

Peruskorjaaminen haasteena kohtuuhintaiselle asumiselle

**Miia Anttila, Matias Johansson,
Seppo Vänni & Matti Tapanainen**



ASUMISEN RAHOITUS- JA KEHITTÄMISKESKUKSEN
RAPORTTEJA 1 | 2012

Peruskorjaaminen haasteena kohtuuhintaiselle asumiselle

**Miia Anttila, Matias Johansson,
Seppo Vänni & Matti Tapanainen**

LAHTI 2012

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus



ASUMISEN RAHOITUS- JA KEHITTÄMISKESKUS
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen raportteja
I | 2012

Taitto: Annika Marjamäki, Edita Prima Oy
Kansikuva: Susanna Mäenpää, ARA

Julkaisu on saatavana internetistä:
www.ara.fi/julkaisut > Raportit

Edita Prima Oy, Helsinki 2012

ISBN 978-952-11-3982-6 (PDF)
ISSN 1797-5514 (verkkokj.)

ESIPUHE

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on ympäristöministeriön alainen virasto, joka hoitaa valtion asuntopolitiikan toimeenpanotehtäviä. ARA:n tehtävänä on myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia sekä ohjata ja valvoa ARA-asuntokannan käyttöä. ARA:n tavoitteena on edistää ekologisesti kestävää, laadukasta ja kohtuuhintaista asumista.

Valtion tuella rakennettujen arava- ja korkotukivuokra-asuntojen vuokrat ja asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet määräytyvät omakustannusperiaatteen mukaisesti. Vuokriin ja käyttövastikkeisiin sisältyy vuokra-asuntojen rahoituksesta, hoidosta ja ylläpidosta johtuvat kustannukset. Lainojen lyhennyksistä ja koroista muodostuvat rahoituskustannukset ovat noin puolet vuotuisista vuokrilla katettavista kustannuseristä.

ARA-asuntoja on rahoitettu vuodesta 1949 alkaen aravalainoilla ja vuodesta 1981 alkaen korkotukilainoilla. Eri vuosikymmenillä myönnettyjen lainojen takaisinmaksajat ovat vaihdelleet 10–45 vuoteen. Vuodesta 1990 alkaen aravalainoja myönnettiin vuosimaksulainoina, joiden lyhennykset ovat huomattavan takapainoisia.

Takapainoisesti lyhentyvistä lainoista on vielä suurin osa maksamatta asuntojen tullessa peruskorjausikään. Tällöin vanhan rakentamislainan kasvavat lyhennykset ja peruskorjauksiin otettavien uusien lainojen lyhennykset saattavat yhdessä hoitokulujen kanssa nostaa vuokrat ja käyttövastikkeet yli kohtuullisen vuokratason.

Peruskorjausten taloudellisten edellytysten selvittämiseksi ARA käynnisti syksyllä 2010 selvitystyön, jonka tavoitteena on kartoittaa kahdeksan vuokratalo-yhteisön nykyisestä lainakannasta ja tulevista peruskorjauksista aiheutuvat rahoituskustannukset vuosille 2011–2040.

Työ toteutettiin kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa ARA selvitti virastona tutkimukseen valittujen yhteisöjen nykyisen lainakannan ja sen lyhennykset ja korot vuosille 2011–2040. Toisessa vaiheessa selvitettiin yhteisöjen kiinteistöjen tulevat peruskorjaustarpeet ja niistä aiheutuvat rahoituskustannukset vuosille 2011–2040. Peruskorjausselvityksen ja koko työn raportoinnin tekijäksi valittiin kilpailutuksen jälkeen Pöyry Finland Oy.

Kiitämme selvityksessä mukana olleiden kahdeksan yhteisön edustajia sekä Pöyry Finland Oy:tä aktiivisesta ja hyvästä yhteistyöstä. Uskomme, että työn tuloksista on hyötyä tutkimukseen osallistuneille yhteisöille sekä myös muille vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille niiden arvioidessa tulevia peruskorjauksia ja tulevaa vuokratasoa. Selvitystyön tavoitteena on ollut tuoda esiin tarve varautua ennakoon peruskorjauksiin. Toivomme, että vuokratalo-yhteisöt lisäävät peruskorjauksiin varautumista ja suunnittelevat toimintaansa pitkällä tähtäimellä laatimalla koko kiinteistökannan kattavia peruskorjaussuunnitelmia ja rahoituskustannuslaskelmia.

Joulukuussa 2011

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

TIIVISTELMÄ

Selvitystyön tavoitteena on selvittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöillä asuntokannan rakentamiseen ja peruskorjaamiseen myönnettyjen valtion tukemien arava- ja korkotukilainojen sekä muiden rakentamiseen ja peruskorjaamiseen myönnettyjen nykyisten lainojen vuotuiset lyhennykset ja korot. Lisäksi selvitetään peruskorjaustarpeet seuraavien 30 vuoden ajalle ja niistä aiheutuvat lainojen lyhennykset ja korot. Tavoitteena on kiinnittää vuokrataloyhteisöjen huomiota peruskorjaustarpeen arviointiin ja siihen, että yhteisöt varautuisivat tuleviin korjauksiin myös vuokramäärityksessä.

Selvityksen kohteena on kahdeksan vuosina 1990–2003 aravavuositukilainaa saaneen vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisön nykyinen lainakanta ja tuleviin peruskorjauksiin tarvittava lainakanta. Yhteisöistä yksi on asumisoikeusyhteisö ja seitsemän on tavallisia vuokrataloyhteisöjä. Yhteisöillä on yhteensä 669 taloa ja 6 989 asuntoa, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 385 688 m², määrän vaihdellessa 15 921–126 091 m²/ yhteisö.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) selvitti keväällä 2011 tiedot tutkittavien yhteisöjen kaikista 31.12.2010 voimassa olevista lainoista, jotka kohdistuvat arava- ja korkotukilainoilla rahoitettuihin asuntoihin. Tämän jälkeen Pöyry aloitti työn tulevien peruskorjaustarpeiden määrittämiseksi ja rahoituskustannuslaskelmien mallintamiseksi.

Selvityksessä mukana olleet yhteisöt olivat työssä aktiivisesti mukana, mikä kuvastaa sitä, että aihe koetaan tärkeäksi ja siihen liittyviin riskeihin on havahduttu. Selvityksessä kävi kuitenkin ilmi, että peruskorjauksien suunnittelua ei ole juurikaan tehty. Kiinteistökannasta vanhimmat rakennukset on rakennettu 1900-luvun alussa ja uusimmat 2000-luvun lopulla. Yleistäen voidaan sanoa, että noin kolmannes rakennuksista on kertaalleen peruskorjattu. Nämä rakennukset ovat pääsääntöisesti 1960-luvulla ja sitä ennen rakennettuja. Vanhimpien rakennusten merkittävä peruskorjausajankohta tulee uudelleen eteen seuraavan 30 vuoden aikana. Selvityksessä kävi selkeästi ilmi se, että yhteisöjen rakennuskanta on elinkaarensa hyvin eri vaiheissa. Rakennuskannan peruskorjaaminen on jatkuva prosessi. Tästä syystä yhteisöissä tulisi olla kattava peruskorjausohjelma, joka sisältää korjauksien suunnittelun, ajoittamisen ja rahoituksen.

Tähän selvitykseen sisältyvien kiinteistöjen peruskorjauskustannukset ovat 600 - 2000 €/m², jolloin perusparannuksiin myönnettävän korkotukilainan lisäksi tarvittavan omarahoitusosuuden määrä vaihtelee 120 - 400 €/m². Seitsemällä yhteisöllä kahdeksasta kertynyt rahoitusylijäämä vastasi alle 30 €/m². Yhteisöjen nykyinen varautuminen on siis pääosin täysin riittämätöntä, eikä vastaa edes neljäsosaa odotettavissa olevan lainatarpeen 20 %:n omarahoitusosuudesta.

Selvitys osoittaa, että kiinteistökannan peruskorjausten kustannukseksi saadaan keskimäärin 2,87 €/m²/kk, kun tarkastellaan teknisten järjestelmien koko elinkaarta. Tämän summan omarahoitusosuus olisi 0,57 €/m²/kk, kun sen kartuttaminen aloitetaan heti rakennuksen valmistumisesta lähtien. Merkittävimpiä eria tässä summassa ovat vesijohdot ja viemärit, märkätilat ja kiintokalusteet sekä ulkoseinät, ikkunat ja ovet (yhteensä yli 0,30 €/m²/kk).

Lainojen lyhennyksien takapainoisuus sisältää monia ongelmia. Yksi ongelma on vanhojen lainojen lyhennysten kasvu samanaikaisesti peruskorjauksen toteutuksen aikaan. Toinen ongelma on, että pitkä laina-aika nostaa merkittävästi kokonaisrahoituskustannuksia. Kolmen prosentin vuotuisella korolla vuokra-asuntoyhteisöt maksavat korkoa 30 vuoden laina-ajalla kaikkiaan 66 % pääomasta. Tämä on yli 40 % enemmän kuin esimerkiksi vastaavanpituisella tasalyhenteisellä lainalla, jossa korkoa kertyy 47 % pääomasta. Kolmas ongelma on lainoihin liittyvä huomattava korkoriski. Esimerkiksi vuokra-asuntoyhteisöjen korkotuki päättyy 23. vuoden lopussa, jolloin lainasta on korkotukilainojen lyhennysehtojen mukaisesti maksettu vasta hieman alle

puolet. Laina-ajan viimeisille vuosille keskittyvät kaikkein suurimmat lyhennykset sekä suurin korkoriski.

Selvityksen merkittävimmät havainnot ovat seuraavat: Yhteisöjen tulisi arvioida tulevat peruskorjaustarpeet ja varautua peruskorjauksien omarahoitusosuuden kartuttamiseen heti rakennuksen käyttöönoton alusta. Tämän selvityksen perusteella varautumiseen tarvittaisiin noin 0,60 €/m²/kk (nykyrahassa), mutta olosuhteista johtuen yhteisökohtaiset erot voivat kuitenkin olla suuria. Lisäksi nykyisen korkotukilainajärjestelmän lyhennysaikataulu tulisi nähdä hitaimpana mahdollisena vaihtoehtona, jota nopeampaan takaisinmaksuun yhteisöjen tulisi järjestelmällisesti pyrkiä aina, kun yleinen korkotaso, kiinteistöjen käyttöaste ja muut tekijät sen sallivat.

