



Anne Viljanen<sup>1</sup>, Mikko Kurttila<sup>2</sup> ja Anne Toppinen<sup>1</sup>

## Uuden liiketoiminnan alkulähteillä: yritysten rooli kerrostalojen korjaamisessa puulla?

---

**Viljanen A., Kurttila M., Toppinen A.** (2024) Uuden liiketoiminnan alkulähteillä: yritysten rooli kerrostalojen korjaamisessa puulla? Metsätieteen aikakauskirja 2024-24020. Tutkimusseloste. 4 s. <https://doi.org/10.14214/ma.24020>

**Yhteystiedot** <sup>1</sup>Helsingin yliopisto, Metsätieteiden osasto, Helsinki; <sup>2</sup>Luonnonvarakeskus (Luke), Tutkimus ja asiakkuudet, Joensuu

**Sähköposti** [anne.viljanen@helsinki.fi](mailto:anne.viljanen@helsinki.fi)

**Hyväksytty** 15.11.2024

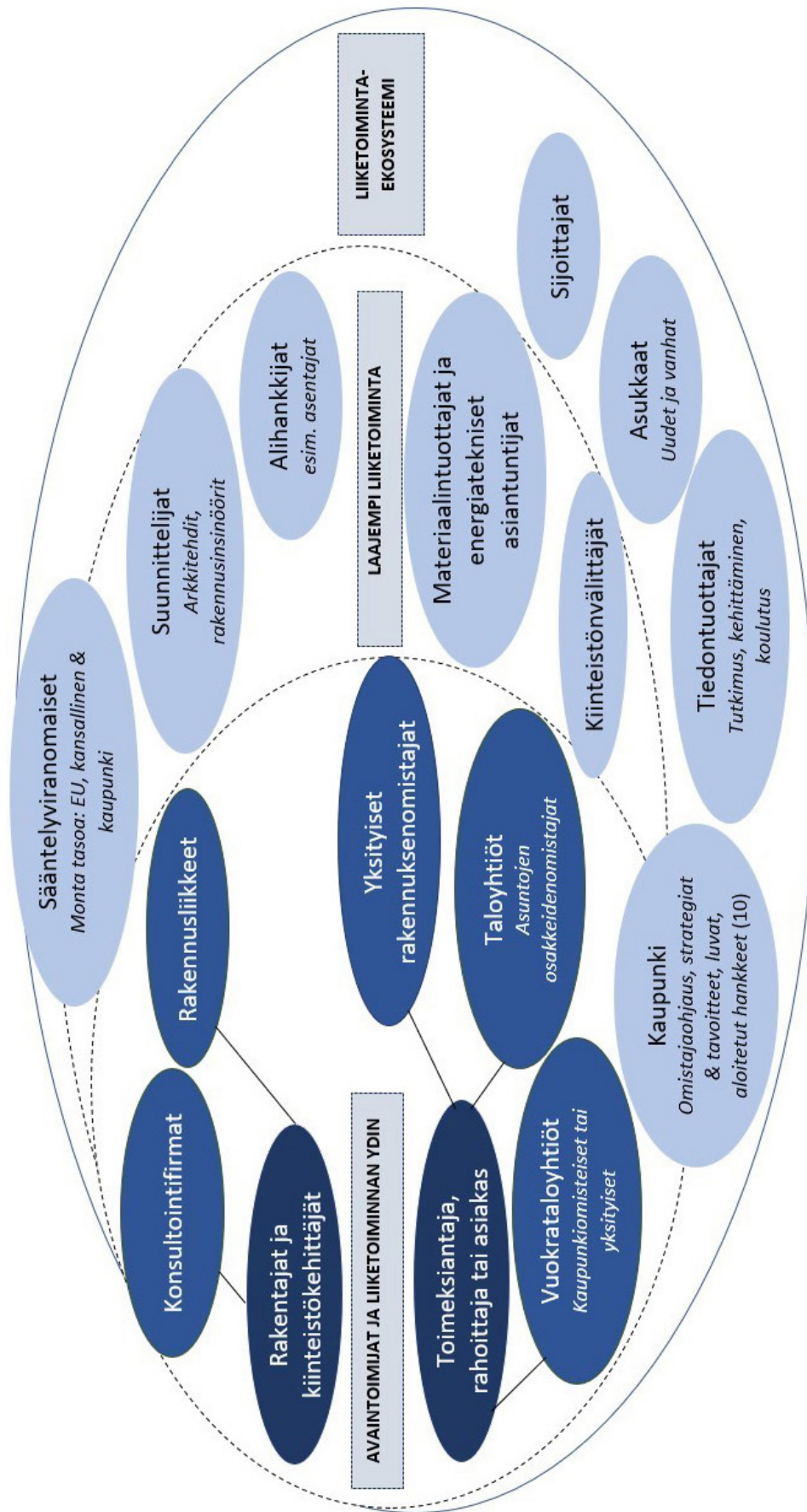
**Seloste artikkelista** Viljanen A., Kurttila M., Toppinen A. (2024). Retrofitting urban areas with wood: the origin of new projects in an emerging business ecosystem. *Silva Fennica* vol. 58 no. 4 article id 23068. <https://doi.org/10.14214/sf.23068>

