

TRELLUM

KORJAUSVELKAINDEKSI 2021

Rakennusten arvojen, korjausvelan ja
perusparannustarpeen vertailu
12 kaupungissa



Tommi Isoniemi
20.5.2022

Turussa 20.5.2022
Trellum Consulting Oy
Kaikki oikeudet muutoksiin pidätetään.

Trellum Korjausvelkaindeksi 2021 -raportin sisällys

1. JOHDANTO	4
1.1 Tausta.....	4
1.2. Korjausvelkaindeksin tavoite, sisältö ja hyödyt.....	5
1.3 Sisältö.....	6
2. KORJAUSVELKAINDEKSIIN LASKENTASÄÄNNÖT JA TUNNUSLUVUT	7
2.1 Korjausvelkaindeksi	7
2.2 Korjausvelkaindeksissä tuotettavien tunnuslukujen määritelmä.....	7
2.3 Korjausvelkaindeksin tunnuslukujen laskentapohjat ja määritelmät	9
2.4 Korjausvelkaindeksin laskentasäännöt.....	11
2.5 Korjausvelkaindeksin tunnusluvut graafisesti	13
2.6 Korjausvelkaindeksin lähtötiedot ja toimintatapa	15
3. KORJAUSVELKAINDEKSI TULOKSET VUODELTA 2021	17
3.1 Helsinki.....	18
3.2 Espoo	23
3.3 Tampere.....	28
3.4 Vantaa.....	33
3.5 Kuopio	38
3.6 Lahti.....	43
3.7 Joensuu	48
3.8 Vaasa	53
3.9 Rovaniemi	58
3.10 Salo.....	63
3.11 Porvoo.....	68
3.12 Kokkola	73
4. KORJAUSVELKAINDEKSIIN TUNNUSLUKUIEN VERTAILU KAUPUNGIITTAIN.....	78
4.1 Omaisuuden arvot ja kuntoluokat v. 2021	78
4.2 Rakennusten kuntoprofiilit kaupungeittain v. 2021	79
4.3 Rakennusten ikäprofiilit kaupungeittain v. 2021	80
4.4 Rakennusten korjausvelka ja perusparannustarve v. 2021	81
4.5 Investoinnit, kuluminen ja myynnit ja purut v. 2021	83
4.6 Omaisuus, korjausvelka ja perusparannustarve suhteutettuna kaupungin väkilukuun v. 2021	88
4.7 Korjausvelan ja perusparannustarpeen nimellinen muutos v. 2005 - 2021.....	91
4.8 Korjausvelan ja perusparannustarpeen reaalin muutos v. 2005 - 2021	93
4.9 Kaupunkien korjausvelkaindeksin pisteluvun muutos v. 2005–2021	95
5. YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖS	97
LIITE 1: Kaupunkikohtaisen Trellum Arvotietojen yhteenvetotaulukon tulkinta	101
LIITE 2: Keskeisiä käsitteitä	103

1. JOHDANTO

1.1 Tausta

Syksyllä 2007 valmistui ensimmäinen Trelum Korjausvelkaindeksi -selvitys, jossa luotiin säännölliseen korjausvelan seurantaan ja vertailuun liittyvä informaatiopalvelu. Ensimmäisessä Trelum Korjausvelkaindeksi -raportissa oli mukana kahdeksan suurta kaupunkia ja nyt järjestyksessään 15. vertailussa ja palvelussa on mukana kaikkiaan 12 kaupunkia. Korjausvelan laskenta pohjautuu rakennusten teknisten ja jälleenhankinta-arvojen kautta saataviin nyky- ja tavoitekuntoa kuvaaviin tunnuslukuihin, jolloin se mahdollistaa omaisuuden liittyvien korjausvelan sekä muiden investointitarpeiden karkean tason tarkastelun ja laskennan suuristakin omaisuuseristä. Trelum Korjausvelkaindeksin ideana on näiden arvojen kautta tarkastella nykykunnan ja tavoitekunnan välistä erotusta, kun tavoitekuntoa tarkastellaan kahdesta eri näkökulmasta eli omaisuudesta tinkimisen (korjausvelka) sekä välittömien investointitarpeiden näkökulmista (perusparannustarve). Rakennusten teknisten ja jälleenhankinta-arvojen vuosittaisen päivittämisen kautta voidaan myös laskea, miten korjausvelka sekä perusparannustarve ovat muuttuneet omaisuuteen kohdistuvien toimenpiteiden eli investointien, kulumisen sekä mahdollisten myyntien ja purkujen seurauksena.

Korjausvelkaindeksistä on vuosien saatossa kehittynyt kokonaisvaltainen omaisuudenhallinnan työkalu, joka tuottaa tietoa kiinteistöomaisuudesta ja sen kehityksestä omaisuuteen tehtyjen toimenpiteiden tuloksena. Useissa kaupungeissa omaisuuteen liittyviä tarpeita tunnustetaan yhä enemmän, mikä näkyy aktiivisena omaisuuden tarkasteluna, jossa otetaan kantaa mitä omaisuutta halutaan omistaa ja mistä luopua. Näin kaupungeissa "halua ja kykyä" omistaa rakennuksia on alettu tarkastelemaan aiempaa tarkemmin ja tarkasteluiden pohjana korjausvelkaindeksiin liittyvät tunnusluvut ovat antaneet hyvän pohjatiedon toimenpiteiden suunnitteluun ja toteuttamiseen. Korjausvelkaindeksi laskettavine tunnuslukuineen auttaa hahmottamaan koko omaisuuteen liittyviä tarpeita ja ennen kaikkea säännöllisellä vuosittain toistuvalla tarkastelulla, tuottamaan tietoa omaisuuteen kohdistuneiden toimenpiteiden vaikuttavuudesta.

Omaisuuteen liittyvät ongelmat kaatuvat aina viimekädessä tilayksiköiden vastuulle ja tämä vuosittain tehtävä vertailu antaa tietoa kokonaisvaltaiseen omaisuudenhallintaan. Korjausvelan sekä muiden omaisuudesta laskettujen tunnuslukujen raportointi ja vuositasen seuranta antavat kaupungeille hyvän tietopohjan omaisuuteen kohdistuvan päätöksenteon tueksi. Säännöllinen ja jatkuva informaatio tuottaa myös tuloksen, mihin tehdyt toimenpiteet ja päätökset ovat johtaneet ja näin luo käyttökelpoisen työkalun kaupunkien omaisuuden hallintaan.

1.2. Korjausvelkaindeksin tavoite, sisältö ja hyödyt

Trellum Korjausvelkaindeksi tuottaa kiinteistöomaisuuteen liittyviä tunnuslukuja, joilla omaisuuden toteutettujen toimenpiteiden jälkeen

1. voidaan luotettavasti seurata rakennusten arvojen ja korjausvelan sekä peruskorjaus- sekä perusparannustarpeen kehittymistä kaupungeittain (aika-sarjana),
2. saadaan luotettavasti vertailtua eri tunnuslukujen kehittymistä kaupunkien välillä (poikkileikkausvertailut) sekä
3. saadaan tietoa omaisuuden arvoon vaikuttavista tekijöistä kaupungeittain (kuluminen, investoinnit, myynnit ja purut)

Vuosittain toistuva palvelu pohjautuu syksyllä 2007 päättyneeseen Trellum Korjausvelkaindeksi 2006–selvitykseen, jossa tuotettiin säännölliset omaisuudesta raportoitavat tunnusluvut yhteistyössä hankkeessa olevien kaupunkien kanssa. Ensimmäisessä hankkeessa olivat mukana Helsinki, Espoo, Tampere, Jyväskylä, Joensuu, Vaasa, Kotka ja Mikkeli.

Hankkeessa tuotettiin kaupunkien kanssa yhteinen konsepti (tietojen keräys, tarvittaessa päivitys ja raportointi), jolla omaisuuden liittyvä seuranta ja vertailu voidaan vuosittain toteuttaa varsin kevyellä tietojen keruulla.

Trellum Korjausvelkaindeksi- hankkeessa luotiin

1. laskentasäännöt sekä käsitteet omaisuuden tunnuslukujen ja tietojen keräykseen sekä laskentaan
2. ohjeistus vuosittain tehtävälle tietojen keruulle eli miten ja mitä tietoja kaupungeista vuosittain kerätään, jotta laskentasääntöjen mukaiset tiedot saadaan kunnista tuotettua
3. malliraportit (kaupunkivertailu, kaupunkikohtainen aikasarja), joilla edistetään omaisuuden hallintaa vertailussa mukanaolevissa kunnissa

Kaupungeista kerätään vuosittain tarvittavat tiedot tunnuslukujen laskentaan, joiden pohjalta seurataan kaupunkien omaisuuden tunnuslukujen kehitystä. Kaupunkien määrä on aina vuosittain toistuvassa vertailussa vakiintunut noin 10 - 15 kaupunkiin.

Korjausvelkaindeksin hyödyt.

1. jatkuva vuosittain toistuva työkalu ja informaatiopalvelu omaisuuden hallinnan tueksi
2. omaisuuden hallintaan liittyvän käsitteistön ja tunnuslukujen yhtenäistäminen
3. tietoisuuden lisääminen omaisuuden arvojen sekä korjausvelan kehityksestä eri sidosryhmille (poliitikot, media, kaupunkien henkilökunta sekä palveluita käyttävät kansalaiset)
4. kokonaisvaltaisen omaisuuden hallinnan helpottaminen

1.3 Sisältö

Tämä vuoden 2021 tunnusluvuista laskettu korjausvelkaindeksiraportti koostuu kolmesta eri osasta eli

- 1) korjausvelkaindeksin laskentasääntöjen kuvauksesta,
- 2) kaupunkikohtaisista tunnusluvuista sekä
- 3) kaupunkikohtaisesta vertailusta.

Raportin ensimmäinen osa on vakio. Muut osat muodostuvat aina vuosittain laskettujen tunnuslukujen kautta. Raportin toisessa luvussa käydään läpi Korjausvelkaindeksin käsitteet ja tunnuslukujen laskenta. Tässä kuvataan säännöllisen vertailun konsepti sekä tunnuslukujen muodostamiseen liittyvät laskentasäännöt sekä sisällöt. Kolmannessa luvussa on jokaisesta kaupungista laskettu nyt määrittelyillä laskentasäännöillä vuoden 2021 vertailun tunnusluvut. Vuonna 2013 vertailuun uutena tarkasteltavana suureena tuli myös omaisuuden ikäprofiili, jota tässä vertailussa on edelleen jatkettu. Neljännessä osassa vertaillaan kaupunkeja nyt laskettujen tunnuslukujen avulla ja raportin lopussa olevissa liitteissä on vielä lyhyt kuvaus lasketuista kaupunkikohtaisen yhteenvedon tunnusluvuista sekä erikseen vielä lyhyt käsiteluettelo keskeisimmistä käsitteistä.

Raportin on tehnyt ja tunnusluvut laskenut Tommi Isoniemi Trelum Consulting Oy:stä.

2. KORJAUSVELKAINDEKSIIN LASKENTASÄÄNNÖT JA TUNNUSLUVUT

2.1 Korjausvelkaindeksi

Korjausvelkaindeksi on luonteeltaan **portfolioindeksi**, joka mittaa joko omistettujen tai käytettyjen rakennusten vuosittaista korjausvelan muutosta. Korjausvelkaindeksi kuvaa kulumisen ja omaisuuden suoritetujen toimenpiteiden jälkeistä rakennusten kunnan ja investointitarpeen muutosta koko kiinteistöomaisuudessa. Mikäli rakennuksiin ei investoida riittävästi, syntyy rakennuksiin korjausvelkaa, joka kulumisen jatkuessa näkyy myös kasvaneena perusparannustarpeena kaikkien omistettujen tai käytettyjen (portfolio/salkku) rakennusten tasolla. Korjausvelkaindeksi mittaa vuosittain sitä, miten korjausvelka sekä perusparannustarve ovat tarkasteltavassa kiinteistösalkussa kehittyneet. Keskeisimmät korjausvelkaan sekä perusparannustarpeeseen vaikuttavat tekijät ovat

- 1) rakennusten kuluminen,
- 2) kaikki rakennuksiin kohdistuneet investoinnit sekä suuremmat kunnossapitotyöt,
- 3) rakennusten myynnit ja purut sekä
- 4) rakentamisen kustannustason muutos

Korjausvelkaindeksi tunnusluvut on luotu yhteistyössä Trellum Consulting Oy:n sekä Helsingin Tilakeskuksen, Espoon Tilapalveluyksikön, Tampereen Tilakeskuksen, Jyväskylän Tilapalvelun, Joensuun Tilakeskuksen, Vaasan Talotoimen, Kotkan Tilapalvelun sekä Mikkelin kaupungin Tilahallinnon kanssa. Varsinaisesta käytännön laskennasta ja konseptin luonnista on vastannut Trellum Consulting Oy.

2.2 Korjausvelkaindeksissä tuotettavien tunnuslukujen määritelmä

Korjausvelkaindeksissä tuotetaan kolme erillistä omaisuuden hallintaan liittyvää tunnuslukua, joiden kehitystä korjausvelkaindeksissä seurataan. Tunnusluvut ovat,

- 1) Korjausvelka
- 2) Peruskorjaustarve sekä
- 3) Perusparannustarve

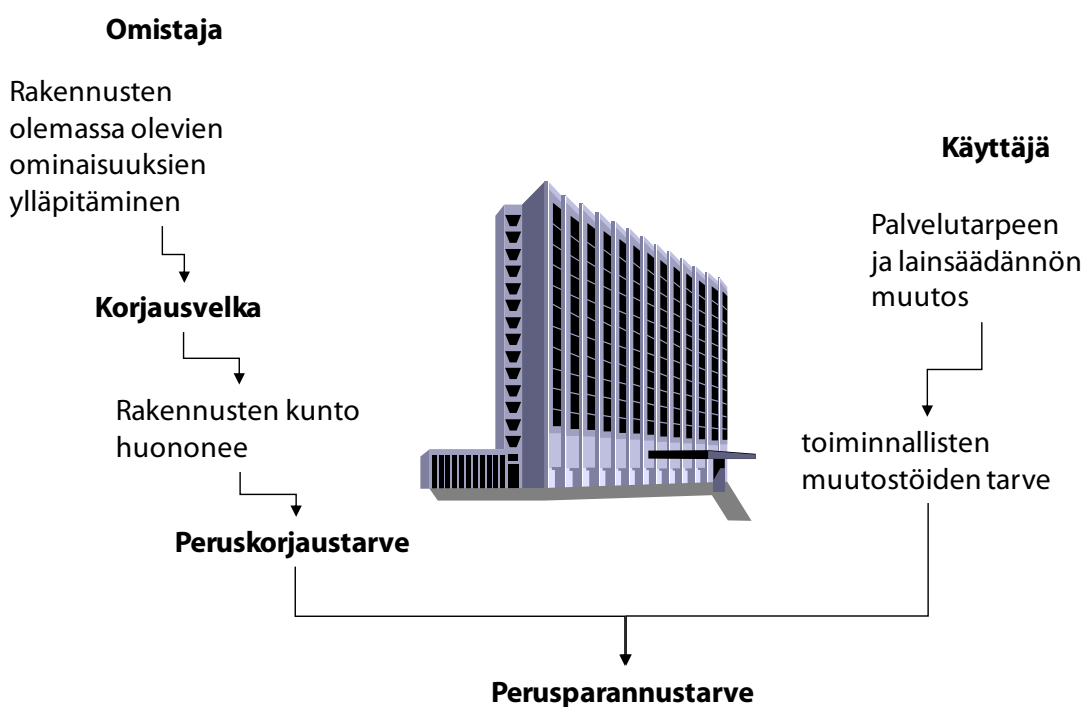
Korjausvelka kuvaa määritelmällisesti sitä, kuinka paljon koko salkun rakennuksista on vuosien saatossa tingitty rahaa, jotta ne olisivat fyysisesti tämän päivän käyttöä vastaavassa kunnossa. Korjausvelka tuotetaan koko salkusta ja varsinaisen indeksin laskentaa varten lähtötilanteessa tuotettava luku on korjausvelka (€) koko salkussa.

Peruskorjaustarve puolestaan kuvaa sitä, kuinka paljon salkun huonokuntoisiin rakennuksiin tulisi investoida rahaa, jotta ne olisivat *alkuperäiseen tasoon nähden erinomaisessa kunnossa*. Peruskorjaustarve ei määritelmällisesti sisällä niitä investointeja, joilla rakennukset nostetaan tämän päivän toiminnalliseen tai lainsäädännölliseen tasoon. Peruskorjaustarve (€) tuotetaan koko salkussa.

Perusparannustarve taas kuvaa määritelmällisesti sitä, kuinka paljon huonokuntoisiin rakennuksiin tulisi koko salkun tasolla investoida rahaa, jotta ne olisivat *tämän päivän uusien käyttötarkoitukseltaan vastaavien rakennusten tasoisessa kunnossa*. Perusparannustarve sisältää myös *toiminnalliset muutokset* eli ne toimenpiteet, joilla rakennukset saadaan vastamaan tämän päivän toiminnallisia ja lainsäädännöllisiä vaatimuksia.

Seuraavassa kuvassa hahmotellaan korjausvelan, peruskorjaustarpeen sekä perusparannustarpeen lähtökohdat.

Kuva 2.3.1: Omaisuuden tunnuslukujen lähtökohta



Korjausvelkaindeksin tunnusluvut lasketaan siis koko salkun tasoisina ja ne kuvaavat karkeasti omaisuuden korjausvelkaa sekä edellä mainituista lähtökohdista laskettuja peruskorjaus- ja perusparannustarvetta. Vertailussa ja aikasarjassa tarkastelu koskee etenkin korjausvelkaa sekä perusparannustarvetta ja näiden tunnuslukujen vuosimuutosta.

2.3 Korjausvelkaindeksin tunnuslukujen laskentapohjat ja määritelmät

Korjausvelkaindeksin tunnusluvut lasketaan rakennusten jälleenhankinta- ja teknisten arvojen pohjalta saaduista tunnusluvuista. Koko salkun osalta arvot tuotetaan lähtötilanteessa rakennustasoisina, josta ne summataan rakennuksista lasketun portfolion eli koko salkun/omaisuuden tasolle. Määritelmällisesti laskennan pohjana käytetyt arvot ja termit ovat seuraavat:

Jälleenhankinta-arvo (jälleenhankintahinta, uudishinta¹) kuvaa sitä rahamäärää, joka tarvitaan uuden vastaavan rakennuksen rakentamiseen. **Uusissa rakennuksissa** jälleenhankinta-arvo saadaan lähtötilanteessa määritellyn investoinnin kautta eli kuinka paljon rahaa rakennuksen rakentamiseen on kaikkiaan käytetty. **Uudehkoissa rakennuksissa** (ikä < 10 vuotta) jälleenhankinta-arvo voidaan lähtötilanteessa niin ikään määritellä investoinnin kautta indeksoimalla alkuperäinen investointi rakennuskustannusindeksillä haluttuun tarkasteluajankohtaan. **Vanhoissa rakennuksissa** jälleenhankinta-arvo puolestaan määritellään arvioimalla² olosuhteiltaan ja ominaisuuksiltaan vastaavan rakennuksen rakentamisesta aiheutuvat kustannukset.

Tekninen arvo (tekninen nykyarvo, nykyarvo, nykyhinta³) kuvaa sitä arvoa, joka saadaan, kun rakennuksen jälleenhankinta-arvosta vähennetään rakennuksen iän, käytön, kulumisen, käyttökelpoisuuden alenemisen ja vanhanaikaisuuden takia tapahtunut arvon aleneminen. Tekniseen arvoon vaikuttavat rakennuksen kunto ja suoritettut toimenpiteet sekä vuosittainen kuluminen.

Rakennusten kuluminen (vuosittainen korjausvastuu). Rakennus alkaa kulua välittömästi valmistumisen jälkeen. Teknisessä arvossa osa rakennuksesta on ns. kulumatonta tai sen pitoikä on teoriassa erittäin pitkä (>100 v). Kulumattomaan osuuteen luetaan yleensä rakennuksen perustukset, vaippa sekä runkorakenteet. Yleisesti kulumattomana osuutena käytetään 30 % rakennuksen jälleenhankinta-arvosta (vaihtelee esim. puurunkoiset 10 % - kalliosuojat 50 %). Loppu (keskimäärin 70 %) kuluu käytetyn poistomallin mukaan, joista yleisimpiä ovat,

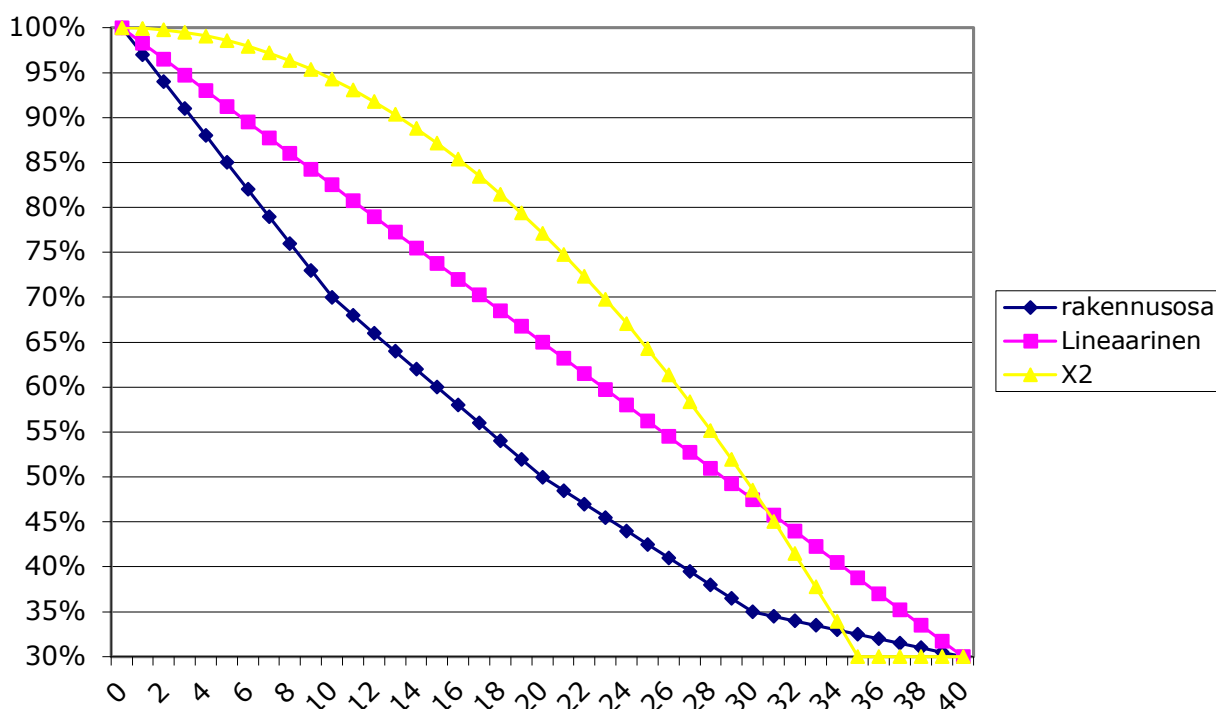
- 1) lineaarinen kuluminen esim. 70 % / 40 vuotta, jolloin vuosittainen korjausvastuu on 1,75 %
- 2) toisen asteen yhtälö (x^2) jolloin esim. 70 % / 35 vuotta, jolloin vuosittainen korjausvastuu vaihtelee 0,04 % - 4,5 % vuodessa
- 3) rakennusosittainen kuluminen, jolloin rakennusosat poistavat itsensä eri pitoiällä (esim. 10 % uudishinnasta 10 vuotta, 10 % uudishinnasta 20 vuotta, 30 % uudishinnasta 30 vuotta ja 20 % uudishinnasta 40 vuotta). Tässä arvioidaan 70 %:lle rakennuksen rakennusosista eripituiset pitoiät. Kun rakennusosa on kulunut loppuun, poisto pienenee.

¹ Haahtela - yhtiöiden rekisteröimä termi.

² Uusien (investointien kautta) ja uudehkojen rakennusten jälleenhankinta-arvon pohjalta (indeksoitu investointi) voidaan arvioida vanhojen rakennusten jälleenhankinta-arvo huomioimalla hanketekijällä (0,8–1,5) rakennuksen ikä sekä varustelutaso tai käyttämällä Haahtela-Kehitys Oy:n julkaisemaa "Talorakennusten kustannustieto" - kirjaa, jossa on mm. arvioitu käyttötarkoitukseltaan uudishintoja (jälleenhankinta-arvoja) eri rakennustyypeistä. Myös tähän arvoon voidaan soveltaa hanketekijää kuvaamaan rakennusten ikää ja varustelutasoa.

³Haahtela - yhtiöiden rekisteröimä termi

Kuva 2.3.2: Rakennuksen kuluminen ja kuntoluokan kehittyminen erilaisilla kulumi-solettamuksilla (0-40 vuotta ja muutos % / vuodessa)⁴



Kuntoluokka - % (kla) (tekninen arvo / jälleenhankinta-arvo), kuvaa rakennuksen kuntoa arvioituna teknisen ja jälleenhankinta-arvon kautta. Kun rakennuksen tekninen arvo jaetaan jälleenhankinta-arvolla, saadaan tunnusluku, joka yleisemmin vaihtelee 30 % - 100 % välillä. Näistä arvoista voidaan muodostaa rakennusten kuntoluokat seuraavasti.

< 50 %	rakennuksen kunto heikko
50 % - 60 %	rakennuksen kunto välttävä
60 % - 75 %	rakennuksen kunto tyydyttävä
75 % - 90 %	rakennuksen kunto hyvä
> 90 %	rakennuksen kunto erinomainen

Trellum Kuntoprofiili kuvaa koko salkun tasolla, miten omaisuus on jakautunut eri kuntoluokkiin. Kuntoprofiilista nähdään eri kuntoluokan rakennusten lukumäärät, pinta-alat ja näiden suhteelliset osuudet koko salkussa.

Trellum Ikäprofiili kuvaa koko salkun tasolla, miten omaisuus on jakautunut eri vuosina rakennettuihin rakennuksiin. Ikäprofiilista nähdään eri ikäluokkina valmistuneiden rakennusten lukumäärät, pinta-alat ja näiden suhteelliset osuudet koko salkussa.

⁴ Kuvan esimerkit on laskettu edellisellä sivulla olevilla oletuksilla.

2.4 Korjausvelkaindeksin laskentasäännöt

Korjausvelkaindeksin laskemista varten määritellään salkkutasolta laskettaville tunnusluvuille halutut tavoitetasot. Laskenta pohjautuu rakennuksen nykykunnan ja asetetun tavoitekunnan välisiin eroihin. Laskennan pohjana käytettävät lähtö- ja tavoitetaso kuntoluokat (kla) ovat seuraavat:

- 1) **Korjausvelka:** lähtötason kla < 75 % -> tavoitetason kla 75 %

Korjausvelan määrittelyä varten salkun kaikista kuntoluokaltaan alle 75 % rakennuksista lasketaan kuinka paljon rahaa rakennuksiin tulisi laittaa, jotta saavutetaan 75 % tavoitetaso. Tavoitteena oleva kuntoluokka on alalla yleisesti vakiintunut tavoitetaso korjausvelan laskennalle. Tämän jälkeen lasketaan koko salkun tasolla korjausvelka (€). Korjausvelka lasketaan siis koko salkun tasolla seuraavasti

$$1. \text{ Korjausvelka} = \sum_{i=1}^{n(\text{Kla} < 75 \%)} ((jha \times 75 \%) - (\text{tekninen arvo}))$$

- 2) **Peruskorjaustarve⁵:** lähtötaso kla < 60 % -> tavoitetason kla 90 %

Peruskorjaustarpeen määrittelyä varten salkun kaikkien kuntoluokaltaan alle 60 % rakennuksista lasketaan kuinka paljon rahaa rakennuksiin tulisi laittaa, jotta saavutetaan 90 % tavoitetaso. Oletuksena on, että peruskorjauksessa uusitaan rakennusosia lähes uudenveroiseksi, jolloin tavoitetasona on lähes uusi vastaava rakennus. Jälleenhankinta-arvosta laskettavat korjausasteet vaihtelevat tällöin 30 % - 60 %, riippuen laskennan lähtötason kuntoluokasta. Peruskorjaustarve lasketaan koko salkun tasolla seuraavasti

$$2. \text{ Peruskorjaustarve} = \sum_{i=1}^{n(\text{Kla} < 60 \%)} ((jha \times 90 \%) - (\text{tekninen arvo}))$$

- 3) **Perusparannustarve⁵:** lähtötason kla < 60 % -> tavoitetason kla 120 %

Perusparannustarpeen määrittelyä varten salkun kaikkien kuntoluokaltaan alle 60 % rakennuksista lasketaan kuinka paljon rahaa rakennuksiin tulisi laittaa, jotta saavutetaan 120 % taso. Oletuksena on, että perusparannuksessa rakennusta uusitaan tämän päivän tarvetta ja lainsäädäntöä vastaavaksi, jolloin investointi sisältää sellaisia toiminnallisia muutoksia, joita rakennuksessa ei alun perin ole ollut. Tämä nostaa myös korjausastetta. Tässä jälleenhankinta-arvosta laskettavat korjausasteet vaihtelevat 60 % - 90 % riippuen lähtötason kuntoluokasta. Peruskorjaustarve lasketaan näin koko salkun tasolla seuraavasti

$$3. \text{ Perusparannustarve} = \sum_{i=1}^{n(\text{Kla} < 60 \%)} ((jha \times 120 \%) - (\text{tekninen arvo}))$$

⁵ Peruskorjaustarve[®] ja Perusparannustarve[®] ovat Trellum Consulting oy:n rekisteröimät termit

Varsinainen korjausvelkaindeksin tunnuslukujen muutos lasketaan seuraavasti:

$$4. \text{ Korjausvelan muutos } \% = \left[\frac{\text{Korjausvelka}_t - \text{korjausvelka}_{t-1}}{\text{korjausvelka}_{t-1}} \right] \times 100$$

$$5. \text{ Perusparannustarpeen muutos } \% = \left[\frac{\text{perusparannustarve}_t - \text{perusparannustarve}_{t-1}}{\text{perusparannustarve}_{t-1}} \right] \times 100$$

Lähtötilanteessa vuosi 2005 on 100, jolloin varsinaisella korjausvelkaindeksillä kuvataan, miten korjausvelka vuosittain muuttuu perusvuoteen 2005⁶. Tämän jälkeen korjausvelkaindeksi lasketaan aina vuosittain seuraavasti.

$$6. \text{ Korjausvelkaindeksi}_t = \left[1 + \left[\frac{\text{Korjausvelka}_t - \text{korjausvelka}_{t-1}}{\text{korjausvelka}_{t-1}} \right] \right] \times \text{korjausvelkaindeksi}_{t-1}$$

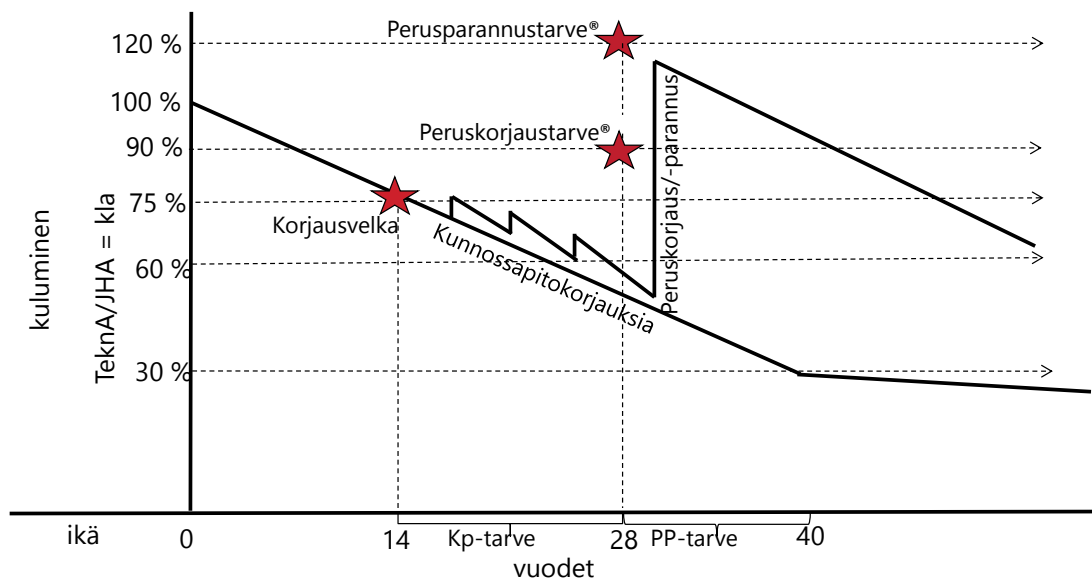
Vastaavalla tavalla lasketaan myös perusparannustarpeen vuotuinen muutos koko salkussa.

⁶ Indeksien perusvuosi vaihtelee jonkin verran kaupungeittain ja riippuu siitä, koska kaupunki on ensimmäisen ollut kerran mukana tarkastelussa.

2.5 Korjausvelkaindeksin tunnusluvut graafisesti

Laskettavia tunnuslukuja voidaan tarkastella myös graafisesti, kun tarkastelulähtökohdaksi otetaan rakennuksen kulumisen sekä nykykunnan ja tavoitekunnan välinen suhde eli kuntoluokka.

Kuva 2.5.1: Rakennuksen kulumisen ja kulumisen pohjalta lasketut omaisuuden tunnusluvut



Rakennuksen ajallista kulumista voidaan siis tarkastella rakennuksen kuntoluokan eli nykykunnan kehittymisen kautta (tekninen/jälleenhankinta-arvo). Uuden rakennuksen kuntoluokka ja nykykunto ovat lähtötilanteessa 100 % ja välittömästi valmistumisensa jälkeen rakennus alkaa kulua, jolloin kuntoluokka ja nykykunto vuosittain laskevat. Kuviossa rakennuksen oletuskulumisen on 1,75 %, vuodessa ja kun rakennus saavuttaa 40 vuoden iän, on rakennuksesta jäljellä enää perustus- ja runkorakenteet eli rakennuksen pitkäikäisimmät osat, jonka jälkeen oletuskulumisen laskee 0,5 % vuodessa (arvio 200 vuoden pitoaika).

Tähän rakennuksen elinkaareen (nykykunnan kehitys) voidaan hahmottaa kaksi ajallista ja laskennallisesti merkittävää kohtaa. Ensimmäinen merkittävä kohta saavutetaan rakennuksen ollessa 14 vuotta vanha, jolloin rakennuksen lineaarisen kulumisen mallissa nykykunto saavuttaa 75 % kuntoluokan. Tämän kuntoluokan jälkeen rakennukseen muodostuu korjausvelkaa eli nykykunto alittaa korjausvelan lähtötason, joka fyysisesti näkyy noin 14- 28 vuotta vanhoissa rakennuksissa kunnossäpitarpeena. Korjausvelassa olevien rakennusten kuntoa parannetaan kunnossäpitokorjauksin, jolla rakennuksen elinkaarta jatketaan, jolloin rakennuksen kuluminen hidastuu.

Toinen laskennallisesti merkittävä kohta saavutetaan 28 vuoden kohdalla, jolloin pelkkä kunnossäpito ei rakennukseen välttämättä riitä, vaan rakennus on peruskorjaus-/perusparannustarpeessa. Käytännössä ikäluokassa 10–30 vuotta rakennukseen toteutetaan kunnossäpitokorjauksia ja peruskorjaus/perusparannusinvestointi toteutetaan noin 30–40 vuoden välillä, jolloin rakennuksen kuntoluokka on 30–60 %. Jos rakennus korjataan alkuperäistä tasoa vastaavaan varustelutasoon, voidaan puhua peruskorjaustarpeesta, jolloin peruskorjaustarve saadaan

laskettua nostamalla kuntoluokaltaan alle 60 % rakennukset 90 %:n tavoitetasoon. Perusparannustarpeessa rakennus puolestaan uudistetaan tämän päivän uuden käyttötarkoitukseltaan vastaavan rakennuksen mukaisen toiminnalliseen ja laadulliseen tasoon, jolloin toiminnallisten muutosten takia perusparannusinvestoinnin tavoitetaso (120 %), ylittää rakennuksen alkuperäisen rakentamiskustannuksen. Perusparannustarve saadaan siis kuntoluokaltaan alle 60 % rakennuksissa rakennuksen nykykunnan ja 120 % tavoitekunnan välisenä erotuksena. Investoinnin jälkeen rakennuksen lähtötilanteen kuntoluokka on maksimissaan kuitenkin 100 %, jolloin investoinnin jälkeen rakennuksen tekninen on maksimissaan rakennuksen jälleenhankinta-arvo.

Investoinnin korjausaste saadaan, kun toteutunut investoinnin hinta suhteutetaan rakennuksen investoinnin jälkeiseen jälleenhankinta-arvoon. Toiminnallisten muutosten takia korjausaste saattaa nousta huomattavan korkeaksi, mutta silti investoinnin neliöhinta saattaa jäädä alle uuden käyttötarkoitukseltaan vastaavan rakennuksen investointikustannuksen. Jossain kohtaa rakennus saattaa tulla niin huonoon kuntoon tai toiminnallisten muutosten tarve voi olla niin suuri, että vanhan korjaaminen ei kannata, jolloin on järkevämpää purkaa vanha rakennus ja rakentaa täysin uusi tarpeita vastaava rakennus tilalle.

Omaisuuksien tunnuslukujen laskennassa erittäin tärkeässä osassa ovat siis määritellyt rakennusten arvot, joista varsinaisten arvotietojen lisäksi saadaan tietoa myös rakennuksen nykykunnosta, jolloin nykykunnan ja tavoitekunnan mukaiset laskelmat ja tunnusluvut saadaan tuotettua. Mitä luotettavammin yksittäisen rakennuksen arvot ja kuntoluokat on määritelty sitä luotettavammiksi ovat myös lasketut omaisuuden tunnusluvut.

2.6 Korjausvelkaindeksin lähtötiedot ja toimintatapa

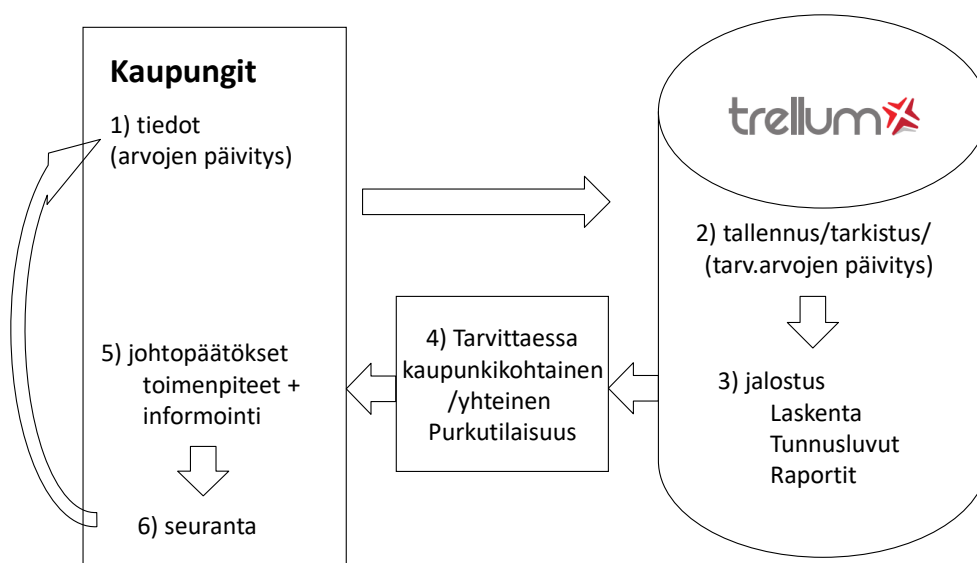
Korjausvelkaindeksin laskentaa varten kaupungeista kerätään rakennusten tekniset - sekä jälleenhankinta-arvot vuosittain. **Korjausvelkaindeksin laskentaa varten rakennusten arvot päivitetään vuosittain jälkilaskennalla**, kuvaamaan edellisen vuoden lopun tilannetta. Arvot päivitetään seuraavasti.

1. indeksoidaan tekninen sekä jälleenhankinta-arvo (rakennuskustannusindeksillä tai muulla vastaavalla indeksillä)
2. vähennetään rakennusten kuluminen halutulla poistotavalla
3. lisätään kaikki investoinnit jälkilaskennalla (uudet ja perusparannukset) ja rakennuksittain tekniseen arvoon aktivoituille investoinneille määritellään tarvittaessa erilliset poistoajat investoinnin laajuudesta riippuen.
4. poistetaan omaisuudesta edellisvuonna myydyt ja puretut kohteet
5. tarkistetaan investoitujen rakennusten arvot vielä erikseen, niin, että investoinnin jälkeinen jälleenhankinta- ja tekninen arvot ovat järkeviä rakennuksen ominaisuuksiin nähden.

Kaupunkien laskentatavat rakennusten teknisten ja jälleenhankinta-arvojen määrittelyyn vaihtelevat jonkin verran, jolloin korjausvelan absoluuttisen rahamäärän vertailut kaupungeittain eivät aina täysin ole vertailukelpoisia keskenään. Teknisen ja jälleenhankinta-arvon määrittelyyn ei ole olemassa yleispätevää ohjeistusta, jolloin määrittelytapojen vaihdellessa myös korjausvelka ja perusparannustarpeen tunnusluvut vaihtelevat kaupungeittain. **Korjausvelkaindeksi mittaa luotettavasti korjausvelan suuntaa, koska kaupungit määrittelevät rakennusten arvot yleensä samojen periaatteiden mukaisesti joka vuosi. Korjausvelkaindeksistä saadaan luotettavaa tietoa kaupunkikohtaisesta korjausvelan kehittymisestä, jolloin muutoksen syitä voidaan analysoida luotettavasti kaupungeittain.**

Vuosittain tapahtuva korjausvelkaindeksin laskenta tapahtuu seuraavasti.

Kuva 2.5.1: Trellum Korjausvelkaindeksin –toimintatapa



Toimintatapa:

- 1 Kaupungit toimittavat vuosittain tarvittavat tiedot (investoinnit, myynnit ja purut) ja päivittävät arvotiedot osana omaa toimintaa.
- 2 Lähtö- sekä arvotiedot toimitetaan Trelum:n, jossa tiedot tallennetaan ja tarkistetaan. Trelum voi lähtötilanteessa tuottaa arvojen määrittämisen sekä vuosittaisen päivityksen myös ulkoistettuna palveluna.
- 3 Trelum:ssa arvotiedoista lasketaan omaisuuden tunnusluvut ja tiedoista tuotetaan raportit ja vertailut kaupunkien käyttöön.
- 4 Kaupunkien kesken voidaan tarvittaessa pitää yhteinen tai osallistujakaupungissa kaupunkikohtainen purkutilaisuus omaisuuden arvojen, korjausvelan sekä korjausvelkaan vaikuttavien tekijöiden kehityksestä.
- 5 Kaupungit tekevät johtopäätökset sekä suunnittelevat ja esittävät toimenpiteet sekä informoivat tarvittavia sidosryhmiä omaisuuden arvon ja korjausvelan sekä investointitarpeen kehityksestä.
- 6 Toimenpiteiden seurantaan varten seuraavan vuoden alussa tarvittavat aiheet kerätään taas uudelleen ja kierros lähtee taas alusta.

3. KORJAUSVELKAINDEKSI TULOKSET VUODELTA 2021

Vuoden 2021 korjausvelkaindeksissä on mukana kaikkiaan 12 kaupunkia. Seuraavassa käydään seuraavien kaupunkien edellä kuvatut tunnusluvut suorassa omistuksessa olevista rakennuksista. Alla kaupungeittain on vielä kuvattu lähtötilanteen arvojen tuottaminen, vuosittainen päivitys sekä mistä lähtien korjausvelan aikasarja on olemassa, mikä määrittää myös kaupunkikohtaisen tarkastelun perusvuoden. Edelleen taulukossa kuvataan mistä vuodesta lähtien kaupunki on ollut mukana korjausvelkaindeksi- palvelussa ja vertailussa.-

Taulukko 3.1: Trellum Korjausvelkaindeksi- kaupungit v. 2021

	Kaupunki	Arvot	Päivitys	Aikasarja*	Trellum Kvelkaind.**
1	Helsinki	kaupunki itse	kaupunki itse	v. 2005 -	v. 2005 -
2	Espoo	Trellum	Trellum	v. 2005 -	v. 2005 -
3	Tampere	Haahtela	Haahtela	v. 2015 -	v. 2015 -
4	Vantaa	Trellum	kaupunki itse	v. 2005 -	v. 2005 -
5	Kuopio	Haahtela/Trellum	Haahtela	v. 2007 -	v. 2007 -
6	Lahti	Haahtela	Haahtela	v. 2007 -	v. 2007 -
7	Joensuu	Trellum	kaupunki itse	v. 2007 -	v. 2005 -
8	Vaasa	Haahtela	Haahtela	v. 2005 -	v. 2005 -
9	Rovaniemi	Haahtela/Trellum	Haahtela	v. 2014 -	v. 2014 -
10	Salo	Trellum	Trellum	v. 2017 -	v. 2019-
11	Porvoo	Trellum	Trellum	v. 2005 -	v. 2005 -
12	Kokkola	Trellum	Trellum	v. 2020 -	v. 2021-

* aikasarjan aloitus

** Trellum Korjausvelkaindeksi- aloitusvuosi

Yllä olevassa taulukossa kaupungit ovat väestöpohjan mukaisessa suuruusjärjestyksessä.

Kaupungeittain on seuraavissa luvuissa kuvattu

- rakennusten arvojen, korjausvelan sekä investointitarpeen yhteenveto-taulu⁷: lähtötilanne vuonna 2020 ja tilanne vuonna 2021 sekä näiden vuosien välinen muutos arvoissa, korjausvelassa sekä peruskorjaus- ja perusparannustarpeessa.
- rakennusten kuntoprofiili⁸ 2021 ja kuntoluokkien muutos vuodesta 2020
- rakennusten ikäprofiili 2021
- korjausvelan ja perusparannustarpeen kunkin tarkasteluvuoden hintataso sekä reaalihintainen (vuoden 2021 hintataso) sekä näiden muutos
- indeksoitu korjausvelan sekä perusparannustarpeen muutos
- kaupunkikohtaisten tunnuslukujen jälkeen luvussa neljä on em. tunnuslukuja vertailtu kaupunkien välillä

⁷ Kaupunkikohtaisen yhteenvetotaulun tunnuslukujen tulkinta on kuvattu tarkemmin liitteessä 1.

⁸ Kuntoprofiili on Trellum Consulting oy:n rekisteröimä termi

3.1 Helsinki

Taulukko 3.1.1: Helsingin vuoden 2020 rakennusten arvojen, korjausvelan ja perusparannustarpeen⁹ lähtötilanne (kpl, m², €, €/m², %)

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2020			
Lkm	1 943		
Pinta-ala	2 228 886	€/m ²	
Jha	8 282 238 527		3 716
Tekn.arvo	5 756 357 781		2 583
Kuntoluokka	69,50 %		
Kuluminen €/v, €/m ² /kk	199 601 948		7,46
Kuluminen/jha-%	2,41 %		
Investoinnit 2020 €/v, €/m ² /kk	520 032 834		19,44
Uudisinvestoinnit 2020 €/v	40 571 341		
M/P kvelka €	-25 436 993		
M/P perusparannustarve €	-41 733 409		
Kvelka 75%	1 133 230 200		508
Peruskorjaustarve [®] <60% talot			
Tavoite 90%	1 544 123 443		693
Perusparannustarve [®] <60 % talot			
Tavoite 100 %	1 878 711 546		843

Taulukko 3.1.2: Helsingin vuoden 2021 rakennusten arvojen, korjausvelan sekä perusparannustarpeen tunnusluvut (kpl, m², €, €/m², %)

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2021			
Lkm	1 943		
Pinta-ala	2 254 361	€/m ²	
Jha	10 101 009 518		4 481
Tekn.arvo	7 058 519 547		3 131
Kuntoluokka	69,88 %		
Kuluminen €/v, €/m ² /kk	243 434 329		9,00
Kuluminen/jha-%	2,41 %		
Investoinnit 2021 €/v, €/m ² /kk	101 770 487		3,76
Uudisinvestoinnit 2021 €/v	80 160 094		
M/P kvelka €	-18 591 809		
M/P perusparannustarve €	-32 031 672		
Kvelka 75%	1 348 424 150		598
Peruskorjaustarve [®] <60% talot			
Tavoite 90%	1 785 799 757		792
Perusparannustarve [®] <60 % talot			
Tavoite 100 %	2 167 314 634		961

Taulukko 3.1.3: Rakennusten arvojen ja korjausvelan muutos v. 2020–2021 (€, %)

Muutos	Pinta-ala	Jha	Tekn.arvo	Kla*	Kvelka	Pptarve
m ² /€	25 475	1 818 770 992	1 302 161 766	0 %	215 193 950	288 603 088
%	1,1 %	22,0 %	22,62 %		19,0 %	15,4 %

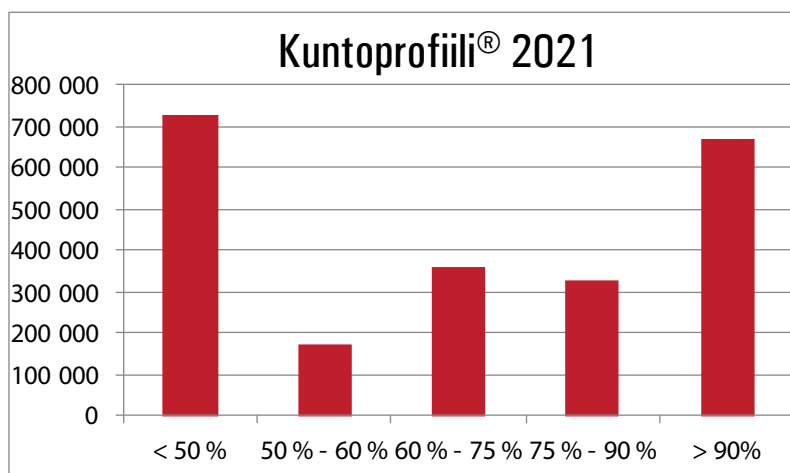
*Muutos %-yksikössä

⁹ Helsingin kaupungin arvonnäyttely poikkeaa jonkin verran muista kaupungeista, jolloin Helsingin kaupungilta ei erikseen raportoida peruskorjaustarvetta vaan perusparannustarpeen tavoitetasoksi on määritelty 100 %.

