

ROVANIEMEN KAUPUNGIN
RAKENNUSTEN
TEKNISET JA JÄLLEENHANKINTA-ARVOT SEKÄ
KORJAUSVELKA

ARVOJEN UUELLEEN MÄÄRITYS MAALISKUU
2025



Harri Isoniemi
16.4.2025

Turussa 8.4.2025

Trellum Consulting Oy

Kaikki oikeudet muutoksiin pidätetään.

Sisällys

1. RAKENNUSTEN ARVOT JA KÄSITTEET	4
2. KUNNOSSAPITOTARVE, PERUSKORJAUSTARVE® JA PERUSPARANNUSTARVE® SEKÄ KORJAUSVELKA	5
2.1 Omaisuuden tunnusluvut	5
2.2 Omaisuuden korjausvelka	9
3. RAPORTIN SISÄLTÖ	11
4. ROVANIEMEN KAUPUNGIN RAKENNSUEN ARVOT JA OMAISUUDEN TUNNUSLUVUT V. 2023 PÄIVITYS	12
5. ROVANIEMEN KAUPUNGIN RAKENNSTEN ARVOT JA OMAISUUDEN TUNNUSLUVUT 2024	13
5.1 Yhteenveto omaisuuden tunnusluvuista 2024	13
5.2 Omaisuuden tunnusluvut ikäluokittain helmikuu 2025	14
5.3 Omaisuuden tunnusluvut käyttötarkoituksittain 2024	17
5.4 Omaisuuden tunnusluvut salkuttain 2024	20
6. OMAISUUDEN TUNNUSLUKUJEN MUUTOS	23
6.1 Arvojen, korjausvelan ja kuntoprofiilin muutos 2023–2024	23
6.2 Kuntoluokan, pinta-alan sekä Kuntoprofiili®- muutos 2014–2024	24
6.3 Korjausvelka ja Perusparannustarve® muutos v. 2014–2024	25
7. JOHTOPÄÄTÖS	26
8. TARKASTELUSTA	31
9. ARVIOT JA LASKELMAT LAATI	32
10. LISÄTIETOJA	32
11. LIITTEET	32

1. RAKENNUSTEN ARVOT JA KÄSITTEET

Trellum Consulting Oy on määritellyt Rovaniemen kaupungin omistuksessa olevien rakennusten reaaliarvot. Määrittäminen tehtiin alkuvuoden 2025 aikana. Rakennusten katselmoinnit toteutettiin maaliskuussa 2025, jolloin tämän tarkastelun tunnusluvut ja määritellyt kuvaavat omaisuuden tilannetta vuoden 2025 keväällä.

Tämä käsillä oleva arvojen määrittely on järjestyksessään toinen, sillä ensimmäinen vastava tarkastelu tehtiin vuonna 2014. Tämän jälkeen arvotietoja on päivitetty aina tarvittaessa. Nyt alkuperäisestä arvojen määrittelystä on kulunut yli 10 vuotta, jolloin rakennusten arvotietojen uudelleen määrittely tuli ajankohtaiseksi, jotta arvoista tuotettavat tiedot antavat riittävän hyvän kuvan omaisuuden tilanteesta.

Aiemmin tuotetun arvojen määrittelyjen ja päivitysten sekä nyt tehdyn uudelleen määrittelyn tavoitteena on tuottaa yhteismitallinen tieto omaisuuden reaaliarvosta sekä korjausvelasta. Rakennusten arvoja ja tässä tuotettuja omaisuuden tunnuslukuja voidaan käyttää omaisuuden hallinnan välineenä suunniteltaessa omaisuuteen kohdistuvia toimenpiteitä sekä edelleen määriteltäviä arvoja voidaan käyttää myös pääomavuokrien määrittelyn pohjana. Jatkossa kuvattavat omaisuuden tunnusluvut lasketaan määriteltävien arvojen pohjalta, jotka ovat

jälleenhankinta-arvo, joka kuvaa rakennuksen arvointihetken todennäköistä arvonlisäverotonta rakentamiskustannusta, mikäli rakennus rakennetaan samalle tontille samanlaisella varustuksella uudelleen ja

tekninen arvo, joka kuvaa rakennuksen todellista fyysisiin ominaisuuksia pohjautuvaa arvoa, kun jälleenhankinta-arvosta vähennetään iän, käytön ja käytökelpoisuuden kulumisesta aiheutunut arvon alentuminen. Tekniseen arvoon vaikuttavat rakennukseen tehdyt investoinnit ja muut rakennuksen teknistä tasoa nostavat korjaukset. Tämän lisäksi tekniseen arvoon ja rakennuksen kulumiseen yleisesti vaikuttavat rakennuksen kulumista ehkäisevä kiinteistöhoito-taso ja rakennuksessa käytössä olevien tilojen käyttöaste.

Ensin rakennusten perus- ja saatujen investointitietojen pohjalta rakennusten arvot päivitettiin vuoden 2024 lopun tilanteeseen, jonka jälkeen jälleenhankinta-arvon neliöhinnat vielä tarkistettiin. Tämän jälkeen rakennukset katselmointiin 10.3-14.3.2025 välisenä aikana, jonka pohjalta tässä tuotettavat tunnusluvut ja muut tiedot laskettiin. Tässä katselmoinnissa vuoden 2024 loppuun päivitetty arvot ja arvojen pohjalta laskettavat kuntoluokat tarkistettiin vastaamaan rakennusten todellisia fyysisiä ominaisuuksia, jolloin nyt tuotetut tunnusluvut antavat riittävän hyvän kuvan Rovaniemen kaupungin omistamista rakennuksista.

Määriteltujen teknisten ja jälleenhankinta-arvojen avulla lasketaan siis omaisuuden tunnusluvut, jotka ovat rakennusten nykykuntoa kuvaava Kuntoluokka, Kunnossapitotarve, Peruskorjaustarve¹ ja Perusparannustarve². Varsinainen koko omaisuuden korjausvelka saadaan, kun Kunnossapitotarve sekä Perusparannustarve lasketaan yhteen².

¹ Peruskorjaustarve[®] ja perusparannustarve[®] ovat Trellum Consulting Oy:n omistamia tavaramerkkejä.

² Trellum on muuttanut korjausvelan laskentasääntöä aiemmin Rovaniemen kaupungille tehdyistä tarkastelusta ja tässä tarkastelussa käytetään tätä uutta korjausvelan laskentasääntöä. Taustaksi tähän on laskettu myös aiemman laskennan mukainen korjausvelka, josta esitetään myös aikasarja.

2. KUNNOSSAPITOTARVE, PERUSKORJAUSTARVE® JA PERUSPARANNUSTARVE® SEKÄ KORJAUSVELKA

2.1 Omaisuuden tunnusluvut

Omaisuuden tunnusluvut *Kunnossapitotarve*, *Peruskorjaustarve®* ja *Perusparannustarve®* lasketaan rakennuskohtaisesti määriteltyjen arvojen pohjalta saatavan nykykunnan (*Kuntoluokka*³) ja määritellyn tavoitekunnan välisenä erotuksena. Teknisen ja jälleenhankinta-arvon välisenä suhteena saadaan rakennuksen kuntoluokka, joka kuvaa rakennuksen nykykuntoa suhteessa uuteen vastaavaan rakennukseen verrattuna. Nykykunnan tarkastelun lisäksi tälle kuntoluokalle voidaan asettaa erilaisia tavoitteita halutun lopputuloksen mukaan.

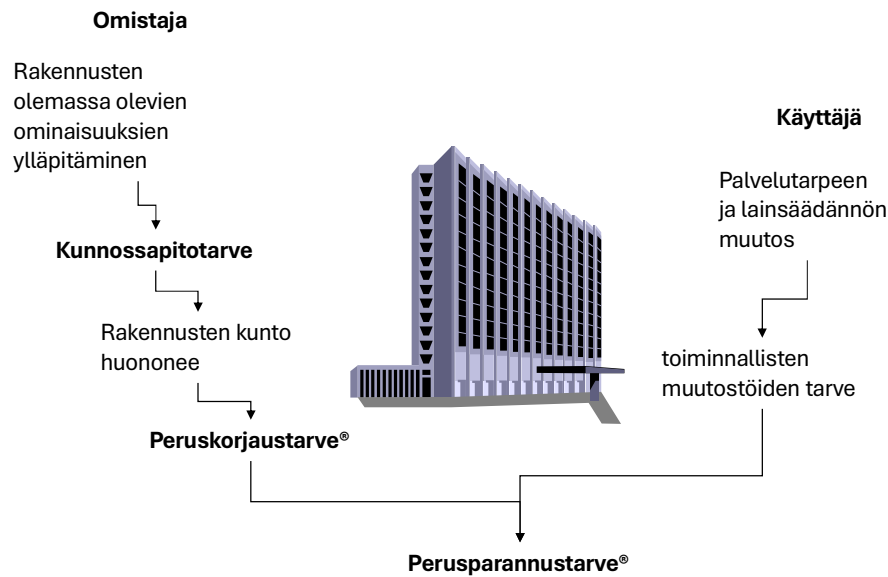
Kunnossapitotarve kuvaa sitä rahamäärää, joka tyydyttäväkuntoisiin rakennuksiin tulisi lisätä, jotta ne saadaan kohtuulliseen käyttökelpoiseen kuntoon. Käytännössä kunnossapitotarpeen laskennassa nykykunnan lähtö- ja tavoitetasona käytetään 75 % kuntoluokkaa. Kun rakennuksen kuntoluokka menee alle määritellyn tavoitetason (75 %) aina 60 % kuntoluokkaan asti, lasketaan kuinka paljon rahaa tekniseen arvoon ja nykykuntoon tulisi lisätä, jotta määritelty 75 % tavoitetaso saavutetaan. Tämän nykykunnan ja tavoitekunnan erotuksesta saadaan laskettua yksittäisten rakennusten ja koko omaisuuden rahamääräinen kunnossapitotarve.

Peruskorjaustarve® ja **Perusparannustarve®** lasketaan sitten, kun rakennuksen nykykunto alittaa 60 % lähtötason. Tämän jälkeen lasketaan, kuinka paljon rahaa näihin kuntoluokkaan alle 60 % rakennuksiin tulisi investoida, jotta rakennukset saataisiin alkuperäiseen (Peruskorjaustarve®) tai tämän päivän käyttötarkoitukseltaan täysin uuden vastaavan rakennuksen mukaiseen kuntoon ja varustelutasoon (Perusparannustarve®). Peruskorjaustarve® sisältää karkeasti fyysisen kulumisen takia tarvittavat investoinnit (tavoitekunto 90 %) ja Perusparannustarve® (tavoitekunto 120 %) fyysisen kulumisen lisäksi myös ajanmukaistamisen vaatimat investoinnit eli toiminnalliset muutokset, jolla rakennuksen varustelutaso nostetaan alkuperäistä tasoa korkeammaksi tämän uuden vastaavan käyttötarkoituksen mukaisen rakennuksen tasoon. Perusparannustarpeessa toiminnallisten muutosten osuus laskennallisesta investointitarpeesta on noin kolmannes ja loput 2/3 osaa jää olemassa olevien rakennusosien korjaamiseen eli varsinaiseen peruskorjaukseen.

Rakennusten tarpeiden muodostumista voidaan hahmottaa seuraavan kuvan avulla.

³ Kuntoluokka = Tekninen Arvo/Jälleenhankinta-arvo. Näin kuvattuna Tekninen arvo = Jälleenhankinta-arvo x Kuntoluokka. Tämän kaavan mukaan reaaliarvon määrittämiseen tarvitaan tieto rakennuksen arvioidusta rakennuskustannuksesta sekä kuntoluokasta, joiden avulla voidaan laskea myös rakennuksen tekninen arvo.

Kuva 1: Rakennusten tarpeiden muodostuminen kunnossapitotarve, Peruskorjaustarve® ja Perusparannustarve®

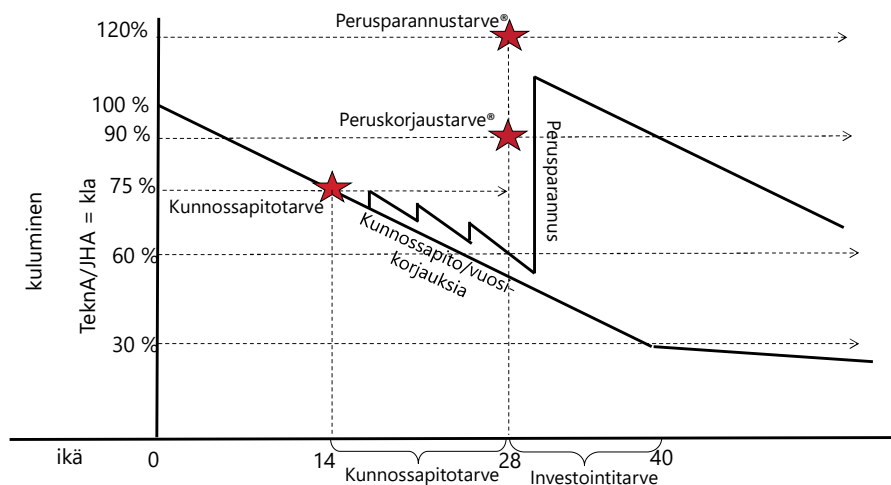


Omistaja ylläpitää ensin rakennuksen ominaisuuksia kiinteistönhoidolla. Aikaa myöten rakennus kuluu ja kiinteistönhoito ei enää riitä rakennusten ominaisuuksien ylläpitämiseen, jolloin rakennukseen syntyy kunnossapitotarve. Tämä näkyy rakennuksen yksittäisiä rakennusosia paikkaavina kunnossapito- ja vuosikorjaustoimenpiteinä, joiden turvin rakennuksen kuluneita rakennusosia korjataan aina yksi kerrallaan. Rakennuksen kunnan edelleen heikentyessä kunnossapito/vuosikorjaus ei jossain kohtaa rakennuksen elinkaarta riitä uusimaan rakennusta enää riittävästä, jolloin rakennus tulee peruskorjaustarpeeseen. Tässä vaiheessa rakennuksen useita rakennusosia joudutaan uusimaan ja näin rakennuksen kuluneet rakennusosat korvataan uusilla alkuperäistä vastaavilla rakennusosilla.

Rakennuksen käyttöön taas kohdistuu niin palvelutarpeesta kuin lainsäädännöstä johtuvia muutoksia, jotka muuttuvat toiminnallisten muutostöiden tarpeiksi. Aikaa myöten rakennuksen alkuperäiset ominaisuudet eivät enää vasta käyttäjän tarpeita, jolloin rakennuksen ominaisuuksia tulee muuttaa paremmin käyttäjän toimintaa tukevaksi. Myös lainsäädännössä tapahtuu muutoksia, jotka edellyttävät rakennuksen ominaisuuksien muuttamista jotta, sitä voidaan käyttää varsinaisessa toiminnassa. Kun varsinaisessa investointivaiheessa rakennuksen omistajan ja käyttäjän rakennukseen kohdistuvat tarpeet yhdistetään, saadaan rakennuksen tarpeita kuvaava Perusparannustarve®, jossa rakennus kauttaaltaan uusitaan uuden käyttötarkoitukseltaan vastaavan rakennuksen mukaiseen kuntoon ja varusteluun.

Edellä olevan kuvan rakennuksen ajallista kulumista voidaan tarkastella myös seuraavalla pelkistetyllä kulumismallilla, kun tarkastelulähtökohdaksi otetaan rakennuksen kuntoluokan kulumisen ja tähän kulumiseen liittyvien nykykunnan ja eri tarpeiden pohjalta tarkastellun tavoitekunnan välinen suhde.

Kuva 2: Pelkistetty ja yksinkertainen malli rakennuksen kulumisesta ja sen pohjalta lasketuista omaisuuden tunnusluvuista (Kunnossapitotarve, Peruskorjaustarve[®] ja Perusparannustarve[®])



Rakennuksen ajallista kulumista voidaan tarkastella rakennuksen kuntoluokan eli nykykunnan kehittymisen kautta (tekninen/jälleenhankinta-arvo). Uuden rakennuksen kuntoluokka ja nykykunto ovat lähtötilanteessa 100 %, kun tekninen ja jälleenhankinta-arvo ovat samat (=investointikustannus), mutta välittömästi valmistumisensa jälkeen rakennus alkaa kulumaan, jolloin kuntoluokka ja nykykunto laskevat vuosittain. Kuviossa rakennuksen oletuskuluminen on 1,75 %, vuodessa ja kun rakennus saavuttaa 40 vuoden iän, on rakennuksesta jäljellä enää rakennuksen pitkäikäisimmät rakennusosat kuten perustus- ja runkorakenteet, jolloin vuotuinen kuluminen hidastuu noin 0,25–0,5 % vuodessa. Niin kauan kuin rakennus on olemassa, niin siinä on panoksia (työ/materiaalipanokset) jäljellä suhteessa rakennuksen arvioituun jälleenhankinta-arvoon. Vasta rakennuksen raunioitumisen ja rikkoutumisen myötä kuntoluokka voi laskea lähelle 0 %:a, kun rakennuksen rakenne hajoaa ja työpanoksia ei ole enää jäljellä ja edelleen jäljelle jäävillä materiaaleilla ei myöskään jää enää hintaa/arvoa niiden raunioitumisen ja rikkoutumisen myötä.

Tähän rakennuksen elinkaareen (nykykunnan kehitys) voidaan hahmottaa kaksi ajallista ja laskennallisesti merkittävää kohtaa. Ensimmäinen saavutetaan rakennuksen ollessa noin 14 vuotta vanha, jolloin rakennuksen nykykunto saavuttaa 75 % kuntoluokan. Tämän kuntoluokan jälkeen rakennukseen muodostuu kunnossapitotarpeita eli nykykunto alittaa kunnossapitotarpeen lähtö- ja tavoitetason, joka käytännössä näkyy n. 10–30 vuotta vanhoissa rakennuksissa yhtä rakennusosaa paikkaavina kunnossapito/vuosikorjauksina. Käytännössä rakennus on hyväkuntoinen aina 75 % kuntoluokkaan asti ja, kun rakennukseen tulee kunnossapitotarpeita, rakennus muuttuu tyydyttäväkuntoiseksi. Tyydyttäväkuntoiseen rakennukseen tehdyt kunnossapitokorjaukset eivät poista koko kunnossapitotarvetta, koska kunnossapitokorjausten korjausasteet jäävät yleensä varsin alhaisiksi aina yhtä rakennusosaa paikkaaviksi korjauksiksi, jolloin muutokset kuntoluokkaan ovat varsin maltillisia. Kunnossapitokorjaustarpeen laskennassa tavoitetasona käytetään siis 75 % tavoitekuntoluokkaa, joka tarkoittaa alimman hyväkuntoisen rakennuksen kuntoluokkaa⁴.

⁴ Kuntoluokka kuvaa siis rakennuksen kuntoa ja käytännössä kuntoluokaltaan alle 50 % rakennukset ovat huonokuntoisia, 50–60 % välttäväkuntoisia, 60–75 % tyydyttäväkuntoisia, 75–90 % hyväkuntoisia ja yli 90 % kuntoluokan rakennukset ovat uutta vastaavassa kunnossa.

Edellä kuvattu kunnossapitotarve lasketaan rakennuksen 60 % kuntoluokkaan asti, jonka jälkeen saavutetaan toinen rakennuksen elinkaareissa merkittävä kohta, jolloin rakennus tulee investointitarpeeseen. Kuvassa viisi, kunnossapitokorjaukset huomioiden, tämä kohta saavutetaan noin 28 vuoden kohdalla, jolloin rakennus tulee investointitarpeeseen ja tässä kohtaa kunnossapito/vuosikorjaus ei enää riitä uusimaan rakennusta riittävästi. Käytännössä ikäluokassa 10–30 vuotta rakennukseen toteutetaan kunnossapito/vuosikorjauksia, joiden avulla rakennusta uusitaan rakennusosittain, joiden avulla kulumista hidastetaan ja yleensä peruskorjaus/perusparannus toteutetaan noin 30–40 vuoden iässä, jolloin rakennuksen kuntoluokka on välillä 40–60 %. Käytännössä kunnossapito/vuosikorjauksilla rakennuksen elinkaarta voidaan jatkaa yleensä muutamilla vuosilla, jolloin 60 % kuntoluokka saavutetaan yleensä noin 25–35 vuoden välillä, jonka jälkeen rakennus tulee varsinaiseen investointitarpeeseen.