---

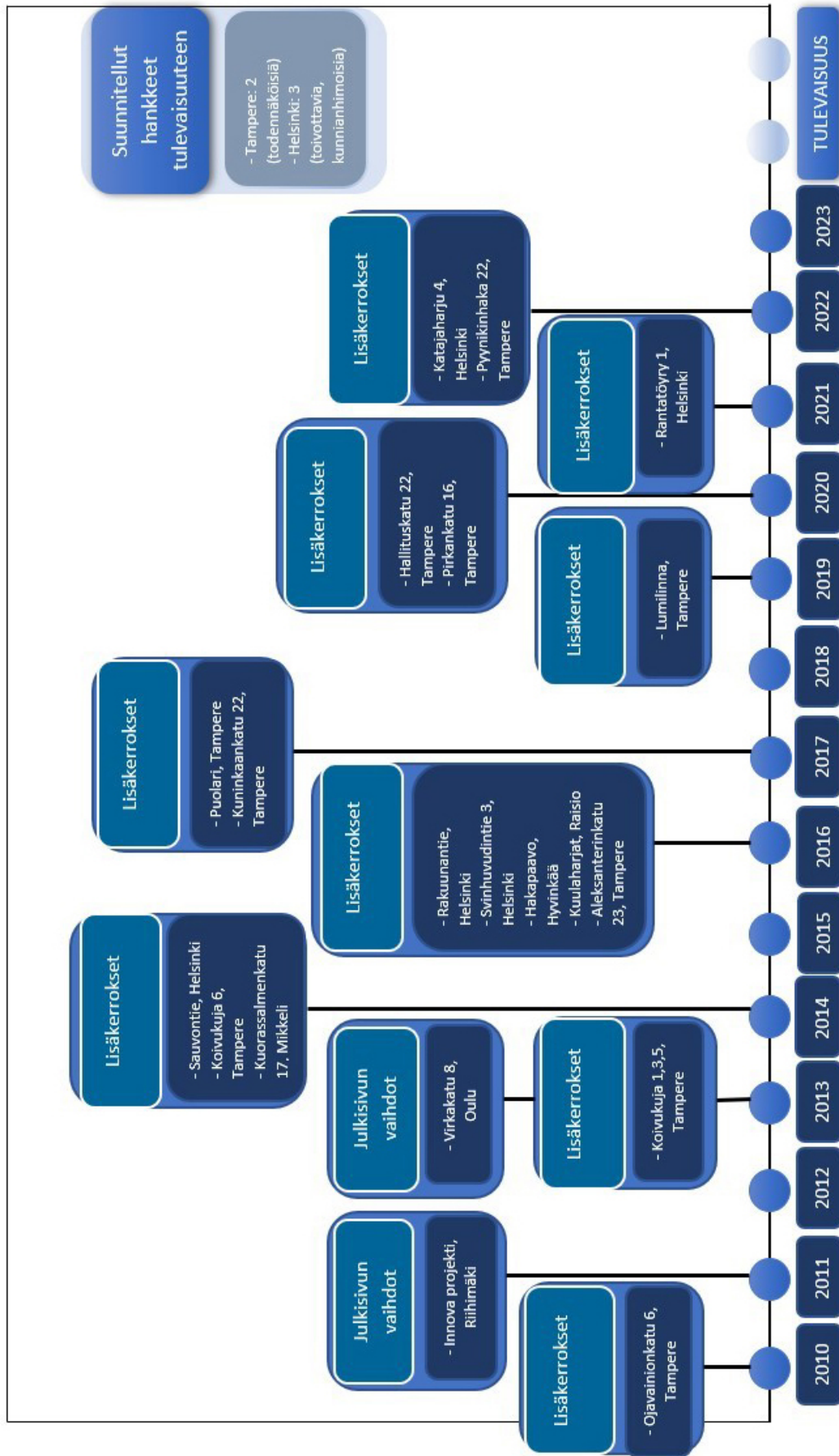
Muuttuva toimintaympäristö ja lainsäädäntö kannustavat yrityksiä kehittämään ratkaisuja, jotka tekevät rakennuskannastamme vähähiilisiä. Yksi liiketoimintamalli, joka ansaitsee oman tarkastelunsa, on kerrostalojen puinen korjaaminen, joko lisäkerrosrakentamalla tai julkisivuja uudistamalla. Esimerkkejä tällaisesta löytyy myös naapurimaista kuten Ruotsista, joka on edistänyt puista lisäkerrosrakentamista Timber on Top -hankkeellaan ja Virosta, jossa on pilotoitu rakennusten lisätiivistystä niin, että julkisivujen päälle on lisätty puisia elementtejä.