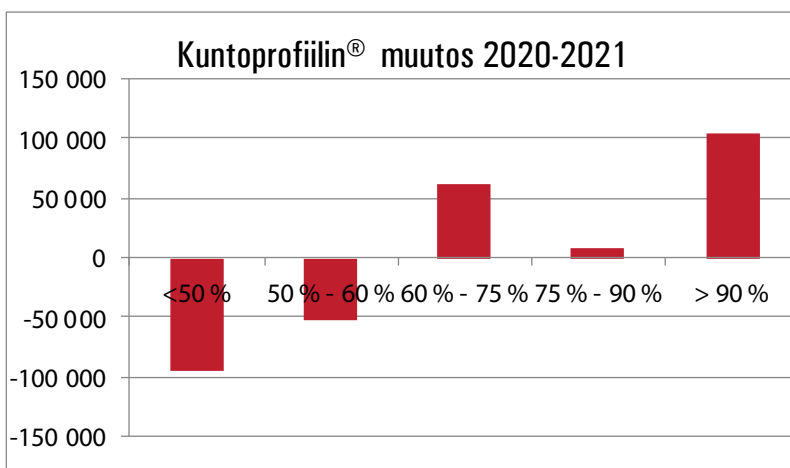
Taulukko 3.1.4: Helsingin Trellum Kuntoprofiili vuonna 2021 ja muutos vuodesta 2020 vuoteen 2021 (kpl, m², m²/kpl, %)

Kuntoprofiili® 2021				% - Osuus		Muutos 2020-2021	
Kuntoluokka	lkm	m2	m2/lkm	%/kpl	%/m2	%/kpl	%/m2
< 50 %	1019	725 307	712	52 %	32 %	-2 %	-12 %
50 % - 60 %	121	175 538	1 451	6 %	8 %	-9 %	-23 %
60 % - 75 %	212	359 479	1 696	11 %	16 %	14 %	21 %
75 % - 90 %	228	326 399	1 432	12 %	14 %	-5 %	2 %
> 90%	363	667 638	1 839	19 %	30 %	3 %	18 %
Yhteensä	1943	2 254 361	1 160	100 %	100 %	0 %	1 %

Kuva 3.1.1: Helsingin Trellum Kuntoprofiili vuonna 2021 (m²)



Kuva 3.1.2: Helsingin Trellum Kuntoprofiilin muutos v. 2020–2021 (m²)

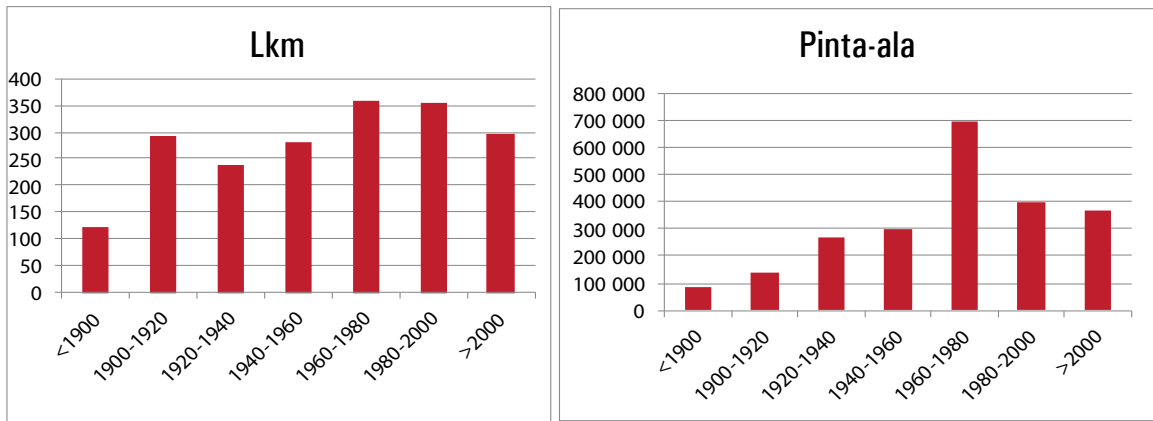


Taulukko 3.1.5: Korjausvelka ja perusparannustarve kuntoprofiileittain (m², €, €/m², %)

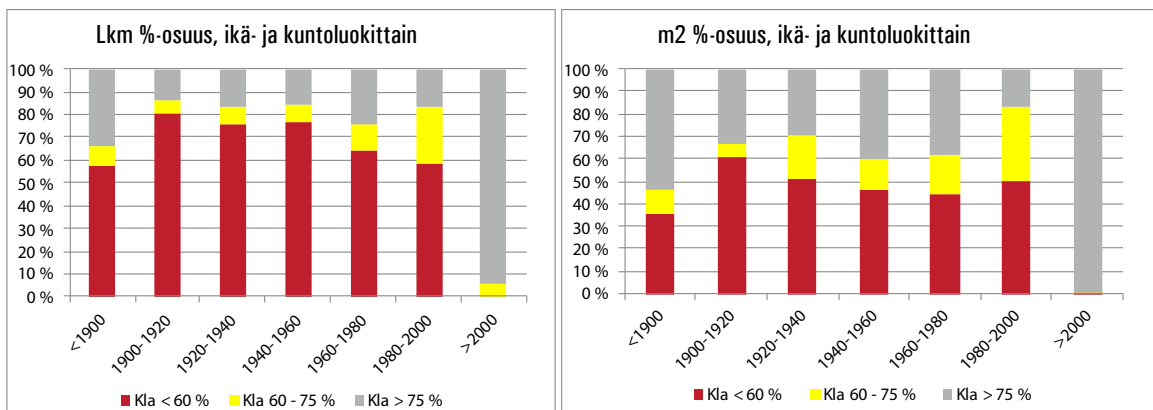
Kvelka ja perusparannustarve kuntoprofiileittain® 2021							
Kuntoluokka	m2	Kvelka	€/m2	Pptarve	€/m2	Kvelka %	Ppt %
<50 %	725 307	1 052 371 074	1 451	1 805 977 398	2 490	78 %	83 %
50 % - 60 %	175 538	161 156 369	918	361 337 236	2 058	12 %	17 %
60 % - 75 %	359 479	134 896 707	375			10 %	
Yhteensä	1 260 324	1 348 424 150	1070	2 167 314 634	1 720	100 %	100 %
Koko om.	2 254 361	1 348 424 150	598	2 167 314 634	961		

Taulukko 3.1.6: Helsingin Trellum Ikäprofiili vuonna 2021 (kpl, m², m²/kpl)

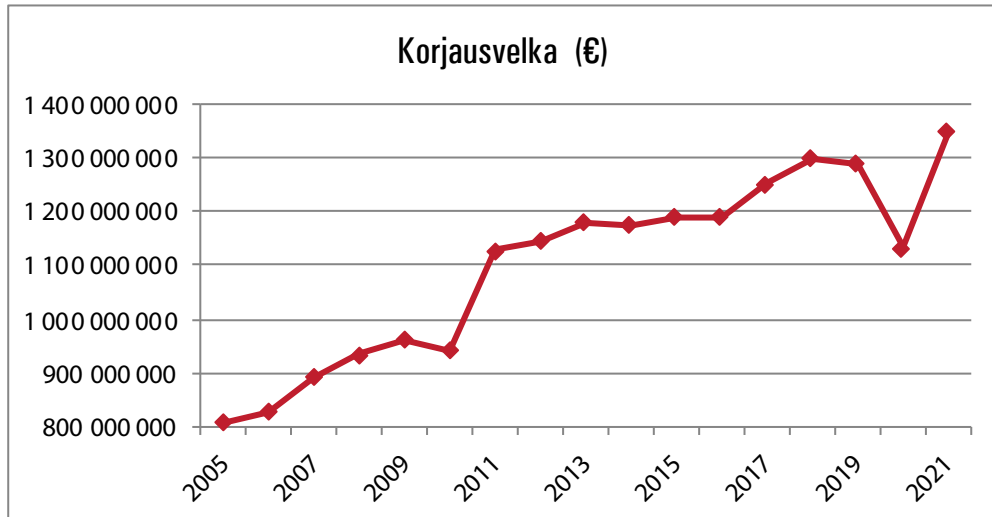
Trellum Ikäprofiili 2021				% -osuus	
Ikäkauma	lkm	m ²	m ² /lkm	%/kpl	%/m ²
<1900	121	88 619	732	6 %	4 %
1900-1920	292	142 080	487	15 %	6 %
1920-1940	239	268 021	1 121	12 %	12 %
1940-1960	282	297 408	1 055	15 %	13 %
1960-1980	359	694 197	1 934	18 %	31 %
1980-2000	355	398 771	1 123	18 %	18 %
>2000	295	365 265	1 238	15 %	16 %
Yhteensä	1943	2 254 361	1 160	100 %	100 %
Valmistusvuoden mediaani	1962				

Kuva 3.1.3: Helsingin Trellum Ikäprofiili v. 2021 (lkm, m²)Taulukko 3.1.7: Helsingin korjausvelka v. 2021 ikäprofiileittain (kpl, m² m²/kpl)

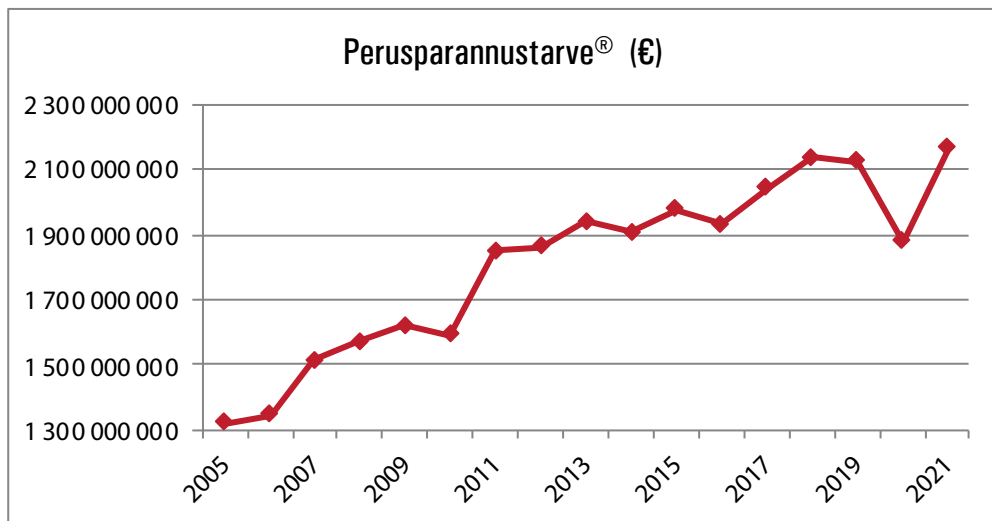
Kvelka ja perusparannustarve ikäprofiileittain 2021							
Ikäkauma	m ²	Kvelka	€/m ²	Pptarve	€/m ²	Kvelka %	Ppt %
<1900	88 619	43 903 686	495	74 800 052	844	3 %	3 %
1900-1920	142 080	115 537 994	813	198 092 770	1 394	9 %	9 %
1920-1940	268 021	205 500 438	767	328 083 297	1 224	15 %	15 %
1940-1960	297 408	199 461 354	671	333 473 773	1 121	15 %	15 %
1960-1980	694 197	469 490 496	676	739 530 150	1 065	35 %	34 %
1980-2000	398 771	313 619 880	786	492 130 761	1 234	23 %	23 %
>2000	365 265	910 302	2	1 203 832	3	0 %	0 %
Yhteensä	2 254 361	1 348 424 150	598	2 167 314 634	961	100 %	100 %

Kuva 3.1.4: Helsingin ikäprofiili karkealla kuntoprofiililla (kpl %, m² %)

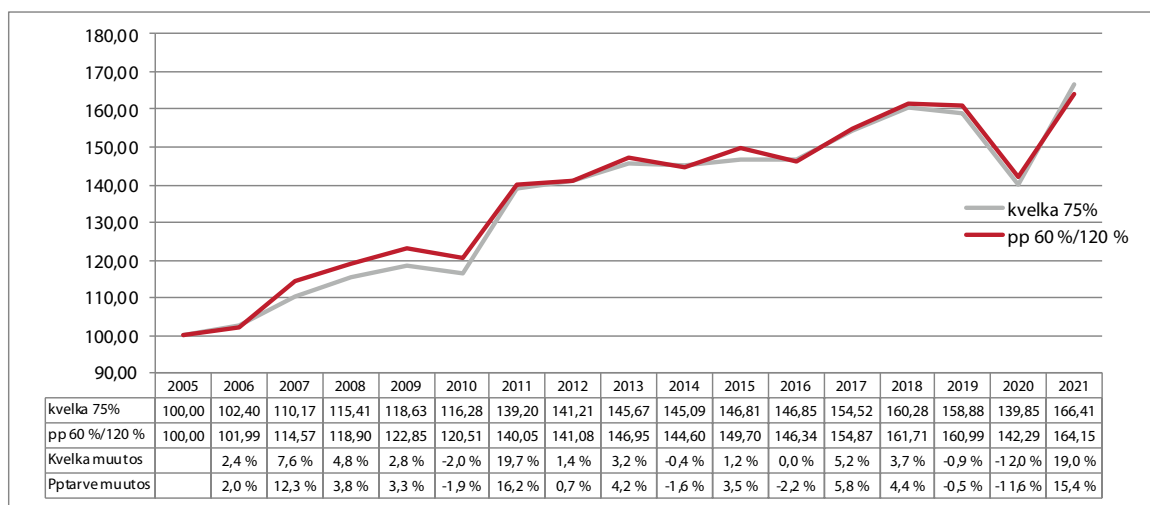
Kuva 3.1.5: Helsingin korjausvelan muutos v. 2005–2021 (€)



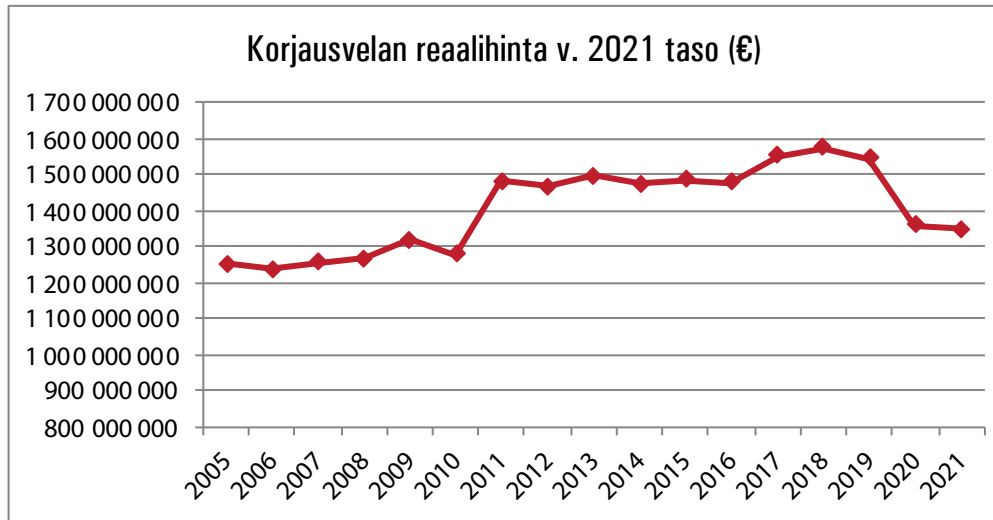
Kuva 3.1.6: Helsingin perusparannustarpeen muutos v. 2005–2021 (€)



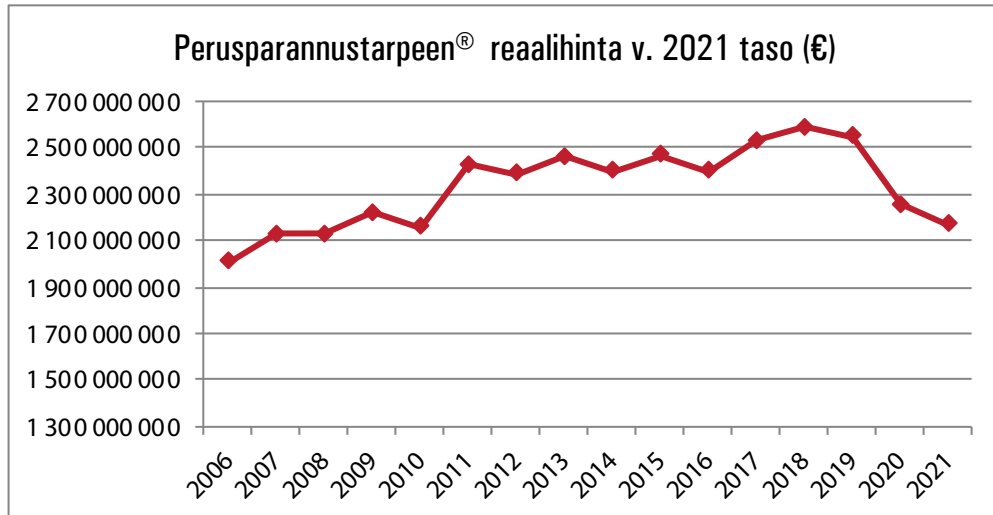
Kuva 3.1.7: Helsingin korjausvelkaindeksi v. 2005–2021 (pisteluku)



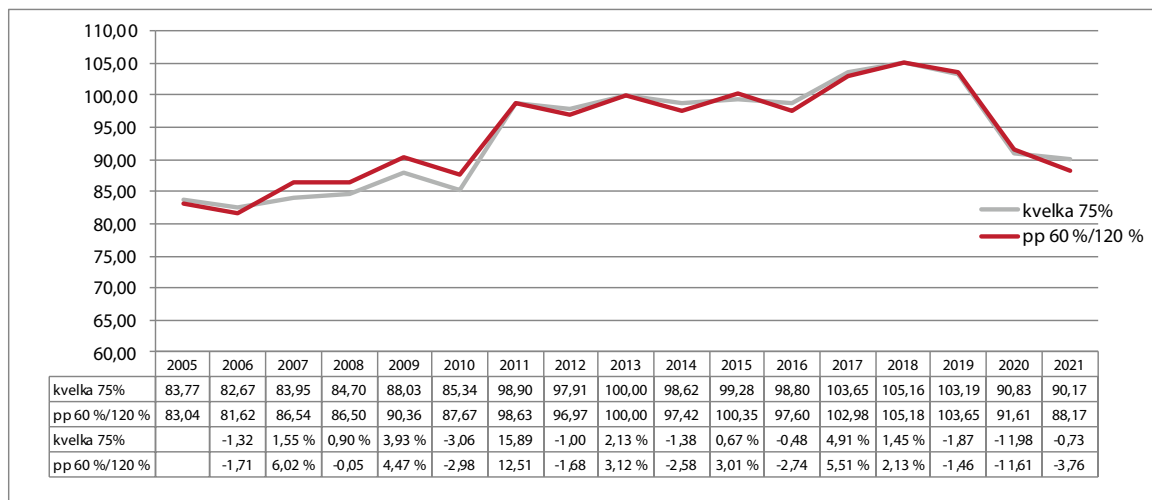
Kuva 3.1.8: Helsingin reaalihintainen (v. 2021 hintataso) korjausvelan muutos v. 2005–2021 (€)



Kuva 3.1.9: Helsingin reaalihintainen (v. 2021 hintataso) perusparannustarpeen muutos v. 2005–2021 (€)



Kuva 3.1.10: Helsingin reaalihintainen korjausvelkaindeksi v. 2005–2021 (pisteluku)



3.2 Espoo

Taulukko 3.2.1: Espoon vuoden 2020 rakennusten arvojen, korjausvelan ja peruskorjaus- sekä perusparannustarpeen lähtötilanne (kpl, m², €, €/m², %)

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2020			
Lkm	873		
Pinta-ala	683 127	€/m ²	
Jha	1 927 045 295	2 821	
Tekn.arvo	1 429 884 535	2 093	
Kuntoluokka	74,20 %		
Kuluminen €/v, €/m ² /kk	33 084 259	4,04	
Kuluminen/jha-%	1,72 %		
Investoinnit 2020 €/v, €/m ² /kk	58 220 061	7,10	
Uudisinvestoinnit 2020 €/v	35 803 558		
M/P kvelka €	-2 382 641		
M/P perusparannustarve €	-3 271 429		
Kvelka 75%	117 895 607	173	
Peruskorjaustarve® <60% talot			
Tavoite 90%	110 263 343	161	
Perusparannustarve® <60 % talot			
Tavoite 100 %	193 932 414	284	

Taulukko 3.2.2: Espoon vuoden 2021 rakennusten arvojen, korjausvelan ja peruskorjaus- sekä perusparannustarpeen tunnusluvut (kpl, m², €, €/m², %)

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2021			
Lkm	864		
Pinta-ala	688 788	€/m ²	
Jha	2 072 505 320	3 009	
Tekn.arvo	1 541 561 895	2 238	
Kuntoluokka	74,38 %		
Kuluminen €/v, €/m ² /kk	35 139 390	4,25	
Kuluminen/jha-%	1,70 %		
Investoinnit 2021 €/v, €/m ² /kk	28 837 912	3,49	
Uudisinvestoinnit 2021 €/v	43 778 505		
M/P kvelka €	-3 280 281		
M/P perusparannustarve €	-8 865 912		
Kvelka 75%	128 031 467	186	
Peruskorjaustarve® <60% talot			
Tavoite 90%	122 315 455	178	
Perusparannustarve® <60 % talot			
Tavoite 100 %	215 315 291	313	

Taulukko 3.2.3: Rakennusten arvojen ja korjausvelan muutos v. 2020–2021 (€, %)

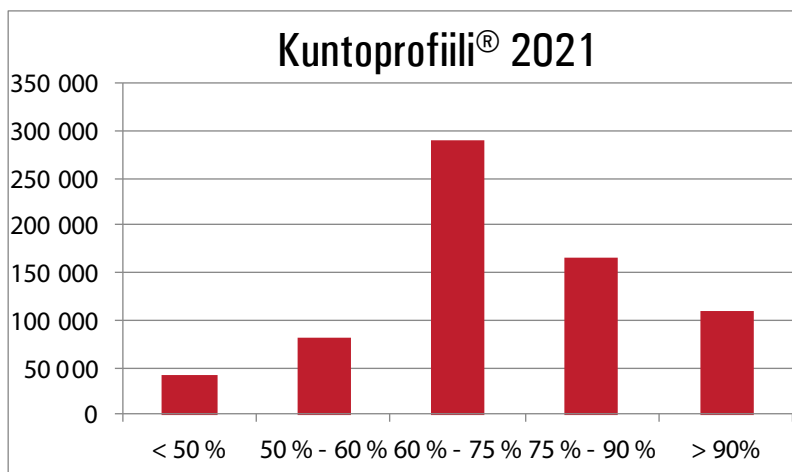
Muutos	Pinta-ala	Jha	Tekn.arvo	Kla*	Kvelka	Pptarve
m ² /€	5 661	145 460 025	111 677 360	0 %	10 135 860	21 382 877
%	0,8 %	7,5 %	7,81 %		8,6 %	11,0 %

*Muutos %-yksikössä

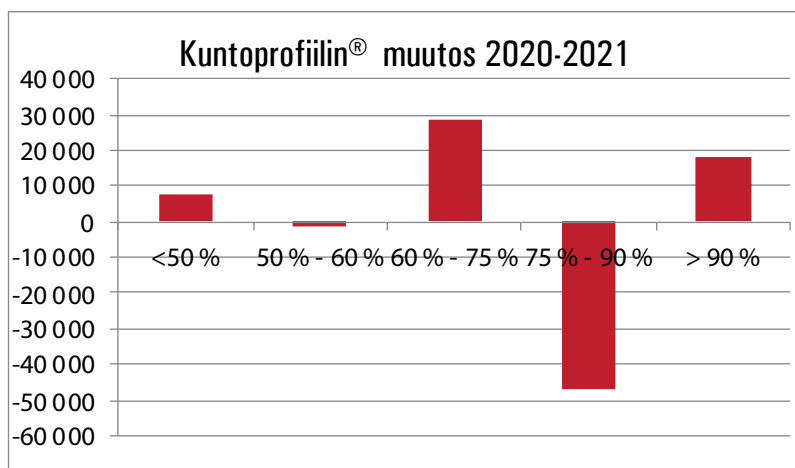
Taulukko 3.2.4: Espoon Trellum Kuntoprofiili vuonna 2021 ja muutos vuodesta 2020 vuoteen 2021 (kpl, m², m²/kpl, %)

Kuntoprofiili® 2021				% - Osuus		Muutos 2020-2021	
Kuntoluokka	lkm	m ²	m ² /lkm	%/kpl	%/m ²	%/kpl	%/m ²
< 50 %	249	41 423	166	29 %	6 %	13 %	23 %
50 % - 60 %	160	79 984	500	19 %	12 %	-14 %	-2 %
60 % - 75 %	238	291 105	1 223	28 %	42 %	0 %	11 %
75 % - 90 %	154	165 618	1 075	18 %	24 %	-10 %	-22 %
> 90%	63	110 658	1 756	7 %	16 %	11 %	19 %
Yhteensä	864	688 788	797	100 %	100 %	-1 %	1 %

Kuva 3.2.1: Espoo Trellum Kuntoprofiili vuonna 2021 (m²)



Kuva 3.2.2: Espoo Trellum Kuntoprofiilin muutos 2020 - 2021 (m²)

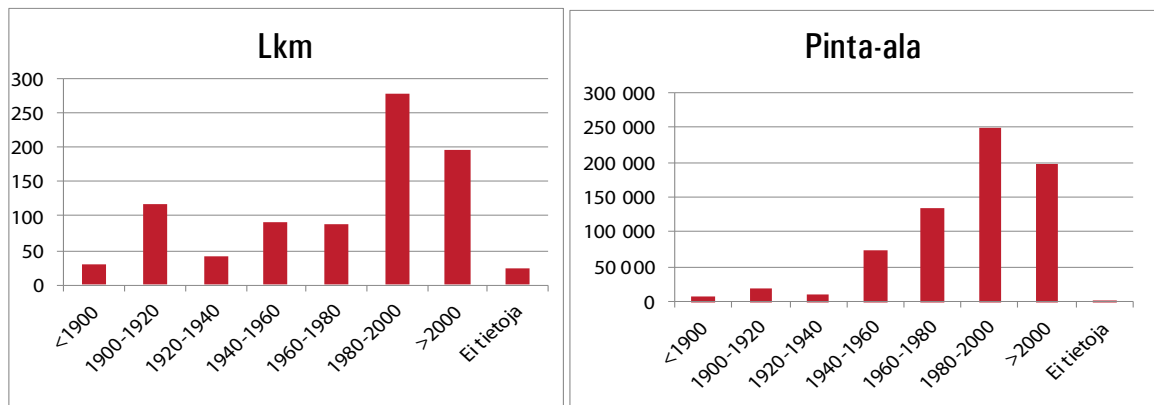


Taulukko 3.2.5: Korjausvelka ja perusparannustarve kuntoprofiileittain (m², €, €/m², %)

Korjausvelka ja perusparannustarve kuntoprofiileittain® 2021							
Kuntoluokka	m ²	Kvelka	€/m ²	Pptarve	€/m ²	Kvelka %	Ppt %
<50 %	41 423	36 655 930	885	81 852 850	1 976	29 %	38 %
50 % - 60 %	79 984	39 159 608	490	133 462 442	1 669	31 %	62 %
60 % - 75 %	291 105	52 215 930	179			41 %	
Yhteensä	412 512	128 031 467	310	215 315 291	522	100 %	100 %
Koko om.	688 788	128 031 467	186	215 315 291	313		

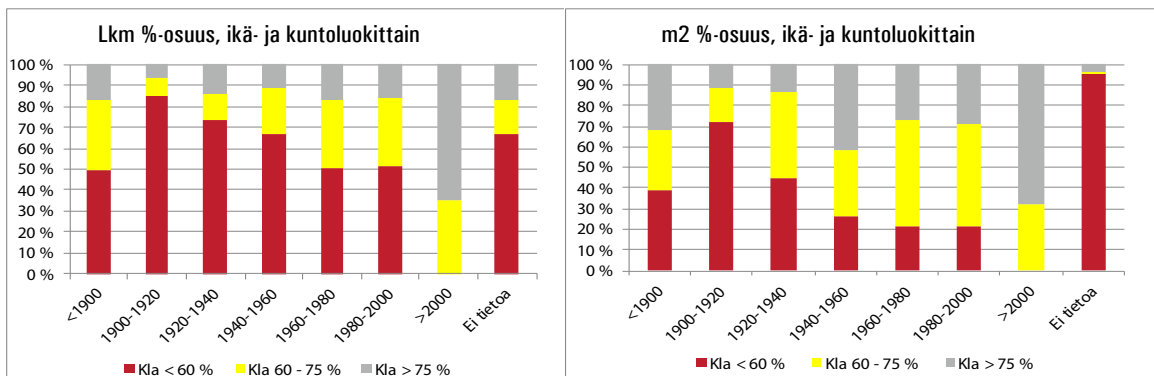
Taulukko 3.2.6: Espoon Trellum Ikäprofiili v. 2021 (lkm, m²)

Trellum Ikäprofiili 2021				% -osuus	
Ikäkauma	lkm	m ²	m ² /lkm	%/kpl	%/m ²
<1900	30	6 310	210	3 %	1 %
1900-1920	117	18 267	156	14 %	3 %
1920-1940	42	9 224	220	5 %	1 %
1940-1960	91	74 568	819	11 %	11 %
1960-1980	87	133 356	1 533	10 %	19 %
1980-2000	278	249 344	897	32 %	36 %
>2000	195	196 780	1 009	23 %	29 %
Ei tietoja	24	939	39	3 %	0 %
Yhteensä	864	688 788	797	100 %	100 %
Valmistusvuoden mediaani			1984		

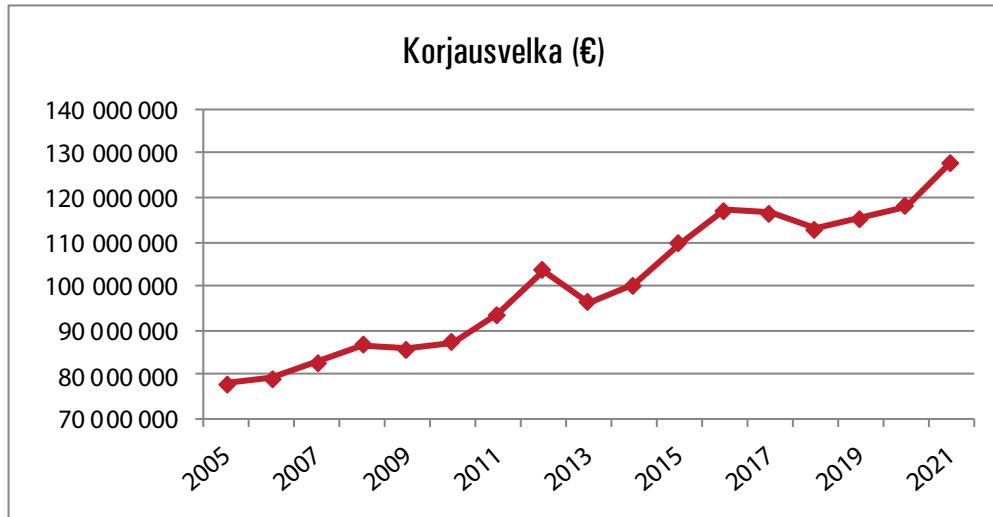
Kuva 3.2.3: Espoon Trellum Ikäprofiili v. 2021 (lkm, m²)Taulukko 3.2.7: Espoon korjausvelka v. 2021 ikäprofiileittain (kpl, m², m²/kpl)

Kvelka ja perusparannustarve ikäprofiileittain 2021

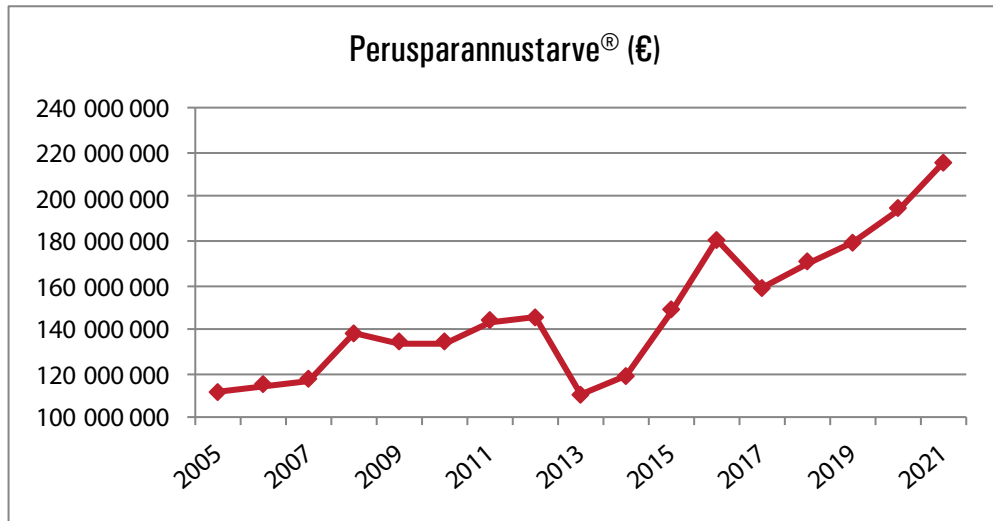
Ikäkauma	m ²	Kvelka	€/m ²	Pptarve	€/m ²	Kvelka %	Ppt %
<1900	6 310	2 266 469	359	3 698 495	586	2 %	2 %
1900-1920	18 267	11 172 974	612	23 761 679	1 301	9 %	11 %
1920-1940	9 224	4 534 070	492	8 940 598	969	4 %	4 %
1940-1960	74 568	17 264 083	232	36 008 428	483	13 %	17 %
1960-1980	133 356	33 055 886	248	53 077 555	398	26 %	25 %
1980-2000	249 344	53 903 666	216	88 388 616	354	42 %	41 %
>2000	196 780	5 227 794	27	0	0	4 %	0 %
Ei tietoja	939	606 524	646	1 439 921	1 533	0 %	1 %
Yhteensä	688 788	128 031 467	186	215 315 291	313	100 %	100 %

Kuva 3.2.4: Espoon ikäprofiili karkealla kuntoprofiililla (kpl %, m² %)

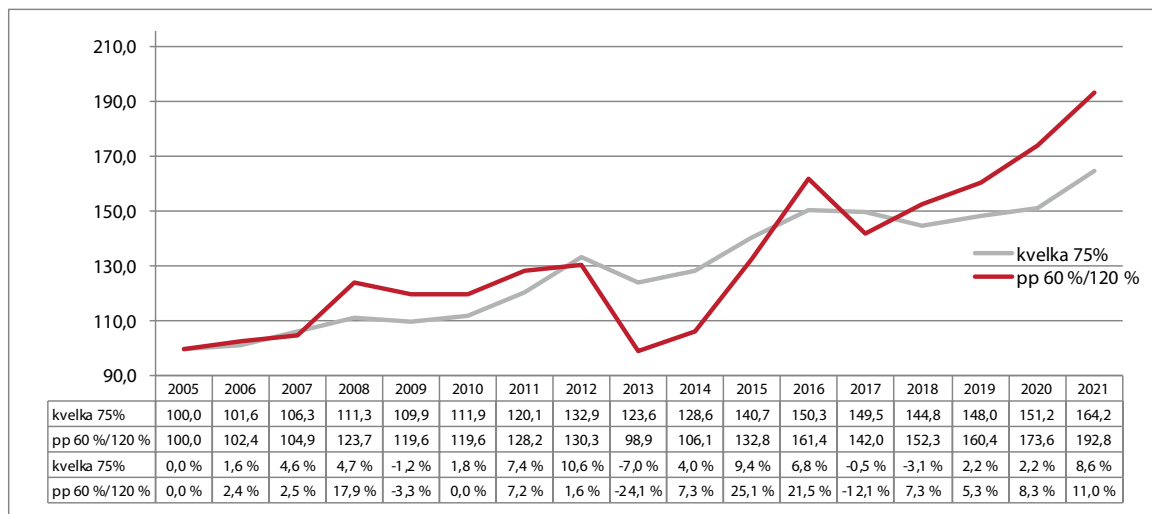
Kuva 3.2.5: Espoon korjausvelan muutos v. 2005–2021 (€)



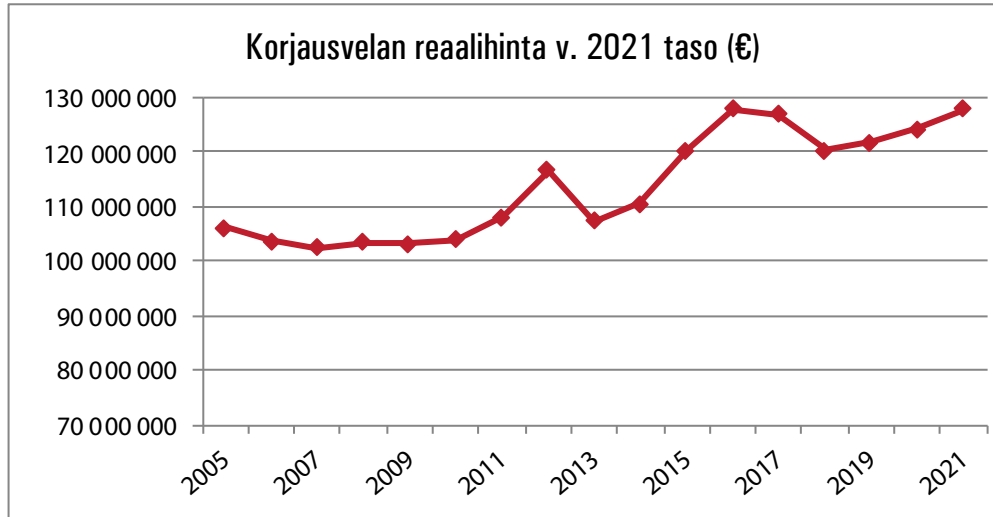
Kuva 3.2.6: Espoon perusparannustarpeen muutos v. 2005–2021 (€)



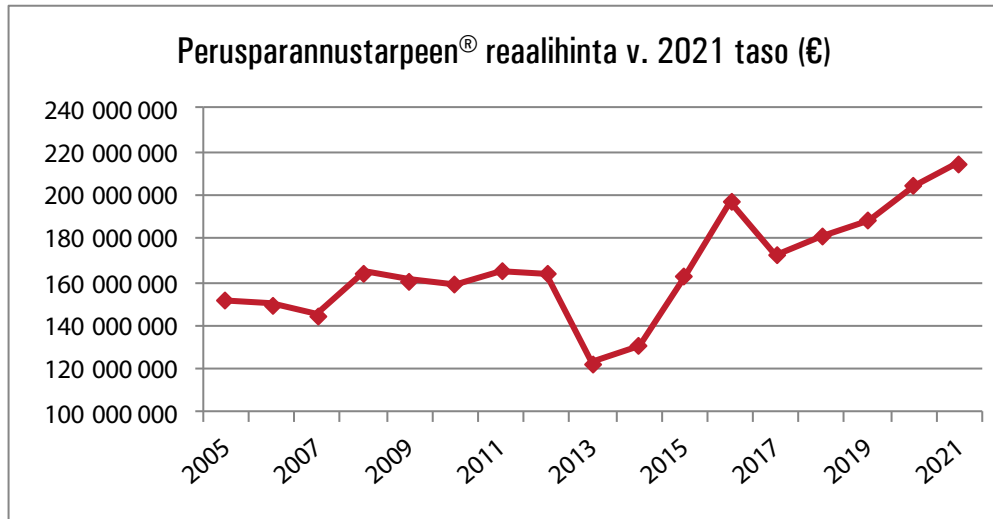
Kuva 3.2.7: Espoon korjausvelkaindeksi v. 2005–2021 (pisteluku)



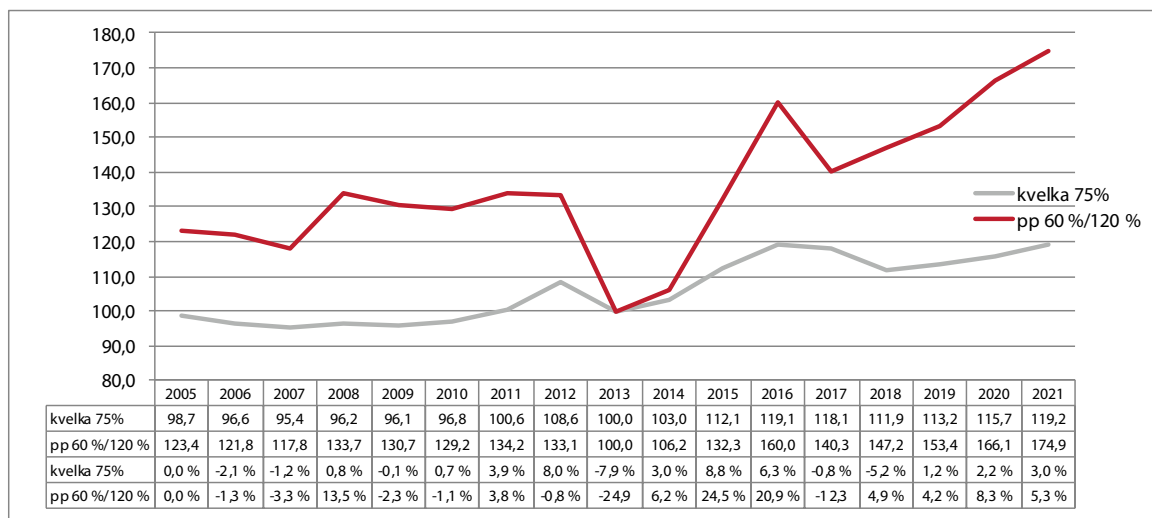
Kuva 3.2.8: Espoon reaalihintainen (v. 2021 hintataso) korjausvelan muutos v. 2005–2021 (€)



Kuva 3.2.9: Espoon reaalihintainen (v. 2021 hintataso) perusparannustarpeen muutos v. 2005–2021 (€)



Kuva 3.2.10: Espoon reaalihintainen korjausvelkaindeksi v. 2005–2021 (pisteluku)



3.3 Tampere

Taulukko 3.3.1: Tampereen vuoden 2020 rakennusten arvot, korjausvelka sekä peruskorjaus- ja perusparannustarve (kpl, m², €, €/m², %)

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2020			
Lkm	570		
Pinta-ala	899 116	€/m ²	
Jha	2 167 072 687	2 410	
Tekn.arvo	1 361 300 172	1 514	
Kuntoluokka	62,82 %		
Kuluminen €/v, €/m ² /kk	34 776 028	3,22	
Kuluminen/jha-%	1,60 %		
Investoinnit 2020 €/v, €/m ² /kk	53 069 657	4,92	
Uudisinvestoinnit 2020 €/v	13 272 343		
M/P kvelka €	-4 442 807		
M/P perusparannustarve €	-9 031 799		
Kvelka 75%	317 955 443	354	
Peruskorjaustarve* <60% talot			
Tavoite 90%	381 994 432	425	
Perusparannustarve* <60 % talot			
Tavoite 100 %	646 920 359	720	

Taulukko 3.3.2: Tampereen vuoden 2021 rakennusten arvojen, korjausvelan ja peruskorjaus- sekä perusparannustarpeen tunnusluvut (kpl, m², €, €/m², %)

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2021			
Lkm	547		
Pinta-ala	848 702	€/m ²	
Jha	2 273 533 003	2 679	
Tekn.arvo	1 431 105 121	1 686	
Kuntoluokka	62,95 %		
Kuluminen €/v, €/m ² /kk	35 084 969	3,44	
Kuluminen/jha-%	1,54 %		
Investoinnit 2021 €/v, €/m ² /kk	25 000 156	2,45	
Uudisinvestoinnit 2021 €/v	38 330 273		
M/P kvelka €	-27 558 961		
M/P perusparannustarve €	-60 956 274		
Kvelka 75%	335 898 094	396	
Peruskorjaustarve* <60% talot			
Tavoite 90%	394 433 437	465	
Perusparannustarve* <60 % talot			
Tavoite 100 %	667 645 598	787	

Taulukko 3.3.3: Rakennusten arvojen ja korjausvelan muutos v. 2020–2021 (€, %)

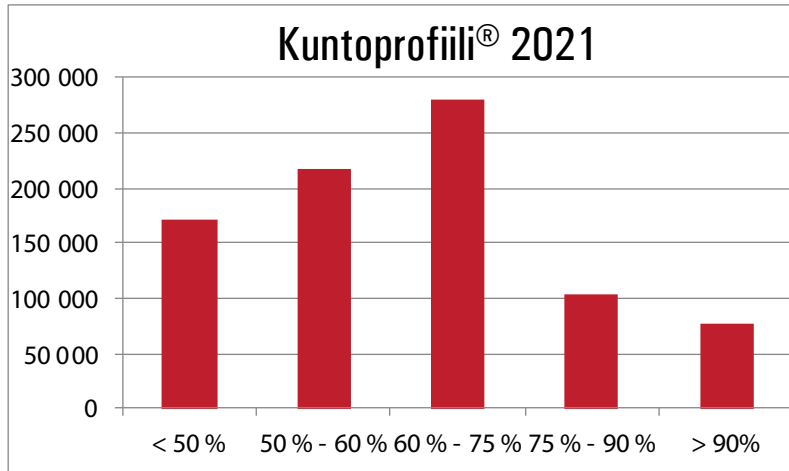
Muutos	Pinta-ala	Jha	Tekn.arvo	Kla*	Kvelka	Pptarve
m ² /€	-50 415	106 460 316	69 804 949	0,1 %	17 942 650	20 725 239
%	-5,6 %	4,9 %	5,13 %		5,6 %	3,2 %

*Muutos %-yksikössä

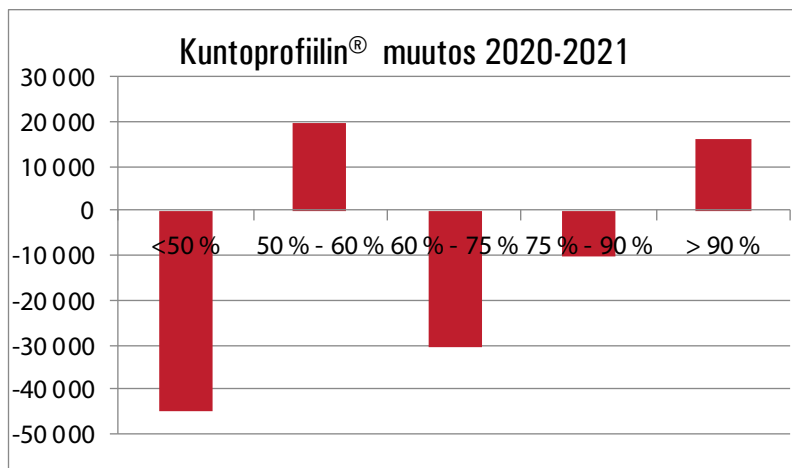
Taulukko 3.3.4: Tampereen Trellum Kuntoprofiili vuonna 2021 ja muutos vuodesta 2020 vuoteen 2021 (kpl, m², m²/kpl, %)

Kuntoprofiili® 2021				% - Osuus		Muutos 2020-2021	
Kuntoluokka	lkm	m ²	m ² /lkm	%/kpl	%/m ²	%/kpl	%/m ²
< 50 %	247	170 937	692	45 %	20 %	-3 %	-21 %
50 % - 60 %	76	217 948	2 868	14 %	26 %	-8 %	10 %
60 % - 75 %	118	279 397	2 368	22 %	33 %	-7 %	-10 %
75 % - 90 %	69	103 955	1 507	13 %	12 %	-9 %	-9 %
> 90%	37	76 465	2 067	7 %	9 %	28 %	26 %
Yhteensä	547	848 702	1 552	100 %	100 %	-4 %	-6 %

Kuva 3.3.1: Tampereen Trellum Kuntoprofiili vuonna 2021 (m²)



Kuva 3.3.2: Tampereen Trellum Kuntoprofiilin muutos 2020 - 2021 (m²)

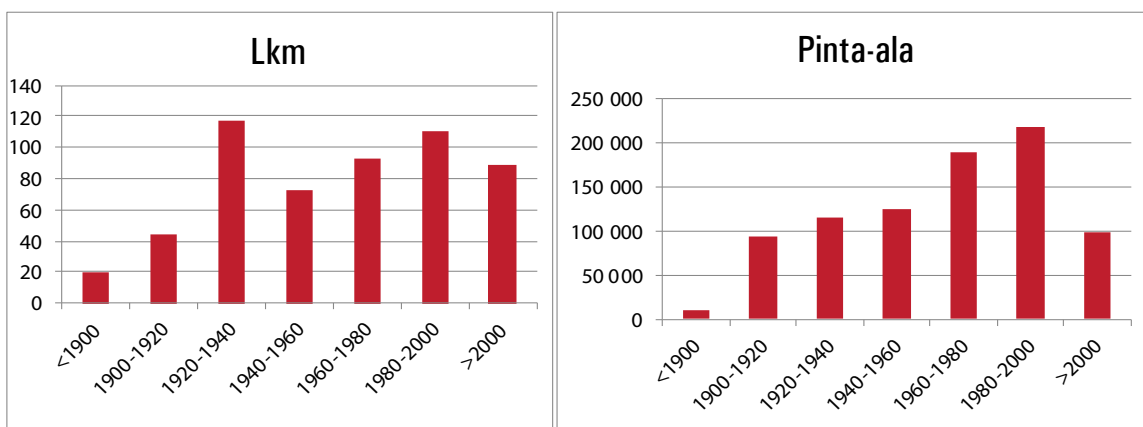


Taulukko 3.3.5: Korjausvelka ja perusparannustarve kuntoprofiileittain (m², €, €/m², %)

Kvelka ja perusparannustarve kuntoprofiileittain® 2021							
Kuntoluokka	m ²	Kvelka	€/m ²	Pptarve	€/m ²	Kvelka %	Ppt %
<50 %	170 937	163 969 486	959	355 486 709	2 080	49 %	53 %
50 % - 60 %	217 948	93 857 871	431	312 158 888	1 432	28 %	47 %
60 % - 75 %	279 397	78 070 737	279			23 %	
Yhteensä	668 282	335 898 094	503	667 645 598	999	100 %	100 %
Koko om.	848 702	335 898 094	396	667 645 598	787		

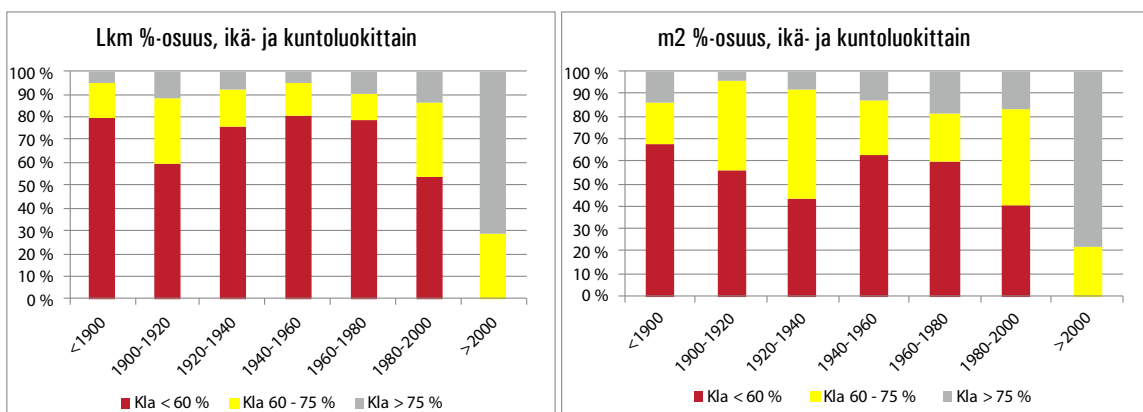
Taulukko 3.3.6: Tampereen Trellum Ikäprofiili v. 2021 (lkm, m²)

Trellum Ikäprofiili 2021				% -osuus	
Ikäkauma	lkm	m ²	m ² /lkm	%/kpl	%/m ²
<1900	20	9 836	492	4 %	1 %
1900-1920	44	92 908	2 112	8 %	11 %
1920-1940	117	115 687	989	21 %	14 %
1940-1960	73	125 189	1 715	13 %	15 %
1960-1980	93	188 766	2 030	17 %	22 %
1980-2000	111	217 413	1 959	20 %	26 %
>2000	89	98 903	1 111	16 %	12 %
Yhteensä	547	848 702	1 552	100 %	100 %
Valmistusvuoden mediaani			1962		