Jos rakennus korjataan alkuperäistä varustelutasoa vastaavaa kuntoon, niin tämä Peruskorjaustarve® saadaan 60 % nykykunnan alittavista rakennuksista nostamalla ne kuntoluokan 90 % tavoitetasoon⁵. Perusparannustarve® taas saadaan, kun laskettuun investointitarpeeseen lisätään myös arvioidut toiminnalliset muutokset, jolloin rakennus uudistetaan tämän päivän käyttötarkoitukseltaan uuden vastaavan mukaisen rakennuksen varustelutasoon, jolloin toiminnallisten muutosten myötä rakennuksen Perusparannustarve® lasketaan kuntoluokan 120 %:n tavoitetasoon. Tällöin investointitarpeen laskennan tavoitetaso ylittää rakennuksen alkuperäisen rakentamiskustannuksen. Perusparannustarve® saadaan siis kuntoluokan alle 60 % rakennusten nykykunnan ja asetetun 120 % tavoitekunnan välisenä erotuksena, jolloin investoinnista noin kolmannes on toiminnallista muutosta ja valtaosa investoinnista käytetään alkuperäistä vastaavien rakennusosien/rakenteiden uudistamiseen. Investoinnin jälkeen rakennuksen kuntoluokka voi kuitenkin maksimissaan olla 100 %, kun osa investoinneista (toiminalliset muutokset) päivitetään myös jälleenhankinta-arvoon, jotka siis nostavat teknisen arvon lisäksi myös investoinnin jälkeistä jälleenhankinta-arvoa. Tekninen arvo ei siis koskaan voi ylittää rakennuksen arvioitua rakentamiskustannusta, jolloin perusparannuksen jälkeen kuntoluokka voi maksimissään 95–100 % välillä.

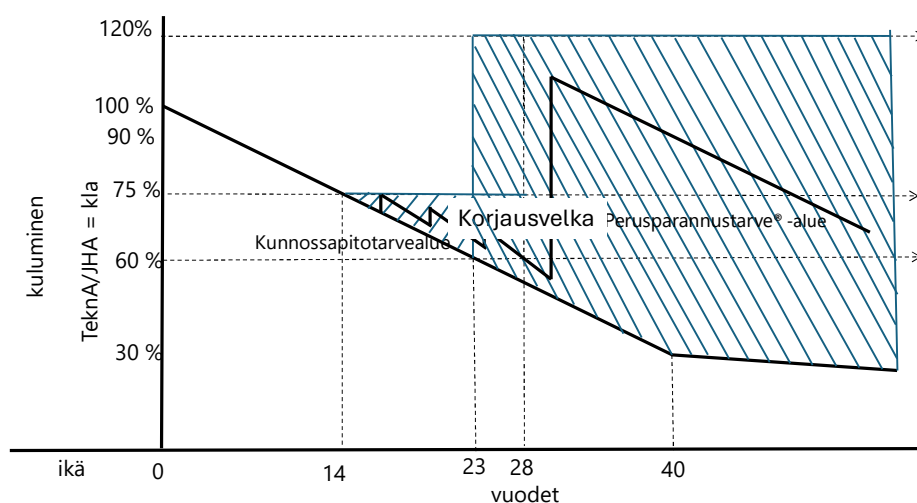
Investoinnin korjausaste saadaan, kun toteutunut investoinnin hinta suhteutetaan rakennuksen investoinnin jälkeiseen jälleenhankinta-arvoon. Toiminnallisten muutosten takia korjausaste saattaa nousta huomattavan korkeaksikin, mutta silti investoinnin neliöhinta saattaa jäädä alle uuden vastaavan rakennuksen rakentamiskustannuksen. Jossain vaiheessa rakennus saattaa tulla niin huonoon kuntoon tai toiminnallisten muutosten tarve muodostua niin suureksi, että vanhan rakennuksen korjaaminen ei enää kannata, jolloin rakennus kannattaa purkaa ja uusi tarpeita vastaava rakennus kannattaa rakentaa tilalle.

⁵ Nyt kuvattu Peruskorjaustarve® ja Perusparannustarve® tavoitetasot ovat Trellum yleisesti laskennassa käytetyt tavoitetasot.

2.2 Omaisuuden korjausvelka

Omaisuuden **korjausvelka**⁶ saadaan, kun kunnossapitotarve ja Perusparannustarve[®] laske-
taan yhteen. Tässä korjausvelka tarkoittaa sitä rahamäärää, joka tyydyttävä- ja välttävä/huo-
nokuntoisiin rakennuksiin tulisi kohdistaa, jotta rakennukset olisivat kunnon huomioon ot-
taen joko hyvässä tai uutta vastaavan rakennuksen mukaisessa kunnossa ja varusteluta-
sossa. Kunnossapitotarpeessa olevissa rakennuksissa korjausvelan tavoitetaso on 75 %, kun
kuntoluokaltaan alle 60 % rakennuksissa korjausvelan tavoitetaso on sama kuin Peruspa-
rannustarve[®] laskennassa eli 120 %. Seuraavassa kuvassa hahmotetaan vielä korjausvelka-
tunnusluvun ”aluetta” rakennuksen elinkaareen hahmotettuna.

Kuva 3: Korjausvelka- rakennuksen elinkaareen hahmotettuna



$$\text{Korjausvelka} = \text{Kunnossapitotarve} + \text{Perusparannustarve}^{\circledR}$$

Kunnossapitokorjaukset pienentävät siis kunnossapitotarvetta ja sitä kautta hidastavat ra-
kennuksen kulumista, jolloin yllä olevassa kuvassa 60 % kuntoluokka saavutetaan noin 28
vuoden iässä. Jos kunnossapitokorjauksia ei tehdä niin rakennus kuluu nopeammin inves-
tointitarpeeseen, jolloin yllä olevan kuvan kulumismallilla 60 %:n kuntoluokka saavutetta-
isiin jo noin 23 vuoden iässä, jolloin esimerkissä kunnossapitokorjauksilla on jatkettu raken-
nuksen elinkaarta noin viidellä vuodella. Kuntoluokka välillä 60–75 % rakennusten korjaus-
velka muodostuu siis kunnossapitotarpeesta, jota hallitaan kunnossapito/vuosikorjauksilla.

Kuntoluokaltaan alle 60 % rakennusten korjausvelka taas muodostuu investointitarpeen
kautta (=Perusparannustarve[®]), kun kunnossapito/vuosikorjaus ei enää riitä uusimaan ra-
kennusta riittävästi. Investointitarvetta hallitaan peruskorjausten/parannusten avulla, jonka

⁶ Aiemmin Trellum laski korjausvelan kuntoluokan alittaessa 75 % ja tavoitetasona käytettiin samaista 75 % kuntoluokkaa. Tämä tarkoitti, että kuntoluokaltaan alle 60 % rakennuksissa 75 % tavoitetaso riittää nostamaan rakennuksen juuri ja juuri hyväkuntoiseksi, muttei huomioi rakennuksen todellista investoin-
titarvetta. Nyt korjausvelan laskentasääntöä on nyt muutettu niin, että se kertoo aiempaa paremmin
rakennuksiin ja koko omaisuuteen liittyvän rahallisen tarpeen. Tässä tarkastelussa korjausvelka on las-
kettu molemmilla tavoilla eli vanhalla tavalla aikasarja lasketaan aina vuodesta 2014 vuoteen 2024 asti
ja uudella tavalla korjausvelan muutos lasketaan vuodesta 2023 nyt määriteltyn ajanhetkeen maaliskuu
2025. Nyt maaliskuu 2025 tunnuslukuja käytetään myös vuoden 2024 lopun lukuina.

toteuttamisen jälkeen investointitarve- ja korjausvelka rakennuksesta poistuvat. Perusparannustarve lasketaan kuntoluokan 120 % tavoitekuntoon asti, jolloin kuntoluokaltaan alle 60 % rakennusten korjausvelka-alue on tämän 60 % kuntoluokan jälkeisen kulumisen mukaisen kuntoluokan ja asetetun 120 % kuntoluokan tavoitetason välinen alue.

Varsinaisen investoinnin toteuttamisen jälkeen rakennuksen kuntoluokka nousee yli Perusparannustarve® (Kla<60 %) sekä kunnossapitotarpeen (Kla<75 %) lähtötason, jolloin myös rakennuksesta laskettu korjausvelka poistuu, kunnes taas investoinnin jälkeen kulumisen jälkeen aikanaan saavutetaan ensin kunnossapitotarpeen alarajan kuntoluokka (Kla<75 %) ja aikaa myöten myös investointitarpeen alarajan kuntoluokka (Kla<60 %). Kuvassa kuusi on hahmotettu kunnossapitotarve sekä Peruskorjaustarve® "laskenta-alue rakennuksen elinkaareen hahmotettuna, josta siis yhdessä muodostuu rakennusten korjausvelka.

**Korjausvelan määritelmä kiteytettynä:
Kuinka paljon rakennuksiin tulisi panostaa, jotta ne saadaan kuntoon.**

Rakennuksen kulumisen vaikuttaa siis siihen, koska korjausvelkaraja saavutetaan (Kla<75 %) ja rakennuksen kulumisvauhdin mukaan tämä raja saavutetaan noin 8–15 vuoden tietämillä. Tämän jälkeen rakennuksen korjausvelkaa hallitaan kunnossapito/vuosikorjauksin. Aikaa myöten nämä kunnossapito/vuosikorjaukset eivät riitä uusimaan rakennusta riittävästi, jolloin rakennuksen 60 % kuntoluokka saavutetaan yleensä noin 23–30 vuoden kohdalla. Yleensä rakennuksen peruskorjaus/parannus toteutetaan noin 30–40 vuoden iässä, jolloin rakennuksen kunto nostetaan investoinnin korjausasteen mukaan yleensä noin 90–100 % kuntoluokkaan⁷.

Omaisuuksien tunnuslukujen ja Korjausvelan laskennassa erittäin tärkeässä osassa ovat siis määritellyt rakennusten reaaliarvot, joista hintatietojen lisäksi saadaan tieto myös rakennuksen nykykunnosta, jolloin saadaan määriteltäviä nykykunnan ja tavoitekunnan välinen ero. Koko omaisuudessa rakennusten nykykuntojen eli kuntoluokan perusteella voidaan muodostaa myös omaisuuden Kuntoprofiili®⁸, jossa kuvataan rakennusten nykykunnan ja jakautumista eri kuntoisiin rakennuksiin. Kuntoprofiili® kategorioita on kaikkiaan viisi, joiden pohjalta nähdään, miten koko omaisuuden kaikki rakennukset ovat jakautuneet uutta vastaavassa/erinomaisessa (Kla>90 %), hyvässä (Kla 75 – 90 %), tyydyttävässä (Kla 60 – 75 %), välttävässä (Kla 50 – 60 %) ja heikossa kunnossa (Kla < 50 %) oleviin rakennuksiin. Kuntoprofiiliin lisäksi tuotettuja reaaliarvoja ja näistä tuotettuja tunnuslukuja voidaan tarkastella myös eri näkökulmista mm. valmistumisvuosien, käyttötarkoitusten ja sijaintien mukaan, kuten tässä tarkastelussa jatkossa tehdään.

Kuvassa kaksi ja kolme esitetty kulumismalli on Trellum Consulting Oy:n kehittämä verraten yksinkertaistettu ja pelkistetty esimerkki rakennuksen kulumisesta ja tämän kautta laskettavista omaisuuden tunnusluvuista. Rakennuksen kulumiseen vaikuttavat kuitenkin useat eri tekijät eli miten rakennus on rakennettu, kuinka laadukkailla ja kestäville materiaaleilla sekä myös itse rakennuspaikalla ja olosuhteilla (ilmasto) on vaikutusta rakennuksen kulumiseen. Toinen kulumiseen vaikuttava tekijä ovat rakennukseen kohdistuvat toimenpiteet. Onko kiinteistöhoito mitoitettu oikein rakennuksen käyttöasteen, rakennusten ominaisuuksien

⁷ Huomio! investoinnin tavoitetaso voidaan laskea vanhan jälleenhankinta-arvon pohjalta 120 % tavoitekuntoon, mutta investoinnin valmistuttua osa investoinneista huomioidaan myös jälleenhankinta-arvoon, jolloin investoinnin jälkeen rakennuksen kuntoluokka ei voi ylittää 100 %:ia. Rakennuksen tekninen arvo ei koskaan voi ylittää rakennuksen arvioitua rakentamiskustannusta eli jälleenhankinta-arvoa.

⁸ Kuntoprofiili® kuten Peruskorjaustarve® ja Perusparannustarve® ovat Trellum Consulting Oy:n omistamia rekisteröityjä tavaramerkkejä.

sekä varustusten ylläpidon kannalta ja onko kunnossapitokorjaukset tehty ajallaan, jolloin kunnossapitokorjausten laiminlyönnit eivät johda ennen aikaiseen investointitarpeeseen ja parhaimmillaan ne voivat myös ehkäistä merkittävästi rakennuksen kulumista ja siirtää varsinaista investointitarvetta useilla vuosilla eteenpäin. Kolmanneksi rakennuksen kulumiseen vaikuttaa myös rakennuksen käyttö, käytön luonne, käyttäjän oma toiminta sekä rakennuksen tilojen käyttöaste. Nyt esitetty kulumismalli on erittäin yksinkertaistettu oletus rakennuksen kulumisesta ja sen pohjalta laskettavista tarpeista, jotka yksittäisissä rakennuksissa voivat siis suurestikin poiketa suuntaan tai toiseen. Edellä olevan kuvan tehtävä on kuitenkin havainnollistaa tässä tarkastelussa laskettavia omaisuuden nykytilannetta kuvaavia tunnuslukuja sekä auttaa hahmottamaan tässä tarkastelussa laskettuja tarpeita.

3. RAPORTIN SISÄLTÖ

Aluksi tässä raportissa käytiin läpi rakennusten arvojen käsitteet sekä omaisuuden tunnusluvut ja näiden tausta sekä laskentasäännöt. Korjausvelan laskentasääntöä on vuoden 2025 alussa muutettu, joten nyt korjausvelka lasketaan siis uudella sekä aiemmin käytössä olevalla vanhalla tavalla. Nyt uudesta korjausvelka-tunnusluvusta käytetään tässä termiä korjausvelka 2.0. Seuraavassa luvussa neljä esitetään ensin yhteenveto vuoden 2023 lopun tilanteeseen päivitetystä arvoista ja omaisuuden tunnusluvuista, jotka pohjautuvat vuonna 2014 tehtyyn määrittelyyn ja tästä tehty viimeisimpään päivitykseen vuoden 2023 lopun tilanteeseen. Nyt arvot on siis määriteltä uudestaan ja nämä kuvut kuvaavat tilannetta vuoden 2024 lopussa, vaikkakin rakennusten katselmoinnit toteutettiin maaliskuussa 2025.

Luvussa viisi on tuotettu yhteenvedot nyt määritellyistä arvotiedoista ja tunnusluvuista, joita tarkastellaan ikäluokittain, käyttötarkoituksittain sekä aiemmin tuotetun salkutuksen pohjalta. Salkkujakoa on nyt hieman tarkennettu, jolloin luokitusta on tarkistettu nyt rakennuksista saatujen tietojen pohjalta. Tämän jälkeen tämän raportin luvussa kuusi on kuvattu omaisuuden tunnuslukujen kehitys aina vuodesta 2014 vuoteen 2024. Tässä tarkastellaan aikasarajana pinta-alan, kuntoluokan, omaisuuden rakenteen kuin vanhan ja uuden laskelman mukaista korjausvelan kehittymistä.

Luvussa seitsemän on tarkempi yhteenveto sekä johtopäätökset nyt tehdystä määrittelystä ja siinä lasketuista tunnusluvuista. Tässä luvussa käydään tarkemmin läpi aiemmissa luvuissa tuotettujen taulukoiden ja kuvioiden sisällöt. Loput raportin luvut kahdeksan ja 12 sisältävät lisätietoa raportin sisällöstä ja raportin lopusta viimeisenä löytyvät vielä nyt määritellyt rakennuskohtaiset arvot sekä näistä lasketut tunnusluvut nyt maaliskuussa 2025 määritellyistä arvotiedoista sekä näistä lasketuista tunnusluvuista..

Tämän tarkastelun, kuten aiemmin vuonna 2014 tehdyn määrittelyt ja tämän jälkeen tehdyt päivitykset aina vuoteen 2023 asti, on tehnyt Trellum Consulting Oy. Trellum on vuonna 2002 perustettu turkulainen julkisen sektorin kiinteistöjen hallintaan ja informaation tuottamiseen keskittynyt asiantuntijapalveluyritys. Trellum on tehnyt arvojen määrittelyitä ja korjausvelkalaskelmia vuodesta 2002 lähtien noin 120 julkisen sektorin organisaatiolla ja näissä käsiteltyjen rakennusten määrä on noin 25 000 kappaletta ja näiden pinta-ala noin 21,3 miljoonaa neliometriä.

4. ROVANIEMEN KAUPUNGIN RAKENNSUEN ARVOT JA OMAISUUDEN TUNNUSLUVUT V. 2023 PÄIVITYS

Taulukko 1: Rovaniemen kaupunginrakennusten arvojen yhteenvedo v. 2023⁹

Trellum Arvotietojen yhteenvedo Päivitys 2023		
Lkm	121	
Pinta-ala	160 282	€/m2
Jälleenhankinta-arvo €, €/m2	424 245 835	2 647
Tekninen arvo €, €/m2	297 823 212	1 858
Kuntoluokka	70,20 %	
Kuluminen €/v, €/m2/kk	-7 996 209	-4,16
Kuluminen %/jha*	-1,88 %	
Investoinnit v. 2023, €, €/m2/kk	4 399 751	2,29
Korjausvelka 2.0, €, €/m2*	106 389 980	664
Korjausvelka Kla>75 % Tkla 75 %	43 442 307	271
Kunnossapitotarve Kla 60-75 %		
Tavoite 75 %	7 103 605	44
Peruskorjaustarve® Kla<60%		
Tavoite Kla 90 % €, €/m2	57 321 260	358
Perusparannustarve® Kla <60 %		
Tavoite Kla 120 % €, €/m2	99 286 375	619

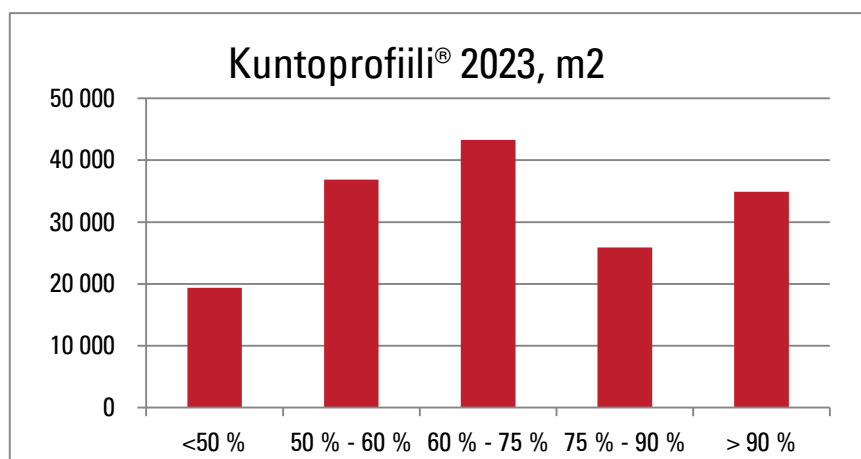
*Korjausvelka = Kunnossapitotarve + Perusparannustarve®

**Korjausvelka Trellum aiempin laskenta

Taulukko 2: Kuntoprofiili® v. 2023 (lkm. ja m²)

Kuntoprofiili® 3/2025				% -osuus	
Kunto	lkm	m2	m2/lkm	lkm	m2
<50 %	28	19 381	692	23 %	12 %
50 % - 60 %	30	36 852	1 228	25 %	23 %
60 % - 75 %	40	43 243	1 081	33 %	27 %
75 % - 90 %	15	25 918	1 728	12 %	16 %
> 90 %	8	34 888	4 361	7 %	22 %
Yhteensä	121	160 282	1 325	100 %	100 %

Kuva 4: Kuntoprofiili® 2023 pinta-ala kuntoluokittain (m²)



⁹ Tunnusluut ovat raportista Rovaniemen kaupungin tekniset- ja jälleenhankinta-arvot – Arvojen päivitys vuoden 2023 arvot 21.3.2024”.