Julkaistun tutkimuksen kohteena olivat lisäkerrosrakentamisprojekteihin linkittyvien toimijoiden, etenkin yritysten, dynaamiset kyvykkyudet. Tavoitteena toimijoilla oli havaita ja hyödyntää näiden parissa syntyviä uusia liiketoimintamahdollisuuksia ja toisaalta muuttaa olemassa olevia liiketoimintamallejaan osana uudenlaisia toimintaverkostoja eli liiketoimintaekosysteemejä. Tutkimus pohjautui sekä kattavaan hanketoimijakartoitukseen sekä asiantuntijahaastatteluihin, joissa oli mukana yhteensä 27 suomalaista asiantuntijaa. Haastatellut edustivat rakennusalan ja puutuotealan yrityksiä, kuntia, paria taloyhtiötä ja välittäjäorganisaatioita, jotka olivat jollain tavalla olleet mukana suunnittelemassa toteuttamassa tai edistämässä kyseisiä hankkeita. Haastattelut ja hanketoimijakartoitus tehtiin vuosina 2021–2022.

Tulosten nojalla liiketoimintaekosysteemin avaintoimijoiksi nousivat perinteisten rakennusliikkeiden rinnalle myös uudenlaiset toimijat, koska kyseessä on uudisrakentamisen sijaan olemassa olevien rakennusten korjaaminen ja toiminnallisuuden parantaminen (kuva 1). Esimerkkejä uusista toimijoista ovat taloyhtiöt ja vuokrataloyhtiöt. Suomessa toteutettuja kerrostalojen puisia lisäkerroksia ja julkisivujen vaihtoja ei ole perinteisesti markkinoitu vähähiilisinä, mutta tähän on havaittavissa muutos uusien hankkeiden osalta vähähiilisyystavoitteiden kiristyessä. Puiseen lisäkerrosrakentamiseen tai julkisivujen vaihtoihin liittyviä hankkeita tai niiden materiaalivalintoja



Kuva 1. Puisen korjausrakentamisen liiketoimintaekosysteemi.



Kuva 2. Puisen korjausrakentamisen kartoitetut projektit Suomessa. Tilanne vuonna 2022.

ei tuotu juurikaan esiin julkisuudessa poikkeuksia lukuun ottamatta. Hankeprojektitarkoituksessa oli mahdollista jäljittää yhteensä 20 toteutettua ja viisi suunniteltua hanketta Suomessa (kuva 2).

