



# Purkava uusrakentaminen

- potentiaali ja vaikutukset

Terttu Vainio | Pertti Lahdenperä | Sirje Vares



# Purkava uusrakentaminen

- potentiaali ja vaikutukset

---

Terttu Vainio

VTT

Pertti Lahdenperä

VTT

Sirje Vares

VTT



ISBN 978-951-38-8665-3 (URL: <http://www.vtt.fi/julkaisut>)

VTT Technology 337

ISSN-L 2242-1211

ISSN 2242-122X (Verkkojulkaisu)

<http://urn.fi/URN:ISBN:978-951-38-8665-3>

Copyright © VTT 2018

JULKAISIJA – UTGIVARE – PUBLISHER

Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy

PL 1000 (Tekniikantie 4 A, Espoo)

02044 VTT

Puh. 020 722 111, faksi 020 722 7001

Teknologiska forskningscentralen VTT Ab

PB 1000 (Teknikvägen 4 A, Esbo)

FI-02044 VTT

Tfn +358 20 722 111, telefax +358 20 722 7001

VTT Technical Research Centre of Finland Ltd

P.O. Box 1000 (Tekniikantie 4 A, Espoo)

FI-02044 VTT, Finland

Tel. +358 20 722 111, fax +358 20 722 7001

## Esipuhe

Pääministeri Sipilän hallitusohjelman<sup>1</sup> yhtenä tavoitteena on uudistaa asuntokantaa, vastata asuntojen kysyntään, lisätä asumisen valinnanvapautta sekä vastata asuntotarpeen rakenteen muutokseen. Asunto-osakeyhtiöiden osalta hallitusohjelman tavoitetta pyritään edistämään purkavan uusrakentamisen päätöksentekoa sujuvoittamalla. Purkavalla uusrakentamisella tarkoitetaan huonokuntoisten vanhojen rakennusten tai rakennusten osien, esimerkiksi matalien liikesiipien korvaamista uusilla rakennuksilla. Yhteiskunnan ja hankkeiden taloudellisuustavoitteiden täyttäminen yleensä edellyttää, että uudet rakennukset ovat vanhoja selvästi suurempia.

Oikeusministeriön asettama työryhmä on valmistellut ehdotuksen asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta purkavan uusrakentamisen helpottamiseksi. Tässä raportissa on tarkasteltu ehdotettujen muutosten markkina-, talous-, sosiaalisia ja ympäristövaikutuksia sekä arvioitu purkavan uusrakentamisen potentiaalia vuoteen 2040 mennessä. Tutkimusmenetelmiä ovat olleet tilastolliset tarkastelut, haastattelut ja kirjallisten lähteiden analyysi. Tärkeimmät lähteet ovat olleet lainvalmistelua varten kerätty aineisto ja sidosryhmien lausunnot.

Vaikutusten arviointi on tehty oikeusministeriön toimeksiannosta. Työ käynnistyi huhtikuussa 2018 ja valmistui elokuussa 2018. Vaikutusarviointia ovat ohjanneet oikeusministeriöstä Markus Tervonen ja Jyrki Jauhiainen. VTT:llä arviointiryhmän muodostivat Terttu Vainio, Pertti Lahdenperä ja Sirje Vares.

Syyskuu 2018,  
Kirjoittajat

---

<sup>1</sup> Valtioneuvoston kanslia (2015)

# Sisällysluettelo

<b>Esipuhe</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Johdanto</b> .....	<b>5</b>
1.1 Tausta .....	5
1.2 Tavoite .....	5
1.3 Toteutus ja rajaus.....	6
<b>2. Arvioinnin lähtökohdat</b> .....	<b>7</b>
2.1 Määräenemmistö päätöksenteossa.....	7
2.2 Kasvatvat kaupungit.....	8
2.3 Purkavan uusrakentamisen potentiaali.....	10
<b>3. Markkina-vaikutukset</b> .....	<b>13</b>
3.1 Korjaus- ja uudisrakentaminen kohdealueilla .....	13
3.2 Asuntomarkkinat.....	15
<b>4. Taloudelliset vaikutukset</b> .....	<b>16</b>
4.1 Osakkaat ja kotitaloudet .....	16
4.2 Yritykset .....	18
4.3 Kunnat.....	19
4.4 Valtio .....	20
<b>5. Sosiaaliset vaikutukset</b> .....	<b>21</b>
5.1 Eri asukasryhmät.....	21
5.2 Asuinalueet .....	22
<b>6. Ympäristövaikutukset</b> .....	<b>23</b>
6.1 Rakennusten elinkaari.....	23
6.2 Rakentamisen ja korjaamisen päästöt.....	23
6.3 Energian kulutus ja päästöt .....	24
6.4 Puretun rakennuksen kompensatio .....	26
<b>7. Yhteenveto</b> .....	<b>27</b>
<b>Lähdeluettelo</b> .....	<b>29</b>

## Liitteet

Liite A: Asunto-osakeyhtiölain muutosehdotukset

# 1. Johdanto

## 1.1 Tausta

Oikeusministeriö asetti syksyllä 2017 työryhmän valmistelemaan ehdotusta asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta purkavan uusrakentamisen helpottamiseksi<sup>2</sup> Työryhmän raportti<sup>3</sup> luovutettiin ministeri Häkkäselle toukokuussa 2018. Sen kolme keskeisintä ehdotusta ovat

- 1) mahdollisuus päättää purkavasta uusrakentamisesta 4/5-osan määräänemistöllä nykyisen yksimielisyysvaatimuksen sijaan, kun laissa tarkemmin määritellyt yhdenvertaisuusperiaate, osakkeenomistajan hallintaoikeutta sekä muita oikeuksia ja velvollisuuksia koskevat kriteerit täyttyvät,
- 2) 9/10-osaa yhtiön osakkeista omistavan lunastusoikeus ja -velvollisuus, kun yhtiön toiminnan jatkamisesta ja kunnossapidosta aiheutuisi osakkeenomistajille huomattavaa haittaa ja
- 3) mahdollisuus päättää 4/5-osan määräänemmistöllä yhtiön rakennuksen tai kiinteistön tai niiden käyttöoikeuden luovuttamisesta ja yhtiön asettamisesta selvitystilaan.

Ehdotuksessa on otettu huomioon myös purkavaan uusrakentamiseen päätyvien yhtiöiden osakkeenomistajien oikeussuojan tarve siten, että näiden ensisijaisena keinona on oikeus saada osakkeensa lunastetuksi käypään hintaan.

## 1.2 Tavoite

Tämän työn tavoitteena on arvioida määrällisesti ja laadullisesti esitetyn lainmuutoksen vaikutuksia. Määrällisessä arvioinnissa tunnistetaan se asunto-osakeyhtiöiden rakennuskanta, joka todennäköisimmin päätyisi purkavan uusrakentamisen kohteeksi. Lisäksi määrällisessä arvioinnissa selvitetään, millaisia markkinavaikutuksia purkavan uusrakentamisen hankkeilla olisi. Laadullisessa arvioinnissa tunnistetaan keskeiset intressiryhmät ja lainmuutoksen vaikutukset niihin.

---

<sup>2</sup> Asunto-osakeyhtiön purkava lisärakentaminen -työryhmä ja seurantaryhmä (2017)

<sup>3</sup> Purkava lisärakentaminen -työryhmä (2018)

### 1.3 Toteutus ja rajaus

Vaikutusten arviointi kohdistuu työryhmän mietinnön yleisiin linjauksiin. Yksittäisten säädösehdotusten seuraamuksiin tai tarkoituksenmukaisuuteen ei oteta kantaa, koska niitä on tarkasteltu työryhmän raportin yksityiskohtaisissa perusteluissa. Käytännössä vaikutukset ovat riippuvaisia myös muista, mm. mietinnössä ja siitä annetuissa lausunnoissa esiin nostetuista lainsäädännön kehittämistarpeista ja niiden toteuttamisesta. Lopullisen lainmuutoksen yksityiskohdat voivat myös poiketa työryhmän ehdotuksesta.

Määrällinen ja laadullinen vaikutusarviointi rajataan purkavaan uusrakentamiseen. Purkaminen ilman uuden rakentamista jätetään tämän tarkastelun ulkopuolelle. Määrällinen arviointi on tehty pääasiassa Väestörekisterikeskuksen rakennus- ja huoneistorekisterin ja Patentti- ja rekisterikeskuksen kaupparekisterin tietojen perusteella rajautuen osaan rakennuskantaa.

Työryhmän arvion mukaan asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen kohteet todennäköisimmin

- sijaitsevat kaupungissa, jonka väestönkasvu on merkittävä
- ovat kerrostaloja, joissa on 2-4 kerrosta, ja
- ovat valmistuneet joko 1960- tai 1970-luvulla.

Vaatus näiden kriteerien yhtäaikaisesta täyttymisestä rajaa ulkopuolelleen kaikki pientalot ja kiinteistöosakeyhtiöt (eli yhden omistajan, esimerkiksi yksityisen, kunnallisen tai säätiön kiinteistöyhtiön omistuksessa olevat vuokratilat). Lisäksi kasvavien kaupunkien yli neljä kerrosta korkeammat rakennukset ja muiden kuin kasvavien kaupunkien asunto-osakeyhtiöiden omistamat rakennukset on jätetty tarkastelun ulkopuolelle. Arviointi on tehty ainoastaan edellä rajatusta otoksesta.

Laadullinen arviointi perustuu lainmuutoksen valmistelun yhteydessä kerättyyn kirjalliseen materiaaliin, haastatteluihin ja sidosryhmien antamiin lausuntoihin hankkeiden hyödyistä ja haitoista<sup>4</sup>. Arviossa ei paneuduta hankkeiden taloudellisiin vaikutuksiin, koska ehdotukseen on sisäänkirjoitettu kannattavuusvaatimus.

---

<sup>4</sup> Esim. Vainio et al. (2016), Jauhiainen (2017).

## 2. Arvioinnin lähtökohdat

### 2.1 Määräenemmistö päätöksenteossa

Oikeusministeriön asettama työryhmä on käsitellyt asunto-osakeyhtiölakia purkavan uusrakentamisen näkökulmasta monipuolisesti ja esittänyt siihen monia muutosehdotuksia. Keskeisimpänä ehdotuksenaan työryhmä esittää siirtymistä yksimielisyysvaatimuksesta määräenemmistöpäätökseen asunto-osakeyhtiön purkavan uusrakentamisen päätöksenteossa.

Voimassa olevan lainsäädännön mukaan purkavaan uusrakentamiseen vaaditaan asunto-osakeyhtiön osakkaiden yksimielinen päätös. Näin päätösvaihtoehdot ja niiden seuraukset ovat seuraavat:

- *Yksimielisyys saavutetaan.* Hankkeet etenevät toteutukseen ja päätöksentekijät todennäköisesti hyötyvät hankkeesta odotustensa mukaisesti. Hanketuo mukanaan myös haittoja, mutta hyödyt peittoavat haitat kaikkien päätöksentekijöiden näkökulmasta yksimielisyysvaatimuksen johdosta.
- *Yksimielisyyttä ei saavuteta.* Hankkeet eivät etene toteutukseen. Hyötyjä ei saavuteta, mutta hanketta vastustaneet välttyvät myös arvioimiltaan haitoilta. Purkavaa uusrakentamista kannattaneet osakkaat kokevat yhtiön passiivisen omaisuuden hoidon ja menetetyt mahdollisuudet haittana.

Ehdotetun lainmuutoksen myötä yhtiökokous voisi tietyin edellytyksin päättää 4/5-osan määräenemmistöpäätöksellä purkavan uusrakentamisen toteuttamisesta. Lain muutoksen jälkeen päätösvaihtoehdot ja niiden seuraukset ovat seuraavat:

- *Määräenemmistö kannattaa hanketta.* Hankkeet etenevät toteutukseen ja hankkeen kannattajat todennäköisesti hyötyvät hankkeesta odotustensa mukaisesti. Myös hankkeiden haitallisina koetut vaikutukset korostuvat, koska hankkeen vastustajat joutuvat kohtaamaan päätöksen vaikutukset.
- *Tarvittavaa määräenemmistö ei ole.* Hankkeet eivät etene toteutukseen. Hyötyjä ei saavuteta, mutta hanketta vastustaneet välttyvät myös arvioimiltaan haitoilta. Purkavaa uusrakentamista kannattaneet osakkaat kokevat yhtiön passiivisen omaisuuden hoidon ja menetetyt mahdollisuudet haittana.

Siirtyminen yksimielisyysvaatimuksesta määräenemmistöpäätökseen nostaa merkittävästi sitä todennäköisyyttä, että yhtiö tekee päätöksen purkavaan uusrakentamishankkeeseen ryhtymisestä. Tästä ja edellä esitetystä seuraa loogisesti se, että koko asunto-osakeyhtiökannan tasolla

- uusrakentamisesta hyötyjien joukko on aiempaa suurempi
- passiiviseen omaisuuden hoitoon pettyvien joukko on aiempaa pienempi ja
- mukaan tulee uusrakentamisesta ensisijaisesti kärsivien, hanketta vastustaneiden joukko, jota yksimielisyysvaatimuksen johdosta ei ole aiemmin ollut.