5. ROVANIEMEN KAUPUNGIN RAKENNSTEN ARVOT JA OMAISUUDEN TUNNUSLUVUT 2024

5.1 Yhteenveto omaisuuden tunnusluvuista 2024

Taulukko 3: Rovaniemen kaupunginrakennusten arvojen yhteenveto 2024¹⁰

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2024

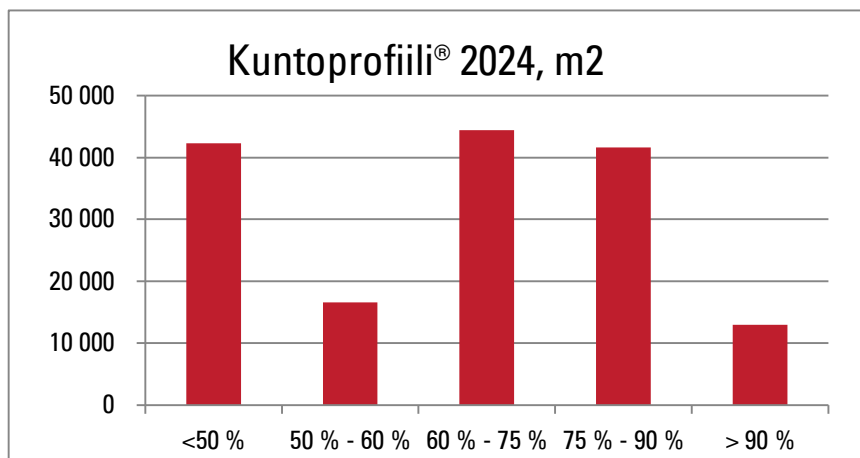
Lkm	133	
Pinta-ala	157 847	€/m2
Jäleenhankinta-arvo €, €/m2	475 049 448	3 010
Tekninen arvo €, €/m2	306 320 922	1 941
Kuntoluokka	64,48 %	
Kuluminen €/v, €/m2/kk	8 221 591	4,34
Kuluminen %/jha*	1,73 %	
Korjausvelka 2.0, €, €/m2*	144 867 326	918
Korjausvelka Kla>75 % Tkla 75 %	65 622 459	416
Kunnossapitotarve Kla 60-75 %		
Tavoite 75 %	9 676 495	61
Peruskorjaustarve® Kla<60%		
Tavoite Kla 90 % €, €/m2	82 360 920	522
Perusparannustarve® Kla <60 %		
Tavoite Kla 120 % €, €/m2	135 190 831	856

*Korjausvelka = Kunnossapitotarve + Perusparannustarve®

Taulukko 4: Kuntoprofiili® maaliskuu 2025 (lkm. ja m²)

Kuntoprofiili® 2024				% -osuus	
Kunto	lkm	m2	m2/lkm	lkm	m2
<50 %	38	42 284	1 113	29 %	27 %
50 % - 60 %	20	16 570	828	15 %	10 %
60 % - 75 %	45	44 397	987	34 %	28 %
75 % - 90 %	26	41 653	1 602	20 %	26 %
> 90 %	4	12 944	3 236	3 %	8 %
Yhteensä	133	157 847	1 187	100 %	100 %

Kuva 5: Kuntoprofiili® helmikuu 2025 pinta-ala kuntoluokittain (m²)



¹⁰ Arvot on määritelty maaliskuussa 2025, mutta tunnusluvut kuvaavat omaisuuden tilannetta vuoden 2024 lopussa.

Taulukko 5: Korjausvelka, Kunnossapitotarve ja Perusparannustarve® kuntoluokittain

Trellum Korjausvelka, Kunnossapitotarve ja Perusparannustarve® kuntoprofiileittain 3/2025

Kuntoloka	m2	Korjausvelka Van		Korjausvelka 2.0*		Kunnossapitotarve		Perusparannustarve®		Kvelka Van	Kvelka 2,0	Kptarve	Pptarve
		€	€/m2	€	€/m2	€	€/m2	€	€/m2	%	%	%	%
<50 %	42 284	44 931 343	1 063	102 685 455	2 428			102 685 455	2 428	68 %	71 %		76 %
50 % - 60 %	16 570	11 014 621	665	32 505 377	1 962			32 505 377	1 962	17 %	22 %		24 %
60 % - 65 %	14 662	5 643 985	385	5 643 985	385	5 643 985	385			9 %	4 %	58 %	
65 % - 70 %	9 457	2 252 057	238	2 252 057	238	2 252 057	238			3 %	2 %	23 %	
70 % - 75 %	20 278	1 780 453	88	1 780 453	88	1 780 453	88			3 %	1 %	18 %	
75 % - 80 %	16 711												
>80 %	37 886												
Koko om.	157 847	65 622 459	416	144 867 326	918	9 676 495	61	135 190 831	856	100 %	100 %	100 %	100 %
Pptarve Kla<60 %	58 854							135 190 831	2 297				
Kptarve Kla 60-75 %	44 397					9 676 495	164						

*Korjausvelka = Kunnossapitotarve + Perusparannustarve®

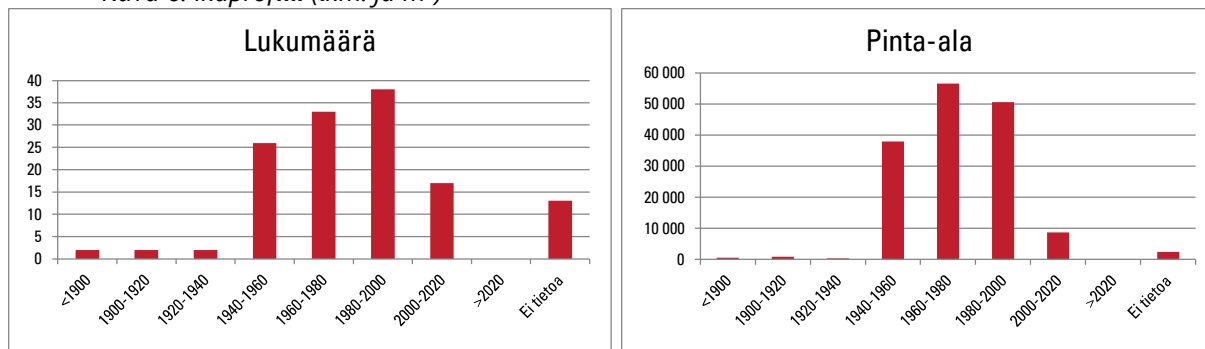
5.2 Omaisuuden tunnusluvut ikäluokittain helmikuu 2025

Taulukko 6: Ikäprofiili (lkm. ja m², €, €/m² ja Kla %)

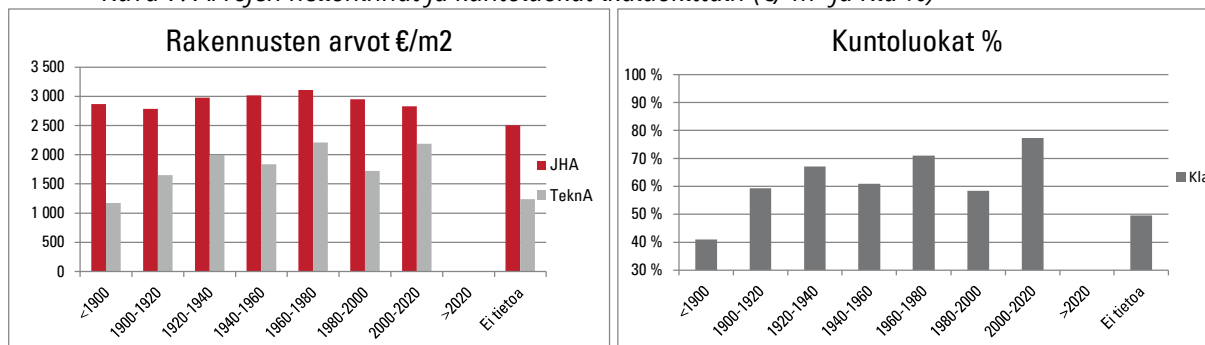
Trellum Ikäprofiili 2024

Ikäjakama	lkm	m2	m2/lkm	%osuus		JHA		TeknA		Kla
				%/kpl	%/m2	€	€/m2	€	€/m2	
<1900	2	517	259	2 %	0 %	1 482 121	2 867	605 854	1 172	41 %
1900-1920	2	846	423	2 %	1 %	2 358 126	2 787	1 398 900	1 654	59 %
1920-1940	2	387	193	2 %	0 %	1 150 395	2 976	771 545	1 996	67 %
1940-1960	26	37 920	1 458	20 %	24 %	114 401 795	3 017	69 652 166	1 837	61 %
1960-1980	33	56 522	1 713	25 %	36 %	175 886 342	3 112	124 794 885	2 208	71 %
1980-2000	38	50 614	1 332	29 %	32 %	149 294 341	2 950	87 204 234	1 723	58 %
2000-2020	17	8 647	509	13 %	5 %	24 469 317	2 830	18 919 843	2 188	77 %
>2020	0	0	0	0 %	0 %					
Ei tietoa	13	2 394	184	10 %	2 %	6 007 011	2 509	2 973 495	1 242	50 %
Yhteensä	133	157 847	1 187	90 %	98 %	475 049 448	3 010	306 320 922	1 941	64 %
Valmistusvuoden mediaani			1978							

Kuva 6: Ikäprofiili (lkm. ja m²)



Kuva 7: Arvojen neliöhinnat ja kuntoluokat ikäluokittain (€/ m² ja Kla %)



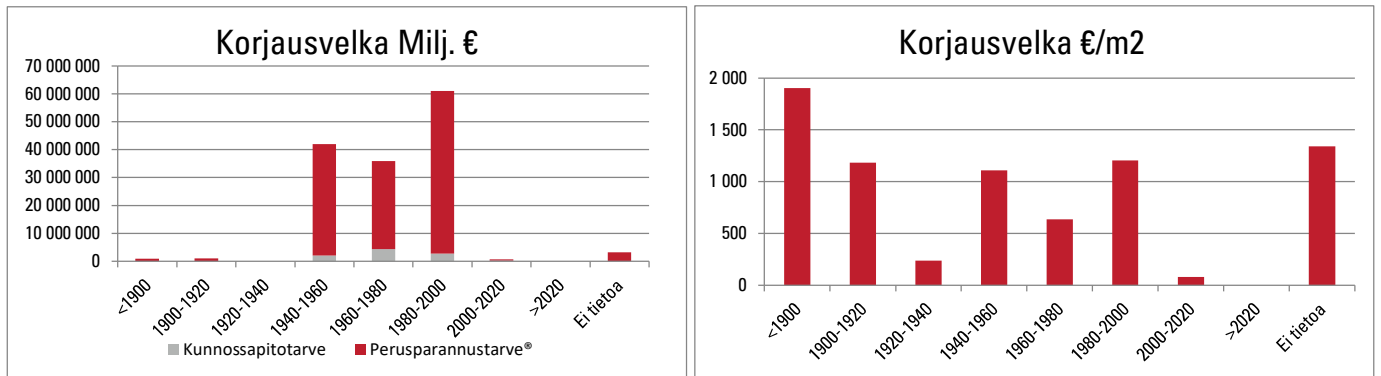
Taulukko 7: Kunnossapitotarve, Perusparannustarve® ja Korjausvelka ikäluokittain

Trellum Korjausvelka, Kunnossapitotarve ja Perusparannustarve® ikäprofiileittain 2024

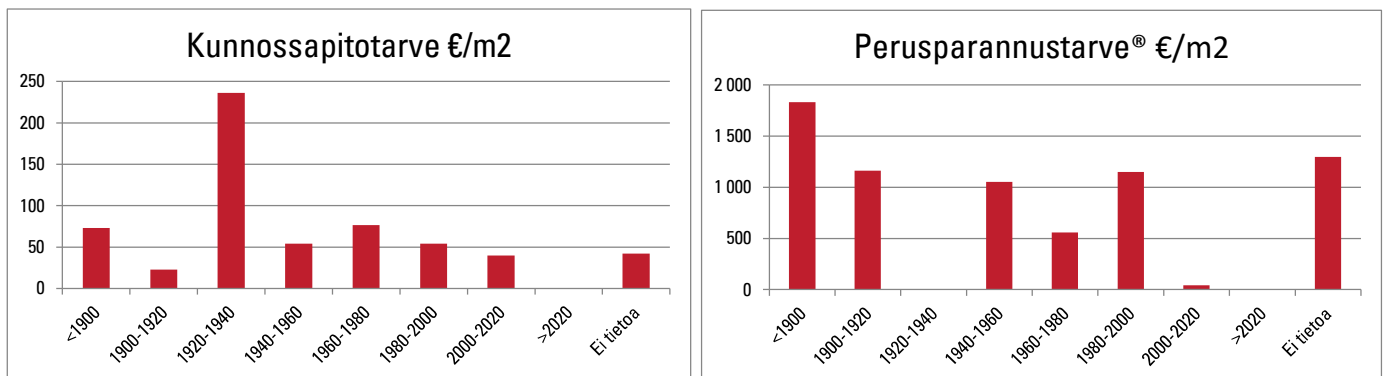
Ikäjaksa	m2	Kla	Korjausvelka*		Kunnossapitotarve		Perusparannustarve®		Kvelka %	Kptarve %	Pptarve %
			€	€/m2	€	€/m2	€	€/m2			
<1900	517	40,9 %	984 467	1 904	37 645	73	946 822	1 831	1 %	0 %	1 %
1900-1920	846	59,3 %	1 000 735	1 183	19 116	23	981 619	1 160	1 %	0 %	1 %
1920-1940	387	67,1 %	91 251	236	91 251	236	0	0	0 %	1 %	0 %
1940-1960	37 920	60,9 %	42 004 565	1 108	2 045 104	54	39 959 461	1 054	29 %	21 %	30 %
1960-1980	56 522	71,0 %	35 917 487	635	4 309 304	76	31 608 183	559	25 %	45 %	23 %
1980-2000	50 614	58,4 %	60 967 600	1 205	2 729 926	54	58 237 673	1 151	42 %	28 %	43 %
2000-2020	8 647	77,3 %	694 830	80	343 342	40	351 488	41	0 %	4 %	0 %
>2020	0										
Ei tietoa	2 394	49,5 %	3 206 393	1 339	100 808	42	3 105 585	1 297	2 %	1 %	2 %
Yhteensä	157 847	64,5 %	144 867 326	918	9 676 495	61	135 190 831	856	100 %	100 %	100 %

*Korjausvelka = Kunnossapitotarve + Perusparannustarve®

Kuva 8: Korjausvelka ikäluokittain (Milj.€ ja €/m²)



Kuva 9: Kunnossapitotarve ja Perusparannustarve® ikäluokittain (€/m²)



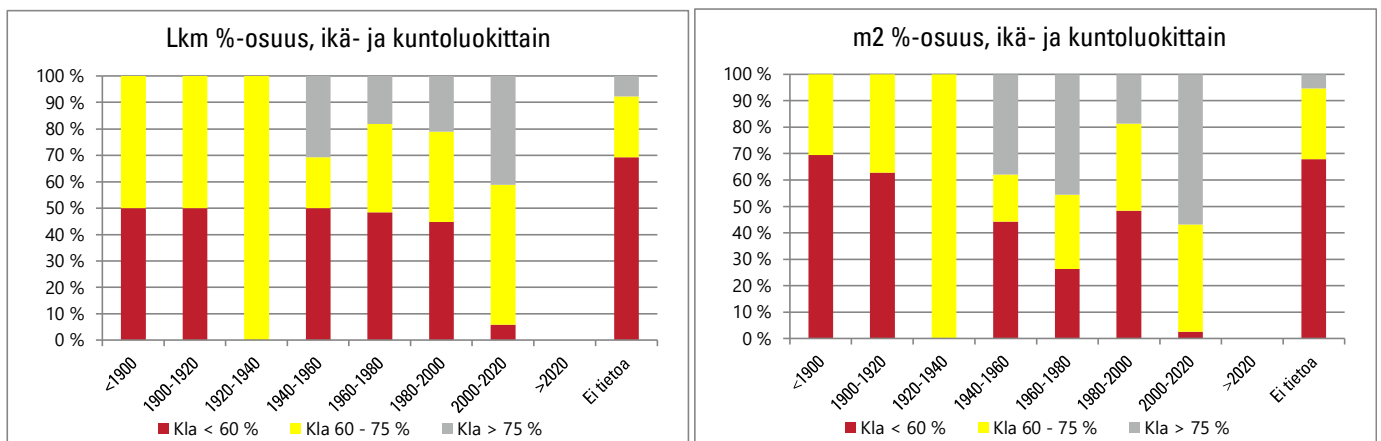
Taulukko 8: Karkea Kuntoprofili® ikäluokittain (lkm., m²)

Äärytöt.	Kla < 60 %		Kla 60 - 75 %		Kla > 75 %		Yhteensä	
	lkm	m2	lkm	m2	lkm	m2	lkm	m2
Hallinto	1	11 384	2	3 947	1	2 399	4	17 730
Koulu	11	15 417	13	17 927	8	28 122	32	61 466
Päiväkoti	1	150	6	3 065	4	3 953	11	7 168
Kulttuuri/kokoonntumr.	3	664	8	12 314	1	9 834	12	22 812
Sote	9	17 264	2	631	4	5 655	15	23 550
Liikuntarakennus	1	1 692	3	5 090	2	1 534	6	8 316
Majoitus/leirintä-alue	3	256	2	163	5	587	10	1 005
Var/huolto/teol./työtilat	14	7 832	3	761	4	2 385	21	10 978
Asuinrakennukset	11	3 527	6	499	0	0	17	4 026
Muut rakennukset	4	668	0	0	1	128	5	796
Yhteensä	58	58 854	45	44 397	30	54 597	133	157 847
Yht. Kvelka € €/m2	135 190 831 2 297		9 676 495 218				144 867 326 918	

Taulukko 9: Karkea Kuntoprofili®suhteelliset osuudet ikäluokittain (lkm. %, m² %)

Ikäluokka	Kla < 60 %		Kla 60 - 75 %		Kla > 75 %		Yhteensä	
	lkm %	m2 %	lkm %	m2 %	lkm %	m2 %	lkm %	m2 %
<1900	50 %	69 %	50 %	31 %	0 %	0 %	100 %	100 %
1900-1920	50 %	63 %	50 %	37 %	0 %	0 %	100 %	100 %
1920-1940	0 %	0 %	100 %	100 %	0 %	0 %	100 %	100 %
1940-1960	50 %	44 %	19 %	18 %	31 %	38 %	100 %	100 %
1960-1980	48 %	26 %	33 %	28 %	18 %	46 %	100 %	100 %
1980-2000	45 %	48 %	34 %	33 %	21 %	19 %	100 %	100 %
2000-2020	6 %	2 %	53 %	41 %	41 %	57 %	100 %	100 %
>2020								
Ei tietoa	69 %	68 %	23 %	27 %	8 %	5 %	100 %	100 %
Yhteensä	44 %	37 %	34 %	28 %	23 %	35 %	100 %	100 %

