

# TRELLUM

# KORJAUSVELKAINDEKSI 2023

Rakennusten arvojen, korjausvelan ja  
perusparannustarpeen vertailu  
10 kaupungissa



Tommi Isoniemi  
15.5.2023

Turussa 15.5.2023  
Trellum Consulting Oy  
Kaikki oikeudet muutoksiin pidätetään.

## Trellum Korjausvelkaindeksi 2023 -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 2023.....	17
3.1 Helsinki.....	18
3.2 Espoo .....	23
3.3 Tampere.....	28
3.4 Kuopio .....	33
3.5 Lahti.....	38
3.6 Kouvola .....	43
3.7 Vaasa .....	48
3.8 Rovaniemi .....	53
3.9 Porvoo .....	58
3.10 Salo.....	63
4. KORJAUSVELKAINDEKSIIN TUNNUSLUKUIEN VERTAILU KAUPUNGEITTAIN .....	68
4.1 Omaisuuden arvot ja kuntoluokat v.2023 .....	68
4.2 Rakennusten kuntoprofiili® kaupungeittain v. 2023 .....	69
4.3 Rakennusten ikäprofiilit kaupungeittain v. 2023 .....	70
4.4 Rakennusten korjausvelka ja perusparannustarve v. 2023 .....	71
4.5 Investoinnit, kuluminen ja myynnit ja purut v. 2023.....	73
4.6 Omaisuus, korjausvelka ja perusparannustarve suhteutettuna kaupungin väkilukuun v. 2023 .....	78
4.7 Korjausvelan ja perusparannustarpeen nimellinen muutos v. 2005 - 2023.....	81
4.8 Korjausvelan ja perusparannustarpeen reaalin muutos v. 2005 - 2023 .....	83
4.9 Kaupunkien korjausvelkaindeksin pisteluvun muutos v. 2005–2023 .....	85
5. YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖS.....	88
LIITE 1: Kaupunkikohtaisen Trellum Arvotietojen yhteenvetotaulukon tulkinta.....	91
LIITE 2: Keskeisiä käsitteitä .....	93

# 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 17. vertailussa ja palvelussa on mukana kaikkiaan 10 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 vuositaso 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 2023 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 2023 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

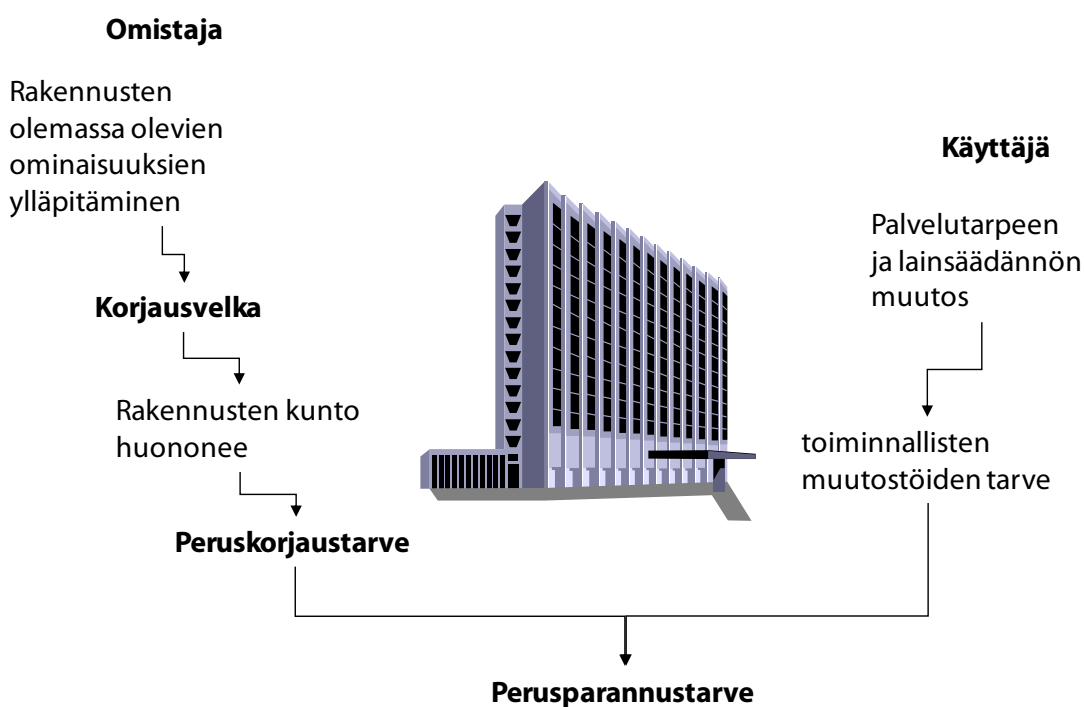
**Korjausvelka** kuvaa määritelmällisesti sitä, kuinka paljon koko salkun rakennuksista on vuosien saatossa tingitty rahaa, jotta ne olisivat fyysisesti tämän päivän käyttöä vastaavassa kunnossa. Korjausvelka tuotetaan koko salkusta ja varsinaisen indeksin laskentaa varten lähtötilanteessa tuotettava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

**Peruskorjaustarve**<sup>®</sup> 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**<sup>®</sup> 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, uudishinta<sup>1</sup>)** 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 arvioimalla<sup>2</sup> olosuhteiltaan ja ominaisuuksiltaan vastaavan rakennuksen rakentamisesta aiheutuvat kustannukset.

**Tekninen arvo (tekninen nykyarvo, nykyarvo, nykyhinta<sup>3</sup>)** 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,

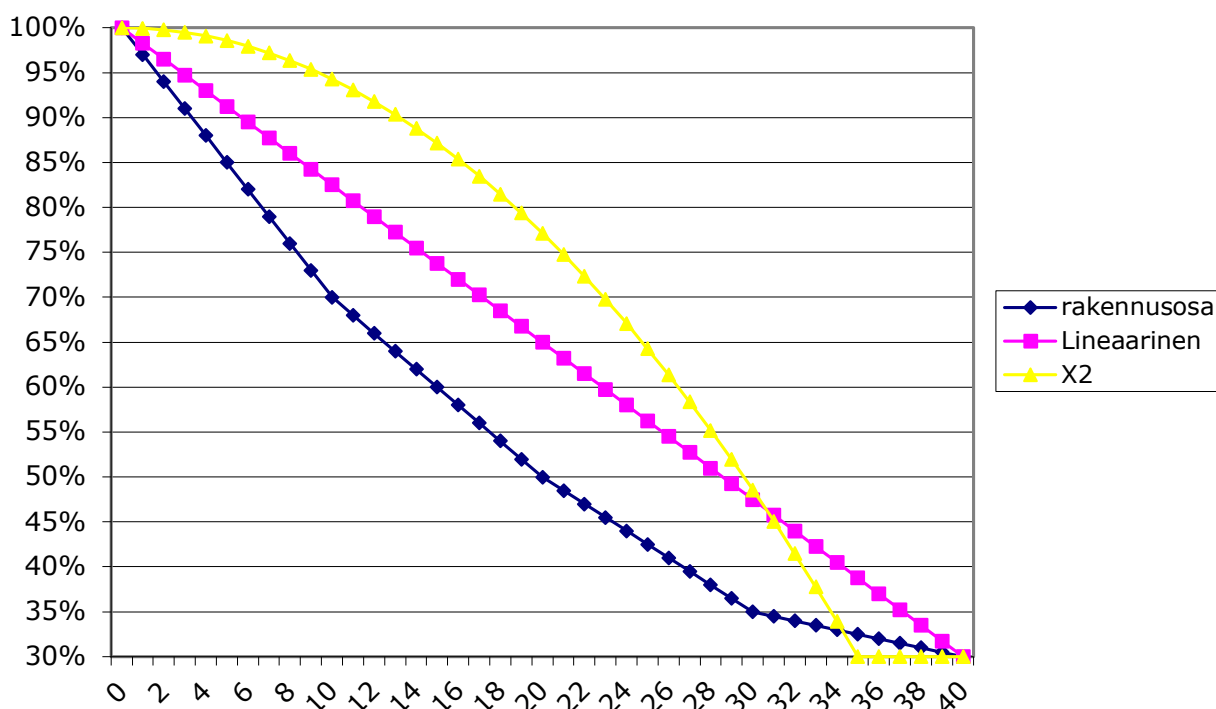
- 1) lineaarinen kuluminen esim. 70 % / 40 vuotta, jolloin vuosittainen korjausvastuu on 1,75 %
- 2) toisen asteen yhtälö ( $x^2$ ) jolloin esim. 70 % / 35 vuotta, jolloin vuosittainen korjausvastuu vaihtelee 0,04 % - 4,5 % vuodessa
- 3) rakennusosittainen kuluminen, jolloin rakennusosat poistavat itsensä 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.

<sup>1</sup> Haahtela - yhtiöiden rekisteröimä termi.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup>Haahtela - yhtiöiden rekisteröimä termi

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



**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

**Kuntoprofiili**<sup>5</sup> 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.

<sup>4</sup> Kuvan esimerkit on laskettu edellisellä sivulla olevilla oletuksilla.

<sup>5</sup> Kuntoprofiili on Trellum Consulting oy:n rekisteröimä termi

## 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) **Peruskorjaustarve<sup>6</sup>:** 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) **Perusparannustarve<sup>7</sup>:** 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

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

<sup>6</sup> Peruskorjaustarve<sup>®</sup> on Trellum Consulting oy:n rekisteröimä termi

<sup>7</sup> Perusparannustarve<sup>®</sup> Trellum Consulting oy:n rekisteröimä termi

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 2005<sup>8</sup>. Tämän jälkeen korjausvelkaindeksi lasketaan aina vuosittain seuraavasti.

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

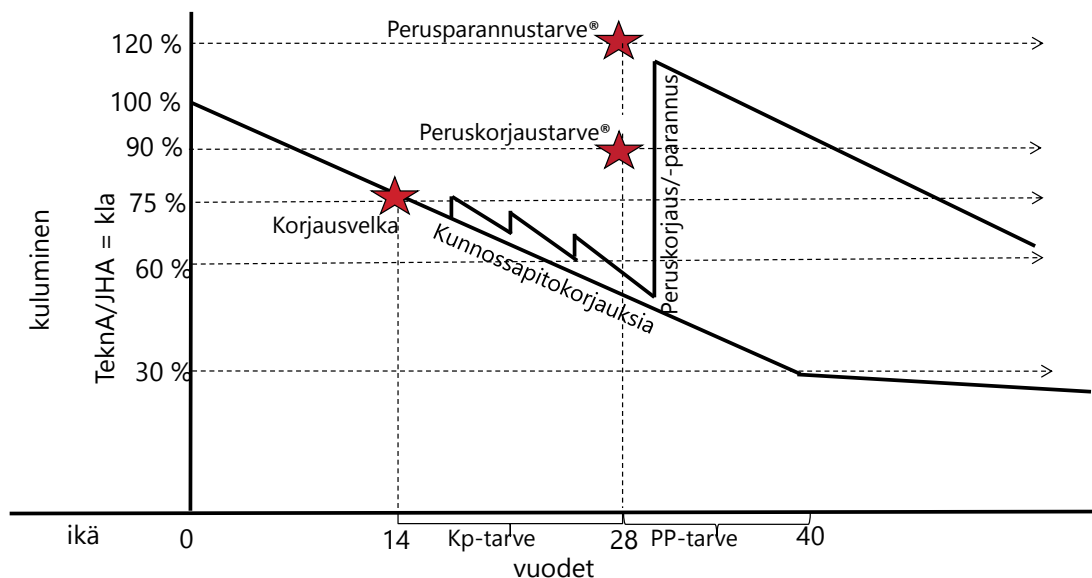
Vastaavalla tavalla lasketaan myös perusparannustarpeen vuotuinen muutos koko salkussa.

<sup>8</sup> 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 kunnossäpitorjauksin, jolla rakennuksen elinkaarta jatketaan, jolloin rakennuksen kulumisen 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 kunnossäpitorjauksia 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

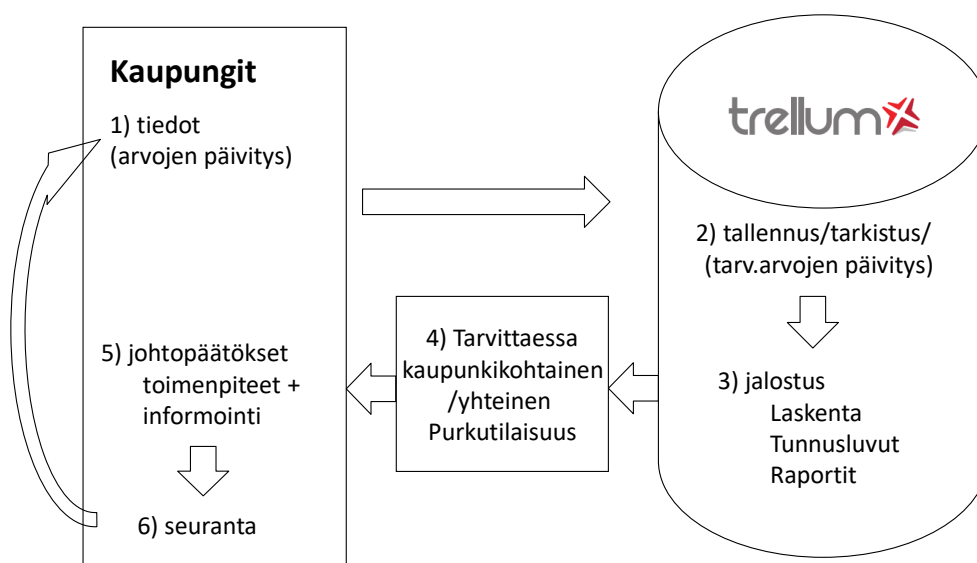
Korjausvelkaindeksin laskentaa varten kaupungeista kerätään rakennusten tekniset - sekä jälleenhankinta-arvot vuosittain. **Korjausvelkaindeksin laskentaa varten rakennusten arvot päivitetään vuosittain jälkilaskennalla**, kuvaamaan edellisen vuoden lopun tilannetta. Arvot päivitetään seuraavasti.

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 määrittämiseen vaihtelevat jonkin verran, jolloin korjausvelan absoluuttisen rahamäärän vertailut kaupungeittain eivät aina täysin ole vertailukelpoisia keskenään. Teknisen ja jälleenhankinta-arvon määrittämiseen ei ole olemassa yleispätevää ohjeistusta, jolloin määrittystapojen 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 Trellum:n, jossa tiedot tallennetaan ja tarkistetaan. Trellum voi lähtötilanteessa tuottaa arvojen määrittämisen sekä vuosittaisen päivityksen myös ulkoistettuna palveluna.
- 3 Trellum: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 2023

Vuoden 2023 korjausvelkaindeksissä on mukana kaikkiaan 10 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. 2023*

	<b>Kaupunki</b>	<b>Arvot</b>	<b>Päivitys</b>	<b>Aikasarja*</b>	<b>Trellum Kvelkaind.**</b>
1	Helsinki	Trellum	Trellum	v. 2005 -	v. 2005 -
2	Espoo	Trellum	Trellum	v. 2005 -	v. 2005 -
3	Tampere	Haahtela	Haahtela	v. 2015 -	v. 2015 -
4	Kuopio	Haahtela/Trellum	Trellum	v. 2007 -	v. 2007 -
5	Lahti	Haahtela	Haahtela	v. 2007 -	v. 2007 -
6	Kouvola	Trellum	Trellum	v. 2018 -	v. 2018 -
7	Vaasa	Haahtela	Haahtela	v. 2005 -	v. 2005 -
8	Rovaniemi	Haahtela/Trellum	Trellum	v. 2014 -	v. 2014 -
9	Porvoo	Trellum	Trellum	V. 2005 -	V. 2005 -
10	Salo	Trellum	Trellum	v. 2017 -	v. 2019-

\* aikasarjan aloitus

\*\* Trellum Korjausvelkaindeksi- aloitusvuosi

Yllä olevassa taulukossa kaupungit ovat väestöpohjan mukaisessa suuruusjärjestyksessä.

Kaupungeittain on seuraavissa luvuissa kuvattu

- rakennusten arvojen, korjausvelan sekä investointitarpeen yhteenvetotaulu<sup>9</sup>: lähtötilanne vuonna 2022 ja tilanne vuonna 2023 sekä näiden vuosien välinen muutos arvoissa, korjausvelassa sekä peruskorjaus- ja perusparannustarpeessa.
- rakennusten kuntoprofiili<sup>10</sup> 2023 ja kuntoluokkien muutos vuodesta 2022
- rakennusten ikäprofiili 2023
- korjausvelan ja perusparannustarpeen kunkin tarkasteluvuoden hintataso sekä reaalihintainen (vuoden 2023 hintataso) sekä näiden muutos
- indeksoitu korjausvelan sekä perusparannustarpeen muutos
- kaupunkikohtaisten tunnuslukujen jälkeen luvussa neljä on em. tunnuslukuja vertailtu kaupunkien välillä

<sup>9</sup> Kaupunkikohtaisen yhteenvetotaulun tunnuslukujen tulkinta on kuvattu tarkemmin liitteessä 1.

<sup>10</sup> Kuntoprofiili on Trellum Consulting oy:n rekisteröimä termi

## 3.1 Helsinki

Taulukko 3.1.1: Helsingin vuoden 2022 rakennusten arvojen, korjausvelan ja perusparannustarpeen<sup>11</sup> lähtötilanne (kpl, m<sup>2</sup>, €, €/m<sup>2</sup>, %)

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2022			
Lkm	1 907		
Pinta-ala	2 221 849	€/m <sup>2</sup>	
Jälleenhankinta-arvo	10 973 196 550	4 939	
Tekninen arvo	7 685 146 733	3 459	
Kuntoluokka	70,04 %		
Kuluminen €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	227 915 611	8,55	
Kuluminen/jha-%	2,08 %		
Investoinnit 2022 €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	195 032 844	7,31	
Uudisinvestoinnit 2022 €/v	37 186 266		
M/P kvelka €	-61 973 350		
M/P perusparannustarve €	-102 991 304		
Kvelka 75%	1 456 550 129	656	
Peruskorjaustarve <sup>®</sup> <60% talot			
Tavoite 90%	1 918 258 029	863	
Perusparannustarve <sup>®</sup> <60 % talot			
Tavoite 100 %	2 327 732 767	1048	

Taulukko 3.1.2: Helsingin vuoden 2023 rakennusten arvojen, korjausvelan sekä perusparannustarpeen tunnusluvut (kpl, m<sup>2</sup>, €, €/m<sup>2</sup>, %)

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2023			
Lkm	1 897		
Pinta-ala	2 220 538	€/m <sup>2</sup>	
Jälleenhankinta-arvo	11 289 277 783	5 084	
Tekninen arvo	7 883 751 726	3 550	
Kuntoluokka	69,83 %		
Kuluminen €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	220 858 224	8,29	
Kuluminen/jha-%	1,96 %		
Investoinnit 2023 €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	161 238 042	6,05	
Uudisinvestoinnit 2023 €/v	98 878 070		
M/P kvelka €	-47 836 888		
M/P perusparannustarve €	-79 055 616		
Kvelka 75%	1 524 541 976	687	
Peruskorjaustarve <sup>®</sup> <60% talot			
Tavoite 90%	2 010 507 314	905	
Perusparannustarve <sup>®</sup> <60 % talot			
Tavoite 100 %	2 439 732 550	1099	

Taulukko 3.1.3: Helsingin rakennusten arvojen ja korjausvelan muutos v. 2022–2023 (€, %)

Muutos 2022-2023						
Muutos	Pinta-ala	Jha	Tekn.arvo	Kla*	Kvelka	Pptarve
m <sup>2</sup> /€	-1 310	316 081 233	198 604 993	-0,2 %	67 991 847	111 999 783
%	-0,1 %	2,9 %	2,58 %		4,7 %	4,8 %

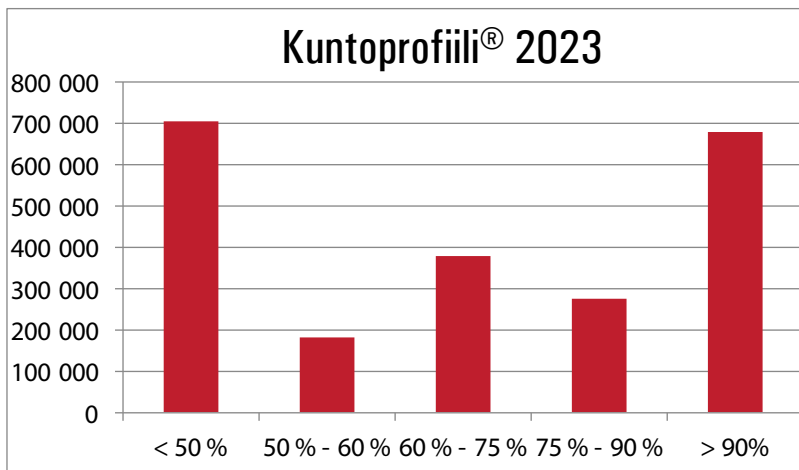
\*Muutos %-yksikössä

<sup>11</sup> Helsingin kaupungin arvonmäärittely poikkeaa jonkin verran muista kaupungeista, jolloin Helsingin kaupungilta ei erikseen raportoida peruskorjaustarvetta vaan perusparannustarpeen tavoitetasoksi on määritelty 100 %.

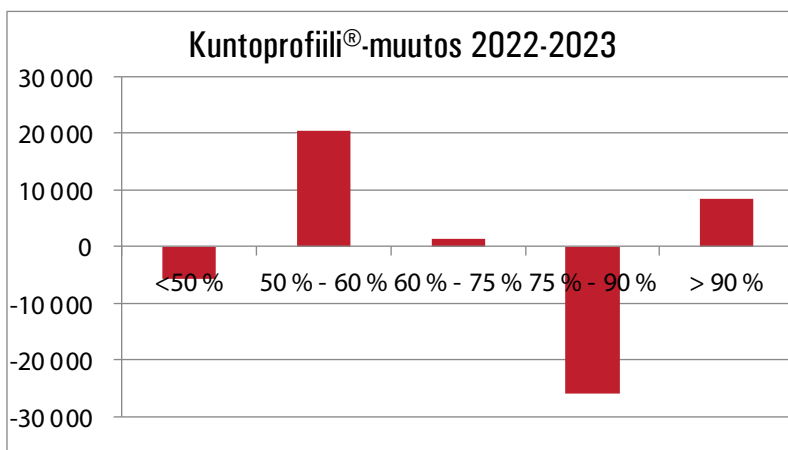
Taulukko 3.1.4: Helsingin Kuntoprofiili® vuonna 2023 ja muutos vuodesta 2022 vuoteen 2023 (kpl, m<sup>2</sup>, m<sup>2</sup>/kpl, %)

Kuntoprofiili® 2023				%Osuus		Muutos 2022-2023	
Kuntoluokka	lkm	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /lkm	%/kpl	%/m <sup>2</sup>	%/kpl	%/m <sup>2</sup>
< 50 %	999	705 102	706	53 %	32 %	0 %	-1 %
50 % - 60 %	122	182 846	1 499	6 %	8 %	11 %	13 %
60 % - 75 %	238	377 872	1 588	13 %	17 %	0 %	0 %
75 % - 90 %	183	275 605	1 506	10 %	12 %	-11 %	-9 %
> 90%	355	679 115	1 913	19 %	31 %	-1 %	1 %
Yhteensä	1897	2 220 538	1 171	100 %	100 %	-1 %	0 %

Kuva 3.1.1: Helsingin Kuntoprofiili® vuonna 2023 (m<sup>2</sup>)



Kuva 3.1.2: Helsingin Kuntoprofiili®-muutos v. 2022–2023 (m<sup>2</sup>)

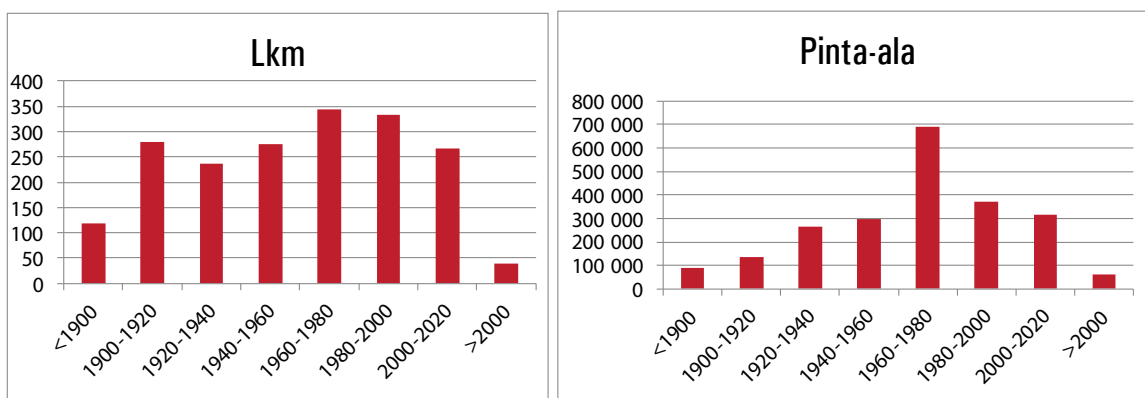


Taulukko 3.1.5: Helsingin Korjausvelka ja perusparannustarve kuntoprofiileittain (m<sup>2</sup>, €, €/m<sup>2</sup>, %)

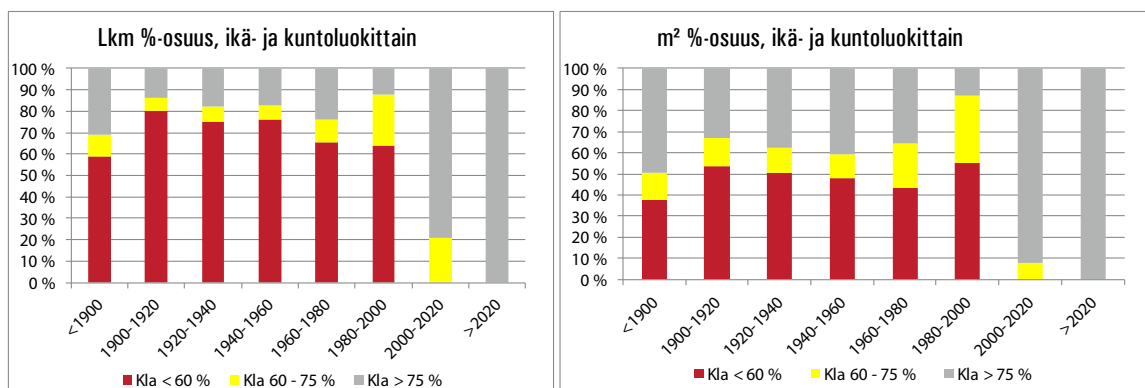
Kuntoprofiili® 2023, korjausvelka ja perusparannustarve®							
Kuntoluokka	m <sup>2</sup>	Kvelka	€/m <sup>2</sup>	Pptarve	€/m <sup>2</sup>	Kvelka %	Ppt %
<50 %	705 102	1 172 933 635	1 663	2 000 901 771	2 838	77 %	82 %
50 % - 60 %	182 846	193 735 827	1 060	438 830 778	2 400	13 %	18 %
60 % - 75 %	377 872	157 872 514	418			10 %	
Yhteensä	1 265 819	1 524 541 976	1204	2 439 732 550	1 927	100 %	100 %
Koko om.	2 220 538	1 524 541 976	687	2 439 732 550	1 099		

Taulukko 3.1.6: Helsingin Trellum Ikäprofiili vuonna 2023 (kpl, m<sup>2</sup>, m<sup>2</sup>/kpl)

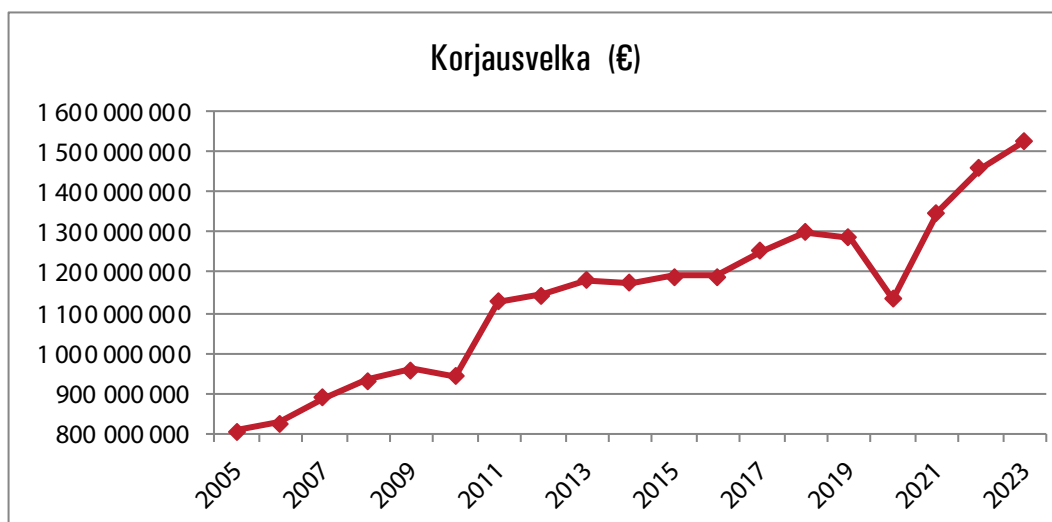
Trellum Ikäprofiili 2023				%osuus	
Ikäkauma	lkm	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /lkm	%/kpl	%/m <sup>2</sup>
<1900	119	88 030	740	6 %	4 %
1900-1920	280	134 720	481	15 %	6 %
1920-1940	237	262 772	1 109	12 %	12 %
1940-1960	276	298 606	1 082	15 %	13 %
1960-1980	344	688 593	2 002	18 %	31 %
1980-2000	334	371 605	1 113	18 %	17 %
2000-2020	267	313 408	1 174	14 %	14 %
>2000	40	62 805	1 570	2 %	3 %
<b>Yhteensä</b>	<b>1897</b>	<b>2 220 538</b>	<b>1 171</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
Valmistusvuoden mediaani			1962		

Kuva 3.1.3: Helsingin Trellum Ikäprofiili v. 2023 (lkm, m<sup>2</sup>)Taulukko 3.1.7: Helsingin korjausvelka v. 2023 ikäprofiileittain (kpl, m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>/kpl)

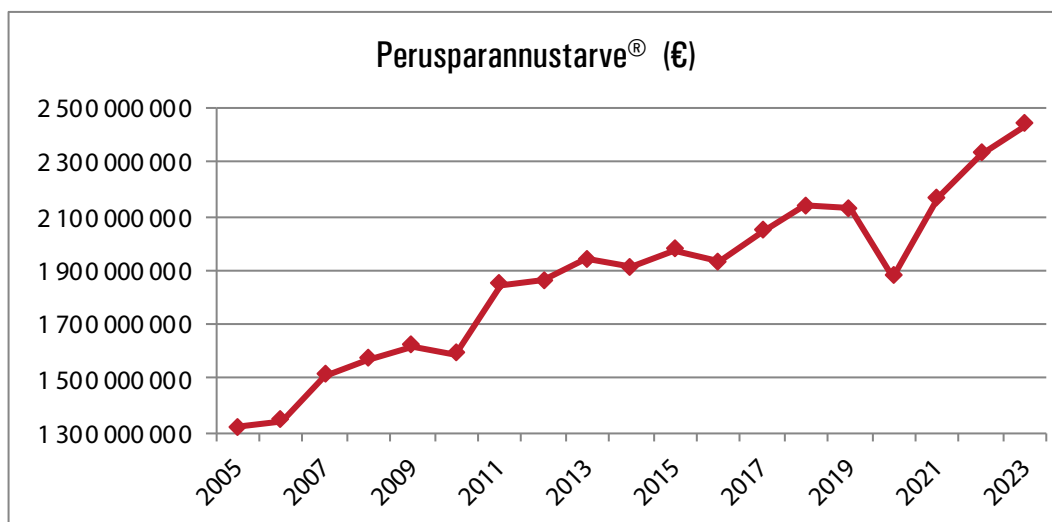
Trellum ikäprofiili 2023, korjausvelka ja perusparannustarve*							
Ikäkauma	m <sup>2</sup>	Kvelka €/m <sup>2</sup>		Pptarve €/m <sup>2</sup>		Kvelka %	Ppt %
<1900	88 030	50 407	501 573	87 868	576 998	3 %	4 %
1900-1920	134 720	113 873	247 845	187 552	464 1 392	7 %	8 %
1920-1940	262 772	211 717	235 806	356 146	894 1 355	14 %	15 %
1940-1960	298 606	230 372	513 771	393 007	277 1 316	15 %	16 %
1960-1980	688 593	547 095	491 795	838 031	283 1 217	36 %	34 %
1980-2000	371 605	369 052	183 993	577 126	056 1 553	24 %	24 %
2000-2020	313 408	2 023	806 6	0	0	0 %	0 %
>2020	62 805	0	0	0	0	0 %	0 %
<b>Yhteensä</b>	<b>2 220 538</b>	<b>1 524 541</b>	<b>976 687</b>	<b>2 439 732</b>	<b>550 1 099</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Kuva 3.1.4: Helsingin ikäprofiili karkealla kuntoprofiililla (kpl %, m<sup>2</sup> %)

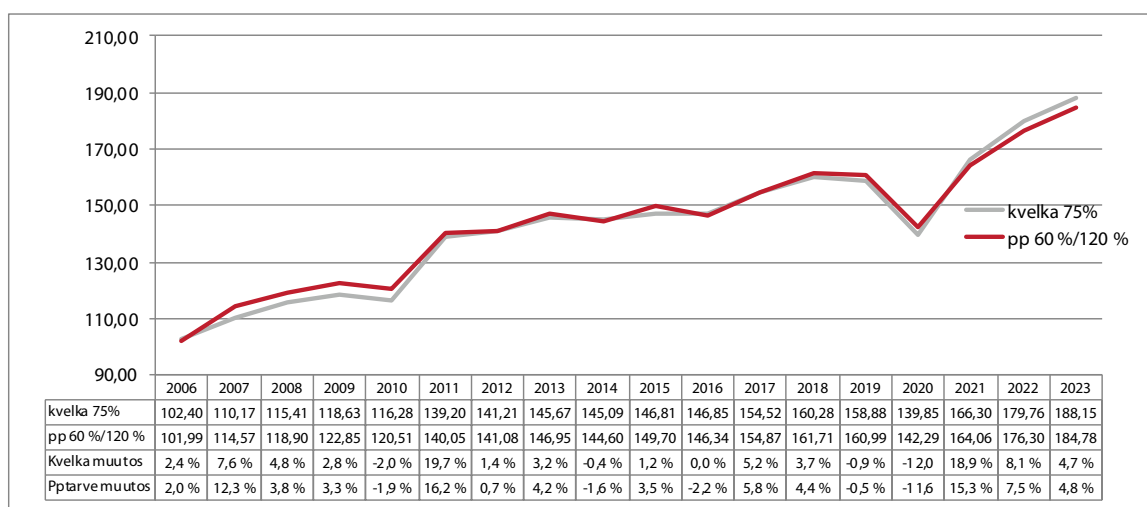
Kuva 3.1.5: Helsingin korjausvelan muutos v. 2005–2023 (€)



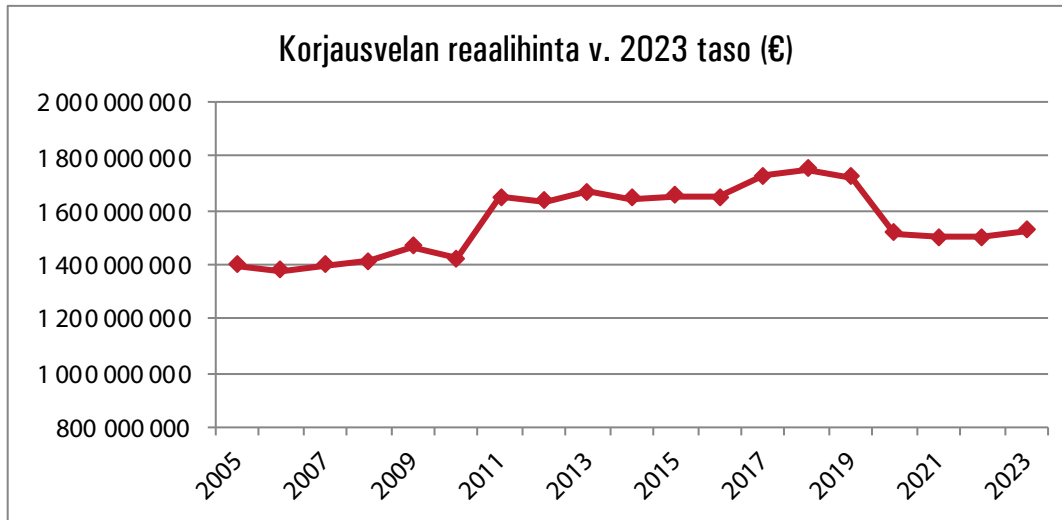
Kuva 3.1.6: Helsingin perusparannustarpeen muutos v. 2005–2023 (€)



Kuva 3.1.7: Helsingin korjausvelkaindeksi v. 2005–2023 (pisteluku)



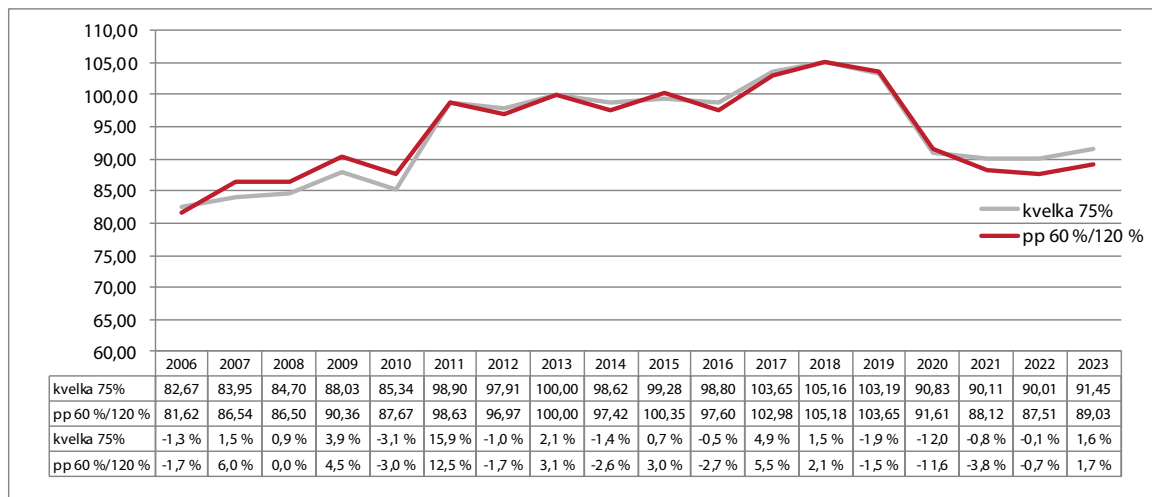
Kuva 3.1.8: Helsingin reaalihintainen (v. 2023 hintataso) korjausvelan muutos v. 2005–2023 (€)



Kuva 3.1.9: Helsingin reaalihintainen (v. 2023 hintataso) perusparannustarpeen muutos v. 2005–2023 (€)



Kuva 3.1.10: Helsingin reaalihintainen korjausvelkaindeksi v. 2005–2023 (pisteluku)



## 3.2 Espoo

Taulukko 3.2.1: Espoon vuoden 2022 rakennusten arvot, korjausvelka sekä peruskorjaus- ja perusparannustarve (kpl, m<sup>2</sup>, €, €/m<sup>2</sup>, %)

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2022			
Lkm	835		
Pinta-ala	673 411	€/m <sup>2</sup>	
Jälleenhankinta-arvo	2 208 809 860		3 280
Tekninen arvo	1 631 853 466		2 423
Kuntoluokka	73,88 %		
Kuluminen €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	37 513 248		4,64
Kuluminen/jha-%	1,70 %		
Investoinnit 2022 €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	19 625 902		
Uudisinvestoinnit 2022 €/v	39 666 017		
M/P kvelka €	-5 973 884		
M/P perusparannustarve €	-15 423 834		
Kvelka 75%	148 474 562		220
Peruskorjaustarve® <60% talot			
Tavoite 90%	142 066 001		211
Perusparannustarve® <60 % talot			
Tavoite 100 %	249 797 072		371

Taulukko 3.2.2: Espoon vuoden 2023 rakennusten arvojen, korjausvelan ja peruskorjaus- sekä perusparannustarpeen tunnusluvut (kpl, m<sup>2</sup>, €, €/m<sup>2</sup>, %)

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2023			
Lkm	836		
Pinta-ala	673 755	€/m <sup>2</sup>	
Jälleenhankinta-arvo	2 280 293 877		3 384
Tekninen arvo	1 659 545 682		2 463
Kuntoluokka	72,78 %		
Kuluminen €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	39 270 885		4,86
Kuluminen/jha-%	1,72 %		
Investoinnit 2023 €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	20 834 830		2,58
Uudisinvestoinnit 2023 €/v	51 363 069		
M/P kvelka €	-4 718 748		
M/P perusparannustarve €	-9 016 057		
Kvelka 75%	170 322 173		253
Peruskorjaustarve® <60% talot			
Tavoite 90%	165 718 332		246
Perusparannustarve® <60 % talot			
Tavoite 100 %	290 641 170		431

Taulukko 3.2.3: Espoon rakennusten arvojen ja korjausvelan muutos v. 2022–2023 (€, %)

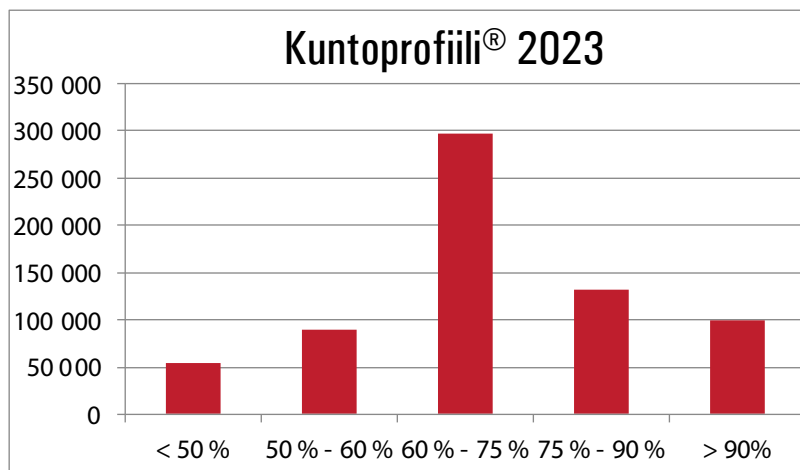
Muutos 2022-2023						
Muutos	Pinta-ala	Jha	Tekn.arvo	Kla*	Kvelka	Pptarve
m <sup>2</sup> /€	345	71 484 018	27 692 216	-1,1 %	21 847 611	40 844 098
%	0,1 %	3,2 %	1,70 %		14,7 %	16,4 %

\*Muutos %-yksikössä

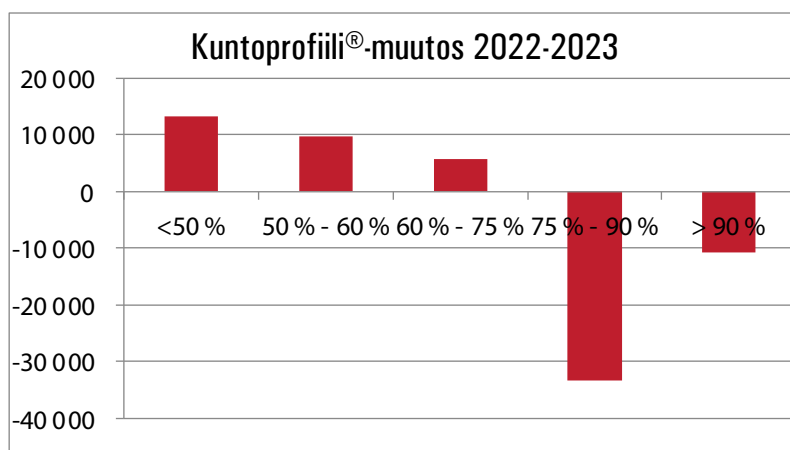
Taulukko 3.2.4: Espoon Kuntoprofiili® vuonna 2023 ja muutos vuodesta 2022 vuoteen 2023 (kpl, m<sup>2</sup>, m<sup>2</sup>/kpl, %)