Työryhmän esityksessä ehdotetaan, että purkavasta uusrakentamisesta päättävälle osakkaille tulee antaa tiedot yhtiön odotettavissa olevasta kunnossapitotarpeesta



päätöstä seuraavan kymmenen vuoden aikana. Oikeussuojakeinona ehdotetaan hanketta vastustaville oikeutta vaatia osakkeidensa lunastamista käypään hintaan. Näin ollen voidaan olettaa, että toteutuvat hankkeet ovat taloudellisesti kannattavia ja että hanketta vastustavien osakkaiden taloudellinen asema on asianmukaisesti suojattu. Vaikutuksissa korostuvat siten muut kuin taloudelliset tekijät.

Edellä mainitut tekijät huomioon ottaen vaikutusten tunnistaminen pelkistyy seuraavien tekijöiden tarkasteluksi:

- Mitkä ovat ne taloudellisesti kannattavan purkavan uusrakentamisen mukanaan tuomat hyödyt, jotka korostuvat hankemäärien kasvaessa?
- Mitkä ovat ne taloudellisesti kannattavan purkavan uusrakentamisen mukanaan tuomat haitat, jotka korostuvat hankemäärien kasvaessa?
- Mitkä ovat ne taloudellisesti kannattavan purkavan uusrakentamisen toteutumatta jäämisen haitat, jotka vähenevät hankemäärien kasvaessa?
- Mitkä ovat ne muut yleiset vaikutukset, mitä hankkeiden toteuttamisella on yrityksiin ja yhteiskuntaan?

Arviointi käsittelee näitä hyöty- ja haittakysymyksiä eri näkökulmista. Hankekohtaisen päätöksenteon ja yksittäisen yhtiön osakkaiden kannalta vaikutusten arvioinnin tulokset ovat ainoastaan suuntaa-antavia. Jokainen asunto-osakeyhtiö ja niiden omistamat rakennukset ovat yksilöitä, joiden ominaisuuksiin vaikuttavat osakkaat, asukkaat, rakennus, lähiympäristö ja sijaintikunta. Yhteiskunnan näkökulmasta oleellista on lisäksi erityisesti potentiaalisen purkavan uusrakentamisen määrä ja sijainti sekä sen laajemmat taloudelliset, sosiaaliset, ympäristö- yms. vaikutukset.

## 2.2 Kasvatvat kaupungit

Tilastokeskuksen väestöennusteen<sup>5</sup> mukaan kaupungistumiskehitys hidastuu ja hidastuminen voimistuu pitkällä aikavälillä. Kaupunkien väestönkasvu on silti merkittävää. Väkiluku kasvaisi hitaammin suurissa keskuskaupungeissa kuin niitä ympäröivissä kunnissa. Vaihtoehtoinen, ns. kaupungistumisskenaarioon perustuva väestöennuste<sup>6</sup> olettaa, että väestönkehitys jatkuisi suurilla kaupunkiseuduilla samalla kiihtyvällä kehitysuralla kuin 2010–2014. Purkava uusrakentaminen tähtää yleensä asuntojen määrän kasvattamiseen ja sijoittuu siten ensisijaisesti väestöään kasvattiin suuriin kaupunkiin (**Taulukko 1**).

Taulukossa mainituilta kaupungeilta kysyttiin kantaa purkavaan uusrakentamiseen sekä pyydettiin nimeämään alueita, joilla purkava uusrakentaminen tulisi kysymykseen sijainnin ja olemassa olevan rakennuskannan puolesta.

*Helsingin kaupunki* on tutkinut purkavaa uusrakentamista kaupunkikehityksen työkaluna ja todennut, että tiettyjen ehtojen täytyessä se voi olla käyttökelpoinen kaupungin kehittämisen sekä alueiden uudistamisen keino. Se ei sovellu laajamittaiseen tai säännönmukaiseen käyttöön, vaan jokainen tapaus on tutkittava erik-

---

<sup>5</sup> Tilastokeskus (2015)

<sup>6</sup> Ks. Vainio (2016)

seen. Purkavan uusrakentamisen oletetaan sijoittuvan erityisesti Kehäradan ja Län-simetron asemien sekä Raidejokerin pysäkkien vaikutusalueelle tiivistämään maa-käyttöä, jotta yhä useampi helsinkiläinen voisi hyödyntää raideliikennettä.

**Taulukko 1.** Väestömuutokset suurimmissa kaupungeissa.

	Väestö 2017	Väestö 2040 HK *	Väestö 2040 KK **
KOKO MAA	5 532 900	5 861 500	5 861 500
Helsinki	641 800	758 500	787 000
Espoo	277 400	337 900	352 000
Vantaa	218 000	255 400	264 000
Kauniainen	9 700	11 800	12 000
Pääkaupunkiseutu yhteensä; % muutos	1 146 900	1 363 600	1 415 000
		19 %	23 %
Tampere	229 600	261 800	276 000
Oulu	204 100	241 200	262 000
Turku	187 900	207 300	218 000
Jyväskylä	139 200	153 500	167 000
Kuopio	114 100	126 500	134 000
Lahti	105 300	111 300	126 200
Muut suuret kaupungit yhteensä; % muutos	980 200	1 115 500	1 183 200
		14 %	21 %
* HK: Hidastuva kaupungistuminen (Tilastokeskus, 2015)			
** KK: Kiihtyvä kaupungistuminen (Vainio, 2016)			

*Espoon* arvion mukaan kaupungissa sijaitsee useita alueita, joilla purkavalla uusrakentamisella voidaan saavuttaa merkittäväkin kaupunkirakenteen tiivistymistä. Tätä ei ole selvitetty yleiskaavatasolla, joten mahdollisia alueita ei Espoo osoittanut. Vaikuttavuuden arvioinnissa Espoosta on luettu mukaan kategorisesti raideliikenteen uudet asemaseudut ja kehittyvät vanhat asemaseudut.

*Vantaan* uudessa yleiskaavassa etsitään rakennuspaikkoja nykyisestä kaupunkirakenteesta. Ensisijaisia tiivistämisen/tehostamisen alueita ovat asemaseudut ja muut joukkoliikenteen kannalta hyvin sijaitsevat alueet.

*Tampereella* täydennysrakentaminen keskittyy ydinkeskustaan ja sen tuntumaan. Toistaiseksi asuinkortteleista on etsitty sopivia kohteita lähtökohtana vanhan rakennuskannan säilyttäminen. Kaavamuuoksilla todennäköisesti käynnistyy samoille alueille myös purkavaa uusrakentamista.

*Oulu* on todettu yleiskaavoituksen yhteydessä väljästi rakennetuksi kaupungiksi, jossa on runsaasti täydennysrakentamisen potentiaalia. Täydennysrakentamista

ohjataan keskustaan ja julkisen liikenteen reittien varrelle. Yleensä se on toteutettavissa ilman vanhan rakennuskannan purkamista. Paikoin näyttäisi silti olevan edullisempaa korvata vanhat rakennukset suuremmilla rakennuksilla.

*Turku* kehittää keskustaa ja muita keskeisiä taajama-alueita sekä pysäkkien seutuja. Täydennysrakentamiseen sopivia alueita löytyy muun muassa lähiökehältä ja joukkoliikenteen runkolinjojen varrelta. Kaavamuutokset tulevat lisäämään myös purkavaa uusrakentamista. Näköpiirissä olevat hankkeet eivät kuitenkaan sisällä asuinrakennusten purkamista. Vaikuttavuuden arvioinnissa on otettu mukaan suunnitellun raitiotie- tai superbussin runkolinjan pysäkkien seutuja.

*Jyväskylä* on käyttänyt purkavaa uusrakentamista kaupunkirakenteen ja palveluverkon uudistamisen keinona. Purettavat rakennukset ovat olleet julkisia, liike- tai teollisuusrakennuksia. Muutamien asuinrakennusten hankesuunnittelun yhteydessä on tutkittu purkavaa uusrakentamista peruskorjauksen vaihtoehtona. Matalan maanhinnan takia on toistaiseksi kuitenkin päädytty korjaamaan vanha rakennus. Kaupunkikehityksen kohteena on silti alueita, joilla purkava uusrakentaminen on mahdollinen vaihtoehto.

*Kuopiossa* on ollut tarpeita, on toteutettu ja tullaan toteuttamaan kaupunkirakenteen tiivistämistä ja täydentämistä purkavana uusrakentamisena. Tähän saakka kohteet ovat olleet liike- ja toimistorakennuksia, jotka on purettu asuntorakentamisen tieltä. Vireillä olleet asunto-osakeyhtiöiden hankkeet eivät ole edenneet. Myös Kuopiossa kaupunkikehityksen kohteena on alueita, joilla purkava uusrakentaminen on mahdollinen vaihtoehto.

*Lahdessa* purkavaan uusrakentamiseen suhtaudutaan myönteisesti yhtenä keinona edistää täydennysrakentamisesta. Toistaiseksi näköpiirissä ei ole purkavan uusrakentamisen hankkeita, mutta vaihtoehdon merkityksen uskotaan kasvavan pitkällä aikavälillä. Lahden rakennuskanta ei ole mukana vaikutusarvioinnissa.

Maan hinta ratkaisee taloudellisen kannattavuuden ja tästä syystä purkava uusrakentaminen on nykyisellään varteenotettava vaihtoehto erityisesti Helsingissä. Kaupungeissa suhtaudutaan purkavaan uusrakentamiseen positiivisesti ja sen merkitys kaupunkikehittämisen keinona kasvaa tulevaisuudessa muissakin isoissa kaupungeissa.

### **2.3 Purkavan uusrakentamisen potentiaali**

Potentiaalisimmiksi purkavan uusrakentamisen kohteiksi oikeusministeriön työryhmä on kuulemiensa asiantuntijoiden arvioiden perusteella todennut 1960-70-luvuilla rakennetut, hyvän kysynnän alueilla sijaitsevat alle viisikerroksiset asuinkerrostalot (1.3 Toteutus ja rajaus). Tämän ikäisiin rakennuksiin joudutaan tekemään useita kalliita toimenpiteitä, kuten putki- ja julkisivuremontteja. Matalien kerrostalojen ongelma on myös hissittömyys. Näiden rakennusten osuus kaikista asuinrakennuksista kerrosalalla mitattuna on pääkaupunkiseudulla 3,7 % ja muissa suurissa kaupungeissa 0,9 %. Pelkästään asuinkerrostaloista laskettuna osuudet ovat pääkaupunkiseudulla 5,7 % ja muissa suurissa kaupungeissa 1,6 %. (**Taulukko 2.**)

Rajauksen mukaan määräytyvissä potentiaalisissa purkavan uusrakentamisen kohteissa on asuntoja yhteensä 37 600 ja asukkaita lähes 58 500 (**Taulukko 3**). Suurin osa asunnoista (63 prosenttia) on 1-2 huoneen asuntoja. Osuus on matalampi kuin koko kerrostalokannassa, jossa näiden tyyppien osuus on 68 prosenttia. Yhden aikuisen asuntokuntien osuus on 67 prosenttia, joka on sama kuin koko kerrostalokannassa (**Taulukko 4**).

Esitetty potentiaaliarvio on suuntaa antava. Väestöään kasvattavissa kaupungeissa on myös asunto-osaakeyhtiöiden omistamia rivitaloja, jotka ovat potentiaalisia lain sovelluskohteita, mutta jätetty tarkastelun ulkopuolelle. Rajausta korkeammissa rakennuksissa voi taas olla matalia liikesiipiä, jotka voidaan purkaa ja korvata korkeammilla rakennusmassoilla. Rakennuskannan ikääntyessä myös esim. osa 1980-luvulla rakennetuista rakennuksista voi olla potentiaalisia purkavan uusrakentamisen kohteita. Niin ikään purkava uusrakentaminen voi tulla kyseeseen huonokuntoisten rakennusten korvaamiseksi myös kasvavien kaupunkien ulkopuolella. Toisaalta on myös selvää, että tarkastelujoukossa on äskettäin peruskorjattuja rakennuksia, joita ei ole mielekästä purkaa.

**Taulukko 2.** Asunto-osaakeyhtiöiden potentiaalisimmat purkavan uusrakentamisen kohteet suhteutettuna asuinrakennuskantaan ja asuinkeuhkalojen määrään.