Kuva 10: Karkea Kuntoprofili®suhteelliset osuudet ikäluokittain (lkm. %, m² %)

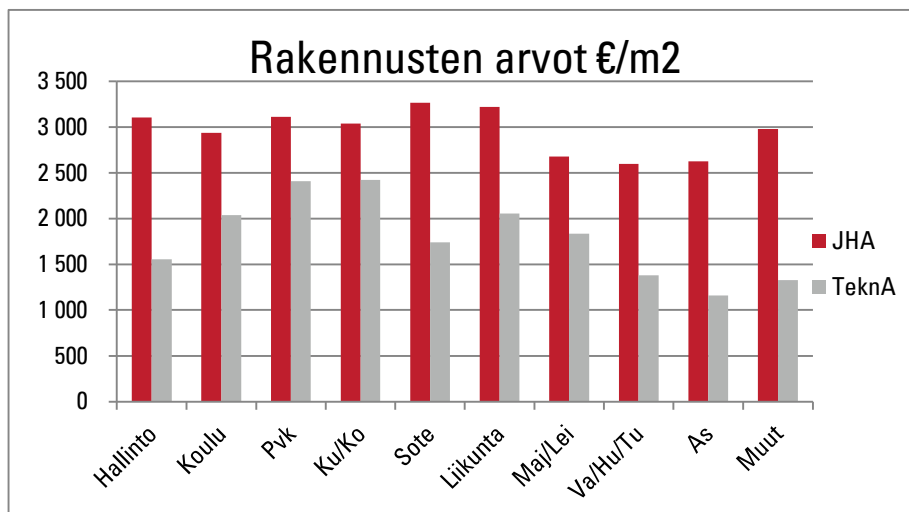


5.3 Omaisuuden tunnusluvut käyttötarkoituksittain 2024

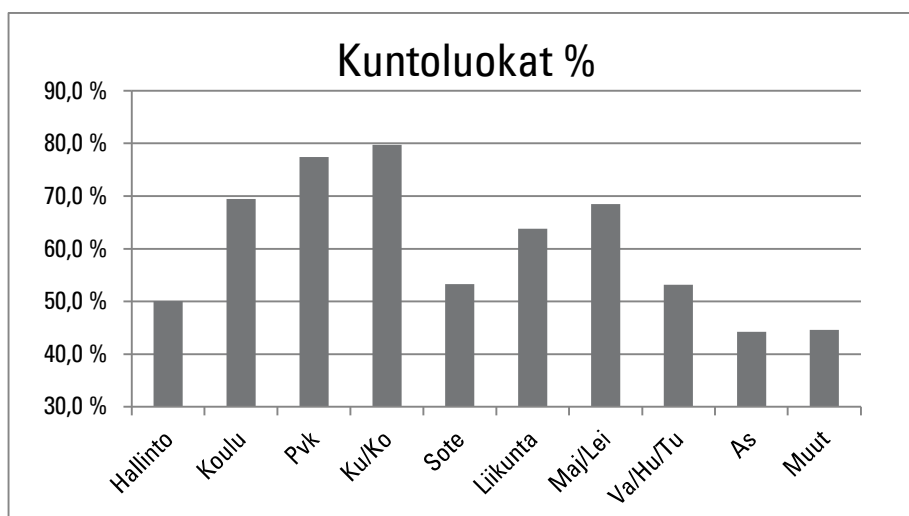
Taulukko 10: Omaisuuden tunnusluvut käyttötarkoituksittain (lkm. ja m², €, €/m² ja Kla %)

Arvotiedot käyttötarkoituksittain 2024					JHA		TeknA		Kla
Käyttötarkoitus	lkm	m ²	m ² /lkm	% m ²	€	€/m ²	€	€/m ²	
Hallinto	4	17 730	4 433	11 %	55 046 169	3 105	27 590 474	1 556	50,1 %
Koulu	32	61 466	1 921	39 %	180 448 318	2 936	125 311 136	2 039	69,4 %
Päiväkot	11	7 168	652	5 %	22 314 648	3 113	17 282 298	2 411	77,4 %
Kulttuuri/kokoontumisr.	12	22 812	1 901	14 %	69 291 811	3 037	55 256 229	2 422	79,7 %
Sote	15	23 550	1 570	15 %	76 967 414	3 268	41 018 267	1 742	53,3 %
Liikuntarakennus	6	8 316	1 386	5 %	26 805 048	3 223	17 100 269	2 056	63,8 %
Majoitus/leirintä-alue	10	1 005	101	1 %	2 692 610	2 679	1 844 537	1 835	68,5 %
Var/huolto/teol./työtilat	21	10 978	523	7 %	28 535 780	2 599	15 179 737	1 383	53,2 %
Asuinrakennukset	17	4 026	237	3 %	10 575 207	2 627	4 679 295	1 162	44,2 %
Muut rakennukset	5	796	159	1 %	2 372 443	2 980	1 058 681	1 330	44,6 %
Yhteensä	133	157 847	1 187	100 %	475 049 448	3 010	306 320 922	1 941	64,5 %

Kuva 11: Arvojen neliöhinnat käyttötarkoituksittain (€/m²)



Kuva 12: Keskimääräiset kuntoluokat käyttötarkoituksittain (Kla %)



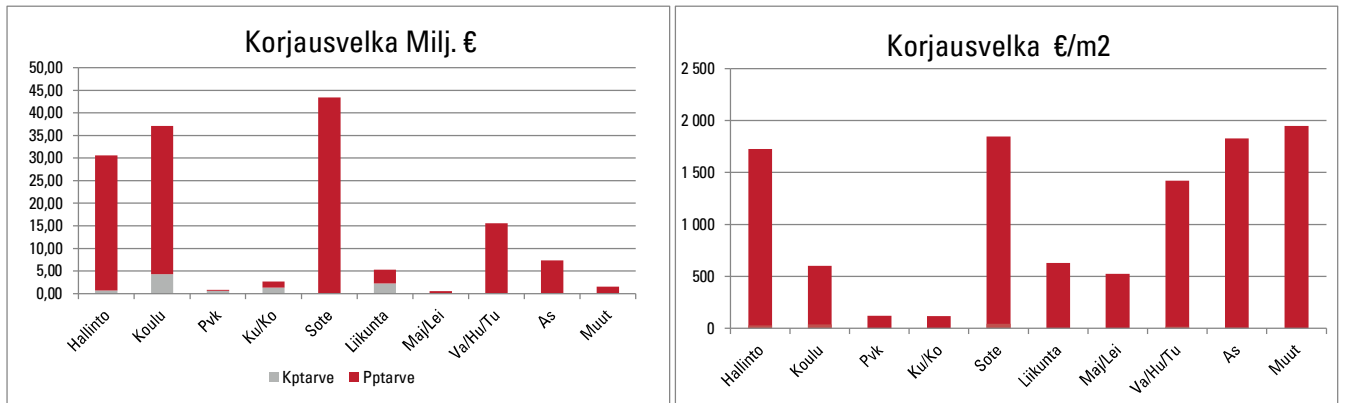
Taulukko 11: Kunnossapitotarve, Perusparannustarve® ja Korjausvelka käyttötarkoituksittain

Korjausvelka, Kunnossapitotarve ja Perusparannustarve® käyttötarkoituksittain 2024

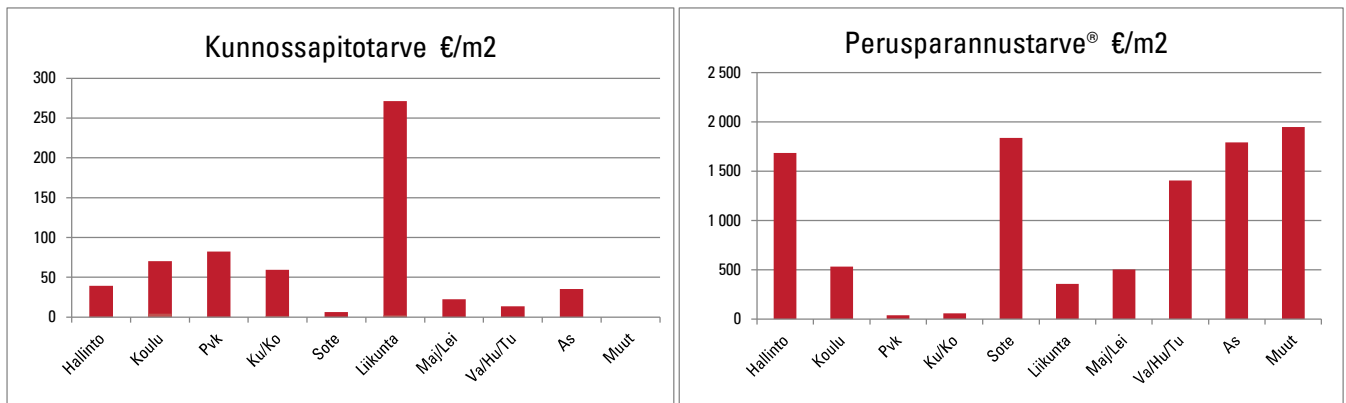
Käyttötarkoitus	Ikm	m2	Kla	Korjausvelka*		Kunnossapitotarve		Perusparannustarve®		Kvelka %	Kptarve %	Pptarve %
				€	€/m2	€	€/m2	€	€/m2			
Hallinto	4	17 730	50,1 %	30 562 575	1 724	696 195	39	29 866 380	1 685	21 %	7 %	22 %
Koulu	32	61 466	69,4 %	37 070 491	603	4 314 673	70	32 755 818	533	26 %	45 %	24 %
Päiväkoti	11	7 168	77,4 %	864 762	121	591 087	82	273 675	38	1 %	6 %	0 %
Kulttuuri/kokoonntumiss.	12	22 812	79,7 %	2 665 930	117	1 352 643	59	1 313 287	58	2 %	14 %	1 %
Sote	15	23 550	53,3 %	43 439 236	1 845	150 722	6	43 288 514	1 838	30 %	2 %	32 %
Liikuntarakennus	6	8 316	63,8 %	5 244 118	631	2 257 421	271	2 986 697	359	4 %	23 %	2 %
Majoitus/leirintä-alue	10	1 005	68,5 %	527 210	525	22 375	22	504 834	502	0 %	0 %	0 %
Var/huolto/teol./työtilat	21	10 978	53,2 %	15 589 237	1 420	150 309	14	15 438 928	1 406	11 %	2 %	11 %
Asuinrakennukset	17	4 026	44,2 %	7 353 217	1 826	141 071	35	7 212 147	1 791	5 %	1 %	5 %
Muut rakennukset	5	796	44,6 %	1 550 550	1 948	0	0	1 550 550	1 948	1 %	0 %	1 %
Yhteensä	133	157 847	64,5 %	144 867 326	918	9 676 495	61	135 190 831	856	100 %	100 %	100 %

isvelka = Kunnossapitotarve + Perusparannustarve®

Kuva 13: Korjausvelka käyttötarkoituksittain (Milj.€ ja €/m²)



Kuva 14: Kunnossapitotarve ja Perusparannustarve® käyttötarkoituksittain (€/m²)



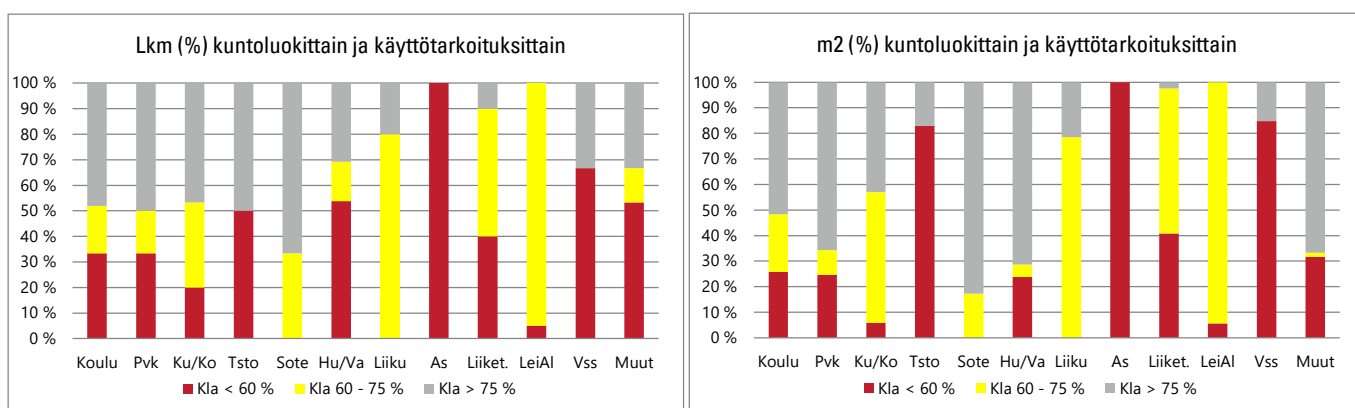
Taulukko 12: Karkea Kuntoprofiili® käyttötarkoituksittain (lkm., m²)

Käyttöt.	Kla < 60 %		Kla 60 - 75 %		Kla > 75 %		Yhteensä	
	lkm	m2	lkm	m2	lkm	m2	lkm	m2
Hallinto	1	11 384	2	3 947	1	2 399	4	17 730
Koulu	11	15 417	13	17 927	8	28 122	32	61 466
Päiväkoti	1	150	6	3 065	4	3 953	11	7 168
Kulttuuri/kokoontumisr.	3	664	8	12 314	1	9 834	12	22 812
Sote	9	17 264	2	631	4	5 655	15	23 550
Liikuntarakennus	1	1 692	3	5 090	2	1 534	6	8 316
Majoitus/leirintä-alue	3	256	2	163	5	587	10	1 005
Var/huolto/teol./työtilat	14	7 832	3	761	4	2 385	21	10 978
Asuinrakennukset	11	3 527	6	499	0	0	17	4 026
Muut rakennukset	4	668	0	0	1	128	5	796
Yhteensä	58	58 854	45	44 397	30	54 597	133	157 847
Ppt, Kpt Kvelka € €/m2	135 190 831 2 297		9 676 495 218				144 867 326 918	

Taulukko 13: Karkea Kuntoprofiili® suhteelliset osuudet käyttötarkoituksittain (lkm. %, m² %)

Käyttöt.	Kla < 60 %		Kla 60 - 75 %		Kla > 75 %		Yhteensä	
	lkm	m2	lkm	m2	lkm	m2	lkm	m2
Hallinto	25 %	64 %	50 %	22 %	25 %	14 %	100 %	100 %
Koulu	34 %	25 %	41 %	29 %	25 %	46 %	100 %	100 %
Päiväkoti	9 %	2 %	55 %	43 %	36 %	55 %	100 %	100 %
Kulttuuri/kokoontumisr.	25 %	3 %	67 %	54 %	8 %	43 %	100 %	100 %
Sote	60 %	73 %	13 %	3 %	27 %	24 %	100 %	100 %
Liikuntarakennus	17 %	20 %	50 %	61 %	33 %	18 %	100 %	100 %
Majoitus/leirintä-alue	30 %	25 %	20 %	16 %	50 %	58 %	100 %	100 %
Var/huolto/teol./työtilat	67 %	71 %	14 %	7 %	19 %	22 %	100 %	100 %
Asuinrakennukset	65 %	88 %	35 %	12 %	0 %	0 %	100 %	100 %
Muut rakennukset	80 %	84 %	0 %	0 %	20 %	16 %	100 %	100 %
Yhteensä	44 %	37 %	34 %	28 %	23 %	35 %	100 %	100 %

Kuva 15: Karkea Kuntoprofiili® suhteelliset osuudet käyttötarkoituksittain (lkm. %, m² %)



5.4 Omaisuuden tunnusluvut salkuttain 2024

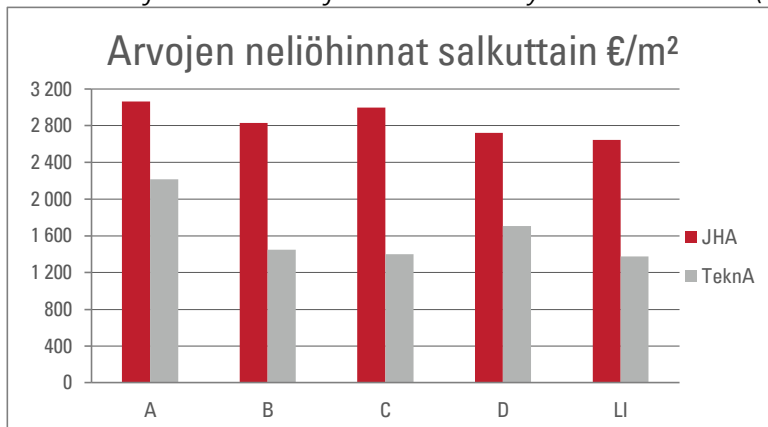
Taulukko 14: Omaisuuden tunnusluvut käyttötarkoituksittain (lkm. ja m², €, €/m² ja Kla %)¹¹

Lka	Lkm	m ²	JHA		TeknA		kla	Korjausvelka		Kunnossapitotarve		Perusparannustarve®	
			€	€/m ²	€	€/m ²		€	€/m ²	€	€/m ²	€	€/m ²
A	66	102 193	312 888 985	3 062	226 546 076	2 217	72 %	46 853 261	458	7 566 737	74	39 286 525	384
B	20	17 642	49 971 505	2 833	25 588 126	1 450	51 %	29 730 561	1 685	907 766	51	28 822 795	1 634
C	30	32 409	97 111 403	2 996	45 393 350	1 401	47 %	63 062 637	1 946	359 917	11	62 702 720	1 935
D	5	3 289	8 955 700	2 723	5 612 593	1 706	63 %	1 735 222	528	753 604	229	981 619	298
LI	12	2 314	6 121 855	2 646	3 180 777	1 375	52 %	3 485 644	1 506	88 472	38	3 397 172	1 468
Yhteensä	133	157 847	475 049 448	3 010	306 320 922	1 941	64 %	144 867 326	918	9 676 495	61	135 190 831	856

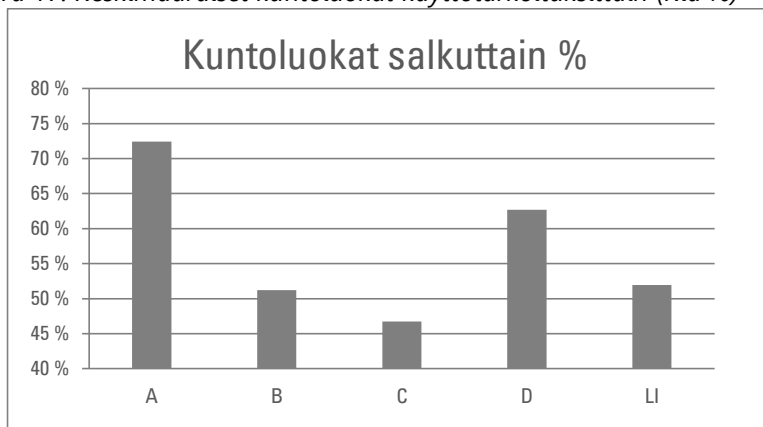
Taulukko 15: Tunnuslukujen suhteelliset osuudet salkuttain

Lka	Lkm	m ²	JHA %	TeknA %	Kvelka %	Kptarve %	Pptarve %
A	50 %	65 %	66 %	74 %	32 %	78 %	29 %
B	15 %	11 %	11 %	8 %	21 %	9 %	21 %
C	23 %	21 %	20 %	15 %	44 %	4 %	46 %
D	4 %	2 %	2 %	2 %	1 %	8 %	1 %
LI	9 %	1 %	1 %	1 %	2 %	1 %	3 %
Yhteensä	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Kuva 16: Arvojen neliöhinnat ja kuntoluokat käyttötarkoituksittain (€/m² ja Kla %)