Kuntoprofiili® 2023				%Osuus		Muutos 2022-2023	
Kuntoluokka	lkm	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /lkm	%/kpl	%/m <sup>2</sup>	%/kpl	%/m <sup>2</sup>
< 50 %	277	54 727	198	33 %	8 %	10 %	19 %
50 % - 60 %	140	89 850	642	17 %	13 %	-7 %	7 %
60 % - 75 %	215	296 816	1 381	26 %	44 %	0 %	4 %
75 % - 90 %	127	132 369	1 042	15 %	20 %	-14 %	-14 %
> 90%	77	99 994	1 299	9 %	15 %	10 %	-5 %
<b>Yhteensä</b>	<b>836</b>	<b>673 755</b>	<b>806</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>

Kuva 3.2.1: Espoon Kuntoprofiili® vuonna 2023 (m<sup>2</sup>)



Kuva 3.2.2: Espoon Kuntoprofiili®-muutos 2022 - 2023 (m<sup>2</sup>)



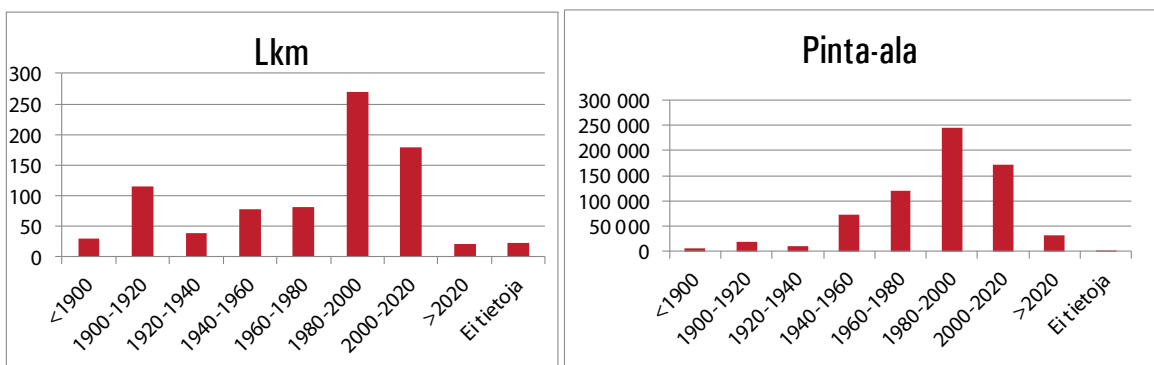
Taulukko 3.2.5: Espoon korjausvelka ja perusparannustarve kuntoprofiileittain (m<sup>2</sup>, €, €/m<sup>2</sup>, %)

Kuntoprofiili® 2023, korjausvelka ja perusparannustarve®							
Kuntoluokka	m <sup>2</sup>	Kvelka	€/m <sup>2</sup>	Pptarve	€/m <sup>2</sup>	Kvelka %	Ppt %
<50 %	54 727	52 485 839	959	119 371 265	2 181	31 %	41 %
50 % - 60 %	89 850	50 771 074	565	171 269 905	1 906	30 %	59 %
60 % - 75 %	296 816	67 065 261	226			39 %	
<b>Yhteensä</b>	<b>441 393</b>	<b>170 322 173</b>	<b>386</b>	<b>290 641 170</b>	<b>658</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
<b>Koko om.</b>	<b>673 755</b>	<b>170 322 173</b>	<b>253</b>	<b>290 641 170</b>	<b>431</b>		

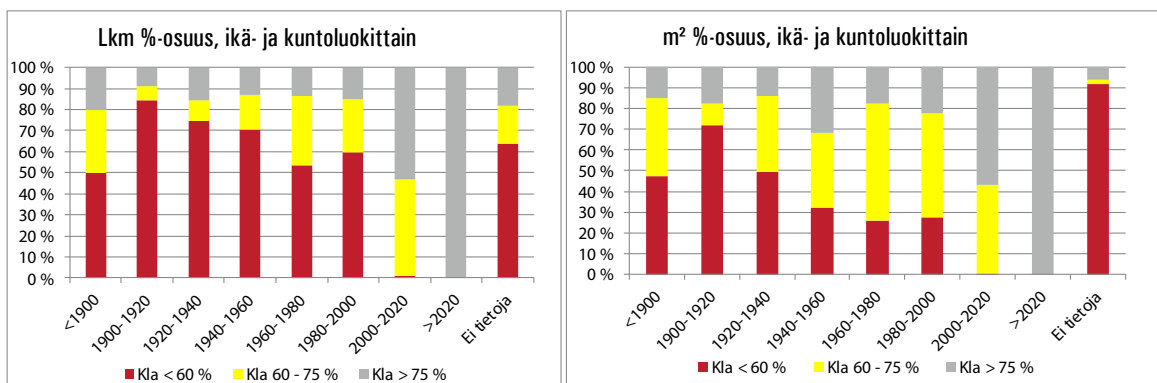


Taulukko 3.2.6: Espoon Trellum Ikäprofiili v. 2023 (lkm, m<sup>2</sup>)

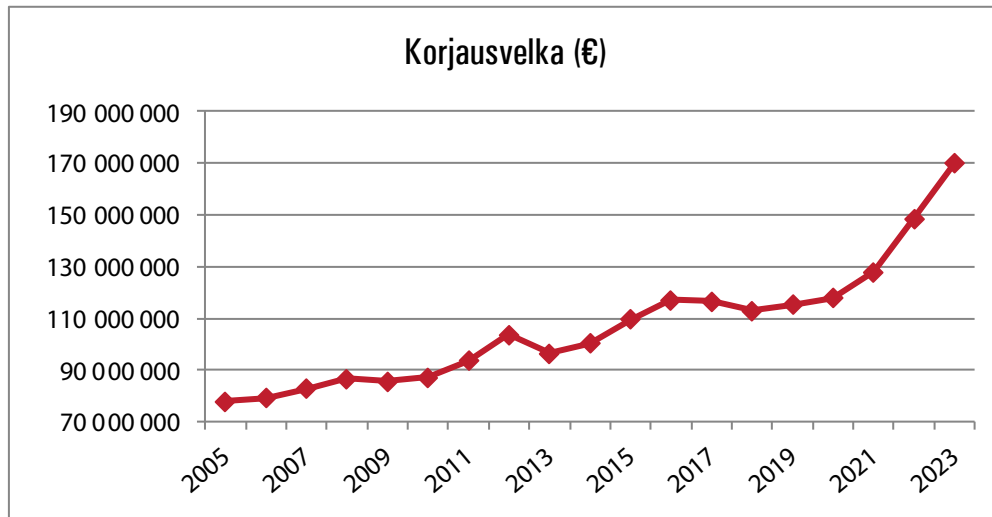
Trellum Ikäprofiili 2023				%osuus	
Ikäkauma	lkm	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /lkm	%/kpl	%/m <sup>2</sup>
<1900	30	6 593	220	4 %	1 %
1900-1920	115	18 187	158	14 %	3 %
1920-1940	39	9 087	233	5 %	1 %
1940-1960	78	71 837	921	9 %	11 %
1960-1980	82	119 817	1 461	10 %	18 %
1980-2000	269	245 256	912	32 %	36 %
2000-2020	180	171 701	954	22 %	25 %
>2020	21	30 755	1 465	3 %	5 %
Ei tietoja	22	525	24	3 %	0 %
<b>Yhteensä</b>	<b>836</b>	<b>673 755</b>	<b>806</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
Valmistusvuoden mediaani			1985		

Kuva 3.2.3: Espoon Trellum Ikäprofiili v. 2023 (lkm, m<sup>2</sup>)Taulukko 3.2.7: Espoon korjausvelka v. 2023 ikäprofiileittain (kpl, m<sup>2</sup>, m<sup>2</sup>/kpl)

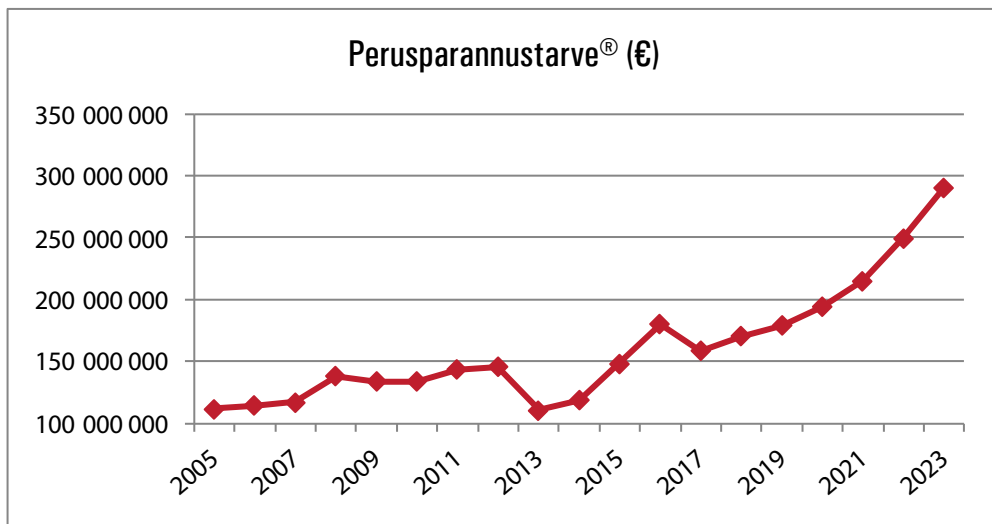
Trellum ikäprofiili 2023, korjausvelka ja perusparannustarve*							
Ikäkauma	m <sup>2</sup>	Kvelka	€/m <sup>2</sup>	Pptarve	€/m <sup>2</sup>	Kvelka %	Ppt %
<1900	6 593	2 904 068	441	6 580 042	998	2 %	2 %
1900-1920	18 187	12 646 390	695	26 826 788	1 475	7 %	9 %
1920-1940	9 087	5 505 770	606	11 216 462	1 234	3 %	4 %
1940-1960	71 837	21 603 175	301	47 688 990	664	13 %	16 %
1960-1980	119 817	43 664 845	364	66 459 728	555	26 %	23 %
1980-2000	245 256	72 678 799	296	129 756 824	529	43 %	45 %
2000-2020	171 701	10 998 078	64	1 353 790	8	6 %	0 %
>2000	30 755	0	0	0	0	0 %	0 %
Ei tietoja	525	321 048	612	758 547	1 445	0 %	0 %
<b>Yhteensä</b>	<b>673 755</b>	<b>170 322 173</b>	<b>253</b>	<b>290 641 170</b>	<b>431</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Kuva 3.2.4: Espoon ikäprofiili karkealla kuntoprofiililla (kpl %, m<sup>2</sup> %)

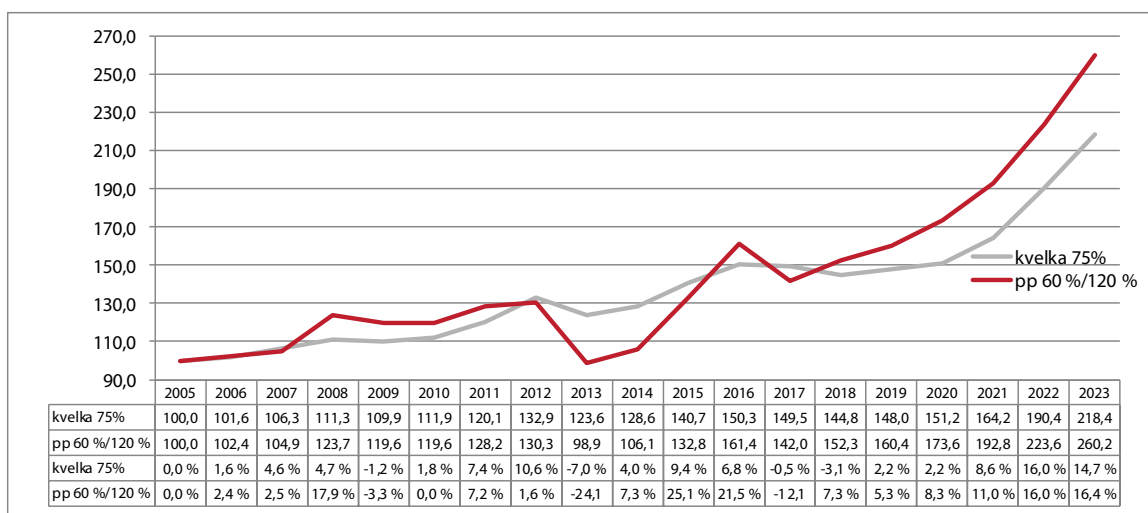
Kuva 3.2.5: Espoon korjausvelan muutos v. 2015–2023 (€)



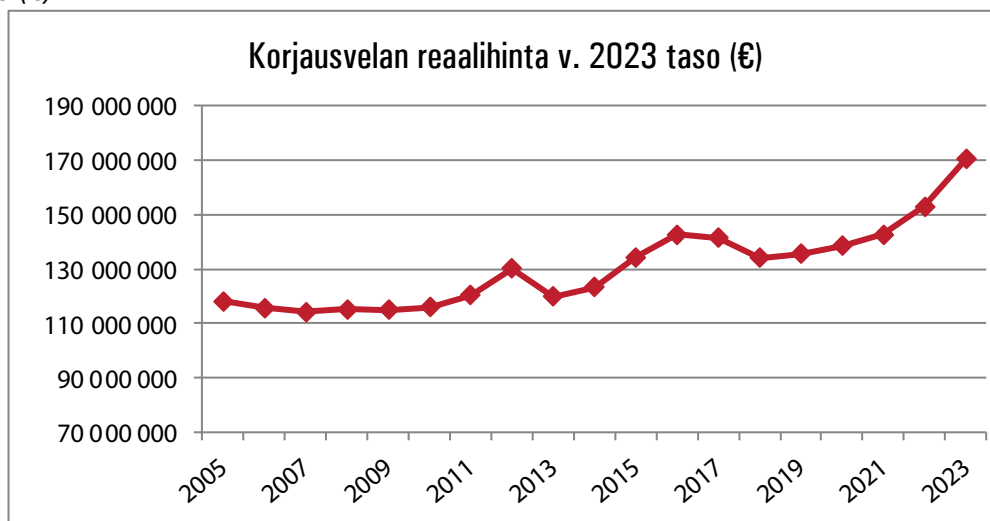
Kuva 3.2.6: Espoon perusparannustarpeen muutos v. 2015–2023 (€)



Kuva 3.2.7: Espoon korjausvelkaindeksi v. 2015–2023 (pisteluku)



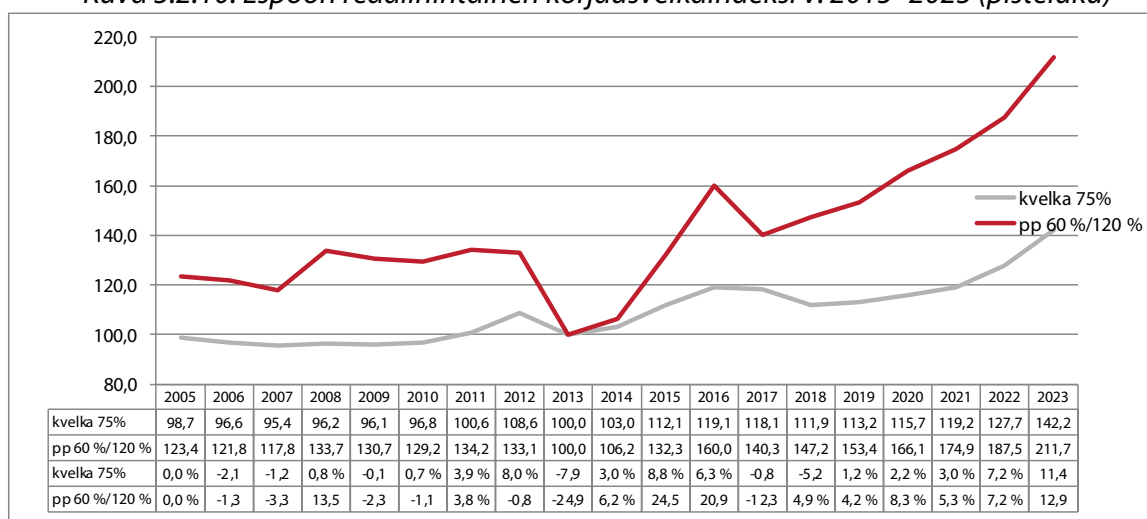
Kuva 3.2.8: Espoon reaalihintainen (v. 2023 hintataso) korjausvelan muutos v. 2015–2023 (€)



Kuva 3.2.9: Espoon reaalihintainen (v. 2023 hintataso) perusparannustarpeen muutos v. 2015–2023 (€)



Kuva 3.2.10: Espoon reaalihintainen korjausvelkaindeksi v. 2015–2023 (pisteluku)



### 3.3 Tampere

Taulukko 3.3.1: Tampereen vuoden 2022 rakennusten arvot, korjausvelka sekä peruskorjaus- ja perusparannustarve (kpl, m<sup>2</sup>, €, €/m<sup>2</sup>, %)

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2022		
Lkm	528	
Pinta-ala	844 360	€/m <sup>2</sup>
Jälleenhankinta-arvo	2 418 745 842	2 865
Tekninen arvo	1 512 085 836	1 791
Kuntoluokka	62,52 %	
Kuluminen €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	-217 693 467	-21,49
Kuluminen/jha-%	-9,00 %	
Investoinnit 2022 €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	27 000 000	2,66
Uudisinvestoinnit 2022 €/v	26 400 000	
M/P kvelka €	-10 137 043	
M/P perusparannustarve €	-23 086 086	
Kvelka 75%	370 984 464	439
Peruskorjaustarve® <60% talot		
Tavoite 90%	421 498 546	499
Perusparannustarve® <60 % talot		
Tavoite 100 %	710 533 239	842

Taulukko 3.3.2: Tampereen vuoden 2023 rakennusten arvojen, korjausvelan ja peruskorjaus- sekä perusparannustarpeen tunnusluvut (kpl, m<sup>2</sup>, €, €/m<sup>2</sup>, %)

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2023		
Lkm	529	
Pinta-ala	865 983	€/m <sup>2</sup>
Jälleenhankinta-arvo	2 209 860 274	2 552
Tekninen arvo	1 404 555 598	1 622
Kuntoluokka	63,56 %	
Kuluminen €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	37 006 691	3,56
Kuluminen/jha-%	1,67 %	
Investoinnit 2023 €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	47 000 000	4,52
Uudisinvestoinnit 2023 €/v	61 000 000	
M/P kvelka €	-9 888 833	
M/P perusparannustarve €	-11 382 761	
Kvelka 75%	334 838 537	387
Peruskorjaustarve® <60% talot		
Tavoite 90%	411 253 965	475
Perusparannustarve® <60 % talot		
Tavoite 100 %	690 257 740	797

Taulukko 3.3.3: Tampereen rakennusten arvojen ja korjausvelan muutos v. 2022–2023 (€, %)

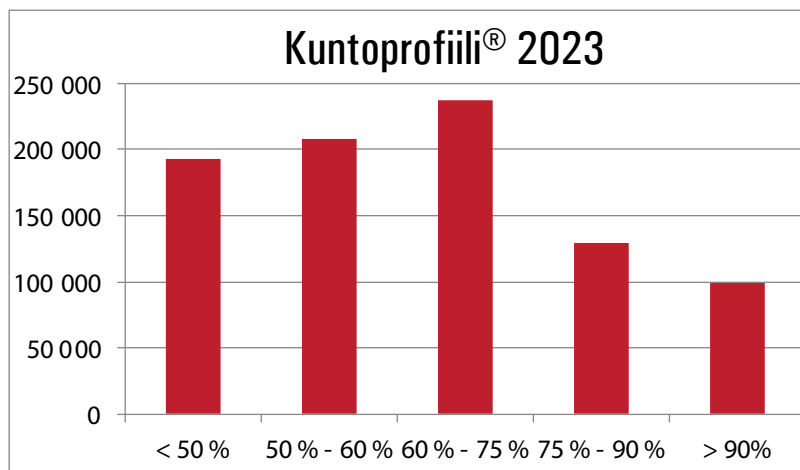
Muutos 2022-2023						
Muutos	Pinta-ala	Jha	Tekn.arvo	Kla*	Kvelka	Pptarve
m <sup>2</sup> /€	21 623	-208 885 567	-107 530 238	1,0 %	-36 145 928	-20 275 499
%	2,6 %	-8,6 %	-7,11 %		-9,7 %	-2,9 %

\*Muutos %-yksikössä

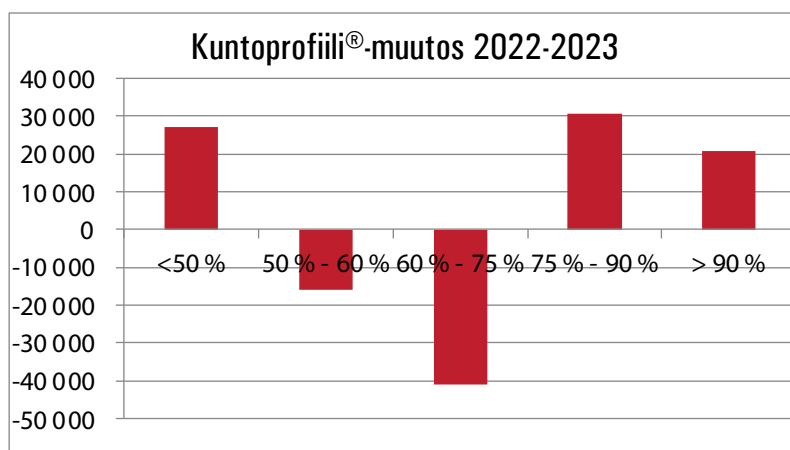
Taulukko 3.3.4: Tampereen Kuntoprofiili® vuonna 2023 ja muutos vuodesta 2022 vuoteen 2023 (kpl, m<sup>2</sup>, m<sup>2</sup>/kpl, %)

Kuntoprofiili® 2023				%Osuus		Muutos 2022-2023	
Kuntoluokka	lkm	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /lkm	%/kpl	%/m <sup>2</sup>	%/kpl	%/m <sup>2</sup>
< 50 %	233	192 605	827	44 %	22 %	-2 %	16 %
50 % - 60 %	81	207 719	2 564	15 %	24 %	11 %	-7 %
60 % - 75 %	104	237 736	2 286	20 %	27 %	-8 %	-15 %
75 % - 90 %	71	129 068	1 818	13 %	15 %	4 %	31 %
> 90%	40	98 855	2 471	8 %	11 %	11 %	27 %
<b>Yhteensä</b>	<b>529</b>	<b>865 983</b>	<b>1 637</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>0 %</b>	<b>3 %</b>

Kuva 3.3.1: Tampereen Kuntoprofiili® vuonna 2023 (m<sup>2</sup>)



Kuva 3.3.2: Tampereen Kuntoprofiili®-muutos 2022 - 2023 (m<sup>2</sup>)

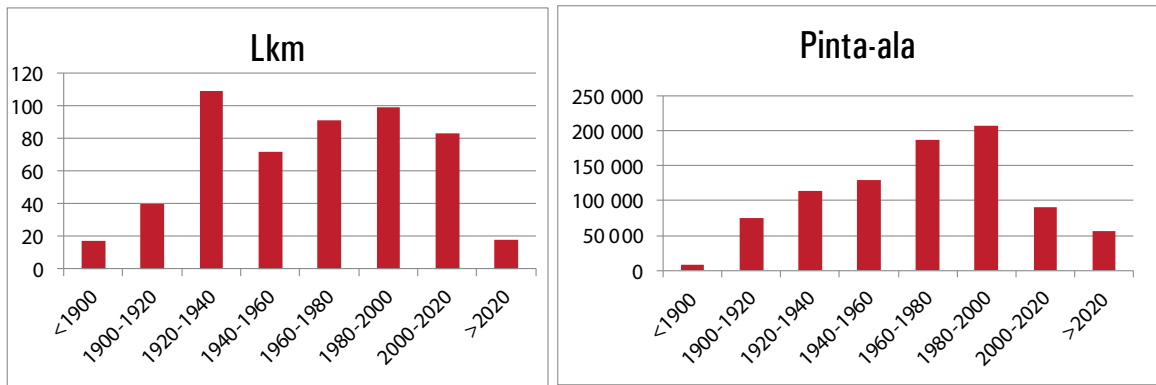


Taulukko 3.3.5: Tampereen korjausvelka ja perusparannustarve kuntoprofiileittain (m<sup>2</sup>, €, €/m<sup>2</sup>, %)

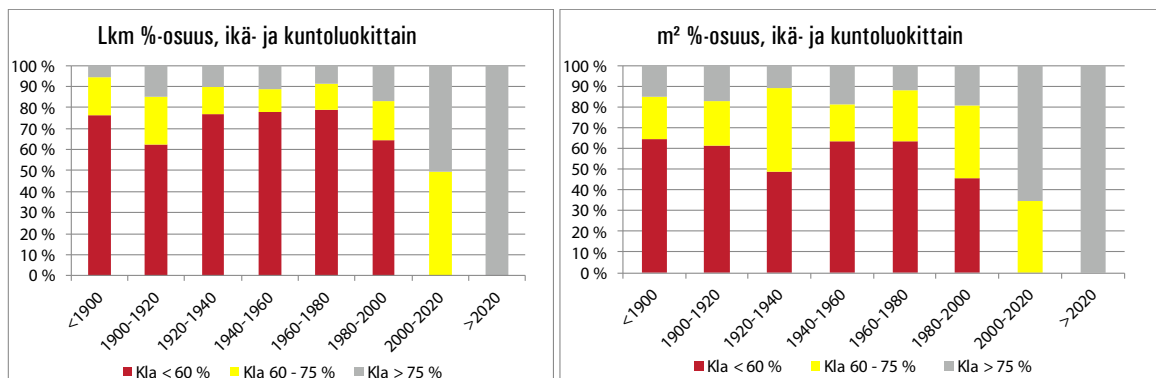
Kuntoprofiili® 2023, korjausvelka ja perusparannustarve®							
Kuntoluokka	m <sup>2</sup>	Kvelka	€/m <sup>2</sup>	Pptarve	€/m <sup>2</sup>	Kvelka %	Ppt %
<50 %	192 605	175 226 727	910	379 623 550	1 971	52 %	55 %
50 % - 60 %	207 719	96 525 351	465	310 634 190	1 495	29 %	45 %
60 % - 75 %	237 736	63 086 459	265			19 %	
<b>Yhteensä</b>	<b>638 060</b>	<b>334 838 537</b>	<b>525</b>	<b>690 257 740</b>	<b>1 082</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
<b>Koko om.</b>	<b>865 983</b>	<b>334 838 537</b>	<b>387</b>	<b>690 257 740</b>	<b>797</b>		

Taulukko 3.3.6: Tampereen Trellum Ikäprofiili v. 2023 (lkm, m<sup>2</sup>)

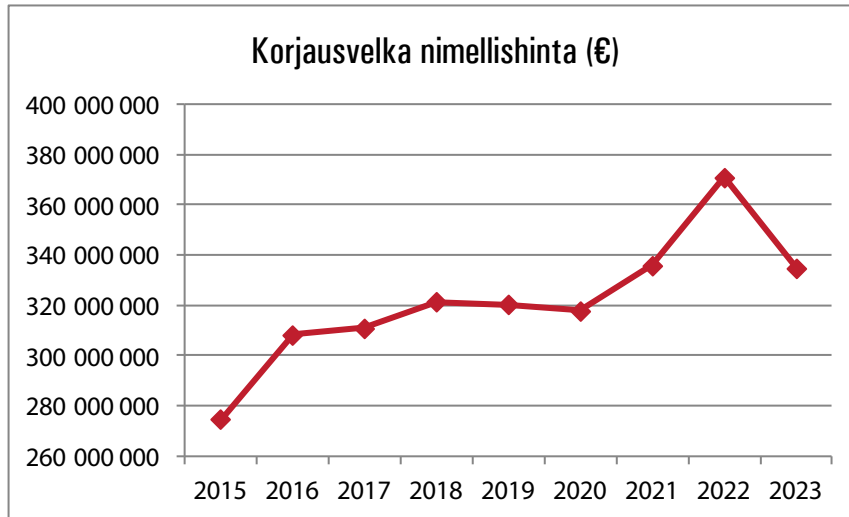
Trellum Ikäprofiili 2023				%osuus	
Ikäkauma	lkm	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /lkm	%/kpl	%/m <sup>2</sup>
<1900	17	8 834	520	3 %	1 %
1900-1920	40	74 537	1 863	8 %	9 %
1920-1940	109	114 105	1 047	21 %	13 %
1940-1960	72	129 042	1 792	14 %	15 %
1960-1980	91	185 988	2 044	17 %	21 %
1980-2000	99	206 549	2 086	19 %	24 %
2000-2020	83	90 013	1 084	16 %	10 %
>2020	18	56 915	3 162	3 %	7 %
<b>Yhteensä</b>	<b>529</b>	<b>865 983</b>	<b>1 637</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
Valmistusvuoden mediaani			1963		

Kuva 3.3.3: Tampereen Trellum Ikäprofiili v. 2023 (lkm, m<sup>2</sup>)Taulukko 3.3.7: Tampereen korjausvelka v. 2023 ikäprofiileittain (kpl, m<sup>2</sup>, m<sup>2</sup>/kpl)

Trellum ikäprofiili 2023, korjausvelka ja perusparannustarve <sup>o</sup>							
Ikäkauma	m <sup>2</sup>	Kvelka	€/m <sup>2</sup>	Pptarve	€/m <sup>2</sup>	Kvelka %	Ppt %
<1900	8 834	5 227 099	592	11 930 002	1 350	2 %	2 %
1900-1920	74 537	32 954 866	442	78 660 998	1 055	10 %	11 %
1920-1940	114 105	53 496 623	469	106 415 960	933	16 %	15 %
1940-1960	129 042	63 765 267	494	141 825 532	1 099	19 %	21 %
1960-1980	185 988	90 800 694	488	197 266 102	1 061	27 %	29 %
1980-2000	206 549	84 111 272	407	154 159 145	746	25 %	22 %
2000-2020	90 013	4 482 718	50	0	0	1 %	0 %
>2020	56 915	0	0	0	0	0 %	0 %
<b>Yhteensä</b>	<b>865 983</b>	<b>334 838 537</b>	<b>387</b>	<b>690 257 740</b>	<b>797</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Kuva 3.3.4: Tampereen ikäprofiili karkealla kuntoprofiililla (kpl %, m<sup>2</sup> %)

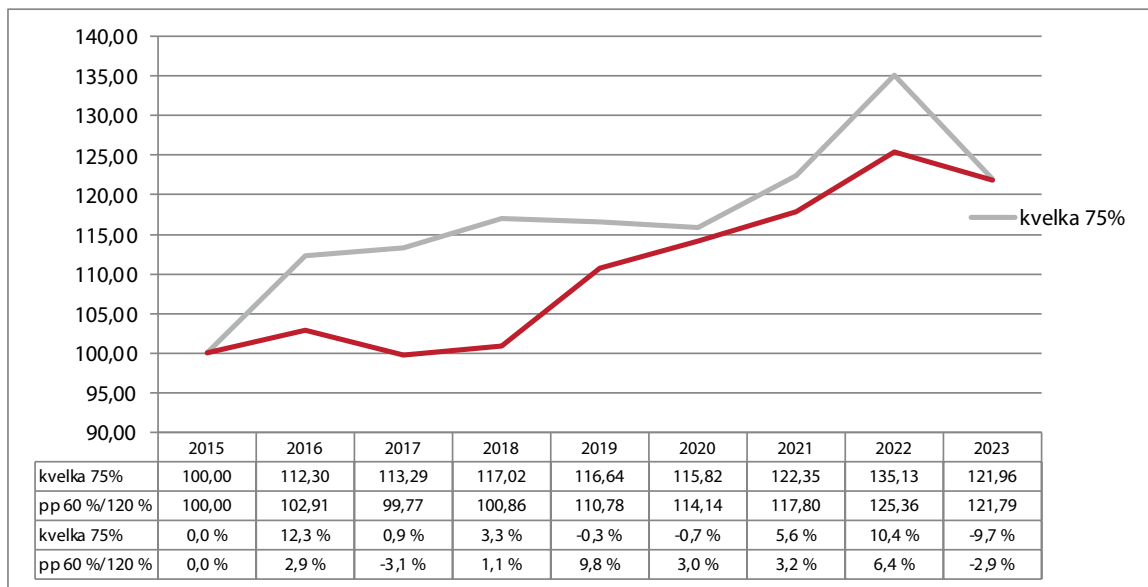
Kuva 3.3.5: Tampereen korjausvelan muutos v. 2015–2023 (€)



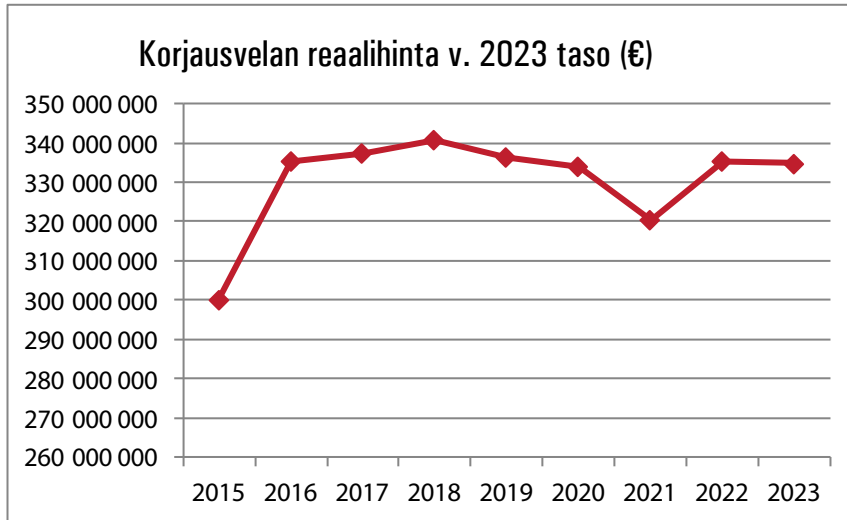
Kuva 3.3.6: Tampereen perusparannustarpeen muutos v. 2015–2023 (€)



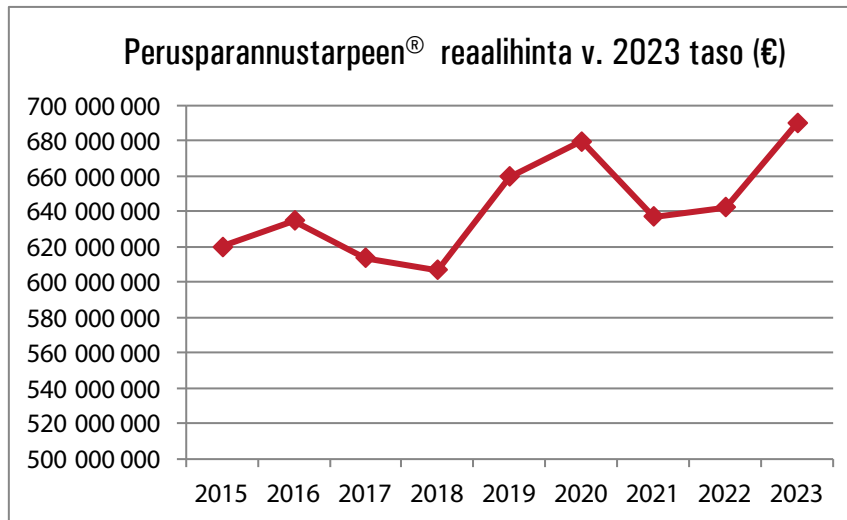
Kuva 3.3.7: Tampereen korjausvelkaindeksi v. 2015–2023 (pisteluku)



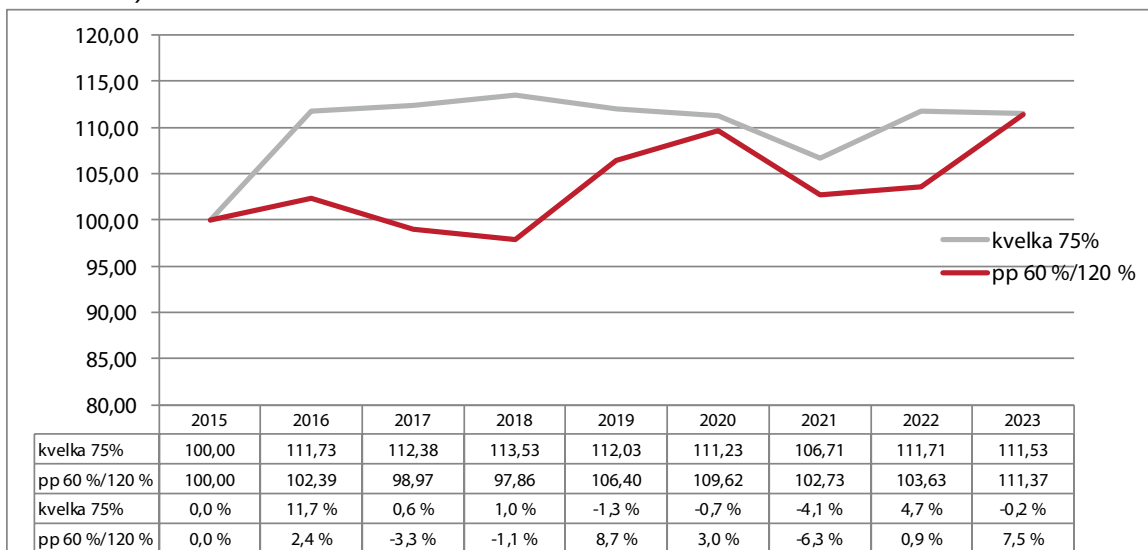
Kuva 3.3.8: Tampereen reaalihintainen (v. 2023 hintataso) korjausvelan muutos v. 2015–2023 (€)



Kuva 3.3.9: Tampereen reaalihintainen (v. 2023 hintataso) perusparannustarpeen muutos v. 2015–2023 (€)



Kuva 3.3.10: Tampereen reaalihintainen korjausvelkaindeksi v. 2015–2023 (pisteluku)





## 3.4 Kuopio

Taulukko 3.4.1: Kuopion vuoden 2022 rakennusten arvot, korjausvelka sekä peruskorjaus- ja perusparannustarve (kpl, m<sup>2</sup>, €, €/m<sup>2</sup>, %)

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2022			
Lkm	353		
Pinta-ala	487 949	€/m <sup>2</sup>	
Jälleenhankinta-arvo	1 275 445 585	2 614	
Tekninen arvo	942 805 112	1 932	
Kuntoluokka	73,92 %		
Kuluminen €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	22 671 943	3,87	
Kuluminen/jha-%	1,78 %		
Investoinnit 2022 €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	19 850 000	3,69	
Uudisinvestoinnit 2022 €/v	35 000 000		
M/P kvelka €	-1 830 208		
M/P perusparannustarve €	-4 005 951		
Kvelka 75%	82 884 236	170	
Peruskorjaustarve® <60% talot			
Tavoite 90%	84 252 618	173	
Perusparannustarve® <60 % talot			
Tavoite 100 %	145 860 930	299	

Taulukko 3.4.2: Kuopion vuoden 2023 rakennusten arvojen, korjausvelan ja peruskorjaus- sekä perusparannustarpeen tunnusluvut (kpl, m<sup>2</sup>, €, €/m<sup>2</sup>, %)

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2023			
Lkm	348		
Pinta-ala	484 831	€/m <sup>2</sup>	
Jälleenhankinta-arvo	1 308 532 986	2 699	
Tekninen arvo	960 701 239	1 982	
Kuntoluokka	73,42 %		
Kuluminen €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	22 932 231	3,94	
Kuluminen/jha-%	1,75 %		
Investoinnit 2023 €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	8 338 248	1,43	
Uudisinvestoinnit 2023 €/v	19 119 580		
M/P kvelka €	-4 366 483		
M/P perusparannustarve €	-10 568 764		
Kvelka 75%	89 492 774	185	
Peruskorjaustarve® <60% talot			
Tavoite 90%	98 945 869	204	
Perusparannustarve® <60 % talot			
Tavoite 100 %	172 876 646	357	

Taulukko 3.4.3: Kuopion rakennusten arvojen ja korjausvelan muutos v. 2022–2023 (€, %)

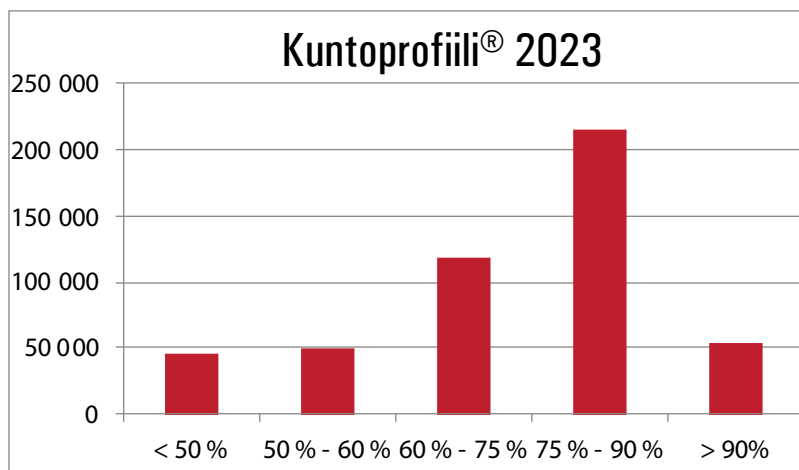
Muutos 2022-2023						
Muutos	Pinta-ala	Jha	Tekn.arvo	Kla*	Kvelka	Pptarve
m <sup>2</sup> /€	-3 118	33 087 401	17 896 127	-0,5 %	6 608 538	27 015 717
%	-0,6 %	2,6 %	1,90 %		8,0 %	18,5 %

\*Muutos %-yksikössä

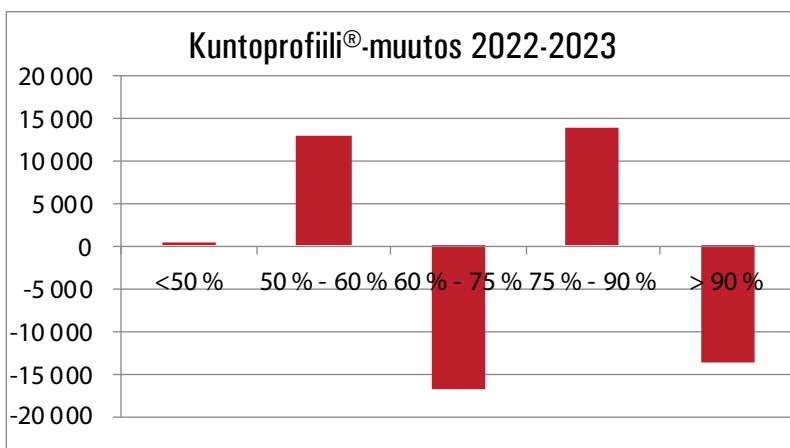
Taulukko 3.4.4: Kuopion Kuntoprofiili® vuonna 2023 ja muutos vuodesta 2022 vuoteen 2023 (kpl, m<sup>2</sup>, m<sup>2</sup>/kpl, %)

