

Saako korjausrakentaminen julkisivumarkkinat nousuun?

Korjaamisessa patoutunutta korjaustarvetta



Riina Takala-Karppanen

Julkisivuyhdistys JSY ry

Nostaako julkisivujen korjausrakentaminen julkisivumarkkinat taas noususuuntaan, jos uudisrakentaminen ei käynnisty loppuvuodesta tai ensi vuonna odotusten mukaisesti?

Merkittävä nousupotentiaali löytyy julkisivujen korjaustarpeesta, koska julkisivuja on korjattu jo useiden vuosien ajan noin puolet vähemmän kuin laskennallinen tarve edellyttäisi. Kasvupotentiaalia on myös liike- ja toimistotilarakentamisessa.

Tuore Julkisivujen markkinat Suomessa 2024 -tutkimusraportti piirtää aika synkeän kuvan tämänhetkisistä julkisivumarkkinoista, mutta valaa samalla uskoa siihen, että vuonna 2025 voitaisiin taas saavuttaa esimerkiksi 20 000–25 000 uuden asunnon rakentamisen taso.

Parempia näkymiä nähdään myös toimitilarakentamisessa, jossa on tiedossa esimerkiksi isojen datakeskusten rakentamista ja toimistotilarakentamisen aloitusmäärissä hienoista nousua.

Tiedot perustuvat Forecon Oy Julkisivuyhdistyksen toimeksiannosta toteuttamaan tutkimukseen, jota on tehty vuodesta 2015 alkaen.

- Julkisivujen Markkinat -tutkimuksen ansiona voi pitää sitä, että tutkimusta on tehty säännöllisesti niin pitkään. Tutkimusmenetelmiä on kehitetty ja tänä päivänä tutkimus antaa varsin tarkan kuvan julkisivurakentamisesta ja markkinoista sekä materiaaleista, miten ne jakaantuvat uudis- ja korjausrakentamisen kesken, Julkisivuyhdistyksen toiminnanjohtaja Peter Lind toteaa.

Julkisivuyhdistyksen toiminnassa jäsenistöä ja julkisivuvalaa palvelevat tutkimushankkeet ovat tärkeä osa ensi vuonna 30-vuotisjuhluvuottaan viettävän yhdistyksen toiminnassa.

Julkisivujen määrä pohjalukemissa uudisrakentamisessa

Asuntorakentamisen ahdinko näkyy myös julkisivurakentamisessa. Viime vuonna julkisivujen uudisrakentamisen määrä oli noin 6,4 miljoonaa neliometriä ja korjaamisen noin 2,9 miljoonaa neliometriä.

Markkinoista valtaosa muodostuu julkisivujen uudisrakentamisesta, minkä määrä laski viime vuonna edellisvuodesta -23%, ja julkisivujen korjausrakentamisesta, joka kasvoi viime vuonna edellisvuodesta, mutta vain +4 %.

Julkisivumarkkina pieneni viime vuonna kokonaisuudessaan noin 16 %, mikä oli Foreconin mukaan hieman ennakoitua enemmän.

Julkisivujen korjaustarve edelleen alle toteutuneen

Julkisivuista suuri osa on puuta, mikä painottuu pientaloihin. Korona-aikana kasvanut pientalojen omistajien remontointi-innokkuus näyttää nyt laskeneen.

- Korjaaminen ja korjausaikomukset eivät näytä olevan kuluttajien rahankäyttökohteita lähiaikoina, eikä kuluttajien mahdollisen ostovoiman paranemisenkaan tänä ja ensi vuonna tule näkymään kovin suuresti korjausrakentamisessa. Kiinteistönpidon kustannusten nousu, korkeat korot ja rakentamisen kallistuminen ovat

hankaloittaneet kasvukehitystä, johtava asiantuntija *Markku Riihimäki* Forecon Oy:stä pohtii.

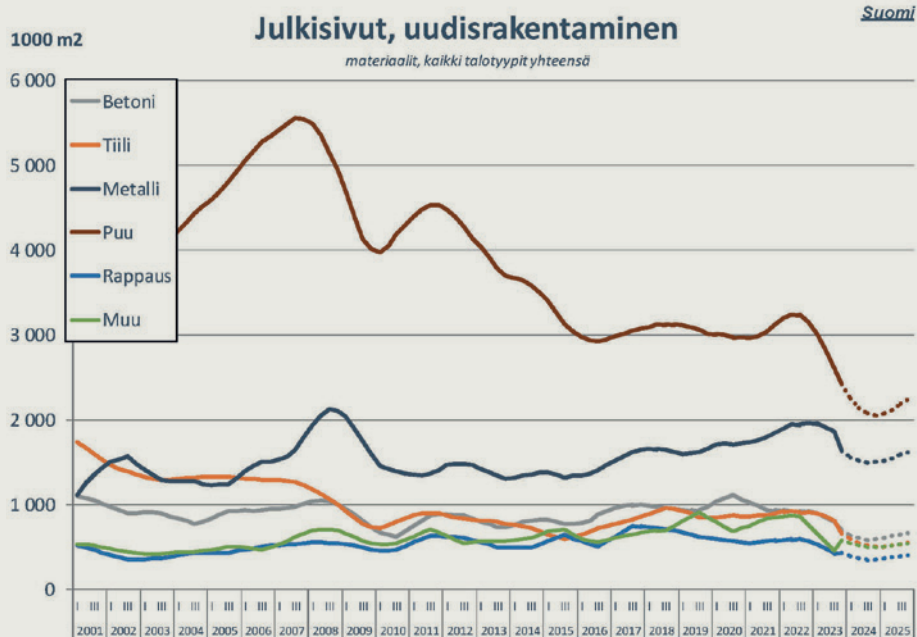
Julkisivujen korjaamisen määrä kasvoi viime vuonna hieman edellisvuoteen verrattuna. Viime vuonna julkisivuja korjattiin noin 2,9 miljoonaa neliometriä, edellisvuonna 2,8 miljoonaa neliometriä. Tänä vuonna julkisivujen korjaamisen arvioidaan kasvavan hieman yli 3 miljoonaan neliometriin, koska alkavia korjaushankkeita on kasvavasti vireillä.