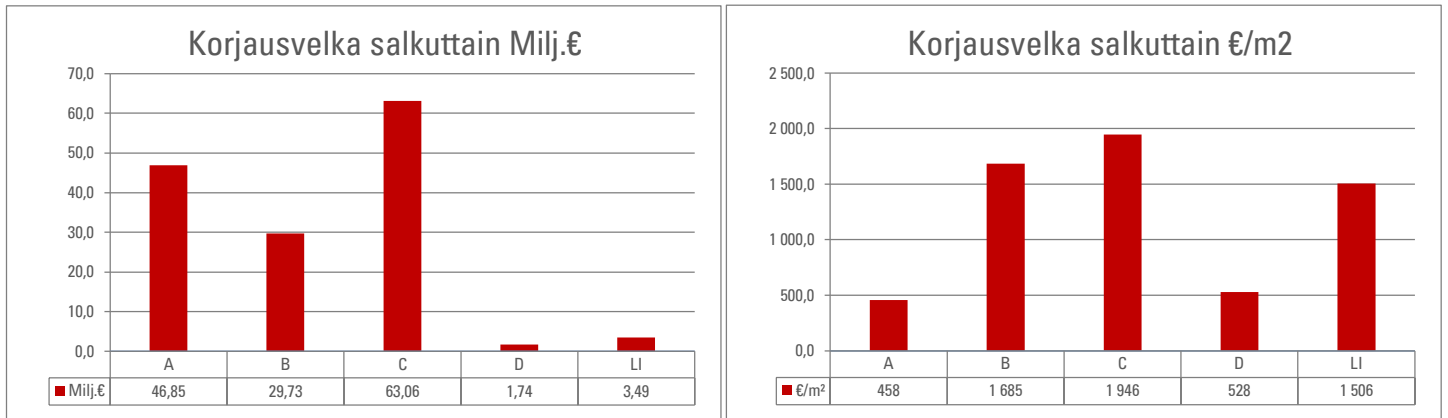


Kuva 17: Keskimääräiset kuntoluokat käyttötarkoituksittain (Kla %)

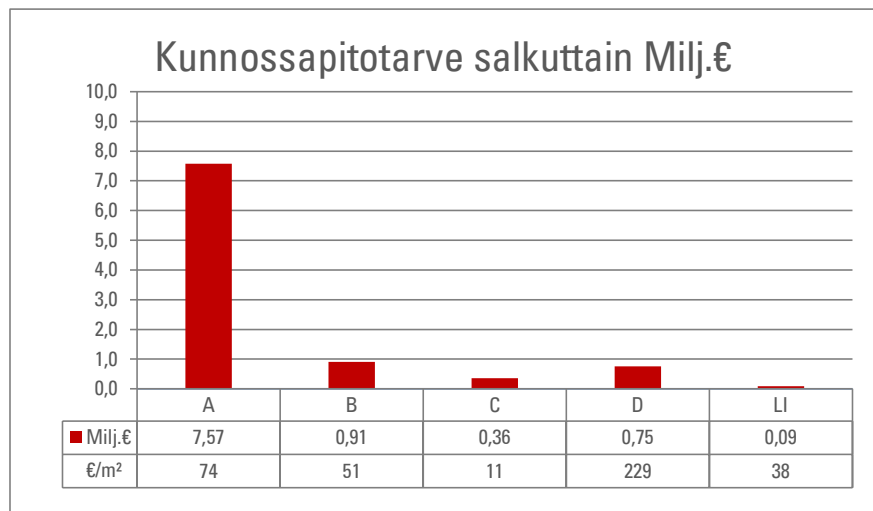


¹¹Luokitus A=pidettävät, B=selvitettävät/kehitettävät, C=realisoitavat (myynti/purku), D=kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet ja LI=liikuntatoimelta Tilapalvelukeskukselle siirtyvät rakennukset.

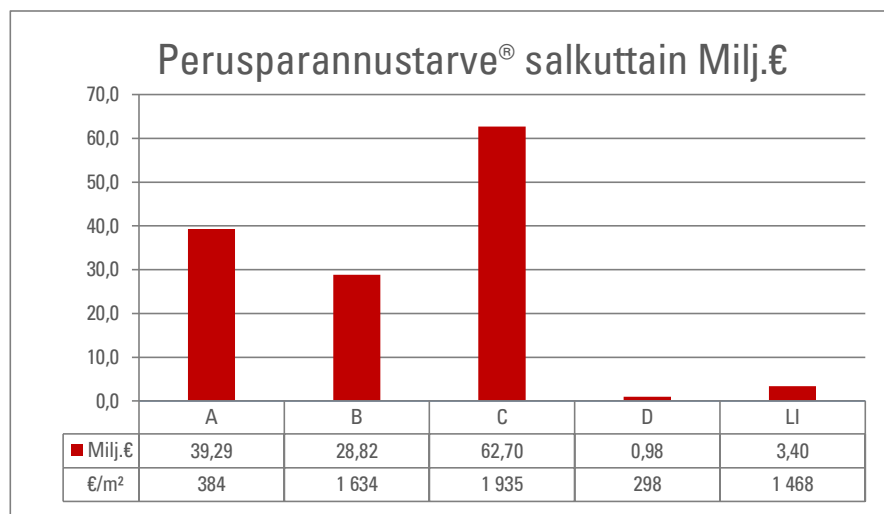
Kuva 18: Korjausvelka käyttötarkoituksittain (Milj.€ ja €/m²)



Kuva 19: Kunnossapitotarve käyttötarkoituksittain (€/m²)



Kuva 20: Perusparannustarve[®] käyttötarkoituksittain (€/m²)



Taulukko 16: Karkea Kuntoprofiili® käyttötarkoituksittain (lkm., m²)

Karkea kuntoprofiili® salkuttain

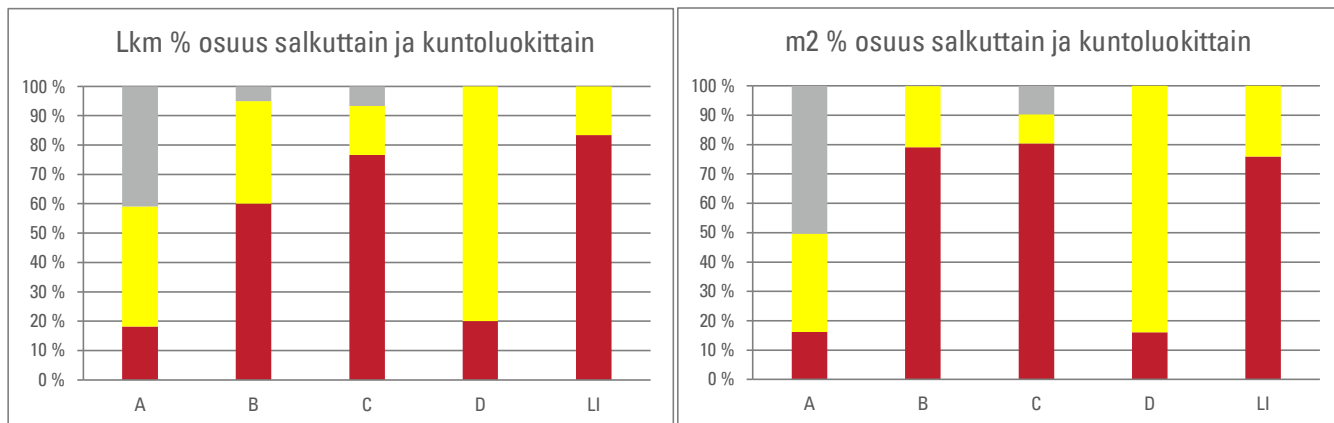
Salkku	Kla < 60 %		Kla 60 - 75 %		Kla > 75 %		Yhteensä	
	lkm	m ²	lkm	m ²	lkm	m ²	lkm	m ²
A	12	16 554	27	34 165	27	51 474	66	102 193
B	12	13 960	7	3 665	1	18	20	17 642
C	23	26 052	5	3 252	2	3 105	30	32 409
D	1	531	4	2 758	0	0	5	3 289
LI	10	1 757	2	557	0	0	12	2 314
Yhteensä	58	58 854	45	44 397	30	54 597	133	157 847
Ppt, Kpt €/m ²	140 760 699 2 392		9 676 495 218				131 084 204 830	

Taulukko 17: Karkea Kuntoprofiili® suhteelliset osuudet käyttötarkoituksittain (lkm. %, m² %)

Suhteellinen karkea Kuntoprofiili® salkuttain

Salkku	Kla < 60 %		Kla 60 - 75 %		Kla > 75 %		Yhteensä	
	lkm %	m ² %	lkm %	m ² %	lkm %	m ² %	lkm %	m ² %
A	18 %	16 %	41 %	33 %	41 %	50 %	100 %	100 %
B	60 %	79 %	35 %	21 %	5 %	0 %	100 %	100 %
C	77 %	80 %	17 %	10 %	7 %	10 %	100 %	100 %
D	20 %	16 %	80 %	84 %	0 %	0 %	100 %	100 %
LI	83 %	76 %	17 %	24 %	0 %	0 %	100 %	100 %
Yhteensä	44 %	37 %	34 %	28 %	23 %	35 %	100 %	100 %

Kuva 21: Karkea Kuntoprofiili® suhteelliset osuudet käyttötarkoituksittain (lkm. %, m² %)



6. OMAISUUDEN TUNNUSLUKUJEN MUUTOS

6.1 Arvojen, korjausvelan ja kuntoprofiilin muutos 2023–2024

Taulukko 18: Omaisuuden tunnuslukujen muutos 2023–2024

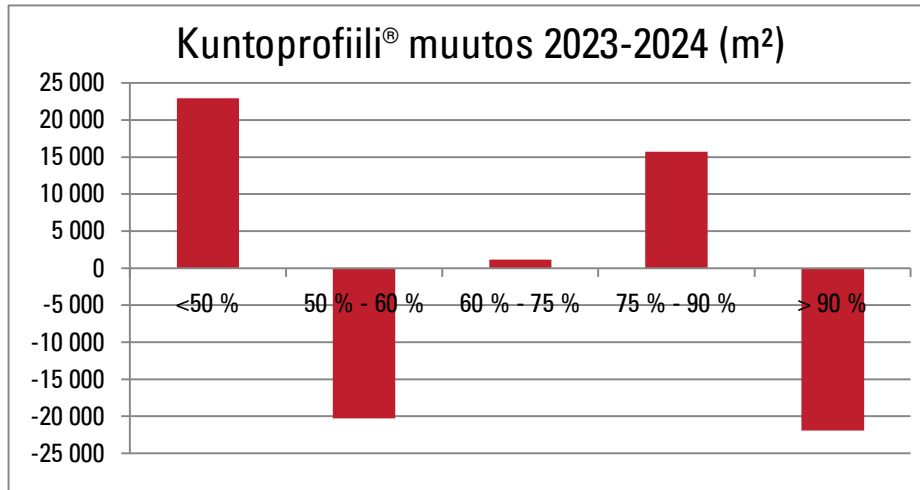
Muutos 2023-2024

Muutos	Pinta-ala	Jha	TeknA	Kla*	Kvelka Van	Kvelka 2,0	Kptarve	Pptarve
m²/€	-2 435	50 803 613	8 497 710	-5,72 %	22 180 152	38 477 347	2 572 890	35 904 457
%	-1,52 %	11,98 %	2,85 %		51,06 %	36,17 %	36,22 %	36,16 %

Taulukko 19: Kuntoprofiili® muutos (m²)

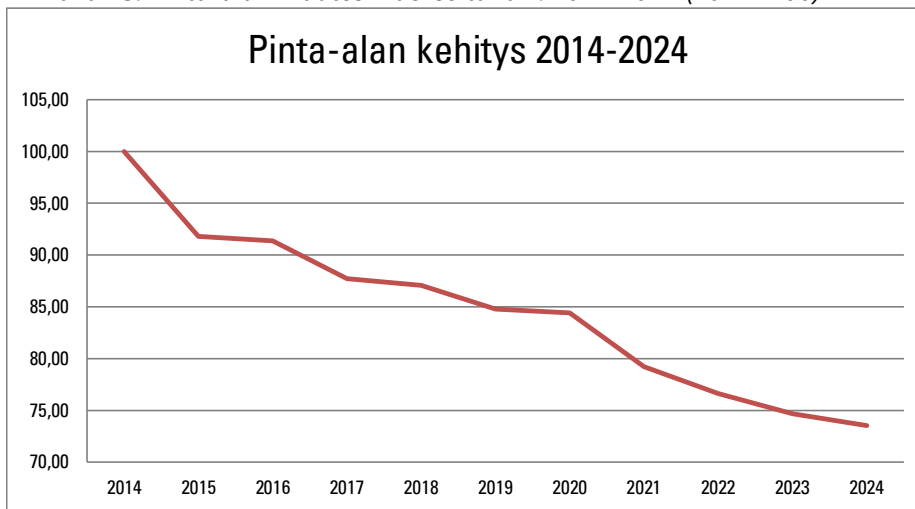
Kuntoprofiili® muutos 2023-2024			Muutos %	
Kuntolka	Lkm	Pinta-ala	%/kpl	%/m²
<50 %	10	22 903	36 %	118 %
50 % - 60 %	-10	-20 283	-33 %	-55 %
60 % - 75 %	5	1 154	13 %	3 %
75 % - 90 %	11	15 735	73 %	61 %
> 90 %	-4	-21 944	-50 %	-63 %
Yhteensä	12	-2 435	10 %	-2 %

Kuva 22: Kuntoprofiilin muutos (m²)

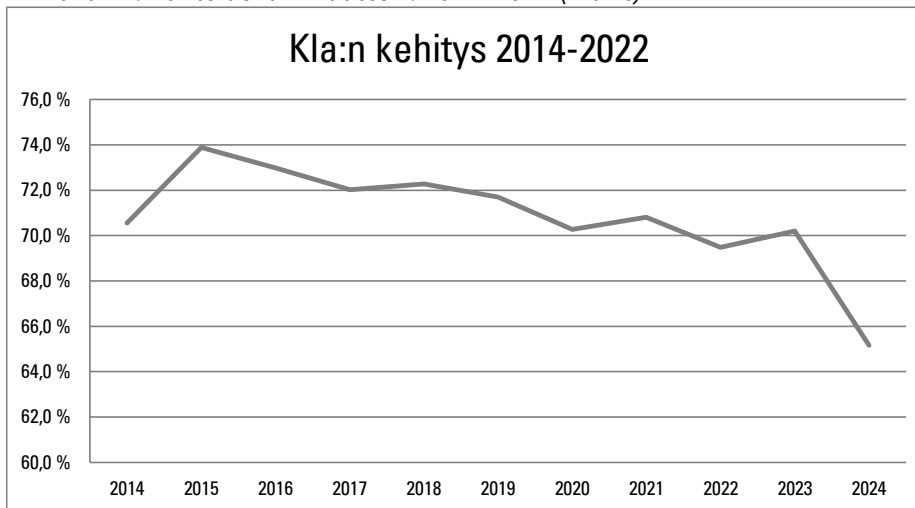


6.2 Kuntoluokan, pinta-alan sekä Kuntoprofiili®- muutos 2014–2024

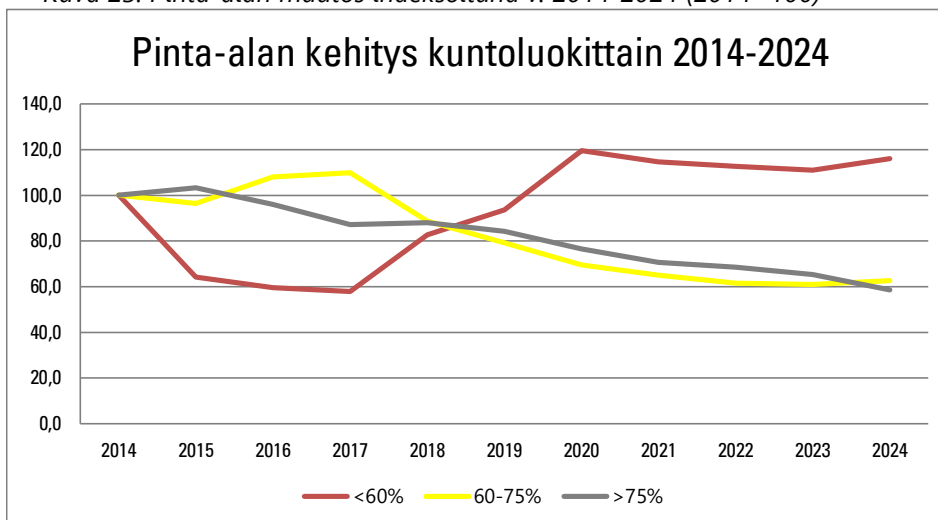
Kuva 23: Pinta-alan muutos indeksoituna v. 2014–2024 (2014=100)



Kuva 24: Kuntoluokan muutos v. 2014–2024 (Kla %)

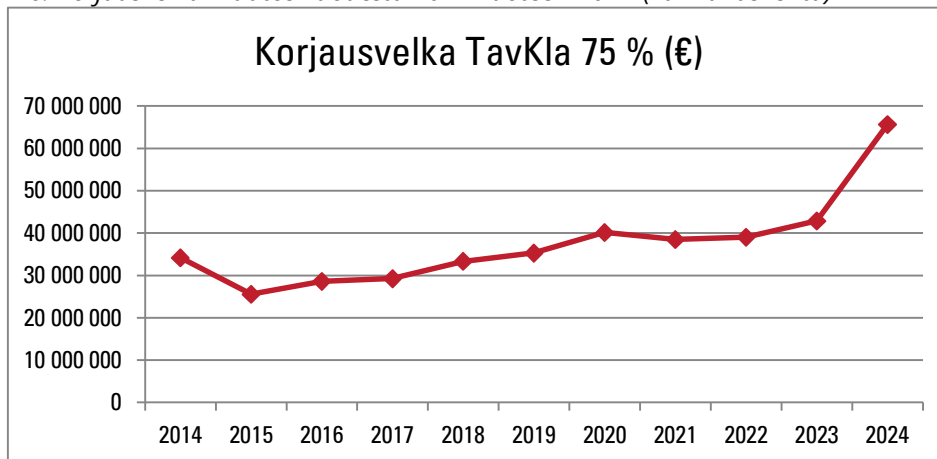


Kuva 25: Pinta-alan muutos indeksoituna v. 2014–2024 (2014=100)