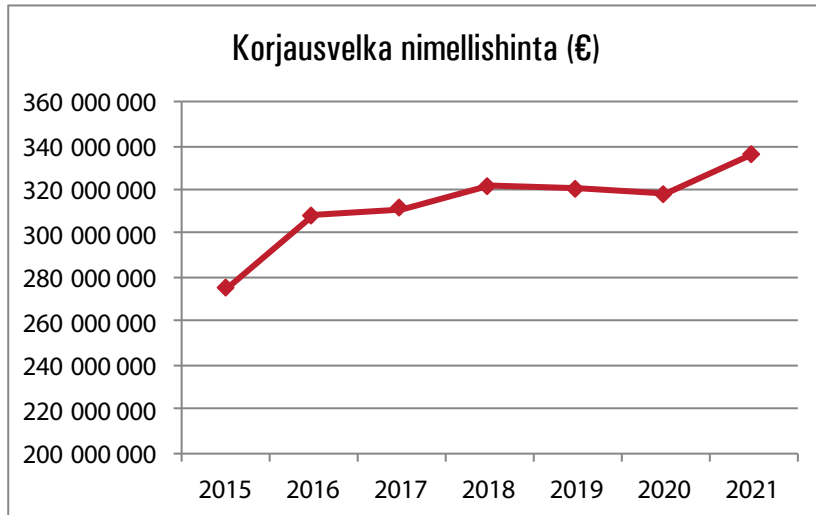
Kuva 3.3.3: Tampereen Trellum Ikäprofiili v. 2021 (lkm, m²)Taulukko 3.3.7: Tampereen korjausvelka v. 2021 ikäprofiileittäin (kpl, m², m²/kpl)

Kvelka ja perusparannustarve ikäprofiileittäin 2021

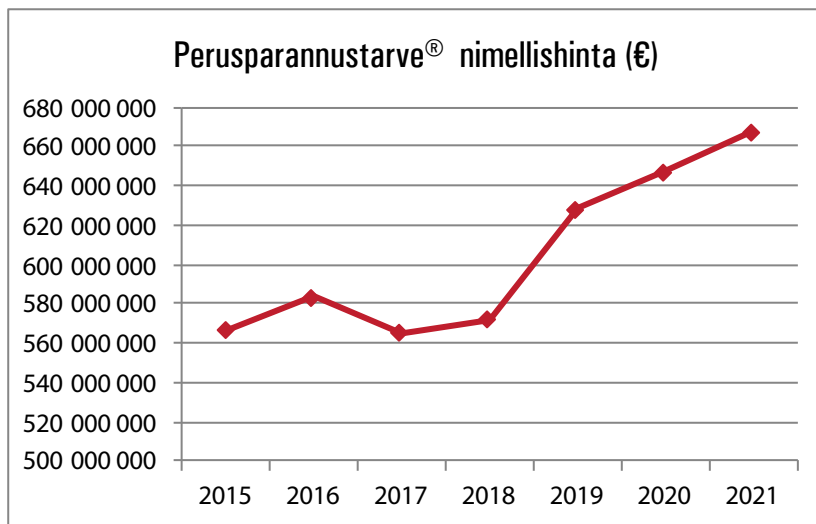
Ikäkauma	m ²	Kvelka	€/m ²	Pptarve	€/m ²	Kvelka %	Ppt %
<1900	9 836	6 323 219	643	14 161 313	1 440	2 %	2 %
1900-1920	92 908	42 311 326	455	88 987 541	958	13 %	13 %
1920-1940	115 687	51 893 291	449	99 297 802	858	15 %	15 %
1940-1960	125 189	63 949 807	511	138 249 800	1 104	19 %	21 %
1960-1980	188 766	82 157 985	435	187 630 067	994	24 %	28 %
1980-2000	217 413	86 390 718	397	139 319 074	641	26 %	21 %
>2000	98 903	2 871 748	29	0	0	1 %	0 %
Yhteensä	848 702	335 898 094	396	667 645 598	787	100 %	100 %

Kuva 3.3.4: Tampereen ikäprofiili karkealla kuntoprofiililla (kpl %, m² %)

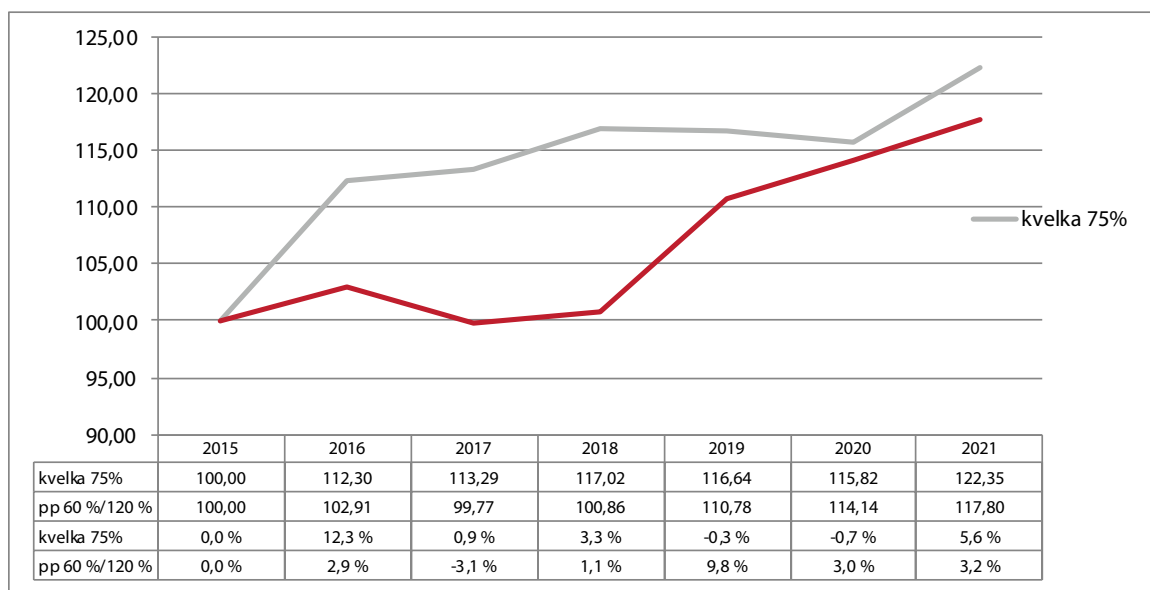
Kuva 3.3.5: Tampereen korjausvelan muutos v. 2015–2021 (€)



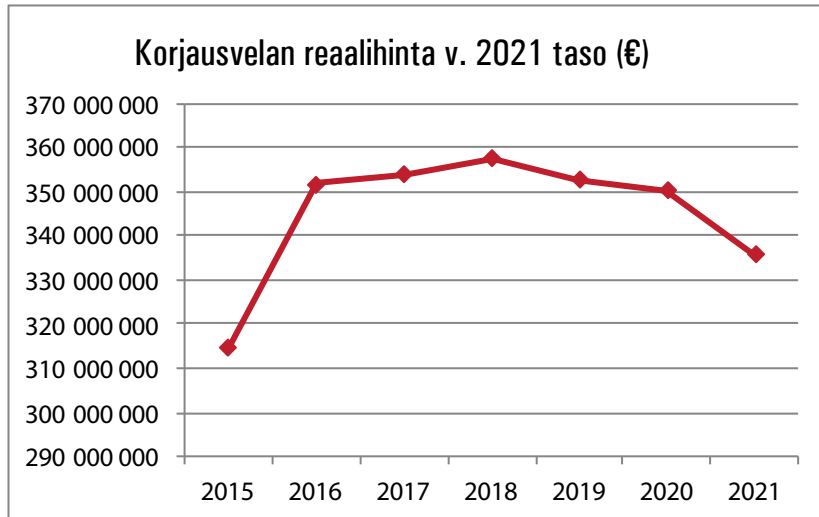
Kuva 3.3.6: Tampereen perusparannustarpeen muutos v. 2015–2021 (€)



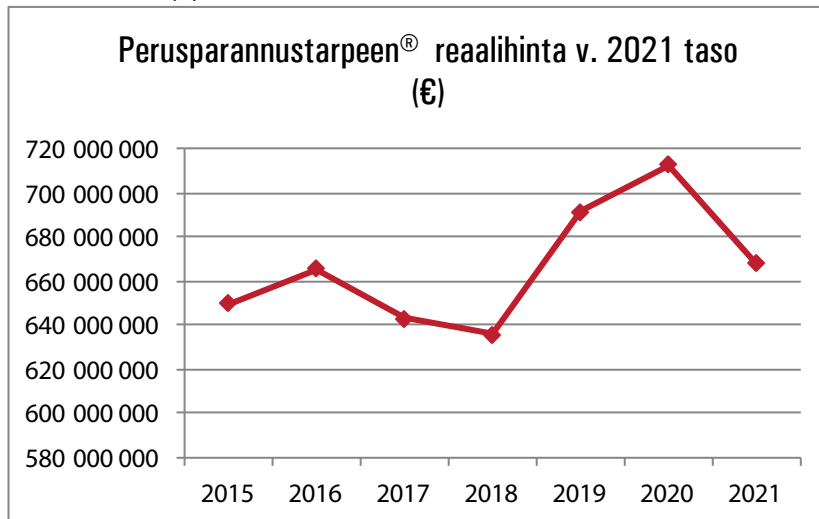
Kuva 3.3.7: Tampereen korjausvelkaindeksi v. 2015–2021 (pisteluku)



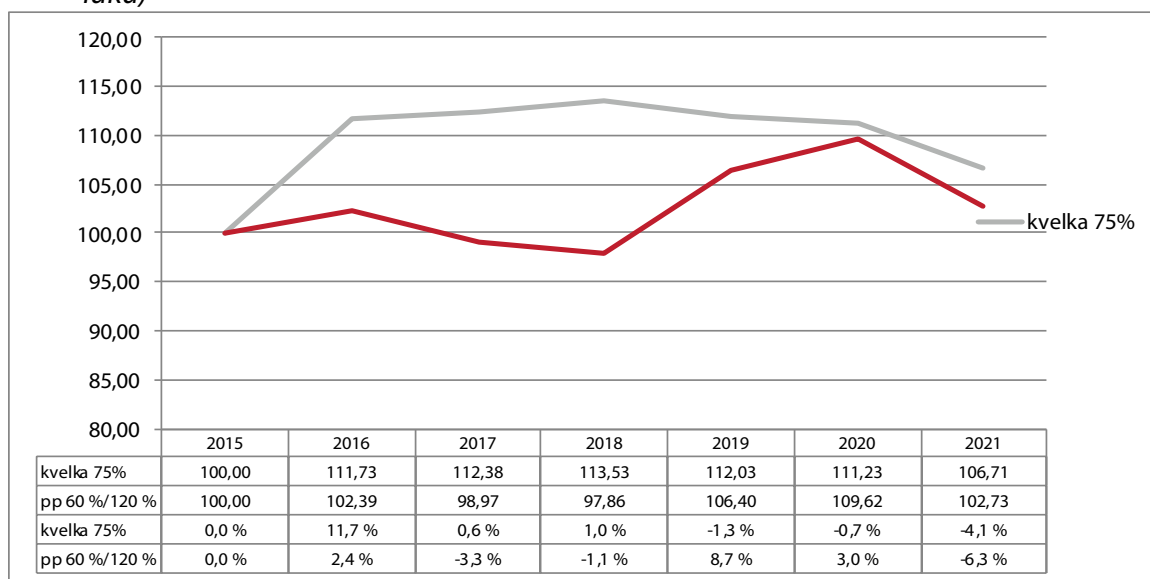
Kuva 3.3.8: Tampereen reaalihintainen (v. 2021 hintataso) korjausvelan muutos v. 2015–2021 (€)



Kuva 3.3.9: Espoon reaalihintainen (v. 2021 hintataso) perusparannustarpeen muutos v. 2015–2021 (€)



Kuva 3.3.10: Tampereen reaalihintainen korjausvelkaindeksi v. 2015–2021 (pisteluku)



3.4 Vantaa

Taulukko 3.4.1: Vantaan vuoden 2020 rakennusten arvojen, korjausvelan ja peruskorjaus- sekä perusparannustarpeen lähtötilanne (kpl, m², €, €/m², %)

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2020		
Lkm	484	
Pinta-ala	603 139	€/m ²
Jha	1 451 446 479	2 406
Tekn.arvo	1 208 287 446	2 003
Kuntoluokka	83,25 %	
Kuluminen €/v, €/m ² /kk	18 433 185	2,55
Kuluminen/jha-%	1,27 %	
Investoinnit 2020 €/v, €/m ² /kk	51 477 110	7,11
Uudisinvestoinnit 2020 €/v	13 267 160	
M/P kvelka €	-2 322 296	
M/P perusparannustarve €	-5 324 760	
Kvelka 75%	47 000 144	78
Peruskorjaustarve® <60% talot		
Tavoite 90%	41 577 014	69
Perusparannustarve® <60 % talot		
Tavoite 100 %	70 922 435	118

Taulukko 3.4.2: Vantaan vuoden 2021 rakennusten arvojen, korjausvelan ja peruskorjaus- sekä perusparannustarpeen tunnusluvut (kpl, m², €, €/m², %)

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2021		
Lkm	464	
Pinta-ala	577 934	€/m ²
Jha	1 517 764 611	2 626
Tekn.arvo	1 264 075 980	2 187
Kuntoluokka	83,29 %	
Kuluminen €/v, €/m ² /kk	18 654 110	2,69
Kuluminen/jha-%	1,23 %	
Investoinnit 2021 €/v, €/m ² /kk	31 711 427	4,57
Uudisinvestoinnit 2021 €/v	26 283 240	
M/P kvelka €	-3 127 696	
M/P perusparannustarve €	-8 950 448	
Kvelka 75%	45 617 911	79
Peruskorjaustarve® <60% talot		
Tavoite 90%	40 641 689	70
Perusparannustarve® <60 % talot		
Tavoite 100 %	68 763 085	119

Taulukko 3.4.3: Rakennusten arvojen ja korjausvelan muutos v. 2020–2021 (€, %)

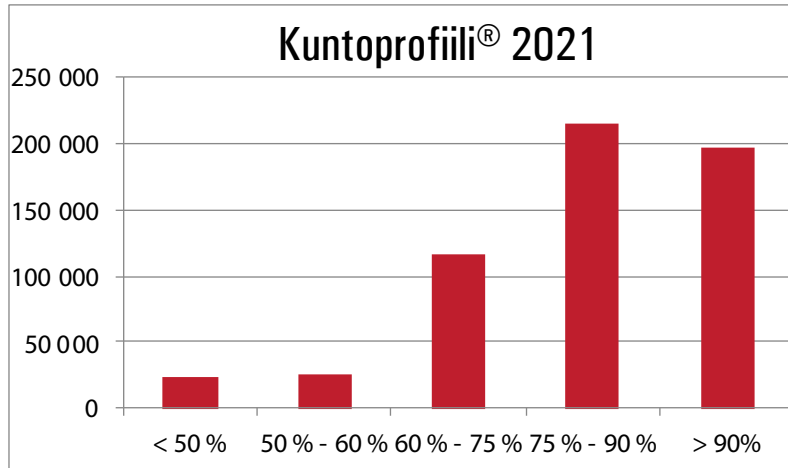
Muutos	Pinta-ala	Jha	Tekn.arvo	Kla*	Kvelka	Pptarve
m ² /€	-25 205	66 318 132	55 788 534	0,0 %	-1 382 232	-2 159 349
%	-4,2 %	4,6 %	4,62 %		-2,9 %	-3,0 %

*Muutos %-yksikössä

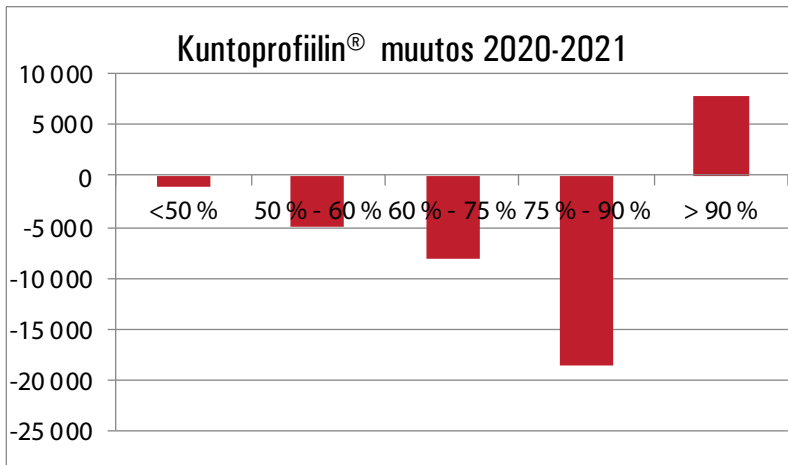
Taulukko 3.4.4: Vantaan Trellum Kuntoprofiili vuonna 2021 ja muutos vuodesta 2020 vuoteen 2021 (kpl, m², m²/kpl, %)

Kuntoprofiili® 2021				% - Osuus		Muutos 2020-2021	
Kuntoluokka	lkm	m ²	m ² /lkm	%/kpl	%/m ²	%/kpl	%/m ²
< 50 %	132	24 354	185	28 %	4 %	-4 %	-5 %
50 % - 60 %	25	25 076	1 003	5 %	4 %	0 %	-17 %
60 % - 75 %	62	117 343	1 893	13 %	20 %	-7 %	-7 %
75 % - 90 %	137	214 404	1 565	30 %	37 %	-7 %	-8 %
> 90 %	108	196 757	1 822	23 %	34 %	1 %	4 %
Yhteensä	464	577 934	1 246	100 %	100 %	-4 %	-4 %

Kuva 3.4.1: Vantaan Trellum Kuntoprofiili vuonna 2021 (m²)



Kuva 3.4.2: Vantaan Trellum Kuntoprofiilin muutos 2020 - 2021 (m²)

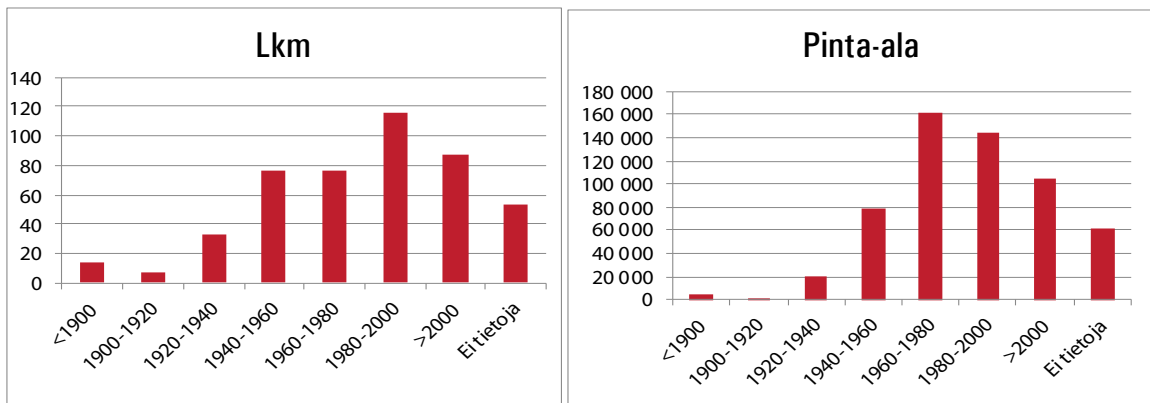


Taulukko 3.4.5: Korjausvelka ja perusparannustarve kuntoprofiileittain (m², €, €/m², %)

Kvelka ja perusparannustarve kuntoprofiileittain® 2021							
Kuntoluokka	m ²	Kvelka	€/m ²	Pptarve	€/m ²	Kvelka %	Ppt %
<50 %	24 354	16 122 750	662	33 572 900	1 379	35 %	49 %
50 % - 60 %	25 076	10 458 240	417	35 190 185	1 403	23 %	51 %
60 % - 75 %	117 343	19 036 921	162			42 %	
Yhteensä	166 773	45 617 911	274	68 763 085	412	100 %	100 %
Koko om.	577 934	45 617 911	79	68 763 085	119		

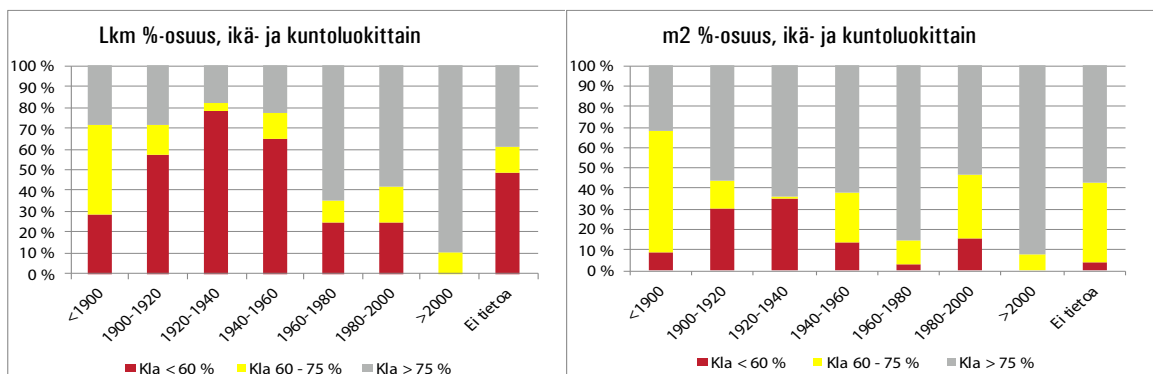
Taulukko 3.4.6: Vantaan Trellum Ikäprofiili v. 2021 (lkm, m²)

Trellum Ikäprofiili 2021				% -osuus	
Ikäkauma	lkm	m ²	m ² /lkm	%/kpl	%/m ²
<1900	14	5 404	386	3 %	1 %
1900-1920	7	1 578	225	2 %	0 %
1920-1940	33	20 490	621	7 %	4 %
1940-1960	76	78 287	1 030	16 %	14 %
1960-1980	76	160 833	2 116	16 %	28 %
1980-2000	116	144 303	1 244	25 %	25 %
>2000	88	105 302	1 197	19 %	18 %
Ei tietoja	54	61 738	1 143	12 %	11 %
Yhteensä	464	577 934	1 246	100 %	100 %
Valmistusvuoden mediaani			1979		

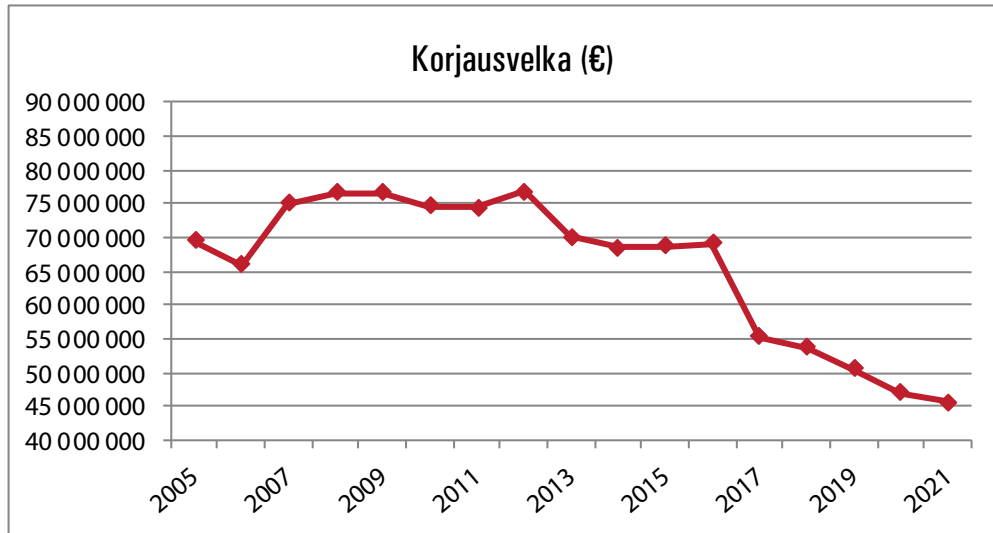
Kuva 3.4.3: Vantaan Trellum Ikäprofiili v. 2021 (lkm, m²)Taulukko 3.4.7: Vantaan korjausvelka v. 2021 ikäprofiileittain (kpl, m², m²/kpl)

Kvelka ja perusparannustarve ikäprofiileittain 2021

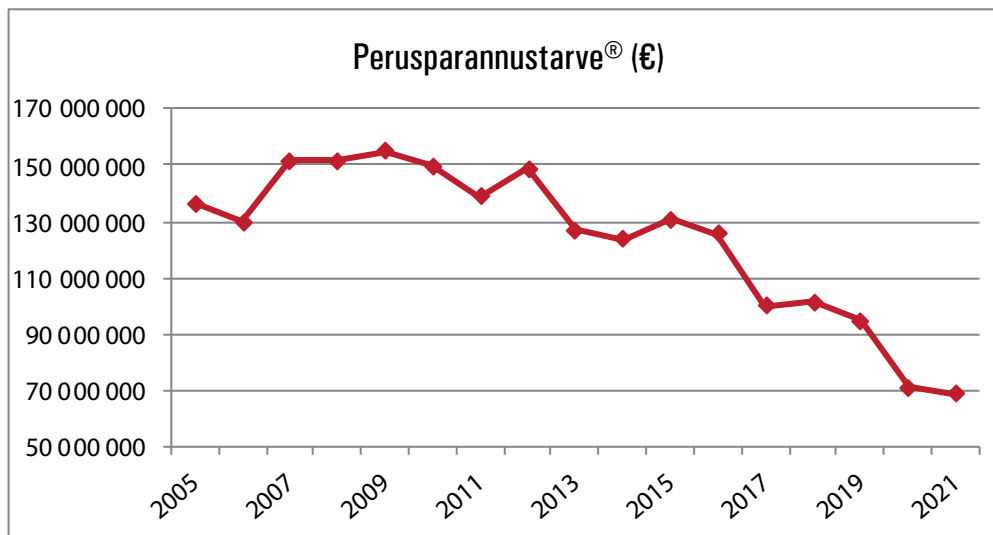
Ikäkauma	m ²	Kvelka	€/m ²	Pptarve	€/m ²	Kvelka %	Ppt %
<1900	5 404	931 216	172	1 144 137	212	2 %	2 %
1900-1920	1 578	393 488	249	779 424	494	1 %	1 %
1920-1940	20 490	5 670 675	277	12 786 064	624	12 %	19 %
1940-1960	78 287	8 076 278	103	11 954 179	153	18 %	17 %
1960-1980	160 833	6 636 341	41	7 261 010	45	15 %	11 %
1980-2000	144 303	16 479 278	114	31 933 748	221	36 %	46 %
>2000	105 302	414 075	4	0	0	1 %	0 %
Ei tietoja	61 738	7 016 561	114	2 904 524	47	15 %	4 %
Yhteensä	577 934	45 617 911	79	68 763 085	119	100 %	100 %

Kuva 3.4.4: Vantaan ikäprofiili karkealla kuntoprofiililla (kpl %, m² %)

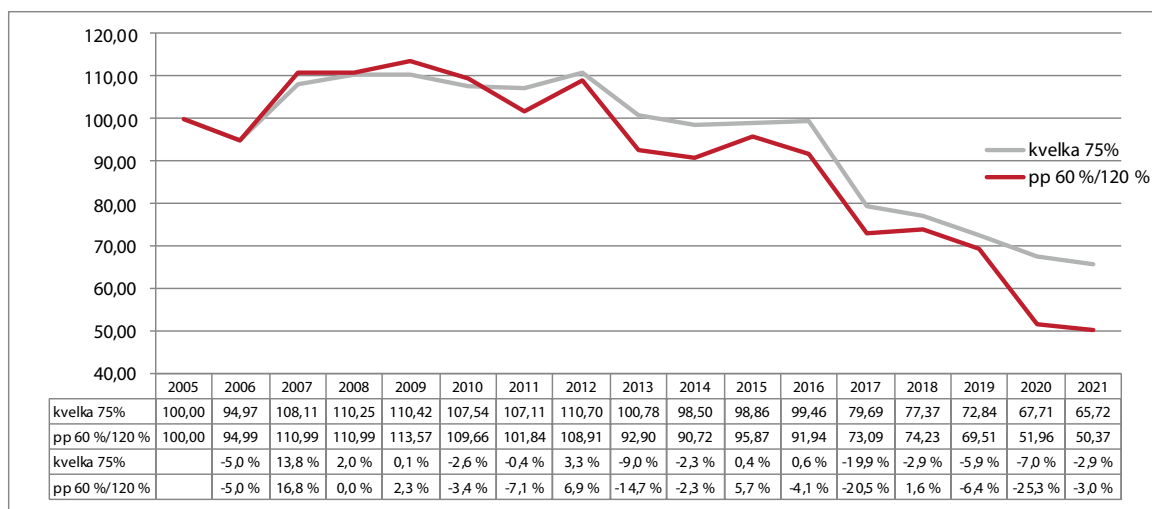
Kuva 3.4.5: Vantaan korjausvelan muutos v. 2005–2021 (€)



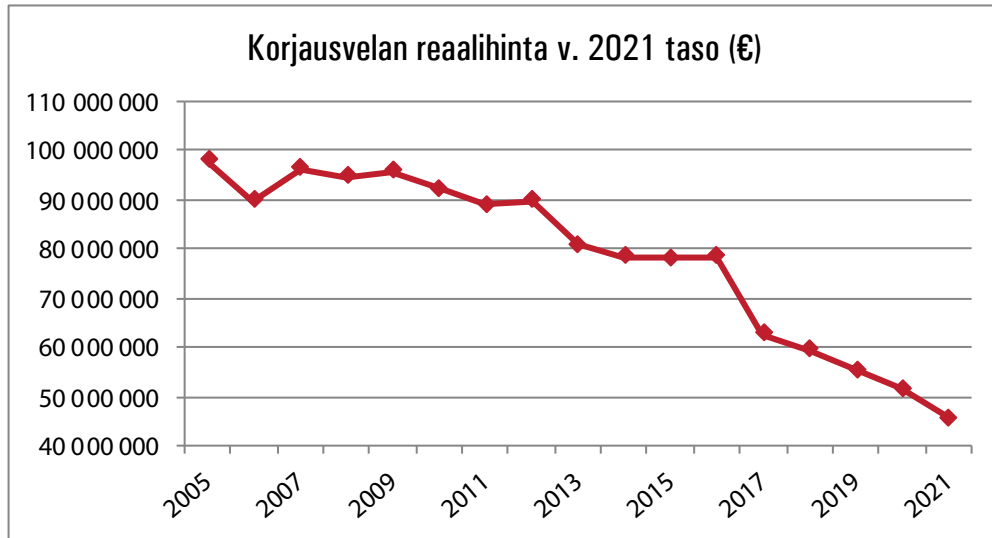
Kuva 3.4.6: Vantaan perusparannustarpeen muutos v. 2005–2021 (€)



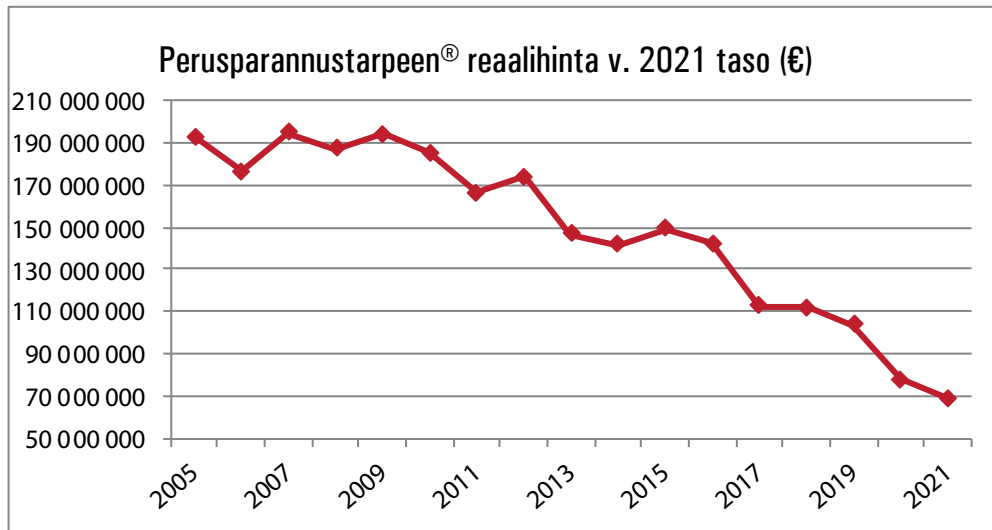
Kuva 3.4.7: Vantaan korjausvelkaindeksi v. 2005–2021 (pisteluku)



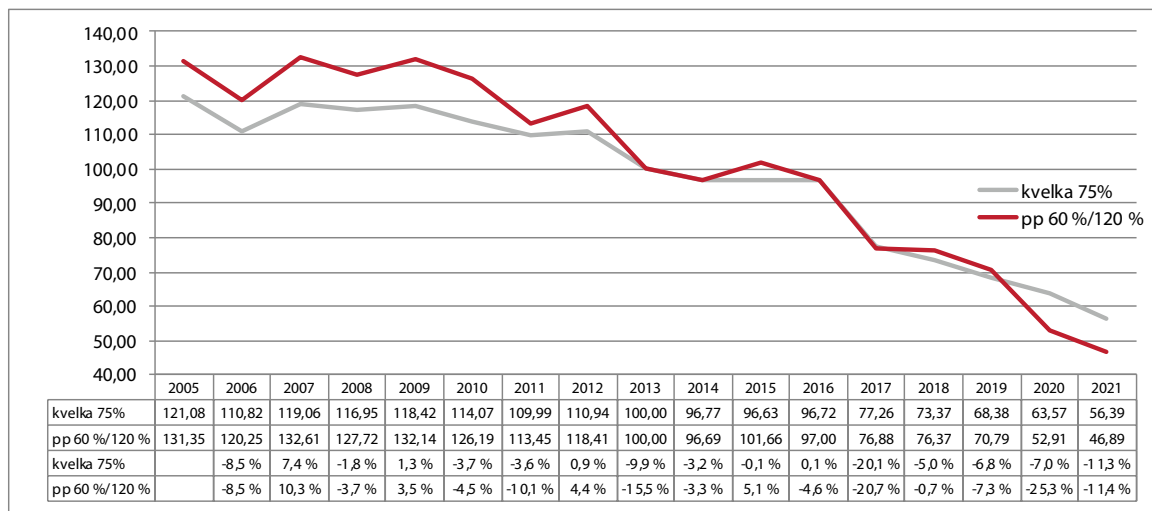
Kuva 3.4.8: Vantaan reaalihintainen (v. 2021 hintataso) korjausvelan muutos v. 2005–2021(€)



Kuva 3.4.9: Vantaan reaalihintainen (v. 2021 hintataso) perusparannustarpeen muutos v. 2005–2021 (€)



Kuva 3.4.10: Vantaan reaalihintainen korjausvelkaindeksi v. 2005–2021 (pisteluku)



3.5 Kuopio

Taulukko 3.5.1: Kuopion vuoden 2020 rakennusten arvot, korjausvelka sekä peruskorjaus- ja perusparannustarve (kpl, m², €, €/m², %)

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2020			
Lkm	366		
Pinta-ala	453 668	€/m ²	
Jha	1 041 757 695	2 296	
Tekn.arvo	747 372 590	1 647	
Kuntoluokka	71,74 %		
Kuluminen €/v, €/m ² /kk	19 312 092	3,55	
Kuluminen/jha-%	1,85 %		
Investoinnit 2020 €/v, €/m ² /kk	28 000 000	5,14	
Uudisinvestoinnit 2020 €/v	7 800 000		
M/P kvelka €	-3 985 182		
M/P perusparannustarve €	-8 181 514		
Kvelka 75%	77 086 511	170	
Peruskorjaustarve® <60% talot			
Tavoite 90%	78 582 425	173	
Perusparannustarve® <60 % talot			
Tavoite 100 %	136 021 895	300	

Taulukko 3.5.2: Kuopion vuoden 2021 rakennusten arvojen, korjausvelan ja peruskorjaus- sekä perusparannustarpeen tunnusluvut (kpl, m², €, €/m², %)

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2021			
Lkm	349		
Pinta-ala	438 063	€/m ²	
Jha	1 094 441 059	2 498	
Tekn.arvo	785 095 526	1 792	
Kuntoluokka	71,73 %		
Kuluminen €/v, €/m ² /kk	20 096 626	3,82	
Kuluminen/jha-%	1,84 %		
Investoinnit 2021 €/v, €/m ² /kk	10 300 000	1,96	
Uudisinvestoinnit 2021 €/v	42 400 000		
M/P kvelka €	-4 382 383		
M/P perusparannustarve €	-14 169 290		
Kvelka 75%	81 205 774	185	
Peruskorjaustarve® <60% talot			
Tavoite 90%	80 224 794	183	
Perusparannustarve® <60 % talot			
Tavoite 100 %	138 888 450	317	

Taulukko 3.5.3: Rakennusten arvojen ja korjausvelan muutos v. 2020–2021 (€, %)

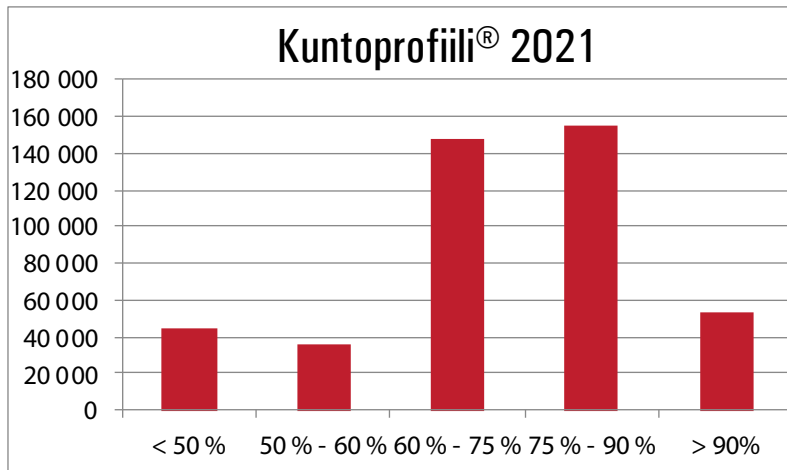
Muutos	Pinta-ala	Jha	Tekn.arvo	Kla*	Kvelka	Pptarve
m ² /€	-15 605	52 683 364	37 722 936	0,0 %	4 119 264	2 866 554
%	-3,4 %	5,1 %	5,05 %		5,3 %	2,1 %

*Muutos %-yksikössä

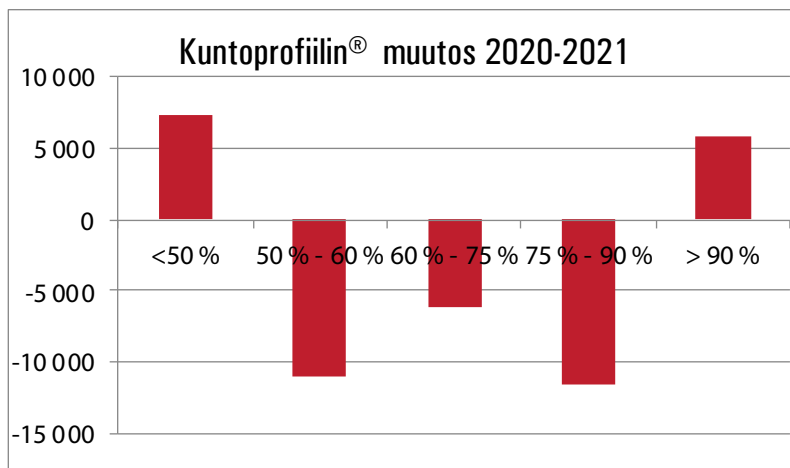
Taulukko 3.5.4: Kuopion Trellum Kuntoprofiili vuonna 2021 ja muutos vuodesta 2020 vuoteen 2021 (kpl, m², m²/kpl, %)

Kuntoprofiili® 2021				% - Osuus		Muutos 2020-2021	
Kuntoluokka	lkm	m2	m2/lkm	%/kpl	%/m2	%/kpl	%/m2
< 50 %	73	45 165	619	21 %	10 %	1 %	19 %
50 % - 60 %	56	36 582	653	16 %	8 %	-10 %	-23 %
60 % - 75 %	107	148 230	1 385	31 %	34 %	-8 %	-4 %
75 % - 90 %	88	154 657	1 757	25 %	35 %	-4 %	-7 %
> 90 %	25	53 429	2 137	7 %	12 %	4 %	12 %
Yhteensä	349	438 063	1 255	100 %	100 %	-5 %	-3 %

Kuva 3.5.1: Kuopion Trellum Kuntoprofiili vuonna 2021 (m²)



Kuva 3.5.2: Kuopion Trellum Kuntoprofiilin muutos 2020 - 2021 (m²)



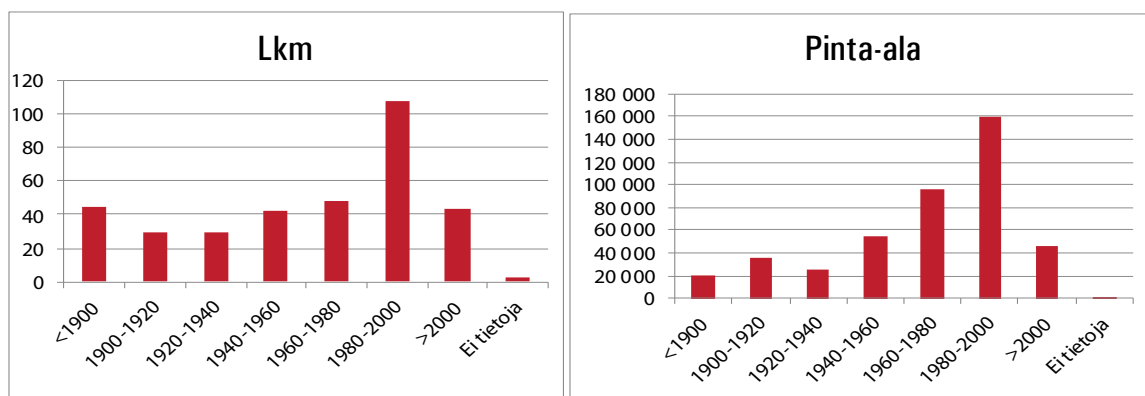
Taulukko 3.5.5: Korjausvelka ja perusparannustarve kuntoprofiileittain (m², €, €/m², %)

Kvelka ja perusparannustarve kuntoprofiileittain® 2021

Kuntoluokka	m2	Kvelka €/m2	Pptarve €/m2	Kvelka %	Ppt %
<50 %	45 165	33 795 109 748	82 016 033 1 816	42 %	59 %
50 % - 60 %	36 582	17 097 858 467	56 872 417 1 555	21 %	41 %
60 % - 75 %	149 320	30 312 808 203		37 %	
Yhteensä	231 067	81 205 774 351	138 888 450 601	100 %	100 %
Koko om.	438 063	81 205 774 185	138 888 450 317		

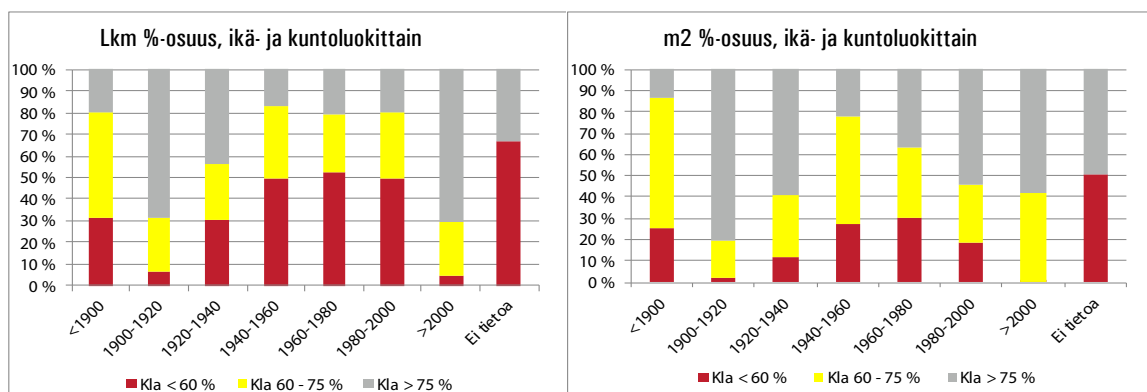
Taulukko 3.5.6: Kuopion Trellum Ikäprofiili v. 2021 (lkm, m²)

Trellum Ikäprofiili 2021				% -osuus	
Ikäkauma	lkm	m ²	m ² /lkm	%/kpl	%/m ²
<1900	45	20 640	459	13 %	5 %
1900-1920	29	35 158	1 212	8 %	8 %
1920-1940	30	25 654	855	9 %	6 %
1940-1960	42	55 314	1 317	12 %	13 %
1960-1980	48	95 121	1 982	14 %	22 %
1980-2000	108	160 011	1 482	31 %	37 %
>2000	44	46 110	1 048	13 %	11 %
Ei tietoja	3	55	18	1 %	0 %
Yhteensä	349	438 063	1 255	100 %	100 %
Valmistusvuoden mediaani			1970		

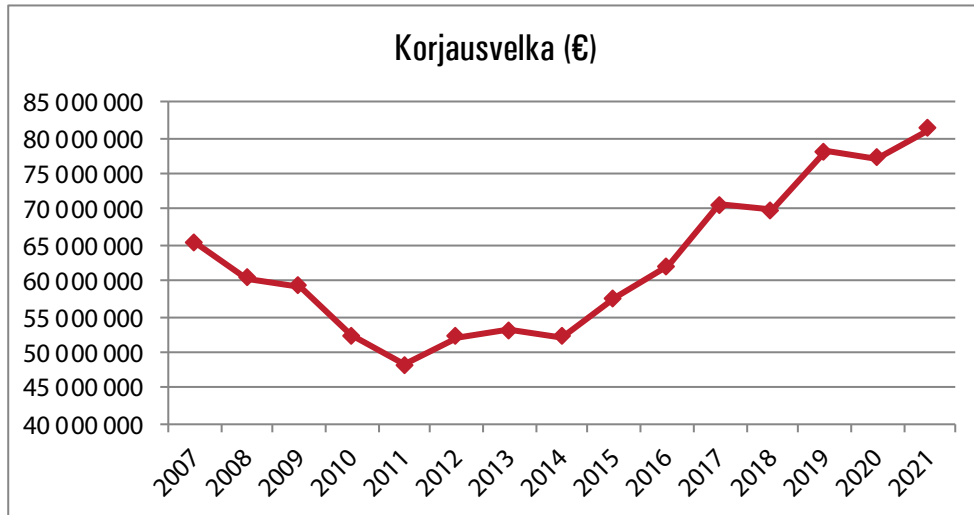
Kuva 3.5.3: Kuopion Trellum Ikäprofiili v. 2021 (lkm, m²)Taulukko 3.5.7: Kuopion korjausvelka v. 2021 ikäprofiileittain (kpl, m², m²/kpl)

Kvelka ja perusparannustarve ikäprofiileittain 2021

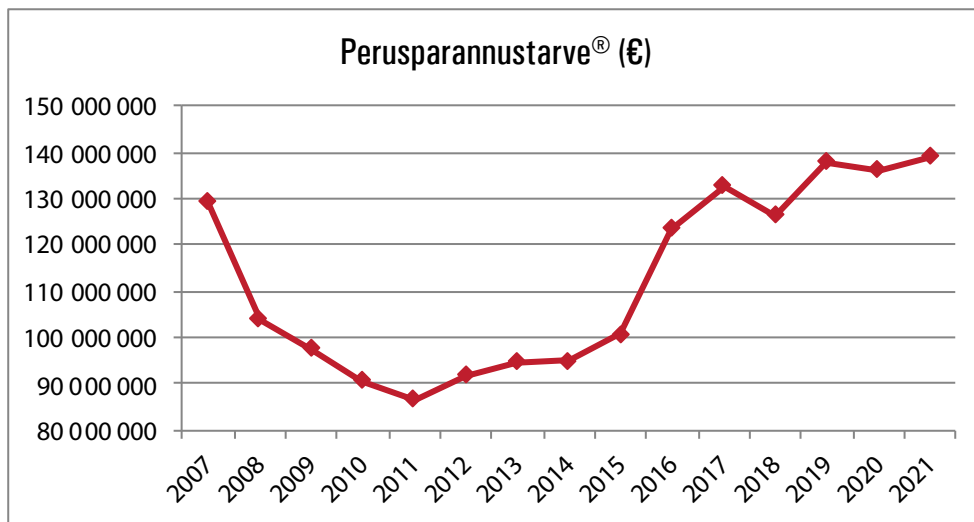
Ikäkauma	m ²	Kvelka	€/m ²	Pptarve	€/m ²	Kvelka %	Ppt %
<1900	20 640	6 662 643	323	9 884 681	479	8 %	7 %
1900-1920	35 158	1 336 644	38	696 554	20	2 %	1 %
1920-1940	25 654	3 601 717	140	5 818 885	227	4 %	4 %
1940-1960	55 314	13 545 993	245	25 059 390	453	17 %	18 %
1960-1980	95 121	26 662 242	280	49 098 479	516	33 %	35 %
1980-2000	160 011	25 169 007	157	47 954 659	300	31 %	35 %
>2000	46 110	4 208 826	91	332 389	7	5 %	0 %
Ei tietoja	55	18 704	340	43 413	789	0 %	0 %
Yhteensä	438 063	81 205 774	185	138 888 450	317	100 %	100 %

Kuva 3.5.4: Kuopion ikäprofiili karkealla kuntoprofiililla (kpl %, m² %)

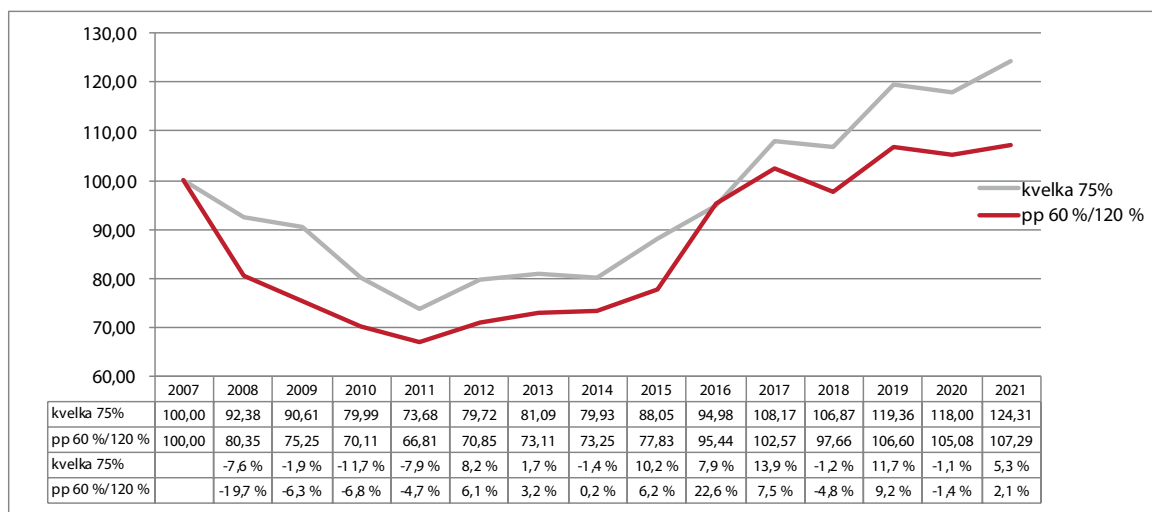
Kuva 3.5.5: Kuopion korjausvelan muutos v. 2007–2021 (€)