Lähde: Rakennus- ja huoneistorekisteri	Pääkaupunkiseutu *	Muut suuret Kaupungit **	Muu Suomi	Yhteensä
Asuinrakennukset - kaikki talotyypit ja ikäluokat (kerrosala m <sup>2</sup> )	53 181 000	44 421 000	202 111 000	299 712 000
Asuinkeuhkalo - kaikki ikäluokat (kerrosala m <sup>2</sup> )	34 862 000	23 398 000	41 810 000	100 070 000
Asuinkeuhkalo - 1960-70 luvuilla valmistuneet (kerrosala m <sup>2</sup> )	10 989 000	8 969 000	19 659 000	39 616 000
	Pääkaupunkiseutu	Muut suuret kaupungit	Muu Suomi	Yhteensä
Potentiaaliset kohteet *** (kerrosala m <sup>2</sup> )	1 978 000	380 000	****	2 358 000
Osuus alueen kaikista asuinrakennuksista	3,7 %	0,9 %	**	0,8 %
Osuus alueen kaikista asuinkeuhkaloista	5,7 %	1,6 %	**	2,4 %
Osuus alueen 1960-70 luku- jen asuinkeuhkaloista	18,0 %	4,2 %	**	6,0 %
* Pääkaupunkiseudun potentiaaliset kohteet sijaitsevat Helsingissä, Vantaalla ja Espoossa. ** Muut suuret kaupungit -ryhmän muodostavat Tampere, Oulu, Turku, Jyväskylä ja Kuopio. *** Potentiaalinen arvioinnissa on huomioitu vain edellä mainituissa kaupungeista valitut alueet ja niiltä asunto-osaakeyhtiöiden 1960-70 luvuilla valmistuneet 2-4 kerroksiset keuhkalo. **** Purkavaan uusrakentamiseen voidaan päätyä myös muualla Suomessa, mutta sitä ei ole huomioitu vaikutusarvioinnissa.				

**Taulukko 3.** Asunnot ja asukkaat potentiaalisimmissä purkavan uusrakentamisen kohteissa pääkaupunkiseudulla ja muissa suurissa kaupungeissa.

Lähde: Rakennus- ja huoneistorekisteri	Pääkaupunki-seutu	Muut suuret kaupungit	Yhteensä
Potentiaalisten rakennusten kerrosala (m <sup>2</sup> )	1 978 000	380 000	2 358 000
Asuntojen lukumäärä (v. 2016)	32 200	5 400	37 600
Asukkaiden lukumäärä (v. 2016)	51 200	7 400	58 600

**Taulukko 4.** Asunnot ja asutokunnat potentiaalisimmissä purkavan uusrakentamisen kohteissa pääkaupunkiseudulla ja muissa suurissa kaupungeissa.

Lähde: Rakennus- ja huoneistorekisteri	1h	2h	3h	4h+	Yhteensä
Ei asukastietoa	1,7 %	1,8 %	2,2 %	0,7 %	6,3 %
Yksinhuoltajat	0,1 %	1,4 %	2,0 %	1,7 %	5,3 %
Kahden huoltajan lapsiperheet	0,0 %	0,4 %	0,5 %	1,8 %	2,7 %
Yksin asuva alle 40 vuotias	4,5 %	6,1 %	6,2 %	5,8 %	22,7 %
Kaksin asuvat alle 40 vuotiaat	0,7 %	3,6 %	4,2 %	2,2 %	10,7 %
Yksin asuva 40-64 vuotias	3,4 %	7,8 %	7,2 %	5,7 %	24,1 %
Kaksin asuvat 40-64 vuotiaat	0,2 %	1,4 %	1,8 %	4,4 %	7,8 %
Yksin asuva > 65 vuotias	1,9 %	5,9 %	5,2 %	2,3 %	15,4 %
Kaksin asuvat > 65 vuotiaat	0,1 %	1,2 %	1,4 %	2,4 %	5,1 %
Muut asutokunnat	0,3 %	0,6 %	0,9 %	7,7 %	9,4 %
Yhteensä (asuntoja ja asutokuntia 37 600 kpl)	23 %	40 %	22 %	14 %	100 %

### 3. Markkinavaikutukset

#### 3.1 Korjaus- ja uudisrakentaminen kohdealueilla

Markkinavaikutuksia tarkastellaan vertaamalla (kappaleessa 2.3 määritettyä) kasvavien kaupunkien purkavan uusrakentamisen potentiaalia koko Suomen rakennusmarkkinoihin. Potentiaaliset kohteet on rakennettu kahden vuosikymmenen aikana 1960- ja 1970-luvuilla. Purkavan uusrakentamisen oletetaan toteutuvan samalla tapaa noin kahden vuosikymmenen aikana vuoteen 2040 mennessä.

Vuoteen 2040 mennessä koko asuinrakennuskannan korjaustarve on yhteensä 225 miljardia euroa, josta peruskorjaukset ovat 155 miljardia euroa ja vuosittainen kunnossapito 70 miljardia euroa. Korjaustarve on laskettu VTT:n kehittämällä ASKO-mallilla, jossa lähtötietoja ovat asuinrakennuskannan määrä ja ikärakenne, rakennusosien tekniset käyttöiät ja korjauskustannukset. Lisäksi malli ottaa huomioon alueiden nykyisen ja tulevan asutokysynnän, joka mahdollisesti siirtää nykyisen käytössä olevia asuinrakennuksia varaamaan ja vähentää korjauksia.<sup>7</sup>

Asuin kerrostalojen peruskorjaustarve ilman purkavaa uusrakentamista on noin 67 miljardia euroa ja kunnossapidon tarve 24 miljardia euroa. Potentiaalisten purkavan uusrakentamisen kohteiden toteutuminen vähentäisi 2020–2040 ajanjakson kerrostalojen peruskorjauksia 6 prosenttia, kun purkavan uusrakentamisen kohteiksi on arvioitu 1960–70-luvuilla rakennetut 2-4 kerroksiset rakennukset kasvavissa kaupungeissa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varsilla olevilla alueilla (taulukko 2 esittämässä laajuudessa). (Taulukko 5)

**Taulukko 5.** Potentiaalisten purkavan lisärakentamisen kohteiden korjaustarve.

	Purkavan uusrakentamisen kohteiden peruskorjaustarve	Osuus kaikkien asuinrakennusten peruskorjaustarpeesta	Osuus kerrostalojen peruskorjaustarpeesta	Osuus 1960-70-lukujen kerrostalojen peruskorjaustarpeesta
Pääkaupunki-seutu * (milj.€)	6800	1,3 %	2,5 %	5 %
Muut suuret kaupungit ** (milj.€)	1550	0,1 %	0,5 %	1 %
Yhteensä (milj.€)	8350	1,5 %	3,0 %	6 %

\*Helsinki, Espoo, Vantaa  
\*\*Muut suuret kaupungit: Tampere, Turku, Oulu, Jyväskylä ja Kuopio.

Asuntotuotantotarpeeseen vastataan sekä pientalo- että kerrostalotuotannolla. Ajanjaksolla 2010-2017 pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo, Vantaa) on rakennettu asuinrakennuksia 50 kerrosneliometriä kutakin väestön määrää lisännyttä henkilöä kohti. Asuinpinta-alan lisäyksestä 34 m<sup>2</sup> on sijainnut asuin kerrostaloissa.

<sup>7</sup> Vainio & Nippala (2016)

Muissa suurissa kaupungeissa (Tampere, Turku, Oulu, Jyväskylä, Kuopio) asuinrakennuksia on rakennettu vastaavaa väestölisäystä kohti 70 m<sup>2</sup> ja siitä asuin kerrostaloihin 37 m<sup>2</sup>. Kaupungistumisen hidastumisesta huolimatta Tilastokeskuksen väestöennusteessa väestön määrä tarkastelun kohteena olevissa kaupungeissa lisääntyy 332 000 henkilöllä vuodesta 2017 vuoteen 2040 mennessä. Mikäli kaupungistuminen kiihtyisi, väestö näissä kaupungeissa voisi lisääntyä 450 000 henkilöllä. (**Taulukko 1** Lahti pois lukien)

Toteutuessaan purkava uusrakentaminen olisi pääkaupunkiseudulla merkittävä keino vastata asuntotuotantarpeeseen. Purettavien rakennusten tilalle rakennettava kaksinkertainen kerrosala tuottaisi 2040 mennessä neljänneksen ja nelinkertainen kerrosala kolme neljänestä tarvittavasta pinta-alasta (**Taulukko 6**), mikäli koko potentiaalia vastaava määrä toteutuisi.

**Taulukko 6.** Purkavan uusrakentamisen potentiaali suhteessa 2020–2040 aikavälin asuin kerrostalojen tuotantarpeeseen. Vaihteluväli johtuu laskelmissa huomioon otetusta kaupungistumisnopeuden vaihtelusta (hidastuva, kiihtyvä).

	Pääkaupunki-seutu	Muut suuret kaupungit	Yhteensä
Väestön kasvu 2020-40 suurissa kaupungeissa	216 700–268 100	115 400–203 000	332 100–471 000
Asuin kerrostalojen kerrosalan lisäys (m <sup>2</sup> )	7 367 800–9 115 400	4 269 800–7 511 000	11 637 600–16 626 400
Potentiaalisen purkavan uusrakentamisen osuus lisäkerrosalan tarpeesta			
2X rakennusoikeus (m <sup>2</sup> ; %:a tarpeesta)	1 978 000	380 000	2 358 000
	27–22 %	9–5 %	20–14 %
4X rakennusoikeus (m <sup>2</sup> ; %:a tarpeesta)	5 934 000	1 140 000	7 074 000
	81–65 %	27–15 %	61–43 %

Kansantalouden tasolla mitattavia vaikutuksia saadaan suhteellisen suurista toimenpiteistä. Suomen talous bruttokansantuotteella mitattuna on noin 225 mrd. euroa vuodessa (2017) ja siihen suhteutettuna kaikkien asunto-osakeyhtiöiden korjausrakentaminen on vuosittain puolitoista prosenttia. Purkavaan uusrakentamiseen päätyvät taloyhtiöt jättäisivät peruskorjaukset tekemättä. Näiden vuosittain tekemättä jäävien peruskorjausten suhde bruttokansantuotteeseen on vähäinen, alle promillen. Purettavien asuntojen korvaaminen uusilla on arvokkaampaa kuin peruskorjaus, mutta lisätuotanto rakennettuun ympäristöön vähentää infrarakentamista. Purkava uusrakentaminen vaikuttaa eniten asuntotarvetta tyydyttävän tuotannon sijoittumiseen eli siihen rakennetaanko asunnot purettavien asuinrakennusten (tai muiden purettavien rakennusten) tilalle vai kokonaan uusille alueille.

Yhteenvetona korjaus- ja uudisrakentamisesta voidaan näin todeta, ettei lainmuutoksella ole suoria kansantalouden tason vaikutuksia.

## 3.2 Asuntomarkkinat

Purkava uusrakentaminen ohjaisi lähinnä asuntotuotannon sijaintia. Asuntomarkkinoiden tasolla määrällinen vaikutus olisi vähäinen eikä aiheuta suhdannevaihtelua. Paikallisesti purkavalla uusrakentamisella on sen sijaan merkittävä vaikutus, koska se monipuolistaa vanhojen alueiden asuntotarjontaa. Purkava uusrakentaminen lisää tarjontaa muutoinkin halutuilla asuinalueilla ja siten vaikuttanee hillitsevästi asuntojen hintakehitykseen. Toki uusien asuntojen hinnat ovat vanhojen, peruskorjattujen asuinrakennusten asuntojen hintoja korkeampia.

Lainmuutos tuo mukanaan uudenlaisen asuntomarkkinan hankkeiden valmistelun aikana. Työryhmän ehdotuksen mukaan purkavan uusrakentamisen hankkeen suunnittelu olisi käytävä ilmi kohteesta annettavassa isännöitsijätodistuksessa heti, kun se on ollut käsiteltävänä taloyhtiön hallinnossa. Tämä turvaa potentiaalisen ostajan aseman, mutta vähentää todennäköisesti kyseisen yhtiön osakkeiden välittömään asumistarpeeseen tehtävää tavanomaista kauppaa. Tämä on ongelma, jos hanketta valmistelevalta yhtiöltä tulee pakottava tarve myydä asunto. Purkavan uusrakentamisen päätöksen jälkeen tilanne korjaantuu, sillä lunastusvelvollisuus takaa hanketta vastustavalla osakkaalla käyvän hinnan osakkeista.

Sijoittajakysyntä voi kompensoida hiljentynyttä, omaan käyttöön tapahtuvaa asuntokauppaa. Jos odotettavissa on myönteinen päätös ja käypä hinta on edullinen purkavalla uudisrakentamisella saavutettaviin taloudellisiin etuihin nähden, on mahdollista, että sijoittajat kiinnostuvat hankkeesta. Sijoittajan päätöksenteko pohjautuu etupäässä sijoitustuoton arviointiin välittömien asumistarpeiden sijaan. Vaikka rakentamisaika voi tuoda tauon vuokratuloihin, eivät asumiselle aiheutuvat häiriöt kosketa sijoittajia samalla tavalla kuin asukasosakkaita. Sijoittajana voi olla myös hankkeen valmistelussa mukana oleva kiinteistökehittäjä tai rakennusliike, jonka lisäintressinä voi olla hankkeen toteutuksen edistäminen.