SISÄLLYS

Esipuhe	3
Tiivistelmä	5
I Johdanto	11
1.1 Taustaa	11
1.2 Selvityksen tavoitteet	12
1.3 Selvityksen kohteet	12
2 Nykyisen lainakannan rahoituskustannusten selvittäminen	14
2.1 Lainalajit	14
2.1.1 Aravavuosisimaksulainat	14
2.1.2 Muut aravalainat	14
2.1.3 Aravan tilalle otetut lainat	14
2.1.4 Vanhat 20 vuoden korkotukilainat	15
2.1.5 Uudelleen järjestetyt 20 vuoden korkotukilainat	15
2.1.6 Uudet 1.1.2002 jälkeen myönnettyt korkotukilainat	15
2.1.7 Omarahoitusosuuslainat	15
2.1.8 Vapaaarahoitteiset perusparannuslainat	16
2.1.9 Selvityksessä käytetty korkokanta sekä lyhennysten ja korkojen ajoitus	16
2.2 Yhteisöjen nykyisen lainakannan tarkastelu	16
2.2.1 Yhteisö 1	16
2.2.2 Yhteisö 2	17
2.2.3 Yhteisö 3	18
2.2.4 Yhteisö 4	19
2.2.5 Yhteisö 5	20
2.2.6 Yhteisö 6	21
2.2.7 Yhteisö 7	22
2.2.8 Yhteisö 8	23
3 Peruskorjaustarpeen selvittäminen	24
3.1 Selvitysmenetelmä	24
3.2 Peruskorjausselvityksen rajaukset	25
3.2.1 Tekninen käyttöikä	25
3.2.2 Peruskorjauksien ajoittaminen	25
3.2.3 Korjauskustannusten ajoittaminen teknisen tarpeen mukaan	27
3.3 Rahoitustarvesuunnittelun rajaukset	28
4 Yhteisökohtaiset tiedot ja tulokset	29
4.1 Yhteisö 1	29
4.1.1 Taustatiedot	29
4.1.2 Peruskorjausselvityksen tulokset	30
4.1.3 Rahoitustarvesuunnittelun tulokset	33

4.2	Yhteisö 2	35
4.2.1	Taustatiedot	35
4.2.2	Peruskorjausselvityksen tulokset	36
4.2.3	Rahoitustarvesuunnittelun tulokset	38
4.3	Yhteisö 3	40
4.3.1	Taustatiedot	40
4.3.2	Peruskorjausselvityksen tulokset	41
4.3.3	Rahoitustarvesuunnittelun tulokset	43
4.4	Yhteisö 4	45
4.4.1	Taustatiedot	45
4.4.2	Peruskorjausselvityksen tulokset	46
4.4.3	Rahoitustarvesuunnittelun tulokset	48
4.5	Yhteisö 5	50
4.5.1	Taustatiedot	50
4.5.2	Peruskorjausselvityksen tulokset	51
4.5.3	Rahoitustarvesuunnittelun tulokset	53
4.6	Yhteisö 6	55
4.6.1	Taustatiedot	55
4.6.2	Peruskorjausselvityksen tulokset	56
4.6.3	Rahoitustarvesuunnittelun tulokset	58
4.7	Yhteisö 7	60
4.7.1	Taustatiedot	60
4.7.2	Peruskorjausselvityksen tulokset	61
4.7.3	Rahoitustarvesuunnittelun tulokset	63
4.8	Yhteisö 8	65
4.8.1	Taustatiedot	65
4.8.2	Peruskorjausselvityksen tulokset	66
4.8.3	Rahoitustarvesuunnittelun tulokset	67
5	Peruskorjauksiin varautuminen	70
6	Johtopäätökset	73
Liitteet		
Liite 1.	Käsitteet	75
Liite 2.	Online-kyselyn kysymykset	77
	Kuvailulehti	79
	Presentationsblad	80
Taulukot		
Taulukko 1.	Yhteenvedo selvityksen kohteena olevien yhteisöjen asuntokannasta	13
Taulukko 2.	Rakennus- ja taloteknisten järjestelmien tekniset käyttöiät	25
Taulukko 3.	Esimerkki peruskorjauskustannuksista ja niiden ajoituksesta	27
Taulukko 4.	Peruskorjausten omarahoitusosuuteen varautuminen 30 vuoden aikana	70
Kuviot		
Kuvio 1.	Yhteisö 1, olemassa olevan lainakannan rahoituskustannukset	16
Kuvio 2.	Yhteisö 2, olemassa olevan lainakannan rahoituskustannukset	17

Kuvio 3.	Yhteisö 3, olemassa olevan lainakannan rahoituskustannukset	18
Kuvio 4.	Yhteisö 4, olemassa olevan lainakannan rahoituskustannukset	19
Kuvio 5.	Yhteisö 5, olemassa olevan lainakannan rahoituskustannukset	20
Kuvio 6.	Yhteisö 6, olemassa olevan lainakannan rahoituskustannukset	21
Kuvio 7.	Yhteisö 7, olemassa olevan lainakannan rahoituskustannukset	22
Kuvio 8.	Yhteisö 8, olemassa olevan lainakannan rahoituskustannukset	23
Kuvio 9.	Projektin vaiheistus.....	24
Kuvio 10.	Yhteisö 1, asuntojen pinta-ala rakennusvuoden mukaan.	30
Kuvio 11.	Yhteisö 1, lainakanta rakennusvuoden mukaan.	30
Kuvio 12.	Yhteisö 1, korjauskustannukset ja korjausten neliöhinta.	31
Kuvio 13.	Yhteisö 1, tulevien korjauskustannusten ajoittuminen.	32
Kuvio 14.	Yhteisö 1, korjauskustannusten jakautuminen järjestelmittäin.	32
Kuvio 15.	Yhteisö 1, lainapääoma per asuineliö vuosina 2011-2040.....	33
Kuvio 16.	Yhteisö 1, rahoituskulut lainoittain vuosina 2011-2040.....	33
Kuvio 17.	Yhteisö 1, rahoitus- ja hoitokulut vuosina 2011-2040.	34
Kuvio 18.	Yhteisö 2, asuntojen pinta-ala rakennusvuoden mukaan.	35
Kuvio 19.	Yhteisö 2, lainakanta rakennusvuoden mukaan.	36
Kuvio 20.	Yhteisö 2, korjauskustannukset ja korjausten neliöhinta.	37
Kuvio 21.	Yhteisö 2, tulevien korjauskustannusten ajoittuminen.	37
Kuvio 22.	Yhteisö 2, korjauskustannusten jakautuminen järjestelmittäin.	38
Kuvio 23.	Yhteisö 2, lainapääoma per asuineliö vuosina 2011-2040.....	38
Kuvio 24.	Yhteisö 2, rahoituskulut lainoittain vuosina 2011-2040.....	39
Kuvio 25.	Yhteisö 2, rahoitus- ja hoitokulut vuosina 2011-2040.....	39
Kuvio 26.	Yhteisö 3, asuntojen pinta-ala rakennusvuoden mukaan.	40
Kuvio 27.	Yhteisö 3, lainakanta rakennusvuoden mukaan.	41
Kuvio 28.	Yhteisö 3, korjauskustannukset ja korjausten neliöhinta.	42
Kuvio 29.	Yhteisö 3, tulevien korjauskustannusten ajoittuminen.	42
Kuvio 30.	Yhteisö 3, korjauskustannusten jakautuminen järjestelmittäin.	43
Kuvio 31.	Yhteisö 3, lainapääoma per asuineliö vuosina 2011-2040.....	43
Kuvio 32.	Yhteisö 3, rahoituskulut lainoittain vuosina 2011-2040.....	44
Kuvio 33.	Yhteisö 3, rahoitus- ja hoitokulut vuosina 2011-2040.....	44
Kuvio 34.	Yhteisö 4, asuntojen pinta-ala rakennusvuoden mukaan.	45
Kuvio 35.	Yhteisö 4, lainakanta rakennusvuoden mukaan.	46
Kuvio 36.	Yhteisö 4, korjauskustannukset ja korjausten neliöhinta.	47
Kuvio 37.	Yhteisö 4, tulevien korjauskustannusten ajoittuminen.	47
Kuvio 38.	Yhteisö 4, korjauskustannusten jakautuminen järjestelmittäin.	48
Kuvio 39.	Yhteisö 4, lainapääoma per asuineliö vuosina 2011-2040.....	48
Kuvio 40.	Yhteisö 4, rahoituskulut lainoittain vuosina 2011-2040.....	49
Kuvio 41.	Yhteisö 4, rahoitus- ja hoitokulut vuosina 2011-2040.....	49
Kuvio 42.	Yhteisö 5, asuntojen pinta-ala rakennusvuoden mukaan.	50
Kuvio 44.	Yhteisö 5, korjauskustannukset ja korjausten neliöhinta.	52
Kuvio 45.	Yhteisö 5, tulevien korjauskustannusten ajoittuminen.	52
Kuvio 46.	Yhteisö 5, korjauskustannusten jakautuminen järjestelmittäin.	53
Kuvio 47.	Yhteisö 5, lainapääoma per asuineliö vuosina 2011-2040.....	53
Kuvio 48.	Yhteisö 5, rahoituskulut lainoittain vuosina 2011-2040.....	54
Kuvio 49.	Yhteisö 5, rahoitus- ja hoitokulut vuosina 2011-2040.....	54
Kuvio 50.	Yhteisö 6, asuntojen pinta-ala rakennusvuoden mukaan.	55
Kuvio 51.	Yhteisö 6, lainakanta rakennusvuoden mukaan.	56
Kuvio 52.	Yhteisö 6, korjauskustannukset ja korjausten neliöhinta.	57
Kuvio 53.	Yhteisö 6, tulevien korjauskustannusten ajoittuminen.	57
Kuvio 54.	Yhteisö 6, korjauskustannusten jakautuminen järjestelmittäin.	58

Kuvio 55.	Yhteisö 6, lainapääoma per asuineliö vuosina 2011-2040.....	58
Kuvio 56.	Yhteisö 6, rahoituskulut lainoittain vuosina 2011-2040.....	59
Kuvio 57.	Yhteisö 6, rahoitus- ja hoitokulut vuosina 2011-2040.....	59
Kuvio 58.	Yhteisö 7, asuntojen pinta-ala rakennusvuoden mukaan.....	60
Kuvio 59.	Yhteisö 7, lainakanta rakennusvuoden mukaan.....	61
Kuvio 60.	Yhteisö 7, korjauskustannukset ja korjausten neliöhinta.	62
Kuvio 61.	Yhteisö 7, tulevien korjauskustannusten ajoittuminen.....	62
Kuvio 62.	Yhteisö 7, korjauskustannusten jakautuminen järjestelmittäin.	63
Kuvio 63.	Yhteisö 7, lainapääoma per asuineliö vuosina 2011-2040.	63
Kuvio 64.	Yhteisö 7, rahoituskulut lainoittain vuosina 2011-2040.	64
Kuvio 65.	Yhteisö 7, rahoitus- ja hoitokulut vuosina 2011-2040.	64
Kuvio 66.	Yhteisö 8, asuntojen pinta-ala rakennusvuoden mukaan.	65
Kuvio 67.	Yhteisö 8, lainakanta rakennusvuoden mukaan.	66
Kuvio 68.	Yhteisö 8, korjauskustannukset ja korjausten neliöhinta.	66
Kuvio 69.	Yhteisö 8, tulevien korjauskustannusten ajoittuminen.	67
Kuvio 70.	Yhteisö 8, korjauskustannusten jakautuminen järjestelmittäin.	67
Kuvio 71.	Yhteisö 8, lainapääoma per asuineliö vuosina 2011-2040.....	68
Kuvio 72.	Yhteisö 8, rahoituskulut lainoittain vuosina 2011-2040.....	68
Kuvio 73.	Yhteisö 8, rahoitus- ja hoitokulut vuosina 2011-2040.....	69
Kuvio 74.	Korkokertymä eri lyhennystavoilla.	71
Kuvio 75.	Korkotuen vaikutus korkomenoihin kiinteällä 5% markkinakorolla.	72

1 Johdanto

1.1

Taustaa

Sosiaalista asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien vuokratalo- ja asumisoikeus-yhteisöjen asuntokanta on pääosin rahoitettu valtion tukemilla arava- ja korkotukilainoilla, joiden vuotuiset lyhennykset ja korot muodostavat suurimman vuokrilla katettavan kustannuserän.