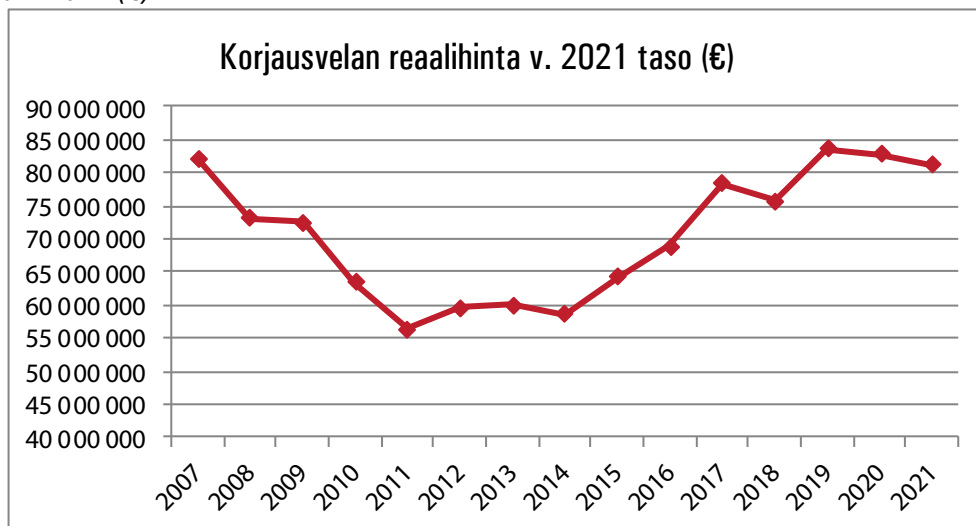
Kuva 3.5.6: Kuopion perusparannustarpeen muutos v. 2007–2021 (€)



Kuva 3.5.7: Kuopion korjausvelkaindeksi v. 2007–2021 (pisteluku)



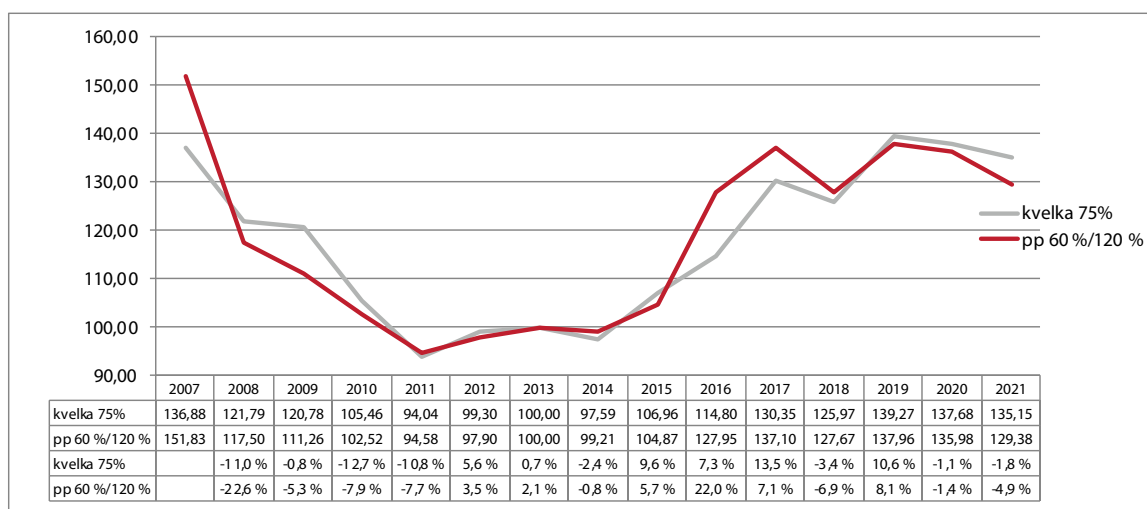
Kuva 3.5.8: Kuopion reaalihintainen (v. 2021 hintataso) korjausvelan muutos v. 2007–2021 (€)



Kuva 3.5.9: Kuopion reaalihintainen (v. 2021 hintataso) perusparannustarpeen muutos v. 2007–2021 (€)



Kuva 3.5.10: Kuopion reaalihintainen korjausvelkaindeksi v. 2007–2021 (pisteluku)



3.6 Lahti

Taulukko 3.6.1: Lahden vuoden 2020 rakennusten arvot, korjausvelka sekä peruskorjaus- ja perusparannustarve (kpl, m², €, €/m², %)

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2020			
Lkm	294		
Pinta-ala	402 296	€/m ²	
Jha	932 391 458	2 318	
Tekn.arvo	698 299 684	1 736	
Kuntoluokka	74,89 %		
Kuluminen €/v, €/m ² /kk	17 107 798	3,54	
Kuluminen/jha-%	1,83 %		
Investoinnit 2020 €/v, €/m ² /kk	3 031 998	0,63	
Uudisinvestoinnit 2020 €/v	33 670 080		
M/P kvelka €	-1 379 689		
M/P perusparannustarve €	-3 779 906		
Kvelka 75%	56 228 556	140	
Peruskorjaustarve® <60% talot			
Tavoite 90%	56 059 849	139	
Perusparannustarve® <60 % talot			
Tavoite 100 %	94 858 679	236	

Taulukko 3.6.2: Lahden vuoden 2021 rakennusten arvojen, korjausvelan ja peruskorjaus- sekä perusparannustarpeen tunnusluvut (kpl, m², €, €/m², %)

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2021			
Lkm	288		
Pinta-ala	393 294	€/m ²	
Jha	989 622 078	2 516	
Tekn.arvo	744 448 525	1 893	
Kuntoluokka	75,23 %		
Kuluminen €/v, €/m ² /kk	17 970 555	3,81	
Kuluminen/jha-%	1,82 %		
Investoinnit 2021 €/v, €/m ² /kk	4 720 491	1,00	
Uudisinvestoinnit 2021 €/v	47 191 007		
M/P kvelka €	-2 926 512		
M/P perusparannustarve €	-1 967 735		
Kvelka 75%	61 243 149	156	
Peruskorjaustarve® <60% talot			
Tavoite 90%	63 294 409	161	
Perusparannustarve® <60 % talot			
Tavoite 100 %	107 480 497	273	

Taulukko 3.6.3: Rakennusten arvojen ja korjausvelan muutos v. 2020–2021 (€, %)

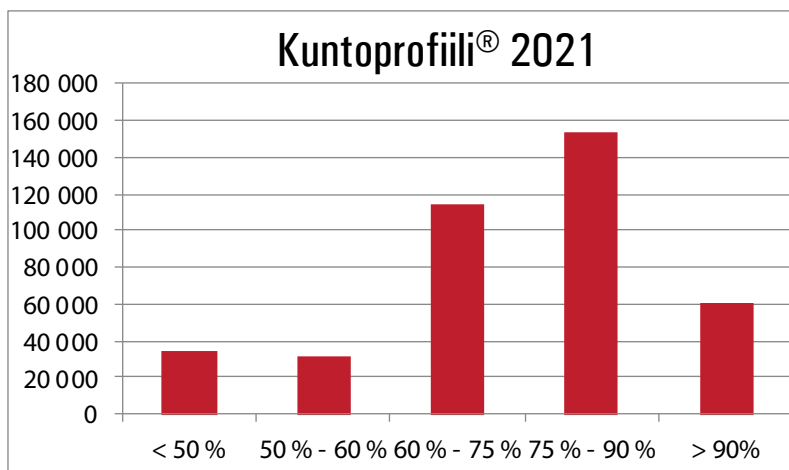
Muutos	Pinta-ala	Jha	Tekn.arvo	Kla*	Kvelka	Pptarve
m ² /€	-9 003	57 230 620	46 148 841	0,3 %	5 014 593	12 621 818
%	-2,2 %	6,1 %	6,61 %		8,9 %	13,3 %

*Muutos %-yksikössä

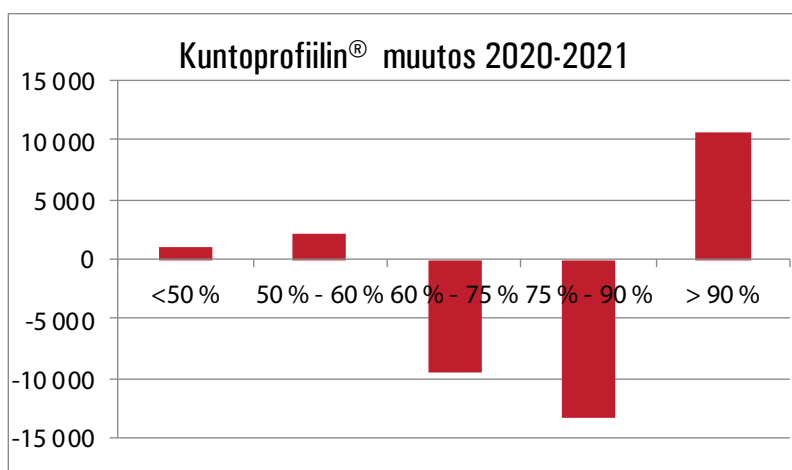
Taulukko 3.6.4: Lahden Trellum Kuntoprofiili vuonna 2021 ja muutos vuodesta 2020 vuoteen 2021 (kpl, m², m²/kpl, %)

Kuntoprofiili® 2021				% - Osuus		Muutos 2020-2021	
Kuntoluokka	lkm	m ²	m ² /lkm	%/kpl	%/m ²	%/kpl	%/m ²
< 50 %	93	34 872	375	32 %	9 %	-3 %	3 %
50 % - 60 %	35	31 030	887	12 %	8 %	6 %	7 %
60 % - 75 %	71	114 381	1 611	25 %	29 %	-1 %	-8 %
75 % - 90 %	60	152 738	2 546	21 %	39 %	-3 %	-8 %
> 90 %	29	60 273	2 078	10 %	15 %	-6 %	21 %
Yhteensä	288	393 294	1 366	100 %	100 %	-2 %	-2 %

Kuva 3.6.1: Lahden Trellum Kuntoprofiili vuonna 2021 (m²)



Kuva 3.6.2: Lahden Trellum Kuntoprofiilin muutos 2020 - 2021 (m²)

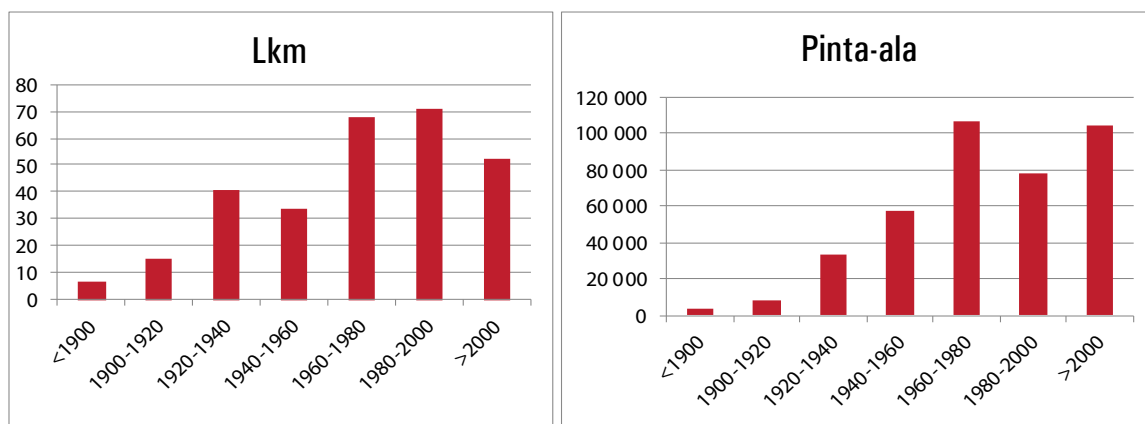


Taulukko 3.6.5: Korjausvelka ja perusparannustarve kuntoprofiileittain (m², €, €/m² %)

Kvelka ja perusparannustarve kuntoprofiileittain® 2021							
Kuntoluokka	m ²	Kvelka	€/m ²	Pptarve	€/m ²	Kvelka %	Ppt %
<50 %	34 872	26 326 750	755	58 075 184	1 665	43 %	54 %
50 % - 60 %	31 030	14 874 615	479	49 405 313	1 592	24 %	46 %
60 % - 75 %	114 381	20 041 783	175			33 %	
Yhteensä	180 283	61 243 149	340	107 480 497	596	100 %	100 %
Koko om.	393 294	61 243 149	156	107 480 497	273		

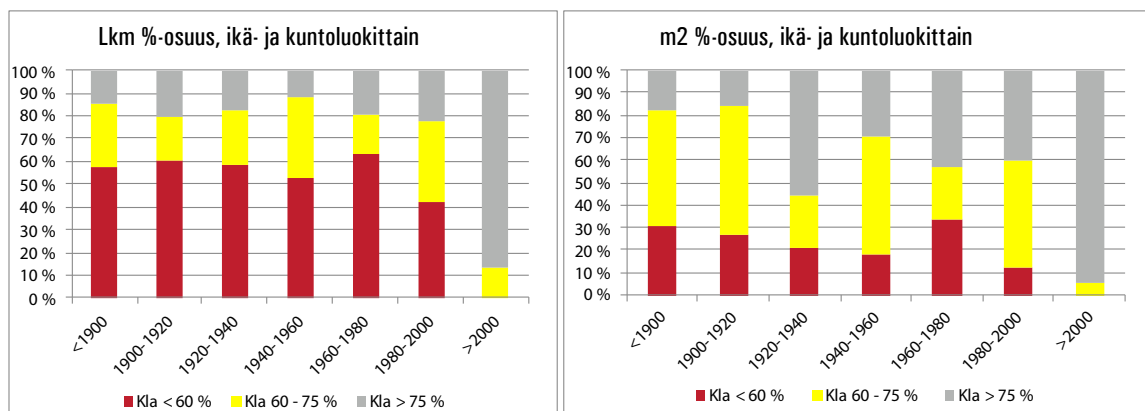
Taulukko 3.6.6: Lahden Trellum Ikäprofiili v. 2021 (lkm, m²)

Trellum Ikäprofiili 2021				% -osuus	
Ikäkauma	lkm	m ²	m ² /lkm	%/kpl	%/m ²
<1900	7	3 838	548	2 %	1 %
1900-1920	15	8 674	578	5 %	2 %
1920-1940	41	33 495	817	14 %	9 %
1940-1960	34	57 901	1 703	12 %	15 %
1960-1980	68	107 181	1 576	24 %	27 %
1980-2000	71	78 085	1 100	25 %	20 %
>2000	52	104 120	2 002	18 %	26 %
Yhteensä	288	393 294	1 366	100 %	100 %
Valmistusvuoden mediaani			1974		

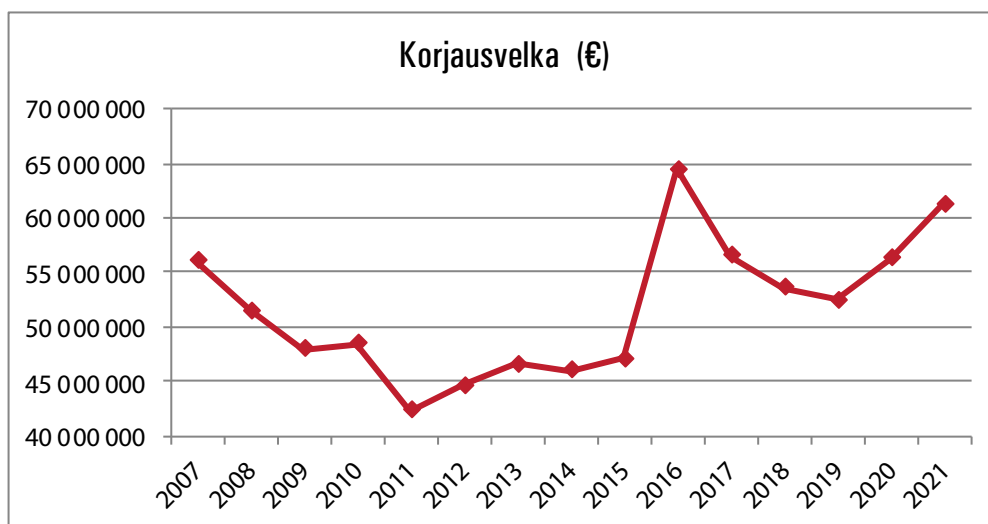
Kuva 3.6.3: Lahden Trellum Ikäprofiili v. 2021 (lkm, m²)Taulukko 3.6.7: Lahden korjausvelka v. 2021 ikäprofiileittain (kpl, m², m²/kpl)

Kvelka ja perusparannustarve ikäprofiileittain 2021

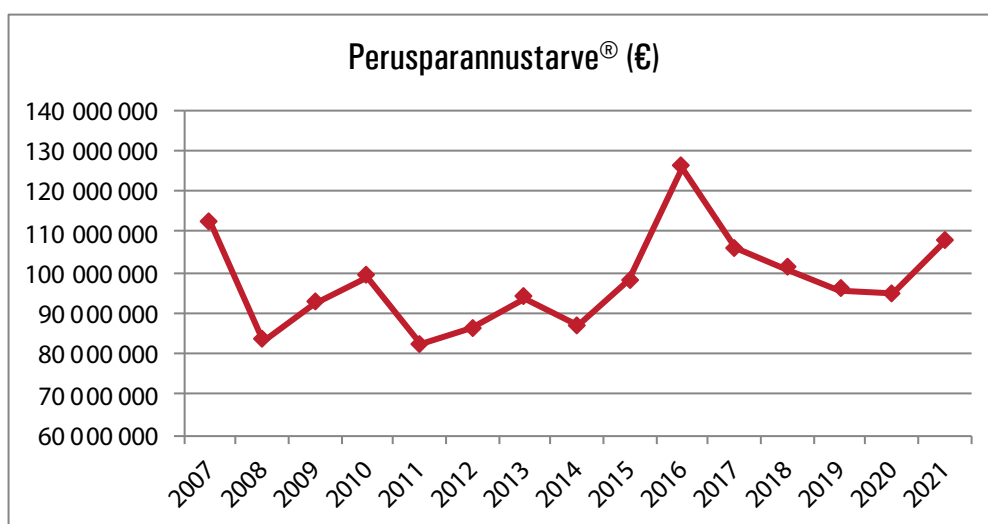
Ikäkauma	m ²	Kvelka	€/m ²	Pptarve	€/m ²	Kvelka %	Ppt %
<1900	3 838	1 287 309	335	2 663 867	694	2 %	2 %
1900-1920	8 674	2 771 996	320	3 507 990	404	5 %	3 %
1920-1940	33 495	7 455 881	223	12 524 245	374	12 %	12 %
1940-1960	57 901	11 745 628	203	17 824 450	308	19 %	17 %
1960-1980	107 181	25 016 749	233	53 419 963	498	41 %	50 %
1980-2000	78 085	12 543 572	161	17 539 982	225	20 %	16 %
>2000	104 120	422 014	4	0	0	1 %	0 %
Yhteensä	393 294	61 243 149	156	107 480 497	273	100 %	100 %

Kuva 3.6.4: Lahden ikäprofiili karkealla kuntoprofiililla (kpl %, m² %)

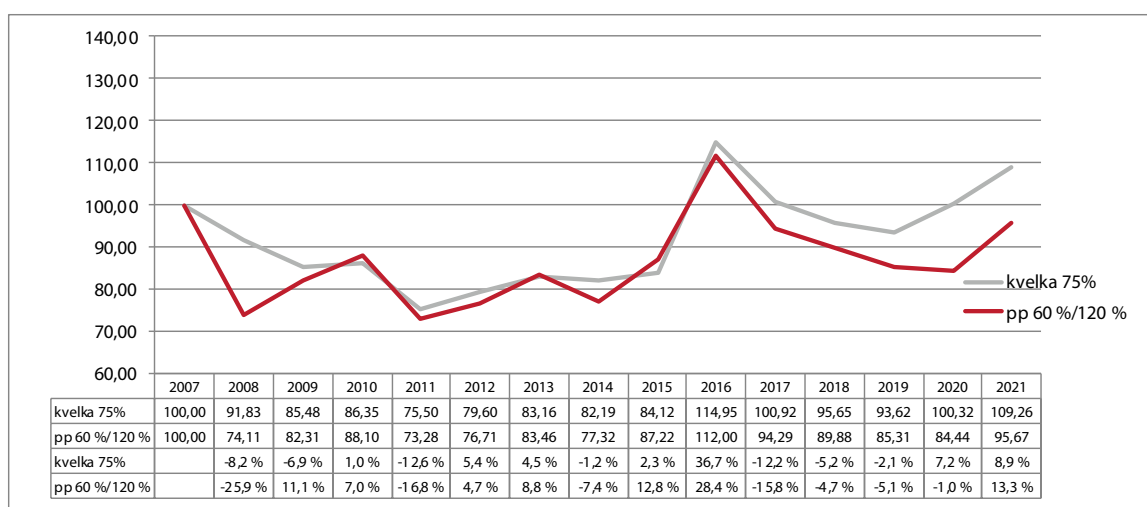
Kuva 3.6.5: Lahden korjausvelan muutos v. 2007–2021 (€)



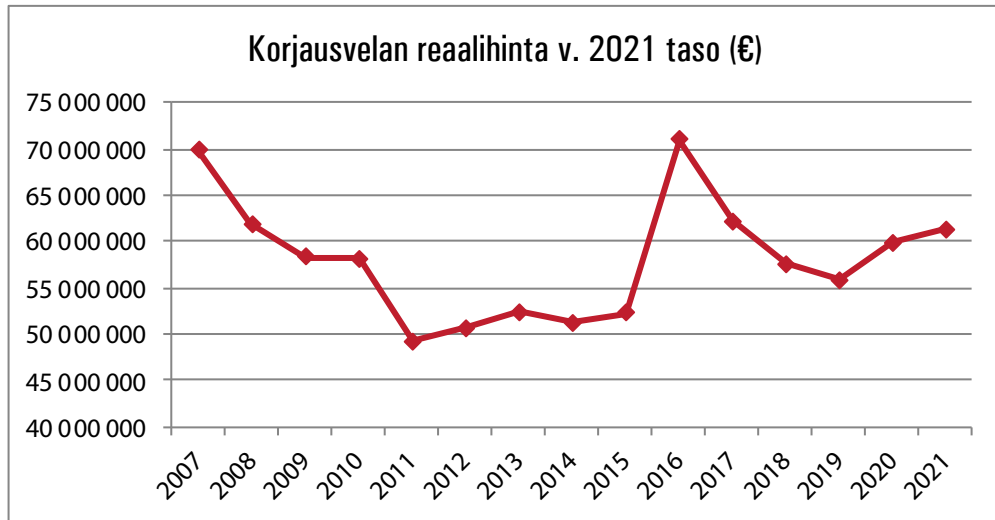
Kuva 3.6.6: Lahden perusparannustarpeen muutos v. 2007–2021 (€)



Kuva 3.6.7: Lahden korjausvelkaindeksi v. 2007–2021 (pisteluku)



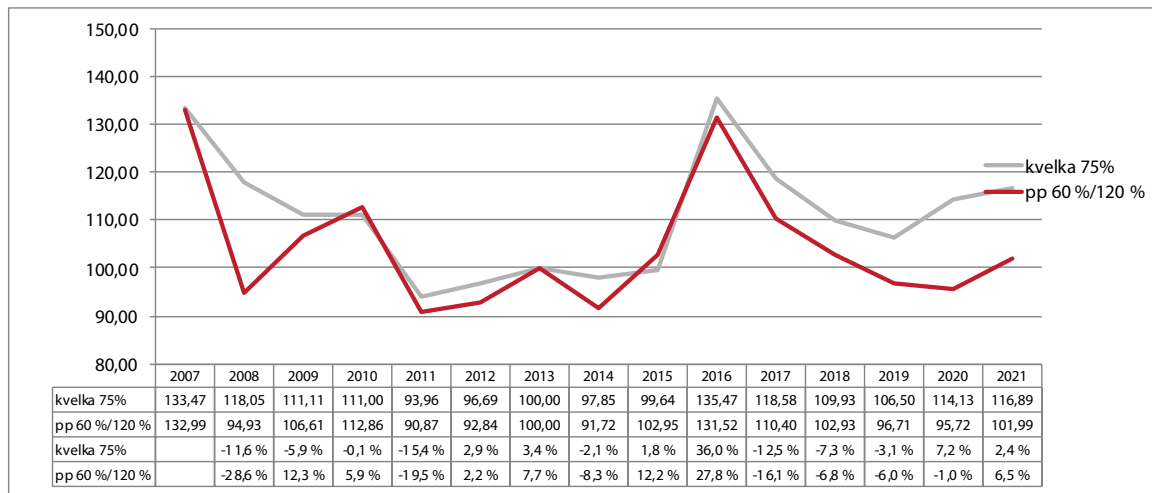
Kuva 3.6.8: Lahden reaalihintainen (v. 2021 hintataso) korjausvelan muutos v. 2007–2021 (€)



Kuva 3.6.9: Lahden reaalihintainen (v. 2021 hintataso) perusparannustarpeen muutos v. 2007–2021 (€)



Kuva 3.6.10: Lahden reaalihintainen korjausvelkaindeksi v. 2007–2021 (pisteluku)



3.7 Joensuu

Taulukko 3.7.1: Joensuun vuoden 2020 rakennusten arvojen, korjausvelan ja peruskorjaus- sekä perusparannustarpeen lähtötilanne (kpl, m², €, €/m², %)*

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2020			
Lkm	248		
Pinta-ala	274 360	€/m ²	
Jha	587 982 593	2 143	
Tekn.arvo	431 428 405	1 572	
Kuntoluokka	73,37 %		
Kuluminen €/v, €/m ² /kk	9 172 528	3,04	
Kuluminen/jha-%	1,56 %		
Investoinnit 2020 €/v, €/m ² /kk	0,00		
Uudisinvestoinnit 2020 €/v			
M/P kvelka €	-8 102 383		
M/P perusparannustarve €	-18 790 341		
Kvelka 75%	50 018 560	182	
Peruskorjaustarve® <60% talot			
Tavoite 90%	72 191 470	263	
Perusparannustarve® <60 % talot			
Tavoite 100 %	87 932 043	320	

Taulukko 3.7.2: Joensuun vuoden 2021 rakennusten arvojen, korjausvelan ja peruskorjaus- sekä perusparannustarpeen tunnusluvut (kpl, m², €, €/m², %)

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2021			
Lkm	229		
Pinta-ala	266 319	€/m ²	
Jha	637 049 361	2 392	
Tekn.arvo	465 999 385	1 750	
Kuntoluokka	73,15 %		
Kuluminen €/v, €/m ² /kk	9 910 046	3,10	
Kuluminen/jha-%	1,56 %		
Investoinnit 2021 €/v, €/m ² /kk	1 266 583	0,40	
Uudisinvestoinnit 2021 €/v	12 756 213		
M/P kvelka €	-2 392 595		
M/P perusparannustarve €	-5 567 328		
Kvelka 75%	55 423 089	208	
Peruskorjaustarve® <60% talot			
Tavoite 90%	61 236 296	230	
Perusparannustarve® <60 % talot			
Tavoite 100 %	100 752 268	378	

Taulukko 3.7.3: Rakennusten arvojen ja korjausvelan muutos v. 2020–2021 (€, %)

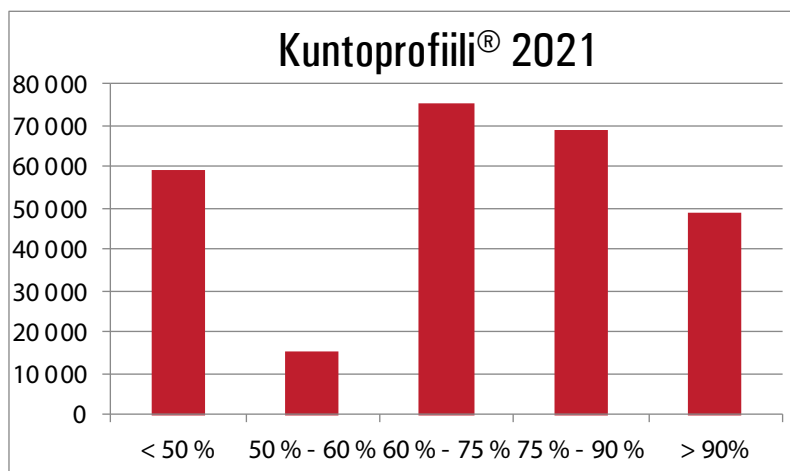
Muutos	Pinta-ala	Jha	Tekn.arvo	Kla*	Kvelka	Pptarve
m ² /€	-8 041	49 066 767	34 570 980	-0,2 %	5 404 529	12 820 225
%	-2,9 %	8,3 %	8,01 %		10,8 %	14,6 %

*Muutos %-yksikössä

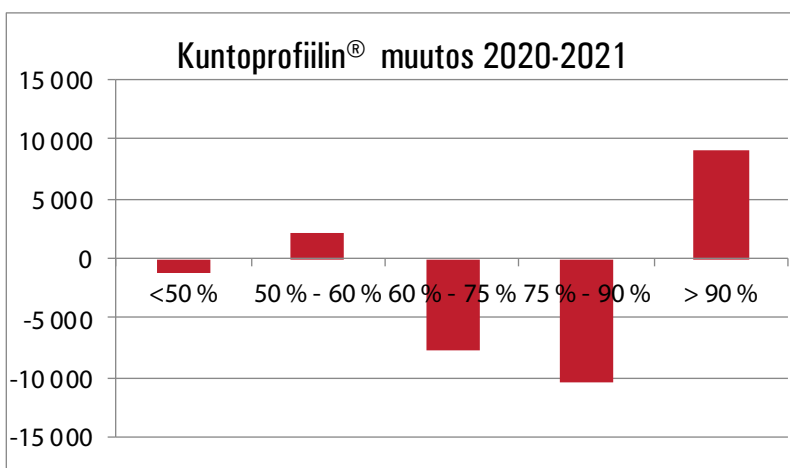
Taulukko 3.7.4: Joensuun Trellum -kuntoprofiili vuonna 2021 ja muutos vuodesta 2020 vuoteen 2021 (kpl, m², m²/kpl, %)

Kuntoprofiili® 2021				% - Osuus		Muutos 2020-2021	
Kuntoluokka	lkm	m2	m2/lkm	%/kpl	%/m2	%/kpl	%/m2
< 50 %	97	59 014	608	42 %	22 %	-1 %	-2 %
50 % - 60 %	32	15 082	471	14 %	6 %	-6 %	17 %
60 % - 75 %	55	74 954	1 363	24 %	28 %	-10 %	-9 %
75 % - 90 %	23	68 666	2 985	10 %	26 %	-4 %	-13 %
> 90 %	22	48 603	2 209	10 %	18 %	5 %	23 %
Yhteensä	229	266 319	1 163	100 %	100 %	-4 %	-3 %

Kuva 3.7.1: Joensuun Trellum Kuntoprofiili 2021 (m²)



Kuva 3.7.2: Joensuun Trellum Kuntoprofiilin muutos v. 2020 - 2021 (m²)

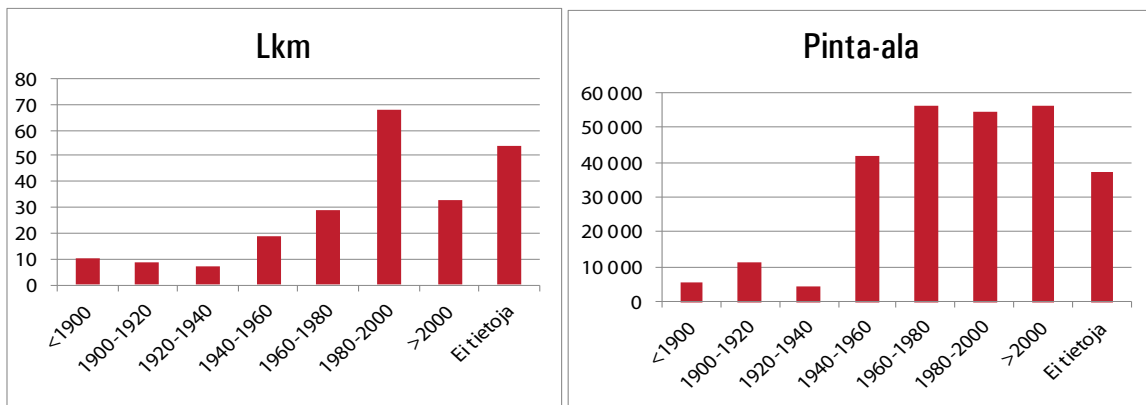


Taulukko 3.7.5: Korjausvelka ja perusparannustarve kuntoprofiileittain (m², €, €/m², %)

Kvelka ja perusparannustarve kuntoprofiileittain® 2021						
Kuntoluokka	m2	Kvelka	€/m2	Pptarve	€/m2	Kvelka % Ppt %
<50 %	59 014	36 014 165	610	82 012 586	1 390	65 % 81 %
50 % - 60 %	15 082	5 464 146	362	18 739 681	1 243	10 % 19 %
60 % - 75 %	74 954	13 944 779	186			25 %
Yhteensä	149 050	55 423 089	372	100 752 268	676	100 % 100 %
Koko om.	266 319	55 423 089	208	100 752 268	378	

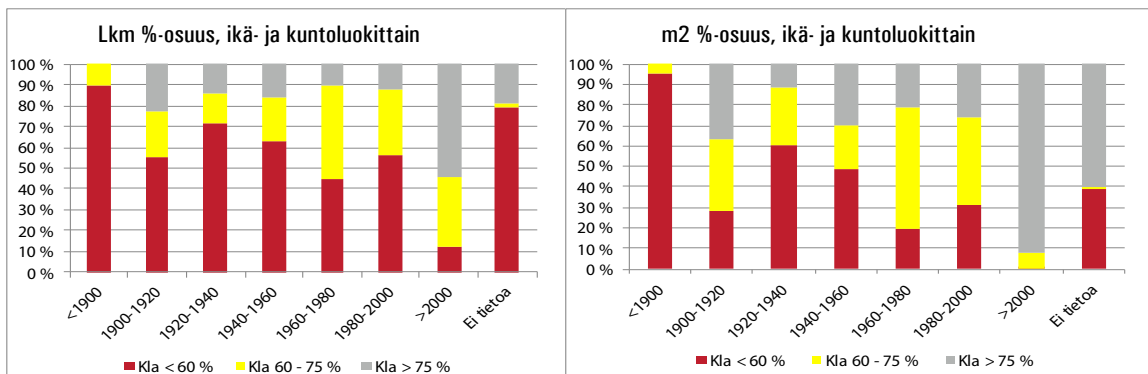
Taulukko 3.7.6: Joensuun Trellum Ikäprofiili v. 2021 (lkm, m²)

Trellum Ikäprofiili 2021				% -osuus	
Ikäkauma	lkm	m ²	m ² /lkm	%/kpl	%/m ²
<1900	10	5 645	565	4 %	2 %
1900-1920	9	11 483	1 276	4 %	4 %
1920-1940	7	4 404	629	3 %	2 %
1940-1960	19	41 641	2 192	8 %	16 %
1960-1980	29	55 957	1 930	13 %	21 %
1980-2000	68	54 105	796	30 %	20 %
>2000	33	56 083	1 699	14 %	21 %
Ei tietoja	54	37 001	685	24 %	14 %
Yhteensä	229	266 319	1 163	100 %	100 %
Valmistusvuoden mediaani			1982		

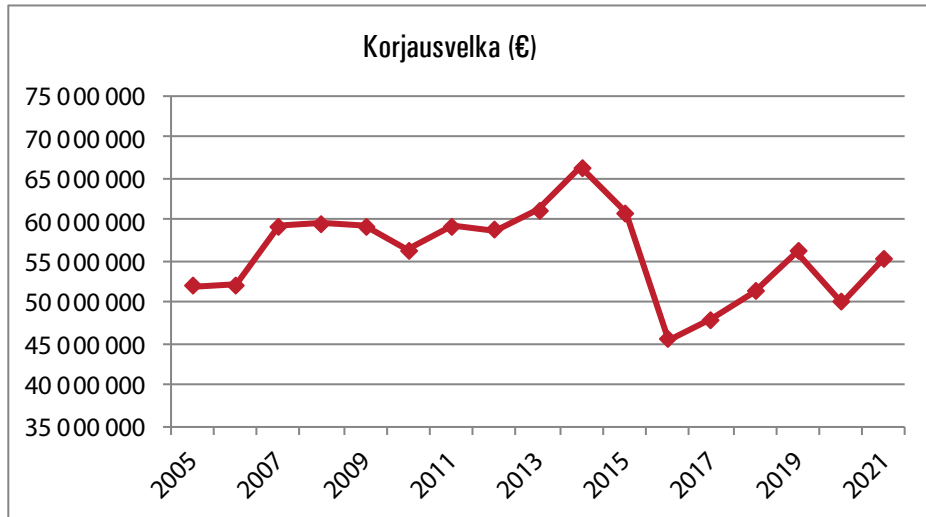
Kuva 3.7.3: Joensuun Trellum Ikäprofiili v. 2021 (lkm, m²)Taulukko 3.7.7: Joensuun korjausvelka v. 2021 ikäprofiileittain (kpl, m², m²/kpl)

Kvelka ja perusparannustarve ikäprofiileittain 2021

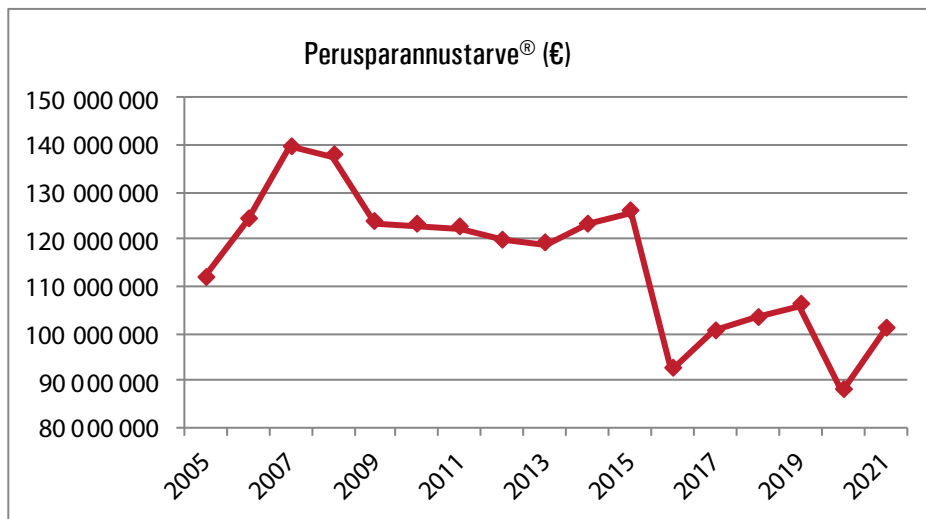
Ikäkauma	m ²	Kvelka	€/m ²	Pptarve	€/m ²	Kvelka %	Ppt %
<1900	5 645	4 102 651	727	9 857 590	1 746	7 %	10 %
1900-1920	11 483	3 249 375	283	6 091 673	530	6 %	6 %
1920-1940	4 404	1 518 826	345	3 628 060	824	3 %	4 %
1940-1960	41 641	14 324 310	344	30 568 034	734	26 %	30 %
1960-1980	55 957	12 949 618	231	15 607 186	279	23 %	15 %
1980-2000	54 105	11 868 751	219	19 993 958	370	21 %	20 %
>2000	56 083	709 956	13	319 191	6	1 %	0 %
Ei tietoja	37 001	6 699 603	181	14 686 576	397	12 %	15 %
Yhteensä	266 319	55 423 089	208	100 752 268	378	100 %	100 %

Kuva 3.7.4: Joensuun ikäprofiili karkealla kuntoprofiililla (kpl %, m² %)

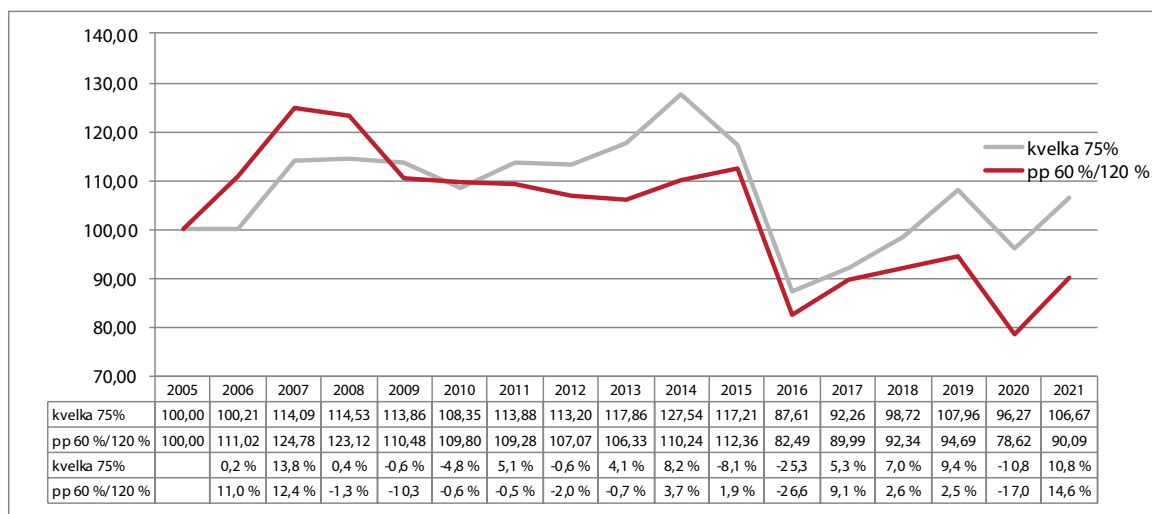
Kuva 3.7.5: Joensuun korjausvelan muutos v. 2005–2021 (€)



Kuva 3.7.6: Joensuun perusparannustarpeen muutos v. 2005–2021 (€)



Kuva 3.7.7: Joensuun korjausvelkaindeksi v. 2005–2021 (pisteluku)



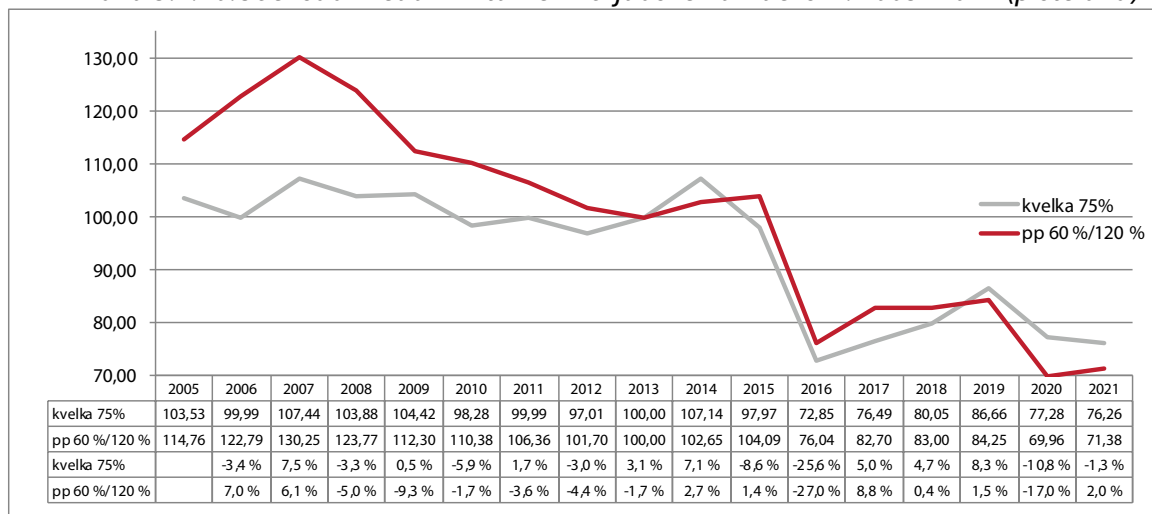
Kuva 3.7.8: Joensuun reaalihintainen (v. 2021 hintataso) korjausvelan muutos v. 2005–2021 (€)



Kuva 3.7.9: Joensuun reaalihintainen (v. 2021 hintataso) perusparannustarpeen muutos v. 2005–2021 (€)



Kuva 3.7.10: Joensuun reaalihintainen korjausvelkaindeksi v. 2005–2021 (pisteluku)



3.8 Vaasa

Taulukko 3.8.1: Vaasan vuoden 2020 rakennusten arvojen, korjausvelan ja peruskorjaus- sekä perusparannustarpeen lähtötilanne (kpl, m², €, €/m², %)*

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2020			
Lkm	304		
Pinta-ala	338 668	€/m ²	
Jha	747 526 930		2 207
Tekn.arvo	539 792 719		1 594
Kuntoluokka	72,21	%	
Kuluminen €/v, €/m ² /kk	12 202 523		3,00
Kuluminen/jha-%	1,63	%	
Investoinnit 2020 €/v, €/m ² /kk	6 211 771		1,53
Uudisinvestoinnit 2020 €/v	5 868 819		
M/P kvelka €	-651 739		
M/P perusparannustarve €	-1 771 272		
Kvelka 75%	46 753 925		138
Peruskorjaustarve® <60% talot			
Tavoite 90%	43 006 103		127
Perusparannustarve® <60 % talot			
Tavoite 100 %	75 890 328		224

Taulukko 3.8.2: Vaasan vuoden 2021 rakennusten arvojen, korjausvelan ja peruskorjaus- sekä perusparannustarpeen tunnusluvut (kpl, m², €, €/m², %)

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2021			
Lkm	299		
Pinta-ala	334 848	€/m ²	
Jha	811 118 335		2 422
Tekn.arvo	580 604 645		1 734
Kuntoluokka	71,58	%	
Kuluminen €/v, €/m ² /kk	13 346 947		3,32
Kuluminen/jha-%	1,65	%	
Investoinnit 2021 €/v, €/m ² /kk	7 484 895		1,86
Uudisinvestoinnit 2021 €/v	6 334 466		
M/P kvelka €	-1 574 991		
M/P perusparannustarve €	-3 099 548		
Kvelka 75%	52 953 936		158
Peruskorjaustarve® <60% talot			
Tavoite 90%	50 630 110		151
Perusparannustarve® <60 % talot			
Tavoite 100 %	89 736 166		268

Taulukko 3.8.3: Rakennusten arvojen ja korjausvelan muutos v. 2020–2021 (€, %)

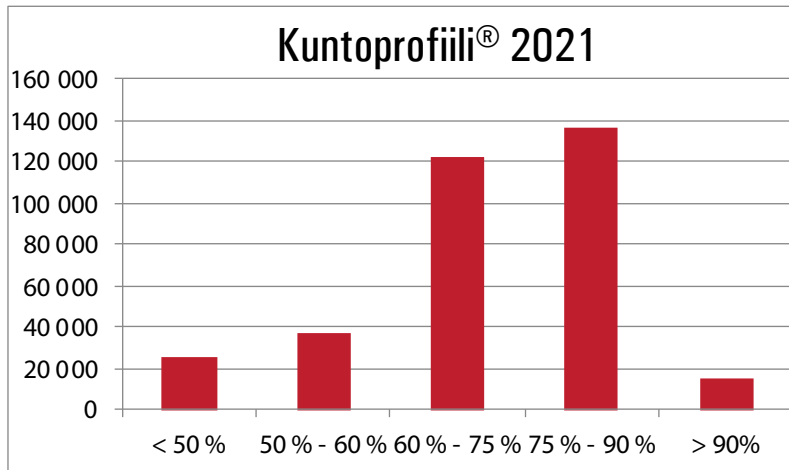
Muutos	Pinta-ala	Jha	Tekn.arvo	Kla*	Kvelka	Pptarve
m ² /€	-3 820	63 591 405	40 811 926	-0,6 %	6 200 011	13 845 838
%	-1,1 %	8,5 %	7,56 %		13,3 %	18,2 %

*Muutos %-yksikössä

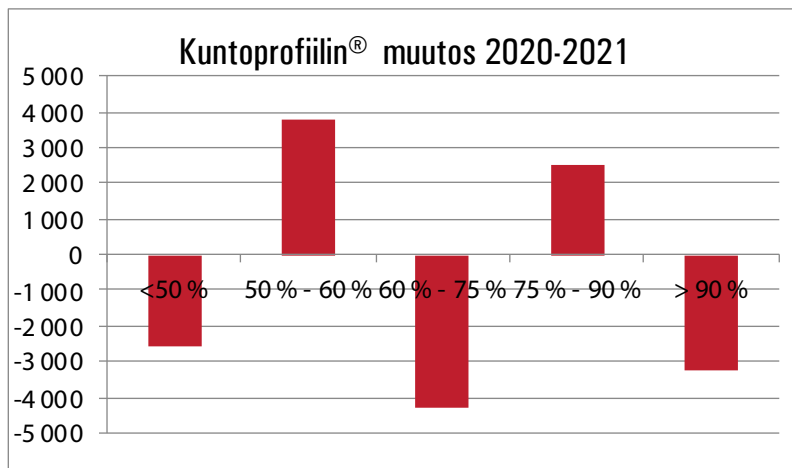
Taulukko 3.8.4: Vaasan Trellum -kuntoprofiili vuonna 2021 ja muutos vuodesta 2020 vuoteen 2021 (kpl, m², m²/kpl, %)

Kuntoprofiili® 2021				% - Osuus		Muutos 2020-2021	
Kuntoluokka	lkm	m ²	m ² /lkm	%/kpl	%/m ²	%/kpl	%/m ²
< 50 %	76	25 161	331	25 %	8 %	-6 %	-9 %
50 % - 60 %	29	36 662	1 264	10 %	11 %	4 %	11 %
60 % - 75 %	98	121 912	1 244	33 %	36 %	-3 %	-3 %
75 % - 90 %	81	136 378	1 684	27 %	41 %	1 %	2 %
> 90 %	15	14 735	982	5 %	4 %	7 %	-18 %
Yhteensä	299	334 848	1 120	100 %	100 %	-2 %	-1 %

Kuva 3.8.1: Vaasan Trellum Kuntoprofiili 2021 (m²)



Kuva 3.8.2: Vaasan Trellum Kuntoprofiilin muutos v. 2020 - 2021 (m²)

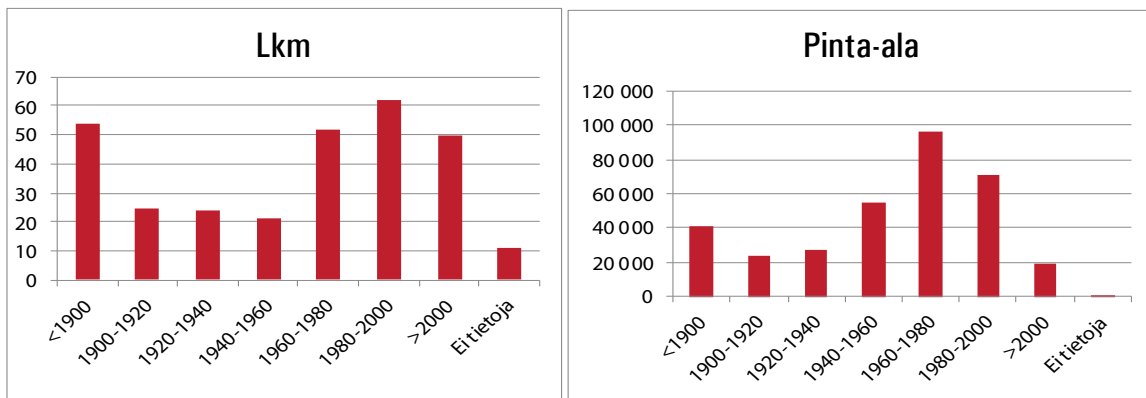


Taulukko 3.8.5: Korjausvelka ja perusparannustarve kuntoprofiileittain (m², €, €/m², %)

Kvelka ja perusparannustarve kuntoprofiileittain® 2021						
Kuntoluokka	m ²	Kvelka	€/m ²	Pptarve	€/m ²	Kvelka % Ppt %
<50 %	25 161	14 084 731	560	33 231 047	1 321	27 % 37 %
50 % - 60 %	36 662	16 992 352	463	56 505 119	1 541	32 % 63 %
60 % - 75 %	121 912	21 876 854	179			41 %
Yhteensä	183 735	52 953 936	288	89 736 166	488	100 % 100 %
Koko om.	334 848	52 953 936	158	89 736 166	268	