Sijoittajien mukaantulo on haaste muille osakkeenomistajille. Riskihakuisten, vahvasti velkavipua käyttävien sijoittajien kyky hoitaa vastikevelvoitteitaan voi ajan mittaan heikentyä ja pakottaa muut osakkaat ottamaan vastuun rahoituksesta. Tämän tyyppinen osakasrakenne heikentää myös asunto-osakeyhtiön rahoitusehtoja tapauksessa, jossa omistusta on keskittynyt merkittävä määrä yhdelle sijoittajalle.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Finanssivalvonta, 2018



## 4. Taloudelliset vaikutukset

### 4.1 Osakkaat ja kotitaloudet

Purkavaa uusrakentamista koskeva päätös tehdään asunto-osaakeyhtiön yhtiökokouksessa. Päätöksentekoa varten on lakiehdotuksen mukaan laadittava suunnitelma, jonka avulla osakkeenomistajat voivat kattavasti arvioida hankkeen taloudellista kannattavuutta ja vaikutuksia. Suunnitelma ja siitä annettu riippumattoman asiantuntijan lausunto olisi ehdotuksen mukaan toimitettava osakkeenomistajille kaksi kuukautta ennen asiasta päättävää yhtiökokousta.

Määräenemmistöpäätöksellä ja päätöksen edellytysten määrittelyllä, purkavan uusrakentamisen suunnitelman tiedonantovelvollisuuksilla sekä suunnitelmaa koskevalla riippumattoman asiantuntijan lausunolla sekä yleisesti yhdenvertaisuusperiaatteen soveltamisella pyritään siihen, että purkavaa uusrakentamista koskevat päätökset tehdään taloudellisesta näkökulmasta luotettavien tietojen perusteella ja ne ovat myös osakkeenomistajien edun mukaisia.

Hankkeet ovat yksilöllisiä ja niiden kannattavuus riippuu mm. yhtiön rakennusten kunnosta, yhtiön taloudesta, kiinteistön sijainnista ja rakennusoikeuden arvosta sijaintialueella, kaavoituksen tuoman lisärakennusoikeuden määrästä sekä pysäköintitarkoituksista. Aiemmassa lainvalmisteluun liittyvässä julkaisussa<sup>9</sup> on havainnollistettu, että vain kaikkein kannattavimmissa hankkeissa osakkaat voivat saada uuden asunnon peruskorjauksen kustannuksin.

Peruskorjauksissa osa yhtiön tiloista, rakenteista tai järjestelmistä jää entiselleen. Lisäksi asuntojen uudistaminen edellyttää osakkaiden omia remonteja. Peruskorjaus ja -parannusinvestoinnit eivät myöskään siirry täysimääräisinä asuntojen markkinahintoihin<sup>10</sup>. Kiinteistövälittäjien mukaan<sup>11</sup> kohteen sijainnilla on huomattava vaikutus siihen, miten suuri osuus kustannuksista siirtyy asunnon myyntihintaan. Kiinteistövälittäjien arvioissa ei tosin täsmennetä sitä, tarkoitetaanko siinä pelkästään taloyhtiön kustannuksia vai sekä taloyhtiön että osakkaiden omien remonttien kustannuksia. Tyypillisesti putkiremonttien yhteydessä uusitaan myös märkä- ja/tai keittiötiloja osakkaiden omalla kustannuksella.

Peruskorjaus ja -parannus voivat johtaa asunto-osaakeyhtiön velkaantumiseen, mikä voi ääritapauksessa nousta esteeksi osakekaupalle. Toisaalta peruskorjausta tai -parannusta varten otetun yhtiölainan hoitaminen voi nostaa huoneiston käyttökustannukset sille tasolle, etteivät vuokratulot riitä kattamaan huoneistosta maksettavia vastikkeita. On myös mahdollista, että yhtiön omistamaa kiinteistöä ei enää pidetä riittävänä vakuutena korjauslainalle. Purkava uusrakentaminen voi siis olla kustannustehokkain tapa suoritua olemassa olevan rakennuksen korjauksista, vaikka välitön investointi olisikin korjausvaihtoehtoa suurempi.

Purkavan uusrakentamisen hankkeiden kannattavuudesta huolimatta osalla osakkaista ei ehkä ole varaa jatkaa osakkeenomistajana uusimuotoisessa yhtiössä.

---

<sup>9</sup> Vainio et al. (2016)

<sup>10</sup> Nikola (2011); Venäläinen (2013)

<sup>11</sup> Esim. Huoneistokeskus (2018)

Syynä voi olla alhaiset tulot tai se, että osakkeet ovat esimerkiksi vakuutena jo muissa lainoissa. Haastetta lisää se, että rakennusvaiheen aikana osakkeiden arvon määrittäminen on hankalaa, eikä osakkeita voi siten käyttää tavanomaiseen tapaan luoton vakuutena.

Osakkailla on mahdollisuus irtaantua yhtiöstä vaatimalla osakkaidensa lunastamista käypään hintaan edellyttäen, että he eivät ole äänestäneet hankkeen puolesta. Käypä arvo on sidottu ajankohtaan välittömästi ennen purkavasta uudisrakentamisesta päättävää yhtiökokousta. Näin lunastusta vaativat osakkaat eivät lähtökohtaisesti pääse hyötymään hankkeesta taloudellisesti, mikä on kohtuullista, sillä he välttyvät myös rakentamisen tuomilta häiriöiltä ja siihen liittyviltä riskeiltä. Silti nämä osakkaat eivät myöskään joudu kärsimään irtautumisesta taloudellisesti. Tämän varmistaa mm. se, että lunastusvaatimuksen esittämisen lisäksi osakkailla on oikeus moittia päätöstä ja vaatia vahingonkorvauksia. Osakkeenomistajan hiljattain teettämät asunnon mittavat remontit tai esim. erityisryhmille maksetut, tietynkestoista käyttöikää edellyttävät korjausavustukset voivat muodostua käyvän arvon määrittelyyn näkökulmasta haasteellisiksi.

Taloyhtiölle on turvattu oikeus lunastukseen osakkaan ollessa passiivinen, jotta pieni hankepäätöstä vastustava vähemmistö ei pysty hidastamaan hankkeen etenemistä tai kiristämään näin lisähintaa osakkeistaan.

Purkavan uusrakentamisen puolesta äänestäneillä ei ole oikeutta vaatia osakkeidensa lunastamista. He ovat sitoutuneet purkavan uusrakentamisen toteuttamiseen, mikäli yhtiökokous on niin päättänyt. Tämä ehto yhdessä suurehkoa määräenemmistö edellyttävän vaatimuksen kanssa takaa osaltaan sen, että osakastasolla päätökset tehdään vakaasti harkiten: määräenemmistövaatimuksen vuoksi puoltoääntä ei kannata jättää käyttämättä, mutta lunastusmahdollisuudesta luopuminen edellyttää vankkaa uskoa hankkeen kannattavuuteen. Toisaalta ehdotuksen mukaan osakkeiden lunastusta on vaadittava kahden kuukauden kuluessa yhtiökokouksen päätöksestä. Vaatimuksen esittämisen kanssa ei siten voi viivytellä ja hyödyntää näin sitä mahdollisuutta, että osakas tosiasiallisesti lykkää päätöstään siitä, onko hän mukana uusrakentamisen hankkeessa vai irtaantuuko hän yhtiöstä ennen sitä. Näin ollen ehdotuksen mukaan toimittaessa ei ole myöskään erityisestä syytä olla äänestämättä hyväksi kokemansa hankkeen puolesta.

Purkavaan uusrakentamiseen päätyvissä yhtiöissä yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuu rajautuu ehdotuksen mukaan koskemaan vain sellaista kunnossapitoa, jonka laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakkeenomistajien osakehuoneistojen käyttöä, sillä purettavassa yhtiössä ei ole mielekästä toteuttaa mittavia, yleisten säädösten ja vaatimusten mukaisia korjaustoimenpiteitä. Tämä lisää osin todennäköisyyttä sille, että purkava uusrakentaminen muodostuu kannattavaksi, joskin mahdollisesti asumismukavuuden kustannuksella.

## 4.2 Yritykset

Purkavan uusrakentamisen lisääntyminen muuttaa osan potentiaalisista korjaushankkeista uudisrakentamiseksi (**Taulukko 5**). Purkavan uusrakentamisen kannalta potentiaalisilla alueilla vaikutus voi olla merkittävä, mutta koko yhteiskunnan tasolla muutos on vähäinen. Työvoimavaltainen, vanhojen rakenteiden ehdoilla tehtävä korjausrakentaminen on haasteellista ja vaikeasti kehitettävää. Uudisrakentamisessa toimintavaihtoehtoja ja toiminnan kehitysmahdollisuuksia on enemmän ja työn teollistamisen ja esivalmistuksen hyödyntämisen edellytykset ovat paremmat. Lisääntyvä rakennusten purkaminen asettaa vaatimuksia rakenteiden ja materiaalien kierrättämiselle ja uusiokäytölle sekä siihen liittyvällä liiketoiminnalla.

Päätöksenteon sujuvoittaminen ja sen mukanaan tuomat liiketoimintamahdollisuudet voivat aktivoida rakennusliikkeitä, sijoittajia ja kiinteistökehittäjiä tarjoamaan palveluitaan taloyhtiöille. Yksimielisyysvaatimuksen johdosta hankkeisiin on toistaiseksi liittynyt liikaa epävarmuutta. Purkavan uusrakentamisen helpottumisen myötä on todennäköistä, että yritykset kehittävät uusia toiminta- ja palvelumalleja. Koska osaamisvaje on ilmeinen myös taloyhtiöissä, tarvitaan vastaavanlaisia yhteisiä ponnisteluja mitä osapuolet ovat tehneet kehittäessään hyviä toimintatapoja kiinteistöjen ylläpitoon ja korjaushankkeiden läpivientiin. Myös asiantuntijapalvelujen tarve tässä kentässä on ilmeinen.

Hankkeiden toteutustapa vaikuttaa yrityskenttään. Rakennusliikkeet ja sijoittajat suhtautuvat varauksellisesti yhteishankkeisiin taloyhtiön asukasosakkaiden kanssa, joten todennäköisesti osakkeet myydään monissa hankkeissa sijoittajalle. Sijoittajan saadessa haltuunsa yli 90 prosenttia osakkeista, hänelle avautuu lunastusmahdollisuus loppuihin osakkeisiin. Vastuiden ja riskien siirtyessä hankkeita toteuttaville yrityksille, siirtyy niille samalla suurempi osa mahdollisesta taloudellisesta hyödyistä. Vastavuoroisesti osakkaiden riskinoton vähentyessä osakkaiden saama hyötykin jää vähäisemmäksi.

Nykyinen suuntaus kehittää asuinalueista aiempaa monimuotoisempia vaikuttaa myös yrityksiin. Purkavan uusrakentamisen odotetaan sijoittuvan kasvavien kaupunkien sisälle tuottamaan kaupunkimaisempia alueita ja sitä myötä lähipalveluja asukkaille. Näin on ilmeistä, että myös alueen uusissa rakennuksissa on yhä useammin liiketiloja pienyrityksille. Erityisesti korostunevat ns. kivijalkaliiketilat. Purkava uusrakentaminen antaa peruskorjaamiseen verrattuna selkeästi paremmat mahdollisuudet kehittää koko alueen palvelurakennetta.

Kannattavuussyistä todennäköisimmät purkavan uusrakentamisen sovellusalueet sijaitsevat niin ikään hyvien julkisten liikenneyhteyksien äärellä. Asuntotarjonnan kasvaessa näissä kohteissa tämä lisää liikkuvuutta ja kasvattaa siten myös työvoimantarjontaa ja edistää positiivista kehitystä työmarkkinoilla. Ratkaisu voi olla vastaus erityisesti työn perässä muuttaville, ns. kakkosasuntoa tarvitseville.

### 4.3 Kunnat

Purkava uusrakentaminen ja sen mahdollistama tehokkaampi alueiden käyttö olisi kaupunkien kannalta erityisen suotavaa hyvin saavutettavilla alueilla, erityisesti uusien raideliikenteen asemien läheisyydessä. Tällöinkin hankkeiden toteutuminen edellyttää kannattavuussyistä yleensä lisärakennusoikeutta ja kaupungin tahtotilasta riippuu, miten paljon kiinteistön omistaja joutuu siitä maksamaan. Hinnoittelupolitiikalla kaupunki voi joko edistää tai rajoittaa purkavaa uusrakentamista. Maankäyttömaksujen suuruuden lisäksi myös niiden ennakoitavuus vaikuttavat taloyhtiöiden päätöksentekoon.

Asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen hankkeet ovat kaavoituksen kannalta panos-tuotossuhteeltaan työläämpiä kuin tavalliset asemakaavahankkeet. Työläys johtuu usein asunto-osakeyhtiöiden tiedontarpeesta, hajaantuneesta päätöksenteosta ja asiantuntevan kiinteistösijoittajan tai rakennuttajan puuttumisesta hankkeen alkumetreillä. Työläyden ongelma korostuu, mikäli asunto-osakeyhtiöllä ja osakkailla ei ole riittävää ymmärrystä siitä, mihin he ovat sitoutumassa, ja hankevalmistelun myöhemmin keskeytyessä ymmärryksen kasvaessa kunnan panostuksen koetaan menevän hukkaan.