Asunnoista perittävät vuokrat ja käyttövastikkeet määräytyvät omakustannusperiaatteella. Vuokrilla ja käyttövastikkeilla katetaan asuntojen hoidosta ja ylläpidosta sekä niiden rahoituksesta eli lainojen lyhennyksistä ja koroista johtuvat kustannukset. Myös tulevien peruskorjausten rahoitukseen voidaan varautua keräämällä ennakoon korjausvaraus. Siitä, paljonko yhteisölle on kertynyt peruskorjauksiin tarkoitettuja varoja ja mikä niiden osuus tulee olemaan tulevien korjausten rahoituksessa, ei ole tarkempaa tietoa.

Osa aravalainoista on niin sanottuja vuosimaksulainoja, joita on myönnetty vuosina 1990–2003. Näissä lainoissa lainojen lyhennykset ja korot muodostavat vuosimaksun, jota tarkistetaan vuosittain kuluttajahintaindeksin muutoksella. Kuluttajahintaindeksin muutoksen perusteella määräytyy myös korko, johon lisätään tietty lainan ikään perustuva prosenttimäärä. Vuosimaksusta maksetaan ensin korkoa ja sen jälkeen lyhennystä, jos vuosimaksu riittää tähän. Lyhennyksen määrä ei ole kiinteä, vaan se vaihtelee koron määrän perusteella. Siten myöskään laina-aika ei ole kiinteä, vaan se pitenee, jos lyhennykset joinakin vuosina pienenevät. Vuosimaksulainajärjestelmän mukaan lyhennysten määrät kasvavat suuremmin vasta laina-ajan loppupuolella. Laina-aika on yleensä 30–35 vuotta. Kiinteistön tullessa peruskorjausikään on yleensä rakentamislainaa vielä runsaasti jäljellä.

Aravalainojen takapainotteinen lyhennysohjelma ja pitkät laina-ajat saattavat vaikeuttaa vuokratalojen peruskorjausten toteuttamista, jos rakentamislainojen pääomat ovat vielä suuria peruskorjausten tullessa ajankohtaisiksi. Tällöin peruskorjauksiin tarvittavaa lainaa ei voi ottaa, koska se nostaisi pääomakustannuksia niin, että asuntojen vuokrat ja käyttövastikkeet nousisivat kohtuuttomasti yli kunnan yleisen vuokratason. Useissa tapauksissa korjauksiin ei ole myöskään varauduttu etukäteen. Tilanne on erityisen vaikea sellaisissa vuokrataloyhteisöissä, joissa asuntokantaa on vähän eikä pääomakustannuksia pystytä tasaamaan riittävästi yhteisön muiden kohteiden kesken.

Selvityksen tavoitteet

Selvitystyön tavoitteena on selvittää

- 1) vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöillä nyt olevien, niiden omistaman asutuskannan rakentamiseen ja peruskorjaamiseen myönnettyjen valtion tukemien arava- ja korkotukilainojen sekä muiden rakentamiseen ja peruskorjaamiseen myönnettyjen lainojen vuotuiset lyhennykset ja korot seuraavien 30 vuoden ajalle.
- 2) miten vuokrataloyhteisöt ja asumisoikeusyhteisöt ovat määrittäneet omistamiensa asuinkiinteistöjen tulevat 10 vuoden peruskorjaustarpeet laatimissaan pitkän tähtäyksen korjaussuunnitelmissa sekä sitä, miten vuokranmäärityksessä on nyt varauduttu tulevien korjaustarpeiden rahoitukseen ja paljonko vuokrataloyhteisöille on kertynyt rahoitusylijäämää käytettäväksi tulevien korjausten rahoitukseen.
- 3) asuinkiinteistöjen tulevat korjaustarpeet 20–30 vuoden ajalla ja selvittää sitä, mikä vaikutus peruskorjausten rahoituksella on yhteisöjen vuokriin tulevan 30 vuoden ajalla yhdessä nykyisestä lainakannasta aiheutuvien lyhennysten ja korkojen kanssa. Selvityksen tuloksena saadaan karkea arvio tulevista korjauksista ja niiden rahoituksesta.

Selvityksen tavoitteena on myös kiinnittää vuokrataloyhteisöjen huomiota peruskorjaustarpeen arviointiin ja siihen, että yhteisöt varautuisivat tuleviin korjauksiin myös vuokranmäärityksessä. Selvityksen tuloksia voidaan käyttää myös valtion tukeman perusparannuslainajärjestelmän kehittämiseen ja mahdollisten muutostarpeiden arviointiin.

Selvityksen kohteet

Selvityksen kohteena on kahdeksan vuosina 1990–2003 aravavuosisimaksulainaa saaneen vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisön nykyinen lainakanta ja tuleviin peruskorjauksiin tarvittava tuleva lainakanta. Selvityksen kohteena olevilla yhteisöillä on nyt vuosisimaksulainojen lisäksi asuntojen rakentamiseen ja peruskorjaamiseen myönnettyjä muita aravalainoja ja korkotukilainoja, aravalainojen tilalle otettuja lainoja sekä asuntojen rakentamisen ja peruskorjaamisen omarahoitusosuuden kattamiseksi otettuja lainoja vaihteleva määrä. Tulevien peruskorjausten ajoitus ja korjausten rahoitukseen tarvittavien lainojen määrä perustuu selvityksen yhteydessä tehtävään kiinteistökohtaiseen tarvearviointiin.

Yhteisöistä yksi on asumisoikeusyhteisö ja seitsemän on vuokrataloyhteisöjä. Yhteisöillä on yhteensä 669 taloa, määrän vaihdella 46–128 taloa/yhteisö. Asuntoja on yhteensä 6 989, määrän vaihdella 279–2518 asuntoa/yhteisö. Yhteenlaskettu pinta-ala on 385 688 m², määrän vaihdella 15 921–126 091 m²/yhteisö. Tarkemmin yhteisöjen asutuskanta on nähtävissä taulukossa 1.

Taulukko I. Yhteenvedo selvityksen kohteena olevien yhteisöjen asuntokannasta.

	Kohteita	Rakennuk- sia	Kerros- taloja	Rivi- ja paritaloja	Asuntoja	Pinta-ala m ²
1	78	128	97	31	2 518	126 091
2	39	96	15	81	544	30 454
3	39	96	15	81	692	37 836
4	36	84	53	31	995	54 867
5	28	75	20	55	485	28 100
6	30	58	30	28	972	62 792
7	25	46	10	36	279	15 921
8	23	86	12	74	504	29 628
	298	669	252	417	6 989	385 689

Selvityksessä mukana olevat yhteisöt valittiin siten, että maantieteellisesti yhteisöt sijaitsevat eri puolella maata, yhteisöjen asuntokanta on määrältään erisuuruinen ja asunnot sijaitsevat sekä kaupunki- että maaseutualueilla.

Tarkoituksena on, että yhteisöt pysyvät selvityksessä anonymisinä, siksi niistä käytetään tässä raportissa numerointia 1-8. Jäljempänä jokaisesta yhteisöstä on lyhyt yleiskuvaus, jotta ulkopuolisten yhteisöjen olisi mahdollista samaistua ja vertailla omaa tilannettaan tutkimuksessa mukana oleviin yhteisöihin.

2 Nykyisen lainakannan rahoituskustannusten selvittäminen

ARA teki keväällä 2011 selvitystyön, jota varten hankittiin tiedot tutkittavien yhteisöjen kaikista 31.12.2010 voimassa olevista lainoista, jotka kohdistuvat arava- ja korkotukilainoilla rahoitettuihin asuntoihin. Selvityksen ulkopuolelle jätettiin alun perin vapaarahoitteisesti ja 10 vuoden korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen sekä muiden kuin asuintilojen rahoitukseen otetut lainat.

Yhteisöillä on rakentamiseen ja peruskorjauksiin myönnettyjen arava- ja korkotukilainojen lisäksi eri tahoilta ja eri syistä otettuja muita lainoja vaihteleva määrä.

2.1

Lainalajit

2.1.1

Aravavuositmaksulainat

ARAN myöntämät valtion asuntolainat ja aravalainat ovat vuosimaksulainoja, joita hallinnoi Valtiokonttori ja joiden tulevat lyhennykset ja korot on huomioitu Valtiokonttorin tekemien ennusteiden mukaan. Vuositmaksua eli lyhennysten ja korkojen määrää laskettaessa on vuotuisen inflaation määräksi arvioitu 2 %.

2.1.2

Muut aravalainat

Muiden kuin vuosimaksutyypin valtion asuntolainojen tai aravalainojen lyhennykset ja korot on niin ikään huomioitu Valtiokonttorin tekemien ennusteiden mukaan. Näissä ennusteissa lyhennykset ja korot on laskettu nyt voimassa olevien lainaehtojen mukaisesti.

2.1.3

Aravan tilalle otetut lainat

Aravan tilalle otetut lainat ovat pankkilainoja, joilla on maksettu alkuperäinen, yleensä korkeampikorkoinen, aravalaina pois. Mikäli uusi laina kohdistuu useammalle kohteelle, eikä selvityksen yhteydessä ole saatu tietoa siitä, mikä osuus lainasta kohdistuu eri kohteille, on jäljellä oleva lainan määrä jaettu kohteiden neliömäärien suhteessa.

2.1.4

Vanhat 20 vuoden korkotukilainat

Vuosina 1980–2001 myönnettyjen korkotukilainojen laina-aika on enimmillään 20 vuotta. Osaa lainoista (ns. bullet-lainat) ei ole lyhennetty ollenkaan laina-ajan kuluessa, vaan ne erääntyvät laina-ajan päätyttyä kerralla maksettavaksi. Mikäli lyhennyksistä on kuitenkin sovittu, ne on laskettu lainaehtojen mukaisesti.

2.1.5

Uudelleen järjestetyt 20 vuoden korkotukilainat

Nämä lainat ovat edellä todettujen 20 vuoden korkotukilainojen tilalle niiden erääntyessä otettavia uusia pankkilainoja, joiden lyhennykset on selvityksessä laskettu enintään 20 vuoden tasaerinä.

2.1.6

Uudet 1.1.2002 jälkeen myönnetyt korkotukilainat

Uusia korkotukilainoja on myönnetty 1.1.2002 alkaen. Näiden lainojen lyhennykset on laskettu voimassa olevan korkotukiasetuksen mukaisia lyhennysehtoja noudattaen. Asetuksen mukaan vuokratalojen laina-aika on 40 vuotta ja asumisoikeustalojen laina-aika on 35 vuotta. Vuokratalojen korkotukilainaa on lyhennettävä ensimmäisen viisivuotiskauden aikana yhteensä vähintään 1,7 % eli 0,34 %/vuosi ja asumisoikeustalojen korkotukilainaa on lyhennettävä vähintään 3 % eli 0,6 %/vuosi. Lyhennykset lasketaan alkuperäisestä lainapääomasta ja ne kasvavat viisivuotiskausittain seuraavasti:

Vuodet	Vuokratalo	Asumisoikeustalo
6 - 10	3,3 % eli 0,66 %/vuosi	5 % eli 1 %/vuosi
11 - 15	5,3 % eli 1,06 %/vuosi	7 % eli 1,4 %/vuosi
16 - 20	7,5 % eli 1,5 %/vuosi	10,5 % eli 2,1 %/vuosi
21 - 25	9,9 % eli 1,98 %/vuosi	17,5 % eli 3,5 %/vuosi
26 - 30	15 % eli 3 %/vuosi	28,5 % eli 5,7 %/vuosi
31 - 35	23,3 % eli 4,66 %/vuosi	28,5 % eli 5,7 %/vuosi
36 - 40	34 % eli 6,8 %/vuosi	

2.1.7

Omarahoitusosuuslainat

Omarahoitusosuuslainat ovat lainoja, joita on tarvittu rakentamiseen ja perusparantamiseen myönnettyjen arava- ja korkotukilainojen lisäksi. Ennen 90 lukua aravalainoja myönnettiin 60 % hankkeen kustannuksista ja omarahoitusosuus oli 40 %. Uudiskohteiden arava- ja korkotukilainojen osuus on 90 luvun alusta alkaen ollut 95 tai 90 % ja omarahoitusosuus on ollut 5 tai 10 %. Perusparannuslainoissa arava- ja korkotukilainan määrä on 80 % ja omarahoitusosuuden määrä on 20 %. Näiden omarahoitusosuuksien katteeksi otettujen, muiden kuin omistajien antamien lainojen lyhennykset on laskettu lainasopimusten ehtojen mukaisesti.