Kuntoprofiili® 2023				%Osuus		Muutos 2022-2023	
Kuntoluokka	lkm	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /lkm	%/kpl	%/m <sup>2</sup>	%/kpl	%/m <sup>2</sup>
< 50 %	76	46 561	613	22 %	10 %	9 %	1 %
50 % - 60 %	59	50 830	862	17 %	10 %	11 %	34 %
60 % - 75 %	97	118 216	1 219	28 %	24 %	-6 %	-12 %
75 % - 90 %	93	214 914	2 311	27 %	44 %	-5 %	7 %
> 90 %	23	54 310	2 361	7 %	11 %	-21 %	-20 %
<b>Yhteensä</b>	<b>348</b>	<b>484 831</b>	<b>1 393</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>-1 %</b>	<b>-1 %</b>

Kuva 3.4.1: Kuopion Kuntoprofiili® vuonna 2023 (m<sup>2</sup>)



Kuva 3.4.2: Kuopion Kuntoprofiili®-muutos 2022 - 2023 (m<sup>2</sup>)

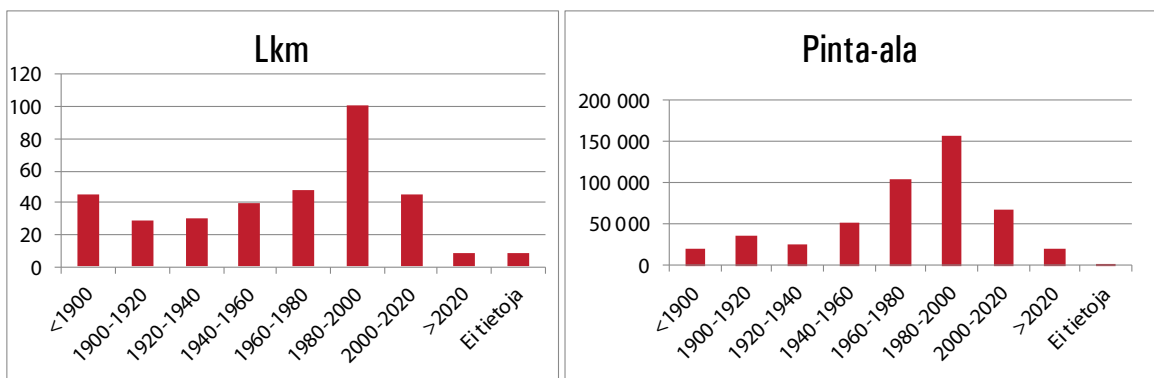


Taulukko 3.4.5: Kuopion korjausvelka ja perusparannustarve kuntoprofiileittäin (m<sup>2</sup>, €, €/m<sup>2</sup>, %)

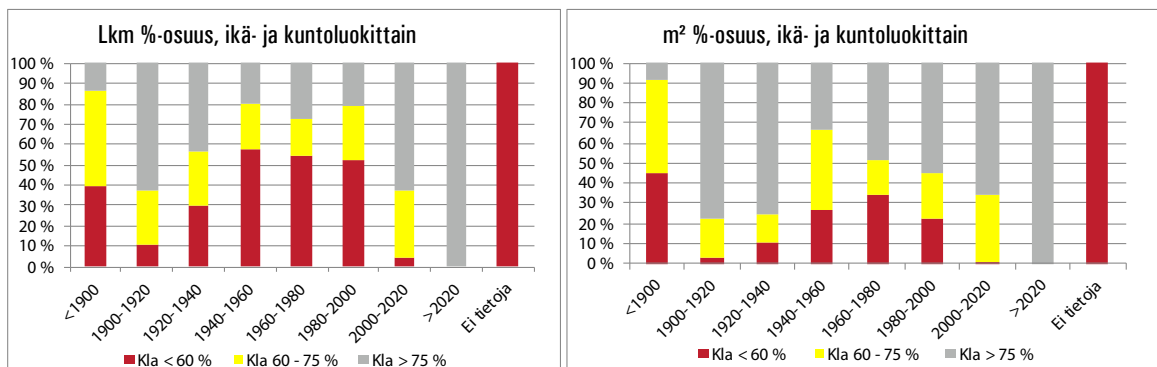
Kuntoprofiili® 2023, korjausvelka ja perusparannustarve®							
Kuntoluokka	m <sup>2</sup>	Kvelka	€/m <sup>2</sup>	Pptarve	€/m <sup>2</sup>	Kvelka %	Ppt %
<50 %	46 561	38 114 294	819	90 844 277	1 951	43 %	53 %
50 % - 60 %	50 830	23 866 187	470	82 032 369	1 614	27 %	47 %
60 % - 75 %	118 216	27 512 293	233			31 %	
<b>Yhteensä</b>	<b>215 607</b>	<b>89 492 774</b>	<b>415</b>	<b>172 876 646</b>	<b>802</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
Koko om.	484 831	89 492 774	185	172 876 646	357		

Taulukko 3.4.6: Kuopion Trellum Ikäprofiili v. 2023 (lkm, m<sup>2</sup>)

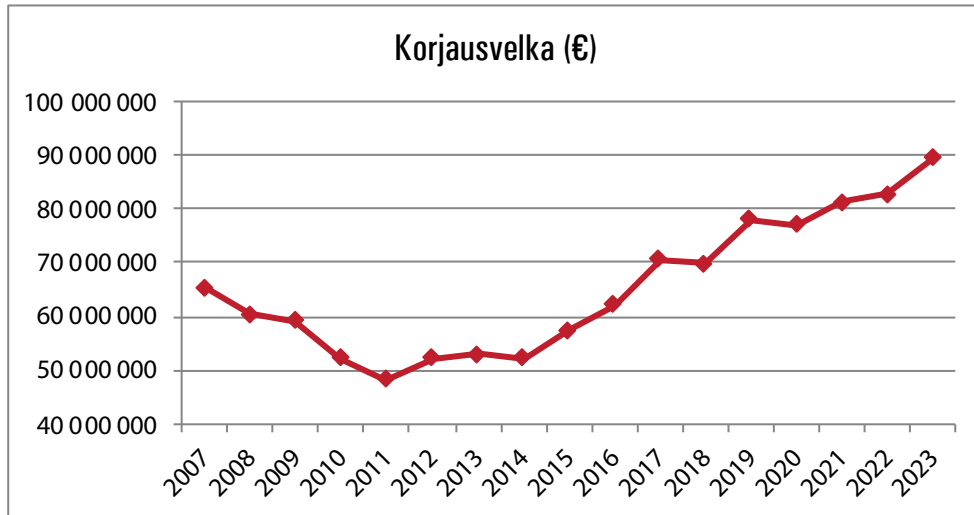
Trellum Ikäprofiili 2023				%osuus	
Ikäkauma	lkm	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /lkm	%/kpl	%/m <sup>2</sup>
<1900	45	20 640	459	13 %	4 %
1900-1920	29	35 158	1 212	8 %	7 %
1920-1940	30	25 654	855	8 %	5 %
1940-1960	40	52 293	1 307	11 %	11 %
1960-1980	48	104 629	2 180	13 %	22 %
1980-2000	101	156 909	1 554	28 %	32 %
2000-2020	45	68 324	1 518	13 %	14 %
>2020	9	21 216	2 357	3 %	4 %
Ei tietoja	9	8	1	3 %	0 %
<b>Yhteensä</b>	<b>356</b>	<b>484 831</b>	<b>1 362</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
Valmistusvuoden mediaani			1971		

Kuva 3.4.3: Kuopion Trellum Ikäprofiili v. 2023 (lkm, m<sup>2</sup>)Taulukko 3.4.7: Kuopion korjausvelka v. 2023 ikäprofiileittain (kpl, m<sup>2</sup>, m<sup>2</sup>/kpl)

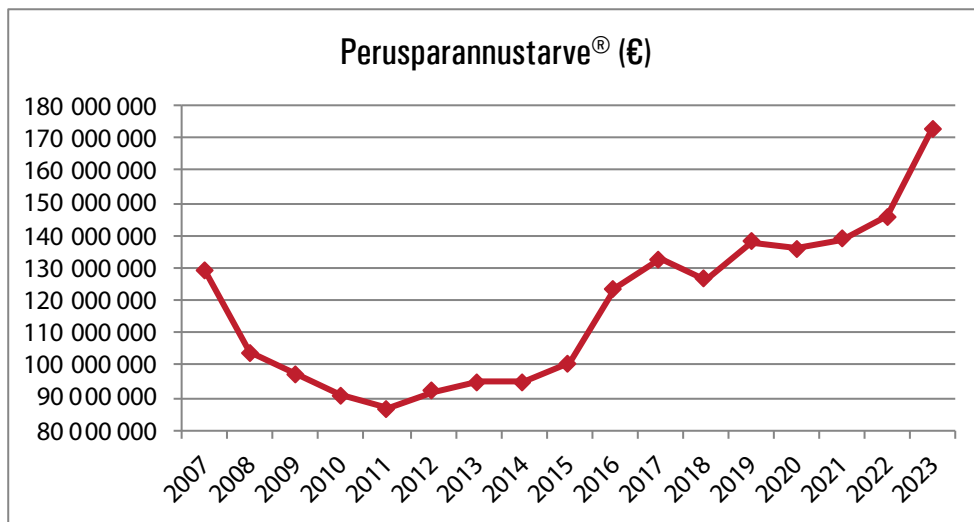
Trellum ikäprofiili 2023, korjausvelka ja perusparannustarve <sup>o</sup>							
Ikäkauma	m <sup>2</sup>	Kvelka €/m <sup>2</sup>		Pptarve €/m <sup>2</sup>		Kvelka %	Ppt %
<1900	20 640	8 089	926 392	17 169	330 832	9 %	10 %
1900-1920	35 158	1 791	394 51	1 178	591 34	2 %	1 %
1920-1940	25 654	2 945	929 115	5 099	011 199	3 %	3 %
1940-1960	52 293	13 224	003 253	24 002	432 459	15 %	14 %
1960-1980	104 629	28 918	244 276	64 297	741 615	32 %	37 %
1980-2000	156 909	29 589	158 189	60 759	155 387	33 %	35 %
2000-2020	68 324	4 931	348 72	361	927 5	6 %	0 %
>2020	21 216		0 0		0 0	0 %	0 %
Ei tietoja	8	2 771	346	8 459	1 057	0 %	0 %
<b>Yhteensä</b>	<b>484 831</b>	<b>89 492</b>	<b>774 185</b>	<b>172 876</b>	<b>646 357</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Kuva 3.4.4: Kuopion ikäprofiili karkealla kuntoprofiililla (kpl %, m<sup>2</sup> %)

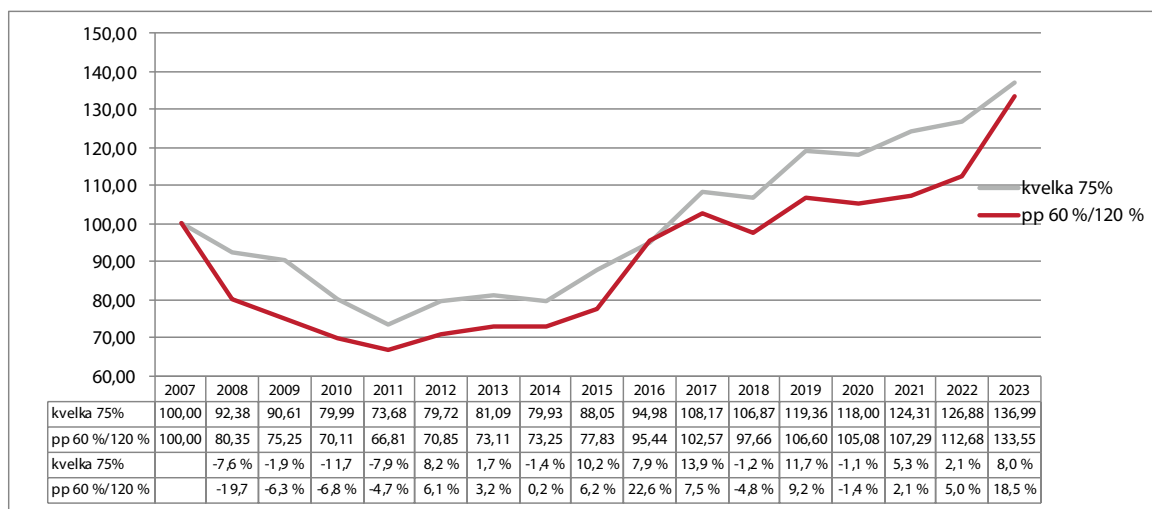
Kuva 3.4.5: Kuopion korjausvelan muutos v. 2007–2023 (€)



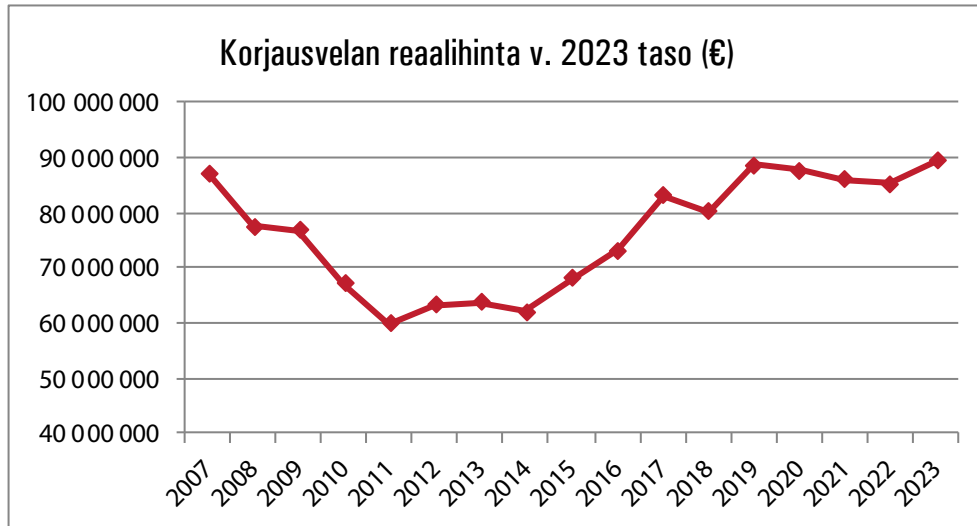
Kuva 3.4.6: Kuopion perusparannustarpeen muutos v. 2007–2023 (€)



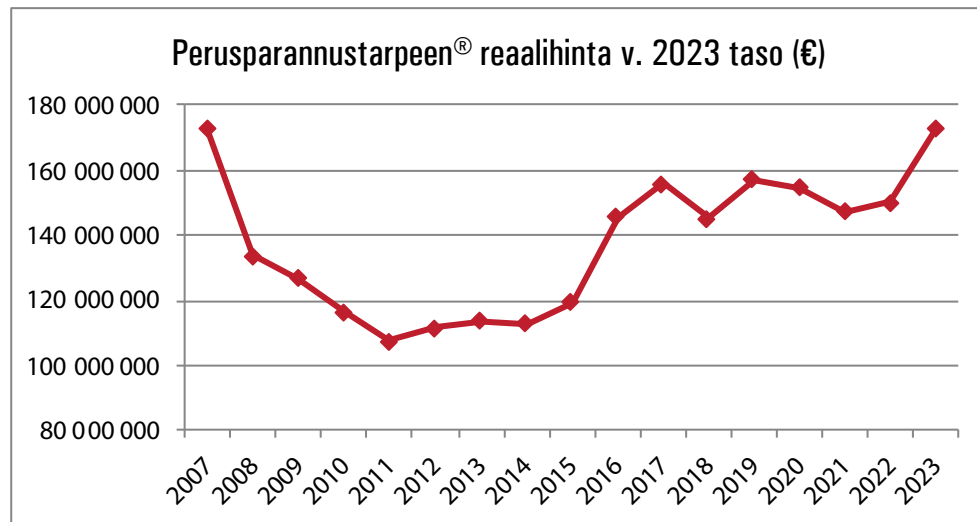
Kuva 3.4.7: Kuopion korjausvelkaindeksi v. 2007–2023 (pisteluku)



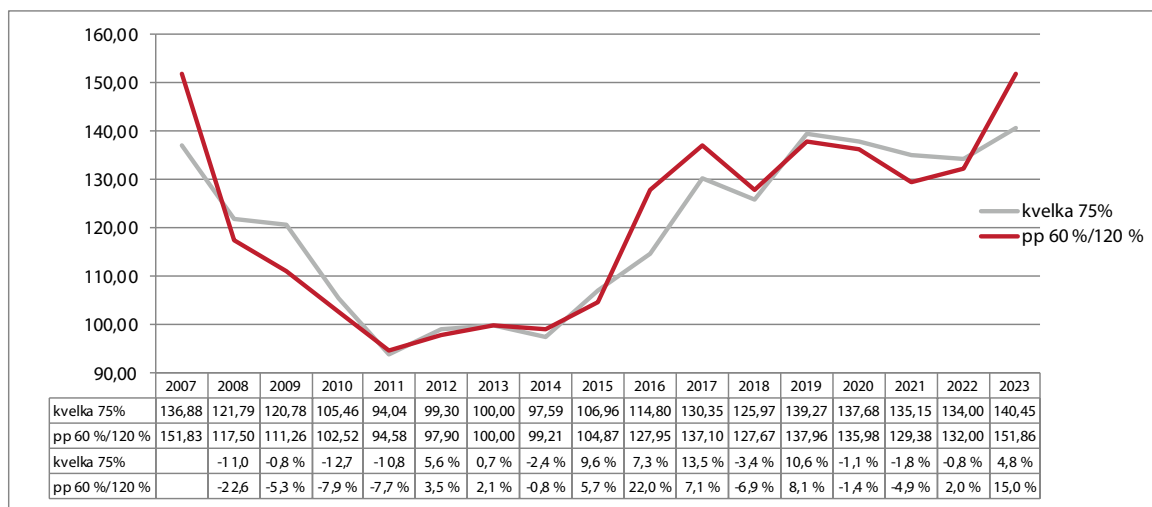
Kuva 3.4.8: Kuopion reaalihintainen (v. 2023 hintataso) korjausvelan muutos v. 2007–2023 (€)



Kuva 3.4.9: Kuopion reaalihintainen (v. 2023 hintataso) perusparannustarpeen muutos v. 2007–2023 (€)



Kuva 3.4.10: Kuopion reaalihintainen korjausvelkaindeksi v. 2007–2023 (pisteluku)



## 3.5 Lahti

Taulukko 3.5.1: Lahden vuoden 2022 rakennusten arvot, korjausvelka sekä peruskorjaus- ja perusparannustarve (kpl, m<sup>2</sup>, €, €/m<sup>2</sup>, %)

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2022			
Lkm	275		
Pinta-ala	359 079	€/m <sup>2</sup>	
Jälleenhankinta-arvo	967 182 517	2 694	
Tekninen arvo	722 557 088	2 012	
Kuntoluokka	74,71 %		
Kuluminen €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	-217 693 467	-50,52	
Kuluminen/jha-%	-22,51 %		
Investoinnit 2022 €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	14 164 596	3,29	
Uudisinvestoinnit 2022 €/v			
M/P kvelka €	-297 159		
M/P perusparannustarve €	-2 221 621		
Kvelka 75%	59 485 039	166	
Peruskorjaustarve® <60% talot			
Tavoite 90%	59 501 247	166	
Perusparannustarve® <60 % talot			
Tavoite 100 %	100 951 735	281	

Taulukko 3.5.2: Lahden vuoden 2023 rakennusten arvojen, korjausvelan ja peruskorjaus- sekä perusparannustarpeen tunnusluvut (kpl, m<sup>2</sup>, €, €/m<sup>2</sup>, %)

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2023			
Lkm	268		
Pinta-ala	339 289	€/m <sup>2</sup>	
Jälleenhankinta-arvo	920 906 414	2 714	
Tekninen arvo	690 073 464	2 034	
Kuntoluokka	74,93 %		
Kuluminen €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	15 557 433	3,82	
Kuluminen/jha-%	1,69 %		
Investoinnit 2023 €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	43 965 107	10,80	
Uudisinvestoinnit 2023 €/v			
M/P kvelka €	-2 693 225		
M/P perusparannustarve €	-4 310 318		
Kvelka 75%	58 672 463	173	
Peruskorjaustarve® <60% talot			
Tavoite 90%	61 879 159	182	
Perusparannustarve® <60 % talot			
Tavoite 100 %	105 373 261	311	

Taulukko 3.5.3: Lahden rakennusten arvojen ja korjausvelan muutos v. 2022–2023 (€, %)

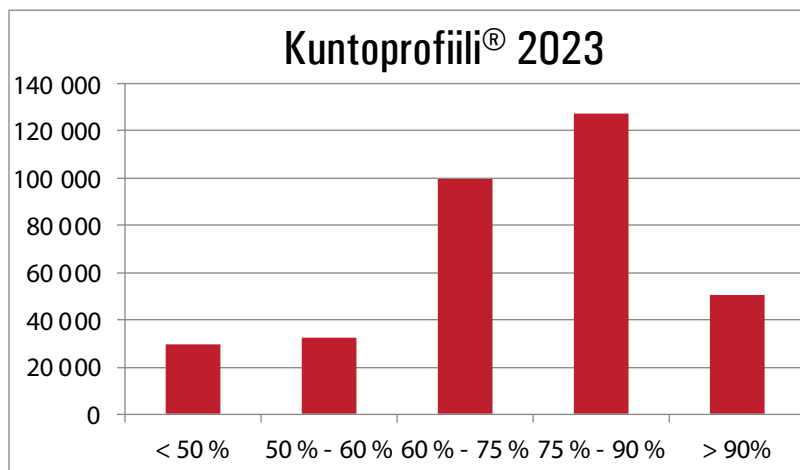
Muutos 2022-2023						
Muutos	Pinta-ala	Jha	Tekn.arvo	Kla*	Kvelka	Pptarve
m <sup>2</sup> /€	-19 790	-46 276 103	-32 483 624	0,2 %	-812 576	4 421 527
%	-5,5 %	-4,8 %	-4,50 %		-1,4 %	4,4 %

\*Muutos %-yksikössä

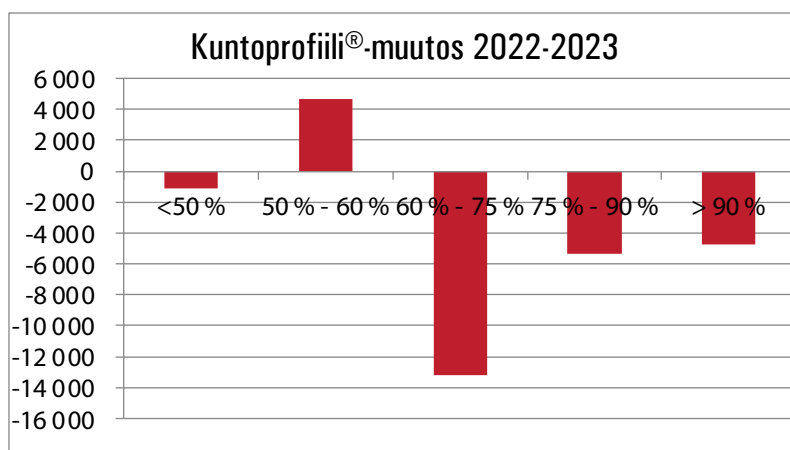
Taulukko 3.5.4: Lahden Kuntoprofiili® vuonna 2023 ja muutos vuodesta 2022 vuoteen 2023 (kpl, m<sup>2</sup>, m<sup>2</sup>/kpl, %)

Kuntoprofiili® 2023				% - Osuus		Muutos 2022-2023	
Kuntoluokka	lkm	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /lkm	%/kpl	%/m <sup>2</sup>	%/kpl	%/m <sup>2</sup>
< 50 %	87	29 795	342	32 %	9 %	1 %	-4 %
50 % - 60 %	34	32 208	947	13 %	9 %	3 %	17 %
60 % - 75 %	65	99 562	1 532	24 %	29 %	-10 %	-12 %
75 % - 90 %	59	127 416	2 160	22 %	38 %	0 %	-4 %
> 90 %	23	50 308	2 187	9 %	15 %	-8 %	-9 %
<b>Yhteensä</b>	<b>268</b>	<b>339 289</b>	<b>1 266</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>-3 %</b>	<b>-6 %</b>

Kuva 3.5.1: Lahden Kuntoprofiili® vuonna 2023 (m<sup>2</sup>)



Kuva 3.5.2: Lahden Kuntoprofiili®-muutos 2022 - 2023 (m<sup>2</sup>)

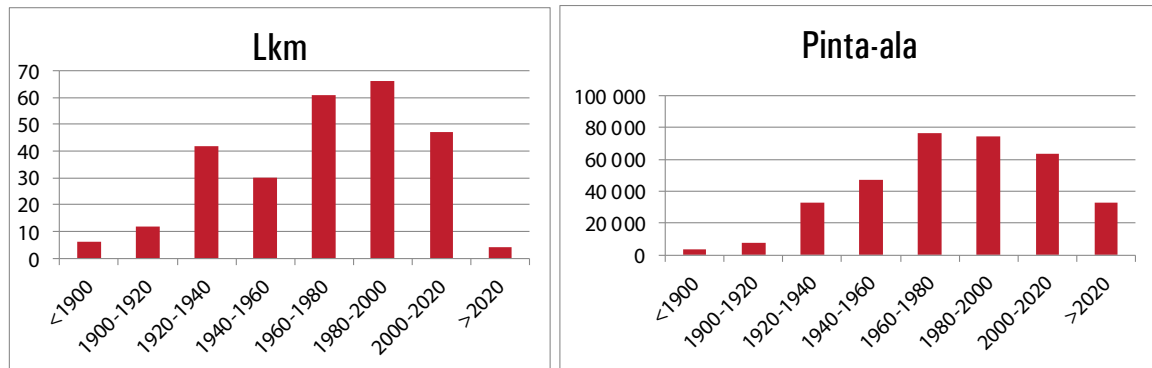


Taulukko 3.5.5: Lahden korjausvelka ja perusparannustarve kuntoprofiileittain (m<sup>2</sup>, €, €/m<sup>2</sup> %)

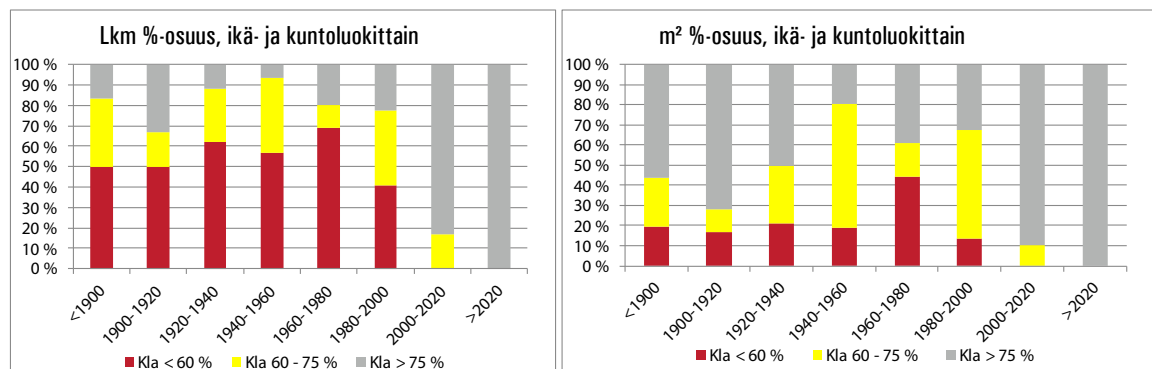
Kuntoprofiili® 2023, korjausvelka ja perusparannustarve®							
Kuntoluokka	m <sup>2</sup>	Kvelka	€/m <sup>2</sup>	Pptarve	€/m <sup>2</sup>	Kvelka %	Ppt %
<50 %	29 795	23 321 610	783	51 628 117	1 733	40 %	49 %
50 % - 60 %	32 208	16 810 498	522	53 745 145	1 669	29 %	51 %
60 % - 75 %	99 562	18 540 356	186			32 %	
<b>Yhteensä</b>	<b>161 565</b>	<b>58 672 463</b>	<b>363</b>	<b>105 373 261</b>	<b>652</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
Koko om.	339 289	58 672 463	173	105 373 261	311		

Taulukko 3.5.6: Lahden Trellum Ikäprofiili v. 2023 (lkm, m<sup>2</sup>)

Trellum Ikäprofiili 2023				%osuus	
Ikäkauma	lkm	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /lkm	%/kpl	%/m <sup>2</sup>
<1900	6	3 460	577	2 %	1 %
1900-1920	12	7 838	653	4 %	2 %
1920-1940	42	32 910	784	16 %	10 %
1940-1960	30	47 055	1 569	11 %	14 %
1960-1980	61	76 653	1 257	23 %	23 %
1980-2000	66	74 587	1 130	25 %	22 %
2000-2020	47	63 754	1 356	18 %	19 %
>2020	4	33 032	8 258	1 %	10 %
<b>Yhteensä</b>	<b>268</b>	<b>339 289</b>	<b>1 266</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
Valmistusvuoden mediaani			1975		

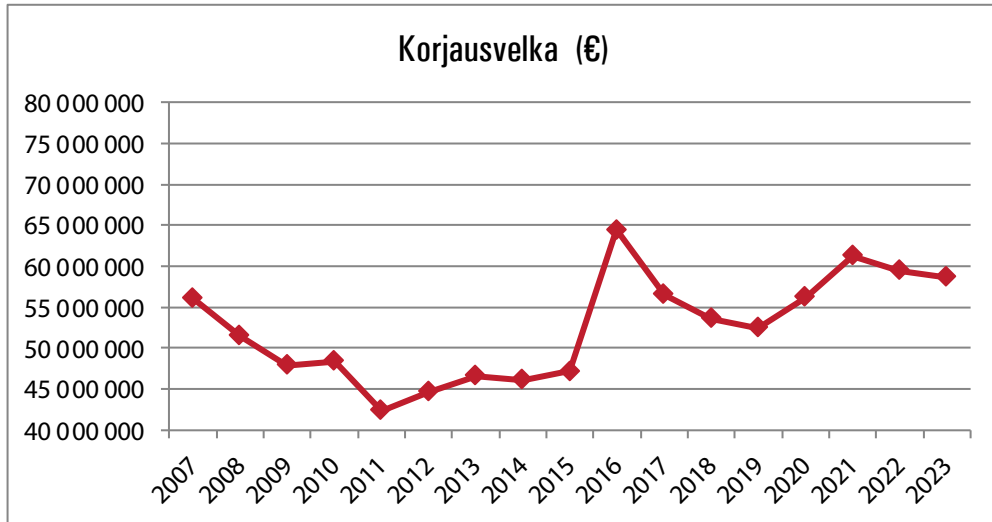
Kuva 3.5.3: Lahden Trellum Ikäprofiili v. 2023 (lkm, m<sup>2</sup>)Taulukko 3.5.7: Lahden korjausvelka v. 2023 ikäprofileittäin (kpl, m<sup>2</sup>, m<sup>2</sup>/kpl)

Trellum ikäprofiili 2023, korjausvelka ja perusparannustarve*							
Ikäkauma	m <sup>2</sup>	Kvelka	€/m <sup>2</sup>	Pptarve	€/m <sup>2</sup>	Kvelka %	Ppt %
<1900	3 460	780 873	226	1 515 886	438	1 %	1 %
1900-1920	7 838	1 070 107	137	1 918 608	245	2 %	2 %
1920-1940	32 910	7 735 182	235	13 128 498	399	13 %	12 %
1940-1960	47 055	11 898 487	253	15 957 033	339	20 %	15 %
1960-1980	76 653	22 245 924	290	52 456 525	684	38 %	50 %
1980-2000	74 587	14 131 847	189	20 396 712	273	24 %	19 %
2000-2020	63 754	810 043	13	0	0	1 %	0 %
>2020	33 032	0	0	0	0	0 %	0 %
<b>Yhteensä</b>	<b>339 289</b>	<b>58 672 463</b>	<b>173</b>	<b>105 373 261</b>	<b>311</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

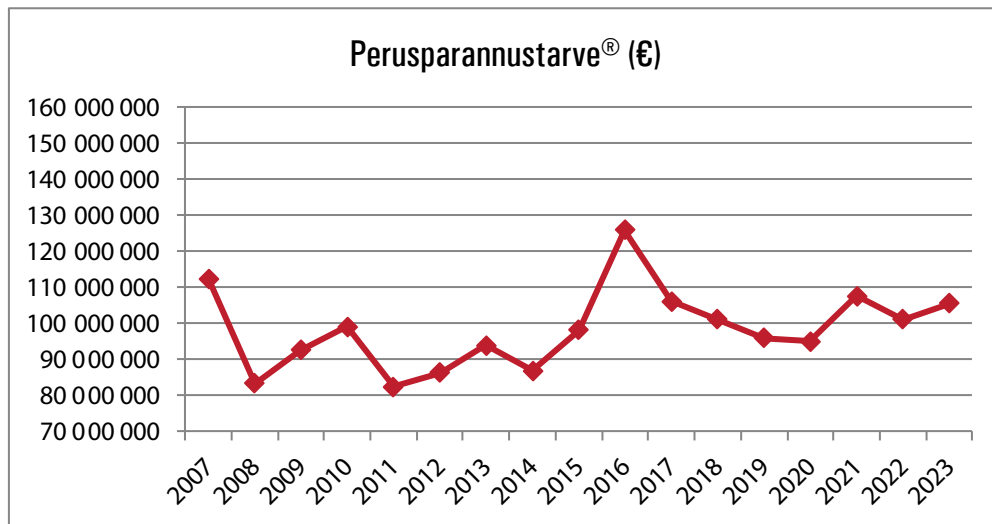
Kuva 3.5.4: Lahden ikäprofiili karkealla kuntoprofiililla (kpl %, m<sup>2</sup> %)



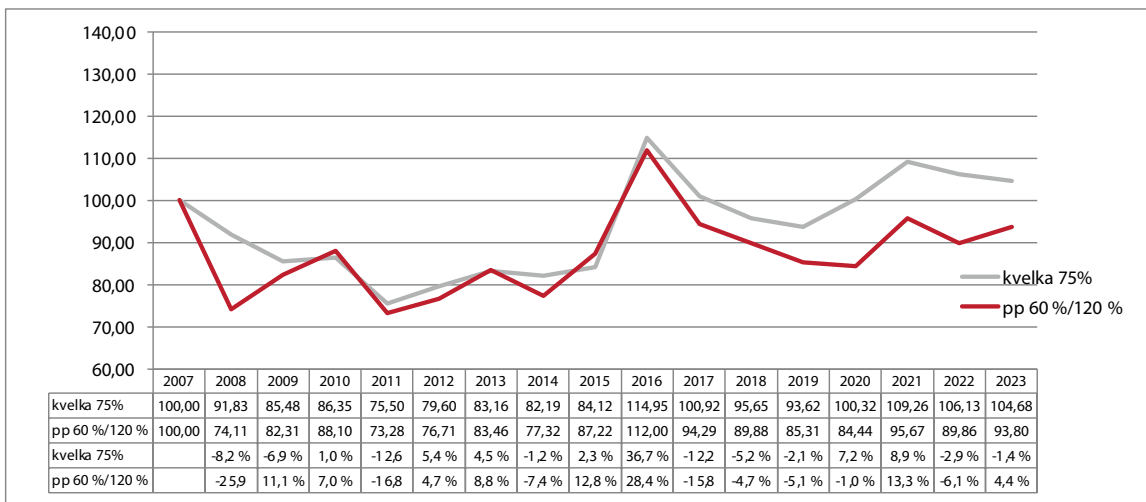
Kuva 3.5.5: Lahden korjausvelan muutos v. 2007–2023 (€)



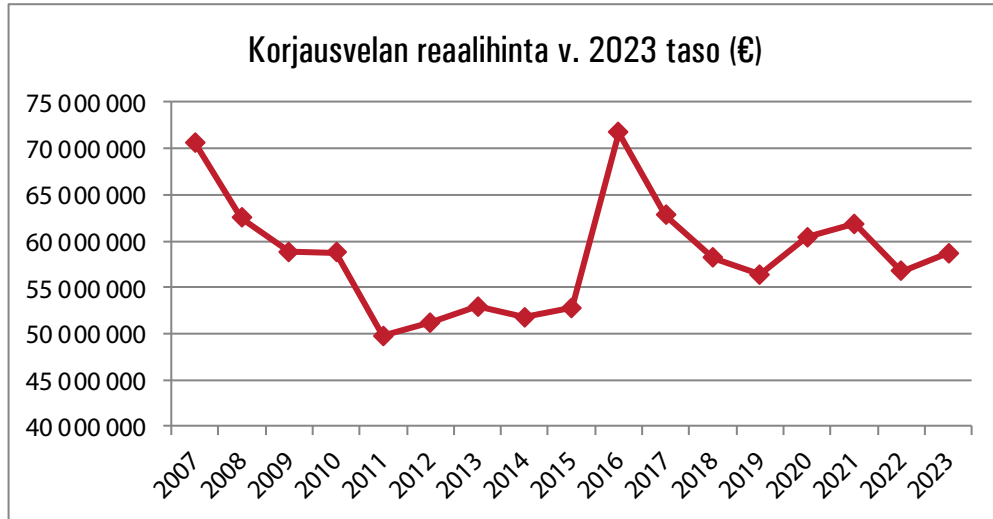
Kuva 3.5.6: Lahden perusparannustarpeen muutos v. 2007–2023 (€)



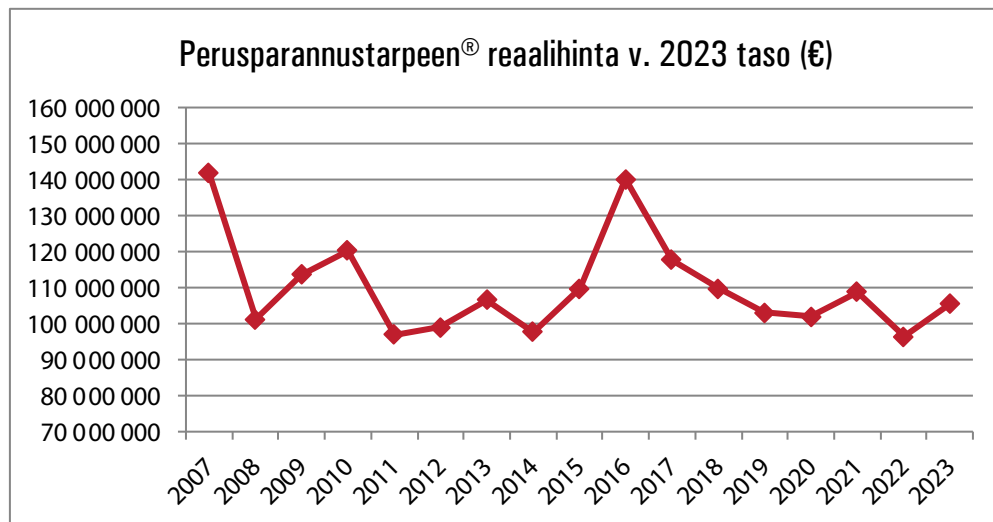
Kuva 3.5.7: Lahden korjausvelkaindeksi v. 2007–2023 (pisteluku)



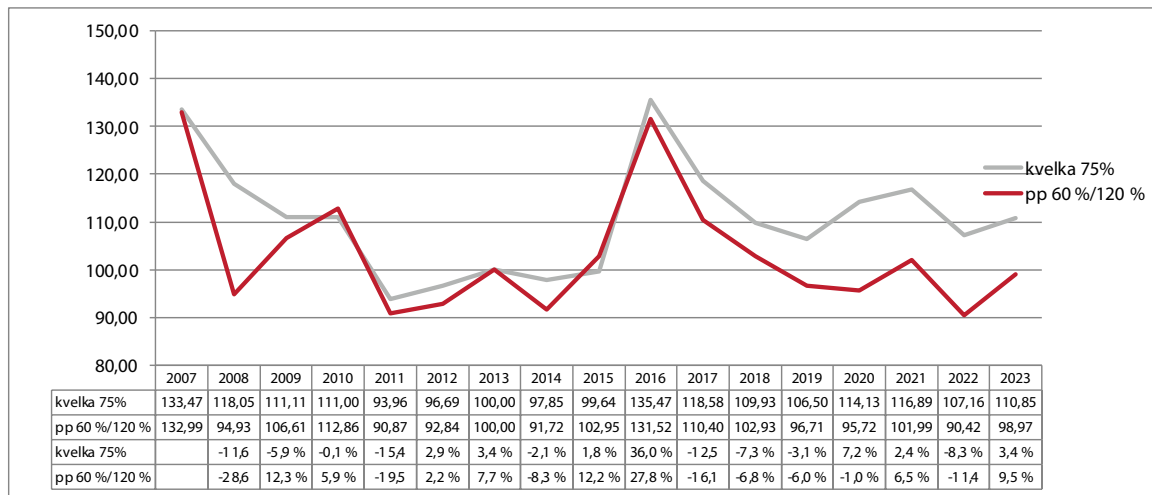
Kuva 3.5.8: Lahden reaalihintainen (v. 2023 hintataso) korjausvelan muutos v. 2007–2023 (€)



Kuva 3.5.9: Lahden reaalihintainen (v. 2023 hintataso) perusparannustarpeen muutos v. 2007–2023 (€)



Kuva 3.5.10: Lahden reaalihintainen korjausvelkaindeksi v. 2007–2023 (pisteluku)



## 3.6 Kouvola

Taulukko 3.6.1: Kouvolan vuoden 2022 rakennusten arvot, korjausvelka sekä peruskorjaus- ja perusparannustarve (kpl, m<sup>2</sup>, €, €/m<sup>2</sup>, %)

**Trellum Arvotietojen yhteenveto 2022**

Lkm	37	
Pinta-ala	416 659	€/m <sup>2</sup>
Jälleenhankinta-arvo	1 073 632 031	2 577
Tekninen arvo	714 260 893	1 714
Kuntoluokka	66,53 %	
Kuluminen €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	18 349 135	3,67
Kuluminen/jha-%	1,71 %	
Investoinnit 2022 €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	9 659 387	1,96
Uudisinvestoinnit 2022 €/v		
M/P kvelka €	12 535 500	
M/P perusparannustarve €	27 445 820	
Kvelka 75%	114 096 238	274
Peruskorjaustarve® <60% talot		
Tavoite 90%	124 279 937	298
Perusparannustarve® <60 % talot		
Tavoite 100 %	220 877 965	530

Taulukko 3.6.2: Kouvolan vuoden 2023 rakennusten arvojen, korjausvelan ja peruskorjaus- sekä perusparannustarpeen tunnusluvut (kpl, m<sup>2</sup>, €, €/m<sup>2</sup>, %)

**Trellum Arvotietojen yhteenveto 2023**

Lkm	364	
Pinta-ala	402 941	€/m <sup>2</sup>
Jälleenhankinta-arvo	1 066 178 089	2 646
Tekninen arvo	702 822 020	1 744
Kuntoluokka	65,92 %	
Kuluminen €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	18 552 854	3,84
Kuluminen/jha-%	1,74 %	
Investoinnit 2023 €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	5 573 815	1,15
Uudisinvestoinnit 2023 €/v	897 081	
M/P kvelka €	-10 482 126	
M/P perusparannustarve €	-27 959 206	
Kvelka 75%	116 935 650	290
Peruskorjaustarve® <60% talot		
Tavoite 90%	137 640 236	342
Perusparannustarve® <60 % talot		
Tavoite 100 %	245 523 398	609

Taulukko 3.6.3: Kouvolan rakennusten arvojen ja korjausvelan muutos v. 2022–2023 (€, %)

**Muutos 2022-2023**

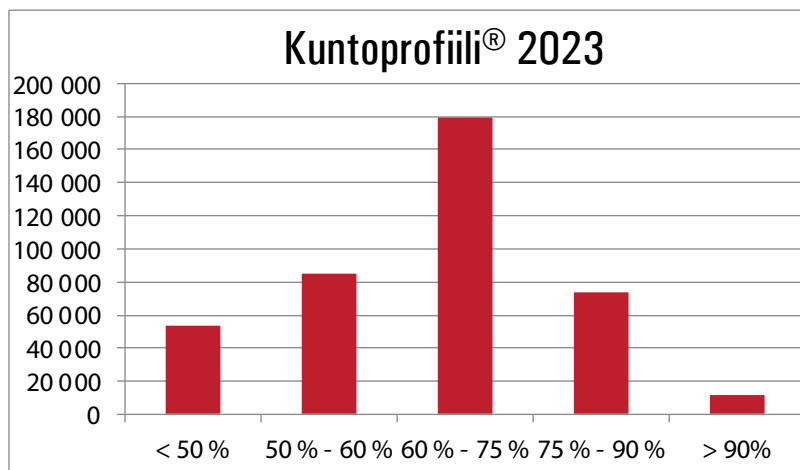
Muutos	Pinta-ala	Jha	Tekn.arvo	Kla*	Kvelka	Pptarve
m <sup>2</sup> /€	-13 718	-7 453 942	-11 438 873	-0,6 %	2 839 412	24 645 433
%	-3,3 %	-0,7 %	-1,60 %		2,5 %	11,2 %