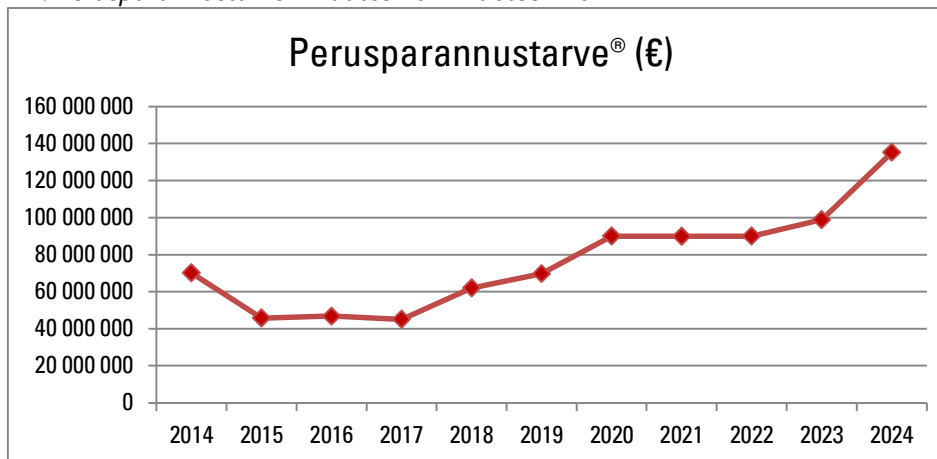


6.3 Korjausvelka ja Perusparannustarve[®] muutos v. 2014–2024

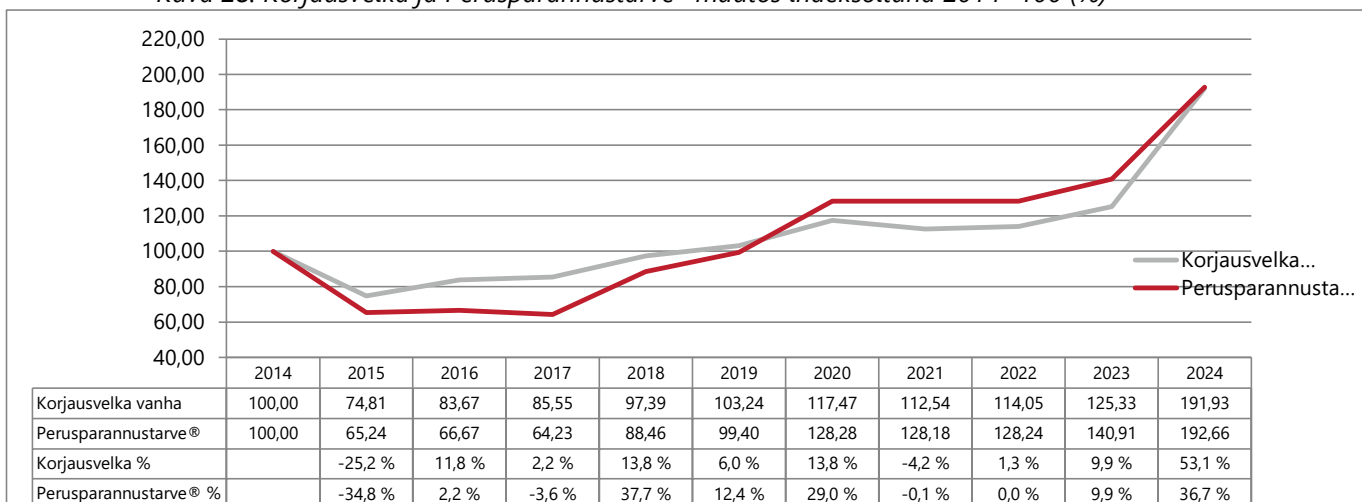
Kuva 26: Korjausvelka muutos vuodesta 2014 vuoteen 2024 (vanha laskenta)¹²



Kuva 27: Perusparannustarve[®] muutos 2014 vuoteen 2024



Kuva 28: Korjausvelka ja Perusparannustarve[®] muutos indeksoituna 2014=100 (%)



¹² Uuden Korjausvelkalaskennan mukaista aikasarjaa ei ole vuodesta 2014 asti ole saatavilla, jolloin korjausvelan aikasarja on laskettu vanhalla tavalla, jossa tavoitekontoluokka kaikilla rakennuksilla on 75 %:

7. JOHTOPÄÄTÖS

Trellum Consulting Oy on määritellyt Rovaniemen kaupungin omistamien rakennusten arvot ensimmäisen kerran vuonna 2014. Tämän jälkeen arvotietoja on päivitetty tarvittaessa ja nyt kuluvana vuonna 2025 rakennusten arvojen uudelleen määrittely tuli ajankohtaiseksi, jotta arvoista laskettavat tunnusluvut antavat riittävän luotettavan kuvan omaisuuden tarpeista. Nyt tässä raportissa käsiteltävät tiedot kuvaavat omaisuuden tilannetta vuoden 2024 lopussa, tosin rakennusten katselmointi tehtiin maaliskuussa 2025. Seuraavassa on yhteen-veto edellisissä luvussa tarkastelluista taulukoista ja kuvista.

Yleistä

Kaikkiaan Rovaniemen kaupungilla on omistuksessaan 133 rakennuksesta, joiden yhteen-laskettu pinta-ala on noin 158 000 m². Koko omaisuuden jälleenhankinta-arvo vuoden 2024 lopussa on noin 475 miljoonaa euroa ja sen keskimääräinen neliöhinta 3 010 €/m². Kun tähän jälleenhankinta-arvoon huomioidaan rakennusten iän ja/tai muun johdosta tapahtunut arvon alentuminen, niin omaisuuden tekniseksi arvoksi saadaan 306 miljoonaa euroa ja sen keskimääräinen neliöhinta 1 941 €/m². Koko omaisuuden keskimääräinen kuntoluokka eli teknisen- ja jälleenhankinta-arvon suhde on 64,5 %, jota voidaan pitää tyydyttävänä.

Vuoden 2024 lopussa uuden laskennan mukaista korjausvelkaa rakennusomaisuudessa on 145 miljoonaa euroa ja sen keskimääräisen neliöhinta 918 €/m². Korjausvelka kuvaa sitä rahamäärää, joka vaaditaan, jotta koko omistettu rakennuskanta saadaan kuntoon. Korjaus-velka koostuu tyydyttäväkuntoisten rakennusten kunnossapitotarpeesta sekä välttävä- ja huonokuntoisten rakennusten investointitarpeesta. Kunnossapitotarve lasketaan kuntoluo-kan 60–75 % rakennuksista alimman hyväkuntoisen rakennuksen kuntoluokkaan eli 75 % ja Perusparannustarve® taas lasketaan alle 60 % kuntoluokan rakennuksista 120 % tavoitekun- toluokkaan, joka kuvaa kuinka paljon näihin rakennuksiin tulisi investoida, jotta rakennus saadaan käyttötarkoitukseltaan uuden vastaavan rakennuksen mukaiseen kuntoon ja va- rustelutasoon. Näin laskien korjausvelasta kunnossapitotarpeen osuus on noin 10 miljoonaa ja Perusparannustarve® puolestaan reilut 135 miljoonaa euroa. Koko omaisuuteen suhteutetun kunnossapitotarpeen keskimääräinen neliöhinta on 61 €/m², kun investointitarpeen taas on 856 euroa.

Trellum on muuttanut korjausvelan laskentasääntöä vuoden 2025 alusta, kun vanha korjausvelkatunnusluku laskettiin myös välttävä/huonokuntoisista rakennuksista alimman hyväkuntoisen rakennuksen kuntoluokkaan, joka ei kuitenkaan riitä uusimaan rakennusta riittävästä. Tämä vanhan laskennan mukainen korjausvelka oli vuoden 2024 lopussa noin 65 miljoonaa euroa, joka ei kuitenkaan riitä omaisuuden tarpeiden kattamiseen, kun investointitarpeessa olevien rakennusten kuntoluokka tällä rahalla nostetaan alimman hyväkuntoisen rakennuksen kuntoluokkaan, jolloin korjausaste jää 20–50 %. Perusparannuksissa korjausasteet ovat yleensä 50–80 % luokkaa, jolloin uusi korjausvelan laskentasääntö kuvaa paremmin omaisuuteen liittyviä tarpeita. Tämä vanha korjausvelkaluku kuitenkin laskettiin myös tähän tarkasteluun, kun aikasarjaa tämän aiemman luvun osalta löytyy aina vuodesta 2014 lähtien. Näin omaisuuden velvoitteiden kehitystä tarkastellaan tämän vanhan korjausvelkatunnusluvun sekä aiemmin lasketun Perusparannustarve® tunnusluvun kautta, vaikka-kin vanha korjausvelkaluku ei kerro kovin hyvin omaisuuden velvoitteista.

Nyt määriteltyjen arvojen pohjalta Rovaniemen kaupungin rakennusten pinta-alasta noin 27 % on kunnoltaan heikkoja (Kla < 50 %) ja välttäväkuntoisia (Kla 50–60 %) taas 10 %. Näin investointitarpeessa (Kla < 60 %) olevan kannan pinta-alaosuus on yhteensä 37 %, mitä koko omaisuuden osalta voidaan pitää verraten suurena. Tyydyttävässä kunnossa (Kla 60 % - 75

%) olevien rakennusten pinta-alaosuus puolestaan on noin 28 % ja hyvässä kunnossa (Kla 75–90 %) taas 26 % sekä uutta vastaavassa kunnossa (Kla>90 %) loput noin 8 % pinta-alasta.

Välittömässä investointitarpeessa (Kla <60 %) olevan omaisuuden määrä vaihtelee Suomen kaupungeissa noin 10 % - 30 % välillä, joten Rovaniemen kaupungin välttävä- ja heikkokuntoisten rakennusten suhteellinen pinta-ala osuus on selvästi kaupunkien keskimääräistä tasoa suurempi. Nyt tehdyn määrittelyn valossa Rovaniemen kaupungin kiinteistökanta on siis tyydyttävässä kunnossa ja investointitarpeessa oleva pinta-ala on noin 59 000 neliömetriä, joka on varsin huomattava. Mikäli nämä rakennukset halutaan investoida uutta vastaavaan kuntoon ja varustelutasoon, niin tarvittava investointiraha on noin 135 miljoonaa euroa ja investointitarpeen keskimääräinen neliöhinta noin 2 300 €/m².

Omaisuuden korjausvelka ja välittömät investointitarpeet ovat painottuneet kaikkein heikkokuntoisimpaan tilakantaa eli kuntoluokaltaan alle 50 % rakennuksiin, Näiden rakennusten uuden laskennan mukainen korjausvelka on 103 miljoonaa euroa, joka kokonaisuudessaan koostuu siis välittömästä investointitarpeesta, jonka karkea neliöhinta näissä heikkokuntoisissa rakennuksissa on 2 428 €/m². Koko omaisuuden korjausvelasta 71 % ja investointitarpeesta 76 % on näissä huonokuntoisissa eli kuntoluokaltaan alle 50 % rakennuksissa. Välttäväkuntoisten (Kla 50–60 %) rakennusten Perusparannustarve[®] puolestaan on vajaat 33 miljoonaa ja neliöhinta on 1 962 euroa, jolloin näiden investointitarpeessa olevien rakennusten perusparannusinvestointien neliöhinnat ovat noin 2 000–2 400 euroa. keskimääräisen investointitarpeen neliöhinnan asettuessa noin 2 300 euroon.

Kun tyydyttäväkuntoiset rakennukset laitetaan tarkempiin kuntoluokkakategorioihin niin kuntoluokka välillä 60–65 % pinta-alaa on kaikista tyydyttävässä kunnossa olevista rakennuksista toiseksi eniten ollen noin 14 700 neliömetriä. Nämä rakennukset kuluvat investointitarpeeseen noin vuodesta viiteen riippuen kunnossapitokorjauksista. Näiden tyydyttävä/välttäväkuntoisten rakennuksen laskennallinen kunnossapitotarve 75 % kuntoluokan tavoitetasoon on 5,6 miljoonaa euroa, mutta jo muutamien vuosien kuluessa nämä rakennukset tulevat siis investointitarpeeseen, joka tulee kasvattamaan korjausvelkaa, kun kunnossapitokorjaus ei enää riitä uusimaan näitä rakennuksia riittävästä. Kun rakennuksen kuntoluokka alittaa 60 %:n niin rakennusten kuntoluokan tavoitetaso korjausvelkalaskemassa nousee 75 %:sta 120 %:in.

Tyydyttäväkuntoisissa rakennuksissa kuntoluokkavälillä 65–70 % pinta-alaa taas on noin 9 500 neliömetriä ja näiden kunnossapitotarve 75 % tavoitekuntoluokkaan on 2,3 miljoonaa. Nämä rakennukset tulevat investointitarpeeseen noin 5–10 vuoden sisällä ja näissäkin rakennuksissa toteutettavat kunnossapitokorjaukset vaikuttavat lopulliseen peruskorjauksen toteutusajankohtaan. Kuntoluokka välillä 70–75 % eli lähes hyväkuntoisissa tyydyttäväkuntoisissa rakennuksissa pinta-alaa on tyydyttäväkuntoisista rakennuksista eniten ollen 20 300 neliömetriä ja näissä kunnossapitotarvetta on noin 1,8 miljoonaa euroa. Investointitarpeeseen nämä lähes hyväkuntoiset rakennukset tulevat noin 10–18 vuoden aikajänteellä ja toki näissäkin kunnossapitokorjauksilla tai niiden tekemättä jättämisillä on huomattava vaikutus todellisen peruskorjauksen/perusparannuksen ajankohtaan.

Ikärakenne

Tarkasteltaessa ikärakennetta, niin Rovaniemen kaupungin rakennusten pinta-alasta eniten eli reilu kolmannes (56 522 m²) on valmistunut vuosien 1960–1980 välisenä aikana. Toiseksi eniten pinta-alaa taas on valmistunut vuosien 1980–2000 aikana, jolloin valmistui 50 616 m² ja sen suhteellinen osuus koko omaisuuden pinta-alasta on noin kolmannes eli 32 %.

Rovaniemen kaupungin rakennusten pinta-alasta tämän vuosituhannen aikana (2000 luvulla) on valmistunut ainoastaan 8 647 neliometriä eli noin viisi prosenttia pinta-alasta eli kaupunkiin on valmistunut huomattavan vähän uudisrakennuksia. Toisaalta kaupungilla on myös huomattavan vähän vanhoja eli ennen vuotta 1940 valmistuneita rakennuksia niiden pinta-alaosuuden jäädessä vain noin yhteen prosenttiin koko kaupungin omistamasta pinta-alasta. Kaupungin omaisuuden pinta-ala on pitkälti rakennettu vuosien 1940–2000 välissä, jona aikana on valmistunut 92 % koko omaisuuden pinta-alasta. Pinta-alasta noin kahdesta prosentista valmistumisvuotta ole tiedossa, mutta todennäköisesti näidenkin rakennusten valmistumisvuodet osuvat nyt kuvattuun haarukkaan eli vuosiin 1940–2000.

Ikäluokittain tarkasteltuna eniten korjausvelkaa on vuosien 1980–2000 välillä valmistuneissa rakennuksissa, joissa korjausvelkaa on yhteensä noin 61 miljoonaa euroa, eli noin 42 %, koko kaupungin korjausvelasta. Noiden vuosien aikana valmistui myös toiseksi eniten pinta-alaa ja nyt vuoden 2024 lopussa näiden rakennusten ikä on 24–44 vuotta, jolloin rakennukset ovat tulossa elinkaarensa ensimmäisen peruskorjaukseen/perusparannukseen. Tämän ikäluokan noin 50 600 neliön pinta-alasta 48 % on investointitarpeessa (24 465 m²), kolmannes on tyydyttäväkuntoisia (Kla 60–75 %) eli kunnossapitotarpeessa (16 697 m²) ja loput vajaa viidennes ovat hyväkuntoisia (9 452 m²). Tämän ikäisten rakennusten noin 61 miljoonan korjausvelasta tyydyttäväkuntoisten rakennusten kunnossapitotarve 75 % kuntoluokan tavoitetasoon on 2,7 miljoonaa euroa ja välttävä/huonokuntoisten rakennusten Perusparannustarve® 120 % kuntoluokan tavoitetasoon on reilut 58 miljoonaa euroa.

Vaikka absoluuttiset tarpeet ovat suurimmat vuosien 1980–2000 välillä valmistuneissa rakennuksissa, niin suhteellisesti heikoimmassa kunnossa ovat kaikkein vanhimmat rakennukset eli ennen vuotta 1900 valmistuneet rakennukset. Tuolloin valmistui ainoastaan kaksi rakennusta, joista pinta-alaltaan suurempi rakennus on investointitarpeessa ja toinen pienempi taas tyydyttäväkuntoinen. Näiden rakennusten yhteenlaskettu korjausvelka on vajaat miljoonaa euroa, mutta korjausvelan neliöhinta on ikäluokista korkein ollen 1 904 €/m². Näistä kahden rakennuksen arvojen pohjalta laskettava keskimääräinen kuntoluokka on ikäluokista heikoin ollen 40,9 %, eli yhdessä korkeimman korjausvelan neliöhinnan kanssa nämä rakennukset ovat ikäluokittain tarkastellen heikoimmassa kunnossa.

Rovaniemen kaupungin rakennuskanta on siis keski-ikäistä, kun vanhoja ja uusia/uudehkoja rakennuksia on verraten vähän. Kanta on siis painottunut vuosina 1940–2000 valmistuneisiin rakennuksiin ja mediaani valmistumisvuosi on 1978 eli rakennuskannan keskimääräinen ikä vuoden 2024 lopussa on noin 46 vuotta.

Käyttötarkoituksittain

Tarkastelussa rakennukset jaettiin 10 eri käyttötarkoitukseen rakennuksen pääkäyttötarkoituksen perusteella. Näin tarkastellen eniten pinta-alaa on koulurakennuksissa, joiden osuus koko Rovaniemen kaupungin omistamasta pinta-alasta on 39 %, toiseksi eniten on Sote rakennuksia (23 550 m²) sen edustaessa 15 % koko omaisuuden pinta-alasta ja kolmanneksi eniten taas Kulttuuri/kokoontumISRakennuksia (22 281 m²), joiden osuus pinta-alasta on 14 %. Pienin pinta-ala on Muut rakennukset käyttötarkoituksessa, jossa pinta-alaa on noin 800 neliometriä ja tämä pinta-alaosuus jää siis marginaaliseksi koko omaisuuteen suhteutettuna, kun pinta-ala suhteellinen osuus pyöristyy juuri ja juuri yhteen prosenttiin. Rakentamiskustannuksiltaan kalleimmat rakennukset ovat Sote rakennukset, joiden jälleenhankinta-arvon neliöhinta on 3 268 euroa, toiseksi kalleimmat taas liikuntarakennukset 3 223 euron neliöhinnallaan ja kolmanneksi tulevat päiväkodit 3 113 €/m².

Käyttötarkoituksittain alhaisin kuntoluokka on asuinrakennuksissa ollen 44,2 % ja toiseksi alhaisin Muut rakennukset käyttötarkoituksessa 44,6 %. Kolmanneksi heikoin kuntoluokka

on toimistoissa ollen 50,1 %, johtuen kaupungintalon heikosta kunnosta, joka yksistään edustaa 64 % koko toimistorakennusten pinta-alasta. Kaupungintalon kuntoluokka on vuoden 2024 lopussa 40 % ja sen vajaan 30 miljoonan euron korjausvelka muodostuu pelkääseen Perusparannustarve® tunnusluvusta.

Keskimääräiseltä kuntoluokaltaan heikoimman asuinrakennusten pinta-alasta investointitarpeessa oleva pinta-alaosuus on 88 % (Kla < 60 %), loput 12 % ovat tyydyttäväkuntoisia (Kla 60–75 %). Asuinrakennuksissa ei ole siis yhtään hyväkuntoista rakennusta. Asuinrakennusten yhteenlaskettu korjausvelka on noin 7,4 miljoonaa euroa ja korjausvelan neliöhinta 1 826 €/m², joka huonoimmasta kuntoluokasta huolimatta on vasta kolmanneksi korkein korjausvelan neliöhinta muut rakennukset käyttötarkoituksen (1 948 €/m²) sekä Sote rakennusten jälkeen (1 845 €/m²). Näiden kahden käyttötarkoituksen arvioidut rakennuskustannukset ovat asuntoja kalliimmat, jolloin näiden asuntoja paremmasta keskimääräisestä kuntoluokasta huolimatta velvoitteiden neliöhinnat ovat rakennuskustannusten kalleuden johdosta asuntoja suuremmat. Tosin myös näissä molemmissa käyttötarkoituksissa myös keskimääräinen kuntoluokka oli alhainen.