Lisärakennusoikeus voi vaatia alueelle pysäköintilaitoksen tai osuuksia keskitystä pysäköintilaitoksesta. Tämä vaatii aluetason suunnittelua ja aluekehittämisen koordinoitua. Rakennetun alueen kehittäminen eri aikaan ja tavoin etenevien taloyhtiöiden kanssa on vaivalloisempi prosessi, kuin kokonaan uudelle alueelle rakennettaessa.

Purkavaan uusrakentamiseen päätyvissä yhtiöissä yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuuta on kevennetty. Terveysturvaviranomaisten ratkaistavaksi voi tulla tapauksia, joissa on otettava kantaa asumisterveyden kannalta riittävään kunnossapidon tasoon rakennuksen alasajon aikana.

Purkavan uusrakentamisen kohteessa kasvava asukasmäärä voi tukeutua olemassa olevaan liikenneverkkoon ja osin myös palvelu- ja infrastruktuuriin toisin kuin sijoitettaessa asuntorakentaminen kokonaan uusille alueille kaupungin reunoille. Säästöjä voidaan siis saada myös mm. koulujen, päiväkotien, katujen, kaukolämpö-, vesi- ja viemäri-, sähkö- ja tietoverkkojen rakentamistarpeen vähentyessä.

Purkavalla uusrakentamisella voidaan aikaansaada aluetalouteen välillisiä vaikutuksia. Yhdyskuntarakenteen tiivistämisen on tutkittu edistävän yksityisen sektorin innovaatio- ja tuottavuuskehitystä sekä parantavan työ- ja asuntomarkkinoiden ja edelleen liikennejärjestelmän toimivuutta. Tämä kehityssuunta parantaa kilpailukykyä, lisää työllisyyttä ja edistää kotitalouksien hyvinvointia. Yhdyskuntarakenteiden eheyttäminen parantaa myös edellytyksiä lisätä julkisen palvelutarjonnan tuottavuutta.<sup>12</sup>

Kunnan näkökulmasta on merkitystä myös sillä, että purkava uusrakentaminen kasvattaa kiinteistöveron tuottoa.<sup>13</sup> Vaikka tehdyt peruskorjaustoimet lisäävät ra-

---

<sup>12</sup> Loikkanen (2013)

<sup>13</sup> Vrt. Verohallinto (2018)

rakennuksen osalta määräytyvää kiinteistöveroa, on muodostuva vero vanhan rakennuksen osalta ikähyvitysten vuoksi oleellisesti alhaisempi kuin purkavassa uusrakentamisessa aikaan saadulla uudella rakennuksella. Purkavan uusrakentamisen myötä tontille tyypillisesti kaavoitettava rakennusoikeuden lisäys kasvattaa puolestaan tontin osalta perittävää kiinteistöveroa vastaavasti. Kasvavien aluekeskusten osalta veron määräytymisperusteena oleva yleinen hintataso on myös pääsääntöisesti korkeampi kuin tapauksessa, jossa lisärakentaminen tapahtuisi kaupungin rakentamattomilla reuna-alueilla.

#### 4.4 Valtio

Kiinteistön luovutuksesta ja selvitystilasta sekä purkavasta uusrakentamisesta päättävän yhtiökokouksen kokouskutsun, vähemmistöosakkeiden lunastusoikeuden ja -velvollisuuden, uskotun miehen määräämisen sekä uskotun miehen selvityksen rekisteröinti kaupparekisteriin lisää Patentti- ja rekisterihallituksen työmäärää jossakin määrin.<sup>14</sup> Käytännössä yhtiökokouskutsun rekisteröintiä lukuun ottamatta vastaavat toiminnot ovat käytössä osakeyhtiöiden osalta, joten vaikutus ei ole kokonaisuudessaan merkittävä.

Ehdotuksen sisältönä oleva siirtyminen yksimielisyyysvaatimuksesta määränemistöpäätökseen purkavan uusrakentamishankkeen ehtona tarkoittaa myös sitä, että hankkeita vastustavien kokema epäoikeudenmukainen päätös konkretisoituu. Yksimielisyyysvaatimuksen aikana tätä vaikutusta ei ollut. On mahdollista, että päätöksistä tullaan valittamaan oikeusistuimiin, mikä lisää mahdollisesti tuomioistuinlaitoksen työtä.

---

<sup>14</sup> Purkava lisärakentaminen –työryhmä (2018)

## 5. Sosiaaliset vaikutukset

### 5.1 Eri asukasryhmät

Taloudellisesti kannattava purkava uusrakentaminen edellyttää lähes aina taloyhtiön tontin rakennustehokkuuden oleellista kasvattamista. Rakennusmassan kasvulla on huomattava vaikutus asuinympäristöön.

Pihajärjestelyt, vehreys ja viihtyisyys, toimintamahdollisuudet, rakennusten arkkitehtoninen ilme, ympäristön hahmotettavuus, alueen vilkkaus ja elävyys sekä pysäköintijärjestelyt ja liikennemäärät ovat asioita, jotka lisärakentamisen myötä muuttuvat ja jotka voidaan kokea hyvin eri tavoin. Myös uudelleen muotoutuva asukas-yhteisö ja yhteisöllisyys yleisemmin voivat olla asukkaita mietityttäviä asioita.

Uusissa asunnoissa ei välttämättä saavuteta vanhan asunnon tunnelmaa ja käytettävyyttä esimerkiksi näkymien tai valoisuuden osalta. Vaikka uusien asuntojen tekniset ominaisuudet olisivat paremmat, muu toiminnallisuus voi heikentyä esimerkiksi siksi, että uusien asuntojen huoneet ovat pienempiä kuin vanhojen asuntojen.

Määräenemmistöpäätökseen perustuvassa purkavassa uusrakentamisessa on perusteltua olettaa, että pääosa kokee muutokset myönteisenä samalla kuin uudisrakentamista ohjaavat säädökset pitävät huolta siitä, että uusi ratkaisu tarjoaa lähitökohtaisesti hyvän asuinympäristön. Toisin kuin yksimielisyyteen perustuvassa päätöksenteossa purkavaan lisärakentamiseen päätyvissä yhtiöissä voi nyt olla mukana myös niitä, jotka eivät koe purkavaa uusrakentamista mielekkäänä.

Eri ikäisillä ja eri elämäntilanteissa olevilla osakkailla (vrt. **Taulukko 4**) on käytännössä huomattavasti toisistaan poikkeavia yksilöllisiä asumistarpeita. Purkava uusrakentaminen tarjoaa mahdollisuuden saada muuttuneita asumistarpeita vastaava uusi asunto tutulla alueella samalla kun yhteys tuttuun ympäristöön säilyy (sosiaalinen ja fyysinen ympäristö). Silti esimerkiksi iäkkäillä tai erityisryhmillä hyödyt ja taloudellinen kannattavuus eivät välttämättä aina kompensoi sitä haittaa, mitä tutusta asunnosta luopuminen ja vaihto uuteen tuo mukanaan.

Purku- ja rakennusvaiheiden aikainen väistöasuminen tai muu väliaikainen tilantarve voi olla haaste. Myös näissä tapauksissa osakkeenomistajien asema on taloudellisesti turvattu lunastusehdoin, jos jatkaminen yhtiössä ei ole mielekästä tai mahdollista. Silti esimerkiksi ikääntyneelle osakkaalle huoneiston käypä arvo (todennäköinen luovutushinta) voi olla pieni huoneiston käyttöhyötyyn nähden ja/tai riittämätön korvaavan asunnon hankkimiseksi.

Sijoittajaosakkaille hankkeiden taloudellinen kannattavuus korostuu asumistekijöiden kustannuksella, joten heidän osaltaan ongelmatilanteita ei ole odotettavissa samassa määrin kuin asukasosakkaiden kohdalla. Vuokralaisten asema taas ei juuri poikenne purkavan lisärakentamisen ja mittavan peruskorjauksen välillä.

## 5.2 Asuinalueet

Kaupunkirakenteen tiivistäminen mahdollistaa alueiden kokonaisvaltaisen kehittämisen, infrastruktuuri- ja liikkumiskustannusten vähentämisen, parantaa tuottavuutta ja ekologista kestävyyttä sekä kohentaa rapistuneiden alueiden identiteettiä ja imagoa. Purkava uusrakentaminen on varteenotettava keino vastata asuntotuotannon tarpeeseen kasvavilla ja kehittyvillä alueilla (vrt. **Taulukko 6**). Samalla tiivis rakentaminen mahdollistaa paremmin myös virkistysalueiksi tarvittavan lähiluonnon säilyttämisen.

Purkavassa uusrakentamisessa kokonaiset tontit voidaan suunnitella ilman vanhan rakennuksen tai rakennusten asettamia reunaehtoja ja rajoitteita. Olemassa olevien rakennusten säilyttäminen johtaa usein kompromissiin, jossa ei saavuteta parasta mahdollista toiminnallisuutta ja tehokkuutta. Parhaimmat tulokset ovat saavutettavissa usean taloyhtiön yhteishankkeilla, jolloin aluetta tai korttelia voidaan suunnitella yhtenä toiminnallisena kokonaisuutena.

Purkavan uusrakentamisen hankkeissa on mahdollista toteuttaa hyvän suunnittelun ja kaavoituksen keinoin yhdyskuntarakentamiselle asetettuja yleisiä tavoitteita, kuten elinympäristöjen turvallisuutta, terveellisyyttä ja viihtyisyyttä sekä edistää eri väestöryhmien asumisen edellytyksiä. Samoin voidaan parantaa asuinalueiden elinvoimaisuutta. Uusrakentamisen kautta saavutettava asuntotyyppien vaihtelevuus ja rakennuskannan ajallinen kerroksellisuus tasapainottavat alueen sosiaalista rakennetta. Alueiden uudistamisella on siten mahdollista lisätä asukkaiden asumisviihtyvyyttä ja kaupunkiympäristön koettua laatua. Joissakin tapauksissa voi olla silti vaarana, että myös kulttuuriympäristön vaaliminen kärsii.

Purkava uusrakentaminen tarjoaa mahdollisuuden yhdistää asuin- ja liikerakentaminen turvaamaan palvelujen saatavuus alueella. Liikesiivet, kivijalkaliiketilat ja asuntotuotanto voivat yhdessä luoda lisärakennusoikeudella saavutettavan arvonnousun, jotta asunto-osakeyhtiö ja sen osakkaat hyötyvät riittävästi rakennushankkeesta ja purkavan uusrakentamisen taloudellinen kannattavuus mahdollistetaan. Toimintojen sekoittaminen lisää kaupunkiympäristöjen monipuolisuutta ja elinvoimaa sekä vastaa yleistä kaupunkisuunnittelun nykytavoitetta.

## 6. Ympäristövaikutukset

### 6.1 Rakennusten elinkaari

Purkavan uusrakentamisen valmistelu kestää muutaman vuoden lähtien asunto-osakeyhtiöiden päätöksentekoon tarvittavien selvitysten hankkimisesta ja sisältäen kaavamuutosten ja varsinaisen hankkeen valmistelun. Hankkeen valmistelun ja suunnittelun ollessa kesken, kunnossapito kohdistuu vain välttämättömiin, määräysten edellyttämiin ja asumisen kannalta välttämättömiin toimenpiteisiin.

Purkavan uusrakentamisen päätöksenteon helpottaminen voi edistää asunto-osakeyhtiötalojen alasajoa siten, että taloudellisesti järkeviä perinteiseen kiinteistöpidon kulttuuriin kuuluvia peruskorjauksia lykätään. Näin voi käydä, jos kaupungistamiseen ja kiinteistön arvonnousuun uskotaan. Nämä kohteet kiinnostavat erityisesti kiinteistösijoittajia, joille sopii peruskorjausten lykkääminen. Sijoittajien kiinnostuksen kohteena on ensisijaisesti odotettavissa oleva taloudellinen hyöty, ei asumismukavuus. Riski asukasosakkaiden ja sijoittajaosakkaiden intressiristiriidoille on olemassa.

Korjaustoimenpiteiden lykkääminen on optioajattelua. Näin toimiessaan osakkaat säilyttävät vaihtoehdot avoimina ja päätös korjaamisesta tai uudenrakentamisesta voidaan tehdä taloudellisin perustein sitten, kun korjauksia ei voi enää lykätä. Haittana on asumismukavuuden kärsiminen odotusaikana ja mahdollisesti tarpeettoman raskaat myöhemmät korjaukset, jos purkavaan uusrakentamiseen ei kuitenkaan päädytä.