Korjausmäärät ovat viime vuosina vaihdelleet, usean vuoden ajan kuitenkin alle laskennallisen korjaustarpeen.

Tulevaisuudessakin korjaustarpeen määrän arvioidaan kasvavan vuosittain keskimäärin 2,6 %.



Uudisrakentamisen tilanne



Julkisivulevyt kasvattaneet suosiotaan uudisrakentamisessa

Tässä tutkimuksessa materiaalikohtaista jakaumaa tarkastellaan sen perusteella, mikä materiaali on julkisivun pinnassa. Kun raportissa esitetään rapattu julkisivupinta, alustana voi olla esimerkiksi tiili tai levy. Vastaavasti tiilijulkisivut käsittävät sekä puhtaaksi muuratut tiilijulkisivut että tiililattapinnaiset betonijulkisivut.

Tämän tarkastelun mukaan uudisrakentamisessa puu on ollut yleisin julkisivumateriaali jo useita vuosia, johtuen pientalomarkkinasta. Markkinaosuus on kuitenkin laskenut vuoden 2006 huipputasosta merkittävästi johtuen suuresta pientalojen rakentamisen määrän vähenemisestä.

Metalli on uudisrakentamisessa toiseksi yleisin julkisivumateriaali. Sen asema on pysynyt vahvana teollisuus- ja varastorakentamisen sekä myymälärakennusten ansiosta.

Aikaisempien vuosien suuri asuinkerrostalotuotanto on kasvattanut paljon betonin ja rapatun julkisivujen määriä. Myös tiilen määrä on kasvanut. Viime vuonna tiilijulkisivujen ja rappausmateriaalin määrät kuitenkin laskivat ja betonijulkisivujen määrään jatkoi vuonna 2021 alkanutta laskusuuntaa.

Uudisrakentamisessa levyjulkisivut ovat kasvattaneet suosiotaan mm. hyvien tuuletusominaisuuksien ansiosta. Määrät ovat kuitenkin vähentyneet vuodesta 2022 lähtien.

Puun osuus edelleen merkittävä korjausrakentamisessa

Julkisivujen korjaamisen määrää ohjaa julkisivujen ikääntyminen, mikä on hyvin materiaaliriippuvaista. Puu on korjausaltis materiaali, minkä vuoksi sen osuus myös korjausrakentamisessa on erittäin merkittävä.

Metalliin ei kohdistu niin paljon korjaustarvetta materiaalin pitkäikäisyyden ja muiden ominaisuuksien ansiosta. Metalli saa markkinaosuutta muilta materiaaleilta, kun vanha materiaali vaihdetaan korjattaessa metalliin.

Erilaisten julkisivulevyjen käyttö korjaamisessa sen sijaan on kasvanut viime vuosina ja niin tapahtui viime vuonna.

Rappaus on korjaamisessa neljänneksi käytetyin julkisivumateriaali. Myös rappaus saa puun tavoin korjattaessa osuutta muilta julkisivumateriaaleilta.

Tutkimus päihinänkuoressa:

Julkisivuyhdistys – JSY ry on teettänyt Julkisivujen Markkinat Suomessa -tutkimusta Forecon Oy:llä vuodesta 2015 alkaen.

Julkisivujen uudisrakentamisen markkinoiden arvioimisen perustana on rakentamisen tilastot. Forecon on mallintanut uudisrakentamista, jotta julkisivumarkkinoiden koko ja materiaalijakaumat saadaan esille tilastotietoja tarkemmin. Korjausrakentamisen syvempää tarkastelua varten on tehty

laaja saneeraustarvetta koskeva mallinnus. Pohjatietoa täydennetään tuotantokyselyllä.

Kyselyä on täydennetty ja tarkennettu mm. levyjen osalta vuonna 2017 ja metallin osalta vuonna 2020.

Tutkimukseen sisältyy tietoja myös julkisivujen maalauksista ja pinnoituksista, parvekkeista sekä liiketoimintabarometri.

Lisätietoja: www.julkisivuyhdistys.fi
Tutkimusraportti on saatavissa Julkisivuyhdistyksen jäsenille jäsenetuhintaan.

3 Kuvituskuva. Itsenäisyydenkatu 3, Tampere.

4 Kuvituskuva. Vuonna 2015 perustettu Harjunintyn koulu sijaitsee Nokian länsipuolella osoitteessa Lautamiehenkatu 1.

Martin Sommerschild / Kuvatoimisto Kuvio Oy



3

4



Anders Portman / Kuvatoimisto Kuvio Oy