\*Muutos %-yksikössä

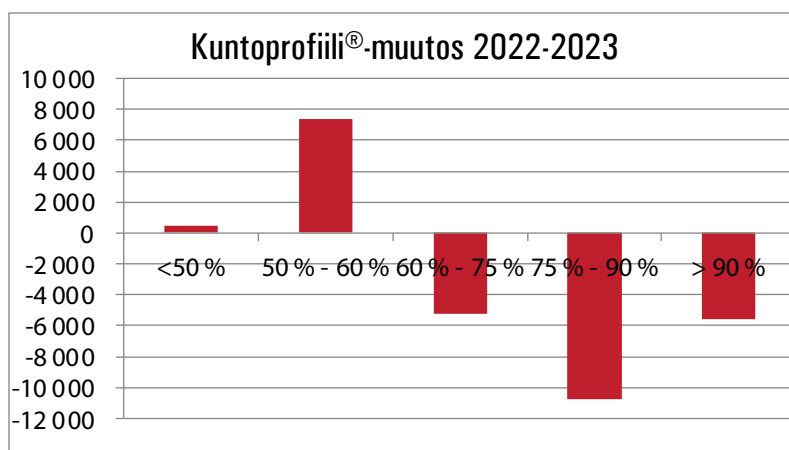
Taulukko 3.6.4: Kouvolan Kuntoprofiili® vuonna 2023 ja muutos vuodesta 2022 vuoteen 2023 (kpl, m<sup>2</sup>, m<sup>2</sup>/kpl, %)

Kuntoprofiili® 2023				% - Osuus		Muutos 2022-2023	
Kuntoluokka	lkm	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /lkm	%/kpl	%/m <sup>2</sup>	%/kpl	%/m <sup>2</sup>
< 50 %	96	53 484	557	26 %	13 %	4 %	1 %
50 % - 60 %	82	84 989	1 036	23 %	21 %	11 %	9 %
60 % - 75 %	126	179 042	1 421	35 %	44 %	-7 %	-3 %
75 % - 90 %	53	73 393	1 385	15 %	18 %	-10 %	-13 %
> 90 %	7	12 032	1 719	2 %	3 %	-30 %	-32 %
<b>Yhteensä</b>	<b>364</b>	<b>402 941</b>	<b>1 107</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>-2 %</b>	<b>-3 %</b>

Kuva 3.6.1: Kouvolan Kuntoprofiili® vuonna 2023 (m<sup>2</sup>)



Kuva 3.6.2: Kouvolan Kuntoprofiili®-muutos 2022 - 2023 (m<sup>2</sup>)

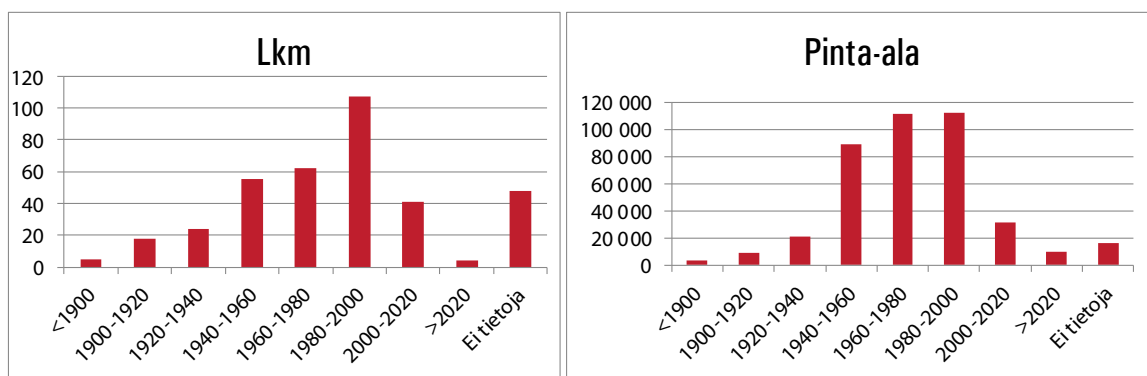


Taulukko 3.6.5: Kouvolan korjausvelka ja perusparannustarve kuntoprofiileittain (m<sup>2</sup>, €, €/m<sup>2</sup> %)

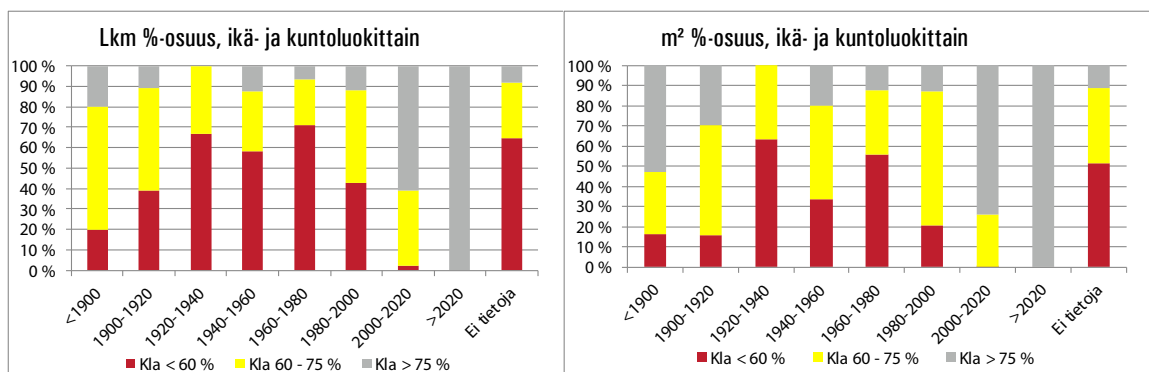
Kuntoprofiili® 2023, korjausvelka ja perusparannustarve*							
Kuntoluokka	m <sup>2</sup>	Kvelka	€/m <sup>2</sup>	Pptarve	€/m <sup>2</sup>	Kvelka %	Ppt %
< 50 %	53 484	40 517 309	758	97 686 870	1 826	35 %	40 %
50 % - 60 %	84 989	43 181 346	508	147 836 528	1 739	37 %	60 %
60 % - 75 %	179 042	33 236 995	186			28 %	
<b>Yhteensä</b>	<b>317 516</b>	<b>116 935 650</b>	<b>368</b>	<b>245 523 398</b>	<b>773</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
Koko om.	402 941	116 935 650	290	245 523 398	609		

Taulukko 3.6.6: Kouvolan Trellum Ikäprofiili v. 2023 (lkm, m<sup>2</sup>)

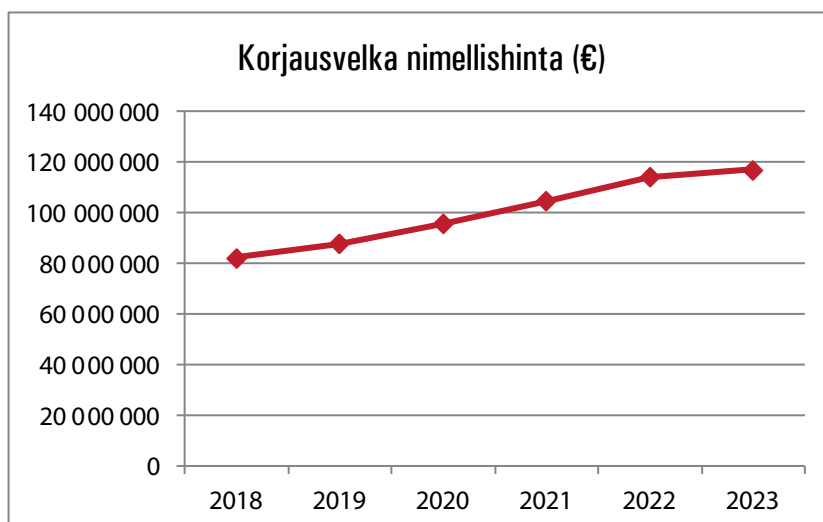
Trellum Ikäprofiili 2023				%osuus	
Ikäkauma	lkm	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /lkm	%/kpl	%/m <sup>2</sup>
<1900	5	3 184	637	1 %	1 %
1900-1920	18	8 846	491	5 %	2 %
1920-1940	24	20 889	870	7 %	5 %
1940-1960	55	89 074	1 620	15 %	22 %
1960-1980	62	111 718	1 802	17 %	28 %
1980-2000	107	112 091	1 048	29 %	28 %
2000-2020	41	31 434	767	11 %	8 %
>2020	4	9 615	2 404	1 %	2 %
Ei tietoja	48	16 090	335	13 %	4 %
<b>Yhteensä</b>	<b>364</b>	<b>402 941</b>	<b>1 107</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
Valmistusvuoden mediaani			1977		

Kuva 3.6.3: Kouvolan Trellum Ikäprofiili v. 2023 (lkm, m<sup>2</sup>)Taulukko 3.6.7: Kouvolan korjausvelka v. 2023 ikäprofiileittäin (kpl, m<sup>2</sup>, m<sup>2</sup>/kpl)

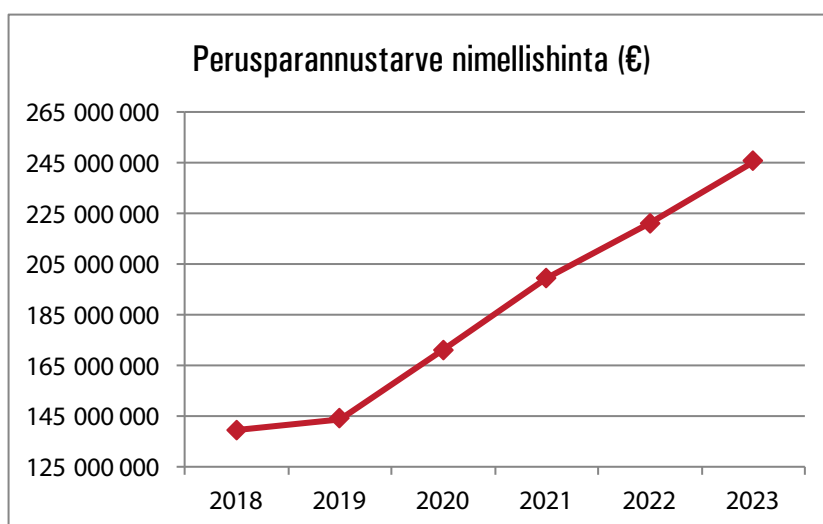
Trellum ikäprofiili 2023, korjausvelka ja perusparannustarve <sup>o</sup>							
Ikäkauma	m <sup>2</sup>	Kvelka	€/m <sup>2</sup>	Pptarve	€/m <sup>2</sup>	Kvelka %	Ppt %
<1900	3 184	818 047	257	1 167 714	367	1 %	0 %
1900-1920	8 846	2 024 137	229	3 009 858	340	2 %	1 %
1920-1940	20 889	11 865 786	568	26 579 721	1 272	10 %	11 %
1940-1960	89 074	27 177 744	305	55 184 919	620	23 %	22 %
1960-1980	111 718	43 300 647	388	106 575 138	954	37 %	43 %
1980-2000	112 091	24 337 800	217	38 561 494	344	21 %	16 %
2000-2020	31 434	819 328	26	15 876	1	1 %	0 %
>2020	9 615	0	0	0	0	0 %	0 %
Ei tietoja	16 090	6 592 159	410	14 428 677	897	6 %	6 %
<b>Yhteensä</b>	<b>402 941</b>	<b>116 935 650</b>	<b>290</b>	<b>245 523 398</b>	<b>609</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Kuva 3.6.4: Kouvolan ikäprofiili karkealla kuntoprofiililla (kpl %, m<sup>2</sup> %)

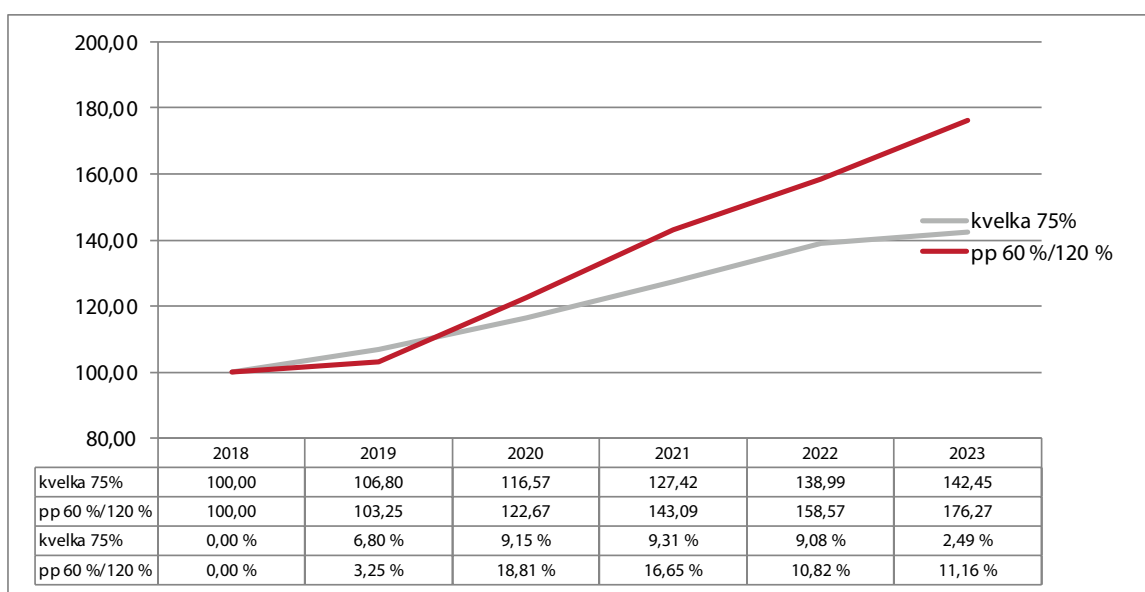
Kuva 3.6.5: Kouvolan korjausvelan muutos v. 2007–2023 (€)



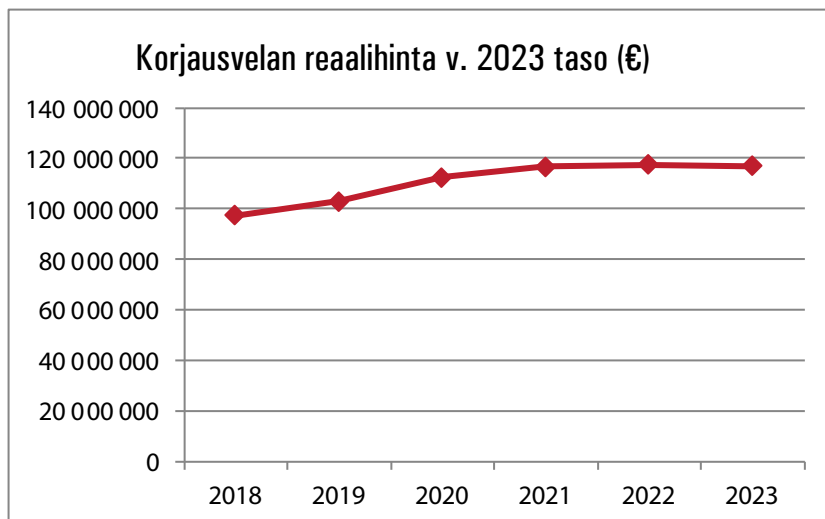
Kuva 3.6.6: Kouvolan perusparannustarpeen muutos v. 2007–2023 (€)



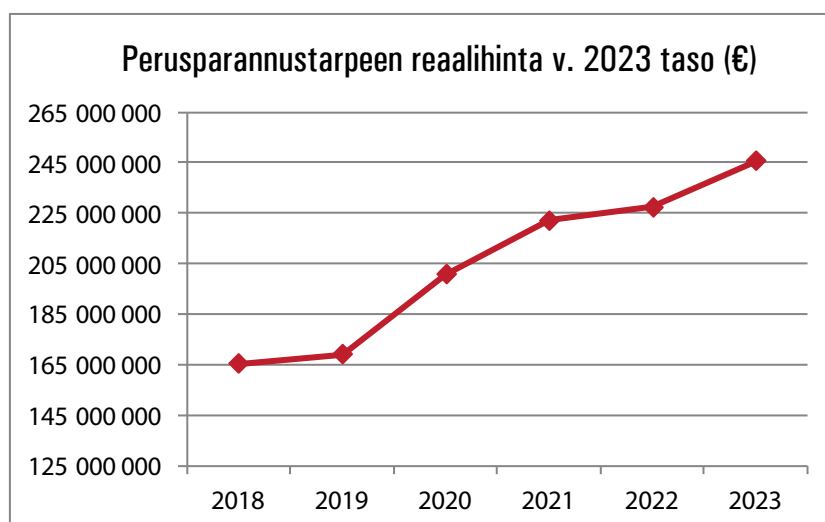
Kuva 3.6.7: Kouvolan korjausvelkaindeksi v. 2007–2023 (pisteluku)



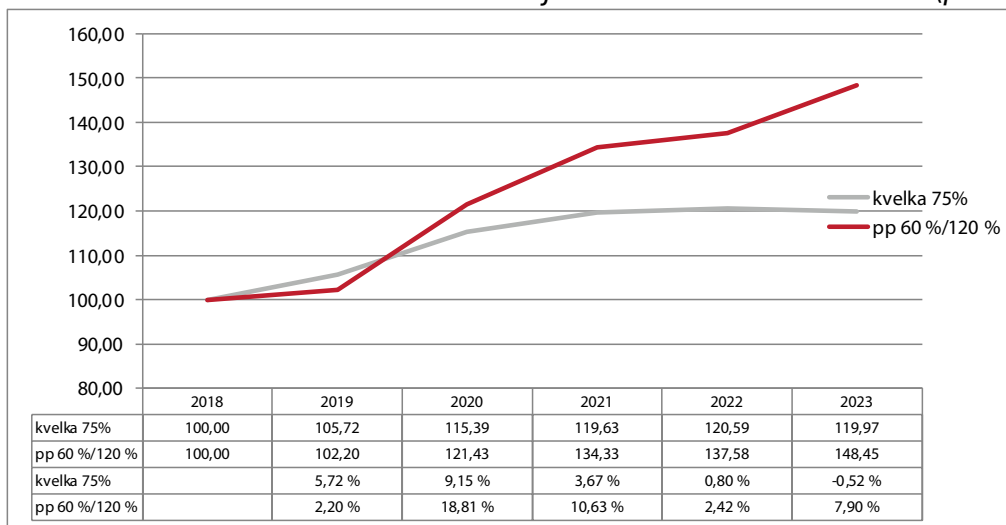
Kuva 3.6.8: Kouvolan reaalihintainen (v. 2023 hintataso) korjausvelan muutos v. 2007–2023 (€)



Kuva 3.6.9: Kouvolan reaalihintainen (v. 2023 hintataso) perusparannustarpeen muutos v. 2007–2023 (€)



Kuva 3.6.10: Kouvolan reaalihintainen korjausvelkaindeksi v. 2007–2023 (pisteluku)



## 3.7 Vaasa

Taulukko 3.7.1: Vaasan vuoden 2022 rakennusten arvojen, korjausvelan ja peruskorjaus- sekä perusparannustarpeen lähtötilanne (kpl, m<sup>2</sup>, €, €/m<sup>2</sup>, %)\*

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2022			
Lkm	297		
Pinta-ala	336 644	€/m <sup>2</sup>	
Jälleenhankinta-arvo	858 710 346	2 551	
Tekninen arvo	608 438 033	1 807	
Kuntoluokka	70,85 %		
Kumulinen €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	20 694 919	5,12	
Kumulinen/jha-%	2,41 %		
Investoinnit 2022 €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	7 938 040	1,96	
Uudisinvestoinnit 2022 €/v	2 831 449		
M/P kvelka €	-76 045		
M/P perusparannustarve €	-140 588		
Kvelka 75%	61 229 061	182	
Peruskorjaustarve® <60% talot			
Tavoite 90%	58 810 836	175	
Perusparannustarve® <60 % talot			
Tavoite 100 %	103 615 131	308	

Taulukko 3.7.2: Vaasan vuoden 2023 rakennusten arvojen, korjausvelan ja peruskorjaus- sekä perusparannustarpeen tunnusluvut (kpl, m<sup>2</sup>, €, €/m<sup>2</sup>, %)

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2023			
Lkm	291		
Pinta-ala	333 482	€/m <sup>2</sup>	
Jälleenhankinta-arvo	880 040 443	2 639	
Tekninen arvo	616 783 878	1 850	
Kuntoluokka	70,09 %		
Kumulinen €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	14 322 951	3,58	
Kumulinen/jha-%	1,63 %		
Investoinnit 2023 €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	6 100 897	1,52	
Uudisinvestoinnit 2023 €/v	2 525 682		
M/P kvelka €	-593 633		
M/P perusparannustarve €	-17 713		
Kvelka 75%	66 700 895	200	
Peruskorjaustarve® <60% talot			
Tavoite 90%	65 888 154	198	
Perusparannustarve® <60 % talot			
Tavoite 100 %	115 529 464	346	

Taulukko 3.7.3: Vaasan rakennusten arvojen ja korjausvelan muutos v. 2022–2023 (€, %)

Muutos 2022-2023						
Muutos	Pinta-ala	Jha	Tekn.arvo	Kla*	Kvelka	Pptarve
m <sup>2</sup> /€	-3 162	21 330 097	8 345 845	-0,8 %	5 471 834	11 914 333
%	-0,9 %	2,5 %	1,37 %		8,9 %	11,5 %

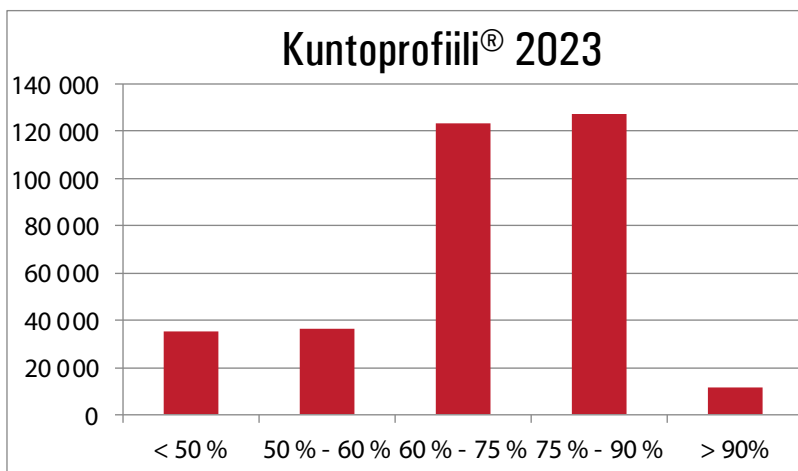
\*Muutos %-yksikössä



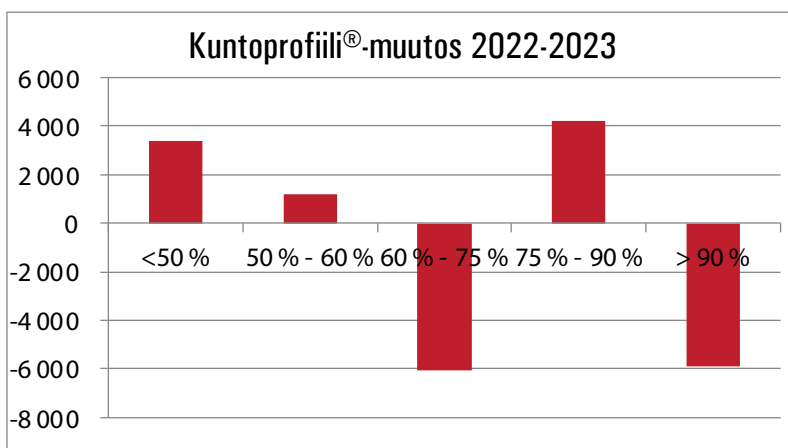
Taulukko 3.7.4: Vaasan Kuntoprofiili® vuonna 2023 ja muutos vuodesta 2022 vuoteen 2023 (kpl, m<sup>2</sup>, m<sup>2</sup>/kpl, %)

Kuntoprofiili® 2023				% - Osuus		Muutos 2022-2023	
Kuntoluokka	kpl	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /kpl	%/kpl	%/m <sup>2</sup>	%/kpl	%/m <sup>2</sup>
< 50 %	77	35 015	455	26 %	10 %	0 %	11 %
50 % - 60 %	37	36 495	986	13 %	11 %	28 %	3 %
60 % - 75 %	92	123 327	1 341	32 %	37 %	-8 %	-5 %
75 % - 90 %	78	127 082	1 629	27 %	38 %	-3 %	3 %
> 90 %	7	11 563	1 652	2 %	3 %	-36 %	-34 %
<b>Yhteensä</b>	<b>291</b>	<b>333 482</b>	<b>1 146</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>-2 %</b>	<b>-1 %</b>

Kuva 3.7.1: Vaasan Kuntoprofiili® 2023 (m<sup>2</sup>)



Kuva 3.7.2: Vaasan Kuntoprofiili®-muutos v. 2022 - 2023 (m<sup>2</sup>)

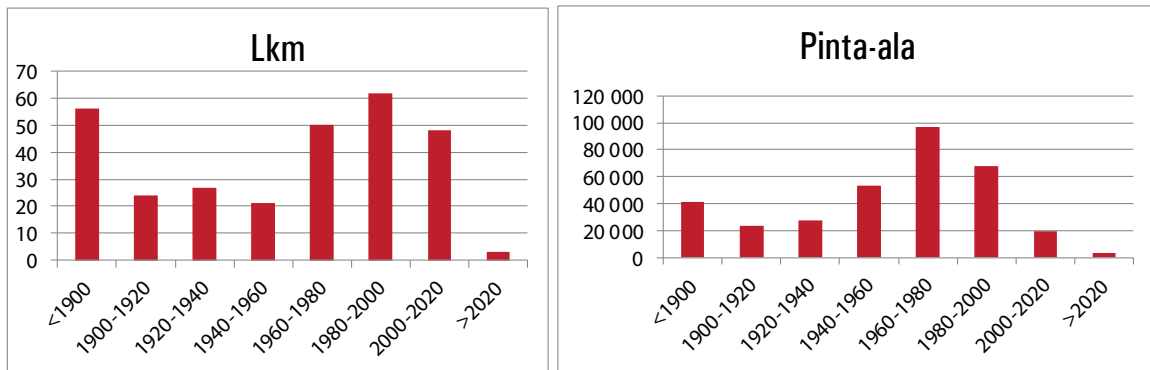


Taulukko 3.7.5: Vaasan korjausvelka ja perusparannustarve kuntoprofiileittain (m<sup>2</sup>, €, €/m<sup>2</sup>, %)

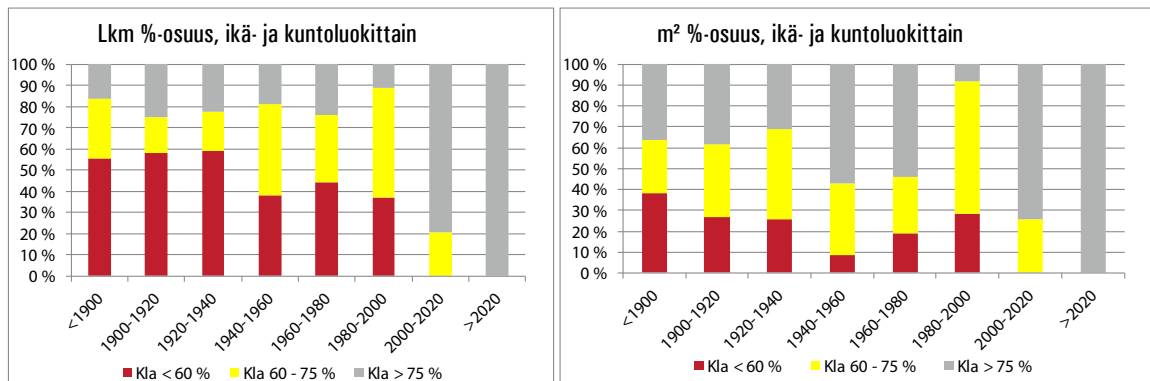
Kuntoprofiili® 2023, korjausvelka ja perusparannustarve®							
Kuntoluokka	m <sup>2</sup>	Kvelka	€/m <sup>2</sup>	Pptarve	€/m <sup>2</sup>	Kvelka %	Ppt %
<50 %	35 015	23 290 254	665	55 848 103	1 595	35 %	48 %
50 % - 60 %	37 128	17 777 245	479	59 681 360	1 607	27 %	52 %
60 % - 75 %	123 327	25 633 396	208			38 %	
<b>Yhteensä</b>	<b>195 470</b>	<b>66 700 895</b>	<b>341</b>	<b>115 529 464</b>	<b>591</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
<b>Koko om.</b>	<b>333 482</b>	<b>66 700 895</b>	<b>200</b>	<b>115 529 464</b>	<b>346</b>		

Taulukko 3.7.6: Vaasan Trellum Ikäprofiili v. 2023 (lkm, m<sup>2</sup>)

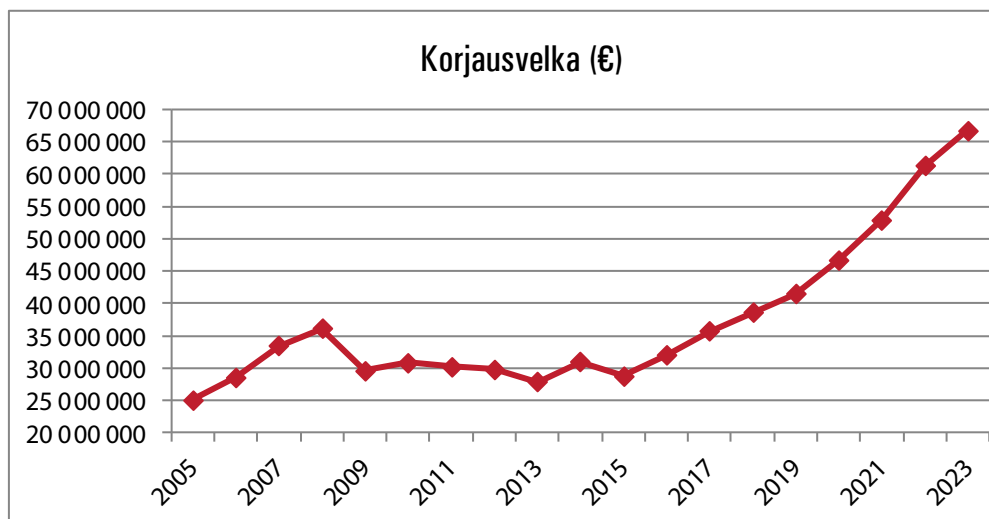
Ikäkauma	lkm	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /lkm	%osuus	
				%/kpl	%/m <sup>2</sup>
<1900	56	41 612	743	19 %	12 %
1900-1920	24	23 893	996	8 %	7 %
1920-1940	27	27 637	1 024	9 %	8 %
1940-1960	21	53 698	2 557	7 %	16 %
1960-1980	50	96 482	1 930	17 %	29 %
1980-2000	62	67 528	1 089	21 %	20 %
2000-2020	48	19 482	406	16 %	6 %
>2020	3	3 150	1 050	1 %	1 %
<b>Yhteensä</b>	<b>291</b>	<b>333 482</b>	<b>1 146</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
Valmistusvuoden mediaani			1966		

Kuva 3.7.3: Vaasan Trellum Ikäprofiili v. 2023 (lkm, m<sup>2</sup>)Taulukko 3.7.7: Vaasan korjausvelka v. 2023 ikäprofiileittain (kpl, m<sup>2</sup>, m<sup>2</sup>/kpl)

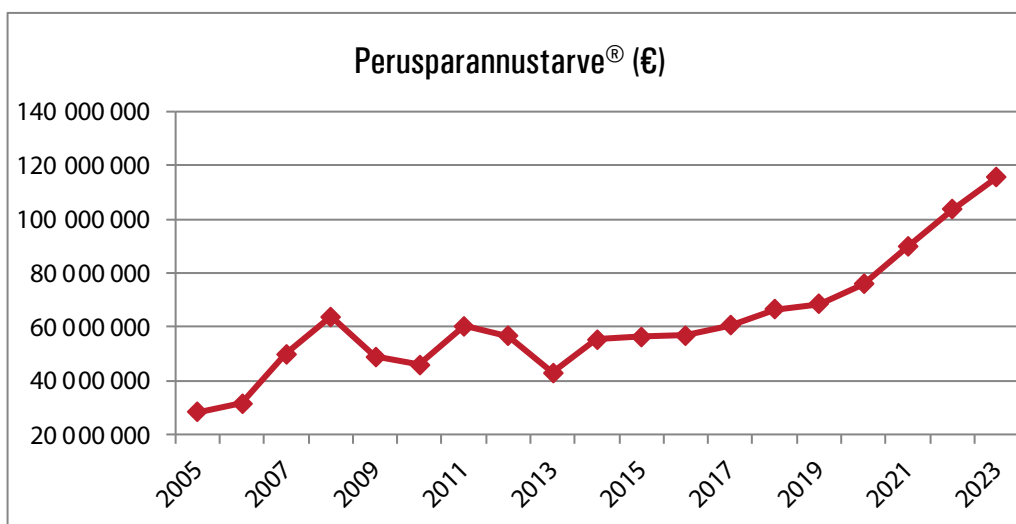
Trellum ikäprofiili 2023, korjausvelka ja perusparannustarve*							
Ikäkauma	m <sup>2</sup>	Kvelka	€/m <sup>2</sup>	Pptarve	€/m <sup>2</sup>	Kvelka %	Ppt %
<1900	41 612	11 872 037	285	25 693 613	617	18 %	22 %
1900-1920	23 893	9 071 570	380	13 420 782	562	14 %	12 %
1920-1940	27 637	6 486 095	235	11 513 495	417	10 %	10 %
1940-1960	53 698	5 619 675	105	8 426 194	157	8 %	7 %
1960-1980	96 482	14 638 895	152	26 121 760	271	22 %	23 %
1980-2000	67 528	18 561 958	275	30 353 620	449	28 %	26 %
2000-2020	19 482	450 666	23	0	0	1 %	0 %
>2020	3 150	0	0	0	0	0 %	0 %
<b>Yhteensä</b>	<b>333 482</b>	<b>66 700 895</b>	<b>200</b>	<b>115 529 464</b>	<b>346</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Kuva 3.7.4: Vaasan ikäprofiili karkealla kuntoprofiililla (kpl %, m<sup>2</sup> %)

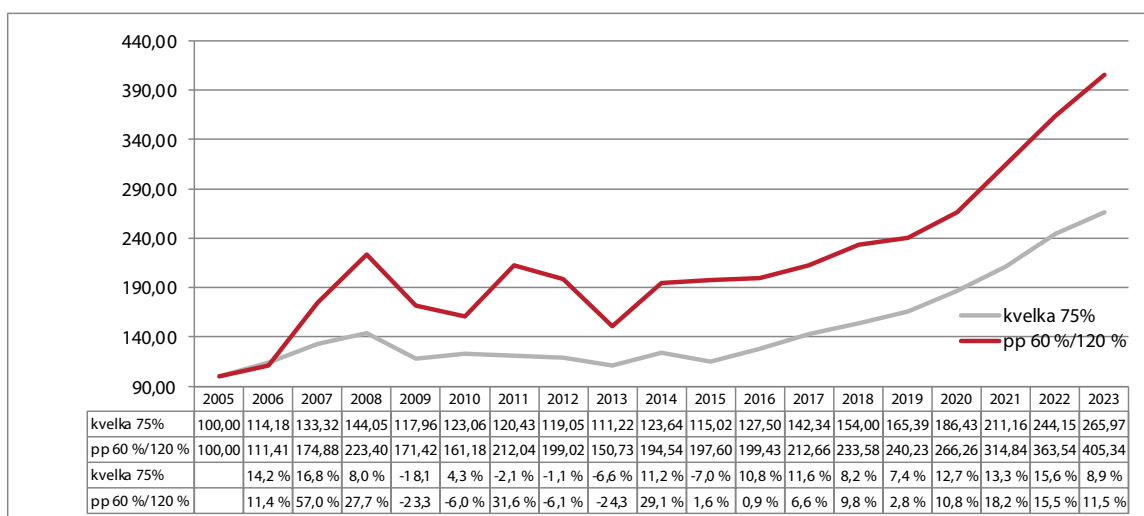
Kuva 3.7.5: Vaasan korjausvelan muutos v. 2005–2023 (€)



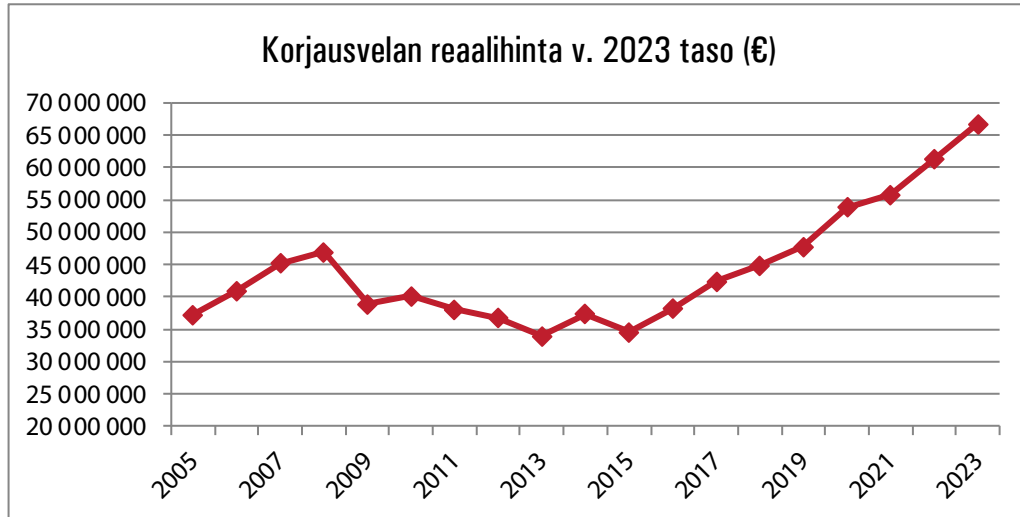
Kuva 3.7.6: Vaasan perusparannustarpeen muutos v. 2005–2023 (€)



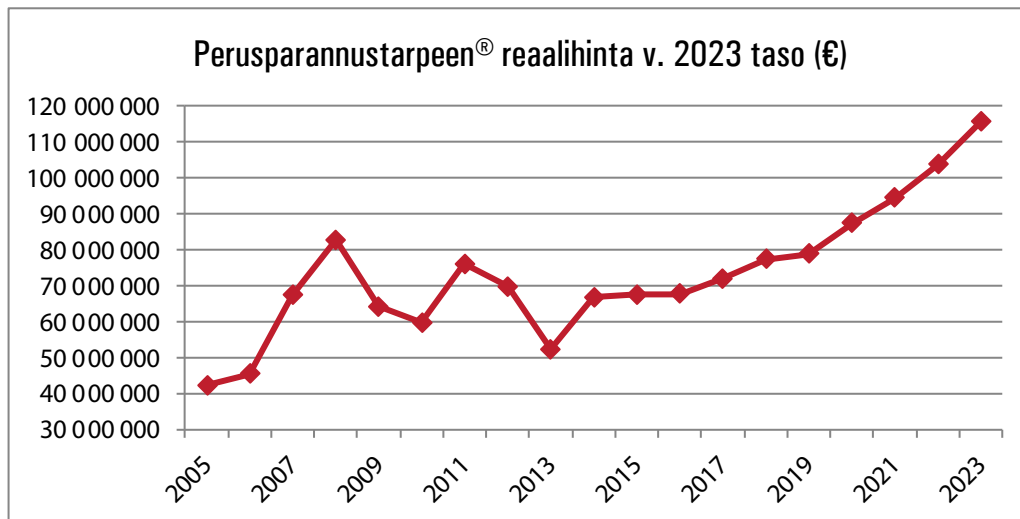
Kuva 3.7.7: Vaasan korjausvelkaindeksi v. 2005–2023 (pisteluku)



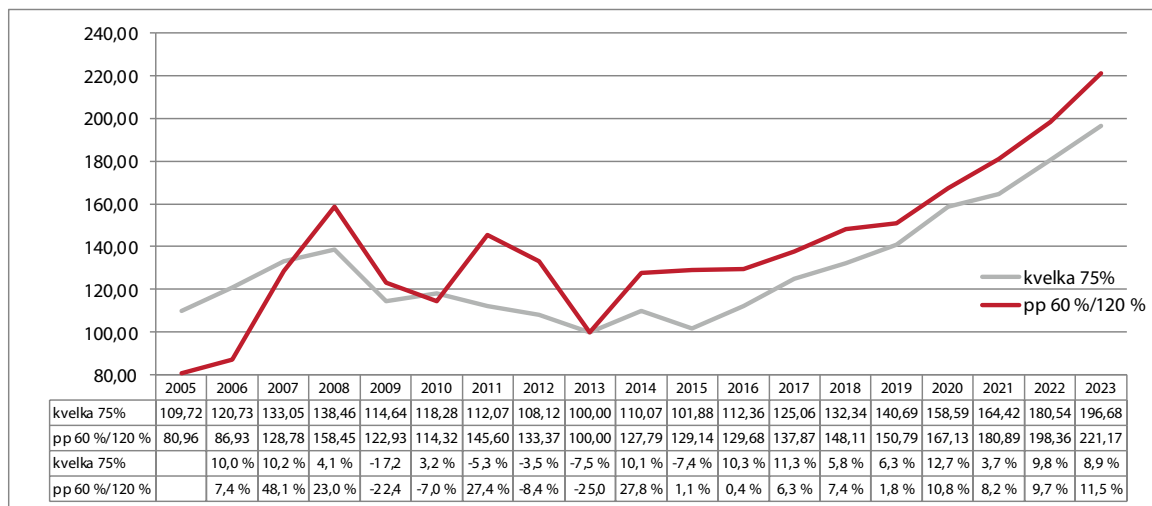
Kuva 3.7.8: Vaasan reaalihintainen (v. 2023 hintataso) korjausvelan muutos v. 2005–2023 (€)



Kuva 3.7.9: Vaasan reaalihintainen (v. 2023 hintataso) perusparannustarpeen muutos v. 2005–2023 (€)



Kuva 3.7.10: Vaasan reaalihintainen korjausvelkaindeksi v. 2005–2023 (pisteluku)



## 3.8 Rovaniemi

Taulukko 3.8.1: Rovaniemen vuoden 2022 rakennusten arvot, korjausvelka sekä peruskorjaus- ja perusparannustarve (kpl, m<sup>2</sup>, €, €/m<sup>2</sup>, %)

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2022			
Lkm	120		
Pinta-ala	160 168	€/m <sup>2</sup>	
Jälleenhankinta-arvo	409 841 316	2 559	
Tekninen arvo	292 178 525	1 824	
Kuntoluokka	71,29 %		
Kumulinen €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	-217 693 467	-113,26	
Kumulinen/jha-%	-53,12 %		
Investoinnit 2022 €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	3 586 622	1,87	
Uudisinvestoinnit 2022 €/v	0		
M/P kvelka €	-6 971 624		
M/P perusparannustarve €	-13 028 863		
Kvelka 75%	38 996 092	243	
Peruskorjaustarve® <60% talot			
Tavoite 90%	51 017 422	319	
Perusparannustarve® <60 % talot			
Tavoite 100 %	89 988 026	562	