Purkavaa uusrakentamista, selvitystilaan asettamista tai luovutusta koskevan päätöksenteon edellytys on kymmenen vuotta kattava suunnitelma rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta ja kunnossapitokuluista. Vaatimus poikkeaa sisällöltään kunnossapitotarveselvityksestä, jonka aikajänne on viisi vuotta eikä kustannusarviota edellytetä. Kymmenen vuoden vaatimus pyrkii varmistamaan sen, ettei purkavaan uusrakentamiseen päädytä kevyin perustein.

### 6.2 Rakentamisen ja korjaamisen päästöt

Purkavaan uusrakentamiseen päätyvä yhtiö aiheuttaa erilaisia ympäristövaikutuksia kuin vanhojen rakennusten peruskorjaus tai -parantaminen. Yksi ympäristövaikutus on rakennusmateriaalien valmistamisesta aiheutuvat kasvihuonekaasupäästöt<sup>15</sup>. Peruskorjauksessa rakennuksesta säilytetään runko ja perustukset, joiden valmistaminen tuottaa rakennusaikana suhteessa eniten kasvihuonekaasupäästöjä rakennuksen tilavuusyksikköä kohti. Purkavassa uusrakentamisessa kasvihuonekaasupäästöjä tuottaa purkamisen ja tilalle rakennettavien kokonaan uudet rakennukset (**Taulukko 7**).

Taulukossa on verrattu purkavan uusrakentamisen tuottamia kasvihuonepäästöjä vaihtoehtoon, jossa vanha rakennus peruskorjataan ja lisätilavuus rakennetaan

---

<sup>15</sup> Ruuska et al. (2013)



toisaalle. Purkava uusrakentaminen tuottaa enemmän kasvihuonekaasupäästöjä rakennustuotteiden valmistamisessa. Rakennusoikeuden kaksinkertaistuksessa suhde on n. 1,8-kertainen ja nelinkertaistuksessa 1,3-kertainen. Vertailussa on oletettu uusien rakennusten olevan betonirunkoisia, joka on asuinkerrostalojen yleisin runkomateriaali. Kasvihuonekaasupäästöjä voidaan vähentää rakentamalla puurunkoisia rakennuksia ja kierrättämällä purkumateriaali hyötykäyttöön. Purkamisen meluja pölyhaitat ovat kestoltaan lyhytaikaisia ja osin hallittavissa.

**Taulukko 7.** Rakennustuotteiden valmistuksen ja rakentamisen kasvihuonekaasupäästöt.

	Rakennustuotteiden tuotannon päästöt
Asuinkerrostalon peruskorjaus (ulkovaippa, tekniset järjestelmät, keittiö, kylpyhuone, talosauna)	35 kg CO <sub>2</sub> / m <sup>2</sup>
Rakennuksen purkaminen	10 kg CO <sub>2</sub> / m <sup>2</sup>
Uusi asuinkerrostalo	300 kg CO <sub>2</sub> / m <sup>2</sup>
Purkava uusrakentaminen / (peruskorjaus + uudet rakennukset toisaalle)	
2-kertainen rakennusoikeus: (10 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> + 2 x 300 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ) / (35 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> + 300 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ) ~ 180 %	
4-kertainen rakennusoikeus: (10 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> + 4 x 300 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ) / (35 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> + 3 x 300 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ) ~ 130 %	

### 6.3 Energian kulutus ja päästöt

Viimeisimmät uusia rakennuksia koskevat energiatehokkuutta koskevat vaatimukset tulivat voimaan vuoden 2018 alusta.<sup>16</sup> Ulkovaipan lämmönläpäisevyyden vertailuarvot pysyivät samoina kuin 2010. Muutoksia tehtiin teknisiä järjestelmiä koskeviin vaatimuksiin. Näin ollen energiatodistusrekisteri<sup>17</sup> antaa hyvän kuvan siitä, miten 1960 ja 1970-luvuilla rakennettujen rakennusten energiankulutus eroaa 2020-luvulla rakennettavien rakennusten energiankulutuksesta (**Taulukko 8**).

1960- ja 1970-luvuilla rakennettujen asuinkerrostalojen yleisin energialuokka on F, kun 2010 jälkeen valmistuneet ovat todennäköisimmin luokkaa C. 1960- ja 1970-luvuilla rakennetut asuinkerrostalot ovat energiatehokkuudeltaan keskimäärin kolme luokkaa heikompia kuin 2010 jälkeen rakennetut rakennukset. Mikäli rakennus on alkuperäisessä kunnossaan, ulkovaipan lämmöneristys ja ikkunat ovat energiataloudeltaan ja tekniset järjestelmät hyötysuhteiltaan heikompia kuin uusissa rakennuksissa. Lähtien 1970-luvun öljykriiseistä, rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia on tiukennettu, esimerkiksi 2-lasisista ikkunoista on siirrytty 3- tai 4-lasisiin

<sup>16</sup> Uuden rakennuksen energiatehokkuus (2017)

<sup>17</sup> Energiatodistusrekisteri (2017)

ikkunoihin, lämmöneristepaksuuksia on kasvatettu ja ilmanvaihtoon on tullut pakollisena varusteena poistoilman lämmön talteenotto.

Energiatehokkuuden parantuminen näkyy erityisesti tilojen lämmönkulutuksessa. 1960- ja 1970-luvuilla valmistuneiden peruskorjaamattomien rakennusten lämmitämiseen kuluu pinta-alayksikköä kohti energiaa yli kaksinkertaisesti verrattuna tulevien uudisrakennusten lämmittämiseen. Lämmöntalteenotto ja hallittu koneellinen ilmanvaihto ovat lisänneet sähkönkulutusta. Yhteisvaikutukseltaan muutokset ovat kuitenkin vähentäneet energiakulutusta (**Taulukko 9**).

**Taulukko 8.** Eri vuosikymmenillä rakennettujen asuinkerrostalojen jakautuminen eri energialuokkiin rakennusten lukumäärän mukaan.

Energialuokka	E-luku kWh <sub>e</sub> /m <sup>2</sup> ; v	1960-80	1981-00	2001-10	2011-2016
A	...75	0 %	0 %	0 %	0 %
B	76...100	0 %	0 %	0 %	2 %
C	101...130	1 %	1 %	4 %	<b>88 %</b>
D	131...160	3 %	3 %	31 %	8 %
E	160...190	17 %	18 %	40 %	2 %
F	191...240	<b>55 %</b>	58 %	21 %	1 %
G	241...	25 %	21 %	3 %	0 %

Energiankulutus vaikuttaa suoraan kasvihuonekaasupäästöihin. Kulutettavan sähkön ja kaukolämmön tuotantoon voidaan käyttää joko fossiilisia polttoaineita tai uusiutuvia polttoaineita. Purkavan uusrakentamisen vaikutusta kasvihuonekaasuihin on simulointien<sup>18</sup> avulla verrattu vaihtoehtoon, jossa vanha rakennus peruskorjattaisiin energiatehokkaaksi. Peruskorjaukseen on oletettu sisältyvän energiatehokkuuden parantumiseen (**Taulukko 9**). myötävaikuttavat ikkunoiden uusiminen sekä lisälämmöneristyksen, lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmän parantaminen. Riippuen kaupungista ja niiden energiantuotantomuodoista purkava uusrakentaminen vähentää kasvihuonekaasupäästöjä 40-50 prosenttia. Tämä on jonkin verran enemmän kuin peruskorjaus, jonka aikaansaama päästövähennys olisi yleensä 28-34 prosenttia (**Taulukko 10**).

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen edistää osaltaan liikenteen päästöjen vähentämistä, koska se vähentää tarvetta henkilöauton käytölle. Näin siksi, että potentiaalisimmat purkavan lisärakentamisen kohteet ovat yleisesti hyvin julkisten liikenneyhteyksien, ehkä erityisesti raideyhteyksien tavoitettavissa. Sama vaikutus on osaltaan kaavoituksella tehtävällä alueiden monimuotoistamisella, koska se vaikuttaa osaltaan palveluiden saavutettavuuteen ja liikkumistarpeen vähenemiseen.

<sup>18</sup> Ympäristöministeriö (2018a; 2018b)

**Taulukko 9.** Alkuperäisen, peruskorjatun ja uuden rakennuksen energian ominaiskulutus.

	Lämmitys kWh / m <sup>2</sup> ; v	Sähkö kWh / m <sup>2</sup> ; v
Alkuperäinen rakennus	140	35
Peruskorjattu rakennus	85	35
Uusi rakennus (2018 vaatimukset)	55	40

**Taulukko 10.** Vanhan rakennuksen peruskorjauksen ja purkavan uusrakentamisen vaikutus kasvihuonekaasupäästöihin.

	CO <sub>2</sub> päästökertoimet		CO <sub>2</sub> päästöjen vähennys	
	Kaukolämpö g / kWh	Sähkö g / kWh	Rakennuksen peruskorjaus	Purkava uusrakentaminen
Espoo	184	184	-31 %	-46 %
Helsinki	172	198	-31 %	-44 %
Vantaa	267	267	-31 %	-46 %
Tampere	161	118	-33 %	-49 %
Oulu	227	270	-30 %	-44 %
Turku	336	215	-34 %	-50 %
Lahti	186	160	-32 %	-47 %
Kuopio	155	237	-28 %	-40 %
Jyväskylä	350	236	-34 %	-50 %
Keskiarvo	n. 225	n. 210	-32 %	-46 %

## 6.4 Puretun rakennuksen kompensatio

Kappaleessa 6.2 on verrattu peruskorjauksen rakennustuotteiden hiilisäältöä purkamisen ja uusien rakennusten rakennustuotteiden valmistuksen päästöihin. Kappaleessa 6.3 verrattiin puolestaan peruskorjattavien ja uusien rakennusten energiatehokkuutta ja näin aiheutettuja energiankulutuksen kasvihuonepäästöjä. Keskimääräisillä päästökertoimilla laskettuna puretun rakennuksen materiaalien ja tuotannon aikaansaamat päästöt olisi kompensoitu 45 vuodessa. Takaisinmaksu on oletettu tehtäväksi peruskorjatun rakennuksen ja energiatehokkaan uudisrakennuksen energiankulutuksen päästöjen erotuksella. Näin siksi, että purkava uusrakentaminen on oletettu vaihtoehdoksi peruskorjaukselle. Takaisinmaksuaikaa lyhentää, jos purkava uusrakentaminen sijoittuu hyvien raideliikenneyhteyksien tuntumaan.

## 7. Yhteenveto

### Tavoite

Oikeusministeriön asettama työryhmä ehdottaa asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta siten, että päätökset purkavasta uusrakentamisesta voidaan tietyin ehdoin tehdä 4/5-osan määräenemmistöllä, 9/10-osan yhtiön osakkeista omistava saa lunastusoikeuden ja -velvollisuuden loppuihin osakkeisiin ja 4/5-osan määräenemmistö voisi päättää yhtiön selvitystilasta. Tämän työn tavoitteena on ollut arvioida lainmuutosten määrällisiä ja laadullisia vaikutuksia.

### Markkinavaikutukset

Päätöksenteon helpottuessa on ilmeistä, että asunto-osakeyhtiöiden purkava uusrakentaminen lisääntyy. Kohteet sijaitsevat todennäköisimmin merkittävästi väestöään kasvattavissa kaupungeissa hyvin liikenneyhteyksien päässä, ovat 2-4 kerroksisia kerrostaloja ja valmistuneet joko 1960- tai 1970-luvulla. Ehdot täyttävien rakennusten kerrosala on pääkaupunkiseudulla noin 2 miljoonaa neliometriä (osuus pääkaupunkiseudun kaikista asuinrakennuksista 3,7 %) ja muissa isoissa kasvavissa kaupungeissa 0,4 miljoonaa neliometriä (osuus muiden suurien kaupunkien kaikista asuinrakennuksista 0,9 %). Lainmuutokset vaikuttavat kohdistuvat varsinkin rajalliseen osuuteen suurten kaupunkien asuntokannasta.

Purkavan uusrakentamisen potentiaalin toteutuminen olisi kuitenkin pääkaupunkiseudulla merkittävä keino vastata tulevaisuuden asuntotuotantarpeeseen. Purrettavien rakennusten tilalle rakennettava kaksinkertainen kerrosala tuottaisi 2040 mennessä 22–27 prosenttia ja nelinkertainen kerrosala 65–81 prosenttia tarvittavasta kerrostalojen asuinpinta-alan lisäyksestä. Muissa suurissa kaupungeissa merkitys olisi vähäisempi. Kansantalouden tasolla mitattavia suoria vaikutuksia purkavalla uusrakentamisella ei juurikaan ole.

### Taloudelliset vaikutukset

Osakkeen omistajan kannalta tärkeä tieto päätöksenteossa on hankkeen taloudelliset vaikutukset. Lainmuutokseen on sisäankirjoitettu vaatimus purkavan uusrakentamishankkeen kannattavuudesta osakkeenomistajille sekä lunastusvaatimus yhtiölle hankkeesta irtaantuvien osakkeenomistajien osakkeiden lunastamiseksi.