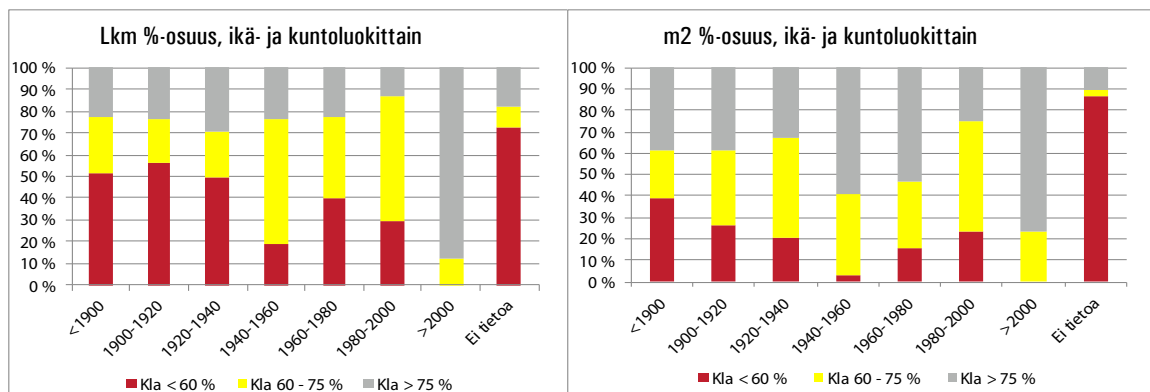
Taulukko 3.8.6: Vaasan Trellum Ikäprofiili v. 2021 (lkm, m²)

Trellum Ikäprofiili 2021				% -osuus	
Ikäkauma	lkm	m ²	m ² /lkm	%/kpl	%/m ²
<1900	54	41 489	768	18 %	12 %
1900-1920	25	24 003	960	8 %	7 %
1920-1940	24	27 435	1 143	8 %	8 %
1940-1960	21	54 846	2 612	7 %	16 %
1960-1980	52	96 150	1 849	17 %	29 %
1980-2000	62	70 810	1 142	21 %	21 %
>2000	50	19 671	393	17 %	6 %
Ei tietoja	11	444	40	4 %	0 %
Yhteensä	299	334 848	1 120	100 %	100 %
Valmistusvuoden mediaani			1968		

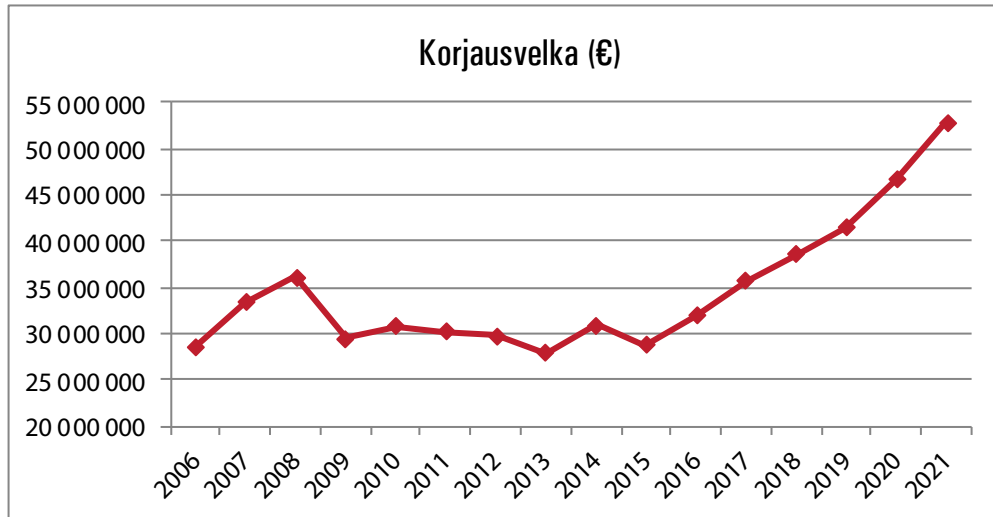
Kuva 3.8.3: Vaasan Trellum Ikäprofiili v. 2021 (lkm, m²)Taulukko 3.8.7: Vaasan korjausvelka v. 2021 ikäprofiileittain (kpl, m², m²/kpl)

Kvelka ja perusparannustarve ikäprofiileittain 2021

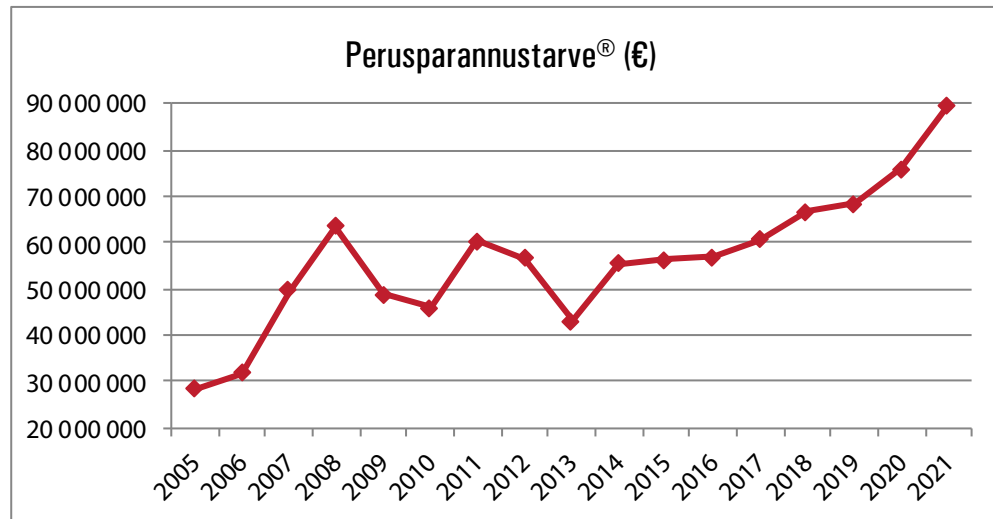
Ikäkauma	m ²	Kvelka	€/m ²	Pptarve	€/m ²	Kvelka %	Ppt %
<1900	41 489	10 142 730	244	24 186 404	583	19 %	27 %
1900-1920	24 003	8 212 418	342	12 026 341	501	16 %	13 %
1920-1940	27 435	5 154 924	188	8 277 128	302	10 %	9 %
1940-1960	54 846	3 875 708	71	2 816 534	51	7 %	3 %
1960-1980	96 150	10 890 604	113	19 268 634	200	21 %	21 %
1980-2000	70 810	14 246 589	201	22 893 554	323	27 %	26 %
>2000	19 671	301 773	15	0	0	1 %	0 %
Ei tietoja	444	129 192	291	267 572	603	0 %	0 %
Yhteensä	334 848	52 953 936	158	89 736 166	268	100 %	100 %

Kuva 3.8.4: Vaasan ikäprofiili karkealla kuntoprofiililla (kpl %, m² %)

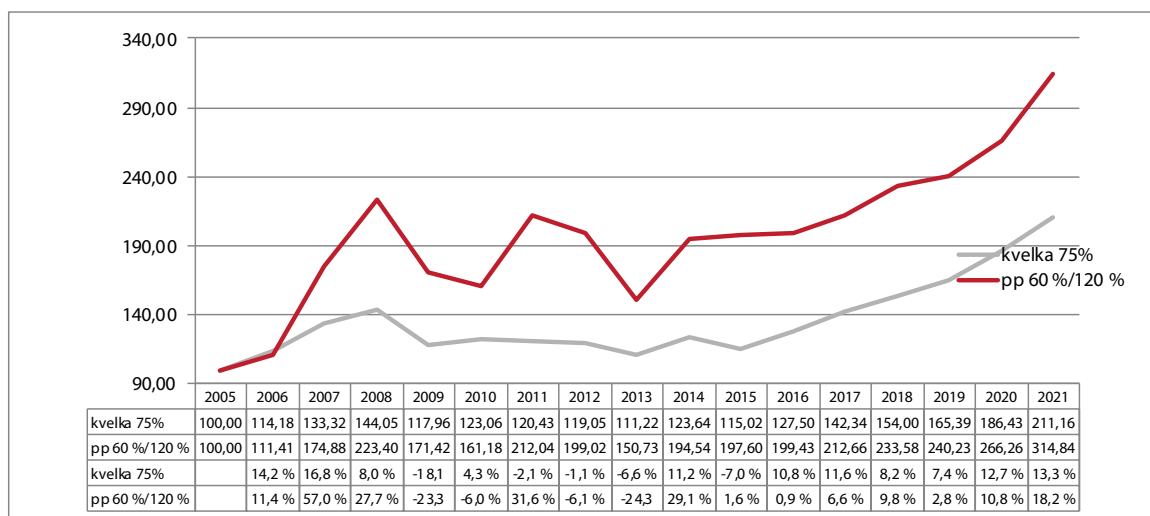
Kuva 3.8.5: Vaasan korjausvelan muutos v. 2005–2021 (€)



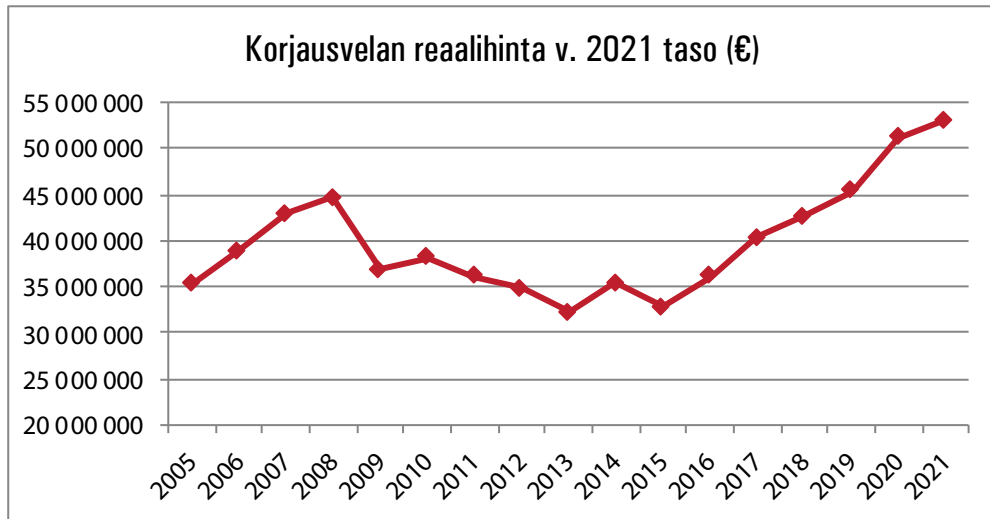
Kuva 3.8.6: Vaasan perusparannustarpeen muutos v. 2005–2021 (€)



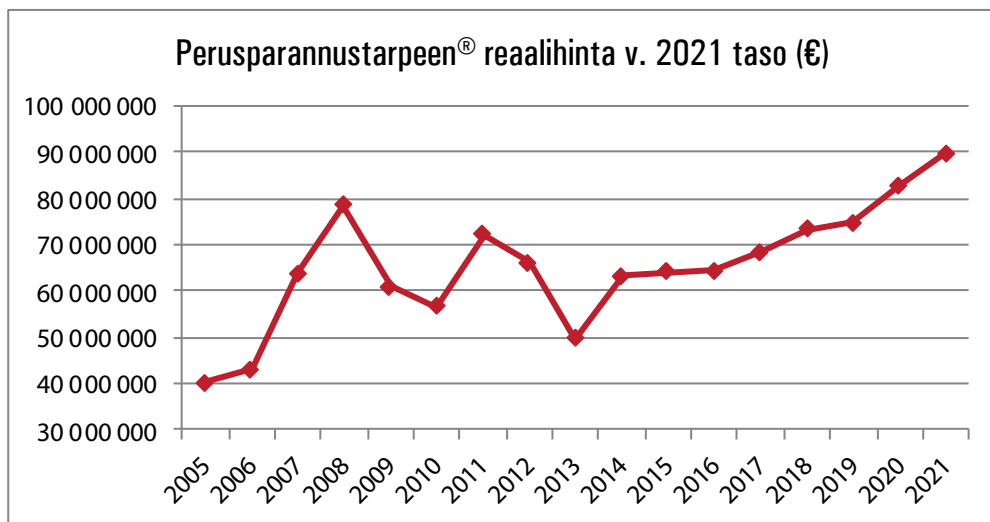
Kuva 3.8.7: Vaasan korjausvelkaindeksi v. 2005–2021 (pisteluku)



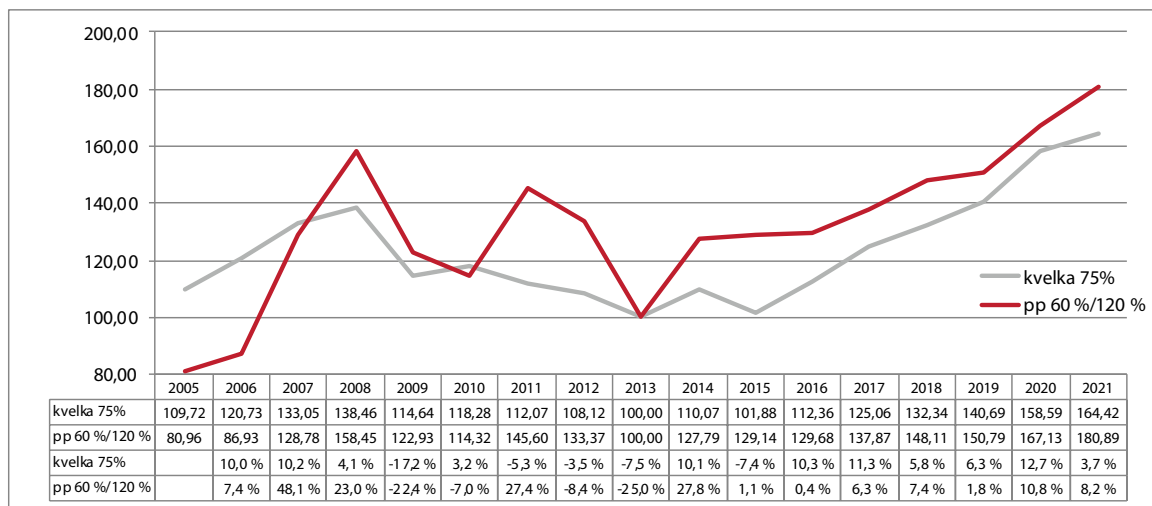
Kuva 3.8.8: Vaasan reaalihintainen (v. 2021 hintataso) korjausvelan muutos v. 2005–2021 (€)



Kuva 3.8.9: Vaasan reaalihintainen (v. 2021 hintataso) perusparannustarpeen muutos v. 2005–2021 (€)



Kuva 3.8.10: Vaasan reaalihintainen korjausvelkaindeksi v. 2005–2021 (pisteluku)



3.9 Rovaniemi

Taulukko 3.9.1: Rovaniemen vuoden 2020 rakennusten arvot, korjausvelka sekä peruskorjaus- ja perusparannustarve (kpl, m², €, €/m², %)

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2020			
Lkm	137		
Pinta-ala	181 207	€/m ²	
Jha	400 723 839	2 211	
Tekn.arvo	281 393 912	1 553	
Kuntoluokka	70,22 %		
Kuluminen €/v, €/m ² /kk	7 347 821	3,38	
Kuluminen/jha-%	1,83 %		
Investoinnit 2020 €/v, €/m ² /kk	4 598 942	2,11	
Uudisinvestoinnit 2020 €/v			
M/P kvelka €	-1 067 488		
M/P perusparannustarve €	-1 874 904		
Kvelka 75%	40 164 960	222	
Peruskorjaustarve® <60% talot			
Tavoite 90%	52 104 396	288	
Perusparannustarve® <60 % talot			
Tavoite 100 %	90 012 248	497	

Taulukko 3.9.2: Rovaniemen vuoden 2021 rakennusten arvojen, korjausvelan ja peruskorjaus- sekä perusparannustarpeen tunnusluvut (kpl, m², €, €/m², %)

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2021			
Lkm	128		
Pinta-ala	170 030	€/m ²	
Jha	399 770 673	2 351	
Tekn.arvo	282 885 855	1 664	
Kuntoluokka	70,76 %		
Kuluminen €/v, €/m ² /kk	6 895 052	3,38	
Kuluminen/jha-%	1,72 %		
Investoinnit 2021 €/v, €/m ² /kk	4 247 083	2,08	
Uudisinvestoinnit 2021 €/v			
M/P kvelka €	-7 735 428		
M/P perusparannustarve €	-13 700 512		
Kvelka 75%	38 480 231	226	
Peruskorjaustarve® <60% talot			
Tavoite 90%	51 274 842	302	
Perusparannustarve® <60 % talot			
Tavoite 100 %	89 946 092	529	

Taulukko 3.9.3: Rakennusten arvojen ja korjausvelan muutos v. 2020–2021 (€, %)

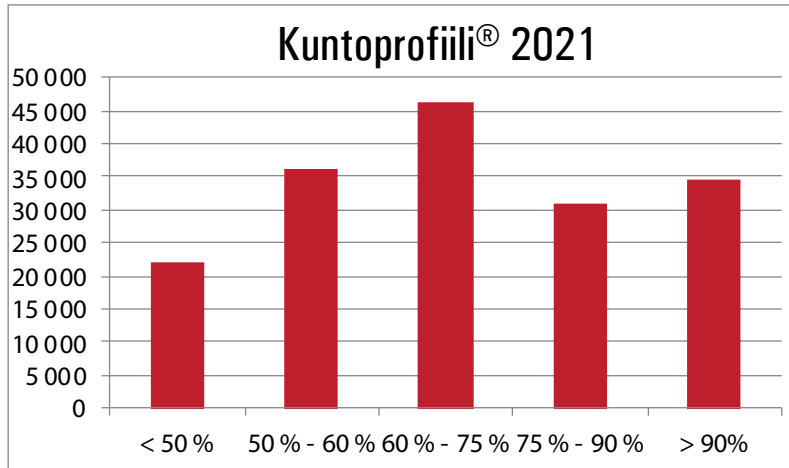
Muutos	Pinta-ala	Jha	Tekn.arvo	Kla*	Kvelka	Pptarve
m ² /€	-11 177	-953 166	1 491 943	0,5 %	-1 684 729	-66 155
%	-6,2 %	-0,2 %	0,53 %		-4,2 %	-0,1 %

*Muutos %-yksikössä

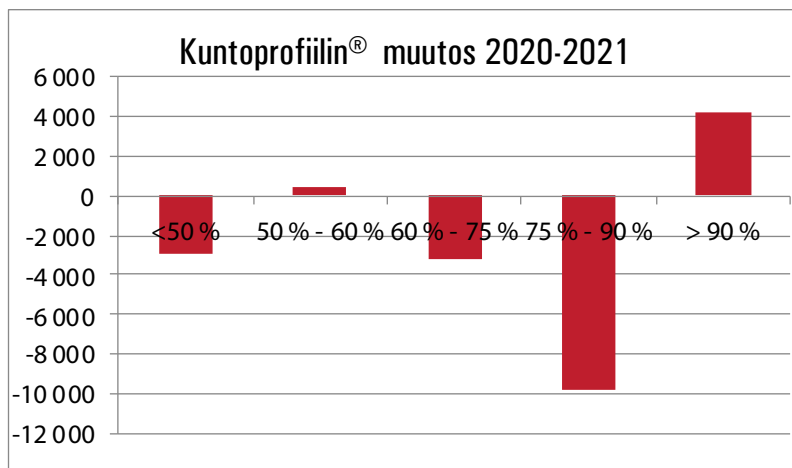
Taulukko 3.9.4: Rovaniemen Trellum Kuntoprofiili vuonna 2021 ja muutos vuodesta 2020 vuoteen 2021 (kpl, m², m²/kpl, %)

Kuntoprofiili® 2021				% - Osuus		Muutos 2020-2021	
Kuntoluokka	lkm	m ²	m ² /lkm	%/kpl	%/m ²	%/kpl	%/m ²
< 50 %	28	21 899	782	22 %	13 %	-10 %	-12 %
50 % - 60 %	25	36 262	1 450	20 %	21 %	4 %	1 %
60 % - 75 %	51	46 100	904	40 %	27 %	-9 %	-6 %
75 % - 90 %	16	31 023	1 939	13 %	18 %	-16 %	-24 %
> 90%	8	34 746	4 343	6 %	20 %	14 %	14 %
Yhteensä	128	170 030	1 328	100 %	100 %	-7 %	-6 %

Kuva 3.9.1: Rovaniemen Trellum Kuntoprofiili vuonna 2021 (m²)



Kuva 3.9.2: Rovaniemen Trellum Kuntoprofiilin muutos 2020 - 2021 (m²)

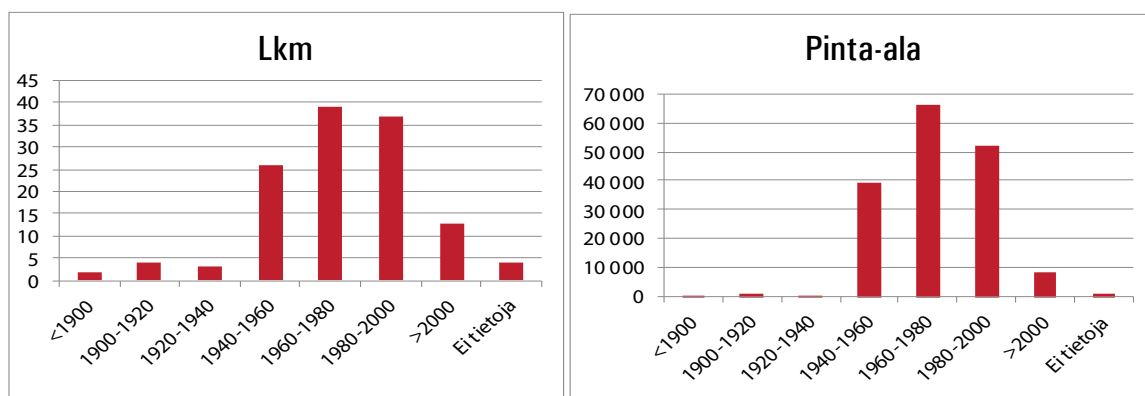


Taulukko 3.9.5: Korjausvelka ja perusparannustarve kuntoprofiileittain (m², €, €/m², %)

Kvelka ja perusparannustarve kuntoprofiileittain® 2021							
Kuntoluokka	m ²	Kvelka	€/m ²	Pptarve	€/m ²	Kvelka %	Ppt %
<50 %	21 899	16 686 316	762	37 929 809	1 732	43 %	42 %
50 % - 60 %	36 262	15 252 901	421	52 016 283	1 434	40 %	58 %
60 % - 75 %	46 142	6 541 013	142			17 %	
Yhteensä	104 303	38 480 231	369	89 946 092	862	100 %	100 %
Koko om.	170 030	38 480 231	226	89 946 092	529		

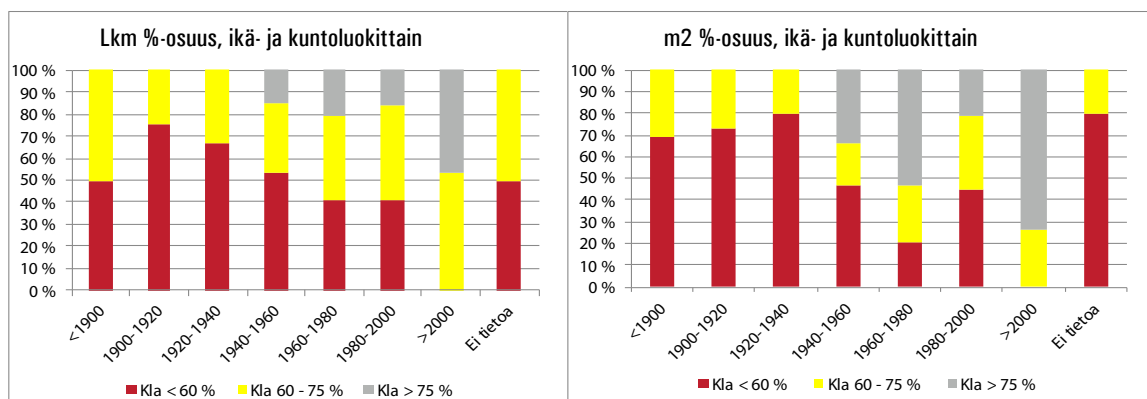
Taulukko 3.9.6: Rovaniemen Trellum Ikäprofiili v. 2021 (lkm, m²)

Trellum Ikäprofiili 2021				% -osuus	
Ikäkauma	lkm	m ²	m ² /lkm	%/kpl	%/m ²
<1900	2	517	259	2 %	0 %
1900-1920	4	1 152	288	3 %	1 %
1920-1940	3	767	256	2 %	0 %
1940-1960	26	39 648	1 525	20 %	23 %
1960-1980	39	65 902	1 690	30 %	39 %
1980-2000	37	52 314	1 414	29 %	31 %
>2000	13	8 380	645	10 %	5 %
Ei tietoja	4	1 350	338	3 %	1 %
Yhteensä	128	170 030	1 328	100 %	100 %
Valmistusvuoden mediaani			1972		

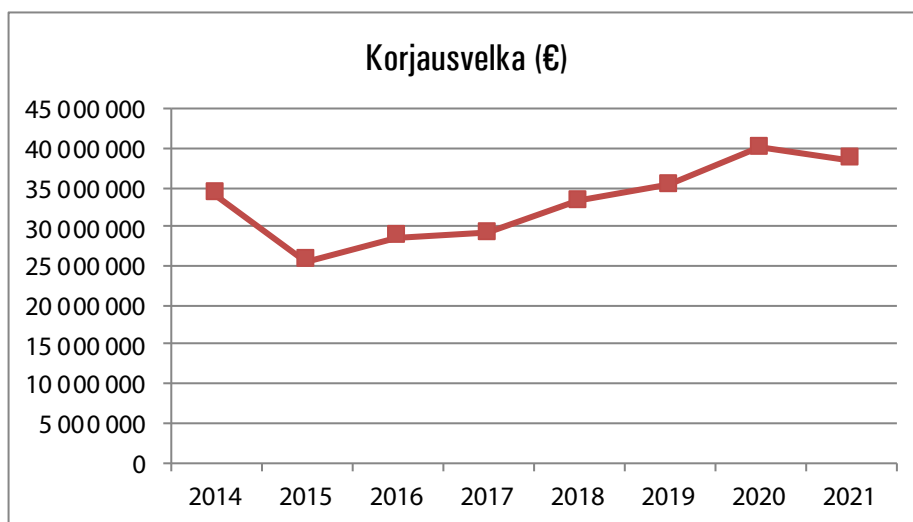
Kuva 3.9.3: Rovaniemen Trellum Ikäprofiili v. 2021 (lkm, m²)Taulukko 3.9.7: Rovaniemen korjausvelka v. 2021 ikäprofiileittain (kpl, m², m²/kpl)

Kvelka ja perusparannustarve ikäprofiileittain 2021

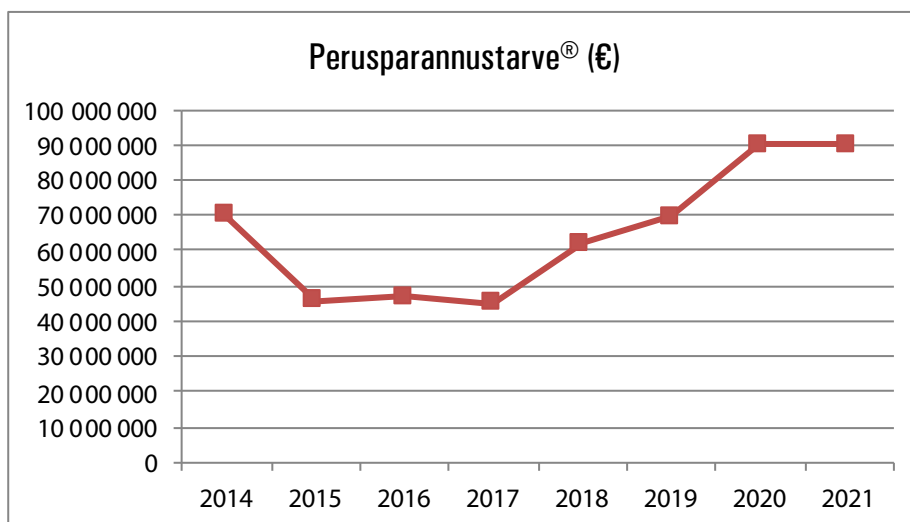
Ikäkauma	m ²	Kvelka	€/m ²	Pptarve	€/m ²	Kvelka %	Ppt %
<1900	517	367 212	710	682 107	1 319	1 %	1 %
1900-1920	1 152	407 445	354	1 081 729	939	1 %	1 %
1920-1940	767	397 754	519	941 720	1 228	1 %	1 %
1940-1960	39 648	10 519 926	265	27 705 535	699	27 %	31 %
1960-1980	65 902	11 773 312	179	22 161 990	336	31 %	25 %
1980-2000	52 314	14 114 542	270	35 755 570	683	37 %	40 %
>2000	8 380	227 353	27	0	0	1 %	0 %
Ei tietoja	1 350	672 686	498	1 617 443	1 198	2 %	2 %
Yhteensä	170 030	38 480 231	226	89 946 092	529	100 %	100 %

Kuva 3.9.4: Rovaniemen ikäprofiili karkealla kuntoprofiililla (kpl %, m² %)

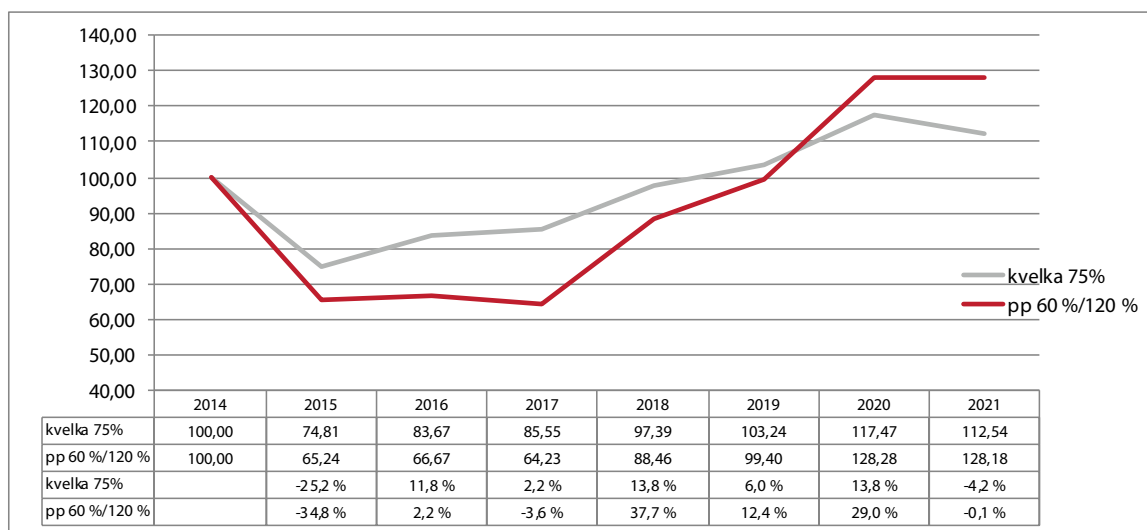
Kuva 3.9.5: Rovaniemen korjausvelan muutos v. 2014–2021 (€)



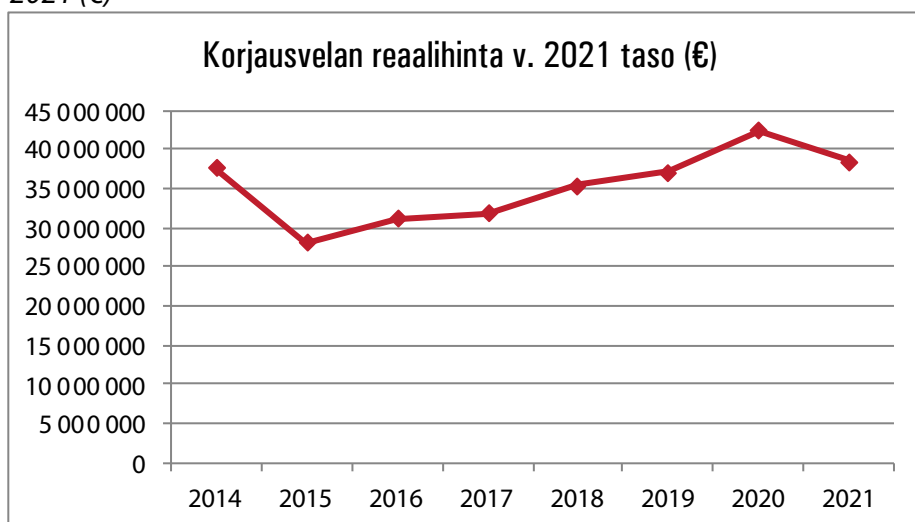
Kuva 3.9.6: Rovaniemen perusparannustarpeen muutos v. 2014–2021 (€)



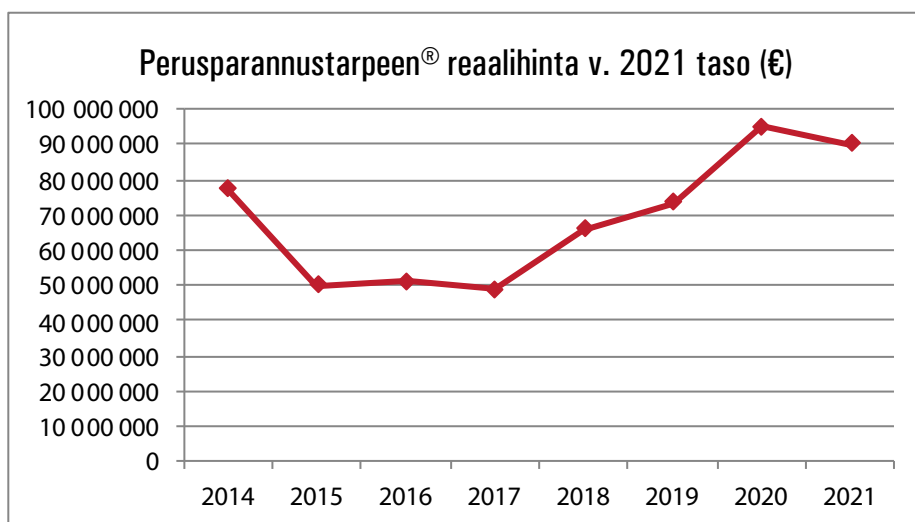
Kuva 3.9.7: Rovaniemen korjausvelkaindeksi v. 2014–2021 (pisteluku)



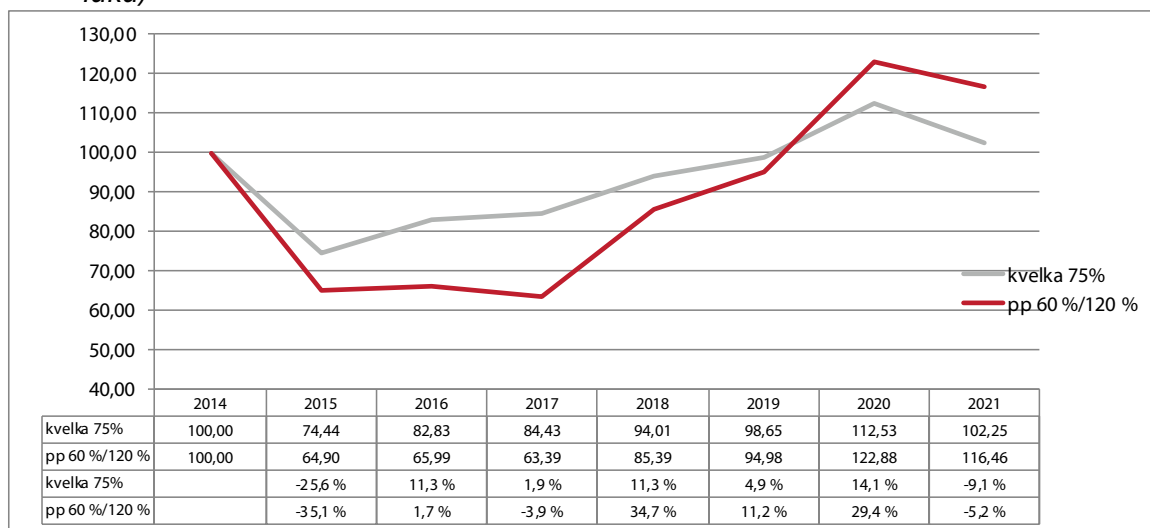
Kuva 3.9.8: Rovaniemen reaalihintainen (v. 2021 hintataso) korjausvelan muutos v. 2014–2021 (€)



Kuva 3.9.9: Rovaniemen reaalihintainen (v. 2021 hintataso) perusparannustarpeen muutos v. 2014–2021 (€)



Kuva 3.9.10: Rovaniemen reaalihintainen korjausvelkaindeksi v. 2014–2021 (pisteluku)



3.10 Salo

Taulukko 3.10.1: Salon vuoden 2020 rakennusten arvojen, korjausvelan ja peruskorjaus- sekä perusparannustarpeen lähtötilanne (kpl, m², €, €/m², %)

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2020			
Lkm	362		
Pinta-ala	261 000	€/m ²	
Jha	596 473 242		2 285
Tekn.arvo	421 961 799		1 617
Kuntoluokka	70,74 %		
Kuluminen €/v, €/m ² /kk	10 379 132		3,31
Kuluminen/jha-%	1,74 %		
Investoinnit 2020 €/v, €/m ² /kk	3 495 300		2,07
Uudisinvestoinnit 2020 €/v	3 000 000		
M/P kvelka €	-1 066 129		
M/P perusparannustarve €	-3 356 435		
Kvelka 75%	39 703 306		152
Peruskorjaustarve® <60% talot			
Tavoite 90%	42 875 918		164
Perusparannustarve® <60 % talot			
Tavoite 100 %	76 135 017		292

Taulukko 3.10.2: Salon vuoden 2021 rakennusten arvojen, korjausvelan ja peruskorjaus- sekä perusparannustarpeen tunnusluvut (kpl, m², €, €/m², %)

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2021			
Lkm	359		
Pinta-ala	260 549	€/m ²	
Jha	628 360 319		2 412
Tekn.arvo	438 569 232		1 683
Kuntoluokka	69,80 %		
Kuluminen €/v, €/m ² /kk	10 900 589		3,49
Kuluminen/jha-%	1,73 %		
Investoinnit 2021 €/v, €/m ² /kk	3 485 383		1,11
Uudisinvestoinnit 2021 €/v	4 084 395		
M/P kvelka €	-308 880		
M/P perusparannustarve €	0		
Kvelka 75%	46 308 328		178
Peruskorjaustarve® <60% talot			
Tavoite 90%	47 675 466		183
Perusparannustarve® <60 % talot			
Tavoite 100 %	83 561 998		321

Taulukko 3.10.3: Rakennusten arvojen ja korjausvelan muutos v. 2020–2021 (€, %)

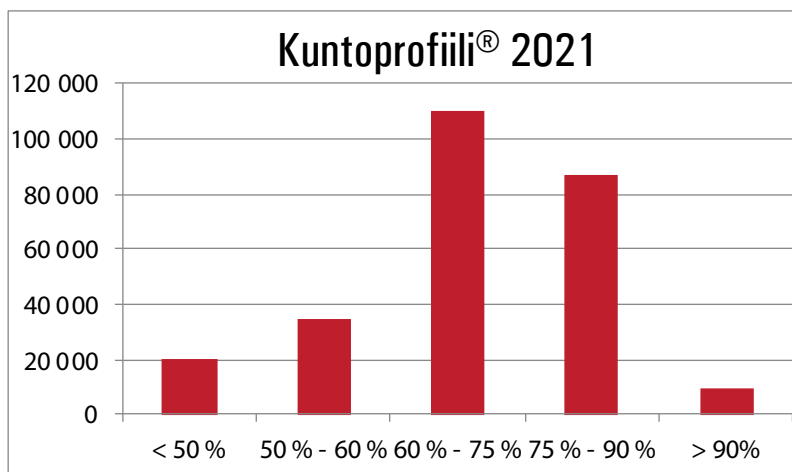
Muutos	Pinta-ala	Jha	Tekn.arvo	Kla*	Kvelka	Pptarve
m ² /€	-451	31 887 076	16 607 433	-0,9 %	6 605 022	7 426 981
%	-0,2 %	5,3 %	3,94 %		16,6 %	9,8 %

*Muutos %-yksikössä

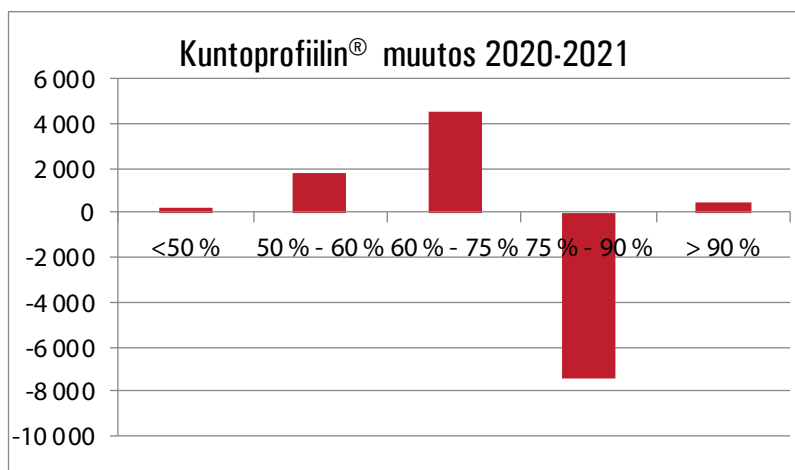
Taulukko 3.10.4: Salon Trellum -kuntoprofiili vuonna 2021 ja muutos vuodesta 2020 vuoteen 2021 (kpl, m², m²/kpl, %)

Kuntoprofiili® 2021				% - Osuus		Muutos 2020-2021	
Kuntoluokka	lkm	m ²	m ² /lkm	%/kpl	%/m ²	%/kpl	%/m ²
< 50 %	74	19 931	269	21 %	8 %	3 %	1 %
50 % - 60 %	80	34 124	427	22 %	13 %	10 %	6 %
60 % - 75 %	139	109 597	788	39 %	42 %	-5 %	4 %
75 % - 90 %	53	87 164	1 645	15 %	33 %	-7 %	-8 %
> 90%	13	9 733	749	4 %	4 %	0 %	5 %
Yhteensä	359	260 549	726	100 %	100 %	-1 %	0 %

Kuva 3.10.1: Salon Trellum Kuntoprofiilit v. 2021 (m²)



Kuva 3.10.2: Salon Trellum Kuntoprofiilit muutos v. 2020 ja 2021 (m²)

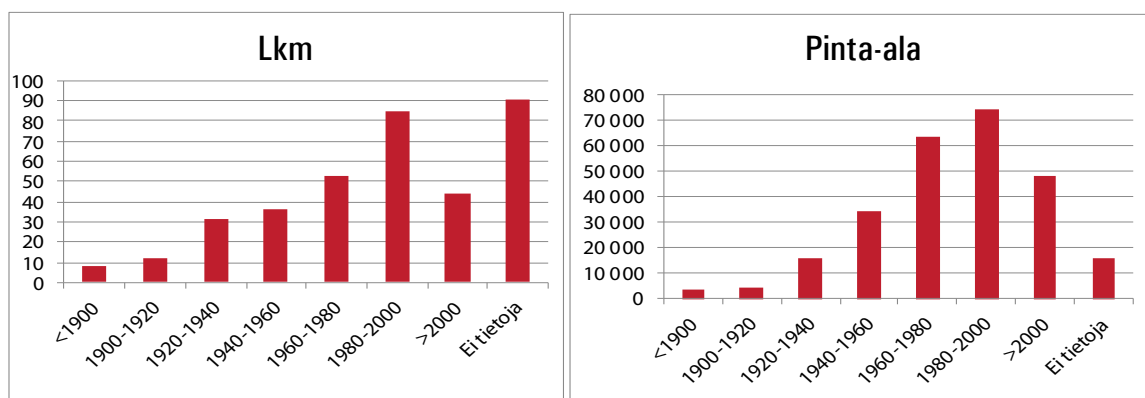


Taulukko 3.10.5: Korjausvelka ja perusparannustarve kuntoprofiileittain (m², €, €/m², %)

Kvelka ja perusparannustarve kuntoprofiileittain® 2021							
Kuntoluokka	m ²	Kvelka	€/m ²	Pptarve	€/m ²	Kvelka %	Ppt %
<50 %	19 931	15 183 309	762	35 285 950	1 770	33 %	42 %
50 % - 60 %	34 124	14 548 891	426	48 276 048	1 415	31 %	58 %
60 % - 75 %	109 597	16 576 127	151			36 %	
Yhteensä	163 653	46 308 328	283	83 561 998	511	100 %	100 %
Koko om.	260 549	46 308 328	178	83 561 998	321		

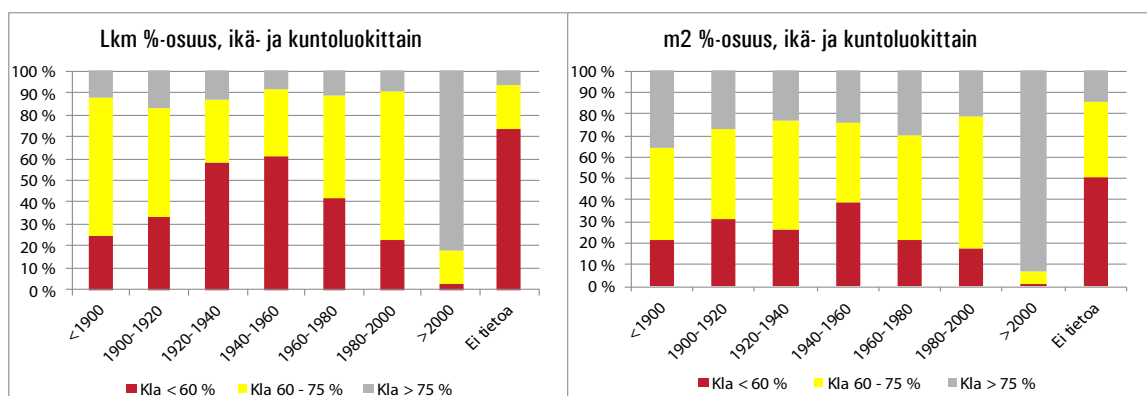
Taulukko 3.10.6: Salon Trellum Ikäprofiili v. 2021 (lkm, m²)

Trellum Ikäprofiili 2021				% -osuus	
Ikäkauma	lkm	m ²	m ² /lkm	%/kpl	%/m ²
<1900	8	3 726	466	2 %	1 %
1900-1920	12	4 466	372	3 %	2 %
1920-1940	31	16 028	517	9 %	6 %
1940-1960	36	34 575	960	10 %	13 %
1960-1980	53	63 682	1 202	15 %	24 %
1980-2000	85	73 906	869	24 %	28 %
>2000	44	48 320	1 098	12 %	19 %
Ei tietoja	90	15 846	176	25 %	6 %
Yhteensä	359	260 549	726	100 %	100 %
Valmistusvuoden mediaani			1978		

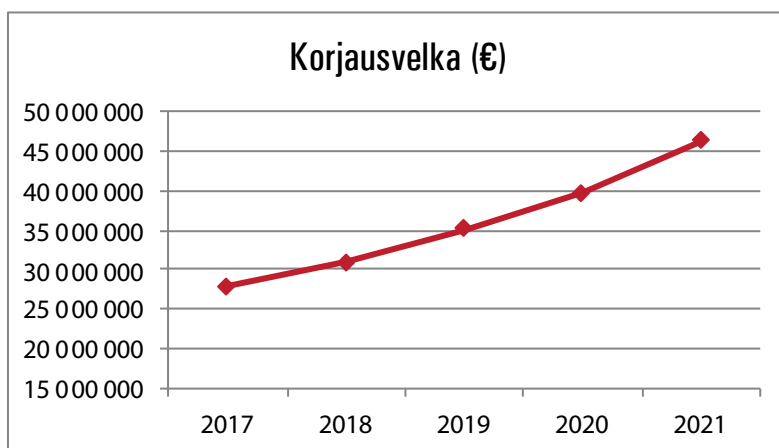
Kuva 3.10.3: Salon Trellum Ikäprofiili v. 2021 (lkm, m²)Taulukko 3.10.7: Salon korjausvelka v. 2021 ikäprofiileittain (kpl, m², m²/kpl)

Kvelka ja perusparannustarve ikäprofiileittain 2021

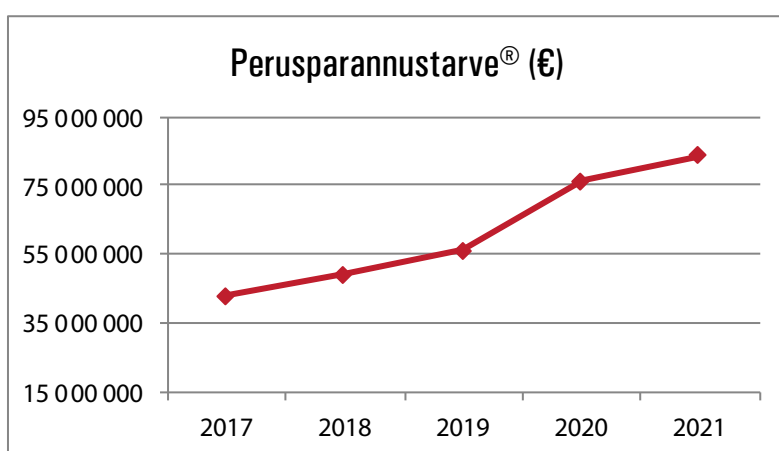
Ikäkauma	m ²	Kvelka	€/m ²	Pptarve	€/m ²	Kvelka %	Ppt %
<1900	3 726	803 049	216	1 498 861	402	2 %	2 %
1900-1920	4 466	1 094 354	245	2 227 631	499	2 %	3 %
1920-1940	16 028	5 218 341	326	7 578 259	473	11 %	9 %
1940-1960	34 575	8 766 514	254	19 771 747	572	19 %	24 %
1960-1980	63 682	12 016 198	189	21 687 901	341	26 %	26 %
1980-2000	73 906	13 565 753	184	21 460 618	290	29 %	26 %
>2000	48 320	289 024	6	386 185	8	1 %	0 %
Ei tietoja	15 846	4 555 095	287	8 950 795	565	10 %	11 %
Yhteensä	260 549	46 308 328	178	83 561 998	321	100 %	100 %

Kuva 3.10.4: Salon ikäprofiili karkealla kuntoprofiililla (kpl %, m²%)

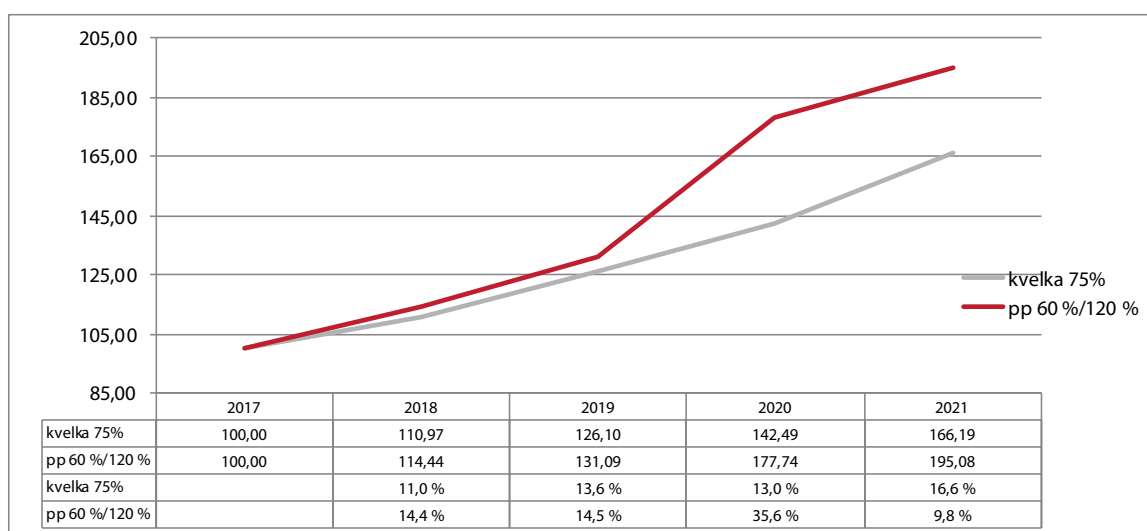
Kuva 3.10.5: Salon korjausvelan muutos v. 2017–2021 (€)