Taulukko 3.8.2: Rovaniemen vuoden 2023 rakennusten arvojen, korjausvelan ja peruskorjaus- sekä perusparannustarpeen tunnusluvut (kpl, m<sup>2</sup>, €, €/m<sup>2</sup>, %)

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2023			
Lkm	120		
Pinta-ala	160 168	€/m <sup>2</sup>	
Jälleenhankinta-arvo	423 478 709	2 644	
Tekninen arvo	297 095 706	1 855	
Kuntoluokka	70,16 %		
Kumulinen €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	7 982 784	4,15	
Kumulinen/jha-%	1,89 %		
Investoinnit 2023 €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	4 238 692	2,21	
Uudisinvestoinnit 2023 €/v	0		
M/P kvelka €	0		
M/P perusparannustarve €	0		
Kvelka 75%	43 495 966	272	
Peruskorjaustarve® <60% talot			
Tavoite 90%	57 452 557	359	
Perusparannustarve® <60 % talot			
Tavoite 100 %	99 519 083	621	

Taulukko 3.8.3: Rovaniemen rakennusten arvojen ja korjausvelan muutos v. 2022–2023 (€, %)

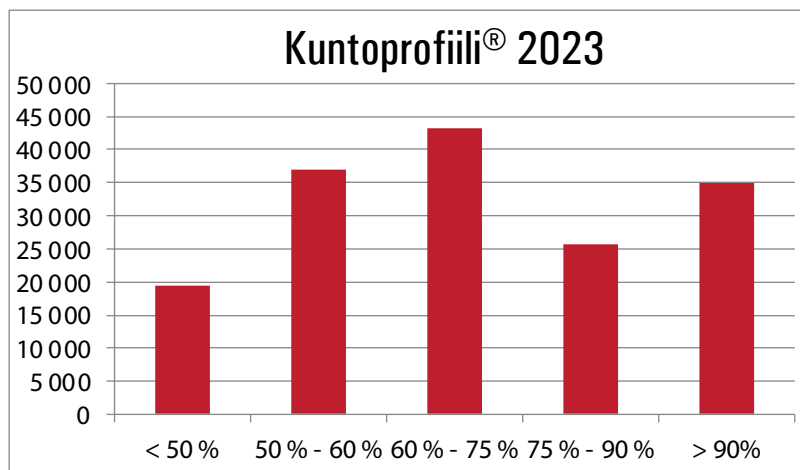
Muutos 2022-2023						
Muutos	Pinta-ala	Jha	Tekn.arvo	Kla*	Kvelka	Pptarve
m <sup>2</sup> /€	0	13 637 393	4 917 181	-1,1 %	4 499 874	9 531 057
%	0,0 %	3,3 %	1,68 %		11,5 %	10,6 %

\*Muutos %-yksikössä

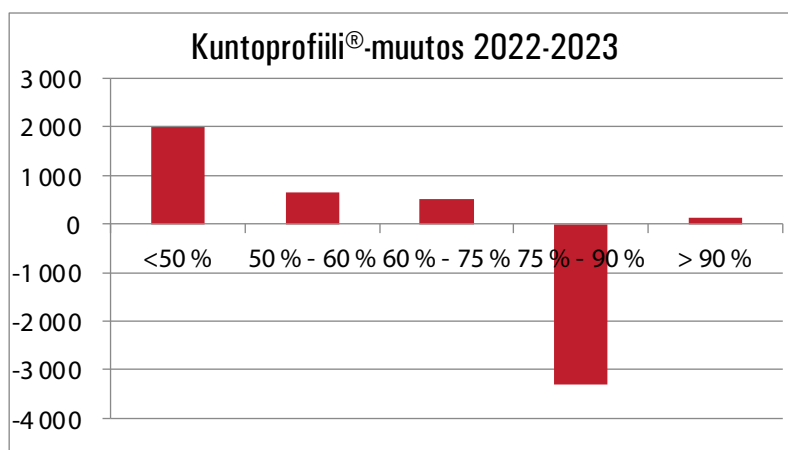
Taulukko 3.8.4: Rovaniemen Kuntoprofiili® vuonna 2023 ja muutos vuodesta 2022 vuoteen 2023 (kpl, m<sup>2</sup>, m<sup>2</sup>/kpl, %)

Kuntoprofiili® 2023				%Osuus		Muutos 2022-2023	
Kuntoluokka	lkm	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /lkm	%/kpl	%/m <sup>2</sup>	%/kpl	%/m <sup>2</sup>
< 50 %	28	19 381	692	23 %	12 %	8 %	11 %
50 % - 60 %	31	36 972	1 193	26 %	23 %	35 %	2 %
60 % - 75 %	39	43 201	1 108	33 %	27 %	-22 %	1 %
75 % - 90 %	14	25 726	1 838	12 %	16 %	8 %	-11 %
> 90%	8	34 888	4 361	7 %	22 %	0 %	0 %
<b>Yhteensä</b>	<b>120</b>	<b>160 168</b>	<b>1 335</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>

Kuva 3.8.1: Rovaniemen Kuntoprofiili® vuonna 2023 (m<sup>2</sup>)



Kuva 3.8.2: Rovaniemen Kuntoprofiili®-muutos 2022 - 2023 (m<sup>2</sup>)

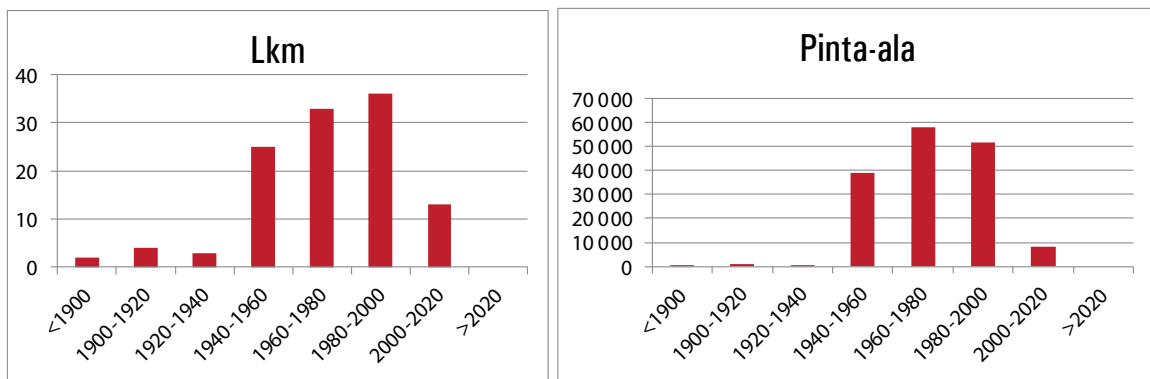


Taulukko 3.8.5: Rovaniemen korjausvelka ja perusparannustarve kuntoprofiileittain (m<sup>2</sup>, €, €/m<sup>2</sup>, %)

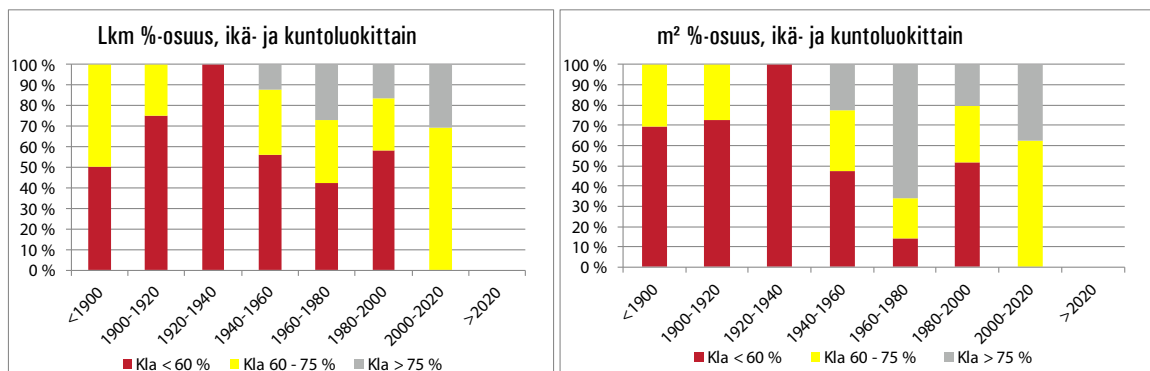
Kuntoprofiili® 2023, korjausvelka ja perusparannustarve®							
Kuntoluokka	m <sup>2</sup>	Kvelka	€/m <sup>2</sup>	Pptarve	€/m <sup>2</sup>	Kvelka %	Ppt %
<50 %	19 381	15 914 940	821	36 716 200	1 894	37 %	37 %
50 % - 60 %	36 972	20 504 354	555	62 802 883	1 699	47 %	63 %
60 % - 75 %	43 201	7 076 672	164			16 %	
<b>Yhteensä</b>	<b>99 554</b>	<b>43 495 966</b>	<b>437</b>	<b>99 519 083</b>	<b>1 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
<b>Koko om.</b>	<b>160 168</b>	<b>43 495 966</b>	<b>272</b>	<b>99 519 083</b>	<b>621</b>		

Taulukko 3.8.6: Rovaniemen Trellum Ikäprofiili v. 2023 (lkm, m<sup>2</sup>)

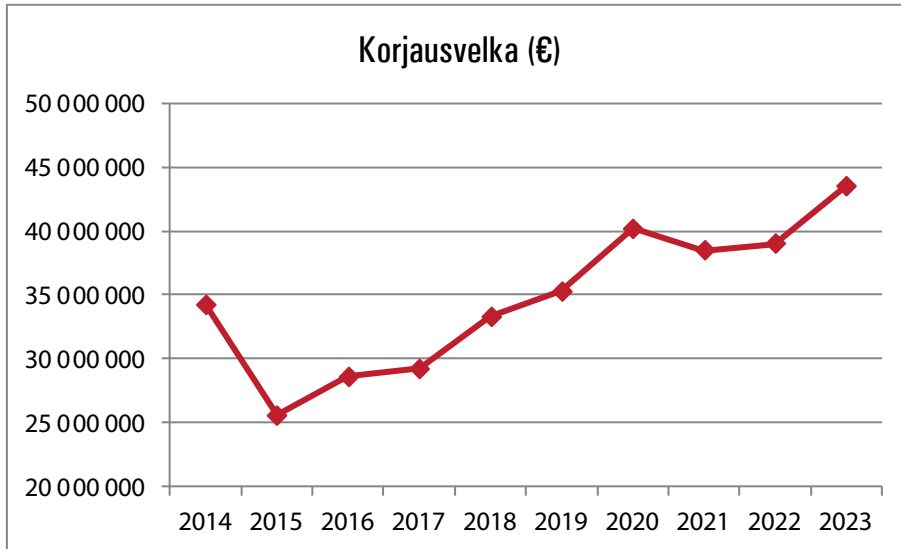
Trellum Ikäprofiili 2023				%osuus	
Ikäkauma	lkm	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /lkm	%/kpl	%/m <sup>2</sup>
<1900	2	517	259	2 %	0 %
1900-1920	4	1 152	288	3 %	1 %
1920-1940	3	767	256	3 %	0 %
1940-1960	25	38 795	1 552	21 %	24 %
1960-1980	33	57 780	1 751	28 %	36 %
1980-2000	36	51 427	1 429	30 %	32 %
2000-2020	13	8 380	645	11 %	5 %
>2020	0	0	-	0 %	0 %
Ei tietoja	4	1 350	338	3 %	1 %
<b>Yhteensä</b>	<b>120</b>	<b>160 168</b>	<b>1 335</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
Valmistusvuoden mediaani			1973		

Kuva 3.8.3: Rovaniemen Trellum Ikäprofiili v. 2023 (lkm, m<sup>2</sup>)Taulukko 3.8.7: Rovaniemen korjausvelka v. 2023 ikäprofiileittain (kpl, m<sup>2</sup>, m<sup>2</sup>/kpl)

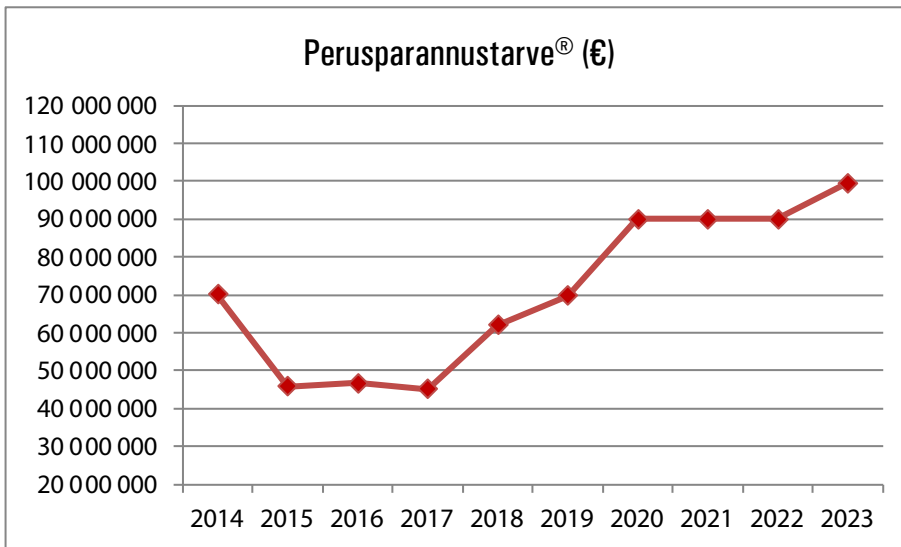
Trellum ikäprofiili 2023, korjausvelka ja perusparannustarve*							
Ikäkauma	m <sup>2</sup>	Kvelka	€/m <sup>2</sup>	Pptarve	€/m <sup>2</sup>	Kvelka %	Ppt %
<1900	517	430 479	833	768 842	1 487	1 %	1 %
1900-1920	1 152	528 294	459	1 265 306	1 099	1 %	1 %
1920-1940	767	506 297	660	1 391 430	1 814	1 %	1 %
1940-1960	38 795	13 079 988	337	32 419 651	836	30 %	33 %
1960-1980	57 780	8 566 685	148	14 325 636	248	20 %	14 %
1980-2000	51 427	19 071 210	371	47 387 068	921	44 %	48 %
2000-2020	8 380	463 192	55	0	0	1 %	0 %
>2020	0	0	-	0	-	0 %	0 %
Ei tietoja	1 350	849 821	629	1 961 152	1 453	2 %	2 %
<b>Yhteensä</b>	<b>160 168</b>	<b>43 495 966</b>	<b>272</b>	<b>99 519 083</b>	<b>621</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Kuva 3.8.4: Rovaniemen ikäprofiili karkealla kuntoprofiililla (kpl %, m<sup>2</sup> %)

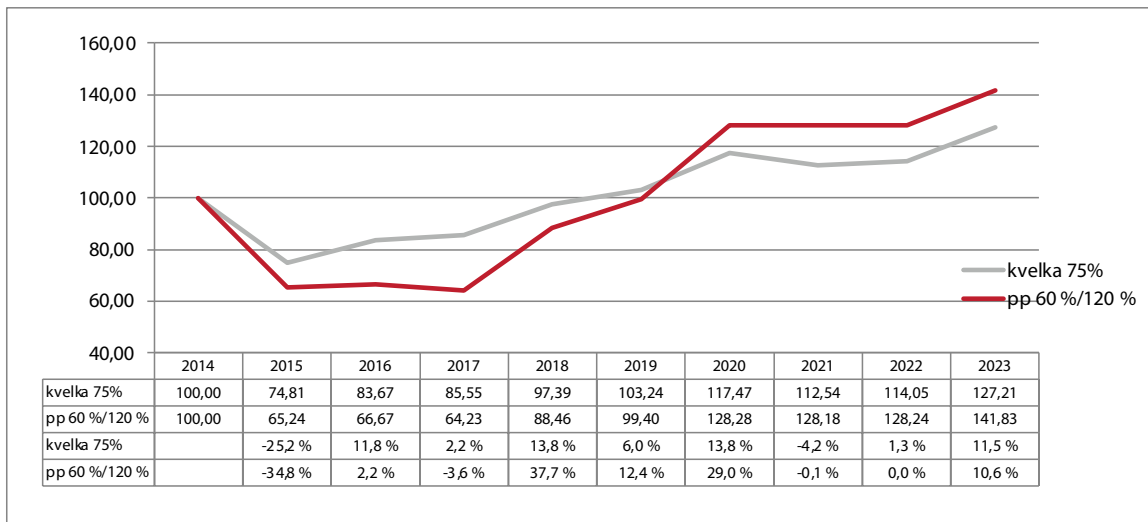
Kuva 3.8.5: Rovaniemen korjausvelan muutos v. 2014–2023 (€)



Kuva 3.8.6: Rovaniemen perusparannustarpeen muutos v. 2014–2023 (€)

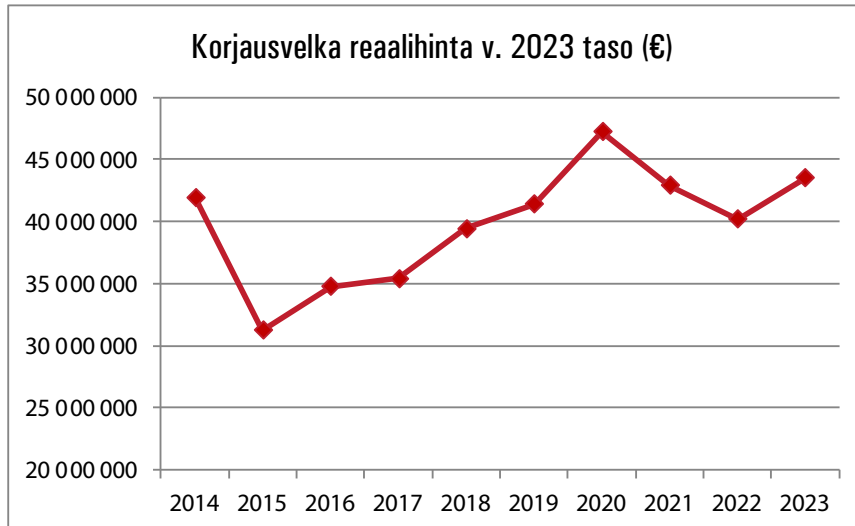


Kuva 3.8.7: Rovaniemen korjausvelkaindeksi v. 2014–2023 (pisteluku)

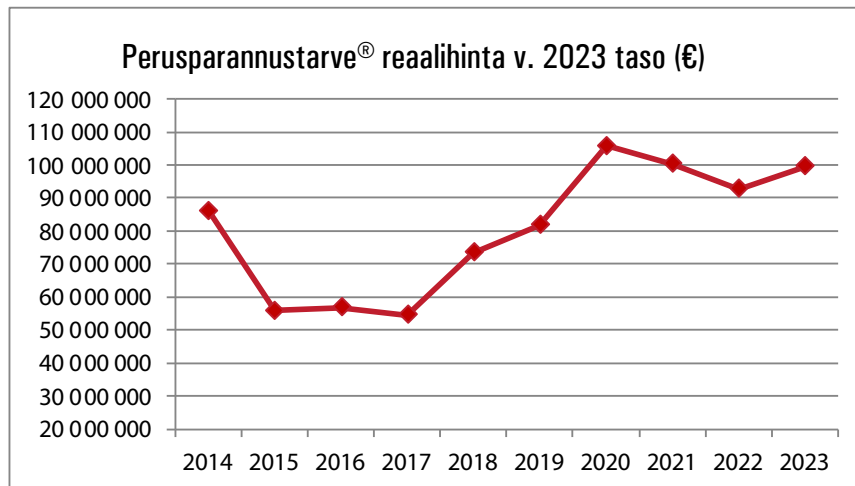




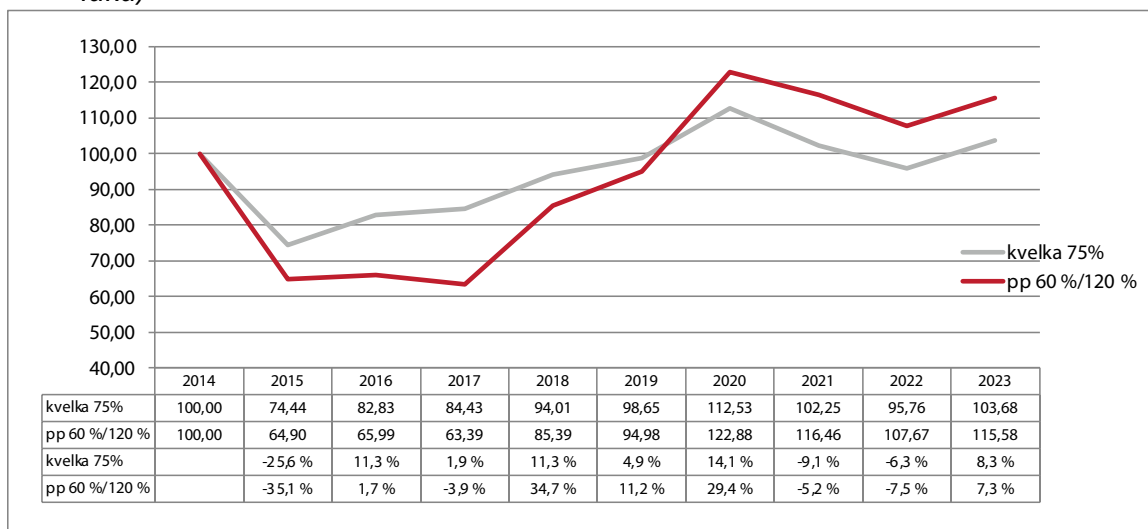
Kuva 3.8.8: Rovaniemen reaalihintainen (v. 2023 hintataso) korjausvelan muutos v. 2014–2023 (€)



Kuva 3.8.9: Rovaniemen reaalihintainen (v. 2023 hintataso) perusparannustarpeen muutos v. 2014–2023 (€)



Kuva 3.8.10: Rovaniemen reaalihintainen korjausvelkaindeksi v. 2014–2023 (pisteluku)



## 3.9 Porvoo

Taulukko 3.9.1: Porvoon vuoden 2022 rakennusten arvojen, korjausvelan ja peruskorjaus- sekä perusparannustarpeen lähtötilanne (kpl, m<sup>2</sup>, €, €/m<sup>2</sup>, %)

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2022			
Lkm	149		
Pinta-ala	198 233	€/m <sup>2</sup>	
Jälleenhankinta-arvo	578 760 232	2 920	
Tekninen arvo	443 660 539	2 238	
Kuntoluokka	76,66 %		
Kuluminen €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	10 009 157	4,21	
Kuluminen/jha-%	1,73 %		
Investoinnit 2022 €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	3 940 299	1,66	
Uudisinvestoinnit 2022 €/v	0		
M/P kvelka €	-678 503		
M/P perusparannustarve €	-1 179 648		
Kvelka 75%	38 926 952	196	
Peruskorjaustarve <sup>®</sup> <60% talot			
Tavoite 90%	44 682 431	225	
Perusparannustarve <sup>®</sup> <60 % talot			
Tavoite 100 %	74 975 177	378	

Taulukko 3.9.2: Porvoon vuoden 2023 rakennusten arvojen, korjausvelan ja peruskorjaus- sekä perusparannustarpeen tunnusluvut (kpl, m<sup>2</sup>, €, €/m<sup>2</sup>, %)

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2023			
Lkm	143		
Pinta-ala	197 319	€/m <sup>2</sup>	
Jälleenhankinta-arvo	594 271 871	3 012	
Tekninen arvo	448 928 617	2 275	
Kuntoluokka	75,54 %		
Kuluminen €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	10 277 012	4,34	
Kuluminen/jha-%	1,73 %		
Investoinnit 2023 €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	3 309 899	1,40	
Uudisinvestoinnit 2023 €/v	0		
M/P kvelka €	-302 087		
M/P perusparannustarve €	-895 252		
Kvelka 75%	43 178 139	219	
Peruskorjaustarve <sup>®</sup> <60% talot			
Tavoite 90%	47 885 907	243	
Perusparannustarve <sup>®</sup> <60 % talot			
Tavoite 100 %	79 517 353	403	

Taulukko 3.9.3: Porvoon rakennusten arvojen ja korjausvelan muutos v. 2022–2023 (€, %)

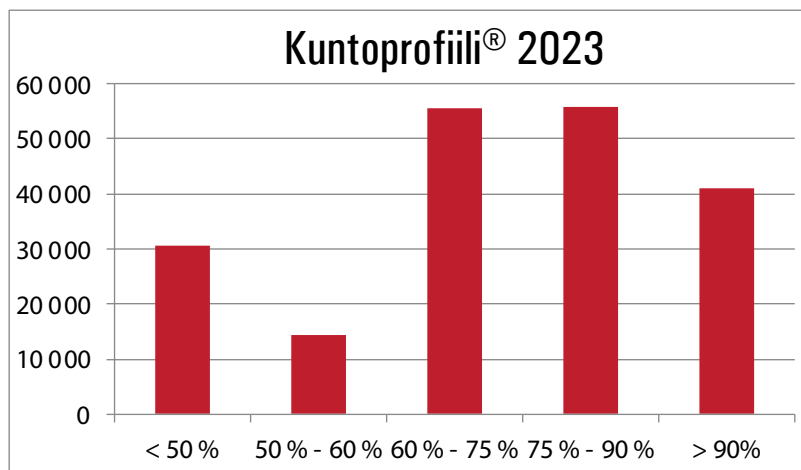
Muutos 2022-2023						
Muutos	Pinta-ala	Jha	Tekn.arvo	Kla*	Kvelka	Pptarve
m <sup>2</sup> /€	-915	15 511 639	5 268 078	-1,1 %	4 251 187	4 542 177
%	-0,5 %	2,7 %	1,19 %		10,9 %	6,1 %

\*Muutos %-yksikössä

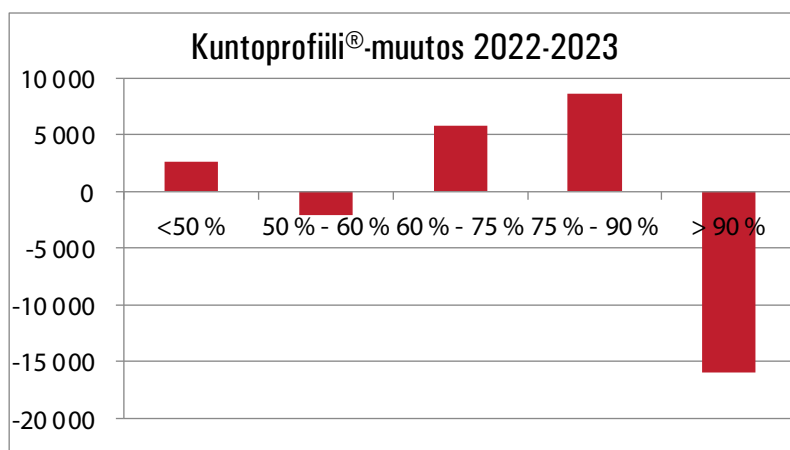
Taulukko 3.9.4: Porvoon Kuntoprofiili® vuonna 2023 ja muutos vuodesta 2022 vuoteen 2023 (kpl, m<sup>2</sup>, m<sup>2</sup>/kpl, %)

Kuntoprofiili® 2023				%Osuus		Muutos 2022-2023	
Kuntoluokka	lkm	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /lkm	%/kpl	%/m <sup>2</sup>	%/kpl	%/m <sup>2</sup>
< 50 %	45	30 667	681	31 %	16 %	5 %	9 %
50 % - 60 %	18	14 457	803	13 %	7 %	-18 %	-12 %
60 % - 75 %	40	55 550	1 389	28 %	28 %	0 %	12 %
75 % - 90 %	19	55 666	2 930	13 %	28 %	12 %	18 %
> 90%	21	40 978	1 951	15 %	21 %	-22 %	-28 %
<b>Yhteensä</b>	<b>143</b>	<b>197 319</b>	<b>1 380</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>-4 %</b>	<b>0 %</b>

Kuva 3.9.1: Porvoon Kuntoprofiili® v. 2023 (m<sup>2</sup>)



Kuva 3.9.2: Porvoon Kuntoprofiili® muutos v. 2022 ja 2023 (m<sup>2</sup>)

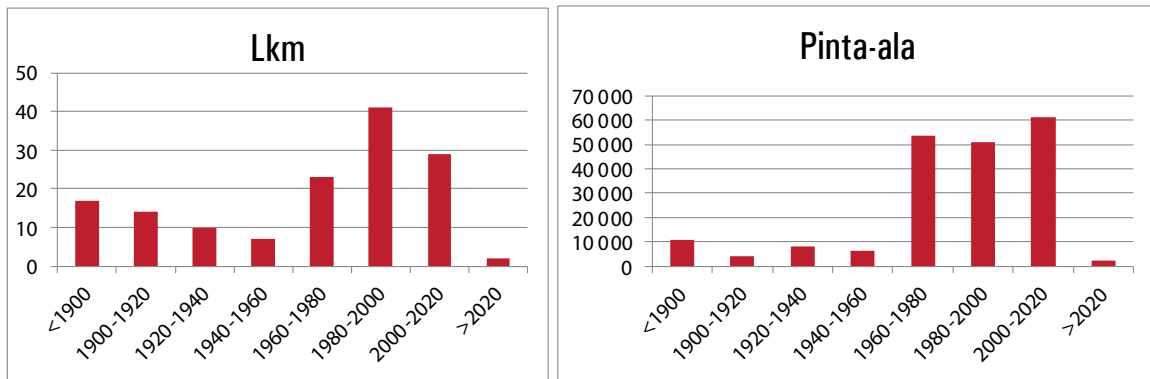


Taulukko 3.9.5: Porvoon korjausvelka ja perusparannustarve kuntoprofiileittäin (m<sup>2</sup>, €, €/m<sup>2</sup>, %)

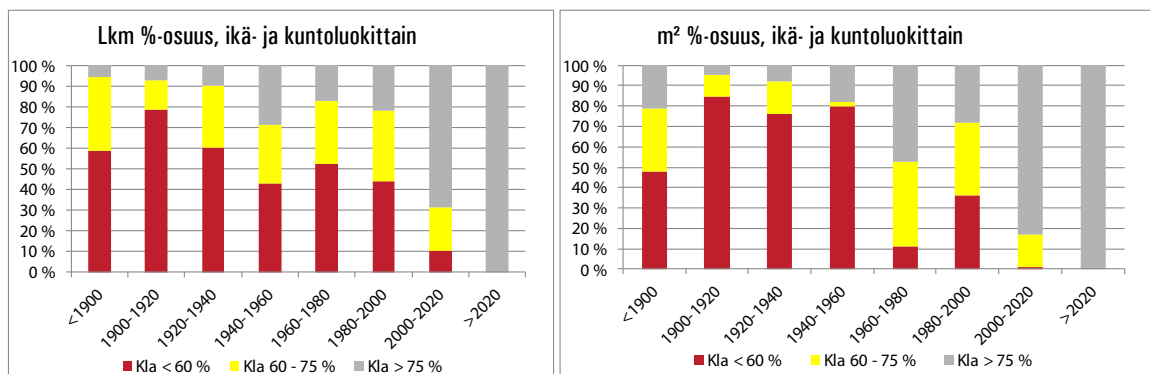
Kuntoprofiili® 2023, korjausvelka ja perusparannustarve®							
Kuntoluokka	m <sup>2</sup>	Kvelka	€/m <sup>2</sup>	Pptarve	€/m <sup>2</sup>	Kvelka %	Ppt %
<50 %	30 667	25 978 458	847	59 078 805	1 926	60 %	74 %
50 % - 60 %	14 457	6 091 726	421	20 438 548	1 414	14 %	26 %
60 % - 75 %	55 550	11 107 955	200			26 %	
<b>Yhteensä</b>	<b>100 674</b>	<b>43 178 139</b>	<b>429</b>	<b>79 517 353</b>	<b>790</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
<b>Koko om.</b>	<b>197 319</b>	<b>43 178 139</b>	<b>219</b>	<b>79 517 353</b>	<b>403</b>		

Taulukko 3.9.6: Porvoon Trellum Ikäprofiili v. 2023 (lkm, m<sup>2</sup>)

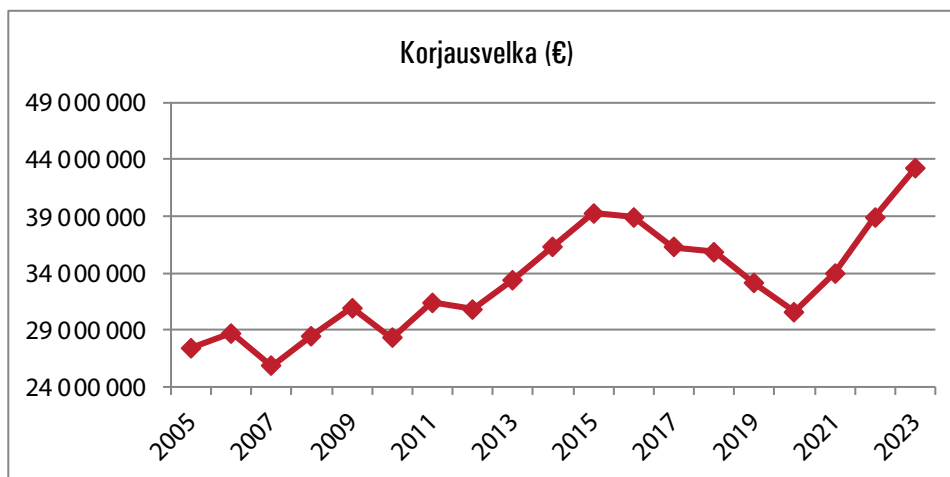
Ikäkauma	lkm	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /lkm	%osuus	
				%/kpl	%/m <sup>2</sup>
<1900	17	10 686	629	12 %	5 %
1900-1920	14	4 285	306	10 %	2 %
1920-1940	10	7 935	794	7 %	4 %
1940-1960	7	6 458	923	5 %	3 %
1960-1980	23	53 784	2 338	16 %	27 %
1980-2000	41	50 837	1 240	29 %	26 %
2000-2020	29	61 137	2 108	20 %	31 %
>2020	2	2 198	1 099	1 %	1 %
<b>Yhteensä</b>	<b>143</b>	<b>197 319</b>	<b>1 380</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
Valmistusvuoden mediaani			1980		

Kuva 3.9.3: Porvoon Trellum Ikäprofiili v. 2023 (lkm, m<sup>2</sup>)Taulukko 3.9.7: Porvoon korjausvelka v. 2023 ikäprofiileittain (kpl, m<sup>2</sup>, m<sup>2</sup>/kpl)

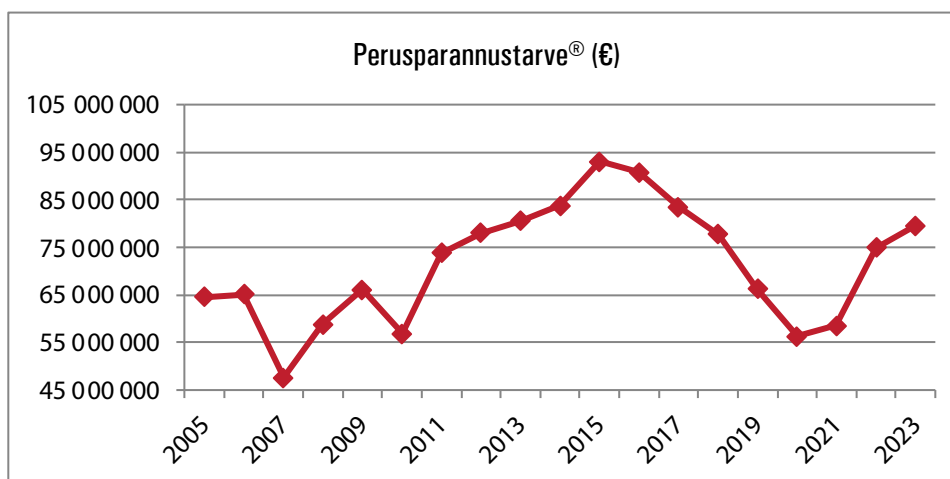
Trellum ikäprofiili 2023, korjausvelka ja perusparannustarve*							
Ikäkauma	m <sup>2</sup>	Kvelka	€/m <sup>2</sup>	Pptarve	€/m <sup>2</sup>	Kvelka %	Ppt %
<1900	10 686	5 830 508	546	11 417 879	1 068	14 %	14 %
1900-1920	4 285	3 257 856	760	6 990 041	1 631	8 %	9 %
1920-1940	7 935	4 946 919	623	11 180 301	1 409	11 %	14 %
1940-1960	6 458	4 959 679	768	10 103 504	1 564	11 %	13 %
1960-1980	53 784	7 192 959	134	7 671 413	143	17 %	10 %
1980-2000	50 837	15 751 190	310	31 506 668	620	36 %	40 %
2000-2020	61 137	1 239 028	20	647 547	11	3 %	1 %
>2020	2 198	0	0	0	0	0 %	0 %
<b>Yhteensä</b>	<b>197 319</b>	<b>43 178 139</b>	<b>219</b>	<b>79 517 353</b>	<b>403</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Kuva 3.9.4: Porvoon ikäprofiili karkealla kuntoprofiililla (kpl %, m<sup>2</sup>%)

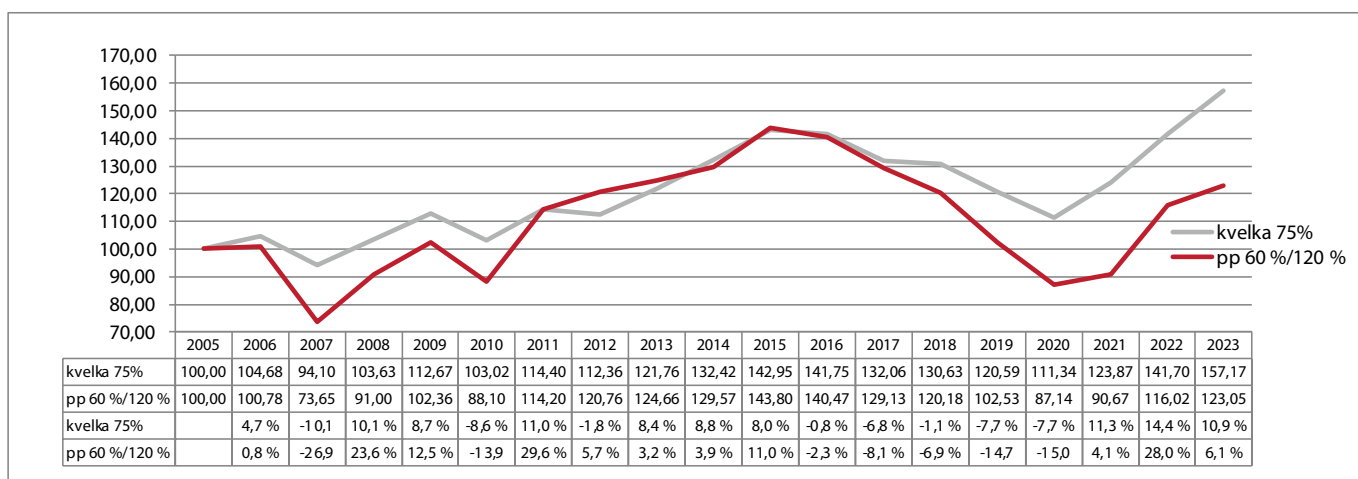
Kuva 3.9.5: Porvoon korjausvelan muutos v. 2020–2023 (€)



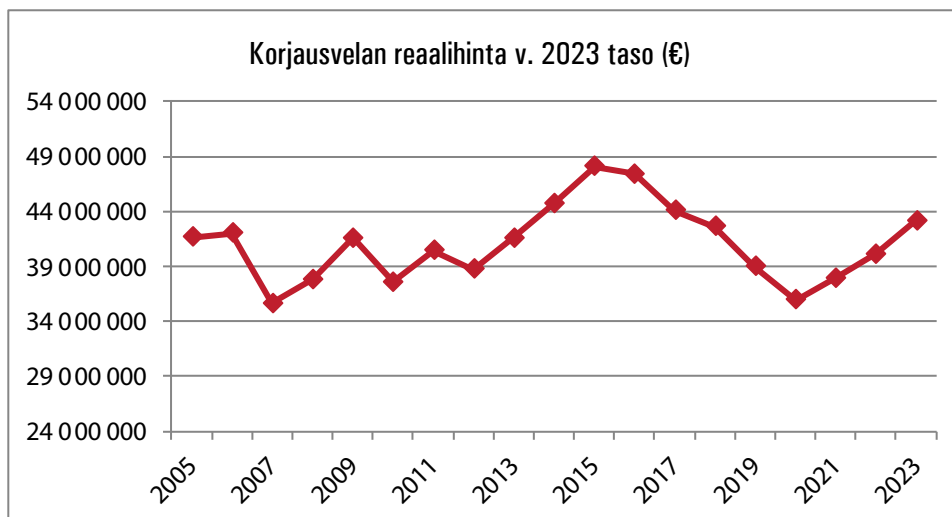
Kuva 3.9.6: Porvoon perusparannustarpeen muutos v. 2020–2023 (€)



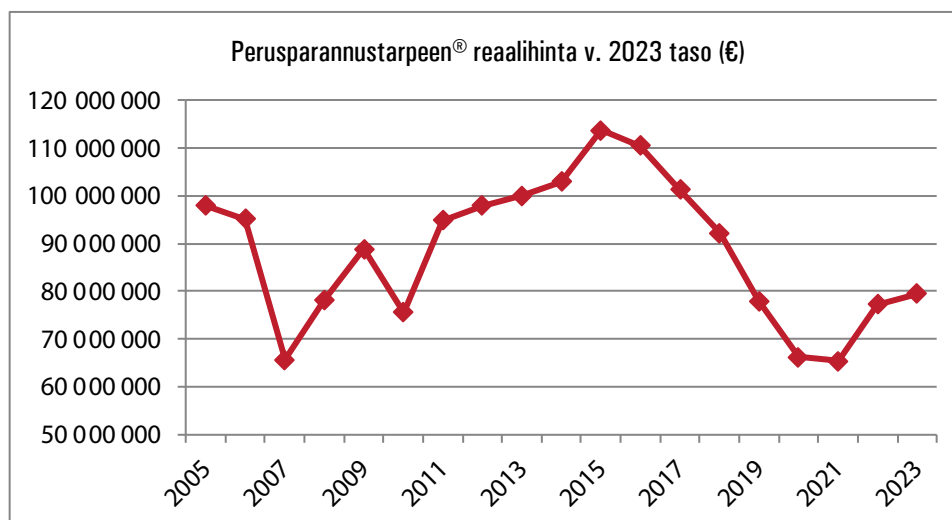
Kuva 3.9.7: Porvoon korjausvelkaindeksi v. 2020–2023 (pisteluku)



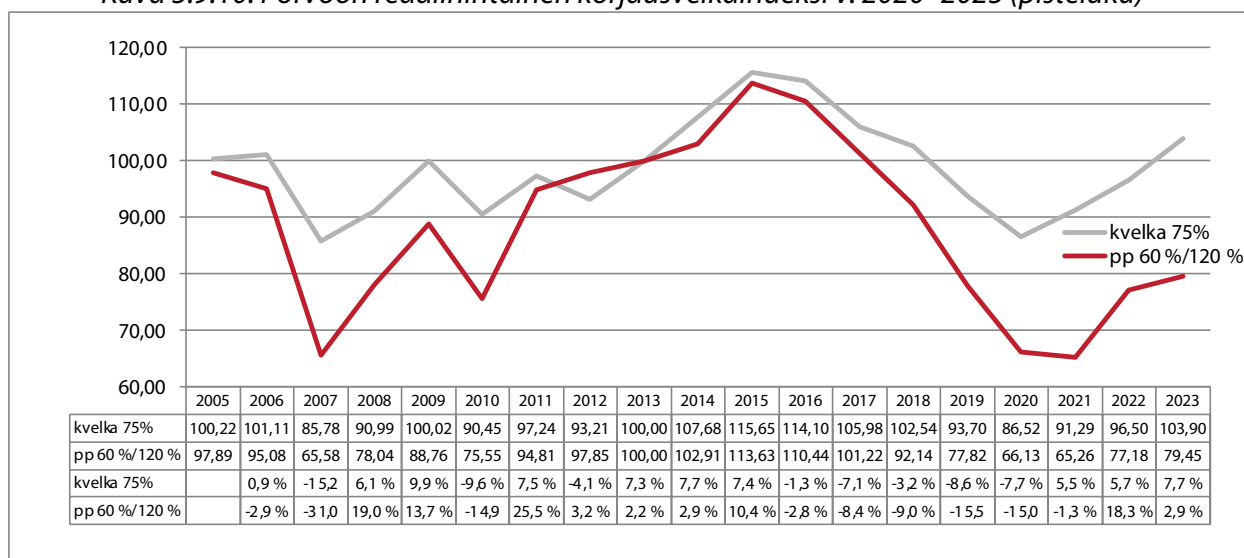
Kuva 3.9.8: Porvoon reaalihintainen (v. 2023 hintataso) korjausvelan muutos v. 2020–2023 (€)