Eniten absoluuttista korjausvelkaa on Sote rakennuksissa, jotka olivat myös rakentamiskustannuksiltaan käyttötarkoituksista kalleimmat. Sote rakennusten yhteenlaskettu korjausvelka on 43,4 miljoonaa euroa ja lähes koko korjausvelka muodostuu investointitarpeesta (43,3 miljoonaa euroa), jolloin tyydyttäväkuntoisten kunnossapitotarve on käyttötarkoituksista toiseksi alhaisin ollen sote rakennuksista ainoastaan noin 200 000 euroa. Sote rakennusten 23 550 neliön pinta-alasta 73 % (17 264 m²) on välttävä/heikkokuntoisia (Kla > 60 %) eli investointitarpeessa, tyydyttäväkuntoisia eli kunnossapitotarpeessa ainoastaan kolme prosenttia (631 m²) ja loput eli vajaa neljännes sote rakennusten pinta-alasta (5 655 m²) ovat hyväkuntoisia.

Käyttötarkoituksiltaan parhaimmassa kunnossa ovat Kulttuuri/kokoontumisrakennukset, joiden pinta-alaosuus oli kolmanneksi suurin koulujen ja Sote rakennusten jälkeen. Kulttuuri/kokoontumisrakennusten keskimääräinen kuntoluokka on siis käyttötarkoituksista korkein ollen 79,7 % ja korjausvelan neliöhinta puolestaan alhaisin eli 117 euroa. Näiden rakennusten noin 22 800 neliön pinta-alasta investointitarpeessa olevia välttävä/huonokuntoisten rakennusten pinta-alaosuus on kolme prosenttia, kunnossapitotarpeessa olevien tyydyttäväkuntoisten rakennusten pinta-alaosuus puolestaan 54 % ja loput 43 % ovat kunnoltaan hyväkuntoisia. Kulttuuri/kokoontumisrakennukset sisältävät mm. joitakin vuosia sitten perusparannetun Lappia-talon, jonka osuus Kulttuuri/kokoontumistilojen pinta-alasta on 43 %. Toiseksi parhaimmassa kunnossa ovat päiväkodit, jossa keskimääräinen kuntoluokka on 77,4 % ja korjausvelan neliöhinta 121 euroa.

Salkuttain

Rovaniemen kaupunki on luokitellut rakennukset vuonna 2019 viiteen eri kategoriaan, kuvaten omistuksen tärkeyttä osana kaupungin toimintaa. Luokat ovat strategisesti tärkeitä ja pidettävät (A), selvitettävät/kehitettävät (B), realisoitavat (C), kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat (D) ja käytön kannalta tärkeitä ei omistettavat rakennukset (E), jotka voidaan siis myydä ja vuokrata takaisin kaupungin omaan käyttöön. Nyt tehdyn päivityksen mukaisia arvoja ja omaisuuden tunnuslukuja tarkasteltiin tämän luokituksen mukaan, ja tätä tarkastelua varten luokittelua osin päivitettiin. Edelleen Tilapalveluyksikölle on siirtymässä 12 rakennusta liikuntatoimelta, joiden pinta-ala on noin 2 300 neliömetriä, joista nyt tehty salkkujaon mukainen luokitus puuttuu, jolloin näistä muodostettiin oma LI-luokka.

Nyt määriteltyjen arvojen ja tunnuslukujen pohjalta pidettäviä eli A- rakennuksia on 50 % rakennusten lukumäärästä ja 65 % pinta-alasta ja kehitettäviä/selvitettäviä B- rakennuksia

taas 15 % rakennusten lukumäärästä ja 11 % pinta-alasta. Realisoitavia eli C rakennuksia on rakennusten lukumäärästä 23 % ja pinta-alasta 21 % ja kaupunkikuvallisesti tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä D-rakennuksia on lukumäärästä 4 % ja pinta-alasta kaksi prosenttia. Luokkaan E aikanaan vuonna 2019 luokiteltiin kaupungintalo, jonka jälkeen kaupunki on nyt itse toteuttamassa varsin mittavaa perusparannusta, jolloin rakennuksen luokka muutettiin tässä E luokasta A-luokkaan. Liikunnalta siirtyvät rakennukset kuvattiin aiemmin ja näiden osuus nyt tarkastelluista rakennuksista on 9 % ja pinta-alasta noin prosentin verran.

Tarkasteltavista luokista heikoimmassa kunnossa ovat C-rakennukset, joiden keskimääräinen kuntoluokka on 47 %, korjausvelan neliöhinta 1 946 euroa. Suhteellisten velvoitteiden lisäksi myös absoluuttiset velvoitteet ovat näissä realisoitavissa rakennuksissa suurimmat, kun korjausvelkaa näissä rakennuksissa on 63 miljoonaa euroa, joka koostuu vajaan 63 miljoonan euron investointitarpeesta sekä noin 360 000 euron kunnossapitotarpeesta. C rakennusten pinta-alasta 80 % on investointitarpeessa, tyydyttäväkuntoisia 10 % ja loput 10 % ovat hyväkuntoisia.

Parhaimmassa kunnossa ovat pidettävät A rakennukset, jossa keskimääräinen kuntoluokka on 72 %, korjausvelan neliöhinta 452 euroa. Absoluuttista korjausvelkaa pidettävissä rakennuksissa on vajaat 47 miljoonaa euroa, josta yksistään kaupunkitalo edustaa vajaata 30 miljoonaa euroa. Kaupungintalon investoinnin valmistumisen myötä pidettävien rakennusten tunnusluvut paranevat huomattavasti, jolloin näiden rakennusten velvoitteet tulevat tulevaisuudessa pienenemään. Koko omaisuuden tasolla tunnuslukuihin vaikuttaa siis realisoitavien C rakennusten realisoinnit, joihin kaupunki ei siis enää tule panostamaan rahaa, jolloin näissä rakennuksissa velvoitteet poistuvat siis toteutuvien myyntien ja purkujen myötä.

Tunnuslukujen kehitys

Nyt kevättälvella rakennusten arvojen määrittely tehtiin uudestaan ja rakennukset katselmointiin. Tämän määrittelyn perusteella jälleenhankinta-arvoissa oli hieman jälkeenjääneisyttä rakennusten todellisista arvioituista kustannuksista, jolloin vuodesta 2023 vuoteen 2023 jälleenhankinta-arvon neliöhinnat nousivat keskimäärin noin 15 %. Rakennusten kuntoluokkien tarkistamisen myötä omaisuuden keskimääräinen kuntoluokka laski noin 5,72 %-yksikköä eli rakennusten kunto oli heikentynyt vuosien 2015–2023 laskennallista kulumista ja kulumiseen huomioituja investointeja enemmän. Vuoden 2014 jälkeen omaisuudesta on sisäilmaongelmien takia jäänyt tyhjilleen rakennuksia, joiden ylläpito on myös lopunut, jolloin näissä rakennuksissa nyt tehtävässä määrittelyssä kuntoluokkia selvästi laskettiin vuoden 2023 arvotiedoista. Vanhan laskennan mukainen korjausvelka, jossa kunto- luokaltaan alle 75 % rakennusten tavoitekuntoluokka on 75 % nousi 51 % vuodesta 2023 vuoteen 2024, kun puolestaan uuden laskennan mukainen korjausvelkanousu oli 36,16 %. Tässä jälkimmäisessä korjausvelka muodostuu siis tyydyttäväkuntoisten rakennusten kunnossapitotarpeesta sekä välttävä/huonokuntoisten rakennusten Perusparannustarve®- tunnusluvusta.

Muutoin rakennusten pinta-ala on systemaattisesti pienentynyt vuodesta 2014 vuoteen 2024 ja kaikkiaan näinä vuosina pinta-ala on laskenut noin viidenneksen. Samaan aikaan omaisuuden rakenne on heikentynyt, mikäli näkyy keskimääräinen kuntoluokan laskuna etenkin vuodesta 2017 lähtien. Omaisuuden rakenteen heikkeneminen näkyy etenkin välttävä/heikkokuntoisten rakennusten pinta-alaosuuden kasvuna, joka oli lähes puolet pienempi vuosien 2015–2017 aikana kuin vuonna 2024. Jatkossa tunnuslukuihin vaikuttaa siis C rakennusten realisointien toteutuminen, kun 44 % tämän hetken korjausvelasta on näissä rakennuksissa. Edelleen tunnuslukuja parantaa kaupungintalon peruskorjauksen valmistuminen sekä myös vuonna 2025 valmistuvat Vaaranlammen ja Napsun monitoimitilat sekä Häkinvaaran päiväkotit. Yhteensä kaupungintalon perusparannuksen sekä em. uudisraken-

nusten valmistumisten jälkeen, omaisuuteen tulee noin 30 000 neliometriä uutta vastaavassa kunnossa olevaa pinta-alaa, mikä tulee näkymään omaisuuden rakenteesta. Toisaalta kuntoluokka välillä 60–65 % oli pinta-alaa varsin paljon, jolloin näiden rakennusten kuluminen taas lisää omaisuuden velvoitteita lähitulevaisuudessa.

8. TARKASTELUSTA

Tässä kuvatus laskentamenetelmän on kehittänyt Trellum Consulting Oy:n Harri Isoniemi. Yleisesti nyt tehdyn jälleenhankinta-arvon määrittelyn tarkkuus tavanomaisissa rakennuksissa on noin $\pm 5\%$, kun puolestaan haastavimmissa rakennuksissa arvomäärittelyn tarkkuuden vaihteluväli voi olla huomattavasti suurempi (mm. suojelurakennukset). Rakennusten jälleenhankinta-arvon arviointiin on käytetty Trellumissa olevia tietoja vastaavien uudisrakennusten hintatasosta huomioiden arvioitavassa rakennuksessa olevat ominaisuudet. Edelleen lähtötilanteessa pintapuolisen fyysiseen katselmointiin pohjautuvien kuntoluokkien arvioimisen tarkkuus on puolestaan noin $\pm 5\%$ yksikköä molempiin suuntiin. Lähtötilanteen arvomäärittelyn jälkeen rakennusten arvojen päivitys voidaan toteuttaa noin 10 vuotta, jona aikana omaisuuden tunnusluvut antavat kohtuullisen luotettavan kuvan omaisuuden velvoitteiden kehittämisestä. Tämän jälkeen rakennusten arvomäärittely on hyvä suorittaa katselmointineen uudelleen, jotta omaisuuden tunnusluvut säilyvät luotettavina.

Nyt rakennuskohtaisesti lasketut investointitarveluvut ovat koko omaisuuden osalta suuntaa antavia ja antavat mahdollisuuden arvioida karkeita investointitarpeita koko omaisuuden tasolla. Yksittäisten rakennusten osalta nyt lasketut korjausvelkaluvut voivat suurestikin poiketa rakennuksen todellisten rakennusosien ja rakenteiden kautta laskettavasta tarpeesta. Nyt uudessa korjausvelkalaskelmassa tyydyttäväkuntoisten rakennusten kunnossapitotarve on arvioitu alimpaan hyväkuntoisen rakennuksen kuntoluokkaan, jolloin se ei suoraan kerron yksittäisten rakennusten rakennusosien kautta laskettavasta kunnossapitotarpeesta. Perusparannustarve[®] taas on laskettu 120 % tavoitekuntoluokka olettamuksella, niin että olemassa olevan rakennuksen ominaisuuksia voidaan hyödyntää nykyisen kuntoluokan mukaisella osalla ja arvioidun investoinnin toiminnallisen muutoksen osuus on noin kolmannes arvioidun investoinnin hinnasta, jolloin loput investoinnista käytetään olemassa olevien rakennusosien korjaamiseen. Jälleenhankinta-arvon ja kuntoluokan tarkistamiseksi rakennukset on katselmoitu ja tässä katselmoinnissa rakennuksista tehtiin myös hyvin karkea kuntoarvio katselmoinnin havaintojen pohjalta. Se ei ole kattava läpileikkaus rakennuksen kunnosta, mutta antaa kohtuullisen kuvan rakennuksen eri rakennusosien kunnosta, jolla rakennuksen kuntoluokka on tässä tehtyjen laskelmien pohjaksi tarkistettu. Nyt käytetty korjausvelan laskentamenetelmä ja sen arviointitarkkuus on puutteistaan huolimatta käytännössä lähes ainoa mahdollisuus tarkastella suurten rakennusomaisuuksien velvoitteita järkevällä kustannustasolla ja aikapanostuksella.

9. ARVIOT JA LASKELMAT LAATI



16.4.2025

TkL VTM Harri Isoniemi

Aurakatu 1 A 6

20100 Turku

10. LISÄTIETOJA

Tästä arviosta ja tehdyistä laskelmista lisätietoja antaa Harri Isoniemi
puh 0400 520 199

11. LIITTEET

Liite 1: Arvot ja omaisuuden tunnusluvut v. 2024

Liite 2: Rakennusluokitukset

Liite 1: Rakennuskohtaiset omaisuuden tunnusluvut 2024 (3 s)

Liite 1: Rakennusten arvot ja omaisuuden tunnusluvut v. 2024 (1/3)																			
No	N:o	Rakennuksen nimi	Sik	Ktt	Rak.v.	m ²	€/m ²	JHA	TeknA	€/m ²	Kla	Kvelka.V	Kvelka.U	Kpalarave	Pktalarve	Pptalarve	Kats		
1	6510	Kaupungintalo	A	1	1988	11 384	3 279	37 332 975	14 933 190	1 312	40 %	13 066 541	29 866 380	0	18 666 488	29 866 380	0	0	11.3.2025
2	6511	Lappia-talo	A	4	1972	9 834	3 440	33 826 407	30 443 767	3 096	90 %	0	0	0	0	0	0	0	11.3.2025
3	6512	Atruokasen talo	D	4	1860	158	2 647	418 276	276 062	1 747	66 %	37 645	37 645	0	0	0	0	0	11.3.2025
4	6513	Perhepalvelukeskus, Korkalonkatu 4	C	1	1984	2 009	2 753	5 531 516	4 038 007	2 010	73 %	110 630	110 630	0	0	0	0	0	12.8.2024
5	6514	Rovakatu 1	C	1	1979	2 399	2 859	6 858 364	5 212 357	2 173	76 %	0	0	0	0	0	0	0	11.3.2025
6	6531	Hirvaan päiväkot	C	3	1987	278	3 111	864 940	562 211	2 022	65 %	86 494	86 494	0	0	0	0	0	10.3.2025
7	6532	Koulunteen päiväkot	A	3	1989	150	2 943	441 412	256 019	1 707	58 %	75 040	273 675	0	141 252	273 675	0	0	13.3.2025
8	6533	Napapiirin päiväkot	A	3	1989	1 200	3 146	3 775 473	3 209 152	2 674	85 %	0	0	0	0	0	0	0	13.3.2025
11	6545	Asemapäällikön päiväkot	D	3	1909	315	3 034	955 814	697 744	2 215	73 %	19 116	19 116	0	0	0	0	0	11.3.2025
13	6551	Onasmetjän päiväkot	A	3	1989	426	3 289	1 400 933	980 653	2 302	70 %	70 047	70 047	0	0	0	0	0	11.3.2025
14	6552	Lapinrinteen päiväkot	A	3	2010	707	3 246	2 295 217	2 019 791	2 857	88 %	0	0	0	0	0	0	0	12.3.2025
15	6553	Teerikallion päiväkot	A	3	1973	769	3 219	2 475 361	1 807 014	2 350	73 %	49 507	49 507	0	0	0	0	0	14.3.2025
16	6555	Käpymetsän päiväkot	A	3	2003	794	3 251	2 581 642	2 194 396	2 764	85 %	0	0	0	0	0	0	0	13.3.2025
17	6557	Rantavittikan päiväkot	A	3	1965	919	3 173	2 916 331	1 866 452	2 031	64 %	320 796	320 796	0	0	0	0	0	11.3.2025
18	6559	Päiväkot Väinämöinen	A	3	2008	1 252	2 779	3 479 365	2 887 873	2 307	83 %	0	0	0	0	0	0	0	10.3.2025
19	6600	Alakorkalon ala-aste liikuntatila	A	6	1991	526	2 924	1 537 963	1 307 268	2 485	85 %	0	0	0	0	0	0	0	10.3.2025
20	6601	Hirvaan koulu	A	2	1952	1 349	2 770	3 736 539	2 055 096	1 523	55 %	747 308	2 428 750	0	1 307 789	2 428 750	0	0	10.3.2025
21	6602	MUJOLA Rak.1 Peruskoulu	A	2	1961	1 118	2 842	3 177 335	2 192 361	1 961	69 %	190 640	190 640	0	0	0	0	0	10.3.2025
22	6602	MUJOLA Rak.2 Peruskoulu	A	2	1963	1 288	2 895	3 728 286	2 497 952	1 939	67 %	298 263	298 263	0	0	0	0	0	10.3.2025
23	6602	MUJOLA Rak.3 Ruokala (asuntola)	A	2	1963	954	3 140	2 995 720	1 857 347	1 947	62 %	389 444	389 444	0	0	0	0	0	10.3.2025
24	6602	MUJOLA Rak.4 Erikoisloukatilat	A	2	1963	1 236	2 823	3 489 438	2 268 134	1 835	65 %	348 944	348 944	0	0	0	0	0	10.3.2025
25	6607	Rautosaaren koulu	A	2	1962	1 507	2 560	3 857 311	2 700 118	1 792	70 %	192 866	192 866	0	0	0	0	0	10.3.2025
26	6608	Kaukon koulu	B	2	1949	591	2 885	1 705 171	937 844	1 587	55 %	341 034	1 108 361	0	596 810	1 108 361	0	0	11.3.2025
27	6608	Paavaliemen liikuntatila	B	6	2004	682	2 362	1 611 001	1 110 100	1 628	69 %	98 151	98 151	0	0	0	0	0	11.3.2025
28	6609	TAPALE rak.1 koulu	A	2	1947	273	2 936	801 664	657 364	2 408	82 %	0	0	0	0	0	0	0	11.3.2025
29	6609	TAPALE rak.2 päiväkot/neuvola	A	5	1947	168	3 167	531 992	308 555	1 837	58 %	90 439	329 835	0	170 237	329 835	0	0	11.3.2025
30	6609	TAPALE rak.3 talousrakennus	A	10	1947	156	1 210	188 781	88 727	569	47 %	52 859	137 810	0	81 176	137 810	0	0	11.3.2025
31	6609	TAPALE rak.4 koulu/talonniehen asunto	A	9	1955	333	2 635	877 378	482 558	1 449	55 %	175 476	570 296	0	307 082	570 296	0	0	11.3.2025
32	6609	TAPALE rak.6 koulun laajennus	A	2	2002	761	2 821	2 146 754	1 717 403	2 257	80 %	0	0	0	0	0	0	0	11.3.2025
33	6610	Koskenkylän koulu	A	2	1993	1 150	3 128	3 597 752	3 094 067	2 690	86 %	0	0	0	0	0	0	0	13.3.2025
35	6612	Nivavaaran ala-aste	A	2	1992	3 835	2 986	11 450 688	7 328 440	1 911	64 %	1 259 576	1 259 576	0	0	0	0	0	13.3.2025
36	6613	Napapiirin y-a Rak.1	C	2	1960	1 842	2 908	5 356 931	2 678 466	1 454	50 %	1 339 233	3 749 852	0	2 142 773	3 749 852	0	0	13.3.2025
37	6613	Napapiirin y-a Rak.2	B	2	1997	707	3 094	2 187 263	1 531 084	2 166	70 %	109 363	109 363	0	0	0	0	0	13.3.2025
38	6613	Napapiirin y-a Rak.3	C	2	1960	1 805	2 956	5 335 305	2 187 475	1 212	41 %	1 814 004	4 214 891	0	2 614 299	4 214 891	0	0	13.3.2025
39	6613	Napapiirin y-a Rak.4	C	2	1971	1 598	2 941	4 699 430	2 114 743	1 323	45 %	1 409 829	3 524 572	0	2 114 743	3 524 572	0	0	13.3.2025
40	6613	Napapiirin y-a Rak.5	C	2	1971	635	2 547	1 617 282	808 641	1 273	50 %	404 321	1 132 098	0	646 913	1 132 098	0	0	13.3.2025
41	6613	Napapiirin y-a Rak.6	C	2	1997	1 522	2 722	4 142 893	2 071 446	1 361	50 %	1 035 723	2 900 025	0	1 657 157	2 900 025	0	0	13.3.2025
42	6615	Saaren koulu	A	2	1951	2 910	2 963	8 623 318	5 691 390	1 956	66 %	776 099	776 099	0	0	0	0	0	13.3.2025
43	6615	Saaren koulun liikuntatilat	A	6	2006	1 008	2 501	2 521 016	1 941 183	1 926	77 %	0	0	0	0	0	0	0	13.3.2025
44	6616	Sydänsaaran koulu	C	2	1981	3 624	2 920	10 580 364	3 808 931	1 051	36 %	4 126 342	8 887 505	0	5 713 396	8 887 505	0	0	12.3.2025
45	6617	Vikajärven koulu	B	2	1950	1 477	2 866	4 232 724	2 327 998	1 576	55 %	846 545	2 751 271	0	1 481 453	2 751 271	0	0	12.3.2025
46	6620	Nivankylän koulu, vanha osa	B	2	1929	234	2 889	674 628	438 508	1 878	65 %	67 463	67 463	0	0	0	0	0	12.3.2025
46	6620	Nivankylän koulu, uusi osa	B	2	1993	285	2 763	788 695	575 748	2 017	73 %	15 774	15 774	0	0	0	0	0	12.3.2025
47	6625	Yläkempien koulu	A	2	2004	2 053	2 997	6 152 272	4 552 681	2 218	74 %	61 523	61 523	0	0	0	0	0	12.3.2025
48	6626	Rantavittikan koulu	A	2	1959	5 312	2 945	15 645 968	12 047 395	2 268	77 %	0	0	0	0	0	0	0	11.3.2025
49	6627	Katajarannan koulu	A	2	1950	2 685	3 016	8 097 648	7 611 790	2 835	94 %	562 123	562 123	0	0	0	0	0	11.3.2025
50	6632	Viirikankaan koulu	B	2	1955	1 509	2 865	4 324 020	2 880 892	1 777	62 %	0	0	0	0	0	0	0	10.3.2025
51	6634	Korkaloavaaran peruskoulu	A	2	1976	6 940	2 858	19 833 559	17 255 197	2 486	87 %	0	0	0	0	0	0	0	12.3.2025
52	6636	Onasvaaran ylä-aste ja lukio	A	2	1971	6 179	2 993	18 492 373	15 718 517	2 544	85 %	0	0	0	0	0	0	0	11.3.2025
53	6636	Onasvaaran ylä-aste ja lukio	A	2	1988	443	3 473	1 538 391	769 195	1 736	50 %	384 598	1 076 874	0	615 356	1 076 874	0	0	11.3.2025
54	6637	Lyseonpuiston lukio	A	2	1952	4 822	3 105	14 971 342	11 677 647	2 422	78 %	0	0	0	0	0	0	0	11.3.2025
55	6639	Rovanemen kuvataidekoulu	D	2	1909	531	2 641	1 402 312	701 156	1 320	50 %	350 578	981 619	0	560 925	981 619	0	0	11.3.2025
56	6640	Katajarannan opett.asuntola	B	9	1950	630	2 494	1 571 468	707 160	1 122	45 %	471 440	1 178 601	0	707 160	1 178 601	0	0	11.3.2025