Tässä ryhmässä on käsitelty myös omistajien yhteisöille omarahoitusosuuksien kattamiseksi antamat ns. tertiäärilainat, joita ei ole lyhennetty käyttö- ja luovutusrajotusten voimassa ollessa. Selvityksessä lainojen korot on laskettu tehtyjen sopimusten mukaisesti. Lainojen lyhennykset on aloitettu rakentamis- ja perusparannuslainojen päättymisen jälkeen käyttäen lyhennyksenä 5 vuoden tasaeriä.

2.1.8

Vaparaahoitteiset perusparannuslainat

Nämä lainat on otettu vaparaahoitteisesti toteutettujen peruskorjausten rahoitukseksi. Lainojen lyhennykset on laskettu lainasopimusten ehtojen mukaisesti.

2.1.9

Selvityksessä käytetty korkokanta sekä lyhennysten ja korkojen ajoitus

Korot on laskettu käyttäen 3 %:n korkoa aravalainoja ja kiinteäkorkoisia lainoja lukuun ottamatta. Lainojen lyhennykset ja korot kohdistuvat lainaehtojen mukaisesti puolivuositain tai kerran vuodessa. Lainaehdoista poiketen useammin kuin puolivuositain erääntyvien annuiteettilainojen lyhennykset ja korot on laskettu puolivuositain. Lyhennysten ja korkojen laskenta suoritettiin Excel-taulukkolaskentaohjelmaa hyödyntäen.

2.2

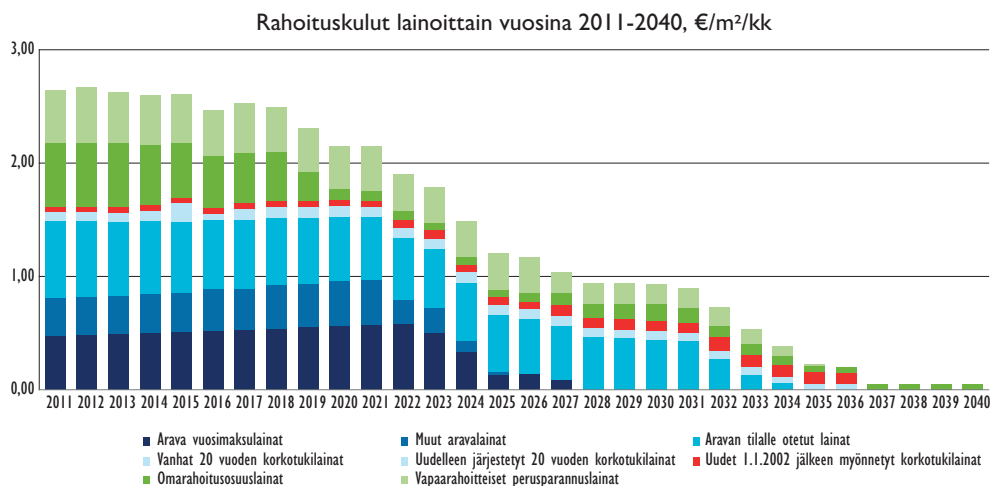
Yhteisöjen nykyisen lainakannan tarkastelu

Nykyisten lainojen selvitystyön tuloksena saatiin kuvaajat, joista ilmenee yhteisöillä 31.12.2010 olevasta lainakannasta lainalajeittain aiheutuvat vuosien 2011–2040 rahoituskustannukset asuineliötä kohden. Lainalajit on seuraavissa kuvioissa erotettu eri väreillä toisistaan.

2.2.1

Yhteisö I

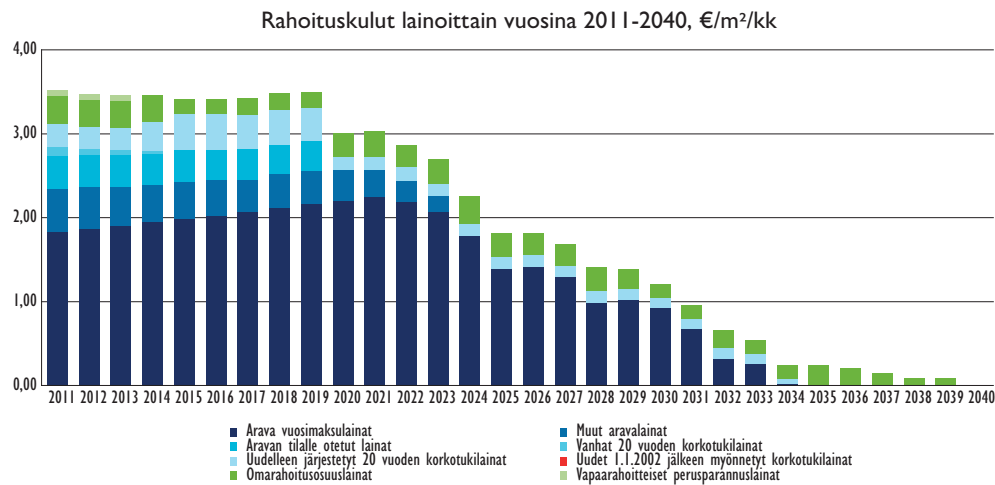
Vuokrataloyhteisöllä on 31.12.2010 arava- ja korkotukiasuntoihin kohdistuvia lainoja 48,9 milj. €. Näistä lainoista on valtion tuen piirissä olevia rakentamiseen ja peruskorjaamiseen myönnettyjä arava- ja korkotukilainoja 19 milj. € eli 39 % kaikista lainoista. Pankkilainoiksi konvertoituja aravalainoja on 13,6 milj. € eli 28 % kaikista lainoista. Muita omarahoitusosuuksien ja vaparaahoitteisten peruskorjausten rahoitukseksi otettuja lainoja on 16,3 milj. € eli 33 % kaikista lainoista. Yhteisöllä on 2 518 asuntoa, joten lainoja on asuntoa kohden noin 19.440 € ja 390 €/m². Lainojen lyhennyksistä ja koroista vuosille 2011–2040 aiheutuvat rahoituskustannukset asuineliötä kohden kuukaudessa käyvät ilmi alla olevasta kuviosta. Yhteisöä koskeva tarkempi kuvaus on kappaleessa 4.1.1.



Kuvio I. Yhteisö I, olemassa olevan lainakannan rahoituskustannukset.

Yhteisö 2

Vuokrataloyhteisöllä on 31.12.2010 arava- ja korkotukiasuntoihin kohdistuvia lainoja 16,5 milj. €. Näistä lainoista on valtion tuen piirissä olevia rakentamiseen ja peruskorjaamiseen myönnettyjä arava- ja korkotukilainoja 13 milj. € eli 79 % kaikista lainoista. Pankkilainoiksi konvertoituja aravalainoja on 1,1 milj. € eli 7 % kaikista lainoista. Muita omarahoitusosuuksien ja vapaarahoitteisten peruskorjausten rahoitukseksi otettuja lainoja on 2,4 milj. € eli 14 % kaikista lainoista. Yhteisöllä on 544 asuntoa, joten lainoja on asuntoa kohden noin 30 420 € ja 540 €/m². Lainojen lyhennyksistä ja koroista vuosille 2011–2040 aiheutuvat rahoituskustannukset asuinneliötä kohden kuukaudessa käyvät ilmi alla olevasta kuviosta. Yhteisöä koskeva tarkempi kuvaus on kappaleessa 4.2.1.

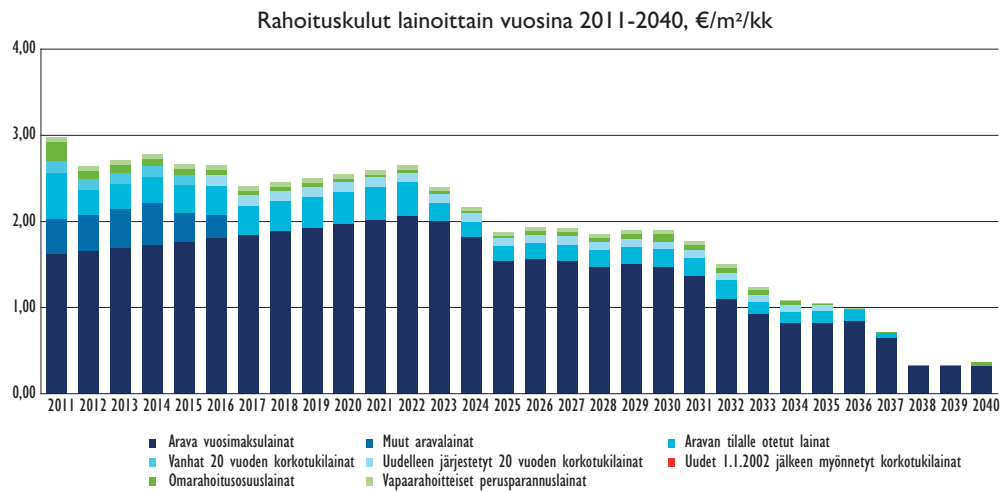


Kuvio 2. Yhteisö 2, olemassa olevan lainakannan rahoituskustannukset.

2.2.3

Yhteisö 3

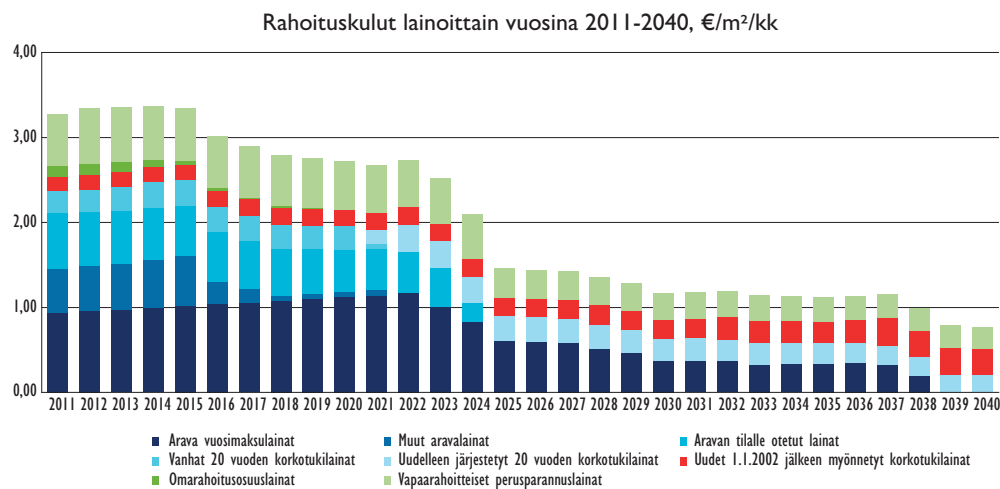
Vuokrataloyhteisöllä on 31.12.2010 arava- ja korkotukiasuntoihin kohdistuvia lainoja 17,8 milj. €. Näistä lainoista on valtion tuen piirissä olevia rakentamiseen ja peruskorjaamiseen myönnettyjä arava- ja korkotukilainoja 14,7 milj. € eli 83 % kaikista lainoista. Pankkilainoiksi konvertoituja aravalainoja on 2,3 milj. € eli 13 % kaikista lainoista. Muita omarahoitussuukujen ja vapaarahoitteisten peruskorjausten rahoitukseksi otettuja lainoja on 0,8 milj. € eli 4 % kaikista lainoista. Yhteisöllä on 692 asuntoa, joten lainoja on asuntoa kohden noin 25 700 € ja 470 €/m². Lainojen lyhennyksistä ja koroista vuosille 2011–2040 aiheutuvat rahoituskustannukset asuinneliötä kohden kuukaudessa käyvät ilmi alla olevasta kuviosta. Yhteisöä koskeva tarkempi kuvaus on kappaleessa 4.3.1.