Kuva 3.9.9: Porvoon reaalihintainen (v. 2023 hintataso) perusparannustarpeen muutos v. 2020–2023 (€)



Kuva 3.9.10: Porvoon reaalihintainen korjausvelkaindeksi v. 2020–2023 (pisteluku)



## 3.10 Salo

Taulukko 3.10.1: Salon vuoden 2022 rakennusten arvojen, korjausvelan ja peruskorjaus- sekä perusparannustarpeen lähtötilanne (kpl, m<sup>2</sup>, €, €/m<sup>2</sup>, %)

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2022			
Lkm	359		
Pinta-ala	260 262	€/m <sup>2</sup>	
Jälleenhankinta-arvo	682 570 361	2 623	
Tekninen arvo	473 394 265	1 819	
Kuntoluokka	69,35 %		
Kuluminen €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	-217 693 467	-69,70	
Kuluminen/jha-%	-31,89 %		
Investoinnit 2022 €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	1 319 414	0,42	
Uudisinvestoinnit 2022 €/v	13 225 609		
M/P kvelka €	-4 095 970		
M/P perusparannustarve €	-8 867 746		
Kvelka 75%	53 306 022	205	
Peruskorjaustarve <sup>®</sup> <60% talot			
Tavoite 90%	58 441 785	225	
Perusparannustarve <sup>®</sup> <60 % talot			
Tavoite 100 %	104 068 108	400	

Taulukko 3.10.2: Salon vuoden 2023 rakennusten arvojen, korjausvelan ja peruskorjaus- sekä perusparannustarpeen tunnusluvut (kpl, m<sup>2</sup>, €, €/m<sup>2</sup>, %)

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2023			
Lkm	352		
Pinta-ala	258 330	€/m <sup>2</sup>	
Jälleenhankinta-arvo	698 258 356	2 703	
Tekninen arvo	475 008 448	1 839	
Kuntoluokka	68,03 %		
Kuluminen €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	12 182 152	3,93	
Kuluminen/jha-%	1,74 %		
Investoinnit 2023 €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	2 002 835	0,65	
Uudisinvestoinnit 2023 €/v	0		
M/P kvelka €	-1 296 165		
M/P perusparannustarve €	-2 704 340		
Kvelka 75%	61 695 853	239	
Peruskorjaustarve <sup>®</sup> <60% talot			
Tavoite 90%	66 242 231	256	
Perusparannustarve <sup>®</sup> <60 % talot			
Tavoite 100 %	117 225 333	454	

Taulukko 3.10.3: Salon rakennusten arvojen ja korjausvelan muutos v. 2022–2023 (€, %)

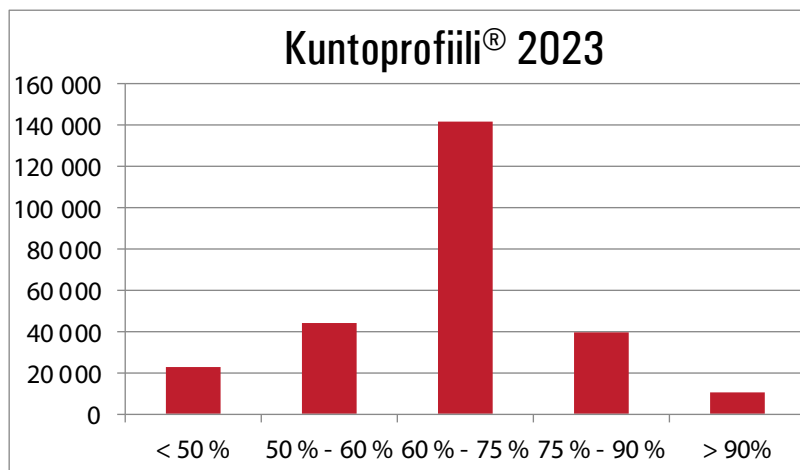
Muutos 2022-2023						
Muutos	Pinta-ala	Jha	Tekn.arvo	Kla*	Kvelka	Pptarve
m <sup>2</sup> /€	-1 933	15 687 995	1 614 184	-1,3 %	8 389 832	13 157 225
%	-0,7 %	2,3 %	0,34 %		15,7 %	12,6 %

\*Muutos %-yksikössä

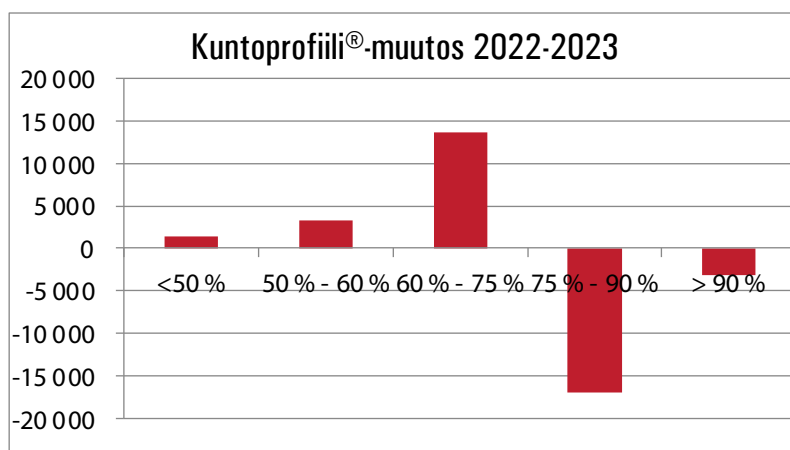
Taulukko 3.10.4: Salon Kuntoprofiili® vuonna 2023 ja muutos vuodesta 2022 vuoteen 2023 (kpl, m<sup>2</sup>, m<sup>2</sup>/kpl, %)

Kuntoprofiili® 2023				%Osuus		Muutos 2022-2023	
Kuntoluokka	lkm	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /lkm	%/kpl	%/m <sup>2</sup>	%/kpl	%/m <sup>2</sup>
< 50 %	89	22 567	254	25 %	9 %	6 %	6 %
50 % - 60 %	99	44 355	448	28 %	17 %	11 %	8 %
60 % - 75 %	121	141 256	1 167	34 %	55 %	-8 %	11 %
75 % - 90 %	32	39 414	1 232	9 %	15 %	-20 %	-30 %
> 90%	11	10 737	976	3 %	4 %	-27 %	-23 %
<b>Yhteensä</b>	<b>352</b>	<b>258 330</b>	<b>734</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>-2 %</b>	<b>-1 %</b>

Kuva 3.10.1: Salon Kuntoprofiili® v. 2023 (m<sup>2</sup>)



Kuva 3.10.2: Salon Kuntoprofiili® muutos v. 2022 ja 2023 (m<sup>2</sup>)



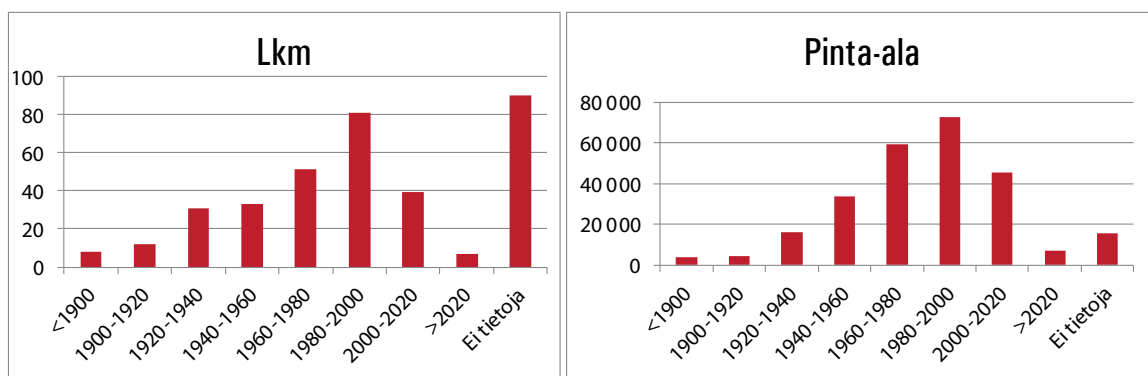
Taulukko 3.10.5: Korjausvelka ja perusparannustarve kuntoprofiileittain (m<sup>2</sup>, €, €/m<sup>2</sup>, %)

Kuntoprofiili® 2023, korjausvelka ja perusparannustarve®							
Kuntoluokka	m <sup>2</sup>	Kvelka	€/m <sup>2</sup>	Pptarve	€/m <sup>2</sup>	Kvelka %	Ppt %
<50 %	22 567	18 581 618	823	43 890 014	1 945	30 %	37 %
50 % - 60 %	44 355	22 169 062	500	73 335 319	1 653	36 %	63 %
60 % - 75 %	141 256	20 945 174	148			34 %	
<b>Yhteensä</b>	<b>208 178</b>	<b>61 695 853</b>	<b>296</b>	<b>117 225 333</b>	<b>563</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
<b>Koko om.</b>	<b>258 330</b>	<b>61 695 853</b>	<b>239</b>	<b>117 225 333</b>	<b>454</b>		

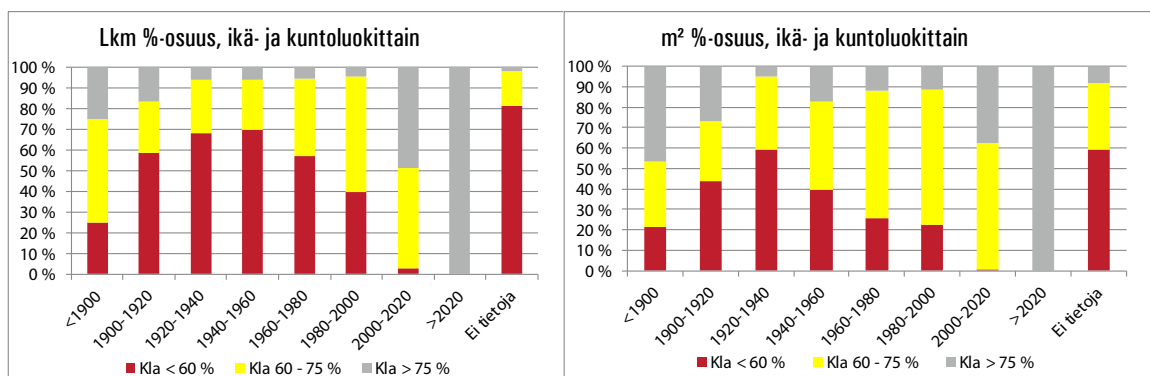


Taulukko 3.10.6: Salon Trellum Ikäprofiili v. 2023 (lkm, m<sup>2</sup>)

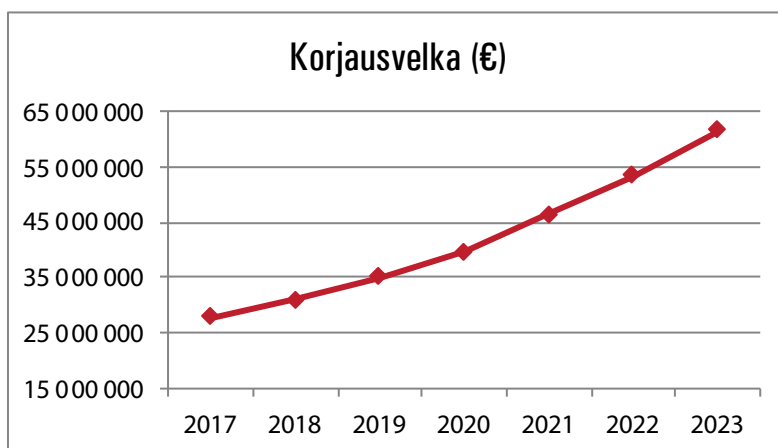
Trellum Ikäprofiili 2023				%osuus	
Ikäkauma	lkm	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /lkm	%/kpl	%/m <sup>2</sup>
<1900	8	3 726	466	2 %	1 %
1900-1920	12	4 466	372	3 %	2 %
1920-1940	31	16 028	517	9 %	6 %
1940-1960	33	33 689	1 021	9 %	13 %
1960-1980	51	59 201	1 161	14 %	23 %
1980-2000	81	72 860	900	23 %	28 %
2000-2020	39	45 454	1 165	11 %	18 %
>2020	7	7 060	1 009	2 %	3 %
Ei tietoja	90	15 846	176	26 %	6 %
Yhteensä	352	258 330	734	100 %	100 %
Valmistusvuoden mediaani			1978		

Kuva 3.10.3: Salon Trellum Ikäprofiili v. 2023 (lkm, m<sup>2</sup>)Taulukko 3.10.7: Salon korjausvelka v. 2023 ikäprofiileittäin (kpl, m<sup>2</sup>, m<sup>2</sup>/kpl)

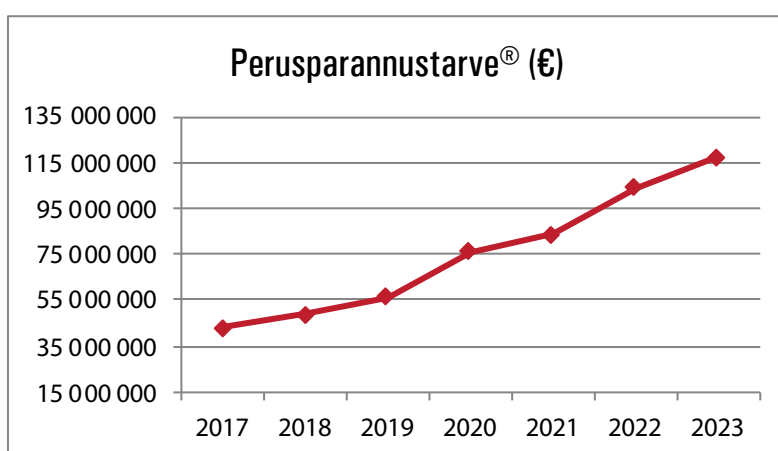
Trellum ikäprofiili 2023, korjausvelka ja perusparannustarve <sup>o</sup>							
Ikäkauma	m <sup>2</sup>	Kvelka	€/m <sup>2</sup>	Pptarve	€/m <sup>2</sup>	Kvelka %	Ppt %
<1900	3 726	1 051 322	282	1 747 503	469	2 %	1 %
1900-1920	4 466	1 555 493	348	3 767 927	844	3 %	3 %
1920-1940	16 028	7 017 762	438	18 093 920	1 129	11 %	15 %
1940-1960	33 689	11 203 505	333	22 850 075	678	18 %	19 %
1960-1980	59 201	13 680 005	231	27 370 776	462	22 %	23 %
1980-2000	72 860	19 354 566	266	30 246 186	415	31 %	26 %
2000-2020	45 454	1 860 862	41	455 213	10	3 %	0 %
>2020	7 060	0	0	0	0	0 %	0 %
Ei tietoja	15 846	5 972 338	377	12 693 734	801	10 %	11 %
Yhteensä	258 330	61 695 853	239	117 225 333	454	100 %	100 %

Kuva 3.10.4: Salon ikäprofiili karkealla kuntoprofiililla (kpl %, m<sup>2</sup>%)

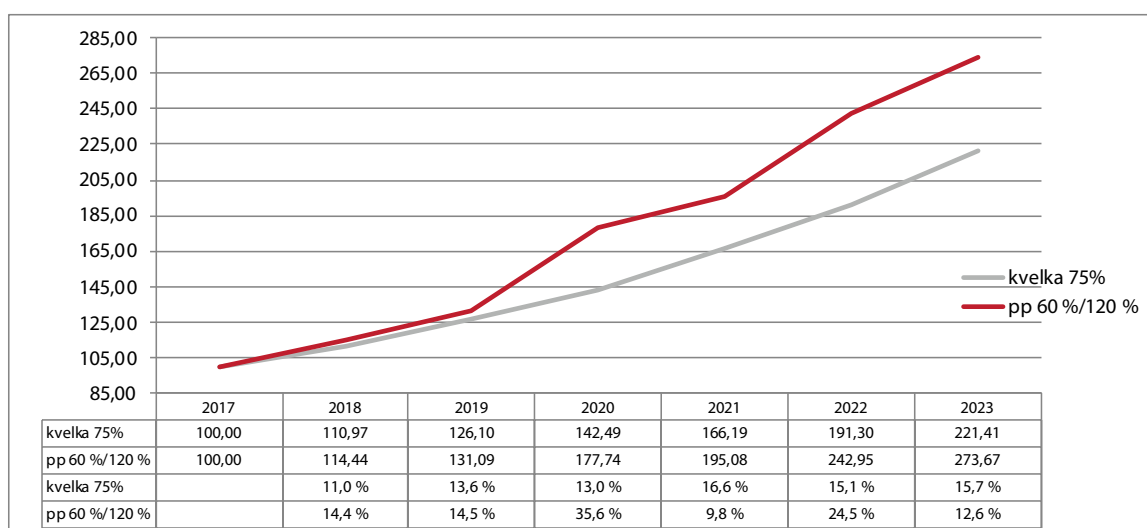
Kuva 3.10.5: Salon korjausvelan muutos v. 2017–2023 (€)



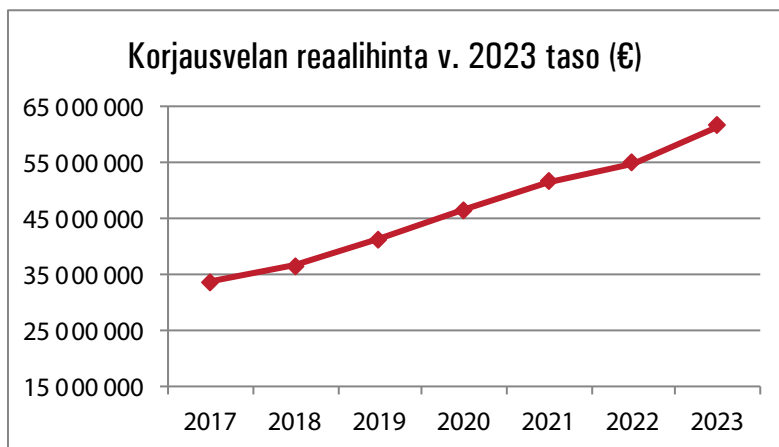
Kuva 3.10.6: Salon perusparannustarpeen muutos v. 2017–2023 (€)



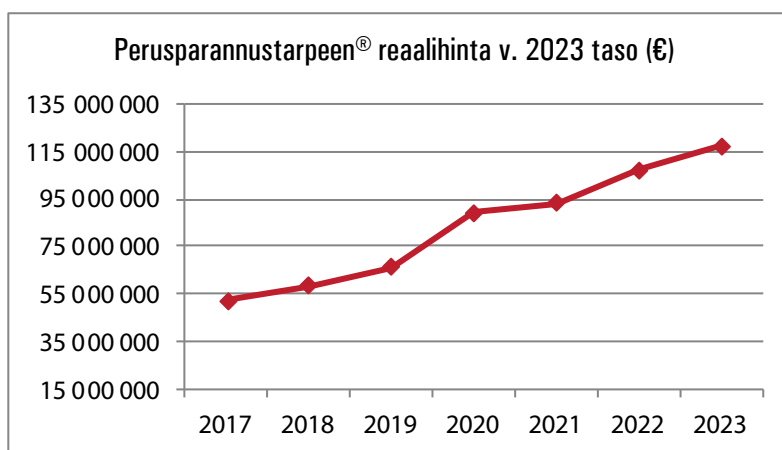
Kuva 3.10.7: Salon korjausvelkaindeksi v. 2017–2023 (pisteluku)



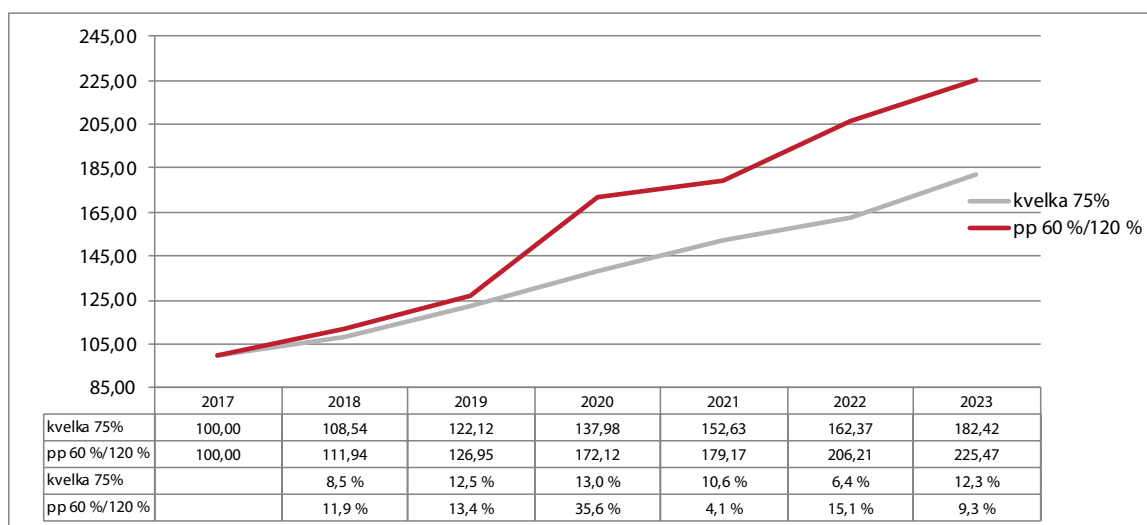
Kuva 3.10.8: Salon reaalihintainen (v. 2023 hintataso) korjausvelan muutos v. 2017–2023 (€)



Kuva 3.10.9: Salon reaalihintainen (v. 2023 hintataso) perusparannustarpeen muutos v. 2017–2023 (€)



Kuva 3.10.10: Salon reaalihintainen korjausvelkaindeksi v. 2017–2023 (pisteluku)



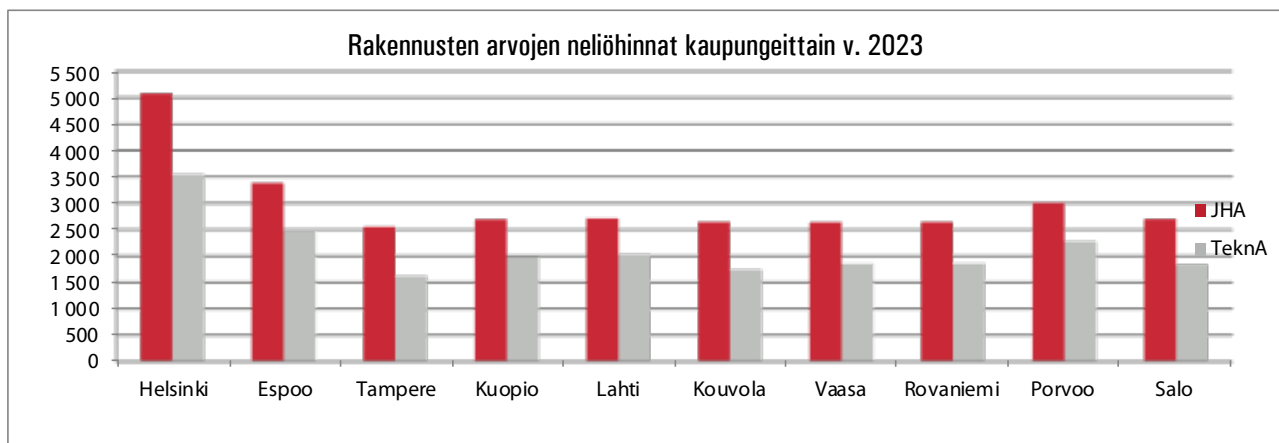
## 4. KORJAUSVELKAINDEKSIN TUNNUSLUKUJEN VERTAILU KAUPUNGEITTAIN

### 4.1 Omaisuuden arvot ja kuntoluokat v.2023

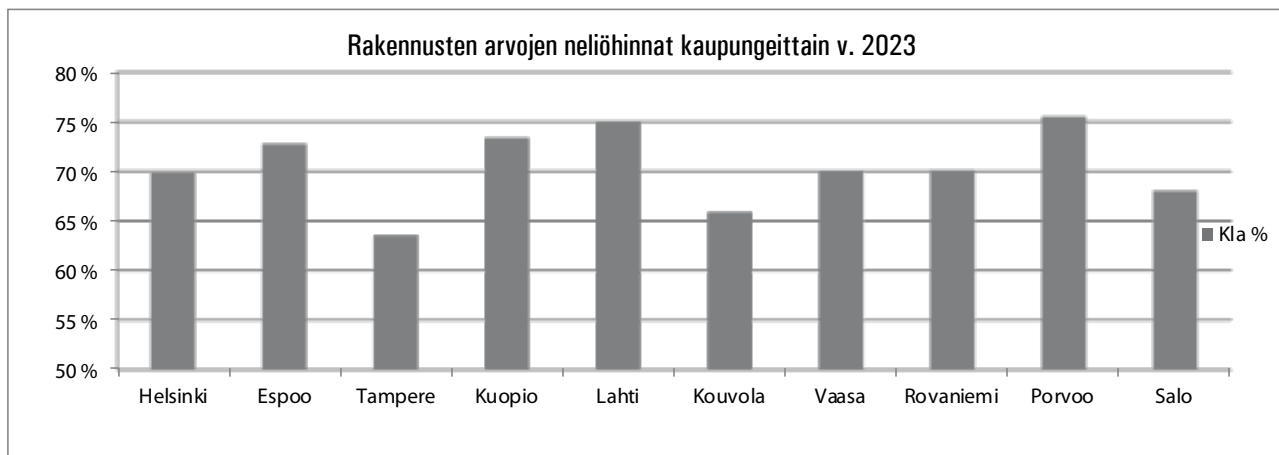
Taulukko 4.1.1: Rakennusten arvot kaupungeittain v. 2023 sekä rakennusten arvojen neliöhintojen muutos v. 2022–2023 (m<sup>2</sup>, €, %, €/m<sup>2</sup>)

Arvot v. 2023	kpl	pinta-ala	Rakennusten arvot		kla	Neliöhinnat		€/m <sup>2</sup> 2022-2023 muutos %	
			jha	tekn.arvo		jha	tekn.a.	jha	tekn.a.
Helsinki	1 897	2 220 538	11 289 277 783	7 883 751 726	69,8 %	5 084	3 550	4,6 %	4,3 %
Espoo	836	673 755	2 280 293 877	1 659 545 682	72,8 %	3 384	2 463	3,2 %	1,6 %
Tampere	529	865 983	2 209 860 274	1 404 555 598	63,6 %	2 552	1 622	-10,9 %	-9,4 %
Kuopio	348	484 831	1 308 532 986	960 701 239	73,4 %	2 699	1 982	4,6 %	5,8 %
Lahti	268	339 289	920 906 414	690 073 464	74,9 %	2 714	2 034	0,8 %	1,1 %
Kouvola	364	402 941	1 066 178 089	702 822 020	65,9 %	2 646	1 744	2,7 %	1,7 %
Vaasa	291	333 482	880 040 443	616 783 878	70,1 %	2 639	1 850	3,5 %	2,3 %
Rovaniemi	120	160 168	423 478 709	297 095 706	70,2 %	2 644	1 855	3,3 %	1,7 %
Porvoo	143	197 319	594 271 871	448 928 617	75,5 %	3 012	2 275	3,2 %	1,7 %
Salo	352	258 330	698 258 356	475 008 448	68,0 %	2 703	1 839	3,1 %	1,1 %
Yht/keskim.	5 148	5 936 636	21 671 098 802	15 139 266 378	69,9 %	3 650	2 550	-1 %	-0,1 %
			Keskiarvo		70,4 %	3 008	2 121	3,7 %	4,4 %

Kuva 4.1.1: Rakennusten arvojen neliöhinnat kaupungeittain v. 2023 (€/m<sup>2</sup>)



Kuva 4.1.2: Omaisuuden keskimääräinen kuntoluokka kaupungeittain (kla %)

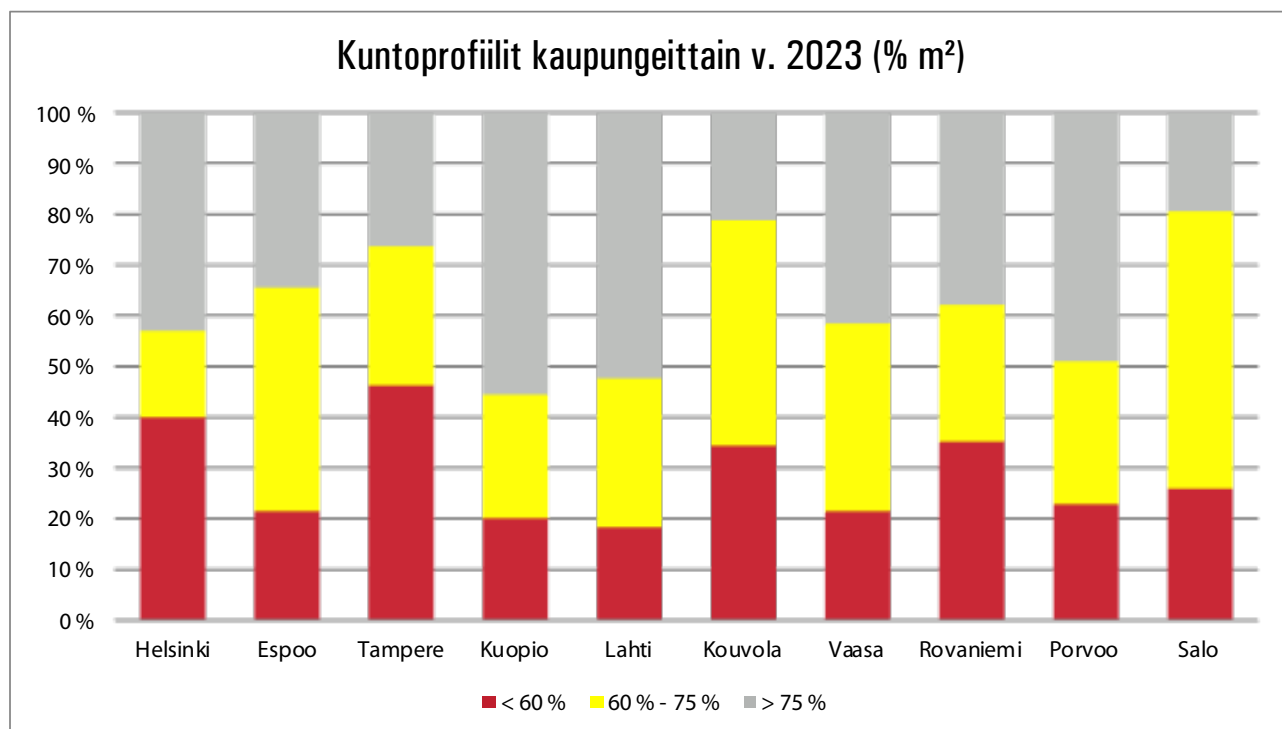


## 4.2 Rakennusten kuntoprofiili® kaupungeittain v. 2023

Taulukko 4.2.1: Kuntoluokkien suhteelliset pinta-alaosuudet (%)

Kuntoprofiili 2023	Kuntoluokkien suhteelliset pinta-alaosuudet %					Yht
	< 50 %	50% - 60 %	60 %-75 %	75 %-90 %	> 90%	
Helsinki	32 %	8 %	17 %	12 %	31 %	100 %
Espoo	8 %	13 %	44 %	20 %	15 %	100 %
Tampere	22 %	24 %	27 %	15 %	11 %	100 %
Kuopio	10 %	10 %	24 %	44 %	11 %	100 %
Lahti	9 %	9 %	29 %	38 %	15 %	100 %
Kouvola	13 %	21 %	44 %	18 %	3 %	100 %
Vaasa	10 %	11 %	37 %	38 %	3 %	100 %
Rovaniemi	12 %	23 %	27 %	16 %	22 %	100 %
Porvoo	16 %	7 %	28 %	28 %	21 %	100 %
Salo	9 %	17 %	55 %	15 %	4 %	100 %
Keskiarvo	14 %	15 %	33 %	24 %	14 %	100 %

Kuva 4.2.2: Karkeat kuntoprofiilit kaupungeittain (%)

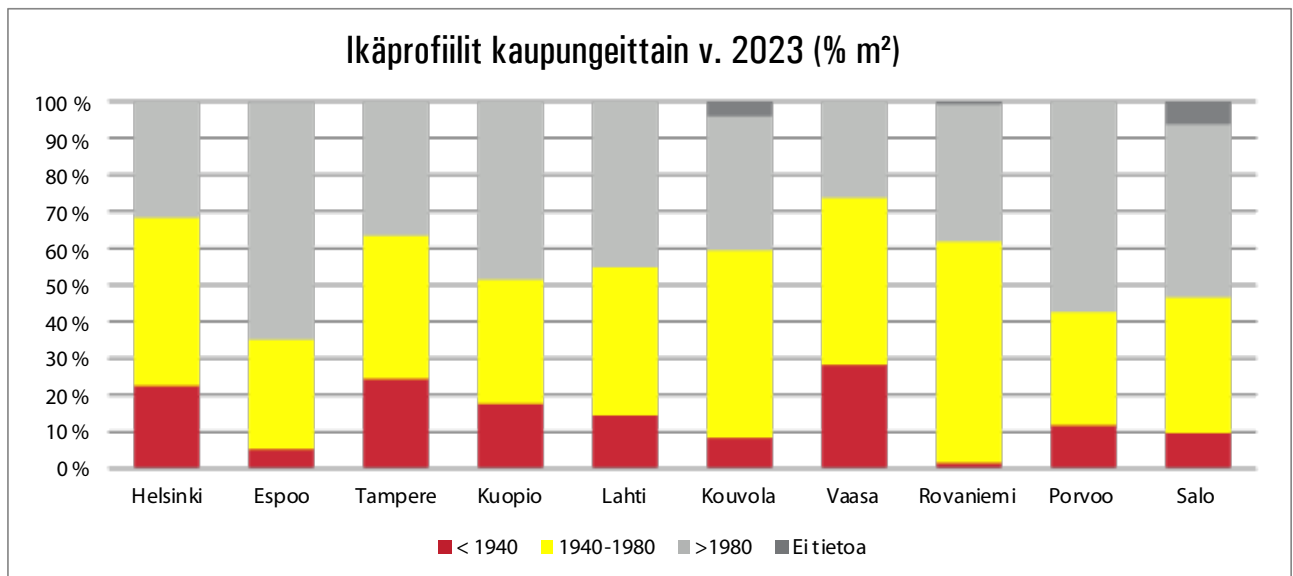


### 4.3 Rakennusten ikäprofiilit kaupungeittain v. 2023

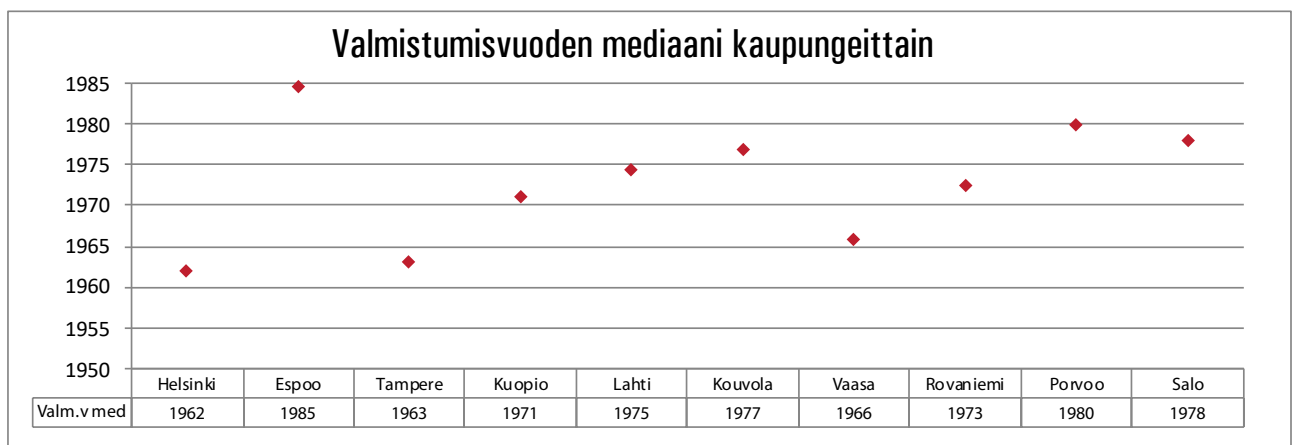
Taulukko 4.3.1: Ikäluokkien suhteelliset pinta-alaosuudet (%)

Ikäprofiili 2023 m <sup>2</sup>	Ikäluokkien suhteelliset pinta-alaosuudet %								ei tietoa	yhteensä
	<1900	1900-1920	1920-1940	1940-1960	1960-1980	1980-2000	2000-2020	>2020		
Helsinki	4 %	6 %	12 %	13 %	31 %	17 %	14 %	3 %	0 %	100 %
Espoo	1 %	3 %	1 %	11 %	18 %	36 %	25 %	5 %	0 %	100 %
Tampere	1 %	9 %	13 %	15 %	21 %	24 %	10 %	7 %	0 %	100 %
Kuopio	4 %	7 %	5 %	11 %	22 %	32 %	14 %	4 %	0 %	100 %
Lahti	1 %	2 %	10 %	14 %	23 %	22 %	19 %	10 %	0 %	100 %
Kouvola	1 %	2 %	5 %	22 %	28 %	28 %	8 %	2 %	4 %	100 %
Vaasa	12 %	7 %	8 %	16 %	29 %	20 %	6 %	1 %	0 %	100 %
Rovaniemi	0 %	1 %	0 %	24 %	36 %	32 %	5 %	0 %	1 %	100 %
Porvoo	5 %	2 %	4 %	3 %	27 %	26 %	31 %	1 %	0 %	100 %
Salo	1 %	2 %	6 %	13 %	23 %	28 %	18 %	3 %	6 %	100 %
Keskiarvo	3 %	4 %	7 %	14 %	26 %	27 %	15 %	4 %	1 %	100 %

Kuva 4.3.1: Suhteelliset pinta-alat valmistumisvuosien mukaan kaupungeittain (% m<sup>2</sup>)



Kuva 4.3.1: Valmistumisvuoden mediaani kaupungeittain (vuosi)

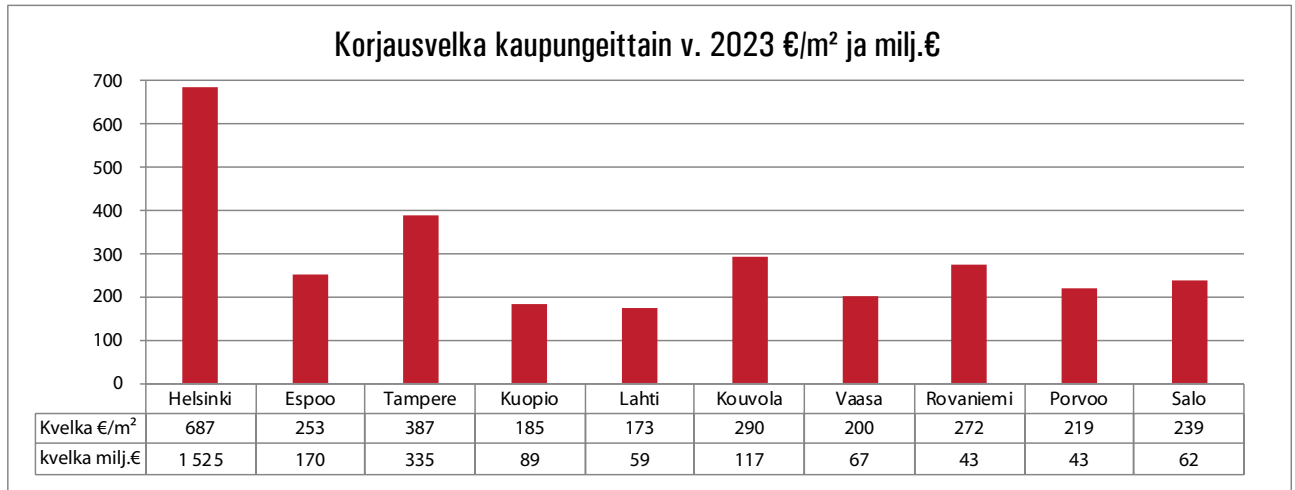


## 4.4 Rakennusten korjausvelka ja perusrannustarve v. 2023

Taulukko 4.4.1: Rakennusten korjausvelka kaupungeittain (m<sup>2</sup>, €, €/m<sup>2</sup>)

Kvelka 2023	m <sup>2</sup>	Korjausvelka €	Kvelka €/m <sup>2</sup>
Helsinki	2 220 538	1 524 541 976	687
Espoo	673 755	170 322 173	253
Tampere	865 983	334 838 537	387
Kuopio	484 831	89 492 774	185
Lahti	339 289	58 672 463	173
Kouvola	402 941	116 935 650	290
Vaasa	333 482	66 700 895	200
Rovaniemi	160 168	43 495 966	272
Porvoo	197 319	43 178 139	219
Salo	258 330	61 695 853	239
Yht/keskim.	5 936 636	2 509 874 427	423
		Keskiarvo	290
		Mediaani	246

Kuva 4.4.1: Rakennusten korjausvelka kaupungeittain (€/m<sup>2</sup> ja milj.€)

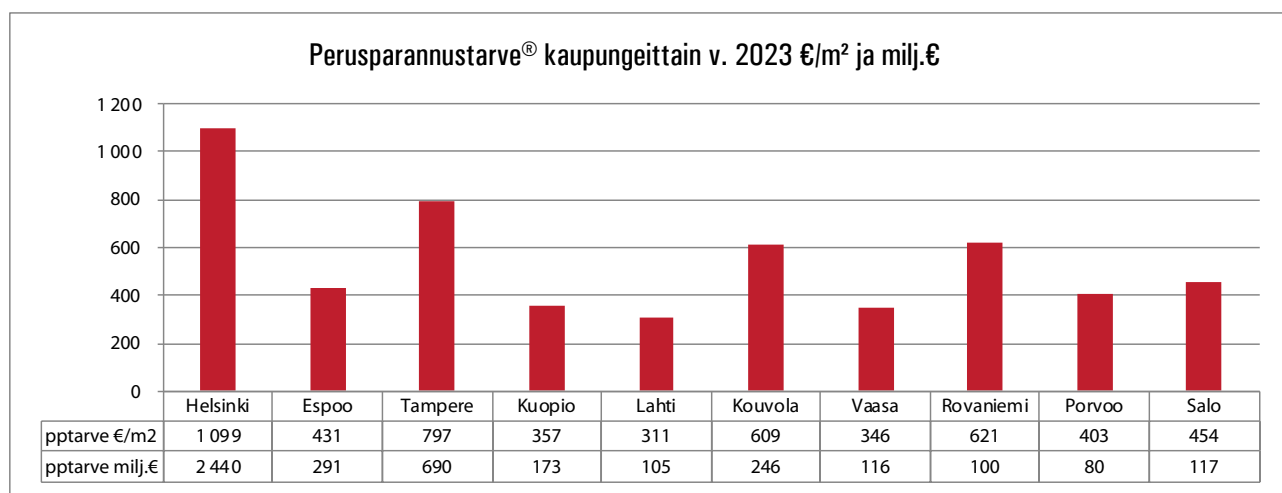


Taulukko 4.4.2: Korjausvelka neliöhinnan mukaan järjestettynä (m<sup>2</sup>, €, €/m<sup>2</sup>)

N:o	Kaupunki	m <sup>2</sup>	Korjausvelka €	€/m <sup>2</sup>
1	Lahti	339 289	58 672 463	173
2	Kuopio	484 831	89 492 774	185
3	Vaasa	333 482	66 700 895	200
4	Porvoo	197 319	43 178 139	219
5	Salo	258 330	61 695 853	239
6	Espoo	673 755	170 322 173	253
7	Rovaniemi	160 168	43 495 966	272
8	Kouvola	402 941	116 935 650	290
9	Tampere	865 983	334 838 537	387
10	Helsinki	2 220 538	1 524 541 976	687
	Yht/keskim.	5 936 636	2 509 874 427	423
			Keskiarvo	290
			Mediaani	246

Taulukko 4.4.4: Rakennusten perusparannustarve kaupungeittain<sup>12</sup> (milj.€ ja €/m<sup>2</sup>)

Pptarve 2023	m <sup>2</sup>	Perusparannustarve® €	Pptarve €/m <sup>2</sup>
Helsinki	2 220 538	2 439 732 550	1 099
Espoo	673 755	290 641 170	431
Tampere	865 983	690 257 740	797
Kuopio	484 831	172 876 646	357
Lahti	339 289	105 373 261	311
Kouvola	402 941	245 523 398	609
Vaasa	333 482	115 529 464	346
Rovaniemi	160 168	99 519 083	621
Porvoo	197 319	79 517 353	403
Salo	258 330	117 225 333	454
Yht/keskim.	5 936 636	4 356 195 998	734
		Keskiarvo	543
		Mediaani	443

Kuva 4.4.3: Rakennusten perusparannustarve kaupungeittain (€/m<sup>2</sup> ja milj.€)Taulukko 4.4.5: Perusparannustarve neliöhinnan mukaan järjestettynä (m<sup>2</sup>, €, €/m<sup>2</sup>)

N:o	Kaupunki	m <sup>2</sup>	Perusparannustarve® €	€/m <sup>2</sup>
1	Lahti	339 289	105 373 261	311
2	Vaasa	333 482	115 529 464	346
3	Kuopio	484 831	172 876 646	357
4	Porvoo	197 319	79 517 353	403
5	Espoo	673 755	290 641 170	431
6	Salo	258 330	117 225 333	454
7	Kouvola	402 941	245 523 398	609
8	Rovaniemi	160 168	99 519 083	621
9	Tampere	865 983	690 257 740	797
10	Helsinki	2 220 538	2 439 732 550	1 099
	Yht/keskim.	5 936 636	4 356 195 998	734
			Keskiarvo	543
			Mediaani	443

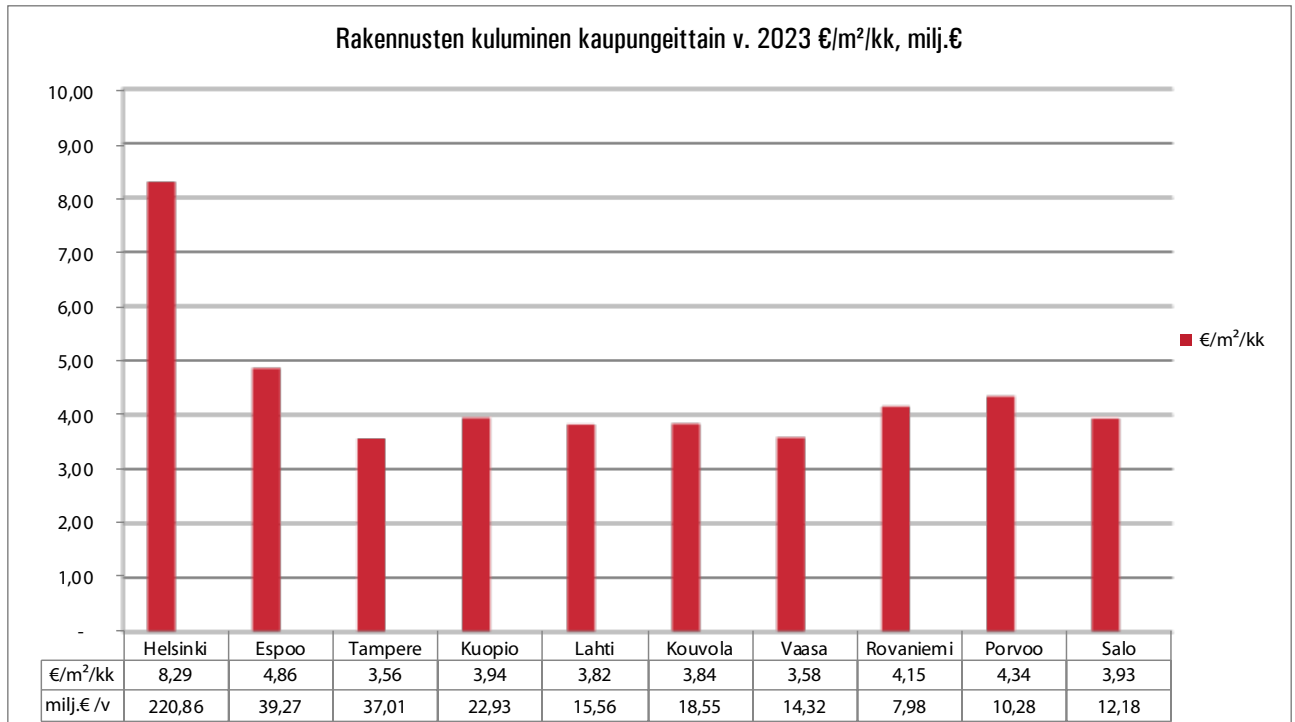
<sup>12</sup> Helsingin perusparannustarpeen tavoitetaso on 100 %, kun muiden kaupunkien tavoitetaso on 120 %.