Hankkeet ovat yksilöllisiä ja niiden kannattavuus riippuu mm. yhtiön rakennusten kunnosta, yhtiön taloudesta, kiinteistön sijainnista ja rakennusoikeuden arvosta sijaintialueella, kaavoituksen tuomasta lisärakennusoikeudesta sekä pysäköintiratkaisuista. Vain kaikkein kannattavimmissa hankkeissa purkava uusrakentaminen on kustannusvaikutukseltaan peruskorjauksen kanssa tasavertainen tai edullisempi vaihtoehto. Korkeammista kustannuksista huolimatta purkava uusrakentaminen voi olla asunto-osakeyhtiölle ja osakkaille kustannustehokkain tapa hoitaa kiinteistöomaisuuttaan.

Purkavaa uusrakentamista on toteutunut jonkin verran. Tyypillisesti asunto-osakkeiden omistajat ovat irtautuneet hankkeista myymällä osakkeensa sijoittajalle. Todennäköisesti lainmuutos lisää hankkeita, mutta ei muuta tätä toimintatapaa, koska sijoittajat ja rakennusliikkeet suhtautuvat varauksellisesti yhteishankkeisiin taloyhtiön asukasosakkaiden kanssa.

### **Sosiaaliset vaikutukset**

Purkava uusrakentaminen ja sen mahdollistama tehokkaampi alueiden käyttö olisi kaupunkien kannalta erityisen suotavaa hyvin saavutettavilla alueilla, erityisesti uusien raideliikenteen asemien läheisyydessä. Lainmuutos auttaa kaupunkirakenteen kehittämisessä, mikäli kaupungit haluavat edistää purkavaa uusrakentamista myös omilla toimintatavoillaan ja rakennusoikeuden hinnoittelupolitiikallaan.

Purkavan uusrakentamisen hankkeissa on mahdollista toteuttaa hyvän suunnittelun ja kaavoituksen keinoin toimivia elinympäristöjä ja parantaa asuinalueiden elinvoimaisuutta. Purkava uusrakentaminen väistämättä muuttaa alueen ominaisuuksia. Mikäli alkuperäiset asukkaat muuttavat uusiin asuntoihin, he saattavat kaivata vanhan asunnon tunnelmaa tai näkymiä, vaikka uusien asuntojen tekniset ominaisuudet olisivatkin paremmat. Asuntojen toiminnallisuus voi muuttua, jos uusien asuntojen huoneet ovat pienempiä kuin vanhojen asuntojen. Muutokset voidaan kokea hyvin eri tavoin lähtötilanteesta tai elämäntilanteessa riippuen.

### **Ympäristövaikutukset**

Purkavan uusrakentamisen rakennustuotteiden valmistus tuottaa enemmän kasvihuonekaasupäästöjä kuin vaihtoehto, jossa vanha rakennus peruskorjataan ja lisäkerrosala rakennetaan toisaalle. Peruskorjaus säilyttää rakennuksesta rungon ja perustukset, joiden valmistaminen tuottaa suhteessa rakentamisen tilavuuteen eniten kasvihuonekaasupäästöjä. Peruskorjauksella ei kuitenkaan päästä yhtä hyvään energiatehokkuuteen ja energiankulutuksen kasvihuonekaasupäästöjen vähennykseen kuin uudisrakentamisessa. Tämä ero on kuitenkin niin pieni, että puretun rakennuksen rakennustuotteiden valmistuksen hiilidioksidipäästöjen kompensoimiseen kuluu kymmeniä vuosia. Tässä selvityksessä käytetyillä oletuksilla kompensoimiseen kuluu noin 45 vuotta.

# Lähdeluettelo

Asunto-osakeyhtiön purkava lisärakentaminen -työryhmä ja seurantaryhmä (2017)  
Helsinki: Oikeusministeriö. Asettamis päätös, OM 14/41/2016.

Energiatodistusrekisteri. (2017) Lahti: Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus.  
<https://www.energiatodistusrekisteri.fi/>.

Finanssivalvonta (2018). Rakennusaikaisen rahoituksen ja taloyhtiölainojen riskit kasvaneet – asuntolaina-asiakkaiden maksukykyarvioinnissa puutteita yhtiölainojen huomiointin osalta. Helsinki: Finanssivalvonta. <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Tiedotteet/Lehdistotiedotteet/Documents/Yhteenvetoraportti.pdf>.

Huoneistokeskus. (2018). Miten putkiremontti vaikuttaa asuntojen hintoihin? Helsinki: Huoneistokeskus. <https://www.huoneistokeskus.fi/ideoita-asumiseen/miten-putkiremontti-vaikuttaa-asuntojen-hintoihin>

Jauhiainen, J. (2017) Purkava lisärakentaminen; Kooste arviomuistiosta ja selvityksestä saaduista lausunnoista. Helsinki: Oikeusministeriö 29/2017.  
<http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-601-7>.

Loikkanen, H. (2013) Kaupunkialueiden maankäyttö ja taloudellinen kehitys – maapolitiikan vaikutuksista tuottavuuteen sekä työ- ja asuntomarkkinoiden toimivuuteen. Helsinki: Valtion taloudellinen tutkimuskeskus. Valmisteluraportit 17.  
<https://vatt.fi/documents/2956369/3012257/v17.pdf/e5a8779a-76e8-4b48-8c69-39860d5fd181/v17.pdf.pdf>

Nikola, N. (2011), The effect of pipe repairs on housing prices (Master's Thesis). Helsinki, Aalto University, School of Economics.  
[http://epub.lib.aalto.fi/fi/ethesis/pdf/12524/hse\\_ethesis\\_12524.pdf](http://epub.lib.aalto.fi/fi/ethesis/pdf/12524/hse_ethesis_12524.pdf)

Purkava lisärakentaminen -työryhmä (2018) Asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen helpottaminen turvallisesti, ennakoitavasti ja tehokkaasti. Helsinki: Oikeusministeriö. Mietintöjä ja lausuntoja 16/2018.  
<http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-692-5>.

Ruuska, A., Häkkinen, T., Vares, S., Korhonen, M-L. & Myllymaa, T. (2013) Rakennusmateriaalien ympäristövaikutukset. Helsinki: Ympäristöministeriö. Raportteja 8 | 2013. [http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Julkaisut/YMra\\_82013\\_Rakennusmateriaalien\\_ymparist\(9056](http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Julkaisut/YMra_82013_Rakennusmateriaalien_ymparist(9056)

- Tilastokeskus (2015). Suomen virallinen tilasto (SVT): Väestöennuste 2015 [verkojulkaisu]. Helsinki: Tilastokeskus.  
<http://www.stat.fi/til/vaenn/2015/index.html>
- Uuden rakennuksen energiatehokkuus (2017) Helsinki: Ympäristöministeriön asetus 1010/2017. <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2017/20171010>
- Vainio, T. (2016) Asuntotuotantarve. 2015–2040. Espoo: VTT Technology 247.  
<https://www.vtt.fi/inf/pdf/technology/2016/T247.pdf>
- Vainio, T., Lahdenperä, P., Kiviniemi, M. (2016) Asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen. Helsinki: Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 52/2016.  
<https://tietokayttoon.fi/documents/10616/3934867/Asunto-osake-yhti%C3%B6iden+purkava+lis%C3%A4rakentaminen+final/ea6f7e3f-bbb5-4c28-93f4-a72a7c759e10?version=1.0>
- Vainio, T. & Nippala, E. (2016) Asuinrakennusten korjaustarve 2006-2035. Espoo: VTT Technology 274. <https://www.vtt.fi/inf/pdf/technology/2016/T274.pdf>
- Valtioneuvoston kanslia (2015) Ratkaisujen Suomi. Pääministeri Juha Sipilän hallituksen strateginen ohjelma 29.5.2015. Valtioneuvoston kanslia. Hallituksen julkaisusarja 10/2015. [https://valtioneuvosto.fi/documents/10184/1427398/Ratkaisujen+Suomi\\_FI\\_YHDISTETTY\\_netti.pdf](https://valtioneuvosto.fi/documents/10184/1427398/Ratkaisujen+Suomi_FI_YHDISTETTY_netti.pdf)
- Venäläinen, I. (2013), Putkiremontin vaikutus asunnon myyntihintaan Kuopiossa (pro gradu). Kuopio: Itä-Suomen yliopisto, Yhteiskuntatieteiden ja kauppatieteiden tiedekunta.
- Verohallinto. (2018). Kiinteistöjen arvostaminen kiinteistöverotuksessa. Helsinki: Verohallinnon ohje A12/200/2018. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48219/kiinteistojen-arvostaminen-kiinteistoverotuksessa/>
- Ympäristöministeriö. (2018a). Uudisrakentamisessa noudatettavien energiatehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimusten kustannusoptimaalisten tasojen laskenta. Suomi. <https://ec.europa.eu/energy/en/content/eu-countries-2018-cost-optimal-reports>
- Ympäristöministeriö. (2018b). Korjausrakentamisessa noudatettavien energiatehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimusten kustannusoptimaalisten tasojen laskenta. Suomi. <https://ec.europa.eu/energy/en/content/eu-countries-2018-cost-optimal-report>

## Liite A: Asunto-osakeyhtiölain muutosehdotukset

Oikeusministeriö asetti syksyllä 2017 työryhmän valmistelemaan ehdotusta asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta niin sanotun purkavan lisärakentamisen helpottamiseksi.<sup>19</sup> Työryhmän työ valmistui keväällä 2018 ja sen pääasialliset ehdotukset ovat seuraavat:<sup>20</sup>

*Työryhmä ehdottaa, että asunto-osakeyhtiön yhtiökokous voi päättää 4/5-osan määräänemmistöllä sellaisesta purkavan uusrakentamisen hankkeesta, jossa osakkaiden yhdenvertaisuusperiaate toteutuu eikä osakkeiden tuottamaa osakehuoneiston hallintaoikeutta ja muita osakkeiden yhtiössä tuottamia oikeuksia ja velvollisuuksia muuteta. Tällaisen purkavan uusrakentamisen hankkeen toteutukseen sovellettaisiin taloyhtiön tarkoituksesta johtuvaa yleistä rajoitusta liiketoimintariskin ottamiseen siten, että taloyhtiön toteuttaman lisärakentamisen osalta riskin ottaminen olisi mahdollista vain kaikkien osakkaiden suostumuksella.*

*Osittain purkavan uusrakentamisen hankkeesta asunto-osakeyhtiön yhtiökokous voisi päättää 2/3:n määräänemmistöllä kaikista annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista, jos päätöstä kannattavat myös hankkeen kohteena olevan osan osakkaiden äänistä laskettava 4/5:n enemmistö ja edellä mainitut yhdenvertaisuusperiaatteita, huoneiston hallintaoikeutta ja muita oikeuksia ja velvollisuuksia koskevia vaatimuksia noudatetaan.*

*Työryhmä ehdottaa, että purkavasta uusrakentamisesta olisi laadittava suunnitelma, jonka tietojen perusteella osakkaat voisivat kattavasti arvioida purkavaa uudisrakentamista koskevan päätöksen edellytysten toteutumista sekä hankkeen vaikutuksia asumis- ja muiden tilantarpeidensa järjestämiseen. Lisäksi suunnitelmassa annettaisiin riittävät tiedot osakkaiden ja yhtiön velkojen aseman arvioimiseksi. Taloyhtiön olisi nimettävä yksi tai useampi riippumaton asiantuntija antamaan lausunto suunnitelmasta. Suunnitelma ja siitä annettu lausunto sekä kutsu purkavasta uusrakentamisesta päättävään yhtiökokoukseen olisi työryhmän ehdotuksen mukaan toimitettava osakkeenomistajille viimeistään kaksi kuukautta ennen kokousta.*

*Purkavaan uusrakentamiseen ja muihin osakkaiden kannalta olennaisiin yhtiön sopimuksiin ja oikeustoimiin mahdollisesti liittyvien eturistiriitilanteiden hallitsemiseksi yhtiön päätöksenteossa työryhmä ehdottaa, että voimassa olevan lain esteellisyysäännökset korvataan uusilla säännöksillä lähipiiritoimia koskevasta yhtiökokouksen ja hallituksen päätöksenteosta. Ehdotukset vastaavat sisällöltään osakeyhtiölakiin ehdotettavia lähipiiritoimia koskevia säännöksiä. Säännöksiä sovellettaisiin kaikkien yhtiön lähipiiritoimia koskevaan päätöksentekoon.*

*Purkavaa uusrakentamista vastustavan osakkeenomistajan ensisijaiseksi oikeus-  
suojaikienoksi työryhmä ehdottaa oikeutta vaatia osakkeiden lunastamista käypään*

<sup>19</sup> Asunto-osakeyhtiön purkava lisärakentaminen -työryhmä ja seurantaryhmä. Helsinki: Oikeusministeriö. Asettamispäätös, OM 14/41/2016.