Tutkimuksessa jäljitetyistä projektien kanssa aktiivisesti ja ajankohtaisesti toimivista organisaatioista saatiin haastateltua suurin osa ja näin päästiin kiinni kiinnostavaan kysymykseen siitä, miten tällaisiin projekteihin on päädytty alun alkaen. Tyypillisesti projektien käynnistäjänä oli joku aktiivinen ja tietotaitoinen yksilö, joka ajoi asiaa pontevasti eteenpäin, esimerkiksi visionääriin kiinteistökehittäjä, korjausrakentamisen insinööriammattitaustan pätevöittäjä taloyhtiön puheenjohtaja tai nuori ennakkoluuloton arkkitehti. Nämä ovat hyödyntäneet mahdollisuuksia, joita on syntynyt esimerkiksi lainsäädännön muuttuessa lisäkerroksia suosivammaksi tai lisäkerrosrakentamiseen tarvittavan lisärakentamisoikeuden kaavamutoksen mahdollistuessa. Puun materiaaliominaisuuksista keveys on koettu merkittävänä etuna lisäkerrosrakentamisessa.

Tutkimusaineistosta erottui aineiston analyysivaiheessa viisi eri päätöksentekomallia kerrostalojen puisten korjaamisprojektien taustalla. Ensimmäisessä yksityinen rakennusnomistaja päättää ryhtyä hankkeeseen ja tekee toimeksiannon rakennusliikkeelle. Kohde on tyypillisesti kaupungin arvoalueella, motivaattorina ovat taloudelliset hyödyt, joita uudet asunnot ja osakkeenomistajat tuovat kiinteistölle ja päätöksenteko nopeaa. Toisessa mallissa kaupungin vuokratotaloyhtiö linjassa kaupungin yleisten vähähiilisyiden ja sosiaalisen oikeudenmukaisuuden tavoitteiden kanssa päättää toteuttaa saneerauksen ja puisia lisärakenteita lähiössä sijaitsevaan kerrostalokohteeseen ja kilpailuttaa rakennusliikkeen toteuttajaksi. Myös tässä mallissa päätöksenteko koettiin suhteellisen nopeana. Kolmannessa mallissa rakennusyhtiö ostaa lisärakentamisoikeudet arvoalueen kiinteistöön, toteuttaa lisäkerrokset ja perustaa taloyhtiön. Päätöksenteko on myös tässä mallissa nopeaa. Neljännessä ja viidennessä päätöksentekomallissa projektin käynnistäjinä ovat olleet yksityisomisteiset taloyhtiöt, jotka muita remontteja rahoittaakseen ovat päätyneet lisäkerrosrakentamiseen. Jälleen kerran ollaan isojen kaupunkien arvoalueilla, jossa tällainen on taloudellisesti kannattavaa. Neljännessä mallissa taloyhtiö ottaa toteuttajiksi mukaan esimerkiksi rakennusyhtiön tai kiinteistökehittäjän ja sitä kautta arkkitehdin, kiinteistönvälittäjän tai vastaavat toimijat. Viides malli on ryhmärakennuttamismalli, jossa lisäkerrosrakentamisen projekti on ollut liian pieni rakennusyhtiölle ja taloyhtiö etenee ryhmärakennuttamiskonsultin kautta. Taloyhtiöiden päätöksenteko on demokraattisena prosessina muihin verrattuna hidasta, ja he tarvitsevat yrityksiltä asiantuntijatietoa päätöksenteon tueksi.

Puisen korjausrakentamisen projektit ovat tähän mennessä olleet pienimuotoista toimintaa Suomessa. Toisaalta toimintakenttä ja yhteiskunnalliset pelisäännöt ovat muutoksessa. European Renovation Wave kannustaa lisäämään korjausrakentamista niin laadullisesti kuin määrällisesti vuoteen 2030 mennessä ja Suomen rakennuslain odotettu muutos (vuonna 2025) luo uudenlaiset raamit vähähiilisyydelle vaikkei vielä koskekaan korjausrakentamista. Dynaamisia kyvykkyyksiä käyttävät yritykset saattavat havaita ja hyödyntää näihin liittyvät liiketoimintamahdollisuudet ja myös muuttaa liiketoimintamallinsa uudenlaiseen toimintaympäristöön sopiviksi pidemmällä aikavälillä.