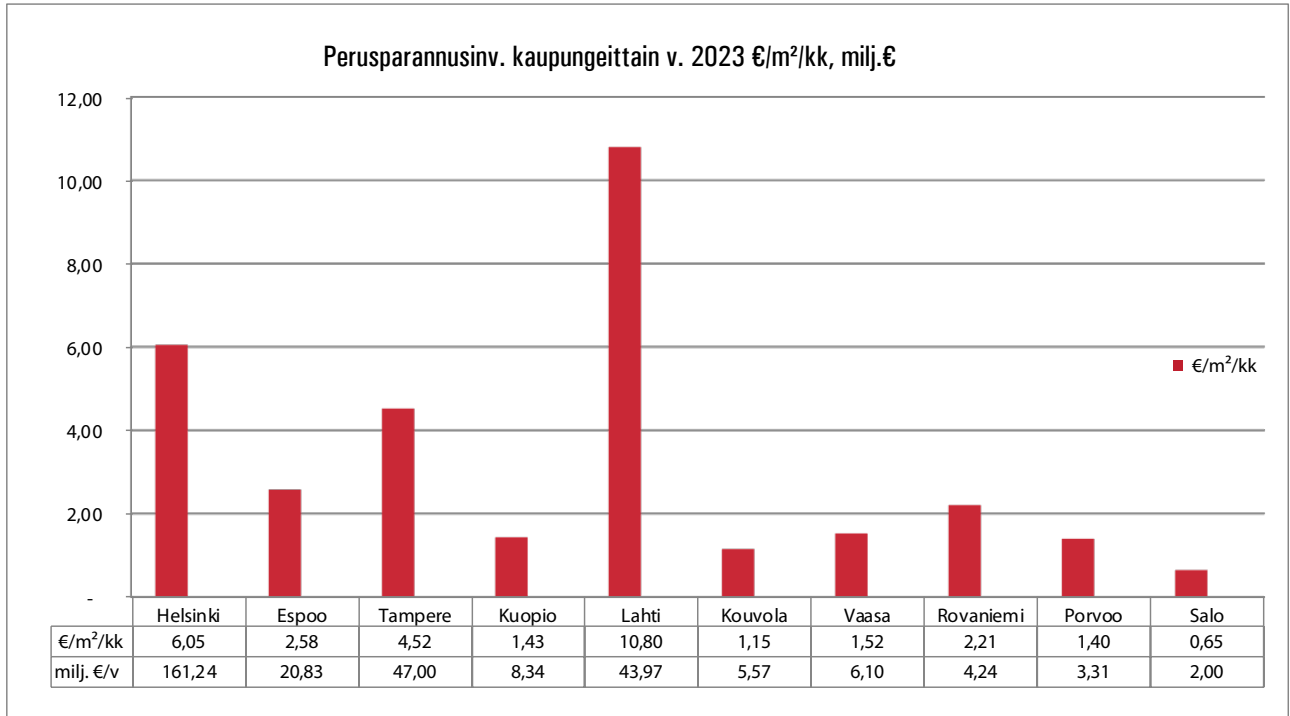
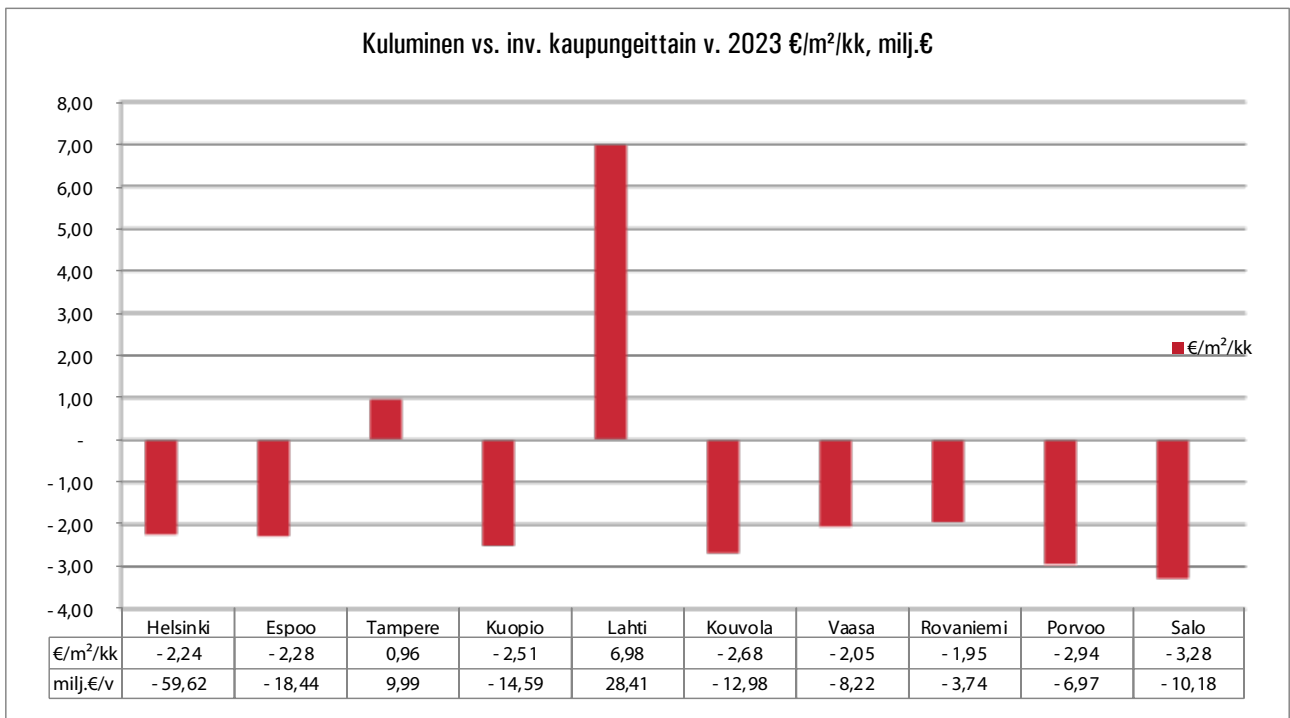


## 4.5 Investoinnit, kuluminen ja myynnit ja purut v. 2023

Taulukko 4.5.1: Investoinnit, perusparannukset sekä kuluminen kaupungeittain

	Kulum ja inv 2023 pinta-ala	Kuluminen		Pp-investoinnit		Kuluminen - investoinnit	
		€/v	€/m <sup>2</sup> /kk	€/v	€/m <sup>2</sup> /kk	€/v	€/m <sup>2</sup> /kk
Helsinki	2 220 538	220 858 224	8,29	161 238 042	6,05	-59 620 182	-2,24
Espoo	673 755	39 270 885	4,86	20 834 830	2,58	-18 436 055	-2,28
Tampere	865 983	37 006 691	3,56	47 000 000	4,52	9 993 309	0,96
Kuopio	484 831	22 932 231	3,94	8 338 248	1,43	-14 593 983	-2,51
Lahti	339 289	15 557 433	3,82	43 965 107	10,80	28 407 674	6,98
Kouvola	402 941	18 552 854	3,84	5 573 815	1,15	-12 979 039	-2,68
Vaasa	333 482	14 322 951	3,58	6 100 897	1,52	-8 222 054	-2,05
Rovaniemi	160 168	7 982 784	4,15	4 238 692	2,21	-3 744 092	-1,95
Porvoo	197 319	10 277 012	4,34	3 309 899	1,40	-6 967 113	-2,94
Salo	258 330	12 182 152	3,93	2 002 835	0,65	-10 179 318	-3,28
Yht./keskim.	5 936 636	398 943 218	5,60	302 602 365	4,25	-96 340 853	-1,35
Keskiarvo			4,43		3,23		-1,20
Mediaani			3,94		1,86		-2,26

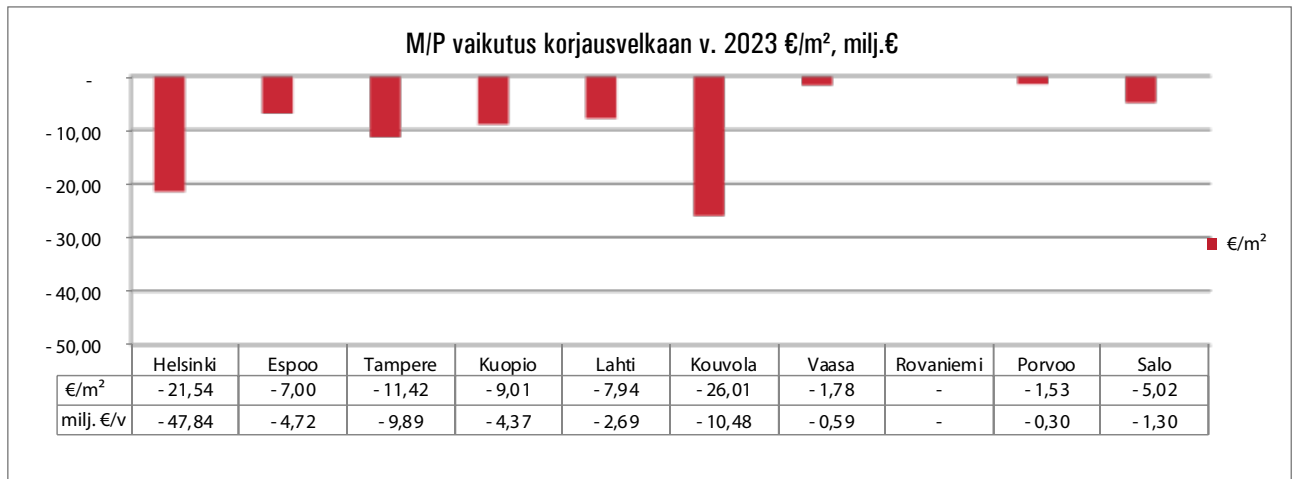
Kuva 4.5.1: Rakennusten kuluminen kaupungeittain v. 2023 (€/m<sup>2</sup>/kk, milj.€)

Kuva 4.5.2 Perusparannusinvestoinnit v. 2023 kaupungeittain (€/m<sup>2</sup>/kk)Kuva 4.5.3 Investointien ja kulumisen välinen erotus v. 2023 kaupungeittain (€/m<sup>2</sup>/kk)

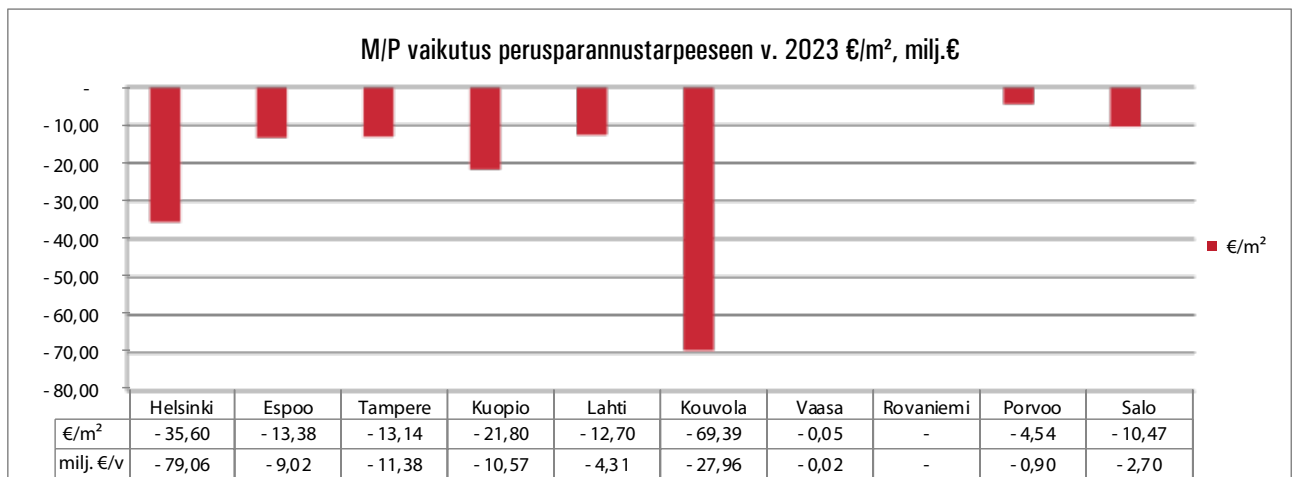
Taulukko 4.5.2: Myytyjen ja purettujen (M/P) rakennusten vaikutus korjausvelkaan ja perusparannustarpeeseen v. 2023 kaupungeittain (m<sup>2</sup>, €/v, €/m<sup>2</sup>)

	Myyntien ja purkujen vaikutus pinta-ala	M/P Korjausvelka		M/P Perusparannustarve	
		€/v	€/m <sup>2</sup>	€/v	€/m <sup>2</sup>
Helsinki	2 220 538	-47 836 888	-21,54	-79 055 616	-35,60
Espoo	673 755	-4 718 748	-7,00	-9 016 057	-13,38
Tampere	865 983	-9 888 833	-11,42	-11 382 761	-13,14
Kuopio	484 831	-4 366 483	-9,01	-10 568 764	-21,80
Lahti	339 289	-2 693 225	-7,94	-4 310 318	-12,70
Kouvola	402 941	-10 482 126	-26,01	-27 959 206	-69,39
Vaasa	333 482	-593 633	-1,78	-17 713	-0,05
Rovaniemi	160 168	0	0,00	0	0,00
Porvoo	197 319	-302 087	-1,53	-895 252	-4,54
Salo	258 330	-1 296 165	-5,02	-2 704 340	-10,47
Yht./keskim.	5 936 636	-82 178 187	-13,84	-145 910 027	-24,58
		Keskiarvo	-9,13		-18,11
		Mediaani	-7,47		-12,92

Kuva 4.5.4: Myytyjen ja purettujen (M/P) rakennusten vaikutus korjausvelkaan kaupungeittain v. 2023 (€/m<sup>2</sup>, milj.€.)



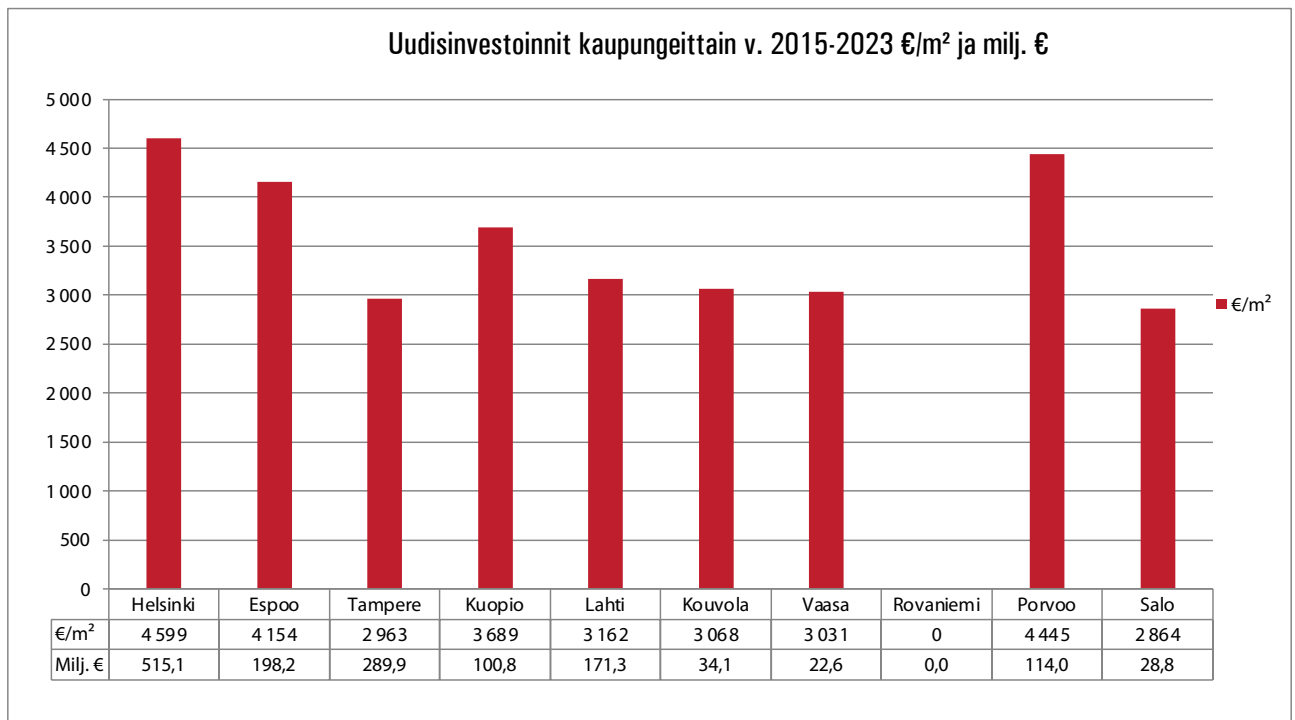
Kuva 4.5.5 Myytyjen ja purettujen (M/P) rakennusten vaikutus perusparannustarpeeseen kaupungeittain v. 2023 (€/m<sup>2</sup>, milj.€)



Taulukko 4.5.3: Uudisinvestointien indeksoidut investointikustannukset ja uudisrakennusten neliömäärät kaupungeittain 2015-2023 (m<sup>2</sup>, € ja €/m<sup>2</sup>)

Uudisinvestoinnit	Lkm	m <sup>2</sup>	Inv. 2015 - 2023	€/m <sup>2</sup>
Helsinki	50	111 993	515 091 767	4 599
Espoo	27	47 720	198 244 217	4 154
Tampere	34	97 861	289 949 397	2 963
Kuopio	13	27 328	100 823 522	3 689
Lahti	16	54 156	171 257 964	3 162
Kouvola	9	11 103	34 064 203	3 068
Vaasa	6	7 455	22 595 486	3 031
Rovaniemi	0	0	0	-
Porvoo	12	25 656	114 029 485	4 445
Salo	11	10 042	28 762 838	2 864
<b>Yhteensä</b>	<b>178</b>	<b>393 313</b>	<b>1 474 818 879</b>	<b>3 750</b>
			Keskiarvo	3 553
			Mediaani	3 162

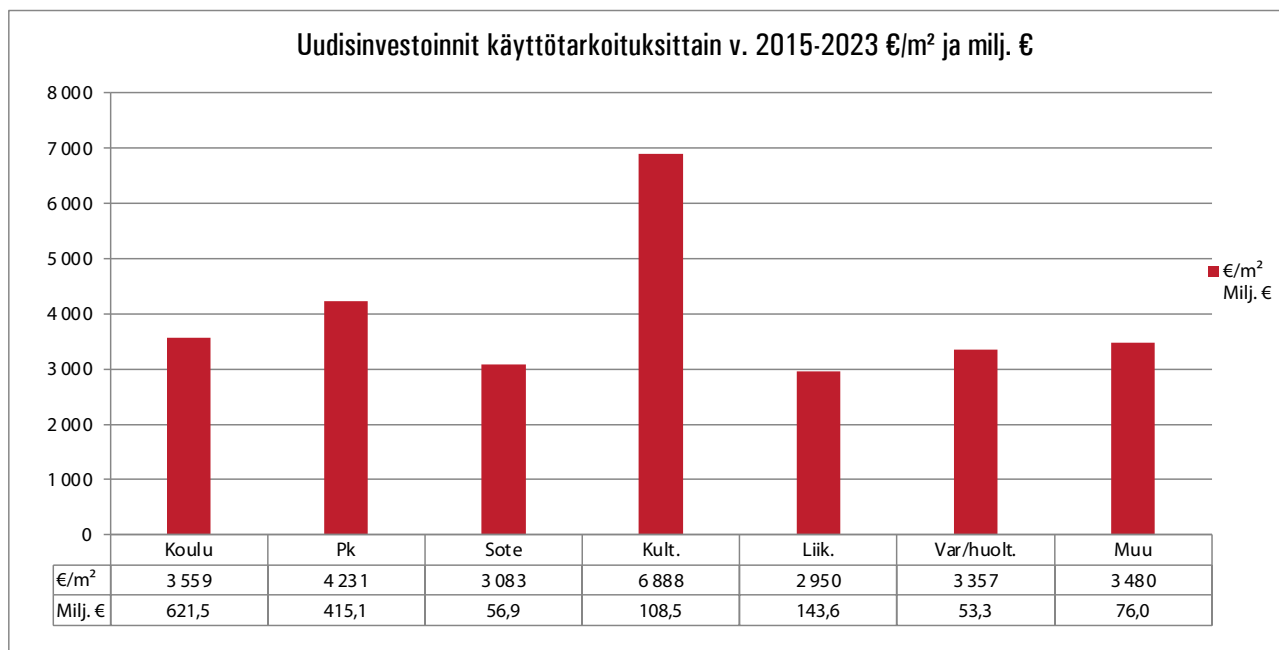
Kuva 4.5.6: Uudisinvestointien indeksoidut investointikustannukset ja uudisrakennusten neliömäärät kaupungeittain 2015-2023 (m<sup>2</sup>, € ja €/m<sup>2</sup>)



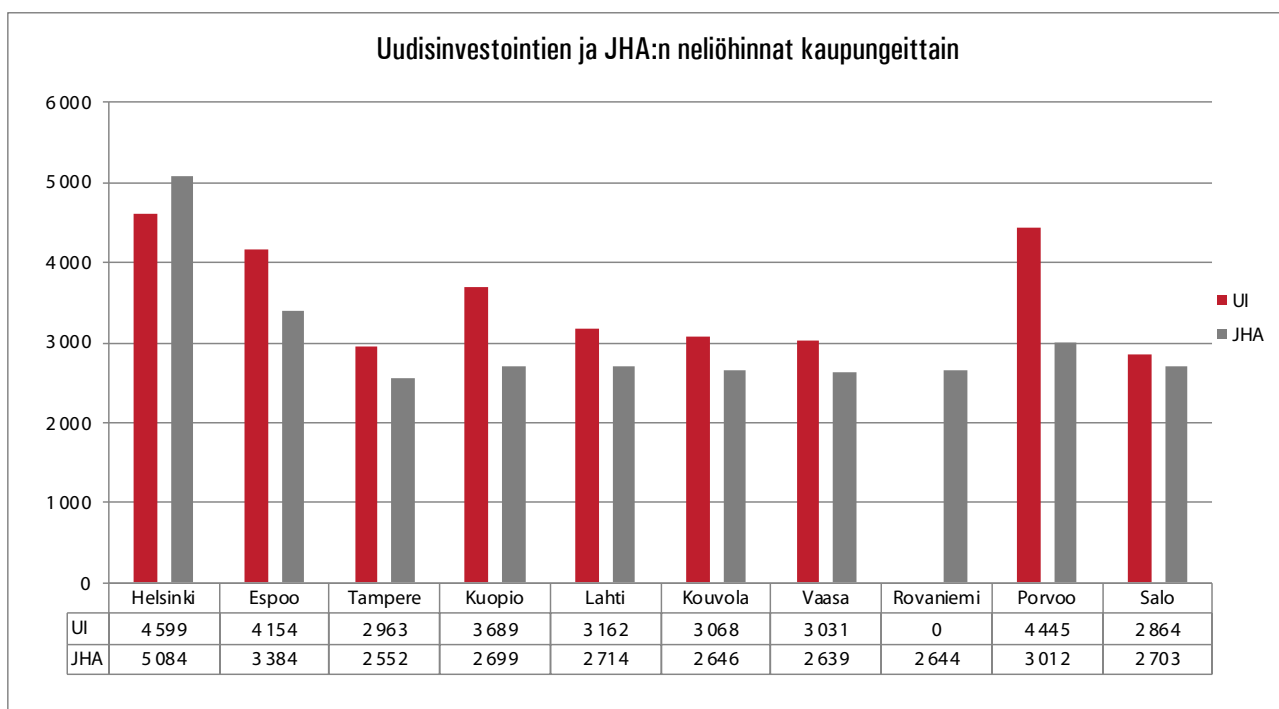
Taulukko 4.5.4: Uudisinvestointien indeksoidut investointikustannukset ja uudisrakennusten neliömäärät käyttötarkoituksittain 2015-2023 (m<sup>2</sup>, € ja €/m<sup>2</sup>)

Uudisinvestoinnit	Lkm	m <sup>2</sup>	Inv. 2015 - 2023	€/m <sup>2</sup>
Koulu	36	174 636	621 543 408	3 559
Päiväkoti	58	98 122	415 149 328	4 231
Sote	8	18 440	56 853 800	3 083
Kulttuuri*	3	15 746	108 451 309	6 888
Liikunta	12	48 667	143 568 016	2 950
Varasto/huoltorakennus	36	15 875	53 298 814	3 357
Muu	25	21 828	75 954 204	3 480
<b>Yhteensä</b>	<b>178</b>	<b>393 313</b>	<b>1 474 818 879</b>	<b>3 750</b>
*Keskuskirjasto Oodin painoarvo huomattava			Keskiarvo	3 935
			Mediaani	3 480

Kuva 4.5.7 Uudisinvestointien indeksoidut investointikustannukset ja uudisrakennusten neliömäärät käyttötarkoituksittain 2015-2023 (m<sup>2</sup>, € ja €/m<sup>2</sup>)



Kuva 4.5.8 Uudisinvestointien indeksoidut investointikustannukset ja uudisrakennusten neliömäärät käyttötarkoituksittain 2015-2023 ja kaupunkien keskimääräiset jälleenhankinta-arvon neliöhinnat v. 2023

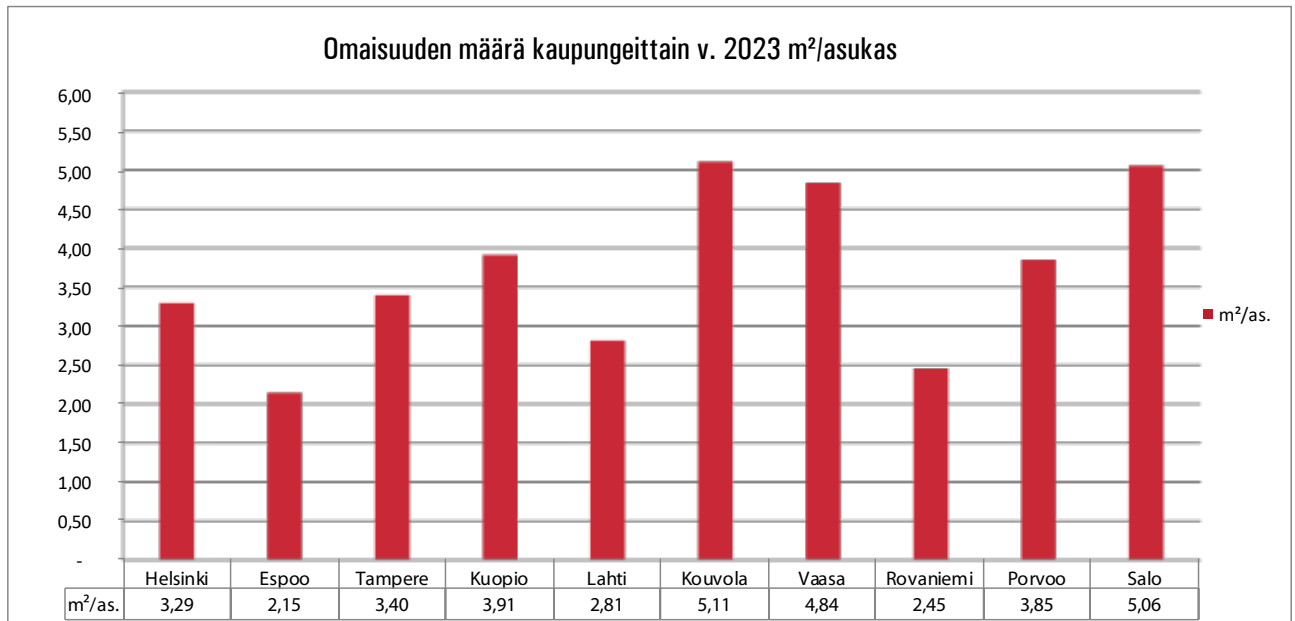


## 4.6 Omaisuus, korjausvelka ja perusparannustarve suhteutettuna kaupungin väkilukuun v. 2023

Taulukko 4.6.1: Omaisuuden määrä suhteutettuna kaupungin väkilukuun v. 2023 ja asukaslukuun suhteutetun omaisuuden määrän muutos v. 2022–2023 (asukkaat, m<sup>2</sup>, m<sup>2</sup>/asukas, %)

Om/as. 2023	31.12.2023	m <sup>2</sup>	Omaisuuden pinta-ala /asukas	
			m <sup>2</sup> /asukas	2022-2023 %
Helsinki	674 500	2 220 538	3,29	-1,6 %
Espoo	314 024	673 755	2,15	-2,7 %
Tampere	255 050	865 983	3,40	0,1 %
Kuopio	124 021	484 831	3,91	6,9 %
Lahti	120 693	339 289	2,81	-5,9 %
Kouvola	78 880	402 941	5,11	-2,6 %
Vaasa	68 956	333 482	4,84	-2,3 %
Rovaniemi	65 286	160 168	2,45	-1,2 %
Porvoo	51 289	197 319	3,85	-0,6 %
Salo	51 100	258 330	5,06	-1,1 %
Yht/keskim.	1 803 799	5 936 636	3,29	-6,0 %
		Keskiarvo	3,69	-3,73 %
		Mediaani	3,62	2,77 %

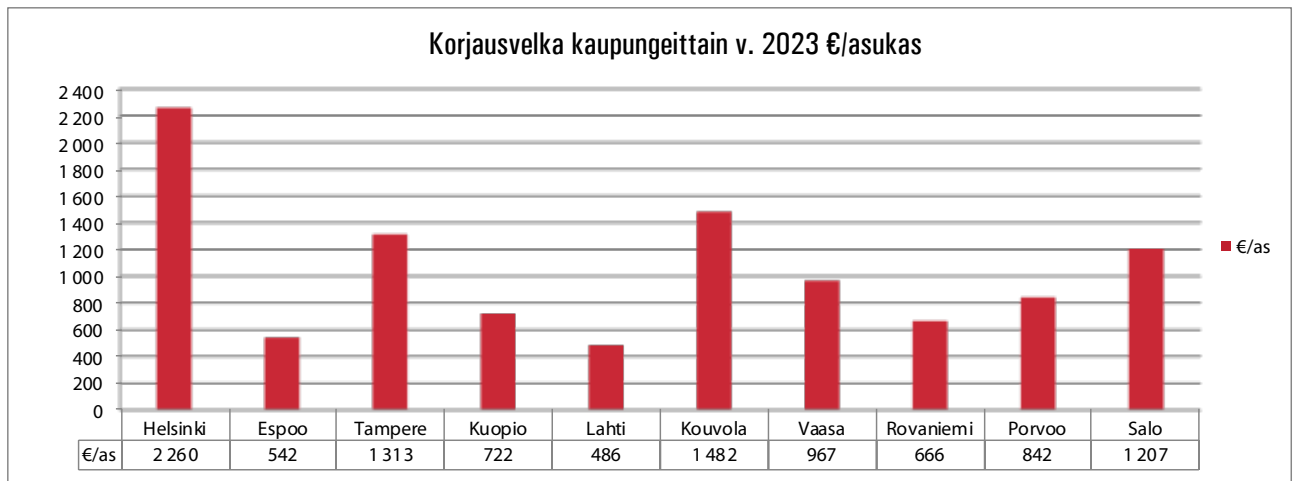
Kuva 4.6.1: Omaisuuden määrä suhteutettuna kaupungin väkilukuun v. 2023 (m<sup>2</sup>/asukas)



Taulukko 4.6.2: Korjausvelka suhteutettuna kaupungin asukasmäärään v. 2023 ja asukkaisiin suhteutetun korjausvelan muutos v. 2022–2023 (asukas, €, €/asukas, %)

Kvelka 2023 €/as	31.12.2023	Korjausvelka	Korjausvelka/asukas	
			€/asukas	2022-2023 %
Helsinki	674 500	1 524 541 976	2 260	4,8 %
Espoo	314 024	170 322 173	542	11,5 %
Tampere	255 050	334 838 537	1 313	-11,9 %
Kuopio	124 021	89 492 774	722	6,7 %
Lahti	120 693	58 672 463	486	-1,8 %
Kouvola	78 880	116 935 650	1 482	3,2 %
Vaasa	68 956	66 700 895	967	7,4 %
Rovaniemi	65 286	43 495 966	666	10,3 %
Porvoo	51 289	43 178 139	842	10,8 %
Salo	51 100	61 695 853	1 207	15,4 %
<b>Yht/keskim.</b>	<b>1 803 799</b>	<b>2 509 874 427</b>	<b>1 391</b>	<b>-10,4 %</b>
		Keskiarvo	1 049	-1,2 %
		Mediaani	905	-7,1 %

Kuva 4.6.2: Korjausvelka €/asukas



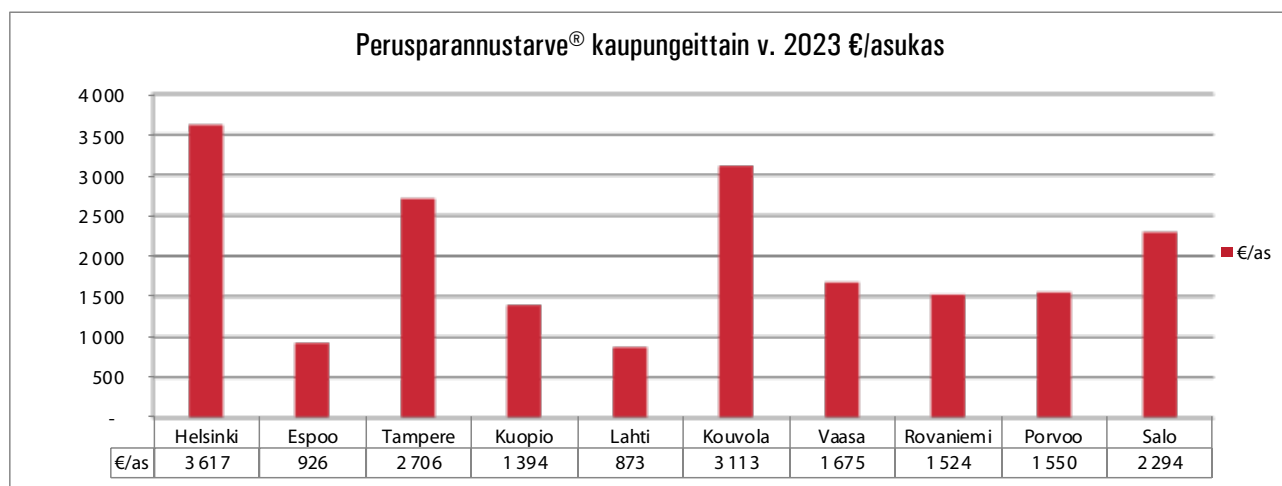
Taulukko 4.6.3: Korjausvelka €/asukas mukaan järjestettynä (as., €, €/as)

N:o	Kaupunki	asukas	Kvelka €	€/as
1	Lahti	120 693	58 672 463	486
2	Espoo	314 024	170 322 173	542
3	Rovaniemi	65 286	43 495 966	666
4	Kuopio	124 021	89 492 774	722
5	Porvoo	51 289	43 178 139	842
6	Vaasa	68 956	66 700 895	967
7	Salo	51 100	61 695 853	1 207
8	Tampere	255 050	334 838 537	1 313
9	Kouvola	78 880	116 935 650	1 482
10	Helsinki	674 500	1 524 541 976	2 260
	<b>Yht/keskim.</b>	<b>1 803 799</b>	<b>2 509 874 427</b>	<b>1 391</b>
			Keskiarvo	1 049
			Mediaani	905

Taulukko 4.6.4: Perusparannustarve suhteutettuna kaupungin asukasmäärään v. 2023 ja asukkaisiin suhteutetun perusparannustarpeen muutos v. 2022–2023 (asukas, €, €/asukas, %)

Ppt 2023/as	31.12.2023	Perusparannustarve*	Perusparannustarve*/asukas	
			€/asukas	2022-2023 %
Helsinki	674 500	2 439 732 550	3 617	5,0 %
Espoo	314 024	290 641 170	926	13,1 %
Tampere	255 050	690 257 740	2 706	-5,2 %
Kuopio	124 021	172 876 646	1 394	17,2 %
Lahti	120 693	105 373 261	873	3,9 %
Kouvola	78 880	245 523 398	3 113	11,9 %
Vaasa	68 956	115 529 464	1 675	9,9 %
Rovaniemi	65 286	99 519 083	1 524	9,3 %
Porvoo	51 289	79 517 353	1 550	5,9 %
Salo	51 100	117 225 333	2 294	12,3 %
Yht./keskim.	1 803 799	4 356 195 998	2 415	-8,1 %
		Keskiarvo	1 967	1,9 %
		Mediaani	1 613	-9,6 %

Kuva 4.6.3: Perusparannustarve €/asukas



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

N:o	Kaupunki	asukas	Pptarve €	€/as
1	Lahti	120 693	105 373 261	873
2	Espoo	314 024	290 641 170	926
3	Kuopio	124 021	172 876 646	1 394
4	Rovaniemi	65 286	99 519 083	1 524
5	Porvoo	51 289	79 517 353	1 550
6	Vaasa	68 956	115 529 464	1 675
7	Salo	51 100	117 225 333	2 294
8	Tampere	255 050	690 257 740	2 706
9	Kouvola	78 880	245 523 398	3 113
10	Helsinki	674 500	2 439 732 550	3 617
	Yht./keskim.	1 803 799	4 356 195 998	2 415
			Keskiarvo	1 967
			Mediaani	1 613