Kuvio 3. Yhteisö 3, olemassa olevan lainakannan rahoituskustannukset.

Yhteisö 4

Vuokrataloyhteisöllä on 31.12.2010 arava- ja korkotukiasuntoihin kohdistuvia lainoja 29,2 milj. €. Näistä lainoista on valtion tuen piirissä olevia rakentamiseen ja peruskorjaamiseen myönnettyjä arava- ja korkotukilainoja 18,2 milj. € eli 62 % kaikista lainoista. Pankkilainoiksi konvertoituja aravalainoja on 4,1 milj. € eli 14 % kaikista lainoista. Muita omarahoitusosuuksien ja vapaarahoitteisten peruskorjausten rahoitukseksi otettuja lainoja on 6,9 milj. € eli 24 % kaikista lainoista. Yhteisöllä on 995 asuntoa, joten lainoja on asuntoa kohden noin 29 300 € ja 530 €/m². Lainojen lyhennyksistä ja koroista vuosille 2011–2040 aiheutuvat rahoituskustannukset asuinneliötä kohden kuukaudessa käyvät ilmi alla olevasta kuviosta. Yhteisöä koskeva tarkempi kuvaus on kappaleessa 4.4.1.

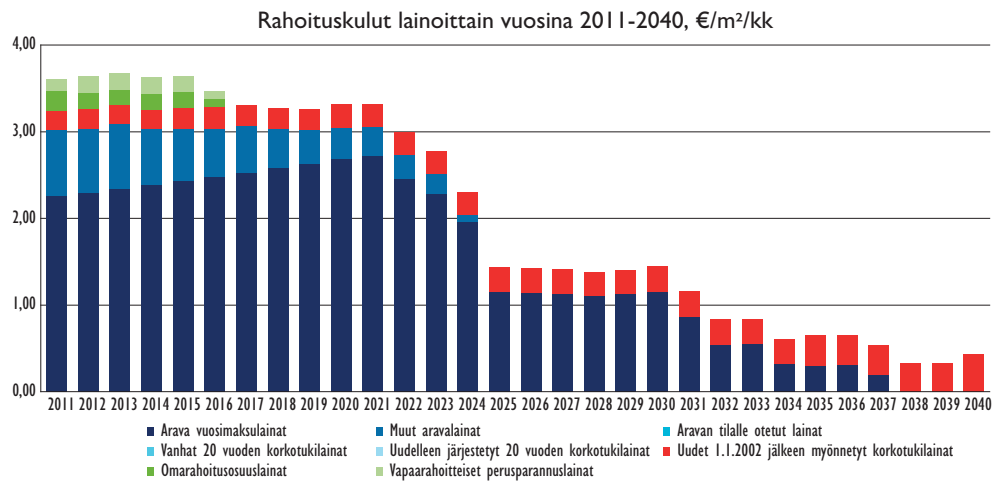


Kuvio 4. Yhteisö 4, olemassa olevan lainakannan rahoituskustannukset.

2.2.5

Yhteisö 5

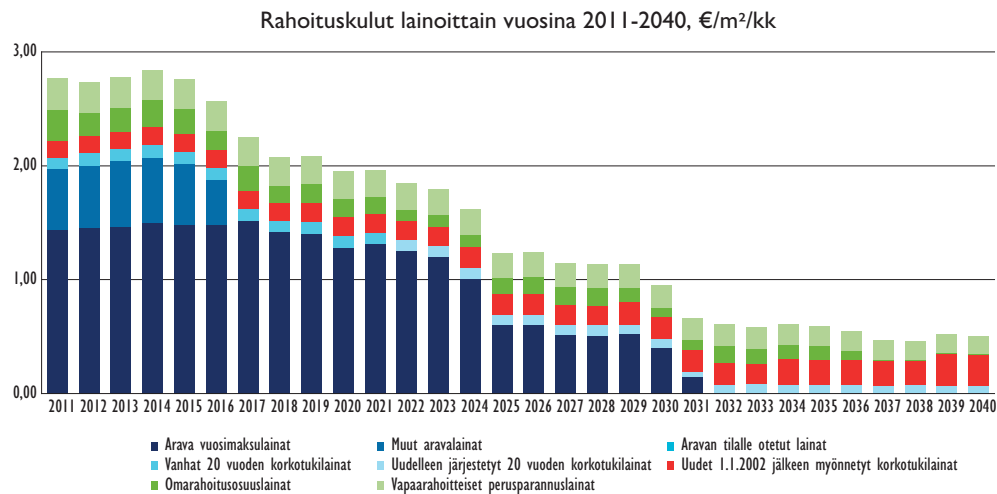
Vuokrataloyhteisöllä on 31.12.2010 arava- ja korkotukiasuntoihin kohdistuvia lainoja 15,6 milj. €. Näistä lainoista on valtion tuen piirissä olevia rakentamiseen ja peruskorjaamiseen myönnettyjä arava- ja korkotukilainoja 15 milj. € eli 96 % kaikista lainoista. Yhteisöllä ei ole pankkilainoiksi konvertoituja aravalainoja. Muita omarahoitusosuuksien ja vapaarahoitteisten peruskorjausten rahoitukseksi otettuja lainoja on 0,6 milj. € eli 4 % kaikista lainoista. Yhteisöllä on 485 asuntoa, joten lainoja on asuntoa kohden noin 32 130 € ja 550 €/m². Lainojen lyhennyksistä ja koroista vuosille 2011–2040 aiheutuvat rahoituskustannukset asuineliötä kohden kuukaudessa käyvät ilmi alla olevasta kuvioista. Yhteisöä koskeva tarkempi kuvaus on kappaleessa 4.5.1.



Kuvio 5. Yhteisö 5, olemassa olevan lainakannan rahoituskustannukset.

Yhteisö 6

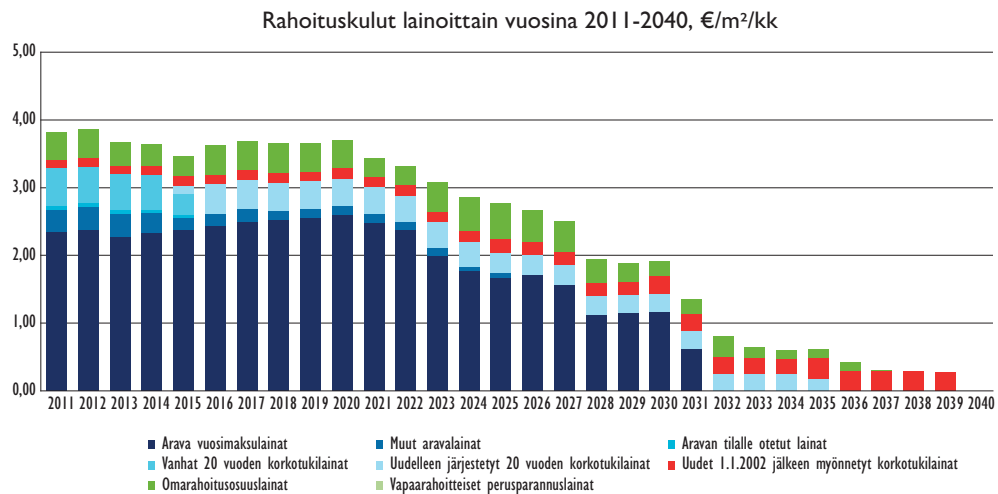
Vuokrataloyhteisöllä on 31.12.2010 arava- ja korkotukiasuntoihin kohdistuvia lainoja 6,4 milj. €. Näistä lainoista on valtion tuen piirissä olevia rakentamiseen ja peruskorjaamiseen myönnettyjä arava- ja korkotukilainoja 5 milj. € eli 78 % kaikista lainoista. Yhteisöllä ei ole pankkilainoiksi konvertoituja aravalainoja. Muita omarahoitusosuuksien ja vapaarahoitteisten peruskorjausten rahoitukseksi otettuja lainoja on 1,4 milj. € eli 22 % kaikista lainoista. Yhteisöllä on 279 asuntoa, joten lainoja on asuntoa kohden noin 22 820 € ja 400 €/m². Lainojen lyhennyksistä ja koroista vuosille 2011–2040 aiheutuvat rahoituskustannukset asuineliötä kohden kuukaudessa käyvät ilmi alla olevasta kuviosta. Yhteisöä koskeva tarkempi kuvaus on kappaleessa 4.6.1.



Kuvio 6. Yhteisö 6, olemassa olevan lainakannan rahoituskustannukset.

Yhteisö 7

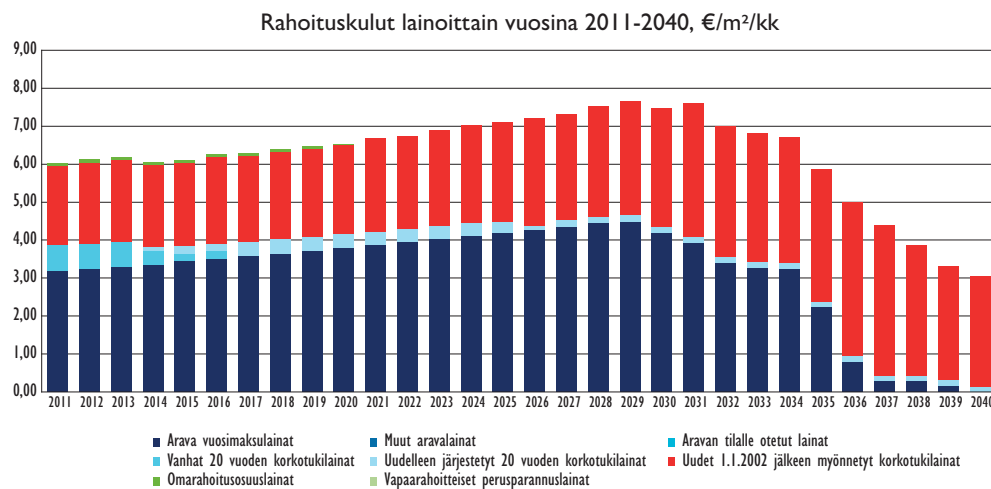
Vuokrataloyhteisöllä on 31.12.2010 arava- ja korkotukiasuntoihin kohdistuvia lainoja 17,2 milj. €. Näistä lainoista on valtion tuen piirissä olevia rakentamiseen ja peruskorjaamiseen myönnettyjä arava- ja korkotukilainoja 15,2 milj. € eli 88 % kaikista lainoista. Pankkilainoiksi konvertoituja aravalainoja on 0,1 milj. € eli 1 % kaikista lainoista. Muita omarahoitusosuuksien ja vapaarahoitteisten peruskorjausten rahoitukseksi otettuja lainoja on 1,9 milj. € eli 11 % kaikista lainoista. Yhteisöllä on 504 asuntoa, joten lainoja on asuntoa kohden noin 34 060 € ja 580 €/m². Lainojen lyhennyksistä ja koroista vuosille 2011–2040 aiheutuvat rahoituskustannukset asuineliötä kohden kuukaudessa käyvät ilmi alla olevasta kuviosta. Yhteisöä koskeva tarkempi kuvaus on kappaleessa 4.7.1.