<sup>20</sup> Purkava lisärakentaminen -työryhmä. 2018. Asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen helpottaminen turvallisesti, ennakoitavasti ja tehokkaasti. Helsinki: Oikeusministeriö. Mietintöjä ja lausuntoja 16/2018. (Julkaisun kappale 4.3 muuttamattomana)



*hintaan määräajassa yhtiökokouksen päätöksestä. Osakkeiden käyvän hinnan arvioinnissa otettaisiin huomioon niiden tuottama osakehuoneiston hallintaoikeus sekä muut osakkeiden yhtiössä tuottamat oikeudet ja velvollisuudet. Tarvittaessa lunastusta koskevat riidat käsiteltäisiin kiireellisenä yhtiön kotipaikan yleisessä tuomioistuimessa. Lisäksi yhtiökokouksen päätöstä moitekanteella vastustavan osakkaan oikeudenkäyntikuriskäyttöä ehdotetaan rajoitettavaksi siten, että yhtiö vastaa lähtökohtaisesti omista oikeudenkäyntikuluistaan.*

*Purkavan uusrakentamisen hankkeiden edistämisen toisena keinona työryhmä ehdottaa lakiin uusia säännöksiä vähemmistöosakkeiden lunastamisesta käypään hintaan. Ehdotuksen mukaan lunastusoikeus olisi yli 90 % taloyhtiön osakkeista ja niiden tuottamista äänistä omistavalla osakkeenomistajalla silloin, kun yhtiön toiminnan jatkamisesta ja kunnossapidosta aiheutuisi osakkeenomistajille huomattavaa haittaa. Myös tällaisiin lunastustilanteisiin liittyvät riidat ehdotetaan käsiteltäväksi kiireellisenä yhtiön kotipaikan yleisessä tuomioistuimessa.*

*Kolmantena keinona ehdotetaan, että yhtiökokous voisi samalla 4/5:n määräenemmistöllä päättää taloudellisesti ja huoneistojen käytettävyyden kannalta arvioiden korjauskelvottoman rakennuksen ja kiinteistön luovuttamisesta ja selvitystilasta yhtiön netto-omaisuuden jakamiseksi mahdollisimman pian osakkaille.*

Nimeke	<b>Purkava uusrakentaminen</b> - potentiaali ja vaikutukset
Tekijä(t)	Terttu Vainio, Pertti Lahdenperä & Sirje Vares
Tiivistelmä	<p>Oikeusministeriön asettama työryhmä ehdottaa asunto-osaakeyhtiölain muuttamisesta siten, että päätöksenteko purkavasta uusrakentamisesta helpottuisi. Samalla työryhmä ehdottaa vaatimuksia päätöksenteon valmistelulle, osakkeiden lunastamiselle ja taloyhtiön asettamiselle selvitystilaan. Tämän raportti arvioi purkavan uusrakentamisen potentiaalisia markkinoita sekä työryhmän ehdotusten määrällisiä ja laadullisia vaikutuksia.</p> <p>Potentiaalisia purkavan lisärakentamisen kohteita on pääkaupunkiseudulla noin 2 miljoonaa neliometriä ja muissa suurissa, väestöltään kasvavissa kaupungeissa 0,4 miljoonaa neliometriä. Kansantalouden tasolla mitattuna lainmuutoksen vaikutukset talouteen ja rakennusmarkkinoihin ovat marginaaliset ja paikallisella tasollakin kohdistuvat vain rajalliseen asuinrakennuskantaan.</p> <p>Potentiaalin toteutuessa purkava uusrakentaminen olisi pääkaupunkiseudulla tärkeä toimintatapa vastata tulevaisuuden asuntotuotantarpeeseen. Purettavien rakennusten tilalle rakennettava kaksinkertainen kerrosala tuottaisi 2040 mennessä 27–22 prosenttia ja nelinkertainen kerrosala 81–65 prosenttia tarvittavasta asuinrakennusalan lisäyksestä. Muissa suurissa kaupungeissa merkitys olisi vähäisempi.</p> <p>Hankkeet ovat yksilöllisiä ja niiden taloudellinen kannattavuus riippuu mm. yhtiön rakennusten kunnosta, yhtiön taloudesta, kiinteistön sijainnista ja rakennusoikeuden arvosta sijaintialueella, kaavoituksen tuomasta lisärakennusoikeudesta sekä pysäköintiratkaisuista.</p> <p>Purkavan uusrakentamisen potentiaalisissa kohteissa asuu eri-ikäisiä ja eri elämäntilanteissa olevia ihmisiä, kuten on laita kaikissa kerrostaloissa. Myös suhtautuminen muutoksiin ja muutosten vaikutuksiin vaihtelee asukkaiden tilanteen mukaan.</p> <p>Purkavan uusrakentamisen ympäristövaikutukset ovat kahdenlaiset. Kasvihuonepäästöillä mitattuna se lisäisi rakennustuotteiden valmistamisen päästöjä ja jätteitä mutta vähentäisi rakennusten energiankulutuksen päästöjä.</p>
ISBN, ISSN, URN	ISBN 978-951-38-8665-3 (URL: <a href="http://www.vtt.fi/julkaisut">http://www.vtt.fi/julkaisut</a> ) ISSN-L 2242-1211 ISSN 2242-122X (Verkkojulkaisu) <a href="http://urn.fi/URN:ISBN:978-951-38-8665-3">http://urn.fi/URN:ISBN:978-951-38-8665-3</a>
Julkaisu-aika	Syyskuu 2018
Kieli	Suomi, englanninkielinen tiivistelmä
Sivumäärä	30 s. + liitt. 2 s.
Projektin nimi	
Rahoittajat	
Avainsanat	Purkaminen, tiivistäminen, vaikutukset
Julkaisija	Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy PL 1000, 02044 VTT, puh. 020 722 111

Title	<b>Demolition-and-new-construction</b> – potential and impact
Author(s)	Terttu Vainio, Pertti Lahdenperä, Sirje Vares
Abstract	<p>A Working Party established by the Ministry of Justice proposes that the Housing Companies Act be amended to facilitate decision-making on demolition-and-new-construction. The Working Party also proposes a set of requirements for the preparation of decisions, the redemption of shares and the liquidation of housing companies. This report assesses the potential markets for demolition-and-new-construction and the quantitative and qualitative impacts of the Working Group's proposals.</p> <p>There are around 2 million square metres of potential sites for demolition-and-new-construction in the Helsinki Metropolitan Area, and 0.4 million square metres in other major cities with growing populations. The legal amendment would have only marginal effects on the economy and construction market at national level and be confined to a limited set of housing stock at local level.</p> <p>In terms of realising the available potential, demolition-and-new-construction would be an important way of responding to future housing demand in the Helsinki Metropolitan Area. By 2040, around 22–27 percent of the required additional floor area would be produced if double the floor area were built in place of demolished buildings, and 65–81 percent if the demolished floor area were quadrupled. There would be less impact in other major cities.</p> <p>Projects are unique and their economic viability would depend, among other things, on the condition of the housing company's buildings, the company's finances, the property's location and the value of building rights in the investment area, additional building rights granted by the city plan, and parking solutions.</p> <p>As in all apartment buildings, people of different ages and various life situations live in potential demolition-and-new-construction sites. Attitudes towards change and its impact vary depending on the residents' circumstances.</p> <p>Demolition-and-new-construction would have a twofold environmental impact. In terms of greenhouse emissions, it would increase emissions and waste from the manufacture of construction products, but would reduce the energy consumption of buildings.</p>
ISBN, ISSN, URN	ISBN 978-951-38-8665-3 (URL: <a href="http://www.vttresearch.com/impact/publications">http://www.vttresearch.com/impact/publications</a> ) ISSN-L 2242-1211 ISSN 2242-122X (Online) <a href="http://urn.fi/URN:ISBN:978-951-38-8665-3">http://urn.fi/URN:ISBN:978-951-38-8665-3</a>
Date	September 2018
Language	Finnish, English abstract
Pages	30 p. + app. 2 p.
Name of the project	
Commissioned by	
Keywords	Re-building, Densification, Impact
Publisher	VTT Technical Research Centre of Finland Ltd P.O. Box 1000, FI-02044 VTT, Finland, Tel. 020 722 111

Titel	Rivning för nybygge - potential och konsekvenser
Författare	Terttu Vainio, Pertti Lahdenperä & Sirje Vares
Sammandrag	<p>En arbetsgrupp som tillsatts av justitieministeriet föreslår att lagen om bostadsaktiebolag ändras så att beslutsfattandet om rivning för nybygge underlättas. Samtidigt föreslår arbetsgruppen krav för beredningen av beslutsfattandet, inlösning av aktier och försättande av bostadsbolag i likvidation. Den här rapporten bedömer den potentiella marknaden för rivning för nybygge samt de kvantitativa och kvalitativa konsekvenserna av arbetsgruppens förslag.</p> <p>I huvudstadsregionen finns cirka 2 miljoner kvadratmeter potentiella objekt för rivning för nybygge och i de övriga storstäderna med befolkningstillväxt 0,4 miljoner kvadratkilometer. På nationalekonomisk nivå är konsekvenserna av lagförändringen för ekonomin och byggmarknaden marginella och även på lokal nivå riktar de sig till ett begränsat bostadsbyggnadsbestånd.</p> <p>Om potentialen realiserades skulle rivning för nybygge vara ett viktigt verksamhets sätt i huvudstadsregionen för att svara mot framtidens behov av bostadsproduktion. Om byggnaderna som rivs ersattes med dubbel våningsyta, skulle detta fram till 2040 producera 27–22 procent av det ökade behovet bostadsvåningsyta. En fyrdubbel våningsyta skulle producera 81–65 procent av behovet. I de övriga storstäderna skulle betydelsen vara mindre.</p> <p>Projektet är individuella och deras ekonomiska lönsamhet beror bl.a. på skicket på bolagets byggnader, bolagets ekonomi, fastighetens läge och byggrättens värde i området, den extra byggrätt som planläggningen medför samt på parkeringslösningarna.</p> <p>I de potentiella objekten för rivning för nybygge bor människor i olika åldrar och olika livssituationer, vilket gäller för alla flervåningshus. Även inställningen till förändringar och förändringarnas konsekvenser varierar enligt invånarnas situation.</p> <p>Rivning för nybygge medför två slags miljökonsekvenser. Om man mäter konsekvenserna i form av växthusutsläpp skulle utsläppen och avfallet som uppstår vid produktionen av byggprodukter öka men utsläppen av byggnadernas energiförbrukning skulle minska.</p>
ISBN, ISSN, URN	ISBN 978-951-38-8665-3 (URL: <a href="http://www.vttresearch.com/impact/publications">http://www.vttresearch.com/impact/publications</a> ) ISSN-L 2242-1211 ISSN 2242-122X (Online) <a href="http://urn.fi/URN:ISBN:978-951-38-8665-3">http://urn.fi/URN:ISBN:978-951-38-8665-3</a>
Datum	September 2018
Språk	Finska, sammandrag på engelska och svenska
Sidor	30 p. + bil. 2 p.
Projektets namn	
Uppdragsgivare	Miljöministeriet
Nyckelord	ombyggnad, förtätning, konsekvenser
Utgivare	Teknologiska forskningscentralen VTT Ab PB 1000, 02044 VTT, tfn. +358 20 722 111

## Purkava uusrakentaminen

### - potentiaali ja vaikutukset

Tämän selvitys arvioi määrällisesti ja laadullisesti purkavaa uusrakentamisesta koskevan asunto-osakeyhtiölain muutoksen vaikutuksia. Määrällisessä arvioinnissa tunnistetaan se asunto-osakeyhtiöiden rakennuskanta, joka todennäköisimmin päättyisi purkavan uusrakentamisen kohteeksi. Lisäksi määrällisessä arvioinnissa selvitetään, millaisia markkinavaikutuksia purkavan uusrakentamisen hankkeilla olisi. Laadullisessa arvioinnissa tunnistetaan keskeiset intressiryhmät ja lainmuutoksen vaikutukset niihin.

Kansantalouden tasolla mitattuna lainmuutoksen vaikutukset talouteen ja rakennusmarkkinoihin ovat marginaaliset mutta potentiaalin toteutuminen olisi pääkaupunkiseudulla merkittävä keino vastata tulevaisuuden asuntotuotantarpeeseen.

Hankkeet ovat yksilöllisiä ja niiden taloudellinen kannattavuus riippuu mm. yhtiön rakennusten kunnosta, yhtiön taloudesta, kiinteistön sijainnista ja rakennusoikeuden arvosta sijaintialueella, kaavoituksen tuomasta lisärakennusoikeudesta sekä pysäköintiratkaisuista.

Purkavan uusrakentamisen ympäristövaikutukset ovat kahdenlaiset. Kasvihuonepäästöillä mitattuna se lisäisi rakennustuotteiden valmistamisen päästöjä ja jätteitä mutta vähentäisi rakennusten energiankulutuksen päästöjä.

ISBN 978-951-38-8665-3 (URL: <http://www.vtt.fi/julkaisut>)

ISSN-L 2242-1211

ISSN 2242-122X (Verkkojulkaisu)

<http://urn.fi/URN:ISBN:978-951-38-8665-3>