Liite 1: Rakennusten arvot ja omaisuuden tunnusluvut v. 2024 (2/3)

N:o	N.O	Rakennuksen nimi	Sik	Kt	Rak.v.	m2	€/m2	JHA	TeknA	€/m2	Kla	Kvelka V	Kvelka U	Kpataarve	Pktane	Pparve	Kais
57	6642	Viininkankaan opett.asuntola	B	9	1955	609	2 686	1 635 713	654 285	1 074	40 %	572 500	1 308 571	0	817 857	1 308 571	10.3.2025
58	6650	Kirjasto	A	4	1969	3 905	3 479	13 586 987	9 510 891	2 436	70 %	679 349	679 349	679 349	0	0	0
59	6651	Saarenylän kirjasto	A	4	1975	840	3 129	2 628 652	1 918 916	2 284	73 %	52 573	52 573	52 573	0	0	12.3.2025
60	6652	Murolan kirjasto	A	4	1987	361	3 152	1 137 836	637 188	1 765	56 %	216 189	728 215	0	386 864	728 215	14.3.2025
61	6660	Murolan Murku (nuorisotila)	C	4	1928	153	3 110	475 767	333 037	2 177	70 %	23 788	23 788	23 788	0	0	10.3.2025
62	6662	Ylikylän Yläri	A	4	1984	407	2 445	995 191	607 066	1 492	61 %	139 327	139 327	139 327	0	0	12.3.2025
63	6671	MUROLA Rak.6 Toito-halli	A	6	1996	1 257	2 657	3 339 881	2 070 726	1 647	62 %	434 185	434 185	434 185	0	0	10.3.2025
68	6703	Murolan hammashoitola-neuvola	A	5	1985	241	3 781	911 119	801 785	3 327	88 %	0	0	0	0	0	14.3.2025
69	6704	Päiväkoiti Ritari	C	3	1994	358	3 151	1 128 160	800 993	2 237	71 %	45 126	45 126	45 126	0	0	10.3.2025
70	6705	Sineltän neuvola / hammashoitola	A	5	1985	177	3 212	588 440	369 486	2 087	65 %	56 844	56 844	56 844	0	0	12.3.2025
71	6716	Saarenylän hammashoitola	A	5	1975	333	3 908	1 496 947	1 347 252	3 518	90 %	0	0	0	0	0	12.3.2025
72	6718	Ounasvaaran nuorisotila Loukku	A	4	1989	225	3 351	753 996	376 998	1 676	50 %	188 499	527 797	0	301 599	527 797	11.3.2025
73	6725	Saarenylän terveyskeskus	A	5	1991	4 325	3 498	15 130 858	12 709 921	2 939	84 %	0	0	0	0	0	10.3.2025
74	6726	Murolan PAV (Tolontupa)	A	9	1989	149	2 238	333 434	133 374	895	40 %	116 702	266 748	0	166 717	266 748	10.3.2025
75	6728	RAUTOSAARI Rak. 6 (Asuntola / Öljylämpö)	C	9	1956	746	2 578	1 923 419	673 197	902	35 %	769 368	1 634 906	0	1 057 881	1 634 906	10.3.2025
76	6728	RAUTOSAARI Rak.1	C	9	1889	359	2 963	1 063 845	329 792	919	31 %	468 092	946 822	0	627 669	946 822	10.3.2025
77	6728	RAUTOSAARI Rak.17 (Museoaitta)	C	4	1971	78	798	62 255	17 431	223	28 %	29 260	57 275	0	38 598	57 275	10.3.2025
78	6728	RAUTOSAARI Rak.18 Traktorihalli	C	8	1971	212	1 278	270 936	70 443	332	26 %	132 759	254 680	0	173 399	254 680	10.3.2025
79	6728	RAUTOSAARI Rak.4 Osasto 1	C	5	1963	1 602	2 976	4 768 141	1 668 849	1 042	35 %	1 907 256	4 052 919	0	2 622 477	4 052 919	10.3.2025
80	6728	RAUTOSAARI Rak.5 Osasto 2	C	5	1961	1 665	3 081	5 130 412	2 308 685	1 387	45 %	1 539 124	3 847 809	0	2 308 685	3 847 809	10.3.2025
81	6728	RAUTOSAARI Rak.7 (Tabuskeskus)	C	10	1956	317	3 338	1 058 281	264 570	835	25 %	529 141	1 005 367	0	687 883	1 005 367	10.3.2025
82	6728	RAUTOSAARI Rak.8 (Hakelämpökeskus)	C	10	1986	123	2 232	274 594	131 805	1 072	48 %	74 141	197 708	0	115 330	197 708	10.3.2025
83	6729	Huolitorakennus, Sairaalaikatu	C	8	1986	740	2 208	1 633 855	408 464	552	25 %	816 928	1 552 163	0	1 062 006	1 552 163	11.3.2025
84	6729	Sairaalaikadun terveysasema	C	5	1948	5 729	3 734	21 392 301	8 556 921	1 494	40 %	7 487 305	17 113 841	0	10 696 151	17 113 841	11.3.2025
85	6733	Nohterin talo	C	5	1999	437	3 275	1 430 991	543 777	1 244	38 %	529 467	1 173 412	0	744 115	1 173 412	11.3.2025
86	6735	Näsmänpieppi vanhaikoti ja TKs os. 1 ja 2	B	5	1972	4 599	3 024	13 908 408	6 954 204	1 512	50 %	3 477 102	9 735 885	0	5 563 363	9 735 885	13.3.2025
87	6735.2	Aaltoranta	B	5	1 000		2 475	2 474 731	816 661	817	33 %	1 039 387	2 153 016	0	1 410 596	2 153 016	13.3.2025
88	6740	RAUTOSAARI Rak.10 (Rivitalo A1)	C	9	1964	132	2 503	330 457	155 315	1 177	47 %	92 528	241 234	0	142 097	241 234	10.3.2025
89	6740	RAUTOSAARI Rak.11 (Rivitalo A2)	C	9	1964	134	2 494	334 218	157 082	1 172	47 %	93 581	243 979	0	143 714	243 979	10.3.2025
90	6740	RAUTOSAARI Rak.12 (Rivitalo A3)	C	9	1965	133	2 499	332 307	139 569	1 049	42 %	109 661	259 199	0	159 507	259 199	10.3.2025
91	6740	RAUTOSAARI Rak.3 Osasto 3 (Koivupuisti C)	C	5	1956	1 056	2 929	3 092 983	927 895	879	30 %	1 391 842	2 783 685	0	1 855 790	2 783 685	10.3.2025
92	6740	RAUTOSAARI Rak.9 (Rivitalo C)	C	9	1964	129	2 164	279 173	149 195	1 157	53 %	60 185	185 813	0	102 061	185 813	10.3.2025
98	6802	Leirikari, päärakennus	A	7	1957	482	2 720	1 311 168	996 487	2 067	76 %	0	0	0	0	0	12.3.2025
98	6802	Leirikari, alahuone/leikkokenttä	A	7	1957	18	820	14 760	11 365	631	77 %	0	0	0	0	0	12.3.2025
98	6802	Leirikari, Alatalo	A	7	1957	80	2 510	200 800	140 560	1 757	70 %	10 040	10 040	10 040	0	0	12.3.2025
98	6802	Leirikari, takahuone/pukuhuone/saunarakke	A	7	1957	60	2 489	149 340	116 485	1 941	78 %	0	0	0	0	0	12.3.2025
98	6802	Leirikari, varasto	A	7	2012	9	620	5 580	4 464	496	80 %	0	0	0	0	0	12.3.2025
99	6805	Uimahalli	A	6	1967	3 151	4 211	13 269 887	8 227 330	2 611	62 %	1 725 085	1 725 085	1 725 085	0	0	12.3.2025
100	6806	Kauppapöytätoimen liikuntahalli	A	6	1992	1 692	2 675	4 525 299	2 443 661	1 444	54 %	950 313	2 986 697	0	1 629 108	2 986 697	10.3.2025
101	6819	Leirintäalue, kioskirakennus	B	7	1978	119	2 798	332 908	183 099	1 539	55 %	66 582	216 390	0	116 518	216 390	11.3.2025
101	6819	Leirintäalue, huolitorakennus (suihku ja WC)	B	7	1978	72	3 147	225 027	112 514	1 574	50 %	56 257	157 519	0	90 011	157 519	11.3.2025
101	6819	Leirintäalue, varastorakennus	B	7	1978	18	1 399	24 479	19 583	1 119	80 %	0	0	0	0	0	11.3.2025
101	6819	Leirintäalue, huolitorakennus (Pesu- ja WC t)	B	7	83		2 972	246 708	172 696	2 081	70 %	12 335	12 335	12 335	0	0	11.3.2025
101	6819	Leirintäalue, sauna	B	7	65		2 798	181 840	87 283	1 343	48 %	49 097	130 925	0	76 373	130 925	11.3.2025
102	6821	Esikuntarakennus Eteläine 32	B	5	1982	1 008	2 775	2 797 482	1 258 867	1 249	45 %	839 245	2 098 111	0	1 258 867	2 098 111	14.3.2025
104	6821	Lapsi ja nuorisokoti Eteläine 39	C	5	1957	706	2 821	1 991 496	1 533 452	2 172	77 %	0	0	0	0	0	12.8.2024
105	6838	Paloasema, Koskikatu	B	8	1951	3 617	2 805	10 144 223	4 564 900	1 262	45 %	3 043 267	7 608 167	0	4 564 900	7 608 167	12.3.2025
106	6839	Saarenylän paloasema	C	8	1964	1 434	2 657	3 809 672	1 828 643	1 275	48 %	1 028 611	2 742 964	0	1 600 062	2 742 964	12.3.2025
107	6840	TAPALE rak.5 paloasema	A	8	1999	42	1 366	57 353	51 618	1 229	90 %	0	0	0	0	0	11.3.2025
109	6842	Pabkosken paloasema	A	8	1978	204	2 756	582 151	359 777	1 764	64 %	61 837	61 837	61 837	0	0	12.3.2025
110	6844	Sineltän Paloasema	A	8	1982	192	4 575	878 348	746 596	3 889	85 %	0	0	0	0	0	12.3.2025
111	6847	Avotoikoti, Matkarinne 4	C	5	1992	454	2 954	1 341 114	911 957	2 009	68 %	93 878	93 878	93 878	0	0	12.8.2024

Liite 1: Rakennusten arvot ja omaisuuden tunnusluvut v. 2024 (3/3)

N:o	N/O	Rakennuksen nimi	Slk	Ktt	Rak.v.	m2	€/m2	JHA	TeknA	€/m2	Kla	Kvelka V	Kvelka U	Kpataarve	Pktaarve	Pplarve	Kats
112	6852	Järmytie 33	A	8	1985	1 776	2 578	4 578 759	3 525 645	1 985	77 %	0	0	0	0	0	0 12.3.2025
113	6852	Järmytie 33 (varastokatos)	A	8		144	877	126 279	58 088	403	46 %	36 621	93 447	0	55 563	93 447	12.3.2025
114	6852	Järmytie 33 (väestönsuoja)	A	10		128	4 127	528 226	396 170	3 095	75 %	0	0	0	0	0	12.3.2025
115	6853	Santa Park	A	4	1999	6 339	2 221	14 077 604	10 292 077	1 624	73 %	266 126	266 126	266 126	0	0	0 12.3.2025
116	6859	Ounasaviilijonki	B	4	1995	165	2 866	472 857	312 086	1 891	66 %	42 557	42 557	42 557	0	0	0 13.3.2025
117	6859	Viihapelto, Ounasaviilijonki	B	9	1978	173	2 498	432 159	142 613	824	33 %	181 507	375 978	0	246 331	375 978	13.3.2025
119	6893	Päärakennus/Metsäruusu	D	1	1952	1 938	2 747	5 323 314	3 406 921	1 758	64 %	585 565	585 565	585 565	0	0	0 11.3.2025
121	6913	Sipolantie 13 A	A	9	2000	100	2 608	260 795	169 517	1 695	65 %	26 080	26 080	26 080	0	0	0 12.3.2025
122	6913	Sipolantie 13 B	A	9	2000	100	2 606	260 585	169 380	1 694	65 %	26 058	26 058	26 058	0	0	0 12.3.2025
123	6914	Sipolantie 17 A, C, D, E ja F sekä 3 varast	A	9	2001	141	3 003	423 417	262 791	1 864	62 %	54 772	54 772	54 772	0	0	0 12.3.2025
124	6935	Sipolantie 9	A	9	2008	116	3 021	350 453	245 317	2 115	70 %	17 523	17 523	17 523	0	0	0 12.3.2025
127	6826-1	Rantavälikän koulun tekninen	A	2	2002	291	3 660	1 064 943	756 109	2 598	71 %	42 598	42 598	42 598	0	0	0 11.3.2025
128	6838-1	Öljyntorjuntakaluston varasto	A	8	2014	375	1 800	674 909	562 195	1 499	83 %	0	0	0	0	0	0 12.3.2025
130	6893	Metsäruusu, näyttelytila	D	4	1948	347	2 465	855 984	530 710	1 528	62 %	111 278	111 278	111 278	0	0	0 11.3.2025
132	6900	Suosiolankatu 4 A	A	9	2003	21	3 962	83 192	54 075	2 575	65 %	8 319	8 319	8 319	0	0	0 14.3.2025
132	6900	Suosiolankatu 4 B	A	9	2003	21	3 962	83 192	54 075	2 575	65 %	8 319	8 319	8 319	0	0	0 14.3.2025
133	0	Korkalovaaran pallokentän huoltorakennus	LI	8	1979	260	2 440	634 400	241 072	927	38 %	234 728	520 208	0	329 888	520 208	14.3.2025
134	0	Murolan urheilukentän huoltorakennus, k/vn	LI	8		20	1 480	29 600	10 952	548	37 %	11 248	24 568	0	15 688	24 568	10.3.2025
135	0	Murolan urheilukentän huoltorakennus, läm	LI	8		8	1 640	13 120	5 117	640	39 %	4 723	10 627	0	6 691	10 627	10.3.2025
136	0	Murolan kisakeskus (Hiihtostadion) rak I	LI	8		78	2 254	175 812	59 776	766	34 %	72 083	151 198	0	98 455	151 198	10.3.2025
136	0	Murolan kisakeskus (Hiihtostadion) rak II	LI	8		42	1 721	72 282	52 043	1 239	72 %	2 168	2 168	2 168	0	0	0 10.3.2025
137	0	Vantauskosken jääkiekkokaukalan huoltorä	LI	8		161	2 082	335 202	127 377	791	38 %	124 025	274 866	0	174 305	274 866	12.3.2025
138	0	Rommelintäntien huoltorakennus	LI	8	1983	260	2 660	691 600	338 884	1 303	49 %	179 816	491 036	0	283 556	491 036	11.3.2025
139	0	Suivuohtien kentän huoltorakennus	LI	8	1981	260	2 650	689 000	372 060	1 431	54 %	144 690	454 740	0	248 040	454 740	11.3.2025
140	0	Saarekylän kentän huoltorakennus	LI	8	1990	422	2 950	1 244 900	585 103	1 387	47 %	348 572	908 777	0	535 307	908 777	13.3.2025
141	0	Ounasvaaran hiihtostadion, Mäkiakeskus	LI	8		515	2 793	1 438 395	992 493	1 927	69 %	86 304	86 304	86 304	0	0	0 11.3.2025
141	0	Ounasvaaran hiihtostadion, konttirakennus	LI	8	2000	216	2 199	474 984	218 493	1 012	46 %	137 745	351 488	0	208 993	351 488	11.3.2025
141	0	Ounasvaaran hiihtostadion, tuomaritorni	LI	10		72	4 480	322 560	177 408	2 464	55 %	64 512	209 664	0	112 896	209 664	11.3.2025
Yhteensä							3 010	475 049 448	306 320 922	1 941	64 %	65 622 459	144 867 326	9 676 495	82 360 920	135 190 831	
												416	918	61	522	856	

Liite 2: Luokitukset (1 s)

Ktt Käyttötarkoitus

- 1 Hallinto
- 2 Koulu
- 3 Päiväkot
- 4 Kulttuuri/kokoontumisr.
- 5 Sote
- 6 Liikuntarakennus
- 7 Majoitus/leirintä-alue
- 8 Var/huolto/teol./työtilat
- 9 Asuinrakennukset
- 10 Muut rakennukset

Slk Luokka

- A Pidettävät rakennukset
- B Kehitettävät/selvitettävät rakennukset
- C Myytävät ja purettavat rakennukset
- D Kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset
- E Sopimuksellisesti hallittavat kohteet (mm. myynti/takaisinvuokraus)
- LI Liikunnalta Tilapalvelukeskukselle siirtyvät rakennukset