Kuvio 7. Yhteisö 7, olemassa olevan lainakannan rahoituskustannukset.

Yhteisö 8

Asumisoikeusyhteisöllä on 31.12.2010 arava- ja korkotukiasuntoihin kohdistuvia lainoja 94,6 milj. €. Näistä lainoista on valtion tuen piirissä olevia rakentamiseen ja peruskorjaamiseen myönnettyjä arava- ja korkotukilainoja 94,2 milj. € eli 99 % kaikista lainoista. Yhteisöllä ei ole pankkilainoiksi konvertoituja aravalainoja. Muita omarahoitusosuuksien ja vapaarahoitteisten peruskorjausten rahoitukseksi otettuja lainoja on 0,4 milj. euroa eli 1 % kaikista lainoista. Yhteisöllä on 972 asuntoa, joten lainoja on asuntoa kohden noin 97 330 € ja 1 500 €/m². Lainojen lyhennyksistä ja koroista vuosille 2011–2040 aiheutuvat rahoituskustannukset asuinneliötä kohden kuukaudessa käyvät ilmi alla olevasta kuviosta. Yhteisöä koskeva tarkempi kuvaus on kappaleessa 4.8.1.



Kuvio 8. Yhteisö 8, olemassa olevan lainakannan rahoituskustannukset.

Yhtiöillä 31.12.2010 olevien lainojen ja niistä aiheutuvien vuotuisten rahoituskustannusten selvitystyön jälkeen Pöyry jatkoi tulevien perusparannustarpeiden määrittämistä ja rahoituskustannuslaskelmien mallinnusta.

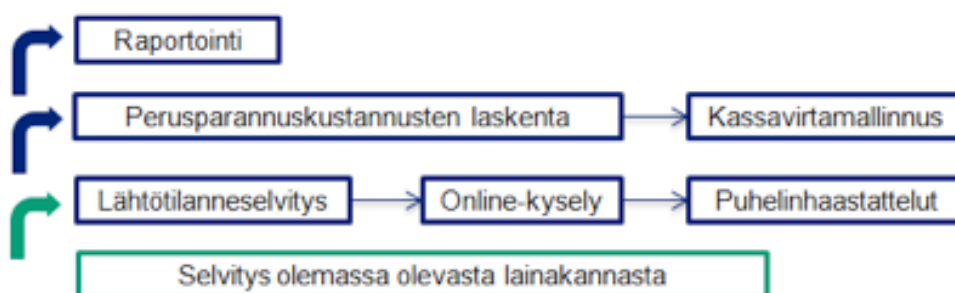
3 Peruskorjaustarpeen selvittäminen

3.1

Selvitysmenetelmä

Peruskorjaustarpeen määrittämisen ajanjakso on 30 vuotta, 2011–2040. Koska selvitystyö tehtiin ilman kiinteistökohtaisia kohdekäyntejä, käytettiin selvitysmenetelmänä online-kyselyä ja puhelinhaastattelua. Yhteisöjen yhteyshenkilöihin otettiin yhteyttä ennen kyselyiden lähettämistä.

Valitut yhteisöt osallistuivat online-kyselyyn aktiivisesti. Yhteisö 3 toimitti online-kyselyn vastausten lisäksi 15 kiinteistöstä laaditut kuntoarvioraportit, jotka auttoivat osaltaan korjaussuunnitelmien laatimista. Online-kyselyn vastausten epäjohtomukaisuuksia, tehtyjen korjausten laajuutta ja yhteisöjen omia korjaussuunnitelmia tarkennettiin haastattelemalla yhteisöjen yhteyshenkilöitä. Yhteisöjen 4 ja 5 vastaukset olivat yksiselitteisiä. Haastatteluilla vain tarkistettiin, että yhteisöillä ei ollut omia korjaussuunnitelmia. Katsottiin, että saatujen tietojen perusteella voitiin laatia kiinteistöjen korjaussuunnitelmat.



Kuvio 9. Projektin vaiheistus.

Online-kysely toteutettiin liitteenä 2 olevan kiinteistökohtaisen kyselylomakkeen avulla käyttäen lähtötietoina ARAn rekistereistä saatuja kiinteistöjä koskevia tietoja. ARAn toimittamien lähtötietojen, kyselyn vastausten ja tarkentavien haastatteluiden perusteella selvitettiin yhteisöjen kiinteistökohteiden kaikille rakenne-, LVI- ja sähköteknisille järjestelmille rakennus- tai peruskorjausvuodet.

Peruskorjausselvityksen rajaukset

Tekninen käyttöikä

Selvityksessä järjestelmän seuraavan peruskorjauksen ajankohta on laskettu järjestelmän tyypillisen teknisen käyttöiän perusteella. Tyypilliset tekniset käyttöiät on saatu Rakennustietosäätiön RTS ylläpitämästä tietokortista KH 90–00493 (Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot). Käytännössä järjestelmän tekninen käyttöikä saattaa vaihdella mm. ympäristöolosuhteista, käyttäjästä ja huoltotoiminnan tasosta riippuen.

Taulukko 2. Rakennus- ja taloteknisten järjestelmien tekniset käyttöiät.

Talo 90	Järjestelmä	Tekninen käyttöikä
D aluerakenteet	Salaojat, sadevesijärjestelmät ja piha-alueet	40 vuotta
F3 julkisivut	Ulkoseinät, ikkunat ja ulko-ovet	40 vuotta
	Parvekkeet, terassit ja parvekeovet	40 vuotta
F4 yläpohjat	Vesikatteet	25 vuotta
F6 pintarakenteet	Yhteiset tilat	40 vuotta
	Märkätilat ja kiintokalusteet	25 vuotta
G1 lämmitysjärjestelmät	Lämmöntuotanto	25 vuotta
	Lämmitysverkosto	50 vuotta
G2 vesi- ja viemäri-järjestelmät	Vesijohdot ja viemärit	45 vuotta
H1 sähköjärjestelmät	Sähköjärjestelmät	40 vuotta
H8 siirtolaitteet	Henkilöhissit	30 vuotta

Vesikattoremontti, keittiö- ja kylpyhuoneremontti sekä lämmöntuotannon uusiminen esitetään suoritettavaksi 25 vuoden välein, joten korjaukset tehdään joissakin tapauksissa kahteen kertaan tarkastelujaksolla 2011–2040. Teknisen käyttöiän mukaista korjaustoimenpiteen ajoitusta muutettiin tarvittaessa yhteisöiltä saatujen kommenttien tai yhteisöjen omien korjaussuunnitelmien perusteella.

Kaikille rakennus- ja taloteknisille järjestelmille arvioitiin peruskorjauskustannus mm. rakennustyyppin, teknisen ratkaisun ja kiinteistön laajuustietojen perusteella. Yksikkökustannukset on saatu Talonrakennuksen kustannustietokirjasta, urakkarajousarvioista ja yksikköhintaluetteloista. Kustannusarvioissa ei ole huomioitu paikkakuntakohtaisia kalleusluokkia.

Vuotuisten rahoituskustannusten mallinnus käynnistettiin peruskorjauskustannuksien selvityä. Analyysityökalu rakennettiin ARAn olemassa olevan lainakannan määrittämisessä tekemän Excel-työkalun jatkoksi.

Peruskorjauksien ajoittaminen

Korjaustoimenpiteiden ajoitus tehtiin aluksi teknisin perustein online-kyselyn vastausten, yhteisöjen yhteyshenkilöiden haastatteluiden ja yhteisöjen omien korjaussuunnitelmien perusteella. Lisäksi ajoituksessa on huomioitu ARAn lainanannossa

sovellettava ns. 20 vuoden sääntö, jonka mukaan peruskorjauslainaa voi hakea aikaisintaan 20 vuoden kuluttua kiinteistön rakentamisesta. Mikäli tarkoituksena on estää terveyshaitta tai vaurioiden laajeneminen, on mahdollista hakea lainaa vähintään 15 vuoden ikäiselle kohteelle.

ARA-rahoitteisesti toteutetun laajan peruskorjauksen jälkeen kiinteistöä käsitellään uutena, minkä jälkeen lainanannossa sovelletaan edellä mainittua 20 vuoden (tai 15 vuoden) sääntöä. Tässä selvityksessä laajaksi peruskorjaukseksi katsotaan peruskorjaus, jossa korjausaste on vähintään 50 %. Rakennuksen täydellisen peruskorjauksen (korjausaste 125 %) kustannusarvio on noin 2 500 €/m². Lisäksi on huomioitu 20 vuoden sääntö, kun samanaikaisesti suoritettavien korjaustoimenpiteiden kustannusarvio on vähintään 1 000 €/m². Tässä selvityksessä kaikki kustannukset sisältävät 23 %:n arvonlisäveron.

Lainanannon 20 vuoden sääntö johtaa siihen, että useista lähekkäin ajoittuvista korjaustoimenpiteistä kannattaa koota suurempia kokonaisuuksia. Useissa tapauksissa kiinteistön laajan korjauksen käynnistää putkiremontin tarve. Tällöin joudutaan aikaistamaan tai lykkäämään joidenkin korjaustoimenpiteiden suoritusta teknisin tarpein määritetystä ajankohdasta. Usein putkiremontin yhteydessä on kokonaisedullista uusia märkätilojen pintarakenteet, keittiö- ja kylpyhuonekalusteet ja sähköasennukset, ajanmukaistaa kiinteistön yhteisiä tiloja ja parantaa ilmanvaihtoa. Laajojen korjauskokonaisuuksien teettäminen kerralla on kokonaisedullista ja aiheuttaa vähemmän haittaa vuokralaisille kuin useille vuosille jaksotetut korjaukset. Edellä mainittu 20 vuoden sääntö on huomioitu korjaustoimenpiteiden ajoituksessa ja rahoituslaskelmissa.

Edellä esiteltyjen korkotukilainojen rahoitusehtojen lisäksi peruskorjausten ajoitukseen vaikuttavat käytännössä myös kiinteistöjen käyttöaste, muissa saman yhteisön kiinteistöissä samoihin aikoihin toteutettavat peruskorjaukset sekä vaihtelut yleisessä hintatasossa. Näiden tekijöiden vaikutusta ajoitukseen ei kuitenkaan tarkastella.

Osassa selvityksen kohteissa kiinteistöjen peruskorjausten kustannukset nousevat merkittävän korkeiksi suhteessa vastaavan kiinteistön rakentamiskustannuksiin. Näissä tapauksissa kiinteistön purkaminen ja uudelleen rakentaminen saattaa olla kannattavampi vaihtoehto kuin peruskorjaaminen. Purkamista peruskorjauksen vaihtoehtona ei tässä selvityksessä kuitenkaan käsitellä.