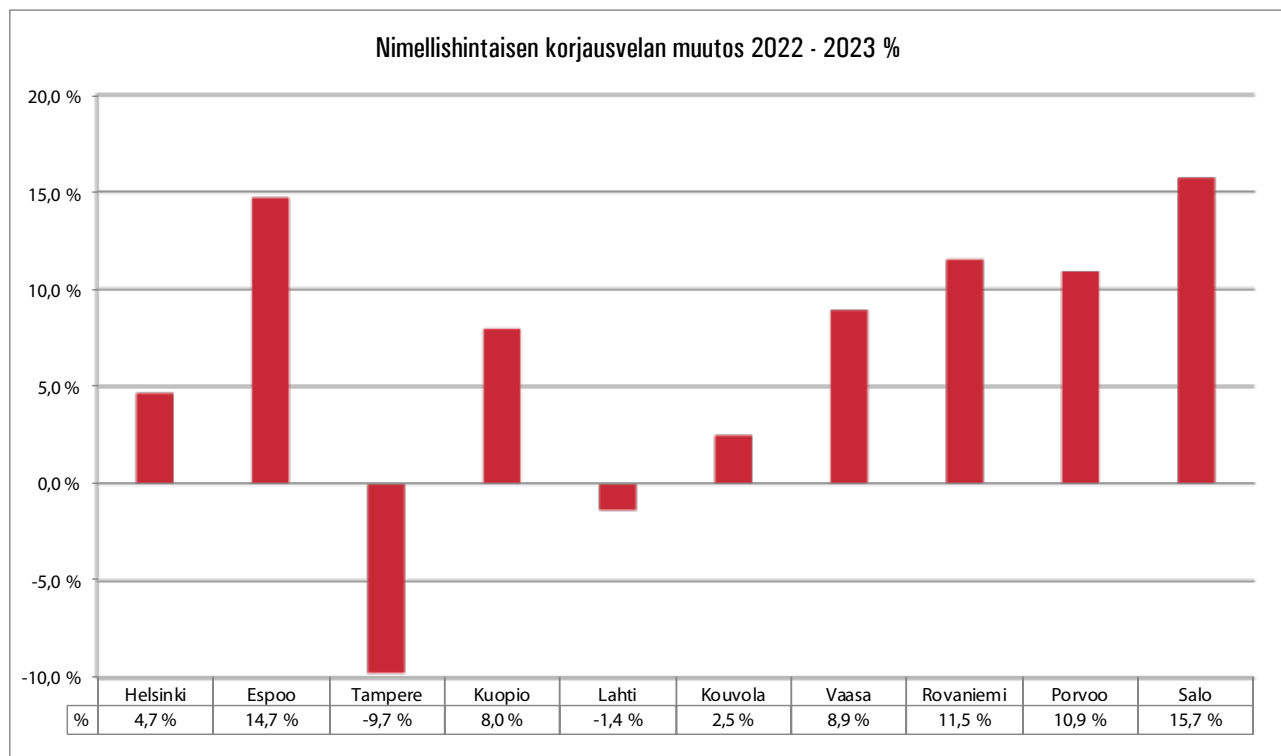
## 4.7 Korjausvelan ja perusparannustarpeen nimellinen muutos v. 2005 - 2023

Taulukko 4.7.1: Korjausvelkaindeksin pisteluvut 2005 - 2023 sekä pisteluvun muutos kaupungeittain v. 2022 - 2023 (2005, 2007, 2014, 2015, 2017, 2022=100, pisteluku ja %)

Kvelkaind. Kvelka	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Helsinki	100,00	102,40	110,17	115,41	118,63	116,28	139,20	141,21	145,67	145,09
Espoo	100,00	101,57	106,27	111,25	109,88	111,91	120,15	132,93	123,65	128,59
Tampere	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kuopio	-	-	100,00	92,38	90,61	79,99	73,68	79,72	81,09	79,93
Lahti	-	-	100,00	91,83	85,48	86,35	75,50	79,60	83,16	82,19
Kouvola	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vaasa	100,00	114,18	133,32	144,05	117,96	123,06	120,43	119,05	111,22	123,64
Rovaniemi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,00
Porvoo	100,00	104,68	94,10	103,63	112,67	103,02	114,40	112,36	121,76	132,42
Salo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Kvelkaind. Kvelka	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2022-2023
Helsinki	146,81	146,85	154,52	160,28	158,88	139,85	166,30	179,76	188,15	4,7 %
Espoo	140,68	150,25	149,49	144,82	147,99	151,20	164,20	190,41	218,43	14,7 %
Tampere	100,00	112,30	113,29	117,02	116,64	115,82	122,35	135,13	121,96	-9,7 %
Kuopio	88,05	94,98	108,17	106,87	119,36	118,00	124,31	126,88	136,99	8,0 %
Lahti	84,12	114,95	100,92	95,65	93,62	100,32	109,26	106,13	104,68	-1,4 %
Kouvola	-	-	-	100,00	106,80	116,57	127,42	138,99	142,45	2,5 %
Vaasa	115,02	127,50	142,34	154,00	165,39	186,43	211,16	244,15	265,97	8,9 %
Rovaniemi	74,81	83,67	85,55	97,39	103,24	117,47	112,54	114,05	127,21	11,5 %
Porvoo	142,95	141,75	132,06	130,63	120,59	111,34	123,87	141,70	157,17	10,9 %
Salo	-	-	100,00	110,97	126,10	142,49	166,19	191,30	221,41	15,7 %

Kuva 4.7.1: Nimellishintaisen korjausvelkaindeksin muutos v. 2022–2023 (%)

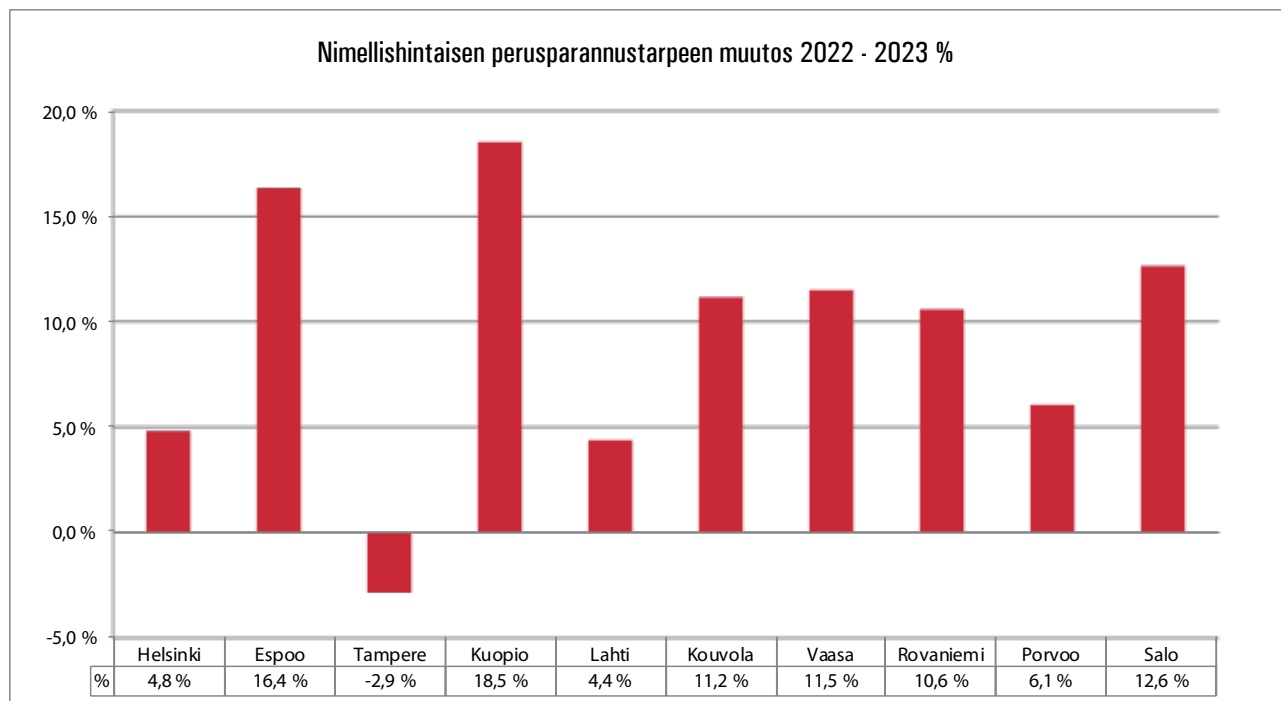


Taulukko 4.7.2: Korjausvelkaindeksin perusparannustarpeen pisteluvut 2005 - 2023 sekä pisteluvunmuutos kaupungeittain v. 2022–2023 (2005, 2007, 2014, 2015, 2017, 2022=100, pisteluku ja %)

Kvelkaind. PPT	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Helsinki	100,00	101,99	114,57	118,90	122,85	120,51	140,05	141,08	146,95	144,60
Espoo	100,00	102,41	104,94	123,69	119,57	119,57	128,23	130,31	98,91	106,13
Tampere	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kuopio	-	-	100,00	80,35	75,25	70,11	66,81	70,85	73,11	73,25
Lahti	-	-	100,00	74,11	82,31	88,10	73,28	76,71	83,46	77,32
Kouvola	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vaasa	100,00	111,41	174,88	223,40	171,42	161,18	212,04	199,02	150,73	194,54
Rovaniemi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,00
Porvoo	100,00	100,78	73,65	91,00	102,36	88,10	114,20	120,76	124,66	129,57
Salo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Kvelkaind. PPT	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2022-2023
Helsinki	149,70	146,34	154,87	161,71	160,99	142,29	164,06	176,30	184,78	4,8 %
Espoo	132,82	161,42	141,97	152,32	160,37	173,61	192,76	223,62	260,19	16,4 %
Tampere	100,00	102,91	99,77	100,86	110,78	114,14	117,80	125,36	121,79	-2,9 %
Kuopio	77,83	95,44	102,57	97,66	106,60	105,08	107,29	112,68	133,55	18,5 %
Lahti	87,22	112,00	94,29	89,88	85,31	84,44	95,67	89,86	93,80	4,4 %
Kouvola	-	-	-	100,00	103,25	122,67	143,09	158,57	176,27	11,2 %
Vaasa	197,60	199,43	212,66	233,58	240,23	266,26	314,84	363,54	405,34	11,5 %
Rovaniemi	65,24	66,67	64,23	88,46	99,40	128,28	128,18	128,24	141,83	10,6 %
Porvoo	143,80	140,47	129,13	120,18	102,53	87,14	90,67	116,02	123,05	6,1 %
Salo	-	-	100,00	114,44	131,09	177,74	195,08	242,95	273,67	12,6 %

Kuva 4.7.2: Nimellishintaisen perusparannustarpeen muutos v. 2022–2023 (%)



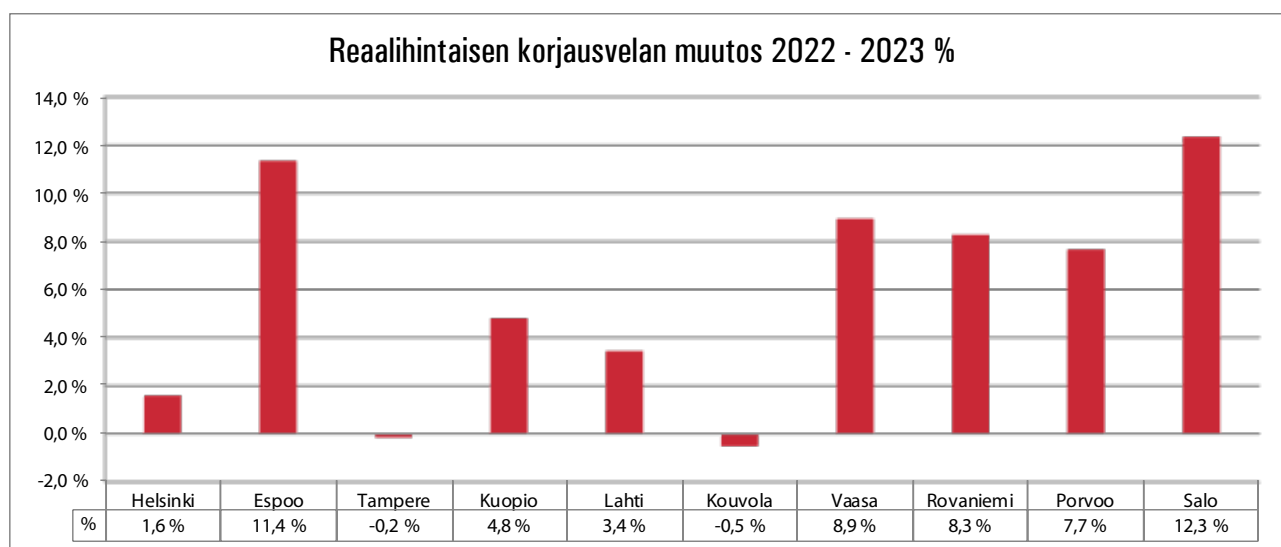
## 4.8 Korjausvelan ja perusparannustarpeen reaalin muutos v. 2005 - 2023

Taulukko 4.8.1: Reaalihintaisen (v. 2023 hintataso) korjausvelkaindeksiin pisteluvut 2005 - 2023 sekä pisteluvunmuutos kaupungeittain v. 2022–2023 (2013=100, pisteluku ja %)

Kvelkaind. Kvelka	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Helsinki	83,77	82,67	83,95	84,70	88,03	85,34	98,90	97,91	100,00	98,62
Espoo	98,69	96,60	95,40	96,18	96,06	96,75	100,56	108,59	100,00	102,96
Tampere	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kuopio	-	-	136,88	121,79	120,78	105,46	94,04	99,30	100,00	97,59
Lahti	-	-	133,47	118,05	111,11	111,00	93,96	96,69	100,00	97,85
Kouvola	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vaasa	109,72	120,73	133,05	138,46	114,64	118,28	112,07	108,12	100,00	110,07
Rovaniemi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,00
Porvoo	100,22	101,11	85,78	90,99	100,02	90,45	97,24	93,21	100,00	107,68
Salo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Kvelkaind. Kvelka	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2022-2023
Helsinki	99,28	98,80	103,65	105,16	103,19	90,83	90,11	90,01	91,45	1,6 %
Espoo	112,07	119,10	118,14	111,94	113,24	115,69	119,15	127,69	142,19	11,4 %
Tampere	100,00	111,73	112,38	113,53	112,03	111,23	106,71	111,71	111,53	-0,2 %
Kuopio	106,96	114,80	130,35	125,97	139,27	137,68	135,15	134,00	140,45	4,8 %
Lahti	99,64	135,47	118,58	109,93	106,50	114,13	116,89	107,16	110,85	3,4 %
Kouvola	-	-	-	100,00	105,72	115,39	119,63	120,59	119,97	-0,5 %
Vaasa	101,88	112,36	125,06	132,34	140,69	158,59	164,42	180,54	196,68	8,9 %
Rovaniemi	74,44	82,83	84,43	94,01	98,65	112,53	102,25	95,76	103,68	8,3 %
Porvoo	115,65	114,10	105,98	102,54	93,70	86,52	91,29	96,50	103,90	7,7 %
Salo	-	-	100,00	108,54	122,12	137,98	152,63	162,37	182,42	12,3 %

Kuva 4.8.1: Reaalihintaisen (v. 2023 hintataso) korjausvelkaindeksiin muutos v. 2022–2023 (%)

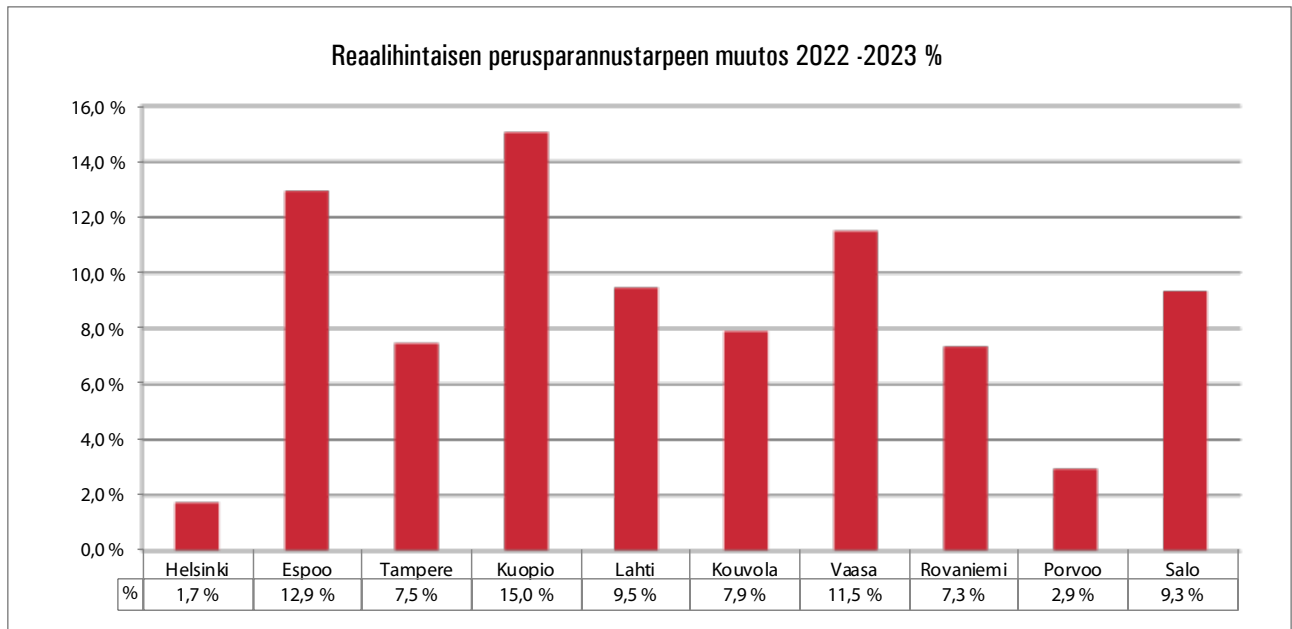


Taulukko 4.8.2: Reaalihintaisen (v. 2023 hintataso) korjausvelkaindeksin perusparannustarpeen pisteluvut 2005 - 2023 sekä pisteluvunmuutos kaupungeittain v. 2022-2023 (2013=100) (pisteluku ja %)

Kvelkaind. PPT	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Helsinki	83,04	81,62	86,54	86,50	90,36	87,67	98,63	96,97	100,00	97,42
Espoo	123,37	121,76	117,76	133,69	130,67	129,23	134,18	133,07	100,00	106,24
Tampere	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kuopio	-	-	151,83	117,50	111,26	102,52	94,58	97,90	100,00	99,21
Lahti	-	-	132,99	94,93	106,61	112,86	90,87	92,84	100,00	91,72
Kouvola	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vaasa	80,96	86,93	128,78	158,45	122,93	114,32	145,60	133,37	100,00	127,79
Rovaniemi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,00
Porvoo	97,89	95,08	65,58	78,04	88,76	75,55	94,81	97,85	100,00	102,91
Salo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Kvelkaind. PPT	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2022-2023
Helsinki	100,35	97,60	102,98	105,18	103,65	91,61	88,12	87,51	89,03	1,7 %
Espoo	132,28	159,95	140,26	147,18	153,39	166,06	174,86	187,47	211,73	12,9 %
Tampere	100,00	102,39	98,97	97,86	106,40	109,62	102,73	103,63	111,37	7,5 %
Kuopio	104,87	127,95	137,10	127,67	137,96	135,98	129,38	132,00	151,86	15,0 %
Lahti	102,95	131,52	110,40	102,93	96,71	95,72	101,99	90,42	98,97	9,5 %
Kouvola	-	-	-	100,00	102,20	121,43	134,33	137,58	148,45	7,9 %
Vaasa	129,14	129,68	137,87	148,11	150,79	167,13	180,89	198,36	221,17	11,5 %
Rovaniemi	64,90	65,99	63,39	85,39	94,98	122,88	116,46	107,67	115,58	7,3 %
Porvoo	113,63	110,44	101,22	92,14	77,82	66,13	65,26	77,18	79,45	2,9 %
Salo	-	-	100,00	111,94	126,95	172,12	179,17	206,21	225,47	9,3 %

Kuva 4.8.2: Reaalihintaisen (v. 2023 hintataso) perusparannustarpeen muutos v. 2022-2023 (%)



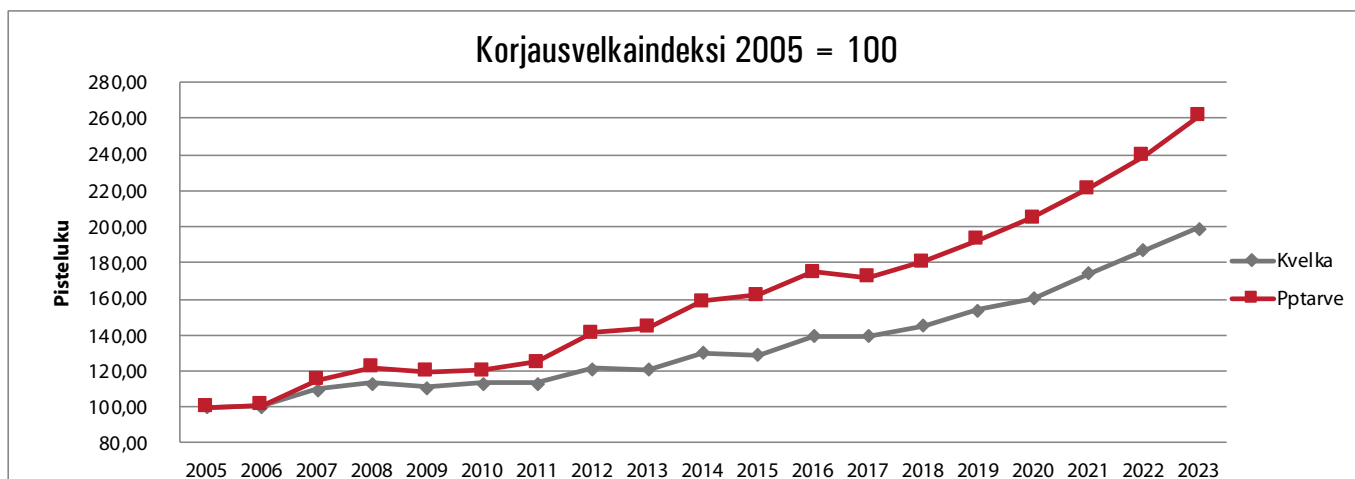
## 4.9 Kaupunkien korjausvelkaindeksin pisteluvun muutos v. 2005–2023

Taulukko 4.9.1: Korjausvelkaindeksin pisteluvut 2005 - 2023 (2005=100)

Korjausvelkaindeksi	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Korjausvelka	100,00	100,64	109,86	113,35	111,23	113,32	113,58	121,26	120,93	130,23
Perusparannustarve <sup>®</sup>	100,00	100,95	114,89	122,12	119,83	120,34	124,68	140,93	144,36	158,81
Kaupunkien lkm.	8	8	12	13	15	13	11	12	12	13
Muutos % kvelka		0,64 %	9,16 %	3,18 %	-1,87 %	1,88 %	0,23 %	6,76 %	-0,27 %	7,69 %
Muutos % pptarve		0,95 %	13,81 %	6,29 %	-1,87 %	0,42 %	3,61 %	13,03 %	2,44 %	10,01 %

Korjausvelkaindeksi	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Korjausvelka	129,08	139,26	139,70	145,21	154,15	160,24	174,02	187,10	199,42
Perusparannustarve <sup>®</sup>	162,24	175,13	171,90	180,89	192,63	205,25	221,55	239,22	261,50
Kaupunkien lkm.	15	13	14	10	12	11	12	8	10
Muutos % kvelka	-0,89 %	7,89 %	0,32 %	3,94 %	6,16 %	3,95 %	8,60 %	7,51 %	6,59 %
Muutos % pptarve	2,15 %	7,95 %	-1,84 %	5,23 %	6,49 %	6,55 %	7,94 %	7,97 %	9,32 %

Kuva 4.9.1: Nimellishintaisen korjausvelkaindeksin pisteluvut 2005 - 2023 (2005=100)

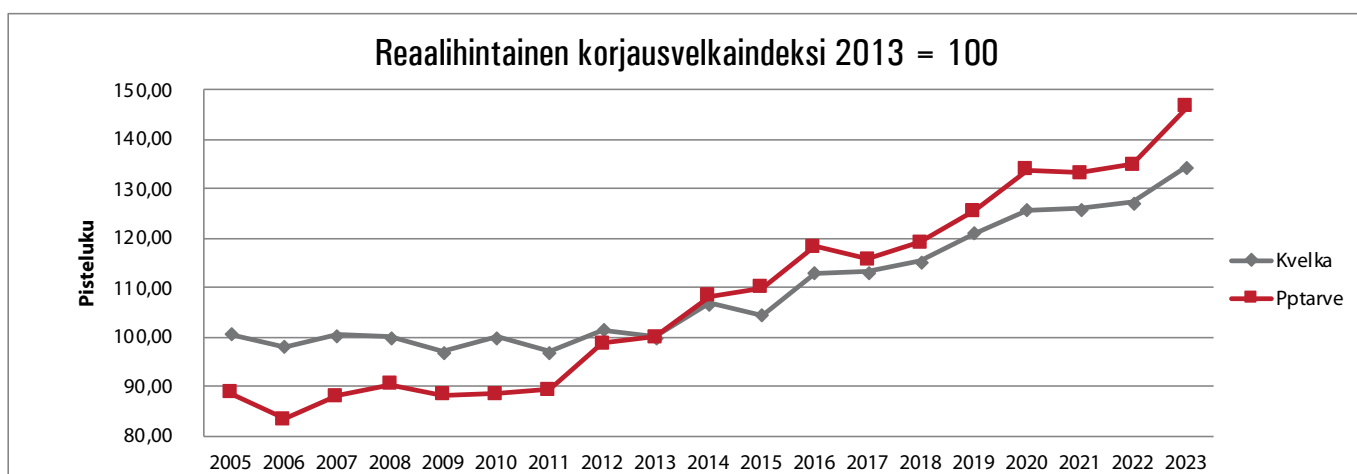


Taulukko 4.9.2: Reaalihintaisen Korjausvelkaindeksin pisteluvut 2005 - 2023  
(2013=100)

Korjausvelkaindeksi	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Korjausvelka	100,56	98,05	100,35	99,88	96,86	99,99	97,02	101,40	100,00	106,69
Perusparannustarve <sup>®</sup>	88,61	83,31	87,91	90,36	88,28	88,35	89,36	98,58	100,00	108,17
Kaupunkien lkm.	8	8	12	13	15	13	11	12	12	13
Muutos % kvelka		-2,49 %	2,34 %	-0,46 %	-3,02 %	3,23 %	-2,97 %	4,51 %	-1,38 %	6,69 %
Muutos % pptarve		-5,98 %	5,52 %	2,79 %	-2,30 %	0,07 %	1,15 %	10,32 %	1,44 %	8,17 %

Korjausvelkaindeksi	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Korjausvelka	104,35	112,95	113,21	115,18	120,97	125,76	125,97	127,09	134,43	
Perusparannustarve <sup>®</sup>	109,94	118,24	115,66	119,14	125,52	133,74	133,15	134,90	146,46	
Kaupunkien lkm.	15	13	14	10	12	11	12	12	12	
Muutos % kvelka		-2,19 %	8,24 %	0,23 %	1,74 %	5,03 %	3,95 %	0,17 %	0,90 %	5,77 %
Muutos % pptarve		1,64 %	7,54 %	-2,18 %	3,01 %	5,36 %	6,55 %	-0,44 %	1,32 %	8,57 %

Kuva 4.9.2: Reaalihintaisen korjausvelkaindeksin pisteluvut 2005 - 2023 (2013=100)



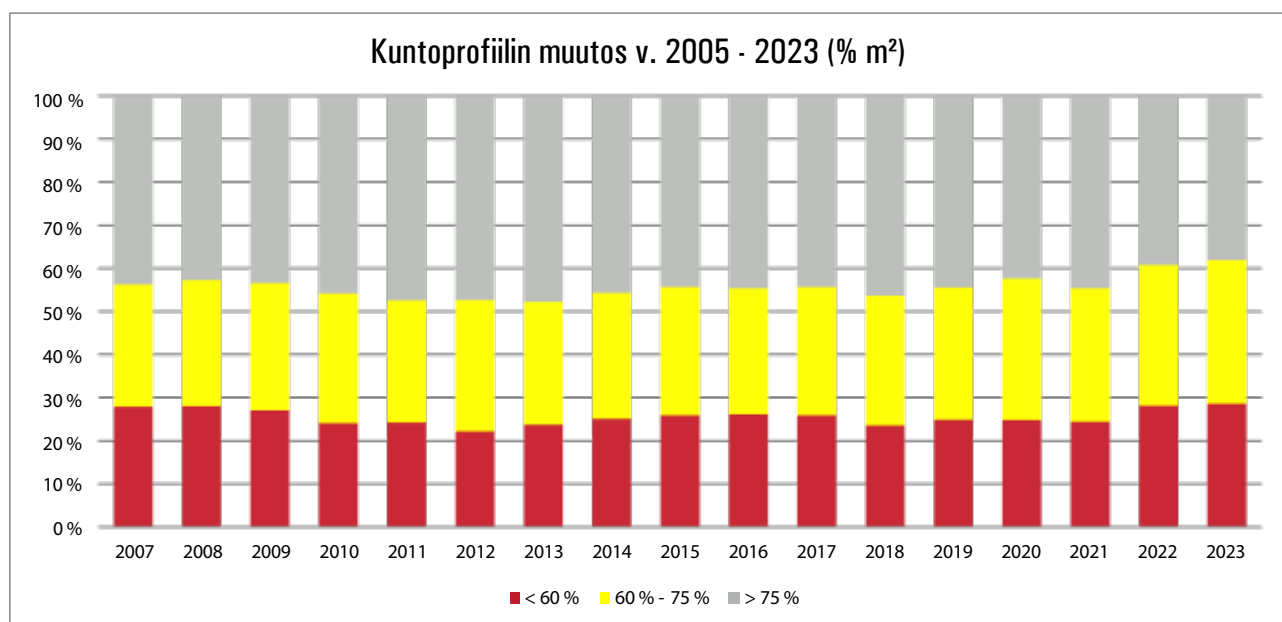
Taulukko 4.9.3: Yhteenveto kaikista kaupungeista v. 2023

10 kaupunkia	2023	
Lkm	5 148	
Pinta-ala	5 936 636 €/m <sup>2</sup>	
Jälleenhankinta-arvo €	21 671 098 802	3 650
Tekninen arvo €	15 139 266 378	2 550
Kla %	69,86 %	
Kuluminen €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	398 943 218	5,60
Perusparannusinv. €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	302 602 365	4,25
M/P kvelka €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	-82 178 187	-13,8
M/P perusparannust. €/v, €/m <sup>2</sup> /kk	-145 910 027	-24,6
Korjausvelka €, €/m <sup>2</sup>	2 509 874 427	423
Perusparannustarve €, €/m <sup>2</sup>	4 356 195 998	734

Taulukko 4.9.4: Kuntoprofiilin muutos 2007–2023

Kuntoprofiili*	< 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 %
Profiili 2022	14,3 %	13,8 %	32,7 %	25,6 %	13,6 %
Profiili 2023	14,1 %	14,5 %	33,3 %	24,5 %	13,6 %
Muutos 2022-2023	-0,2 %	0,7 %	0,7 %	-1,1 %	0,0 %

Kuva 4.9.3: Karkean kuntoprofiilin muutos 2005 - 2023



## 5. YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖS

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

Vuoden 2023 korjausvelkaindeksi-vertailussa oli mukana 10 kaupunkia, joiden korjausvelkaa ja muita omaisuuden tunnuslukuja on tässä raportissa tarkasteltu. Tänä vuonna oli mukana kaksi kaupunkia, jotka ovat olleet mukana alusta asti ja pisimmillään korjausvelan aikasarja löytyy 19 vuodesta. Kaikkiaan vuoden 2023 tarkastelukaupungeilla oli yhteensä hieman yli 5 100 kaupunkien suoraan omistettua rakennusta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 5,94 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 aina 2005 lähtien. Nyt vuoden 2023 korjausvelkaindeksissä on väestöpohjaltaan noin 1,8 miljoonaa asukasta, joka edustaa noin 32 % koko Suomen väkiluvusta.

Kaupunkien keskimääräinen korjausvelka kasvoi vuodesta 2022 vuoteen 2023 noin 6,59 % ja välitön perusparannustarve 9,32 %. Kun kehitystä tarkastellaan reaalisesti, korjausvelka kasvoi 5,77 % ja perusparannustarve puolestaan 8,57 %. Kaupunkien korjausvelan kehitys lasketaan aina kunkin vuoden vertailuun osallistuneiden kaupunkien korjausvelan kehityksen keskiarvosta, jolloin kaupunkien muutosprosentit ovat tasavertaisia kaupungin koosta riippumatta.

Vuoden 2023 vertailussa olevien kaupunkien investoinnit olemassa oleviin rakennuksiin olivat noin 303 miljoonaa rakennusten kulumisen ollessa 399 miljoonaa euroa. Kaikkien muiden kaupunkien paitsi Lahden kohdalla kuluminen oli investointeja suurempaa. Lahdessa erityisesti kaupungintalon investointi vaikutti tunnuslukuihin. Myyntien ja purkujen kautta kaupunkien suorassa omistuksessa olevien rakennusten yhteenlaskettua korjausvelkaa saatiin pienennettyä 82 miljoonaa ja perusparannustarvetta puolestaan 146 miljoonaa euroa. Aiempien vertailuvuosien tapaan kaupunkikohtaiset erot tunnuslukujen kehityksestä olivat myös vuoden 2023 tunnuslukujen valossa verraten suurehkoja. Kuitenkin omaiseeden velvoitteissa on jälleen nouseva trendi niin nimellisesti kuin reaalisestikin.

Uudisinvestoinneista neliöhinnoiltaan arvokkaimmat uudisrakennukset ovat Helsingin kaupungilla, jossa keskimääräinen uudisrakennusinvestoinnin neliöhinta on 4 599 €/m<sup>2</sup>. Edullisimmat uudisrakennukset ovat Salon ja Tampereen kaupungeissa, joissa keskimääräinen neliöhinta jää vuoden rakennuskustannusindeksin mukaisella 2023 hintatasolla alle 3 000 €/m<sup>2</sup>. Käyttötarkoituksittain arvokkaimmat rakennukset ovat kulttuurirakennukset, mutta keskustakirjasto Oodin vaikutus on luokassa huomattava, se kattaa koko luokan pinta-alasta 93 %. Toiseksi arvokkaimpia rakennuksia ovat päiväkodit, joiden keskimääräinen neliöhinta on 4 231 €/m<sup>2</sup>.



Koulurakennuksia on valmistunut eniten, lähes 175 000 m<sup>2</sup> ja näiden keskimääräinen neliöhinta on 3 559 €/m<sup>2</sup>.

Nyt tehdyssä vertailussa ainoastaan Tampereen kaupungin korjausvelka ja perusparannustarve laskivat nimellishinnoissa mitattuna. Tampereella korjausvelka laski nimellisesti 9,7 % edellisvuodesta ja perusparannustarve puolestaan 2,9 %. Lahden kaupungissa korjausvelka laski nimellisesti 1,4 %. Muiden kaupunkien korjausvelka sekä perusparannustarve puolestaan nousivat nimellisesti vuodesta 2022 vuoteen 2023. Reaalimuutosta tarkasteltaessa korjausvelka laski Tampereella ja Kouvolassa. Perusparannustarve puolestaan kasvoi reaalisesti jokaisella kaupungissa edellisvuodesta. Yli 15 %:n nimellinen korjausvelan kasvu havaittiin Salossa, jossa korjausvelka nousi 15,7 % edellisvuodesta. Yli 10 % nimellinen korjausvelan kasvu havaittiin Espoossa 14,7 %, Rovaniemellä 11,5 % ja Porvoossa 10,9 %. Perusparannustarve puolestaan kasvoi voimakkaimmin Kuopiossa, jossa kasvua oli 18,5 %.

Vuonna 2023 vertailukaupunkien yhteenlaskettu korjausvelka oli 2,51 miljardia euroa ja keskimääräinen korjausvelan neliöhinta oli 423 €/m<sup>2</sup>, keskiarvo 290 €/m<sup>2</sup> ja mediaani 246 €/m<sup>2</sup>. Kaupungeista sekä absoluuttisesti että suhteellisesti eniten korjausvelkaa oli Helsingin kaupungilla. Helsingissä koko omaisuuteen suhteutettu korjausvelan neliöhinta on 687 €/m<sup>2</sup> ja yhteenlaskettu korjausvelan määrä noin 1,52 miljardia euroa. Toiseksi eniten absoluuttista korjausvelkaa on Tampereen kaupungilla, jossa korjausvelkaa on 335 miljoonaa euroa ja korjausvelan neliöhinta 387 €/m<sup>2</sup>. Vähiten suhteellista korjausvelkaa puolestaan on Lahden kaupungilla, jossa korjausvelan neliöhinta on 173 €/m<sup>2</sup>. Absoluuttista korjausvelkaa Lahdessa on kaikkiaan noin 58,7 miljoonaa euroa. Suhteellisesti tarkastellen korjausvelkaa hintaluokassa 150–199 €/m<sup>2</sup> on Lahden (173 €/m<sup>2</sup>) ja Kuopion (185 €/m<sup>2</sup>) kaupungeilla. Hintaluokassa 200–300 euroa taas on Vaasan (200 €/m<sup>2</sup>), Porvoon (219 €/m<sup>2</sup>), Salon (239 €/m<sup>2</sup>), Espoon (253 €/m<sup>2</sup>), Rovaniemen (272 €/m<sup>2</sup>) ja Kouvolan (290 €/m<sup>2</sup>) kaupungit. Suhteelliselta neliöhinnaltaan yli 300 euron raja menee rikki Tampereen (387 €/m<sup>2</sup>) sekä Helsingin (687 €/m<sup>2</sup>) kaupungeilla.

Vuonna 2023 vertailukaupunkien yhteenlaskettu perusparannustarve oli 4,36 miljardia euroa ja sen keskimääräinen neliöhinta oli 734 €/m<sup>2</sup>, keskiarvo 543 €/m<sup>2</sup> ja mediaani 443 €/m<sup>2</sup>. Suurin suhteellinen ja absoluuttinen perusparannustarve oli niin ikään Helsingin kaupungilla, jossa välitön perusparannustarve oli noin 2,43 miljardia euroa ja koko omaisuuteen suhteutettu neliöhinta 1 099 €/m<sup>2</sup>. Edelleen Helsingin sekä korjausvelan että perusparannustarpeen korkeuteen vaikuttavat Helsingin muita kaupunkeja korkeamman hintatason lisäksi keskivertoa epäedullisempi omaisuuden rakenne. 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. Tampereella jälleenhankinta-arvon keskimääräinen neliöhinta asettuu 2 552 €/m<sup>2</sup> kun Helsingissä vastaava arvo on 5 084 €/m<sup>2</sup>. Helsingin kaupungin arvonmääritys poikkeaa jonkin verran muista kaupungeista mikä näkyy nyt laskeutuisissa tunnusluvuissa.

Vertailukaupungeista pienin suhteellinen perusparannustarve on Lahden kaupungilla, jossa sen koko omaisuuteen suhteutettu neliöhinta on 311 €/m<sup>2</sup>. Kokonaisuudessaan perusparannustarvetta Lahdessa on 105 miljoonaa euroa. Lahti, Vaasa (346 €/m<sup>2</sup>) ja Kuopio (357 €/m<sup>2</sup>) ovat ainoat kaupungit, jossa perusparannustarpeen neliöhinnat jäävät alle 400 euron. Perusparannustarpeen neliöhinta hintaluokassa 400–700 €/m<sup>2</sup> on Porvoon (403 €/m<sup>2</sup>), Espoon (431 €/m<sup>2</sup>), Salon (454 €/m<sup>2</sup>), Kouvolan (609 €/m<sup>2</sup>) sekä Rovaniemen (621 €/m<sup>2</sup>) kaupungeissa. Neliöhinnaltaan >700 €/m<sup>2</sup> luokkaan asettuvat Tampere (797 €/m<sup>2</sup>) ja Helsinki (1 099 €/m<sup>2</sup>).

Kun korjausvelkaa ja perusparannustarvetta vertaillaan suhteessa kaupungin asukaslukuun, ovat Helsingin kaupungin velvoitteet suurimmat. Korjausvelkaa on 2 260 euroa ja perusparannustarvetta 3 617 € jokaista asukasta kohden. Kouvolassa asukkaisiin suhteutettu korjausvelka (1 482 €/asukas) ja perusparannustarve (3 113 €/asukas) ovat tarkastelun toiseksi korkeimmat. Vastaavasti pienin väestöön suhteutettu korjausvelka ja perusparannustarve on Lahden kaupungilla, jossa korjausvelkaa on 486 € ja perusparannustarvetta 873 €/asukas. Toiseksi pienimmät velvoitteet ovat Espoossa, jossa korjausvelkaa on 542 euroa ja perusparannustarvetta 926 euroa asukasta kohden. Alle 1 000 euron suhteellinen korjausvelka on edellisten lisäksi myös Rovaniemellä (666 €/as), Kuopiossa (722 €/as), Porvoossa (842 €/as) ja Vaasassa (967 €/as). Yli 1 000 euron asukaskohtaista korjausvelkaa on Helsingin ja Kouvolan lisäksi Salossa (1 207 €/as) ja Tampereella (1 313 €/as).

Rakennusten ikäluokittain tarkastellen, pinta-alalla mitaten eniten rakennuksia on valmistunut 1980–2000, jolloin valmistui 27 % kaupunkien kaikista nyt omistuksessa olevien rakennusten pinta-alasta. Kaikkien kaupunkien mediaani on 1974. E erityisen voimakas kuntien tuottamien hyvinvointipalveluiden kasvu osuu 1960/1970 lukuihin ja käytännössä vuoden 1960 jälkeen on rakennettu yli 70 % kaikkien vertailukaupunkien yhteenlasketusta omaisuuden pinta-alasta.

Kaupungeittain tarkastellen nuorin rakennuskanta, valmistumisvuoden mediaanin mukaan tarkasteltuna, on Espoossa, jossa rakennusten mediaanivalmistumisvuosi on 1985. Perässä tulevat Porvoo 1980, Salo 1978 sekä Kouvola 1977. Eniten vanhoja rakennuksia koko omaisuuden pinta-alasta on Vaasalla, jossa ennen vuotta 1940 rakennettujen rakennusten pinta-alaosuus on 28 % ja rakennusten mediaanivalmistumisvuosi on 1966. Tätä vanhempi valmistumisvuoden mediaani on Helsingillä (1962) ja Tampereella (1963). E erityisen pieni uusien rakennusten pinta-alaosuus koko omaisuudesta (valmistumisvuosi >2000) on Rovaniemellä (5 %) ja Vaasalla (7 %) ja Kouvolassa (10 %). Vastaavasti eniten uuta rakennuskantaa koko omaisuuden pinta-alasta on puolestaan Porvoossa 32 % ja Espoossa 30 %.

Yhteenvetona voidaan todeta että hintatason kasvu huomioiden, rakennusomaisuuteen kohdistetut toimet, investoinnit sekä realisoinnit, eivät keskimäärin ole riittäneet pitämään omaisuuden velvoitteita hallinnassa vuosien 2022 ja 2023 välillä, vaan omaisuuden velvoitteet ovat kasvaneet. Kaupunkien välillä on kuitenkin kohtalaisen suurta vaihtelua. Nimellisesti velvoitteet jatkavat tasaista kasvuaan. Viime vuosina esiin nousut reaalisten velvoitteiden on nyt taittunut ja velvoitteet ovat myös reaalisesti uudella kasvu-uralla.

## 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 € / m<sup>2</sup>)

### Tekn.arvo

Omaisuuuden yhteenlaskettu tekninen arvo (€) ja keskimääräinen teknisen arvon neliöhinta (Tekninen arvo €/m<sup>2</sup>)

### Kuntoluokka

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

### Kuluminen €, €/m<sup>2</sup>/kk

Rakennusten reaalikuluminen eli vuotuinen korjausvastuu yhteensä tarkasteluvuonna (Kuluminen € / m<sup>2</sup>/ 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 €/m<sup>2</sup>/kk

Tarkasteluvuonna tehtyjen perusparannusinvestointien määrä yhteensä ja investointien keskimääräinen neliöhinta omaisuuuden pinta-alaan suhteutettuna (Investoinnit €/m<sup>2</sup>/ 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 € / m<sup>2</sup>). 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 € / m<sup>2</sup>). 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 € / m<sup>2</sup>). 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, nykyhint)**

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