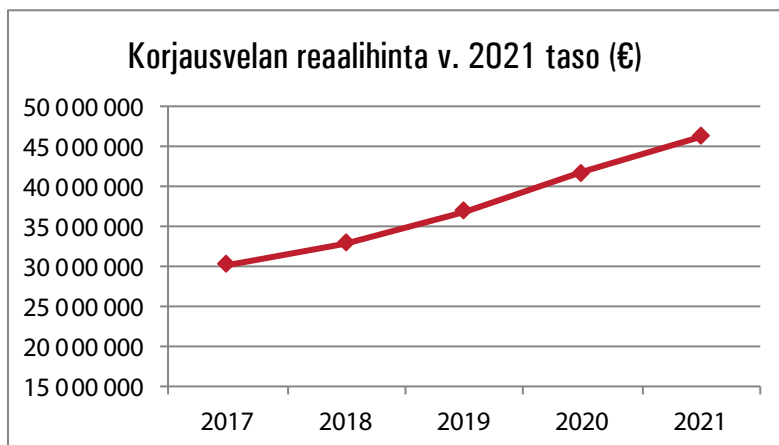
Kuva 3.10.6: Salon perusparannustarpeen muutos v. 2017–2021 (€)



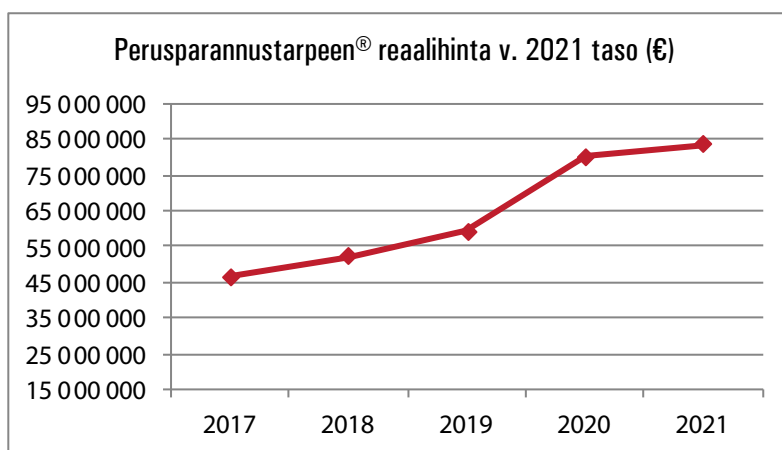
Kuva 3.10.7: Salon korjausvelkaindeksi v. 2017–2021 (pisteluku)



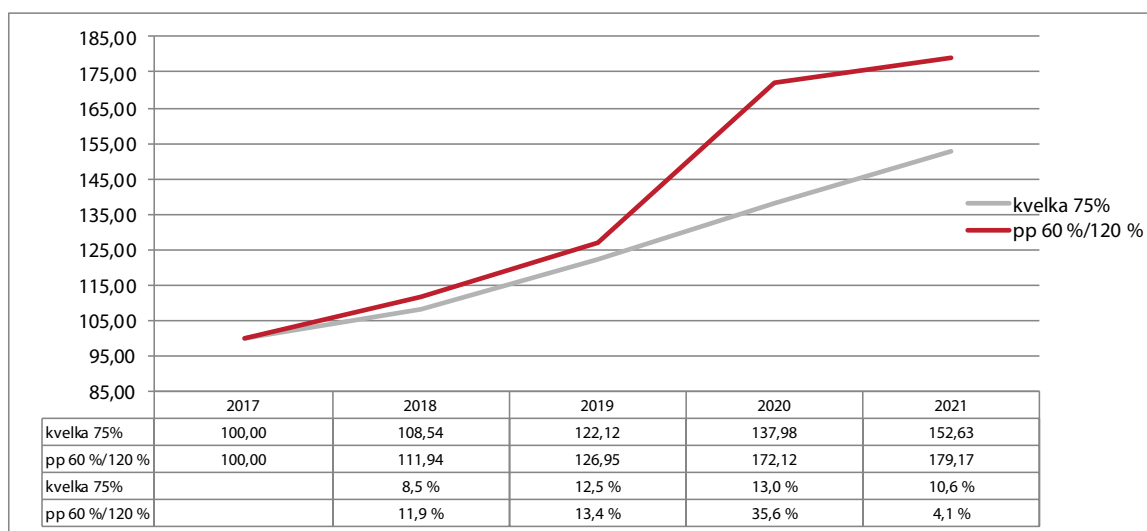
Kuva 3.10.8: Salon reaalihintainen (v. 2021 hintataso) korjausvelan muutos v. 2017–2021 (€)



Kuva 3.10.9: Salon reaalihintainen (v. 2021 hintataso) perusparannustarpeen muutos v. 2017–2021 (€)



Kuva 3.10.10: Salon reaalihintainen korjausvelkaindeksi v. 2017–2021 (pisteluku)



3.11 Porvoo

Taulukko 3.11.1: Porvoon vuoden 2020 rakennusten arvojen, korjausvelan ja peruskorjaus- sekä perusparannustarpeen lähtötilanne (kpl, m², €, €/m², %)

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2020			
Lkm	154		
Pinta-ala	199 745	€/m ²	
Jha	505 191 392		2 529
Tekn.arvo	393 715 457		1 971
Kuntoluokka	77,93 %		
Kuluminen €/v, €/m ² /kk	8 721 937		3,64
Kulumen %/jha	1,73 %		
Investoinnit 2020 €/v, €/m ² /kk	7 438 538		3,10
Uudisinvestoinnit 2020	3 771 237		
M/P kvelka €	-4 704 904		
M/P perusparannustarve €	-11 872 455		
Kvelka 75%	30 587 548		153
Peruskorjaustarve® <60% talot			
Tavoite 90%	33 647 850		168
Perusparannustarve® <60 % talot			
Tavoite 100 %	56 310 212		282

Taulukko 3.11.2: Porvoon vuoden 2021 rakennusten arvojen, korjausvelan ja peruskorjaus- sekä perusparannustarpeen tunnusluvut (kpl, m², €, €/m², %)

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2021			
Lkm	154		
Pinta-ala	200 252	€/m ²	
Jha	538 733 911		2 690
Tekn.arvo	418 492 673		2 090
Kuntoluokka	77,68 %		
Kuluminen €/v, €/m ² /kk	9 153 161		3,81
Kuluminen/jha-%	1,70 %		
Investoinnit 2021 €/v, €/m ² /kk	7 047 531		2,93
Uudisinvestoinnit 2021 €/v	5 935 635		
M/P kvelka €	-721 791		
M/P perusparannustarve €	-2 006 488		
Kvelka 75%	34 030 183		170
Peruskorjaustarve® <60% talot			
Tavoite 90%	35 421 171		177
Perusparannustarve® <60 % talot			
Tavoite 100 %	58 590 846		293

Taulukko 3.11.3: Rakennusten arvojen ja korjausvelan muutos v. 2020–2021 (€, %)

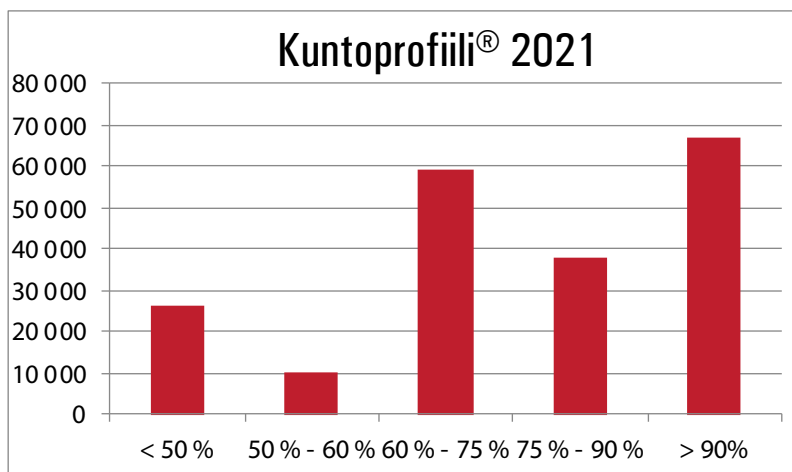
Muutos	Pinta-ala	Jha	Tekn.arvo	Kla*	Kvelka	Pptarve
m ² /€	507	33 542 519	24 777 216	-0,3 %	3 442 635	2 280 633
%	0,3 %	6,6 %	6,29 %		11,3 %	4,1 %

*Muutos %-yksikössä

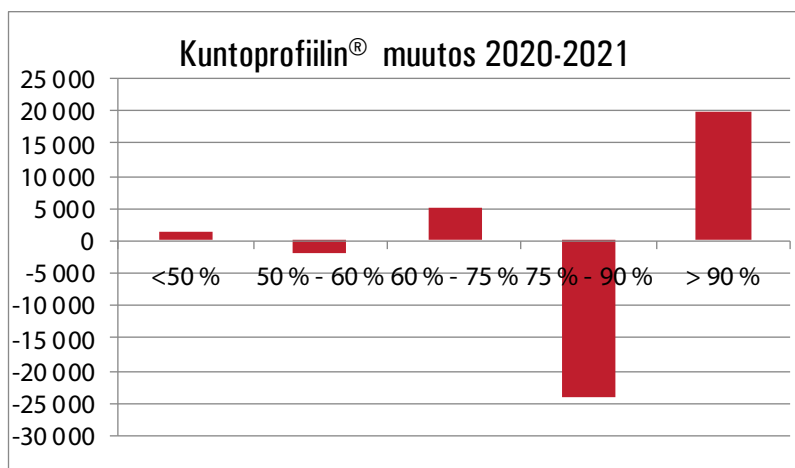
Taulukko 3.11.4: Porvoon Trellum -kuntoprofiili vuonna 2021 ja muutos vuodesta 2020 vuoteen 2021 (kpl, m², m²/kpl, %)

Kuntoprofiili® 2021				% - Osuus		Muutos 2020-2021	
Kuntoluokka	lkm	m2	m2/lkm	%/kpl	%/m2	%/kpl	%/m2
< 50 %	41	26 472	646	27 %	13 %	5 %	6 %
50 % - 60 %	22	10 014	455	14 %	5 %	0 %	-16 %
60 % - 75 %	47	59 176	1 259	31 %	30 %	2 %	9 %
75 % - 90 %	16	37 853	2 366	10 %	19 %	-30 %	-39 %
> 90%	28	66 738	2 384	18 %	33 %	17 %	43 %
Yhteensä	154	200 252	1 300	100 %	100 %	0 %	0 %

Kuva 3.11.1: Porvoon Trellum Kuntoprofiilit v. 2021 (m²)



Kuva 3.11.2: Porvoon Trellum Kuntoprofiilit muutos v. 2020 ja 2021 (m²)

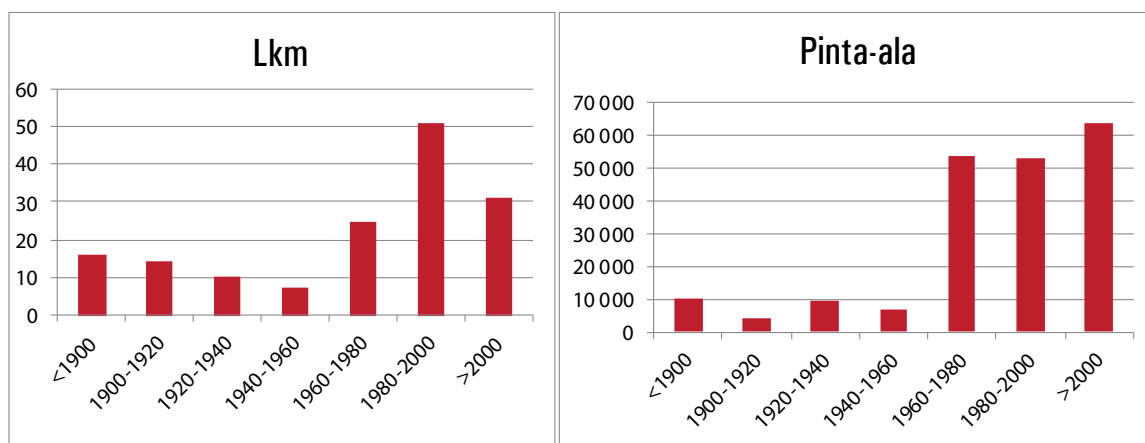


Taulukko 3.11.5: Korjausvelka ja perusparannustarve kuntoprofiileittain (m², €, €/m², %)

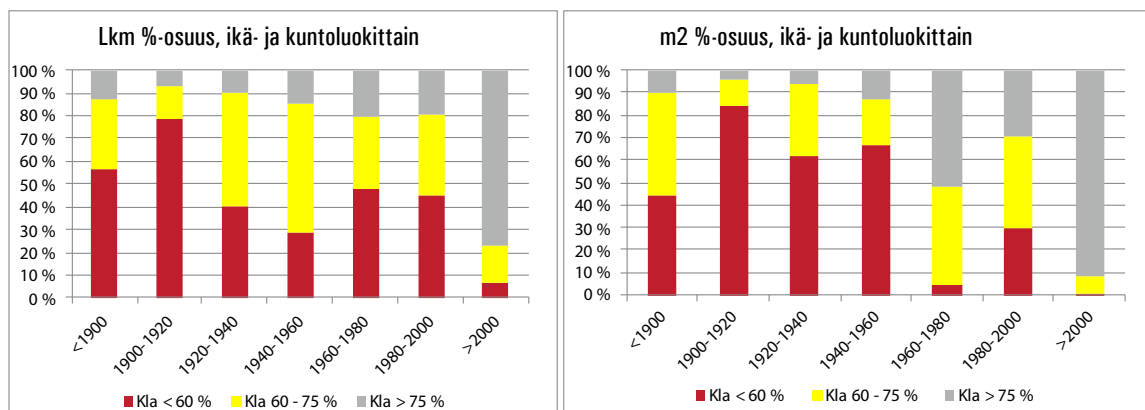
Kvelka ja perusparannustarve kuntoprofiileittain® 2021							
Kuntoluokka	m2	Kvelka	€/m2	Pptarve	€/m2	Kvelka %	Ppt %
<50 %	26 472	19 125 046	722	44 041 983	1 664	56 %	75 %
50 % - 60 %	10 014	4 711 288	470	14 548 863	1 453	14 %	25 %
60 % - 75 %	59 176	10 193 849	172			30 %	
Yhteensä	95 661	34 030 183	356	58 590 846	612	100 %	100 %
Koko om.	200 252	34 030 183	170	58 590 846	293		

Taulukko 3.11.6: Porvoon Trellum Ikäprofiili v. 2021 (lkm, m²)

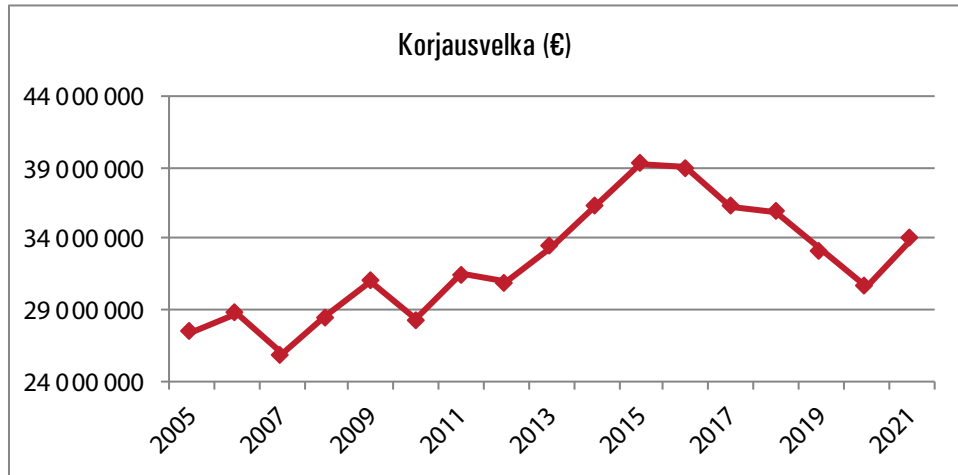
Trellum Ikäprofiili 2021				% -osuus	
Ikäkauma	lkm	m ²	m ² /lkm	%/kpl	%/m ²
<1900	16	10 339	646	10 %	5 %
1900-1920	14	4 285	306	9 %	2 %
1920-1940	10	9 310	931	6 %	5 %
1940-1960	7	6 458	923	5 %	3 %
1960-1980	25	53 870	2 155	16 %	27 %
1980-2000	51	52 657	1 032	33 %	26 %
>2000	31	63 335	2 043	20 %	32 %
Yhteensä	154	200 252	1 300	100 %	100 %
Valmistusvuoden mediaani			1980		

Kuva 3.11.3: Porvoon Trellum Ikäprofiili v. 2021 (lkm, m²)Taulukko 3.11.7: Porvoon korjausvelka v. 2021 ikäprofiileittäin (kpl, m², m²/kpl)

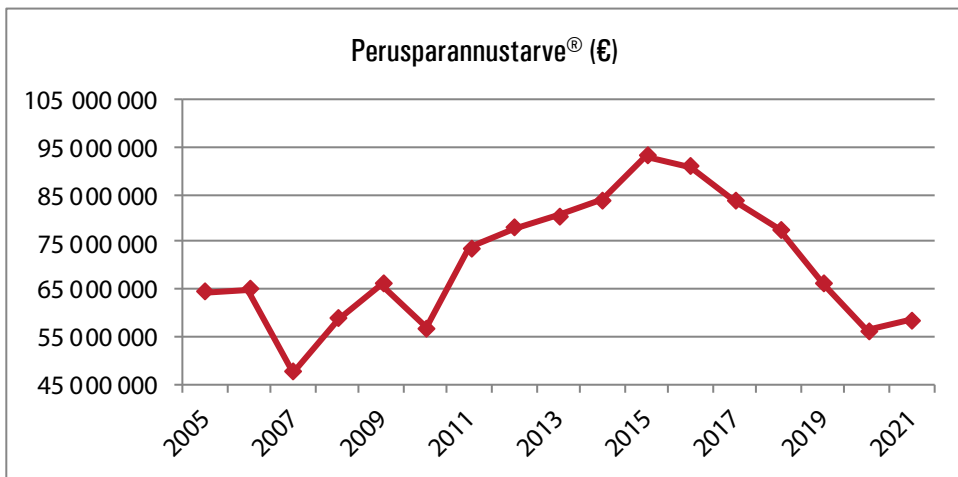
Kvelka ja perusparannustarve ikäprofiileittäin 2021							
Ikäkauma	m ²	Kvelka	€/m ²	Pptarve	€/m ²	Kvelka %	Ppt %
<1900	10 339	4 897 282	474	9 126 743	883	14 %	16 %
1900-1920	4 285	2 669 012	623	6 047 341	1 411	8 %	10 %
1920-1940	9 310	4 146 128	445	9 169 821	985	12 %	16 %
1940-1960	6 458	4 342 157	672	7 865 556	1 218	13 %	13 %
1960-1980	53 870	4 699 103	87	3 098 115	58	14 %	5 %
1980-2000	52 657	12 418 855	236	22 961 619	436	36 %	39 %
>2000	63 335	857 646	14	321 650	5	3 %	1 %
Yhteensä	200 252	34 030 183	170	58 590 846	293	100 %	100 %

Kuva 3.11.4: Porvoon ikäprofiili karkealla kuntoprofiililla (kpl %, m²%)

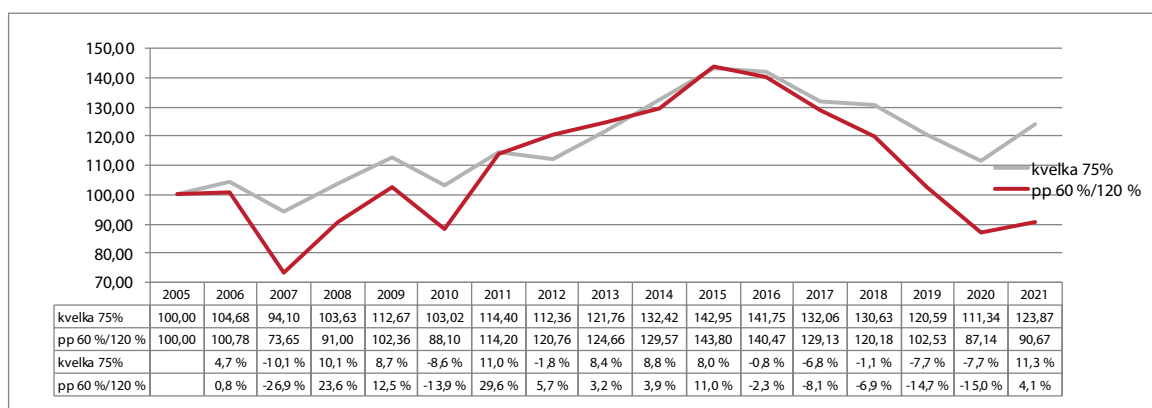
Kuva 3.11.5: Porvoon korjausvelan muutos v. 2005–2021 (€)



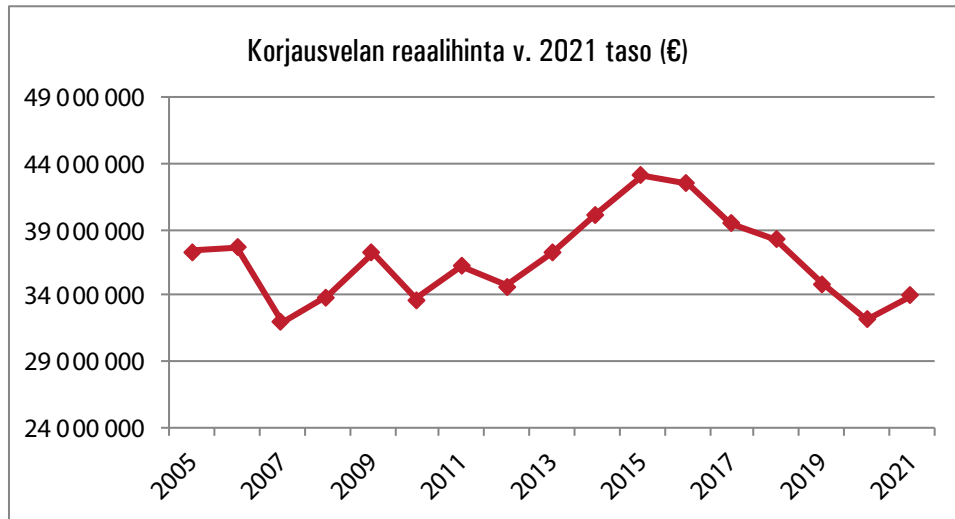
Kuva 3.11.6: Porvoon perusparannustarpeen muutos v. 2005–2021 (€)



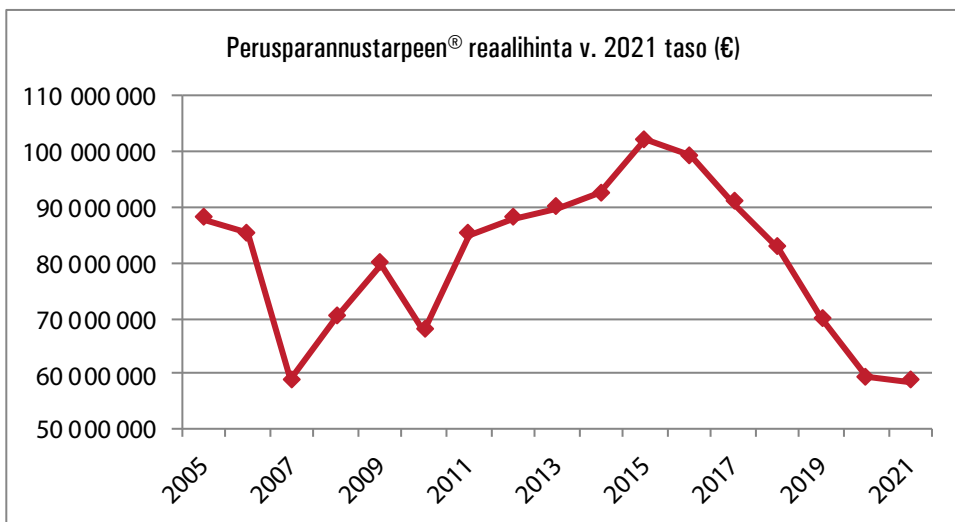
Kuva 3.11.7: Porvoon korjausvelkaindeksi v. 2005–2021 (pisteluku)



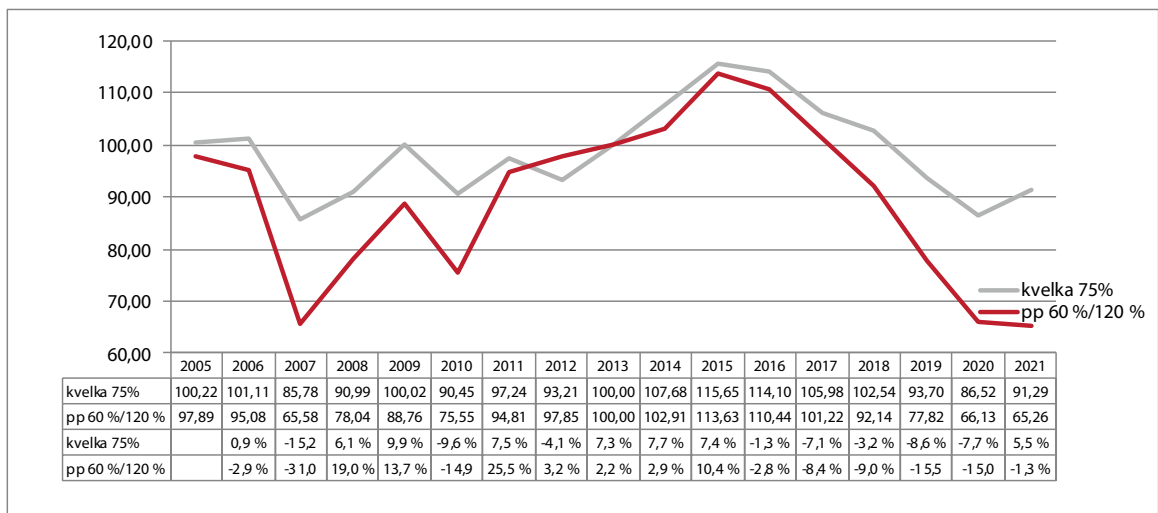
Kuva 3.11.8: Porvoon reaalihintainen (v. 2021 hintataso) korjausvelan muutos v. 2005–2021 (€)



Kuva 3.11.9: Porvoon reaalihintainen (v. 2021 hintataso) perusparannustarpeen muutos v. 2005–2021 (€)



Kuva 3.11.10: Porvoon reaalihintainen korjausvelkaindeksi v. 2005–2021 (pisteluku)



3.12 Kokkola

Taulukko 3.12.1: Kokkolan vuoden 2020 rakennusten arvojen, korjausvelan ja peruskorjaus- sekä perusparannustarpeen lähtötilanne (kpl, m², €, €/m², %)

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2020			
Lkm	338		
Pinta-ala	223 844	€/m ²	
Jha	483 782 147		2 529
Tekn.arvo	342 513 808		1 971
Kuntoluokka	70,80 %		
Kuluminen €/v, €/m ² /kk	8 344 075		3,64
Kulumen %/jha	1,72 %		
Investoinnit 2020 €/v, €/m ² /kk			
Uudisinvestoinnit 2020			
MP kvelka €			
M/P perusparannustarve €			
Kvelka 75%	43 527 231		194
Peruskorjaustarve® <60% talot			
Tavoite 90%	50 695 569		226
Perusparannustarve® <60 % talot			
Tavoite 100 %	85 980 331		384

Taulukko 3.11.2: Kokkolan vuoden 2021 rakennusten arvojen, korjausvelan ja peruskorjaus- sekä perusparannustarpeen tunnusluvut (kpl, m², €, €/m², %)

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2021			
Lkm	339		
Pinta-ala	225 274	€/m ²	
Jha	514 327 089		2 283
Tekn.arvo	360 806 241		1 602
Kuntoluokka	70,15 %		
Kuluminen €/v, €/m ² /kk	8 799 167		3,25
Kuluminen/jha-%	1,71 %		
Investoinnit 2021 €/v, €/m ² /kk	6 521 975		2,41
Uudisinvestoinnit 2021 €/v	4 324 763		
M/P kvelka €	0		
M/P perusparannustarve €	0		
Kvelka 75%	48 259 913		214
Peruskorjaustarve® <60% talot			
Tavoite 90%	54 640 098		243
Perusparannustarve® <60 % talot			
Tavoite 100 %	91 834 817		408

Taulukko 3.12.3: Rakennusten arvojen ja korjausvelan muutos v. 2020–2021 (€, %)

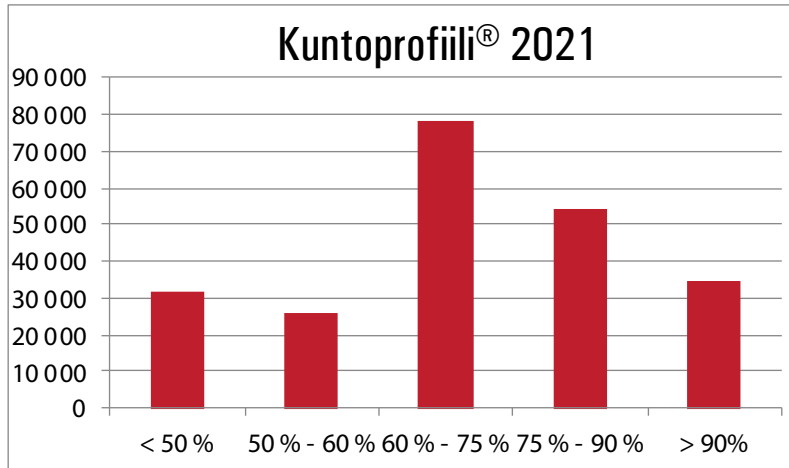
Muutos	Pinta-ala	Jha	Tekn.arvo	Kla*	Kvelka	Pptarve
m ² /€	1 430	30 544 942	18 292 433	-0,6 %	4 732 683	5 854 486
%	0,6 %	6,3 %	5,34 %		10,9 %	6,8 %

*Muutos %-yksikössä

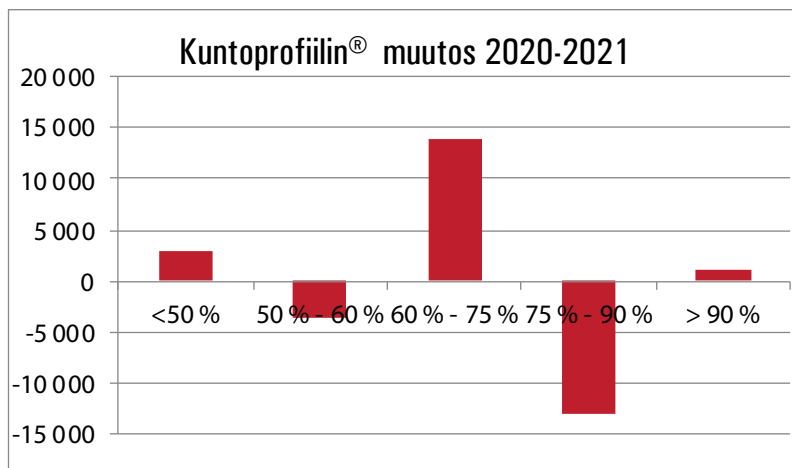
Taulukko 3.12.4: Kokkolan Trellum -kuntoprofiili vuonna 2021 ja muutos vuodesta 2020 vuoteen 2021 (kpl, m², m²/kpl, %)

Kuntoprofiili® 2021				% - Osuus		Muutos 2020-2021	
Kuntoluokka	lkm	m ²	m ² /lkm	%/kpl	%/m ²	%/kpl	%/m ²
< 50 %	112	31 906	285	33 %	14 %	9 %	10 %
50 % - 60 %	44	26 028	592	13 %	12 %	-8 %	-12 %
60 % - 75 %	105	77 926	742	31 %	35 %	4 %	22 %
75 % - 90 %	58	54 478	939	17 %	24 %	-19 %	-19 %
> 90%	20	34 936	1 747	6 %	16 %	43 %	3 %
Yhteensä	339	225 274	665	100 %	100 %	0 %	1 %

Kuva 3.12.1: Kokkolan Trellum Kuntoprofiilit v. 2021 (m²)



Kuva 3.12.2: Kokkolan Trellum Kuntoprofiilit muutos v. 2020 ja 2021 (m²)

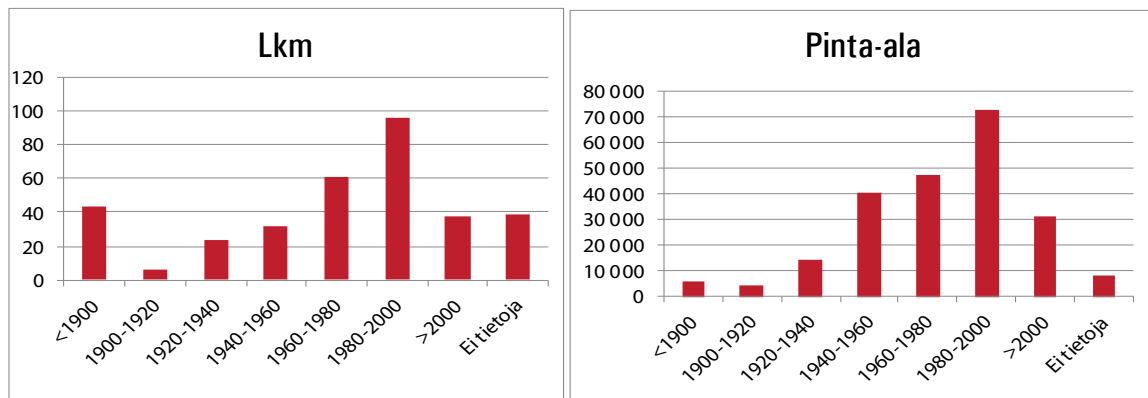


Taulukko 3.12.5: Korjausvelka ja perusparannustarve kuntoprofiileittain (m², €, €/m², %)

Kvelka ja perusparannustarve kuntoprofiileittain® 2021							
Kuntoluokka	m ²	Kvelka	€/m ²	Pptarve	€/m ²	Kvelka %	Ppt %
<50 %	31 906	24 157 900	757	53 379 384	1 673	50 %	58 %
50 % - 60 %	26 028	11 884 838	457	38 455 433	1 477	25 %	42 %
60 % - 75 %	77 926	12 217 175	157			25 %	
Yhteensä	135 860	48 259 913	355	91 834 817	676	100 %	100 %
Koko om.	225 274	48 259 913	214	91 834 817	408		

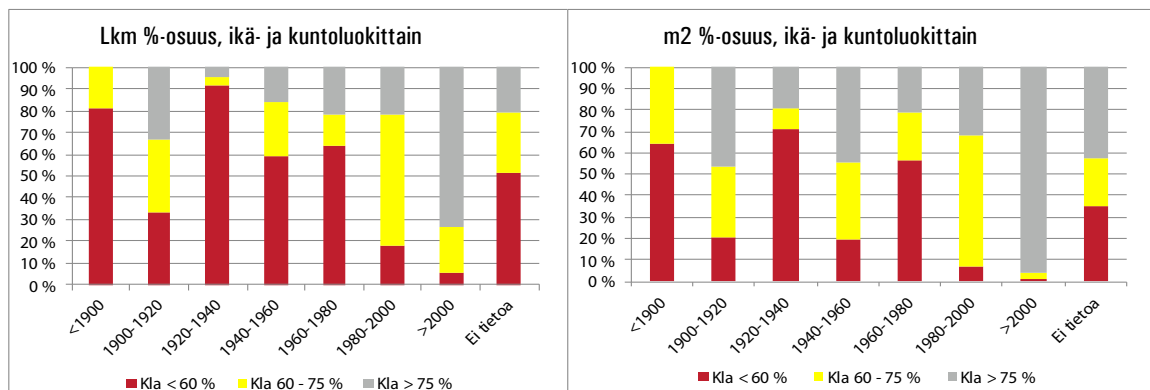
Taulukko 3.12.6: Kokkolan Trellum Ikäprofiili v. 2021 (lkm, m²)

Trellum Ikäprofiili 2021				% -osuus	
Ikäkauma	lkm	m ²	m ² /lkm	%/kpl	%/m ²
<1900	43	5 675	132	13 %	3 %
1900-1920	6	4 572	762	2 %	2 %
1920-1940	24	14 647	610	7 %	7 %
1940-1960	32	40 397	1 262	9 %	18 %
1960-1980	61	47 563	780	18 %	21 %
1980-2000	96	72 693	757	28 %	32 %
>2000	38	31 302	824	11 %	14 %
Ei tietoja	39	8 425	216	12 %	4 %
Yhteensä	339	225 274	665	100 %	100 %
Valmistusvuoden mediaani			1975		

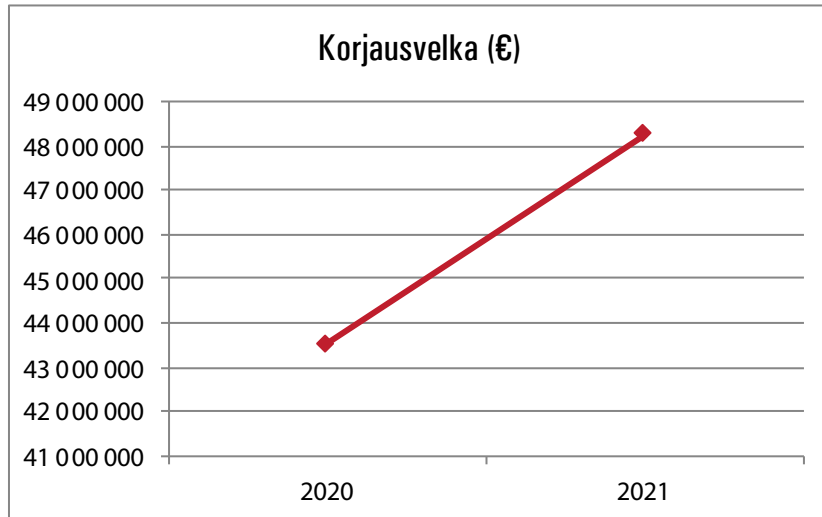
Kuva 3.12.3: Kokkolan Trellum Ikäprofiili v. 2021 (lkm, m²)Taulukko 3.12.7: Kokkolan korjausvelka v. 2021 ikäprofiileittain (kpl, m², m²/kpl)

Kvelka ja perusparannustarve ikäprofiileittain 2021

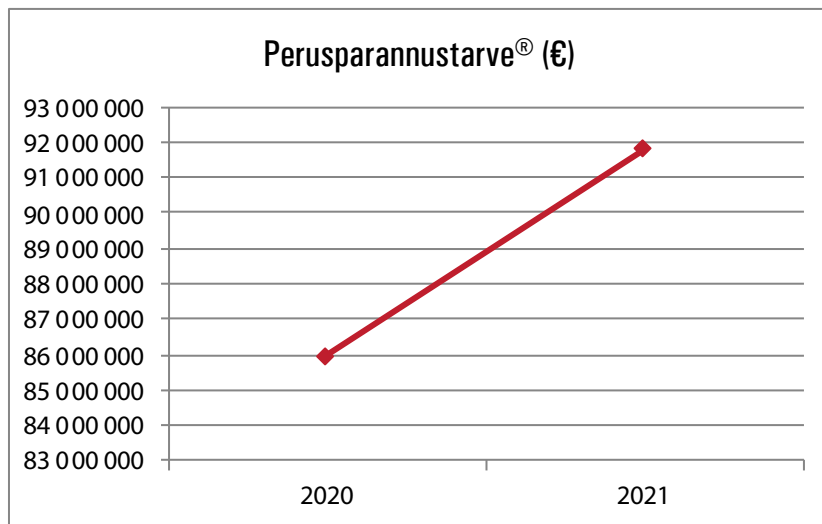
Ikäkauma	m ²	Kvelka	€/m ²	Pptarve	€/m ²	Kvelka %	Ppt %
<1900	5 675	3 289 891	580	6 874 733	1 211	7 %	7 %
1900-1920	4 572	705 136	154	1 601 957	350	1 %	2 %
1920-1940	14 647	9 189 897	627	19 604 210	1 338	19 %	21 %
1940-1960	40 397	8 070 757	200	13 167 029	326	17 %	14 %
1960-1980	47 563	16 122 334	339	40 018 164	841	33 %	44 %
1980-2000	72 693	9 521 182	131	7 887 873	109	20 %	9 %
>2000	31 302	75 753	2	92 209	3	0 %	0 %
Ei tietoja	8 425	1 284 963	153	2 588 643	307	3 %	3 %
Yhteensä	225 274	48 259 913	214	91 834 817	408	100 %	100 %

Kuva 3.12.4: Kokkolan ikäprofiili karkealla kuntoprofiililla (kpl %, m²%)

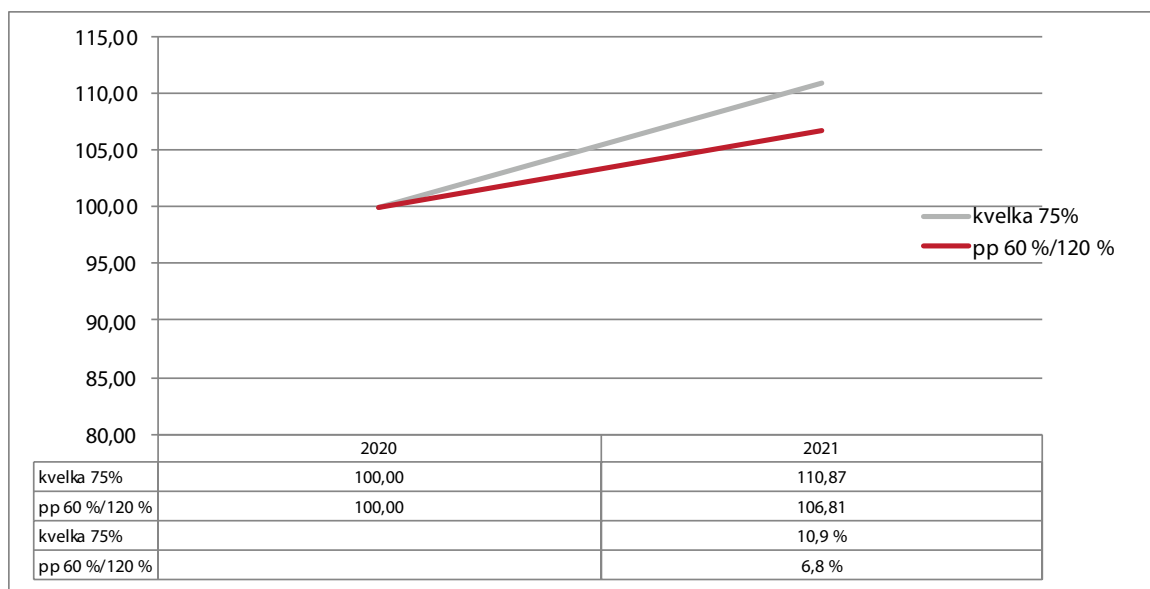
Kuva 3.12.5: Kokkolan korjausvelan muutos v. 2017–2021 (€)



Kuva 3.12.6: Kokkolan perusparannustarpeen muutos v. 2017–2021 (€)



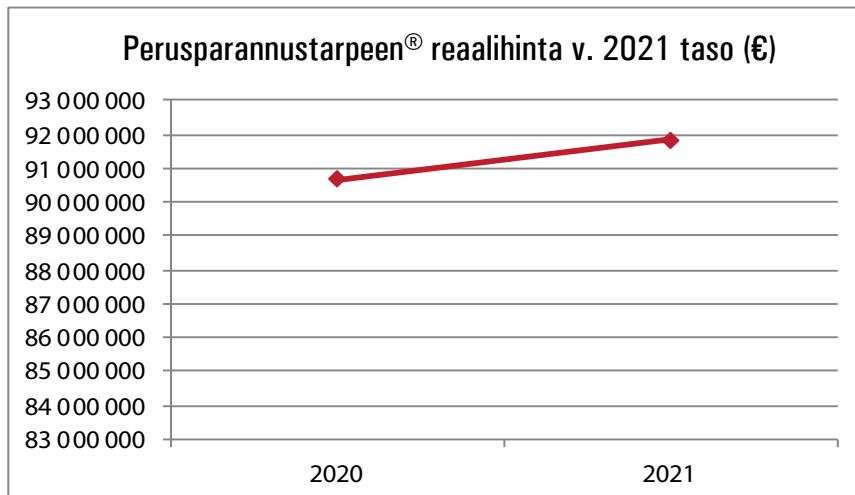
Kuva 3.12.7: Kokkolan korjausvelkaindeksi v. 2017–2021 (pisteluku)



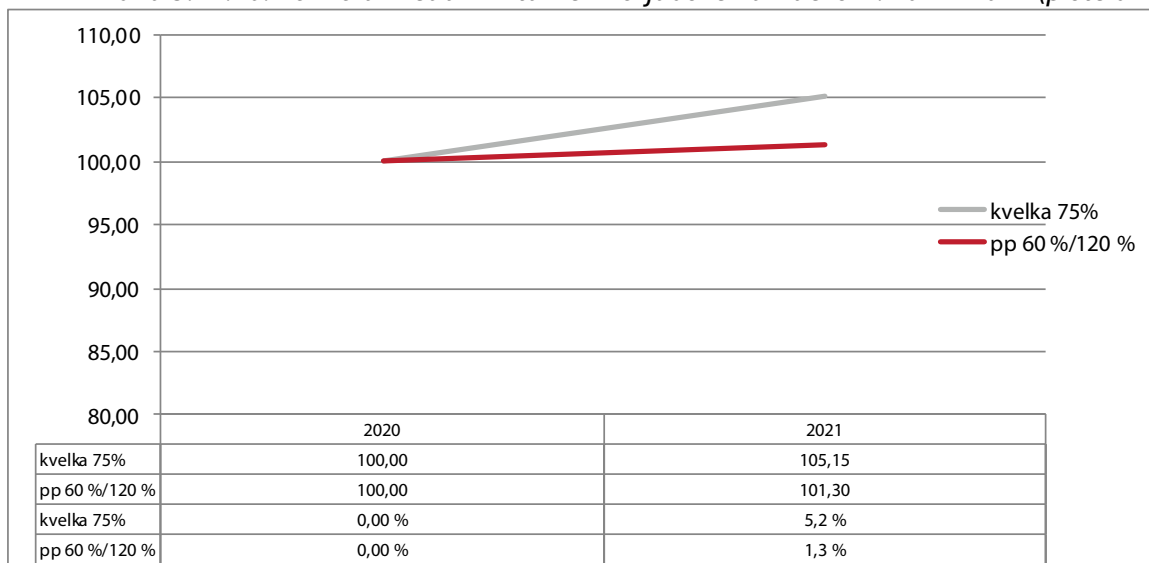
Kuva 3.12.8: Kokkolan reaalihintainen (v. 2021 hintataso) korjausvelan muutos v. 2017–2021 (€)



Kuva 3.12.9: Kokkolan reaalihintainen (v. 2021 hintataso) perusparannustarpeen muutos v. 2017–2021 (€)



Kuva 3.12.10: Kokkolan reaalihintainen korjausvelkaindeksi v. 2017–2021 (pisteluku)



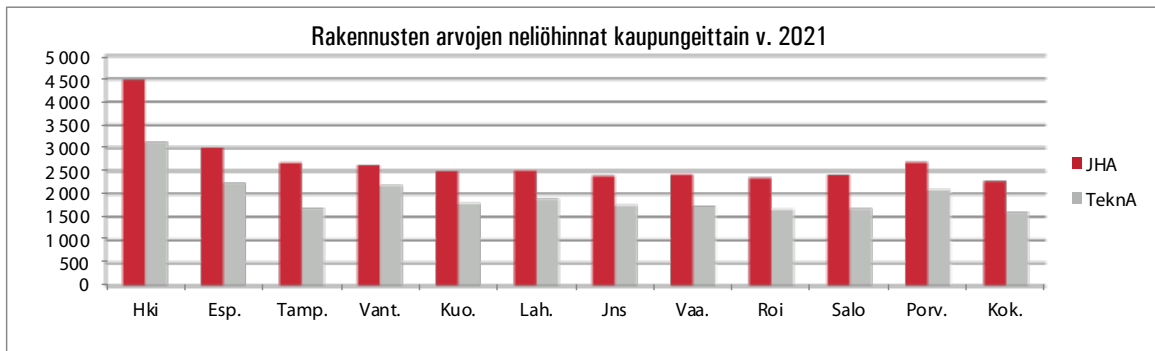
4. KORJAUSVELKAINDEKSIIN TUNNUSLUKUJEN VERTAILU KAUPUN- GITTAIN

4.1 Omaisuuden arvot ja kuntoluokat v. 2021

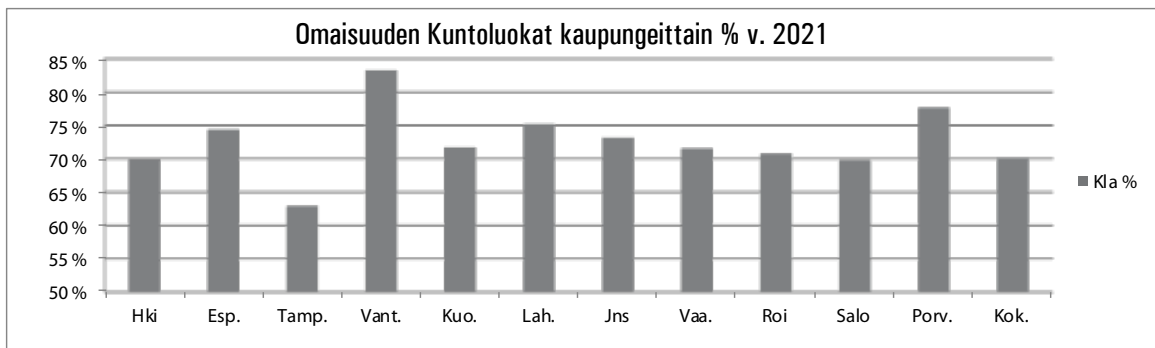
Taulukko 4.1.1: Rakennusten arvot kaupungeittain v. 2021 sekä rakennusten arvojen neliöhintojen muutos v. 2020–2021 (m², €, %, €/m²)