3.2.3

Korjauskustannusten ajoittaminen teknisen tarpeen mukaan

Yhteisössä 1 sijaitsevan vuonna 1990 rakennetun kiinteistön korjaustoimenpiteet kaudella 2011–2040 on esitetty alla olevassa taulukossa. Korjaustoimenpiteet on ajoitettu vasemmanpuoleisessa sarakkeessa yksinomaan teknisin perustein online-kyselyn, tarkentavien haastatteluiden ja yhteisön oman korjaussuunnitelman perusteella.

Taulukko 3. Esimerkki peruskorjauskustannuksista ja niiden ajoituksesta.

Korjaustoimenpide	Kustannusarvio		Toimenpiteen ajoitus	
	€, sis. ALV 23 %	€/m ²	Teknisiin perustein	Korjaukset keskittäen
Vesikattoremontti	52 000	37	2012	2012
Keittiö- ja kylpyhuoneremontti	627 000	445	2012	2012
Lämmöntuotannon uusiminen	37 000	26	2012	2012
Hissien peruskorjaus	62 000	44	2017	2012
Piha-alueiden kunnostus	52 000	37	2027	2032
Julkisivun peruskorjaus	182 000	129	2027	2032
Ikkunoiden ja ovien uusiminen	147 000	104	2027	2032
Parvekkeiden peruskorjaus	335 000	238	2027	2032
Yhteisten tilojen ajanmukaistaminen	87 000	62	2027	2032
Sähköjärjestelmien uusiminen	225 000	160	2027	2032
Vesijohtojen uusiminen	173 000	123	2032	2032
Viemärien uusiminen	227 000	161	2032	2032
Vesikattoremontti ¹	52 000	37	2037	2032
Keittiö- ja kylpyhuoneremontti ¹	627 000	445	2037	2032
Lämmöntuotannon uusiminen ¹	37 000	26	2037	2032
Lämmitysverkoston uusiminen	208 000	148	2037	2032
	3 130 000	2 221		

¹ Peruskorjaus tehdään kahdesti tarkastelujakson aikana

Vuosille 2012–2027 ajoittuvien korjausten kustannuksiksi on arvioitu 1 282 €/m². Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen 20 vuoden säännön perusteella yhteisön ei ole enää mahdollista saada edullista lainaa vuosille 2032 ja 2037 ajoittuvia LVI-järjestelmien peruskorjauksia varten. Näin ollen on järkevää viivästyä vuosille 2027 suunniteltuja rakenteiden ja sähkötekniikan peruskorjauksia suoritettavaksi vesijoh-to- ja viemärikorjausten yhteydessä vuonna 2032. Vuodelle 2037 teknisin perustein ajoittuvat vesikattoremontti, keittiö- ja kylpyhuoneremontti sekä lämmöntuotannon ja lämmitysverkoston uusiminen kannattaa myös suorittaa vuonna 2032 muiden korjaustöiden yhteydessä. Näin ollen tämän esimerkkikohteen pitkän tähtäimen suunnitelmassa vuodelle 2032 ajoittuu laaja peruskorjaus, jonka kustannusarvio 1 669 €/m².

Taulukossa 3 vesikattoremontti, keittiö- ja kylpyhuoneremontti sekä lämmöntuotannon uusiminen on esitetty kahteen kertaan, koska niiden peruskorjausjakso on vain 25 vuotta. Käytännössä korjaustoimenpiteiden ajoitusta ja kustannusarviota tarkennetaan mm. kuntotutkimusten perusteella, kun peruskorjaustarve lähestyy. Taulukon 3 oikean puoleisessa sarakkeessa on toimenpiteiden ajoitus 20 vuoden sääntö huomioiden.

Rahoitustarvesuunnittelun rajaukset

Tässä selvityksessä esiteltävä arvio yhteisöjen peruskorjauksiin liittyvästä rahoitustarpeesta perustuu yllämainittuun peruskorjaustarveselvitykseen. Rahoituskustannuksia arvioitaessa perusteena on käytetty vuokra-asunto- ja asumisoikeusyhteisöille tarjottavaa korkotukilainaa, jonka ehdot määritetään tarkemmin Valtioneuvoston asetuksessa vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeuslainojen korkotuesta (Valtioneuvoston asetus 666/2001).

Korkotukilaina suojaa vuokra-asunto- ja asumisoikeusyhteisöjä koronnousulta. Korkotukilainojen perusomavastuu on 3,4 %, jonka ylittävistä osasta korkotukea maksetaan 8-95 % riippuen lainavuodesta. Korkotuki laskee voimakkaasti ensimmäisen kymmenen lainavuoden jälkeen. Lisäksi korkotukilainojen maksuaikataulu on määrätty ja takaisinmaksu painottuu laina-ajan loppupuolelle. Esimerkiksi vuokra-asuntolainoissa laina-ajan puolessavälissä pääomasta on maksettu vain 17 %.

Vuokra-asuntolainojen korkotuki on hiukan korkeampi ja lyhennys laina-ajan alkupäässä pienempi kuin asumisoikeusasunnoissa. Laina-aika on vuokra-asuntoyhteisöille 30 vuotta ja asumisoikeusyhteisöille 25 vuotta.

Peruskorjauksissa korkotukilainaa myönnetään tavallisesti vain 80 %:lle korjauskustannuksista. Tässä selvityksessä jäljellejäävän omarahoitusosuuden kattamiseksi yhteisöjen oletetaan nostavan vapaarahoitteista, tasalyhenteistä lainaa, jonka takaisinmaksuaika on 20 vuotta, eli 5 prosenttia vuodessa. Kaikkien lainojen laskennalliseksi korkokannaksi on valittu 3 prosenttia vuodessa. Lyhennysten ja korkomenojen lisäksi tämän selvityksen rahoitustarvearvioinnissa on ylläpito- ja hoitokustannuksiksi arvioitu 4 €/m²/kk.

Tähän selvitykseen osallistuvien yhteisöjen todellisia rahoitusratkaisuja ei voida ennakoita luotettavasti ja edellä mainittujen olettamusten oletetaan vastaavaan pitkän aikavälin keskimääräisiä rahoitus- ja hoitokustannuksia. Arvioinnissa ei huomioida inflaatiota, elinkustannusten, rakentamiskustannusten tai muiden vastaavien kustannusten nousua. Kaikki luvut on esitetty nykyrahassa.

4 Yhteisökohtaiset tiedot ja tulokset

Seuraavassa käydään läpi kunkin selvityksen kohteena olleen yhteisön rakennuskanta, tuleva peruskorjaustarve sekä rahoituskustannukset kaudella 2010–2040. Yhteisöjen nykytila sekä valmistautuminen kuvataan sillä tarkkuudella, joka online-kyselyn ja henkilöhaastattelujen sekä muiden lähtötietojen perusteella yhteisöistä on saatu. Myös nykyisen lainakannan sekä tulevien perusparannuslainojen rahoituskustannukset esitellään suhteessa yhteisön rakennuskannan kuntoon.

4.1

Yhteisö I

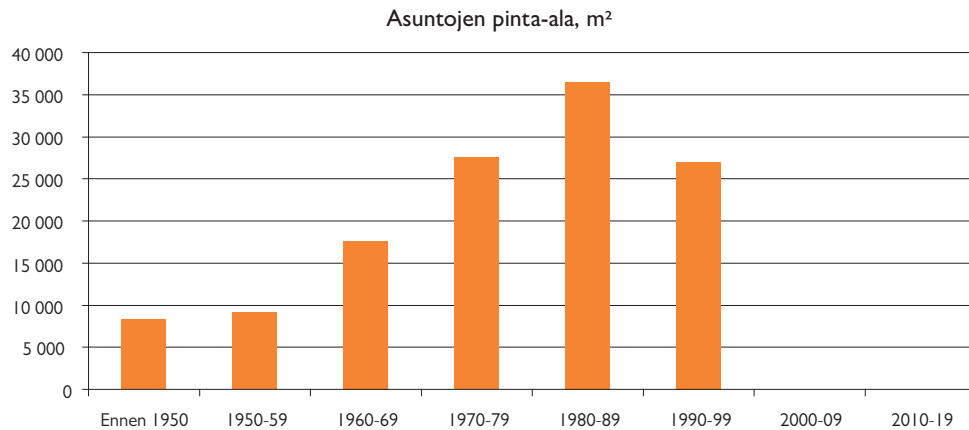
4.1.1

Taustatiedot

Yhteisö sijaitsee Etelä-Suomessa suuressa kunnassa maakuntansa keskuksessa. Väestömäärä on laskenut vuodesta 1990 lähtien keskimääräisellä 0,18 % vuosivauhdilla. Kunnan suurimpiin työllistäjiin kuuluu kunnan palvelujen lisäksi teollisuusyrityksiä sekä sairaanhoitopiiri. Kunnan työttömyysaste 2000-luvulla on keskimäärin ollut noin 15 % (vertailulukuna vastaava koko maan työttömyysaste noin 11 %).

Yhteisön kiinteistökanta koostuu 128 erityyppisestä asuintalosta, joissa on yhteensä 2 518 asuntoa. Yli puolet rakennuksista on lamellitaloja, noin neljäsosa rivitaloja ja neljäsosa luhti- tai pistetaloja. Kokonaisasuntopinta-ala on 126 091 m², joka jaettuna asuntojen lukumäärän suhteen, tekee keskimäärin 50 m²/asunto. Asuintalot sijaitsevat useassa osassa kaupunkia.

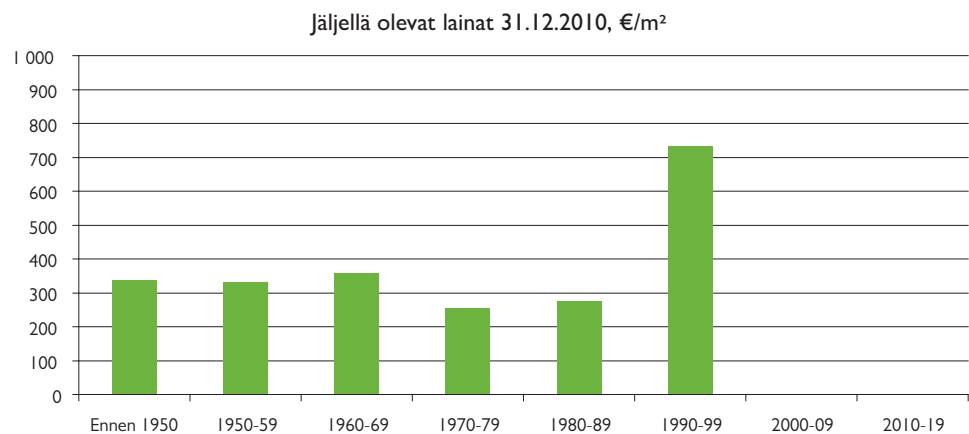
Kiinteistökantaa on rakennettu 1890-luvun lopulta lähtien. Vuosikymmeninä tarkastellen 1980-luvulla on rakennettu eniten, reilu neljännes. Hieman alle neljännes koko kannasta on rakennettu 1970- ja 1990-luvuilla. Loput on rakennettu ennen 1970-lukua. Rakennusvuoden keskiarvo ajoittuu 1970-luvun alkupuolelle.



Kuvio 10. Yhteisö I, asuntojen pinta-ala rakennusvuoden mukaan.

Kiinteistöistä 31 % on peruskorjattu. Peruskorjaukset on tehty pääosin 1960-luvulla ja sitä aiemmin rakennettuihin rakennuksiin ja ne on toteutettu pääosin 1980- ja 1990-luvuilla. Peruskorjauksia on teknisestä näkökulmasta katsoen edessä useissa kohteissa jo lähivuosien aikana.