Arvot v. 2021	kpl	pinta-ala	Rakennusten arvot v. 2021		kla	Neliöhinnat		€/m ² 2020-2021 muutos %	
			jha	tekn.arvo		jha	tekn.a.	jha	tekn.a.
Helsinki	1 943	2 254 361	10 101 009 518	7 058 519 547	69,9 %	4 481	3 131	20,6 %	21,2 %
Espoo	864	688 788	2 072 505 320	1 541 561 895	74,4 %	3 009	2 238	6,7 %	6,9 %
Tampere	547	848 702	2 273 533 003	1 431 105 121	62,9 %	2 679	1 686	11,1 %	11,4 %
Vantaa	464	577 934	1 517 764 611	1 264 075 980	83,3 %	2 626	2 187	9,1 %	9,2 %
Kuopio	349	438 063	1 094 441 059	785 095 526	71,7 %	2 498	1 792	8,8 %	8,8 %
Lahti	288	393 294	989 622 078	744 448 525	75,2 %	2 516	1 893	8,6 %	9,0 %
Joensuu	229	266 319	637 049 361	465 999 385	73,1 %	2 392	1 750	11,6 %	11,3 %
Vaasa	299	334 848	811 118 335	580 604 645	71,6 %	2 422	1 734	9,7 %	8,8 %
Rovaniemi	128	170 030	399 770 673	282 885 855	70,8 %	2 351	1 664	6,3 %	7,1 %
Salo	359	260 549	628 360 319	438 569 232	69,8 %	2 412	1 683	5,5 %	4,1 %
Porvoo	154	200 252	538 733 911	418 492 673	77,7 %	2 690	2 090	6,4 %	6,0 %
Kokkola	339	225 274	514 327 089	360 806 241	70,2 %	2 283	1 602	5,7 %	4,7 %
Yht/keskim.	5 963	6 658 413	21 578 235 276	15 372 164 627	71,2 %	3 241	2 309	16 %	17,3 %
			Keskiarvo		72,3 %	2 739	1 976	10,0 %	11,0 %

Kuva 4.1.1: Rakennusten arvojen neliöhinnat kaupungeittain v. 2021 (€/m²)



Kuva 4.1.2: Omaisuuden keskimääräinen kuntoluokka kaupungeittain (kla %)

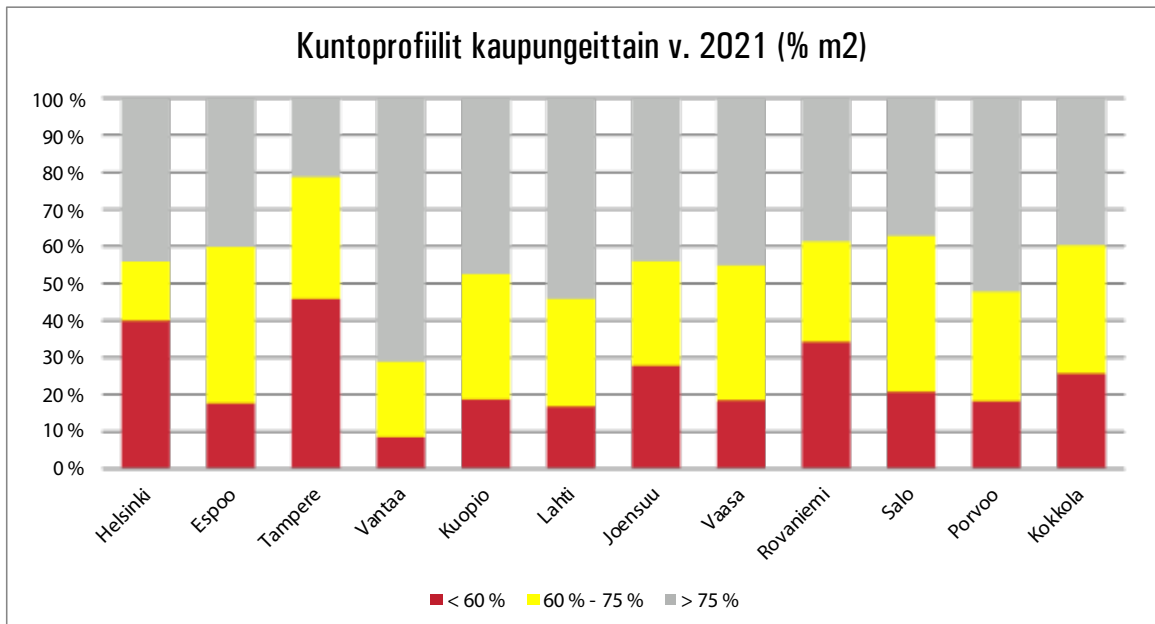


4.2 Rakennusten kuntoprofiilit kaupungeittain v. 2021

Taulukko 4.2.1: Kuntoluokkien suhteelliset pinta-alaosuudet (%)

Kuntoprofiili 2021	Kuntoluokkien suhteelliset pinta-alaosuudet %					Yht
	< 50 %	50% - 60 %	60%-75 %	75 %-90 %	> 90%	
Helsinki	32 %	8 %	16 %	14 %	30 %	100 %
Espoo	6 %	12 %	42 %	24 %	16 %	100 %
Tampere	20 %	26 %	33 %	12 %	9 %	100 %
Vantaa	4 %	4 %	20 %	37 %	34 %	100 %
Kuopio	10 %	8 %	34 %	35 %	12 %	100 %
Lahti	9 %	8 %	29 %	39 %	15 %	100 %
Joensuu	22 %	6 %	28 %	26 %	18 %	100 %
Vaasa	8 %	11 %	36 %	41 %	4 %	100 %
Rovaniemi	13 %	21 %	27 %	18 %	20 %	100 %
Salo	8 %	13 %	42 %	33 %	4 %	100 %
Porvoo	13 %	5 %	30 %	19 %	33 %	100 %
Kokkola	14 %	12 %	35 %	24 %	16 %	100 %
Keskiarvo	13 %	11 %	31 %	27 %	18 %	100 %

Kuva 4.2.2: Karkeat kuntoprofiilit kaupungeittain (%)

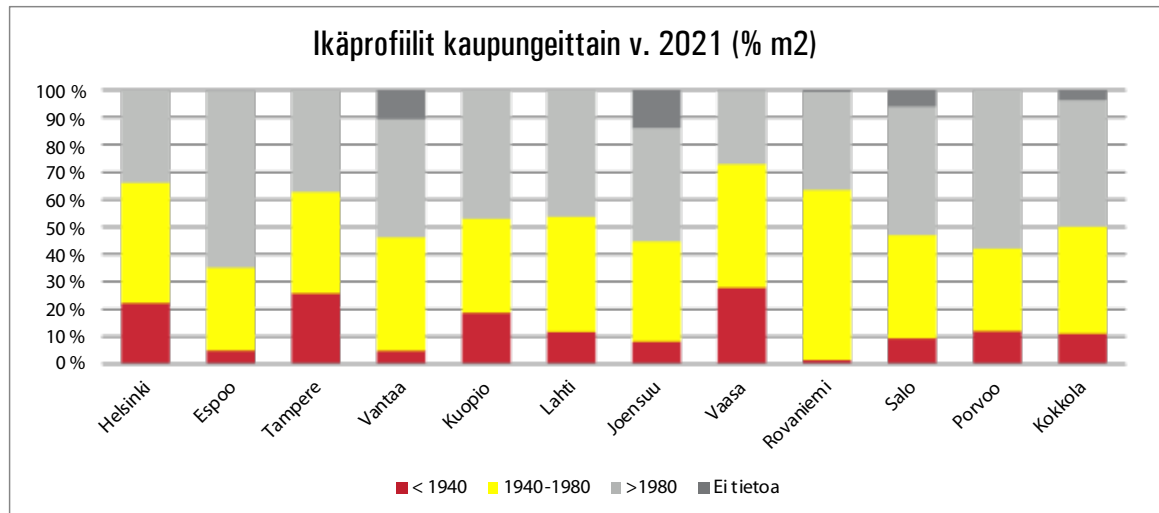


4.3 Rakennusten ikäprofiilit kaupungeittain v. 2021

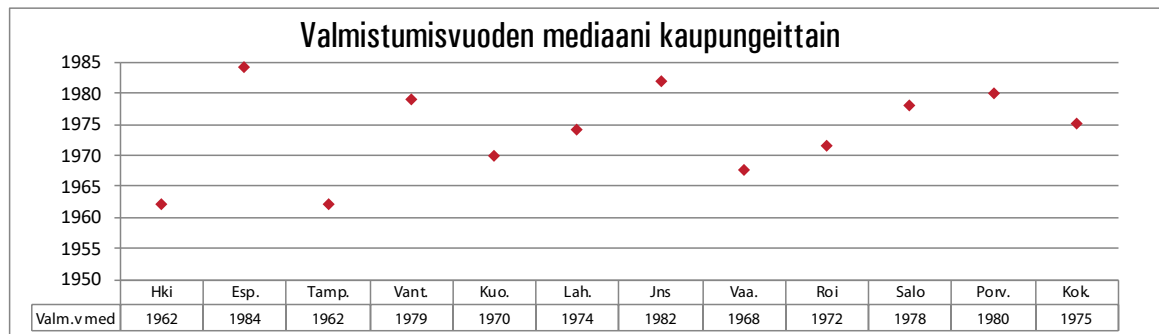
Taulukko 4.3.1: Ikäluokkien suhteelliset pinta-alaosuudet (%)

Ikäprofiili 2021 m2	Ikäluokkien suhteelliset pinta-alaosuudet %							ei tietoa	yhteensä
	<1900	1900-1920	1920-1940	1940-1960	1960-1980	1980-2000	>2000		
Helsinki	4 %	6 %	12 %	13 %	31 %	18 %	16 %	0 %	100 %
Espoo	1 %	3 %	1 %	11 %	19 %	36 %	29 %	0 %	100 %
Tampere	1 %	11 %	14 %	15 %	22 %	26 %	12 %	0 %	100 %
Vantaa	1 %	0 %	4 %	14 %	28 %	25 %	18 %	11 %	100 %
Kuopio	5 %	8 %	6 %	13 %	22 %	37 %	11 %	0 %	100 %
Lahti	1 %	2 %	9 %	15 %	27 %	20 %	26 %	0 %	100 %
Joensuu	2 %	4 %	2 %	16 %	21 %	20 %	21 %	14 %	100 %
Vaasa	12 %	7 %	8 %	16 %	29 %	21 %	6 %	0 %	100 %
Rovaniemi	0 %	1 %	0 %	23 %	39 %	31 %	5 %	1 %	100 %
Salo	1 %	2 %	6 %	13 %	24 %	28 %	19 %	6 %	100 %
Porvoo	5 %	2 %	5 %	3 %	27 %	26 %	32 %	0 %	100 %
Kokkola	3 %	2 %	7 %	18 %	21 %	32 %	14 %	4 %	100 %
Keskiarvo	3 %	4 %	6 %	14 %	26 %	27 %	17 %	3 %	100 %

Kuva 4.3.1: Suhteelliset pinta-alat valmistumisvuosien mukaan kaupungeittain (% m2)



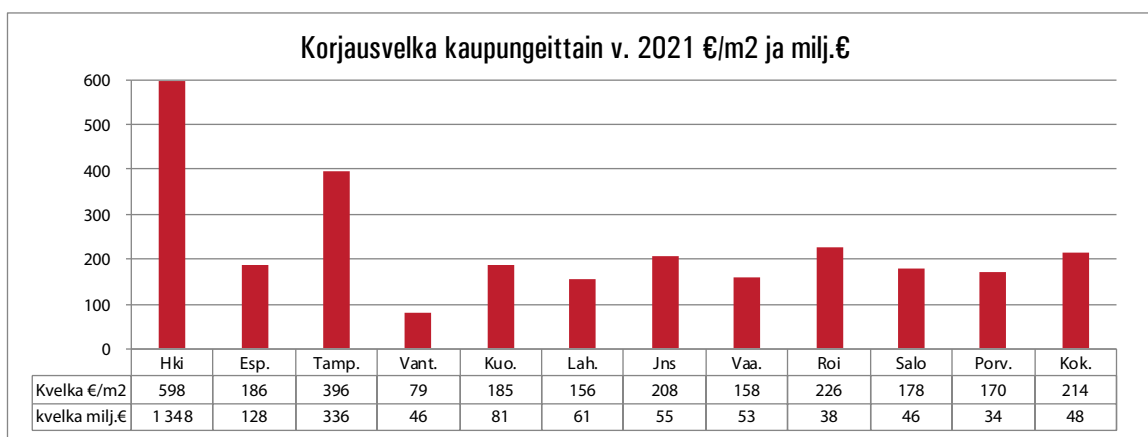
Kuva 4.3.1: Valmistumisvuoden mediaani kaupungeittain (vuosi)



4.4 Rakennusten korjausvelka ja perusparannustarve v. 2021

Taulukko 4.4.1: Rakennusten korjausvelka kaupungeittain (m², €, €/m²)

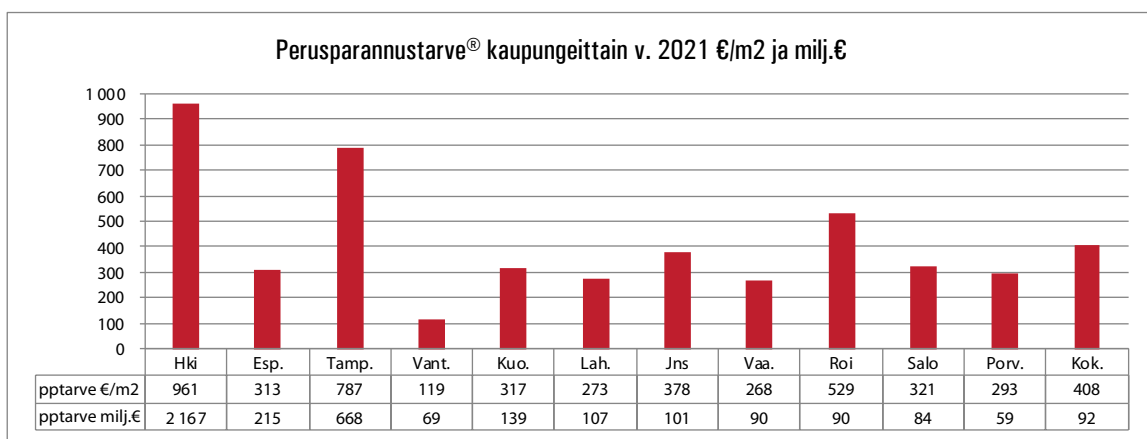
Kvelka 2021	m2	Korjausvelka €	Kvelka €/m2
Helsinki	2 254 361	1 348 424 150	598
Espoo	688 788	128 031 467	186
Tampere	848 702	335 898 094	396
Vantaa	577 934	45 617 911	79
Kuopio	438 063	81 205 774	185
Lahti	393 294	61 243 149	156
Joensuu	266 319	55 423 089	208
Vaasa	334 848	52 953 936	158
Rovaniemi	170 030	38 480 231	226
Salo	260 549	46 308 328	178
Porvoo	200 252	34 030 183	170
Kokkola	225 274	48 259 913	214
Yht/keskim.	6 658 413	2 275 876 224	342
		Keskiarvo	230
		Mediaani	186

Kuva 4.4.1: Rakennusten korjausvelka kaupungeittain (€/m² ja milj.€)Taulukko 4.4.2: Korjausvelka neliöhinnan mukaan järjestettynä (m², €, €/m²)

N:o	Kaupunki	m2	Korjausvelka €	€/m2
1	Vantaa	577 934	45 617 911	79
2	Lahti	393 294	61 243 149	156
3	Vaasa	334 848	52 953 936	158
4	Porvoo	200 252	34 030 183	170
5	Salo	260 549	46 308 328	178
6	Kuopio	438 063	81 205 774	185
7	Espoo	688 788	128 031 467	186
8	Joensuu	266 319	55 423 089	208
9	Kokkola	225 274	48 259 913	214
10	Rovaniemi	170 030	38 480 231	226
11	Tampere	848 702	335 898 094	396
12	Helsinki	2 254 361	1 348 424 150	598
	Yht/keskim.	6 658 413	2 275 876 224	342
			Keskiarvo	230
			Mediaani	186

Taulukko 4.4.4: Rakennusten perusparannustarve kaupungeittain¹⁰ (milj.€ ja €/m²)

Pptarve 2021	m2	Perusparannustarve* €	Pptarve €/m2
Helsinki	2 254 361	2 167 314 634	961
Espoo	688 788	215 315 291	313
Tampere	848 702	667 645 598	787
Vantaa	577 934	68 763 085	119
Kuopio	438 063	138 888 450	317
Lahti	393 294	107 480 497	273
Joensuu	266 319	100 752 268	378
Vaasa	334 848	89 736 166	268
Rovaniemi	170 030	89 946 092	529
Salo	260 549	83 561 998	321
Porvoo	200 252	58 590 846	293
Kokkola	225 274	91 834 817	408
Yht/keskim.	6 658 413	3 879 829 741	583
		Keskiarvo	414
		Mediaani	319

Kuva 4.4.3: Rakennusten perusparannustarve kaupungeittain (€/m² ja milj.€)Taulukko 4.4.5: Perusparannustarve neliöhinnan mukaan järjestettynä (m², €, €/m²)

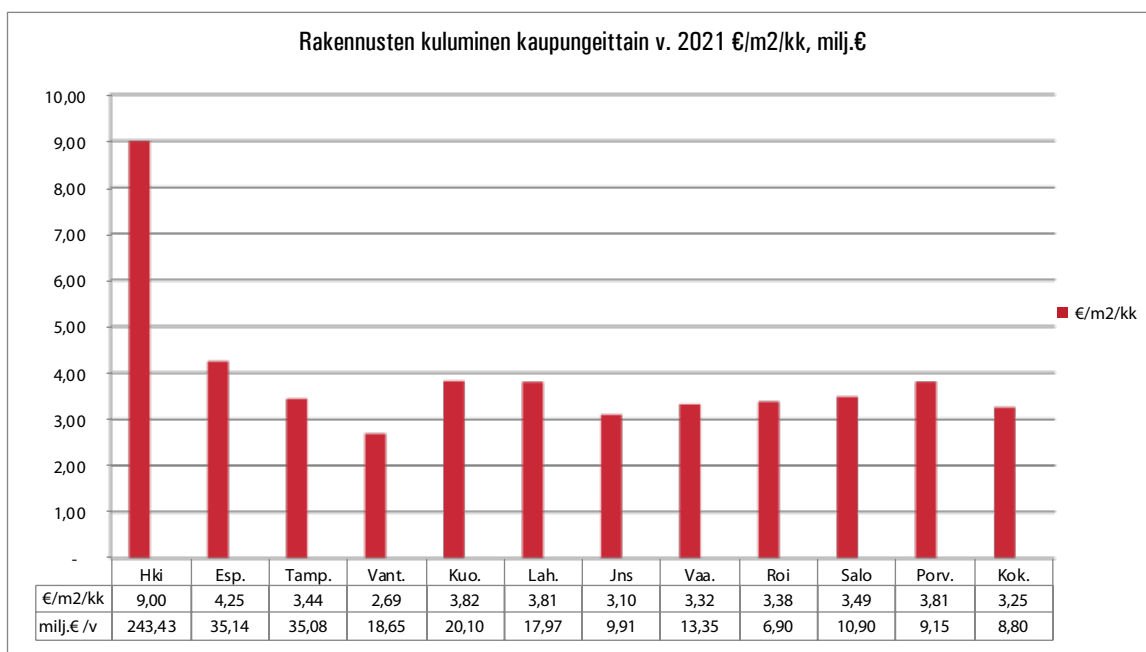
N:o	Kaupunki	m2	Perusparannustarve* €	€/m2
1	Vantaa	577 934	68 763 085	119
2	Vaasa	334 848	89 736 166	268
3	Lahti	393 294	107 480 497	273
4	Porvoo	200 252	58 590 846	293
5	Espoo	688 788	215 315 291	313
6	Kuopio	438 063	138 888 450	317
7	Salo	260 549	83 561 998	321
8	Joensuu	266 319	100 752 268	378
9	Kokkola	225 274	91 834 817	408
10	Rovaniemi	170 030	89 946 092	529
11	Tampere	848 702	667 645 598	787
12	Helsinki	2 254 361	2 167 314 634	961
	Yht/keskim.	6 658 413	3 879 829 741	583
			Keskiarvo	414
			Mediaani	319

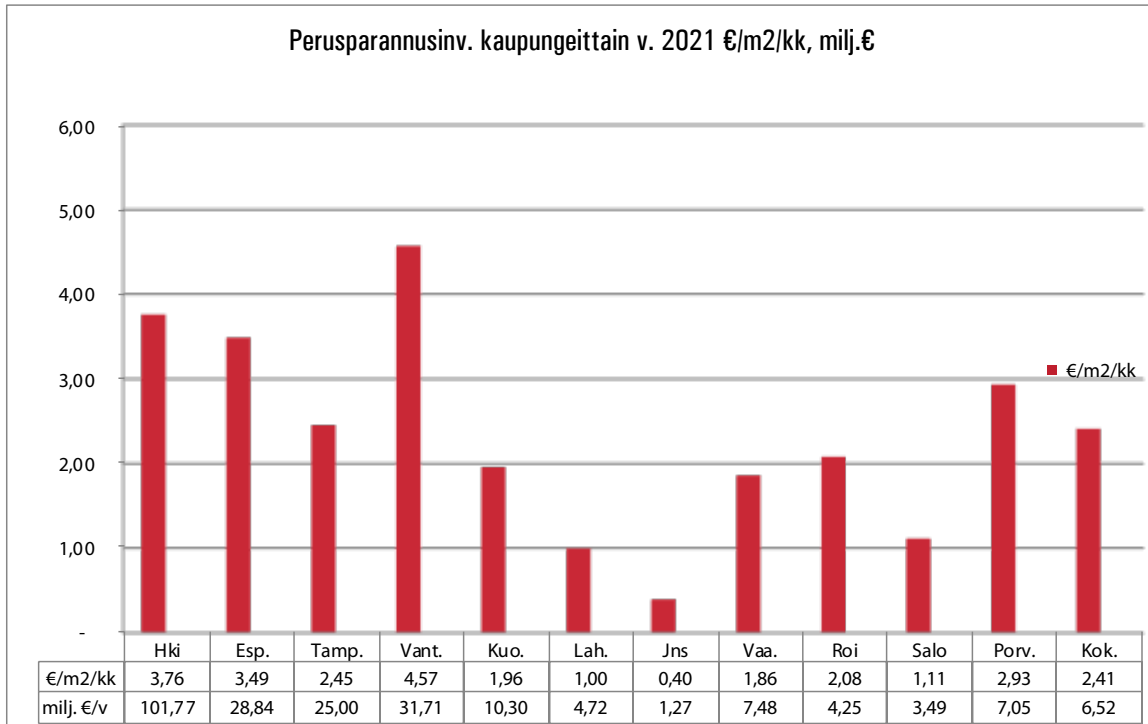
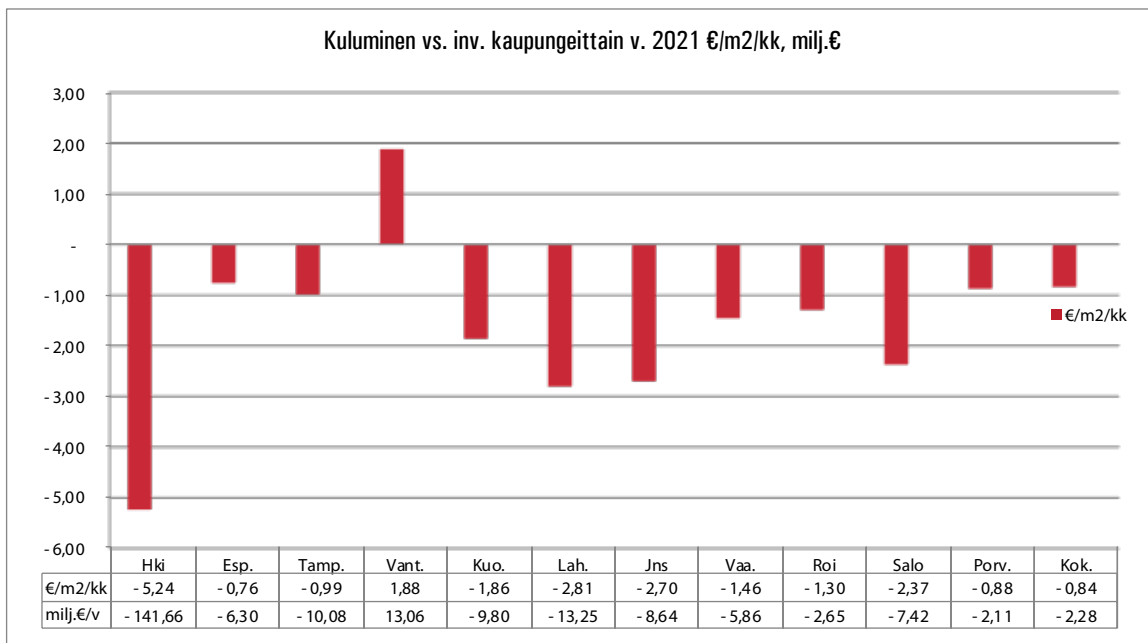
¹⁰ Helsingin perusparannustarpeen tavoitetaso on 100 %, kun muiden kaupunkien tavoitetaso on 120 %.

4.5 Investoinnit, kuluminen ja myynnit ja purut v. 2021

Taulukko 4.5.1: Investoinnit, perusparannukset sekä kuluminen kaupungeittain

	Kulum ja inv 2021 pinta-ala	Kuluminen		Pp-investoinnit		Kuluminen - investoinnit	
		€/v	€/m2/kk	€/v	€/m2/kk	€/v	€/m2/kk
Helsinki	2 254 361	243 434 329	9,00	101 770 487	3,76	-141 663 842	-5,24
Espoo	688 788	35 139 390	4,25	28 837 912	3,49	-6 301 478	-0,76
Tampere	848 702	35 084 969	3,44	25 000 156	2,45	-10 084 813	-0,99
Vantaa	577 934	18 654 110	2,69	31 711 427	4,57	13 057 317	1,88
Kuopio	438 063	20 096 626	3,82	10 300 000	1,96	-9 796 626	-1,86
Lahti	393 294	17 970 555	3,81	4 720 491	1,00	-13 250 064	-2,81
Joensuu	266 319	9 910 046	3,10	1 266 583	0,40	-8 643 463	-2,70
Vaasa	334 848	13 346 947	3,32	7 484 895	1,86	-5 862 052	-1,46
Rovaniemi	170 030	6 895 052	3,38	4 247 083	2,08	-2 647 969	-1,30
Salo	260 549	10 900 589	3,49	3 485 383	1,11	-7 415 206	-2,37
Porvoo	200 252	9 153 161	3,81	7 047 531	2,93	-2 105 630	-0,88
Kokkola	225 274	8 799 167	3,25	6 521 975	2,41	-2 277 192	-0,84
Yht./keskim.	6 658 413	429 384 941	5,37	232 393 923	2,91	-196 991 018	-2,47
Keskiarvo			3,95		2,34		-1,61
Mediaani			3,47		2,25		-1,38

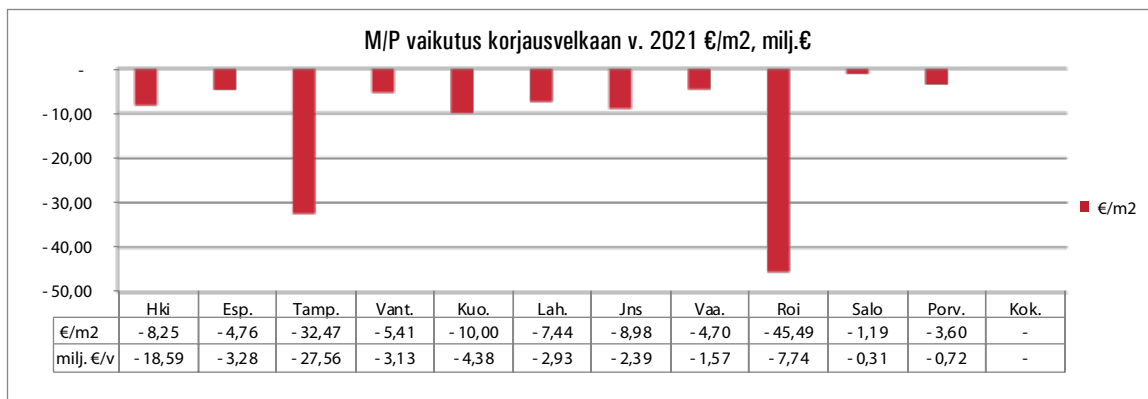
Kuva 4.5.1: Rakennusten kuluminen kaupungeittain v. 2021 (€/m²/kk, milj.€)

Kuva 4.5.2 Perusparannusinvestoinnit v. 2021 kaupungeittain (€/m²/kk)Kuva 4.5.3 Investointien ja kulumisen välinen erotus v. 2021 kaupungeittain (€/m²/kk)

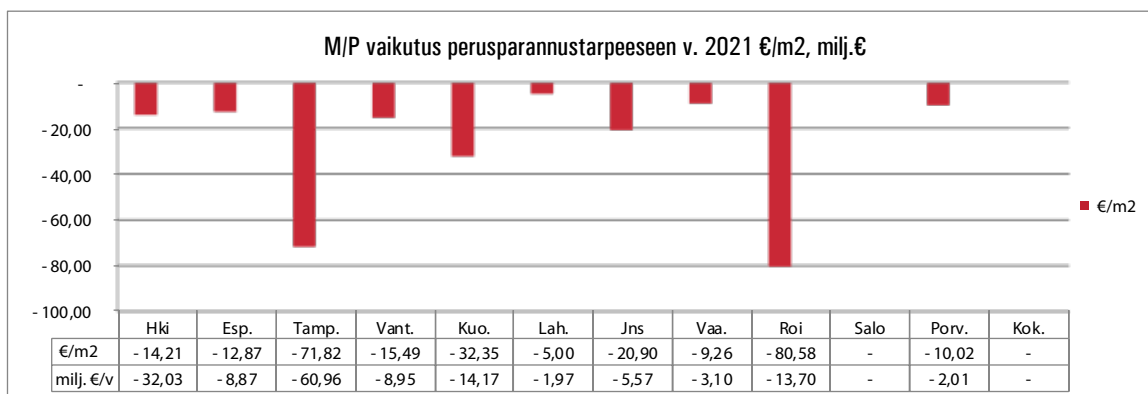
Taulukko 4.5.2: Myytyjen ja purettujen (M/P) rakennusten vaikutus korjausvelkaan ja perusparannustarpeeseen v. 2021 kaupungeittain (m², €/v, €/m²)

	Myyntien ja purkujen vaikutus pinta-ala	M/P Korjausvelka		M/P Perusparannustarve	
		€/v	€/m ²	€/v	€/m ²
Helsinki	2 254 361	-18 591 809	-8,25	-32 031 672	-14,21
Espoo	688 788	-3 280 281	-4,76	-8 865 912	-12,87
Tampere	848 702	-27 558 961	-32,47	-60 956 274	-71,82
Vantaa	577 934	-3 127 696	-5,41	-8 950 448	-15,49
Kuopio	438 063	-4 382 383	-10,00	-14 169 290	-32,35
Lahti	393 294	-2 926 512	-7,44	-1 967 735	-5,00
Joensuu	266 319	-2 392 595	-8,98	-5 567 328	-20,90
Vaasa	334 848	-1 574 991	-4,70	-3 099 548	-9,26
Rovaniemi	170 030	-7 735 428	-45,49	-13 700 512	-80,58
Salo	260 549	-308 880	-1,19	0	0,00
Porvoo	200 252	-721 791	-3,60	-2 006 488	-10,02
Kokkola	225 274	0	0,00	0	0,00
Yht./keskim.	6 658 413	-72 601 327	-10,90	-151 315 205	-22,73
Keskiarvo			-11,03		-22,71
Mediaani			-6,43		-13,54

Kuva 4.5.4: Myytyjen ja purettujen (M/P) rakennusten vaikutus korjausvelkaan kaupungeittain v. 2021 (€/m², milj.€.)



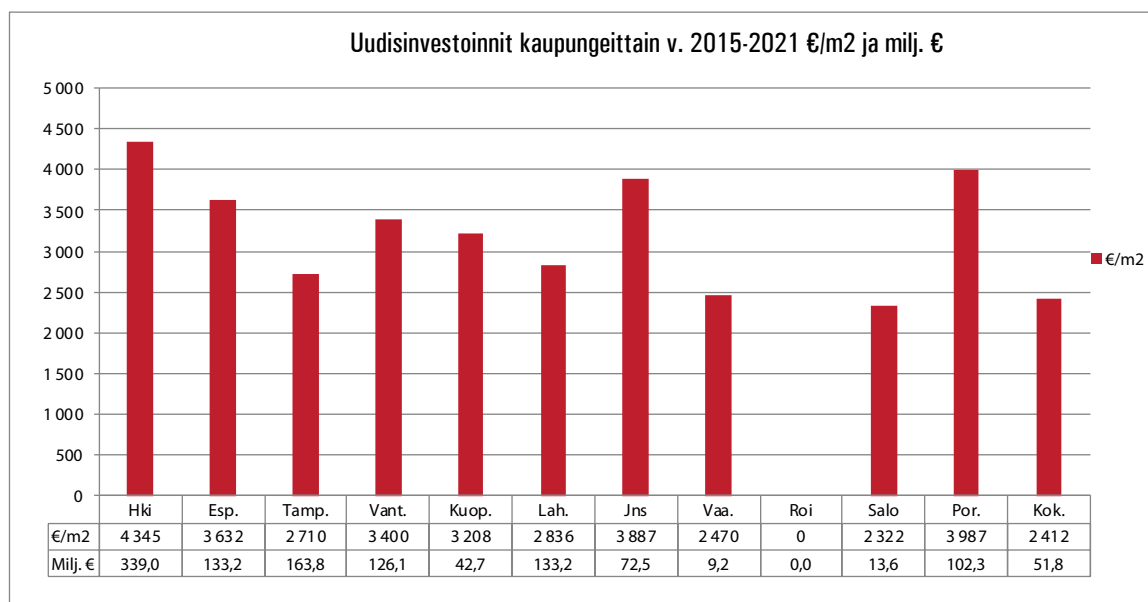
Kuva 4.5.5 Myytyjen ja purettujen (M/P) rakennusten vaikutus perusparannustarpeeseen kaupungeittain v. 2021 (€/m², milj.€.)



Taulukko 4.5.3: Uudisinvestointien indeksoidut investointikustannukset ja uudisrakennusten neliömäärät kaupungeittain 2015-2021 (m², € ja €/m²)

Uudisinvestoinnit	Lkm	m ²	Inv. 2015 - 2021	€/m ²
Helsinki	35	78 018	339 026 112	4 345
Espoo	20	36 676	133 197 767	3 632
Tampere	25	60 420	163 763 544	2 710
Vantaa	25	37 083	126 067 592	3 400
Kuopio	9	13 309	42 698 136	3 208
Lahti	15	46 972	133 230 554	2 836
Joensuu	9	18 655	72 512 795	3 887
Vaasa	3	3 712	9 168 605	2 470
Rovaniemi	0	0	0	-
Salo	9	5 848	13 580 458	2 322
Porvoo	12	25 656	102 298 286	3 987
Kokkola	8	21 464	51 781 136	2 412
Yhteensä	191	347 813	1 187 324 984	3 414
			Keskiarvo	3 201
			Mediaani	3 208

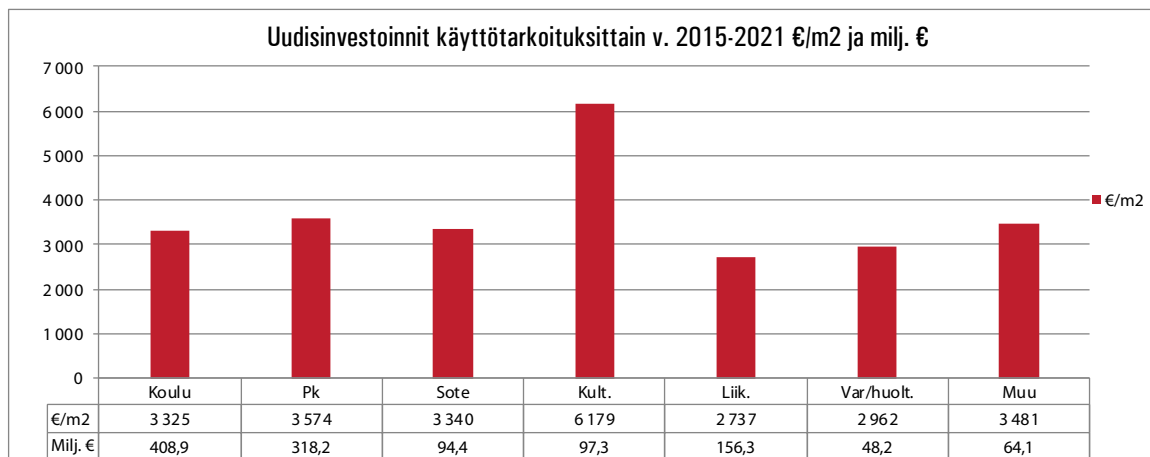
Kuva 4.5.6: Uudisinvestointien indeksoidut investointikustannukset ja uudisrakennusten neliömäärät kaupungeittain 2015-2021 (m², € ja €/m²)



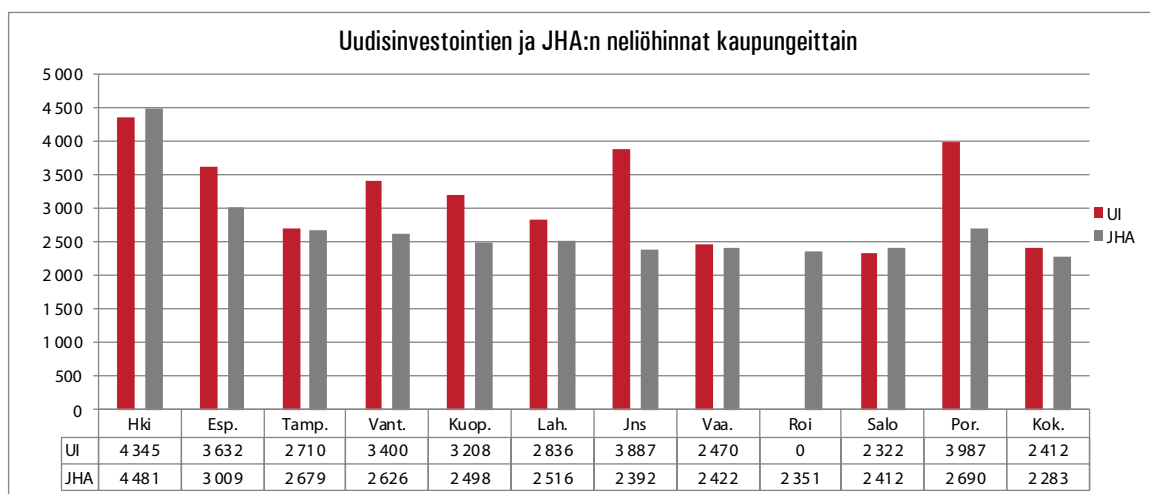
Taulukko 4.5.4: Uudisinvestointien indeksoidut investointikustannukset ja uudisrakennusten neliömäärät käyttötarkoituksittain 2015-2021 (m², € ja €/m²)

Uudisinvestoinnit	Lkm	m ²	Inv. 2015 - 2020	€/m ²
Koulu	26	122 986	408 870 112	3 325
Päiväkoti	56	89 032	318 182 601	3 574
Sote	10	28 260	94 380 497	3 340
Kulttuuri*	3	15 746	97 293 985	6 179
Liikunta	15	57 092	156 270 466	2 737
Varasto/huoltorakennus	38	16 268	48 180 790	2 962
Muu	22	18 429	64 146 533	3 481
Yhteensä	170	347 813	1 187 324 984	3 414
*Keskuskirjasto Oodin painoarvo huomattava			Keskiarvo	3 657
			Mediaani	3 340

Kuva 4.5.7 Uudisinvestointien indeksoidut investointikustannukset ja uudisrakennusten neliömäärät käyttötarkoituksittain 2015-2021 (m², € ja €/m²)



Kuva 4.5.8 Uudisinvestointien indeksoidut investointikustannukset ja uudisrakennusten neliömäärät käyttötarkoituksittain 2015-2021 ja kaupunkien keskimääräiset jälleenhankinta-arvon neliöhinnat v. 2021

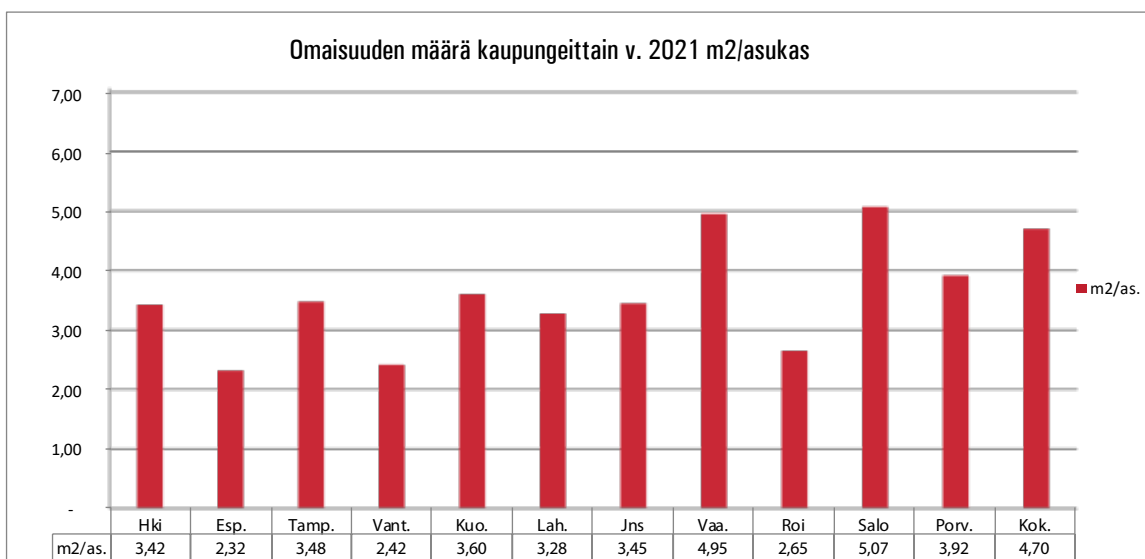


4.6 Omaisuus, korjausvelka ja perusparannustarve suhteutettuna kaupungin väkilukuun v. 2021

Taulukko 4.6.1: Omaisuuden määrä suhteutettuna kaupungin väkilukuun v. 2021 ja asukaslukuun suhteutetun omaisuuden määrän muutos v. 2020–2021 (asukkaat, m², m²/asukas, %)

Om/as. 2021	31.12.2021	m ²	Omaisuuden pinta-ala /asukas	
			m ² /asukas	2020-2021 %
Helsinki	658 457	2 254 361	3,42	0,9 %
Espoo	297 132	688 788	2,32	-0,6 %
Tampere	244 223	848 702	3,48	-6,8 %
Vantaa	239 206	577 934	2,42	-5,0 %
Kuopio	121 543	438 063	3,60	-4,4 %
Lahti	120 027	393 294	3,28	-2,3 %
Joensuu	77 261	266 319	3,45	-
Vaasa	67 615	334 848	4,95	-1,2 %
Rovaniemi	64 180	170 030	2,65	-7,1 %
Salo	51 400	260 549	5,07	0,1 %
Porvoo	51 149	200 252	3,92	-
Kokkola	47 909	225 274	4,70	-
Yht/keskim.	2 040 102	6 658 413	3,26	-10,1 %
		Keskiarvo	3,50	-6,07 %
		Mediaani	3,46	-7,95 %

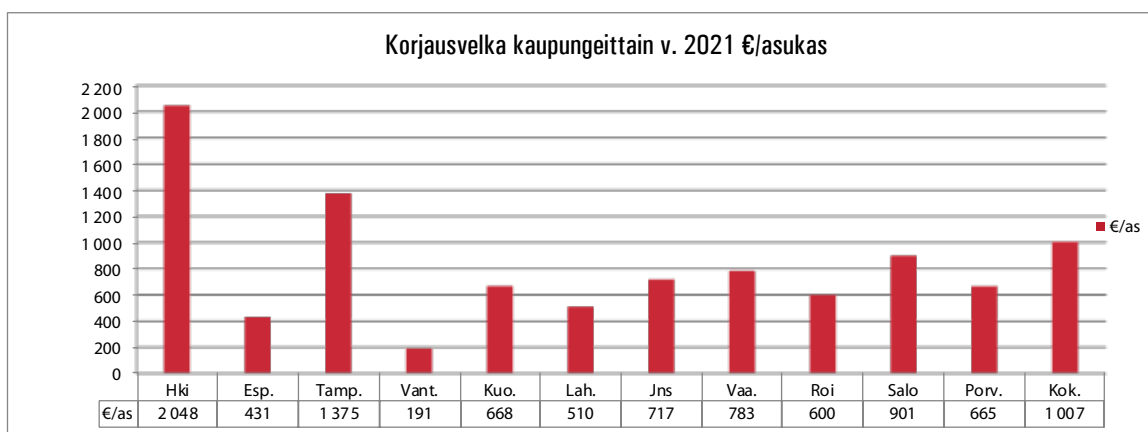
Kuva 4.6.1: Omaisuuden määrä suhteutettuna kaupungin väkilukuun v. 2021 (m²/asukas)



Taulukko 4.6.2: Korjausvelka suhteutettuna kaupungin asukasmäärään v. 2021 ja asukkaisiin suhteutetun korjausvelan muutos v. 2020–2021 (asukas, €, €/asukas, %)

Kvelka 2021 €/as	31.12.2021	kvelka 2021	Korjausvelka/asukas	
			€/asukas	2020-2021 %
Helsinki	658 457	1 348 424 150	2 048	18,7 %
Espoo	297 132	128 031 467	431	7,0 %
Tampere	244 223	335 898 094	1 375	4,3 %
Vantaa	239 206	45 617 911	191	-3,7 %
Kuopio	121 543	81 205 774	668	4,2 %
Lahti	120 027	61 243 149	510	8,9 %
Joensuu	77 261	55 423 089	717	-
Vaasa	67 615	52 953 936	783	13,2 %
Rovaniemi	64 180	38 480 231	600	-5,2 %
Salo	51 400	46 308 328	901	17,0 %
Porvoo	51 149	34 030 183	665	-
Kokkola	47 909	48 259 913	1 007	-
Yht/keskim.	2 040 102	2 275 876 224	1 116	11,5 %
		Keskiarvo	825	2,6 %
		Mediaani	693	0,1 %

Kuva 4.6.2: Korjausvelka €/asukas



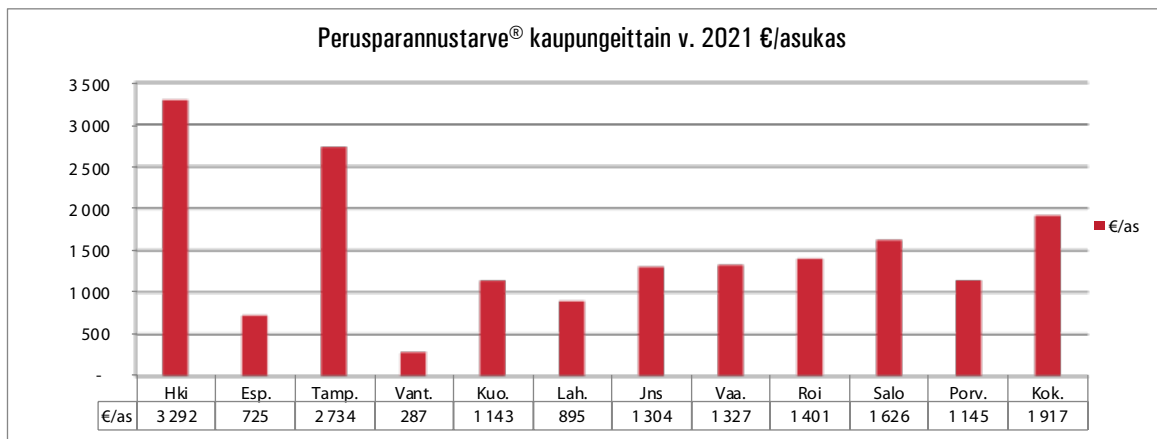
Taulukko 4.6.3: Korjausvelka €/asukas mukaan järjestettynä (as.,€, €/as)

N:o	Kaupunki	asukas	Kvelka €	€/as
1	Vantaa	239 206	45 617 911	191
2	Espoo	297 132	128 031 467	431
3	Lahti	120 027	61 243 149	510
4	Rovaniemi	64 180	38 480 231	600
5	Porvoo	51 149	34 030 183	665
6	Kuopio	121 543	81 205 774	668
7	Joensuu	77 261	55 423 089	717
8	Vaasa	67 615	52 953 936	783
9	Salo	51 400	46 308 328	901
10	Kokkola	47 909	48 259 913	1 007
11	Tampere	244 223	335 898 094	1 375
12	Helsinki	658 457	1 348 424 150	2 048
	Yht/keskim.	2 040 102	2 275 876 224	1 116
	Keskiarvo			825
	Mediaani			693

Taulukko 4.6.4: Perusparannustarve suhteutettuna kaupungin asukasmäärään v. 2021 ja asukkaisiin suhteutetun perusparannustarpeen muutos v. 2020–2021 (asukas, €, €/asukas, %)

Ppt 2021/as	31.12.2021	pptarve 2021	Perusparannustarve®/asukas	
			€/asukas	2020-2021 %
Helsinki	658 457	2 167 314 634	3 292	15,1 %
Espoo	297 132	215 315 291	725	9,4 %
Tampere	244 223	667 645 598	2 734	1,8 %
Vantaa	239 206	68 763 085	287	-3,8 %
Kuopio	121 543	138 888 450	1 143	1,0 %
Lahti	120 027	107 480 497	895	13,3 %
Joensuu	77 261	100 752 268	1 304	-
Vaasa	67 615	89 736 166	1 327	18,1 %
Rovaniemi	64 180	89 946 092	1 401	-1,1 %
Salo	51 400	83 561 998	1 626	10,1 %
Porvoo	51 149	58 590 846	1 145	-
Kokkola	47 909	91 834 817	1 917	-
Yht./keskim.	2 040 102	3 879 829 741	1 902	7,6 %
		Keskiarvo	1 483	0,6 %
		Mediaani	1 316	-7,1 %

Kuva 4.6.3: Perusparannustarve €/asukas



Taulukko 4.6.5: Perusparannustarve €/asukas mukaan järjestettynä (as., €, €/as)

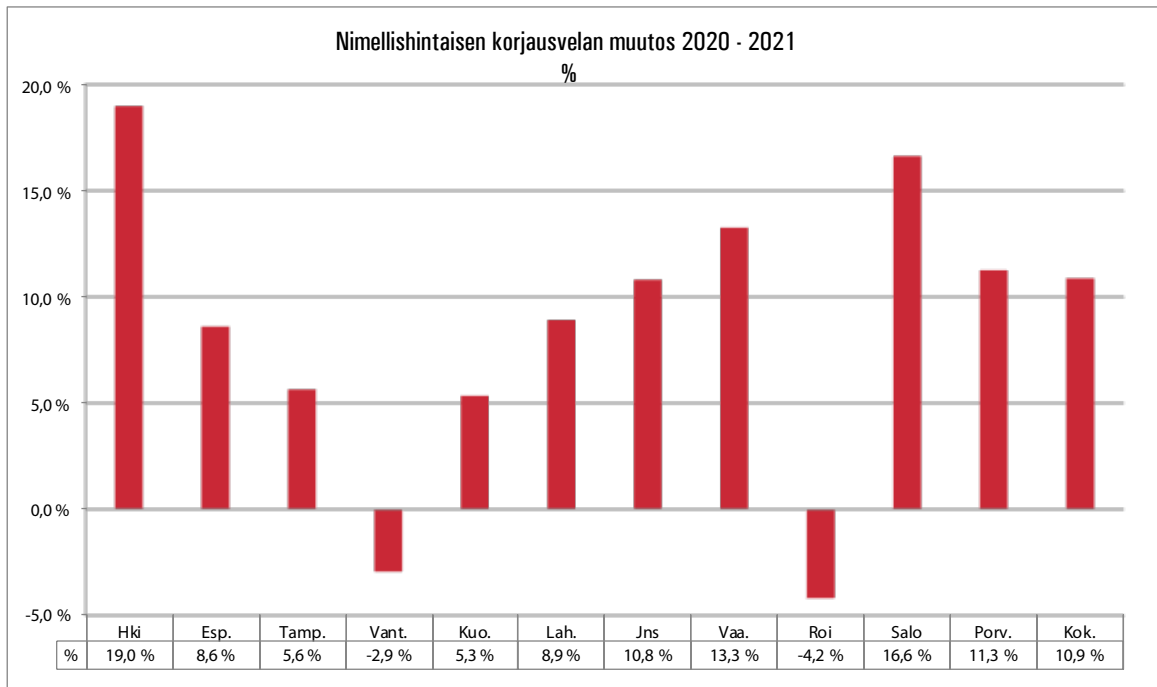
N:o	Kaupunki	asukas	Pptarve €	€/as
1	Vantaa	239 206	68 763 085	287
2	Espoo	297 132	215 315 291	725
3	Lahti	120 027	107 480 497	895
4	Kuopio	121 543	138 888 450	1 143
5	Porvoo	51 149	58 590 846	1 145
6	Joensuu	77 261	100 752 268	1 304
7	Vaasa	67 615	89 736 166	1 327
8	Rovaniemi	64 180	89 946 092	1 401
9	Salo	51 400	83 561 998	1 626
10	Kokkola	47 909	91 834 817	1 917
11	Tampere	244 223	667 645 598	2 734
12	Helsinki	658 457	2 167 314 634	3 292
	Yht./keskim.	2 040 102	3 879 829 741	1 902
	Keskiarvo			1 483
	Mediaani			1 316

4.7 Korjausvelan ja perusparannustarpeen nimellinen muutos v. 2005 - 2021

Taulukko 4.7.1: Korjausvelkaindeksin pisteluvut 2005 - 2021 sekä pisteluvun muutos kaupungeittain v. 2020 - 2021 (2005, 2007, 2014, 2015, 2017, 2020=100, pisteluku ja %)

Kelkaind. Kvelka	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2020-2021
Helsinki	100,00	102,40	110,17	115,41	118,63	116,28	139,20	141,21	145,67	145,09	146,81	146,85	154,52	160,28	158,88	139,85	166,41	19,0 %
Espoo	100,00	101,57	106,27	111,25	109,88	111,91	120,15	132,93	123,65	128,59	140,68	150,25	149,49	144,82	147,99	151,20	164,20	8,6 %
Tampere	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,00	112,30	113,29	117,02	116,64	115,82	122,35	5,6 %
Vantaa	100,00	94,97	108,11	110,25	110,42	107,54	107,11	110,70	100,78	98,50	98,86	99,46	79,69	77,37	72,84	67,71	65,72	-2,9 %
Kuopio	-	-	100,00	92,38	90,61	79,99	73,68	79,72	81,09	79,93	88,05	94,98	108,17	106,87	119,36	118,00	124,31	5,3 %
Lahti	-	-	100,00	91,83	85,48	86,35	75,50	79,60	83,16	82,19	84,12	114,95	100,92	95,65	93,62	100,32	109,26	8,9 %
Joensuu	100,00	100,21	114,09	114,53	113,86	108,35	113,88	113,20	117,86	127,54	117,21	87,61	92,26	98,72	107,96	96,27	106,67	10,8 %
Vaasa	100,00	114,18	133,32	144,05	117,96	123,06	120,43	119,05	111,22	123,64	115,02	127,50	142,34	154,00	165,39	186,43	211,16	13,3 %
Rovaniemi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,00	74,81	83,67	85,55	97,39	103,24	117,47	112,54	-4,2 %
Salo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,00	110,97	126,10	142,49	166,19	16,6 %
Porvoo	100,00	104,68	94,10	103,63	112,67	103,02	114,40	112,36	121,76	132,42	142,95	141,75	132,06	130,63	120,59	111,34	123,87	11,3 %
Kokkola	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,00	110,87	10,9 %

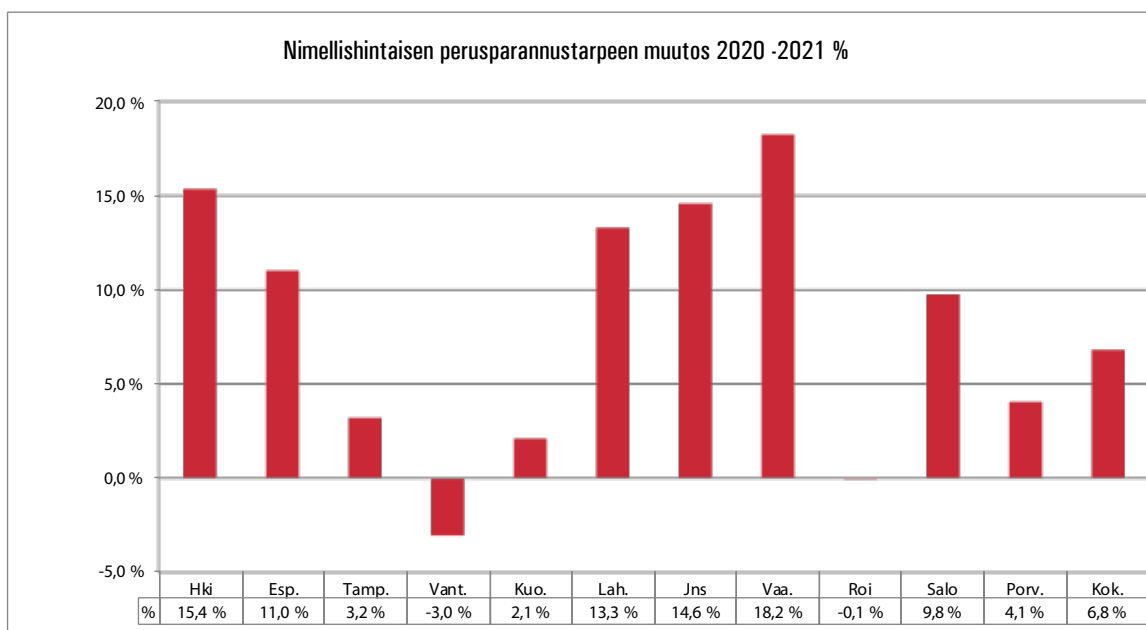
Kuva 4.7.1: Nimellishintaisen korjausvelkaindeksin muutos v. 2020–2021 (%)



Taulukko 4.7.2: Korjausvelkaindeksin perusparannustarpeen pisteluvut 2005 - 2021 sekä pisteluvunmuutos kaupungeittain v. 2020–2021 (2005, 2007, 2014, 2015, 2017, 2020=100, pisteluku ja %)

Kvelkaind. PPT	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2020-2021
Helsinki	100,00	101,99	114,57	118,90	122,85	120,51	140,05	141,08	146,95	144,60	149,70	146,34	154,87	161,71	160,99	142,29	164,15	15,4 %
Espoo	100,00	102,41	104,94	123,69	119,57	119,57	128,23	130,31	98,91	106,13	132,82	161,42	141,97	152,32	160,37	173,61	192,76	11,0 %
Tampere	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,00	102,91	99,77	100,86	110,78	114,14	117,80	3,2 %
Vantaa	100,00	94,99	110,99	110,99	113,57	109,66	101,84	108,91	92,90	90,72	95,87	91,94	73,09	74,23	69,51	51,96	50,37	-3,0 %
Kuopio	-	-	100,00	80,35	75,25	70,11	66,81	70,85	73,11	73,25	77,83	95,44	102,57	97,66	106,60	105,08	107,29	2,1 %
Lahti	-	-	100,00	74,11	82,31	88,10	73,28	76,71	83,46	77,32	87,22	112,00	94,29	89,88	85,31	84,44	95,67	13,3 %
Joensuu	100,00	111,02	124,78	123,12	110,48	109,80	109,28	107,07	106,33	110,24	112,36	82,49	89,99	92,34	94,69	78,62	90,09	14,6 %
Vaasa	100,00	111,41	174,88	223,40	171,42	161,18	212,04	199,02	150,73	194,54	197,60	199,43	212,66	233,58	240,23	266,26	314,84	18,2 %
Rovaniemi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,00	65,24	66,67	64,23	88,46	99,40	128,28	128,18	-0,1 %
Salo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,00	114,44	131,09	177,74	195,08	9,8 %
Porvoo	100,00	100,78	73,65	91,00	102,36	88,10	114,20	120,76	124,66	129,57	143,80	140,47	129,13	120,18	102,53	87,14	90,67	4,1 %
Kokkola	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,00	106,81	6,8 %

Kuva 4.7.2: Nimellishintaisen perusparannustarpeen muutos v. 2020–2021 (%)

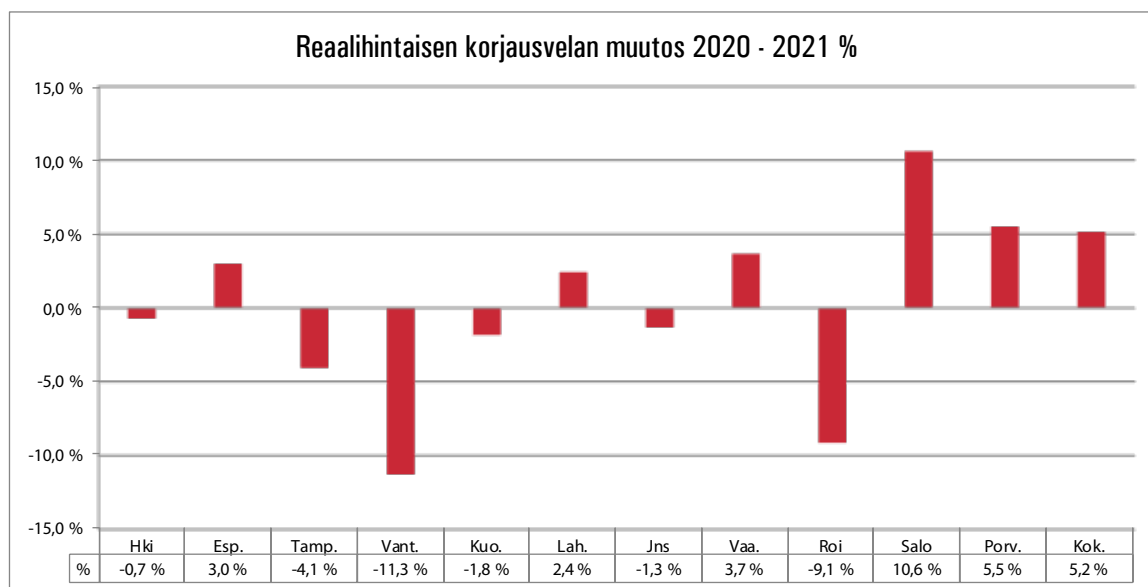


4.8 Korjausvelan ja perusparannustarpeen reaalin muutos v. 2005 - 2021

Taulukko 4.8.1: Reaalihintaisen (v. 2021 hintataso) korjausvelkaindeksin pisteluvut 2005 - 2021 sekä pisteluvunmuutos kaupungeittain v. 2020–2021 (2013=100, pisteluku ja %)

Kvelkaind. Kvelka	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2020-2021
Helsinki	83,77	82,67	83,95	84,70	88,03	85,34	98,90	97,91	100,00	98,62	99,28	98,80	103,65	105,16	103,19	90,83	90,17	-0,7 %
Espoo	98,69	96,60	95,40	96,18	96,06	96,75	100,56	108,59	100,00	102,96	112,07	119,10	118,14	111,94	113,24	115,69	119,15	3,0 %
Tampere	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,00	111,73	112,38	113,53	112,03	111,23	106,71	-4,1 %
Vantaa	121,08	110,82	119,06	116,95	118,42	114,07	109,99	110,94	100,00	96,77	96,63	96,72	77,26	73,37	68,38	63,57	56,39	-11,3 %
Kuopio	-	-	136,88	121,79	120,78	105,46	94,04	99,30	100,00	97,59	106,96	114,80	130,35	125,97	139,27	137,68	135,15	-1,8 %
Lahti	-	-	133,47	118,05	111,11	111,00	93,96	96,69	100,00	97,85	99,64	135,47	118,58	109,93	106,50	114,13	116,89	2,4 %
Joensuu	103,53	99,99	107,44	103,88	104,42	98,28	99,99	97,01	100,00	107,14	97,97	72,85	76,49	80,05	86,66	77,28	76,26	-1,3 %
Vaasa	109,72	120,73	133,05	138,46	114,64	118,28	112,07	108,12	100,00	110,07	101,88	112,36	125,06	132,34	140,69	158,59	164,42	3,7 %
Rovaniemi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,00	74,44	82,83	84,43	94,01	98,65	112,53	102,25	-9,1 %
Salo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,00	108,54	122,12	137,98	152,63	10,6 %
Porvoo	100,22	101,11	85,78	90,99	100,02	90,45	97,24	93,21	100,00	107,68	115,65	114,10	105,98	102,54	93,70	86,52	91,29	5,5 %
Kokkola	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,00	105,15	5,2 %

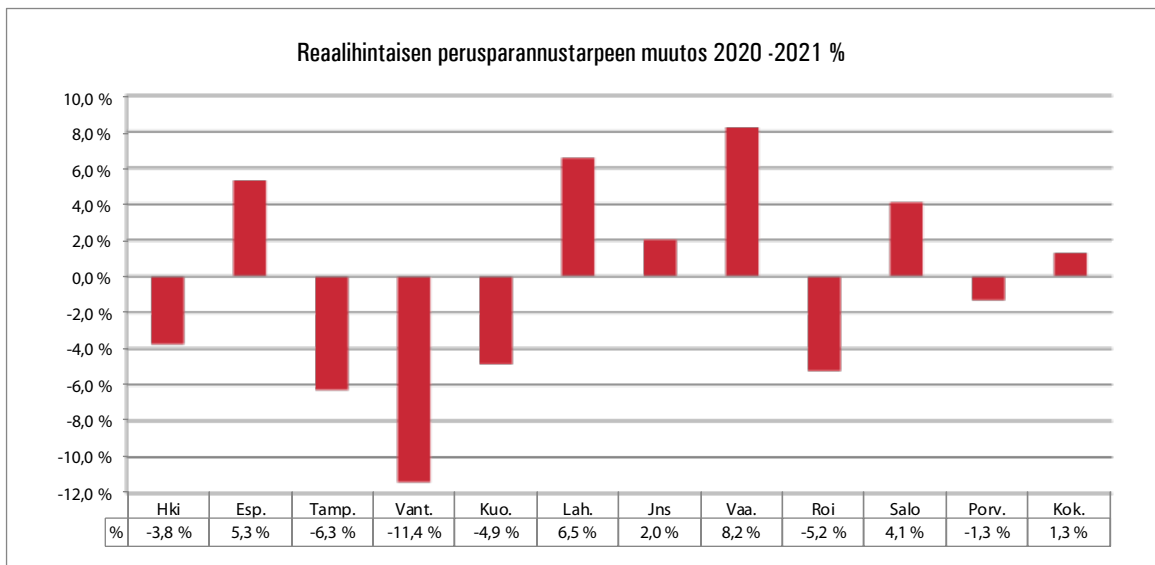
Kuva 4.8.1: Reaalihintaisen (v. 2021 hintataso) korjausvelkaindeksin muutos v. 2020–2021 (%)



Taulukko 4.8.2: Reaalihintaisen (v. 2021 hintataso) korjausvelkaindeksin perusparannustarpeen pisteluvut 2005 - 2021 sekä pisteluvunmuutos kaupungeittain v. 2020–2021 (2013=100) (pisteluku ja %)

Kvelkaind. PPT	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2020-2021
Helsinki	83,04	81,62	86,54	86,50	90,36	87,67	98,63	96,97	100,00	97,42	100,35	97,60	102,98	105,18	103,65	91,61	88,17	-3,8 %
Espoo	123,37	121,76	117,76	133,69	130,67	129,23	134,18	133,07	100,00	106,24	132,28	159,95	140,26	147,18	153,39	166,06	174,86	5,3 %
Tampere	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,00	102,39	98,97	97,86	106,40	109,62	102,73	-6,3 %
Vantaa	131,35	120,25	132,61	127,72	132,14	126,19	113,45	118,41	100,00	96,69	101,66	97,00	76,88	76,37	70,79	52,91	46,89	-11,4 %
Kuopio	-	-	151,83	117,50	111,26	102,52	94,58	97,90	100,00	99,21	104,87	127,95	137,10	127,67	137,96	135,98	129,38	-4,9 %
Lahti	-	-	132,99	94,93	106,61	112,86	90,87	92,84	100,00	91,72	102,95	131,52	110,40	102,93	96,71	95,72	101,99	6,5 %
Joensuu	114,76	122,79	130,25	123,77	112,30	110,38	106,36	101,70	100,00	102,65	104,09	76,04	82,70	83,00	84,25	69,96	71,38	2,0 %
Vaasa	80,96	86,93	128,78	158,45	122,93	114,32	145,60	133,37	100,00	127,79	129,14	129,68	137,87	148,11	150,79	167,13	180,89	8,2 %
Rovaniemi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,00	64,90	65,99	63,39	85,39	94,98	122,88	116,46	-5,2 %
Salo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,00	111,94	126,95	172,12	179,17	4,1 %
Porvoo	97,89	95,08	65,58	78,04	88,76	75,55	94,81	97,85	100,00	102,91	113,63	110,44	101,22	92,14	77,82	66,13	65,26	-1,3 %
Kokkola	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,00	101,30	1,3 %

Kuva 4.8.2: Reaalihintaisen (v. 2021 hintataso) perusparannustarpeen muutos v. 2020–2021 (%)

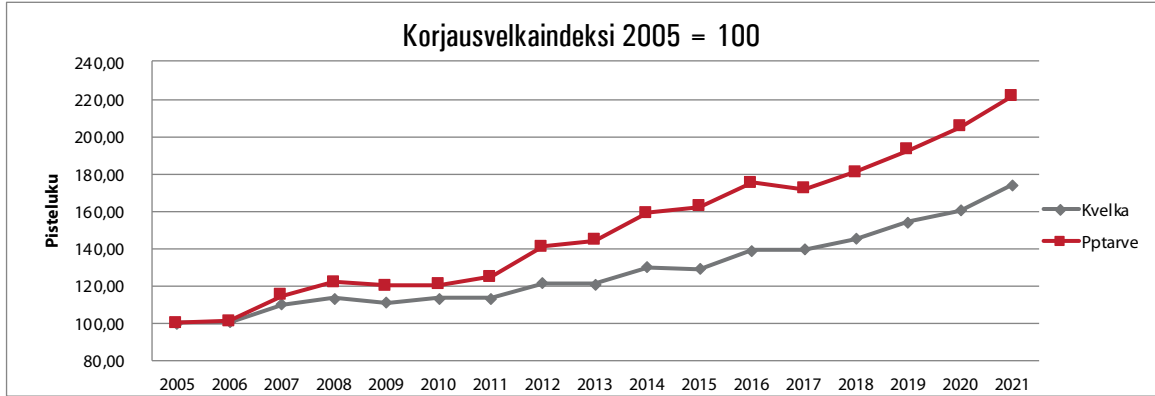


4.9 Kaupunkien korjausvelkaindeksin pisteluvun muutos v. 2005–2021

Taulukko 4.9.1: Korjausvelkaindeksin pisteluvut 2005 - 2021 (2005=100)

Korjausvelkaindeksi	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Korjausvelka	100,00	100,64	109,86	113,35	111,23	113,32	113,58	121,26	120,93	130,23	129,08	139,26	139,70	145,21	154,15	160,24	174,02
Perusparannustarve*	100,00	100,95	114,89	122,12	119,83	120,34	124,68	140,93	144,36	158,81	162,24	175,13	171,90	180,89	192,63	205,25	221,55
Kaupunkien lkm.	8	8	12	13	15	13	11	12	12	13	15	13	14	10	12	11	12
Muutos % kvelka		0,64 %	9,16 %	3,18 %	-1,87 %	1,88 %	0,23 %	6,76 %	-0,27 %	7,69 %	-0,89 %	7,89 %	0,32 %	3,94 %	6,16 %	3,95 %	8,60 %
Muutos % pptarve		0,95 %	13,81 %	6,29 %	-1,87 %	0,42 %	3,61 %	13,03 %	2,44 %	10,01 %	2,15 %	7,95 %	-1,84 %	5,23 %	6,49 %	6,55 %	7,94 %

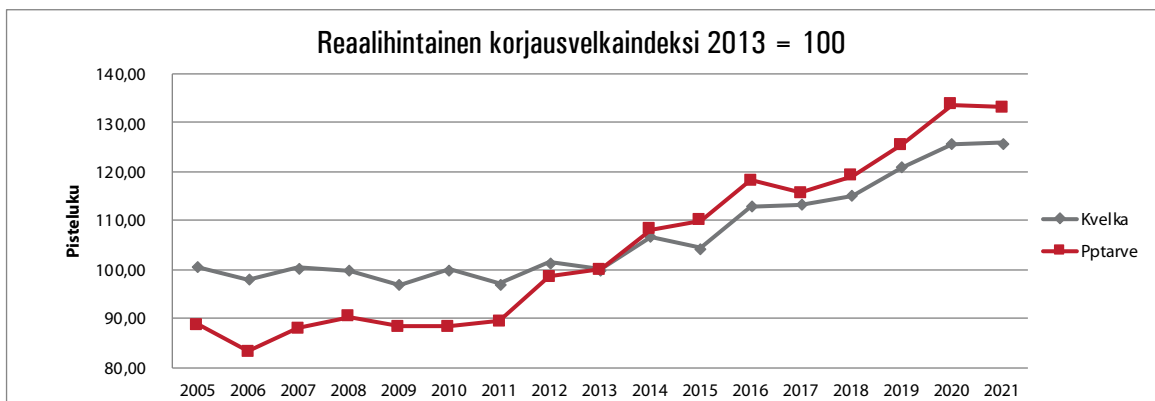
Kuva 4.9.1: Nimellishintaisen korjausvelkaindeksin pisteluvut 2005 - 2021 (2005=100)



Taulukko 4.9.2: Reaalihintaisen Korjausvelkaindeksin pisteluvut 2005 - 2021 (2013=100)

Korjausvelkaindeksi	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Korjausvelka	100,56	98,05	100,35	99,88	96,86	99,99	97,02	101,40	100,00	106,69	104,35	112,95	113,21	115,18	120,97	125,76	125,97
Perusparannustarve*	88,61	83,31	87,91	90,36	88,28	88,35	89,36	98,58	100,00	108,17	109,94	118,24	115,66	119,14	125,52	133,74	133,15
Kaupunkien lkm.	8	8	12	13	15	13	11	12	12	13	15	13	14	10	10	10	10
Muutos % kvelka		-2,49 %	2,34 %	-0,46 %	-3,02 %	3,23 %	-2,97 %	4,51 %	-1,38 %	6,69 %	-2,19 %	8,24 %	0,23 %	1,74 %	5,03 %	3,95 %	0,17 %
Muutos % pptarve		-5,98 %	5,52 %	2,79 %	-2,30 %	0,07 %	1,15 %	10,32 %	1,44 %	8,17 %	1,64 %	7,54 %	-2,18 %	3,01 %	5,36 %	6,55 %	-0,44 %

Kuva 4.9.2: Reaalihintaisen korjausvelkaindeksin pisteluvut 2005 - 2021 (2013=100)



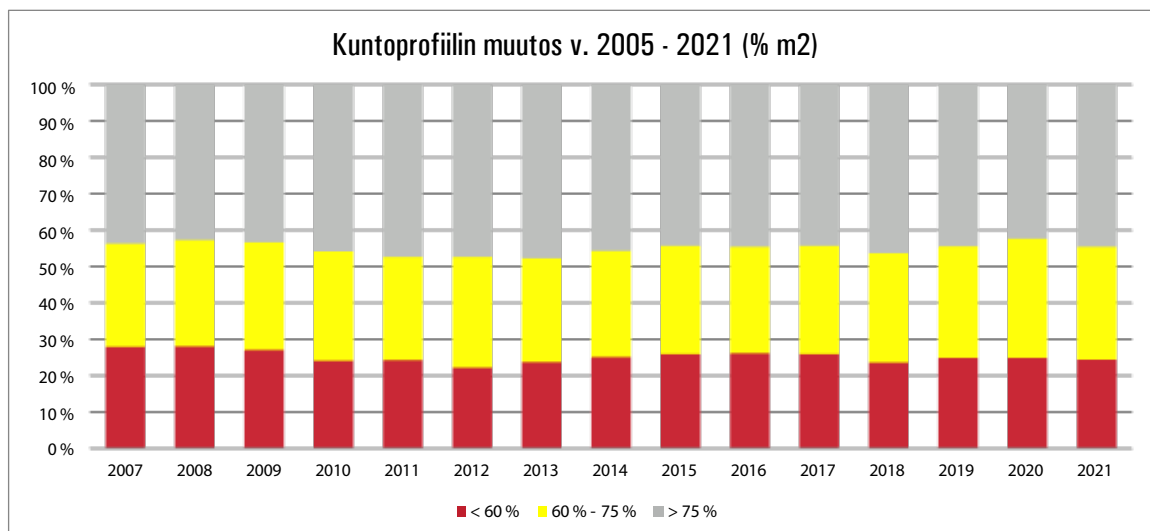
Taulukko 4.9.3: Yhteenveto kaikista kaupungeista v. 2021

12 kaupunkia	2021	
Lkm	5 963	
Pinta-ala	6 658 413 €/m2	
Jälleenhankinta-arvo €	21 578 235 276	3 241
Tekninen arvo €	15 372 164 627	2 309
Kla %	71,24 %	
Kuluminen €/v, €/m2/kk	429 384 941	5,37
Perusparannusinv. €/v, €/m2/kk	232 393 923	2,91
M/P kvelka €/v, €/m2/kk	-65 933 387	-9,9
M/P perusparannust. €/v, €/m2/kk	-139 489 597	-20,9
Korjausvelka €, €/m2	2 275 876 224	342
Perusparannustarve €, €/m2	3 879 829 741	583

Taulukko 4.9.4: Kuntoprofiilin muutos 2007–2021

KLA	< 50 %	50-60%	60-75%	75-90%	>90%
Profiili 2007	14,7 %	13,1 %	28,4 %	27,1 %	16,7 %
Profiili 2008	15,1 %	12,9 %	29,2 %	25,8 %	17,0 %
Profiili 2009	12,8 %	14,3 %	29,6 %	26,6 %	16,8 %
Profiili 2010	11,6 %	12,4 %	30,1 %	30,5 %	15,3 %
Profiili 2011	12,4 %	11,9 %	28,4 %	30,2 %	17,2 %
Profiili 2012	10,3 %	11,8 %	30,5 %	31,3 %	16,0 %
Profiili 2013	11,9 %	11,8 %	28,5 %	32,6 %	15,2 %
Profiili 2014	13,2 %	11,9 %	29,2 %	32,6 %	13,1 %
Profiili 2015	14,4 %	13,8 %	29,1 %	30,6 %	12,1 %
Profiili 2016	14,8 %	11,3 %	29,3 %	32,7 %	11,9 %
Profiili 2017	14,6 %	11,3 %	29,8 %	32,7 %	11,6 %
Profiili 2018	13,4 %	10,1 %	30,1 %	32,8 %	13,6 %
Profiili 2019	14,3 %	10,6 %	30,7 %	31,3 %	13,1 %
Profiili 2020	12,5 %	12,3 %	32,8 %	29,9 %	12,5 %
Profiili 2021	13,3 %	11,1 %	31,0 %	26,9 %	17,7 %
Muutos 2020-2021	0,8 %	-1,2 %	-1,7 %	-2,9 %	5,1 %

Kuva 4.9.3: Karkean kuntoprofiilin muutos 2005 - 2021



5. YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖS

Korjausvelkaindeksi mittaa vuosittain vertailussa olevien kaupunkien korjausvelan ja perusparannustarpeen muutosta. Korjausvelka ja perusparannustarve lasketaan vuosittain päivitetystä rakennusten arvoista ja laskettavaan tunnuslukuun vaikuttavat rakennuksiin toteutetut investoinnit, kulumisen ja koko omaisuuden tasolla vielä rakennusten myynnit ja purut sekä uudet rakennukset.

Vuoden 2021 korjausvelkaindeksi-vertailussa oli mukana 12 kaupunkia, joiden korjausvelkaa ja muita omaisuuden tunnuslukuja on tässä raportissa tarkasteltu. Kokkola tuli uutena kaupunkina mukaan. Tänä vuonna oli mukana neljä kaupunkia, jotka ovat olleet mukana alusta asti ja pisimmillään korjausvelan aikasarja löytyy 17 vuodesta. Kaikkiaan vuoden 2021 tarkastelukaupungeissa oli yhteensä lähes 6 000 kaupunkien suoraan omistettua rakennusta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 6,66 miljoonaa neliometriä. Vertailua tehtiin sekä aikasarjana, eli kaupunkien kunkin vuoden lopun hintatason ja reaalihintaisen korjausvelan ja perusparannustarpeen kehityksestä, että poikkileikkaustarkasteluna kaupunkien välillä. Tarkasteltavana olivat korjausvelan ja perusparannustarpeen määrä ja siihen liittyvät tunnusluvut. Korjausvelkaindeksiä on tehty vuosittain aiina 2005 lähtien. Nyt vuoden 2021 korjausvelkaindeksissä on väestöpohjaltaan noin 2,04 miljoonaa asukasta, joka edustaa noin 37 % koko Suomen väkiluvusta. Poikkeuksellisesti hintatason muutos näytteli suurta roolia tämän vuoden tarkastelussa. Tästä johtuen nimellisesti korkeat muutos-%:t muuttuivat reaalisesti negatiivisiksi.

Kaupunkien keskimääräinen korjausvelka kasvoi vuodesta 2020 vuoteen 2021 noin 8,6 prosenttia ja välitön perusparannustarve 7,94 %. Kun kehitystä tarkastellaan reaalisesti, korjausvelka kasvoi ainoastaan 0,17 prosenttia ja perusparannustarve puolestaan laski 0,44 %. Kaupunkien korjausvelan kehitys lasketaan aina kunkin vuoden vertailuun osallistuneiden kaupunkien korjausvelan kehityksen keskiarvosta, jolloin kaupunkien muutosprosentit ovat tasavertaisia kaupungin koosta riippumatta. Vuoden 2021 vertailussa olevien kaupunkien investoinnit olemassa oleviin rakennuksiin olivat noin 232 miljoonaa rakennusten kulumisen ollessa 429 miljoonaa euroa. Myyntien ja purkujen kautta kaupunkien suorassa omistuksessa olevien rakennusten yhteenlaskettua korjausvelkaa saatiin pienennettyä noin 73 miljoonaa ja perusparannustarvetta puolestaan 151 miljoonaa euroa. 11 kaupungin kohdalla investoinnit jäivät alle kulumisen. Ainoastaan Vantaan kaupungilla investoinnit ylittivät vuosittaisen kulumisen. Reaalisten tunnuslukujen kehityksestä havaitaan että tehdyt toimenpiteet ovat keskimäärin vaikuttaneet alentavasti omaisuuden velvoitteisiin. Aiempien vertailuvuosien tapaan kaupunkikohtaiset erot tunnuslukujen kehityksestä olivat myös vuoden 2021 tunnuslukujen valossa verraten suurehkoja.

Viime vuonna vertailuun tuotiin uutena mukaan uudisinvestointien hintavertailu. Nyt viime vuoden aineisto päivitettiin uusilla rakennuksilla. Neliöhinnoltaan arvokkaimmat uudisrakennukset ovat Helsingin kaupungilla, jossa keskimääräinen uudisrakennusinvestoinnin neliöhinta on 4 345 €/m². Edullisimmat uudisrakennukset ovat Salon, Kokkolan ja Vaasan kaupungeissa, joissa keskimääräinen neliöhinta jää vuoden rakennuskustannusindeksin mukaisella 2021 hintatasolla alle 2 500 €/m². Käyttötarkoituksittain arvokkaimmat rakennukset ovat kulttuurirakennukset, mutta keskustakirjasto Oodin vaikutus on luokassa huomattava, se kattaa

jo pinta-alasta 87 % koko luokasta. Toiseksi arvokkaimpia rakennuksia ovat päiväkodit, joiden keskimääräinen neliöhinta on 3 574 €/m². Koulurakennuksia on valmistunut eniten, lähes 123 000 m² ja näiden keskimääräinen neliöhinta on 3 325 €/m². Edullisimmat rakennukset ovat liikunta sekä varasto ja huoltorakennukset alle 3 000 euron neliöhinnalla.

Nyt tehdyssä vertailussa ainoastaan kahden kaupungin, Vantaa ja Rovaniemen korjausvelat ja perusparannustarpeet laskivat nimellishinnoissa mitattuna. Muiden kaupunkien korjausvelka sekä perusparannustarve puolestaan nousivat nimellisesti vuodesta 2020 vuoteen 2021. Reaalisella hintatasolla korjausvelka laski Helsingissä, Tampereella, Vantaalla, Kuopiossa, Joensuussa ja Rovaniemellä. Perusparannustarve puolestaan laski Helsingissä, Tampereella, Vantaalla, Kuopiossa, Rovaniemellä ja Porvoossa. Molemmat velvoitteet kasvoivat Espoossa, Lahdessa, Vaasassa, Salossa ja Kokkolassa.

Kaupungeista voimakkaimmin korjausvelka laski Rovaniemellä, jossa korjausvelka laski nimellisesti 4,2 % edellisvuodesta ja perusparannustarve pysyi lähes ennallaan. Suurimmat syyt omaisuuden tarpeiden vähenemiseen, johtuivat toteutuneista myyneistä ja puruista, mitkä selkeästi paransivat omaisuuden rakennetta. Nämä toimet vähensivät sekä korjausvelassa että perusparannustarpeessa olevaa pinta-alaa edellisvuodesta. Reaalisesti suurimmat korjausvelan sekä perusparannustarpeen lasku oli Vantaalla, jossa molemmat velvoitteet laskivat 11 %. Hintatason muutos huomioiden korjausvelka laski Helsingissä, Tampereella, Kuopiossa ja Joensuussa edellä mainittujen lisäksi. Perusparannustarve puolestaan laski Porvoossa ja kääntyi Joensuussa nousuun.

Voimakkaimmin omaisuuden korjausvelka nousi nimellisesti Helsingissä ja Salossa. Helsingin korjausvelka nousi 19 % ja Salon puolestaan 17 %. Toisaalta Helsingin kaupungin hintatason muutos selittää käytännössä yksin koko korjausvelan kasvun, koska reaalin muutos oli -0,7 %. Salossa korjausvelka kasvoi matalahkon lähtötason sekä rakennuskannan kulumisen johdosta, jonka myötä korjausvelassa oleva rakennuskanta on kasvanut. Perusparannustarve puolestaan kasvoi voimakkaimmin Vaasassa, jossa kasvu oli 18 %. Reaalista kehitystä tarkastellessa suurin korjausvelan kasvu oli Salossa (10,6 %) ja Porvoossa (5,5 %). Perusparannustarve puolestaan kasvoi eniten Vaasassa (8,2 %) ja Espoossa (5,3 %).

Vuonna 2021 vertailukaupunkien yhteenlaskettu korjausvelka oli 2,28 miljardia euroa ja keskimääräinen korjausvelan neliöhinta oli 342 €/m², keskiarvo 230 €/m² ja mediaani 186 €/m². Kaupungeista sekä absoluuttisesti että suhteellisesti eniten korjausvelkaa oli Helsingin kaupungilla, jossa koko omaisuuden suhteutettu korjausvelan neliöhinta oli 598 €/m² ja yhteenlaskettu korjausvelan määrä noin 1,3 miljardia euroa. Toiseksi eniten absoluuttista korjausvelkaa on Tampereen kaupungilla, jossa korjausvelkaa on 336 miljoonaa euroa ja korjausvelan neliöhinta 396 €/m². Vähiten suhteellista korjausvelkaa puolestaan on Vantaan kaupungilla, jossa korjausvelan neliöhinta oli 79 €/m². Absoluuttista korjausvelkaa Vantaalla on kaikkiaan noin 46 miljoonaa euroa. Suhteellisesti tarkastellen korjausvelkaa hintaluokassa 150–200 €/m² on Lahden (156 €/m²), Vaasan (158 €/m²), Porvoon (170 €/m²), Salon (178 €/m²), Kuopion (185 €/m²), sekä Espoon (186 €/m²) kaupungeilla ja hintaluokassa 201–250 euroa taas on Joensuun (208 €/m²), Kokkolan (214 €/m²)

ja Rovaniemen (226 €/m²) kaupungeilla. Suhteelliselta neliöhinnaltaan yli 300 euron raja menee rikki Tampereen (396 €/m²) sekä Helsingin (598 €/m²) kaupungeilla.

Vuonna 2021 vertailukaupunkien yhteenlaskettu perusparannustarve oli 3,88 miljardia euroa ja sen keskimääräinen neliöhinta oli 583 €/m², keskiarvo 414 €/m² ja mediaani 319 €/m². Suurin suhteellinen ja absoluuttinen perusparannustarve oli niin ikään Helsingin kaupungilla, jossa välitön perusparannustarve oli noin 2,2 miljardia euroa ja koko omaisuuteen suhteutettu neliöhinta 961 €/m². Edelleen Helsingin sekä korjausvelan että perusparannustarpeen korkeuteen vaikuttavat Helsingin muita kaupunkeja, Tamperetta lukuun ottamatta, epäedullisempi omaisuuden rakenne sekä korkeampi hintataso. 40 % Helsingin kaupungin kiinteistöomaisuuden pinta-alasta on kuntoluokaltaan alle 60 %, eli nämä rakennukset ovat välittömässä perusparannustarpeessa. Tampereella huono- ja välttäväkuntoisten rakennusten pinta-alaosuus on hieman Helsinkiä suurempi, ollen 46 % koko omaisuuden pinta-alasta. Heikkokuntoisen rakennusten suhteellisen suuren osuuden lisäksi Helsingin kaupungin arvonnäily poikkeaa jonkin verran muista kaupungeista mikä näkyy nyt lasketuissa tunnusluvuissa.

Vertailukaupungeista pienin suhteellinen perusparannustarve on Vantaan kaupungilla, jossa sen koko omaisuuteen suhteutettu neliöhinta on noin 119 €/m² ja kokonaisuudessaan 69 miljoonaa euroa. Vantaa on ainoa kaupunki, jossa perusparannustarpeen neliöhinta jää alle 200 euron. Perusparannustarpeen neliöhinta hintaluokassa 200–300 €/m² on Vaasan (268 €/m²), Lahden (273 €/m²) sekä Porvoon (293 €/m²) kaupungeilla. Neliöhinnaltaan 301–500 €/m² luokkaan asettuvat Espoon (313 €/m²), Kuopion (317 €/m²), Salon (321 €/m²), Joensuun (378 €/m²) sekä Kokkolan (408 €/m²) kaupungit. Näiden jälkeen tulevat kaupungit, joilla perusparannustarpeen neliöhinta ylittää 500 €/m² rajan eli Rovaniemi (529 €/m²), Tampere (787 €/m²) ja Helsinki (961 €/m²).

Kun korjausvelkaa ja perusparannustarvetta vertaillaan suhteessa kaupungin asukaslukuun, on Helsingin kaupungin korjausvelka suurin ollen 2 048 euroa ja perusparannustarve 3 292 € jokaista kaupungin asukasta kohden. Tampereen asukkaisiin suhteutettu korjausvelka (1 375 €/asukas) ja perusparannustarve (2 734 €/asukas) ovat tarkastelun toiseksi korkeimmat. Vastaavasti pienin väestöön suhteutettu korjausvelka ja perusparannustarve on Vantaan kaupungilla, jossa korjausvelkaa on 191 € ja perusparannustarvetta 287 €/asukas. Toiseksi pienimmät velvoitteet ovat Espoossa, jossa korjausvelkaa on 431 euroa ja perusparannustarvetta 725 asukasta kohden. Alle 1 000 euron suhteellinen korjausvelka on edellisten lisäksi myös Lahdessa (510 €/as), Rovaniemellä (600 €/as), Porvoossa (665 €/as), Kuopiossa (668 €/as), Joensuussa (717 €/as), Vaasassa (783 €/as) ja Salossa (901 €/as). Helsingin ja Tampereen lisäksi yli 1 000 euron asukaskohtaista korjausvelkaa on myös Kokkolassa (1 007 €/as). Asukaskohtaisessa perusparannustarpeessa alle 1000 euron asukaskohtaisen hinnan jää vielä Lahti (895 €/as) ja tämän jälkeen 1 000–1 500 euron asukaskohtainen perusparannustarpeen neliöhinta on Kuopiossa (1 143 €/as), Porvoossa (1 145 €/as), Joensuussa (1 304 €/as), Vaasassa (1 327 €/as) ja Rovaniemellä (1 401 €/as). Yli 1 500 euron asukaskohtainen perusparannustarve on Tampereen ja Helsingin lisäksi myös Salossa (1 626 €/as) ja Kokkolassa (1 917 €/as).

Rakennusten ikäluokittain tarkastellen, pinta-alalla mitaten eniten rakennuksia on valmistunut 1980–2000, jolloin valmistui 27 % kaupunkien kaikista nyt omistuksessa olevien rakennusten pinta-alasta. Rakennuskanta on profiilin perusteella nuorentunut edellistarkastelusta, jolloin suurin luokka oli edeltävä 20-vuotiskausi. Kaikkien kaupunkien mediaani, 1973, on kuitenkin säilynyt entisellään. Erityisen voimakas kuntien tuottamien hyvinvointipalveluiden kasvu osuu 1960/1970 lukuihin ja käytännössä vuoden 1960 jälkeen on rakennettu 70 % kaikkien vertailukaupunkien yhteenlasketusta omaisuuden pinta-alasta. Ikäkauden rakennuksia on kuitenkin realisoitu, jolloin painoarvo on laskenut.

Kaupungeittain tarkastellen nuorin rakennuskanta, valmistumisvuoden mediaanin mukaan tarkasteltuna, on Espoossa, jossa rakennusten mediaanivalmistumisvuosi on 1984. Perässä tulevat Joensuu 1982 sekä Porvoo 1980. Eniten vanhoja rakennuksia koko omaisuuden pinta-alasta on Vaasalla, jossa ennen vuotta 1940 rakennettujen rakennusten pinta-alaosuus on noin 28 % ja rakennusten mediaanivalmistumisvuosi on 1968. Tätä vanhempi valmistumisvuoden mediaani on Helsingillä (1962) ja Tampereella (1962). Erityisen pieni uusien rakennusten pinta-alaosuus koko omaisuudesta (valmistumisvuosi > 2000) on Rovaniemellä (5 %) ja Vaasalla (6 %), Kuopiolla (11 %) ja Tampereella (12 %). Vastaavasti eniten uusia, 2000-luvulla valmistunutta pinta-alaa, koko omaisuuden pinta-alasta on puolestaan Porvoossa 32 %, Espoossa 29 % sekä Lahdessa 26 %.

Yhteenvetona voidaan todeta että hintatason voimakas kasvu huomioiden, rakennusomaisuuteen kohdistetut toimet, investoinnit sekä realisoinnit, ovat keskimäärin riittäneet pitämään omaisuuden velvoitteet hallinnassa vuosien 2020 ja 2021 välillä. Kaupunkien välillä on kuitenkin kohtalaisen suurta vaihtelua, ja nimellisesti velvoitteet jatkavat tasaista kasvua.

LIITE 1: Kaupunkikohtaisen Trellum Arvotietojen yhteenvetotaulukon tulkinta

Lkm

Kaupungin omistamien ja korjausvelkavertailun piirissä olevien rakennusten lukumäärä

Pinta-ala

Kaupungin omistamien ja korjausvelkavertailun piirissä olevien rakennusten pinta-ala

JHA

Omaisuuuden yhteenlaskettu jälleenhankinta-arvo (€) ja keskimääräinen jälleenhankinta-arvon neliöhinta (JHA € / m²)

Tekn.arvo

Omaisuuuden yhteenlaskettu tekninen arvo (€) ja keskimääräinen teknisen arvon neliöhinta (Tekninen arvo €/m²)

Kuntoluokka

Omaisuuuden keskimääräinen kuntoluokka, joka lasketaan jakamalla koko omaisuuuden tekninen arvo jälleenhankinta-arvolla (tekninen arvo / jälleenhankinta-arvo = kuntoluokka)

Kuluminen €, €/m²/kk

Rakennusten reaalikuluminen eli vuotuinen korjausvastuu yhteensä tarkasteluvuonna (Kuluminen € / m²/ kk) ja korjausvastuun keskimääräinen neliöhinta kuukaudessa Vuotuinen korjausvastuu vaihtelee valitun kulumisvauhdin mukaan (ks. kuva 2.3.2).

Kuluminen %/JHA

Rakennusten vuotuinen kuluminen suhteessa jälleenhankinta-arvon (kuluminen / jälleenhankinta-arvo).

Perusparannusinvestoinnit €/v ja €/m²/kk

Tarkasteluvuonna tehtyjen perusparannusinvestointien määrä yhteensä ja investointien keskimääräinen neliöhinta omaisuuuden pinta-alaan suhteutettuna (Investoinnit €/m²/ kk). Osassa kaupungeista perusparannus sisältää myös laajennusten investoinnit.

Uudet

Uusien rakennusten investoinnit tarkasteluvuonna. Osassa kaupungeista tämä sisältää valmistuneiden rakennusten ohella myös uudet keskeneräiset rakennukset ja osassa kaupungeista tämä sisältää myös laajennusten investoinnit.

M/P korjausvelka €/v

Tarkasteluperiodilla myytyjen ja purettujen rakennusten vaikutus korjausvelan määrään. Tämä kuvaa kuinka paljon myynnit ja purut ovat pienentäneet korjausvelkaa tarkasteluperiodilla

M/P Perusparannustarve €/v

Tarkasteluperiodilla myytyjen ja purettujen rakennusten vaikutus perusparannustarpeen määrään. Tämä kuvaa kuinka paljon myynnit ja purut ovat pienentäneet perusparannustarvetta tarkasteluperiodilla

M/P Perusparannustarve €/v

Tarkasteluperiodilla myytyjen ja purettujen rakennusten vaikutus perusparannustarpeeseen määrään. Tämä kuvaa kuinka paljon myynnit ja purut ovat pienentäneet perusparannustarvetta tarkasteluperiodilla

Kvelka 75 %

Omaisuuuden yhteenlaskettu korjausvelka (€) ja keskimääräinen korjausvelan neliöhinta (Kvelka € / m²). Korjausvelkaan lasketaan mukaan kaikki alle 75 % kuntoluokan rakennukset ja korjausvelan tavoitetaso on 75 %.

Peruskorjaustarve < 60 % talot tavoite 90 %

Omaisuuuden yhteenlaskettu peruskorjaustarve (€) ja keskimääräinen peruskorjaustarpeen neliöhinta (Peruskorjaustarve € / m²). Peruskorjaustarpeeseen lasketaan mukaan kaikki alle 60 % kuntoluokan rakennukset ja peruskorjaustarpeen tavoitetaso on 90 %.

Perusparannustarve < 60 % talot tavoite 120 %

Omaisuuuden yhteenlaskettu perusparannustarve (€) ja keskimääräinen perusparannustarpeen neliöhinta (Perusparannustarve € / m²). Perusparannustarpeeseen lasketaan mukaan kaikki alle 60 % kuntoluokan rakennukset ja peruskorjaustarpeen tavoitetaso on 120 %. Perusparannustarve sisältää olemassa olevien rakennusosien korjauksen ja toiminnalliset muutokset.

LIITE 2: Keskeisiä käsitteitä

jälleenhankinta-arvo (jälleenhankintahinta, nykyhinta)

kuvaa sitä rahamäärää, joka tarvitaan uuden vastaavan rakennuksen rakentamiseen samalle tontilla.

korjausvelka (Kvelka)

kuvaa kuinka paljon rakennuksista on vuosien saatossa tingitty rahaa, jotta ne olisivat fyysisesti tämän päivän käyttöä vastaavassa kunnossa. Korjausvelka lasketaan nykyisen ja tavoitekuntoluokan välisen erotuksena. Korjausvelka lasketaan kaikista alle 75 % kuntoluokan rakennuksista ja tavoitekuntona käytetään 75 % kuntoluokkaa.

korjausvelkaindeksi

korjausvelkaindeksi mittaa vuosittaista korjausvelan ja perusparannustarpeen muutosta, omaisuuteen kohdistuneiden toimenpiteiden jälkeen. Koko omaisuudessa korjausvelkaindeksin tunnuslukua pienentävät huonokuntoisin rakennuksiin kohdistuvat kulumista suuremmat investoinnit sekä huonokuntoisten rakennusten myynnit ja purut.

kuntoluokka (KLA)

kuvaa rakennuksen arvojen (jälleenhankinta- ja tekninen arvo) kautta laskettavaa kuntoluokkaa Kuntoluokka saadaan jakamalla tekninen arvo jälleenhankinta-arvolla (tekninen arvo/jälleenhankinta-arvo) ja kuntoluokka ilmoitetaan prosenttilukuna. Mitä korkeampi kuntoluokka eli prosenttiluku sitä paremmassa kunnossa rakennus on. Uuden rakennuksen kuntoluokka on 100 % ja välittömästi rakennuksen valmistumisen jälkeen rakennus alkaa kulua, joka näkyy kuntoluokan vuosittaisena alentumisena.

kuluminen (vuosittain korjausvastuu)

kuvaa rakennuksen fyysistä todellista vuosittaista kulumista. Kuluminen ilmoitetaan vuotuisen euromääräisenä arvon alentumisena ja kulumiseen vaikuttaa mm. käytetty poistomalli (ks. kuva 2.3.2).

kuntoprofiili

kuvaa koko omaisuuden jakautumista viiteen eri kuntoluokkaan. Käytetyt kuntoluokat on kuvattu tarkemmin tämän raportin sivulla 10.

peruskorjaustarve (Pktarve, PKT)

kuvaa kuinka paljon salkun huonokuntoisiin rakennuksiin tulisi investoida rahaa, jotta ne olisivat *alkuperäiseen tasoon nähden erinomaisessa kunnossa*. Peruskorjaustarve lasketaan nykyisen ja tavoitekuntoluokan välisen erotuksena. Peruskorjaustarve lasketaan kaikista alle 60 % kuntoluokan rakennuksista ja tavoitekuntona käytetään 90 % kuntoluokkaa. Peruskorjauksessa korjataan rakennuksen kulumineet osat rakennuksen alkuperäiseen laatutasoon.

perusparannustarve (Pptarve, PPT)

kuvaa kuinka paljon salkun huonokuntoisiin rakennuksiin tulisi investoida rahaa, jotta ne olisivat *tämän päivän uusien käyttötarkoitukseltaan vastaavien rakennusten tasoisessa kunnossa*. Perusparannustarve lasketaan nykyisen ja tavoitekuntoluokan välisenä erotuksena. Perusparannustarve lasketaan kaikista alle 60 % kuntoluokan rakennuksista ja tavoitekuntona käytetään 120 % kuntoluokkaa, jolloin investointi ajatellaan jakautuvan 2/3 peruskorjaukseen (peruskorjaustarve = olemassa olevien rakennusosien korjaus) ja 1/3 toiminnallisiin muutoksiin (uusien rakennusosien vieminen korjattavaan rakennukseen).

tekninen arvo (tekninen nykyarvo, nykyhintaa)

kuvaa sitä arvoa, joka saadaan kun rakennuksen jälleenhankinta-arvosta vähennetään rakennuksen iän, käytön, kulumisen, käyttökelpoisuuden alenemisen ja vanhanaikaisuuden johdosta tapahtunut arvon aleneminen.