Nykyistä lainakantaa oli vuoden 2011 alussa noin 49 milj. € eli keskimäärin 388 €/m². Kuviossa 11 lainakantaa tarkastellaan rakennusten iän mukaan.



Kuvio 11. Yhteisö I, lainakanta rakennusvuoden mukaan.

Kuviosta 11 huomataan, että 1990-luvulla rakennetuissa rakennuksissa on huomattavasti enemmän lainaa jäljellä verrattuna aiemmin rakennettuihin. Kuitenkaan ei voida yleistää, että lainaa on sitä enemmän mitä uudempi rakennus on. Menneet perus- ja muut korjaukset ovat lisänneet lainakantaa, ja korjauksia on toteutettu enemmän vanhempiin kuin uudempiin rakennuksiin.

4.1.2

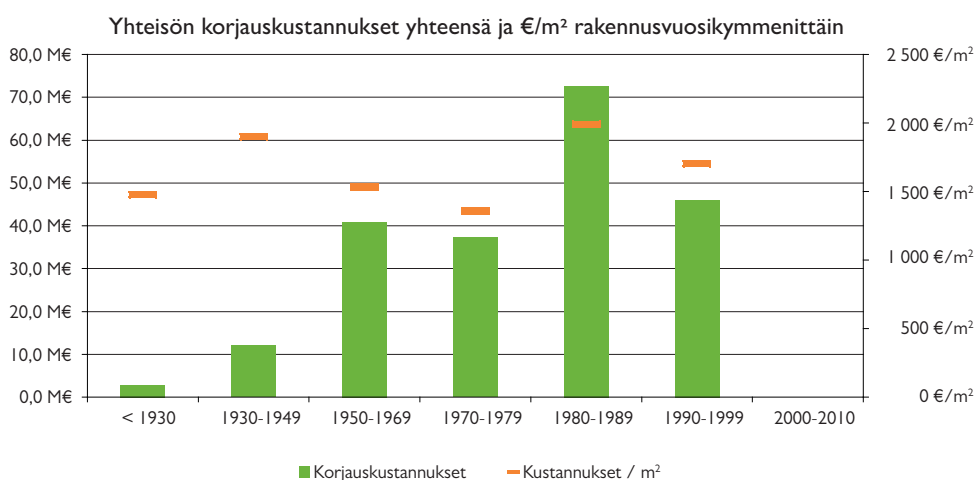
Peruskorjausselvityksen tulokset

Yhteisön kiinteistöjen kunto vaihtelee rakennusvuoden ja tehtyjen korjausten laajuuden perusteella. Yhteisölle on tehdyn selvityksen mukaan odotettavissa tarkastelluista yhteisöistä suurimmat korjauskustannukset neliötä kohti vuosien 2011–2040 aikana. Online-kyselyn ja tarkentavien tiedustelujen perusteella yhteisön kohteille ei ole juurikaan suunniteltu peruskorjauksia lähitulevaisuuteen: vain yksittäisiä kylpyhuone-, hissi-, parveke- ja ikkunaremontteja on suunniteltu seuraaville vuosille.

Tarkastelluista järjestelmistä vesikattojen peruskorjaustarve on lähivuosina teknisen käyttöiän näkökulmasta mittavin ja hissien vähäisin.

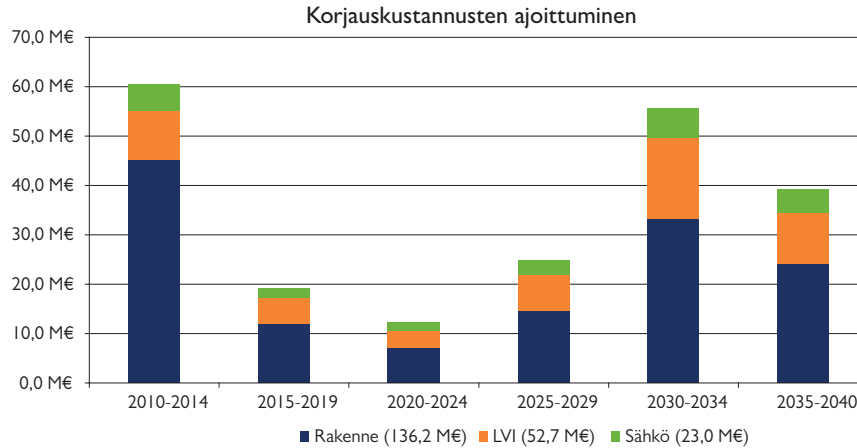
Useissa yhteisön kiinteistöissä vesijohdot on uusittu, mutta vanhat viemärit on jätetty käyttöön. Kiinteistöille on siis tulossa putkiremontteja, joissa uusitaan vain viemärilinjoja. Kaiken kaikkiaan vesijohtoja on uusittu laajalti; niille tarvittavat korjaukset ajoittuvat pääosin tarkastelujakson loppupuolelle. Useissa kohteissa on teknisen käyttöiän näkökulmasta tarkastelujakson aikana odotettavissa kaksi uusimista märkätiloille ja keittiökalusteille sekä vesikatoille.

Yhteisön kiinteistöjä on rakennettu laajalla aikajänteellä, kuten kuviosta 10 ilmenee. Tehdyn selvityksen mukaan tulevat korjauskustannukset ovat yhteensä 211,8 M€. Korjauskustannusten tarve vaihtelee yhteisön sisällä kohdekohtaisesti 600 €/m² ja reilun 2000 €/m² välillä. Neliötä kohden 1990-luvun kohteiden korjauskustannukset tulevat olemaan selkeästi 1980-luvun kohteita pienemmät. Rivitalojen korjauskustannukset tulevat tehdyn selvityksen mukaan seuraavan 30 vuoden aikana olemaan kerrostalojen korjauskustannuksia pienemmät.



Kuvio 12. Yhteisö I, korjauskustannukset ja korjausten neliöhinta.

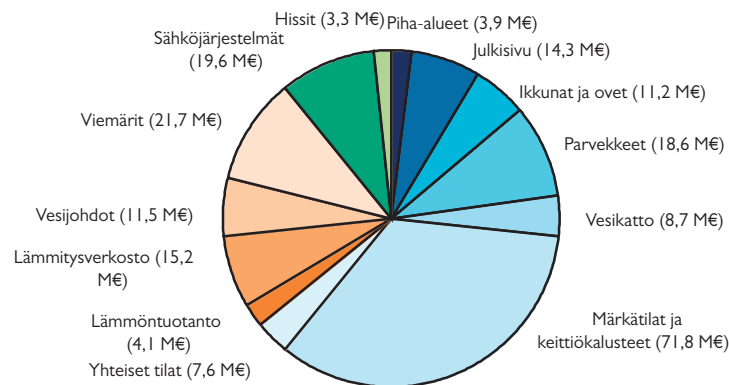
Yhteisön korjaukset painottuvat kuvion 13 mukaisesti kahteen 5-vuotisjaksoon: vuosien 2010–2015 korjaustarve on noin 30 % koko tarkastelujakson korjaustarpeesta. Tämän jakson korjauskustannukset ovat kaikkiaan lähes 61 milj. €, joka on hiukan yli 480 €/m². Yhteisön peruskorjauskustannukset nousevat uudelleen vuoden 2030 jälkeen. Viimeiselle kymmenelle vuodelle ajoittuu lähes puolet yhteisön peruskorjauksista.



Kuvio 13. Yhteisö I, tulevien korjauskustannusten ajoittuminen.

Yhteisön korjauskustannuksista suurin osa on rakenneteknisiä korjauksia (64 %). Toiseksi suurin tekniikan ala korjauskustannuksiltaan on LVI (25 %) ja kolmanneksi suurin sähkö (11 %). Kuviossa 14 on esitetty yhteisön korjauskustannusten jakautuminen järjestelmittäin. Suurimpia korjaustoimenpiteitä seuraavan 30 vuoden aikana vaativat tämän selvityksen mukaan märkätilat ja keittiökalusteet, viemärit sekä sähköjärjestelmät.

Korjauskustannukset yhteensä (211,8 M€) järjestelmittäin

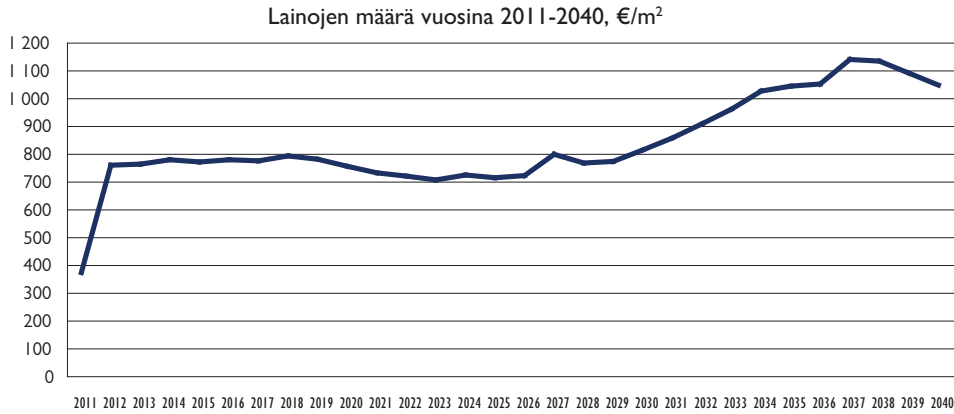


Kuvio 14. Yhteisö I, korjauskustannusten jakautuminen järjestelmittäin.

4.1.3

Rahoitustarvesuunnittelun tulokset

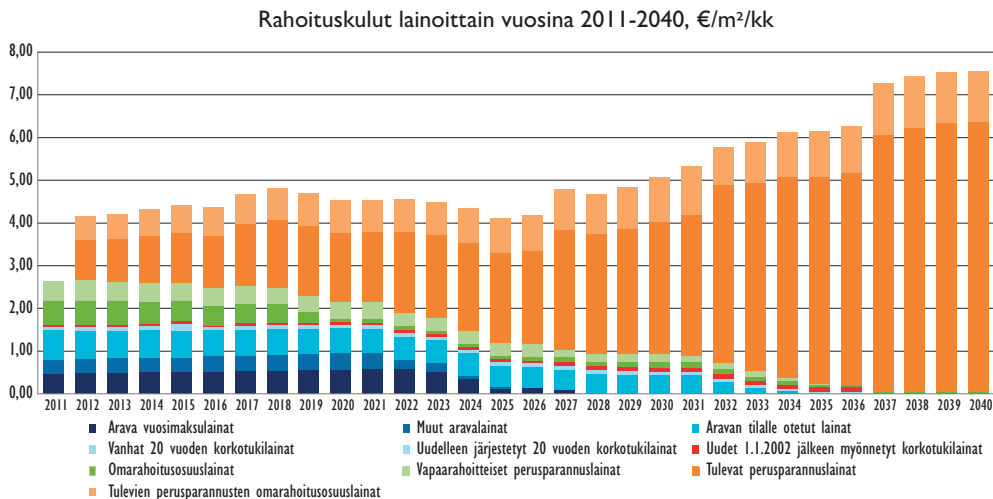
Yhteisön asuntokanta on yksi koko selvityksen vanhimmista ja merkittävä osa kiinteistökannasta alkaa olla teknisen käyttöikänsä lopussa. Tämä näkyy selvästi myös yhteisön rahoituskuluennusteessa (kuva 16).



Kuvio 15. Yhteisö I, lainapääoma per asuinneliö vuosina 2011-2040.

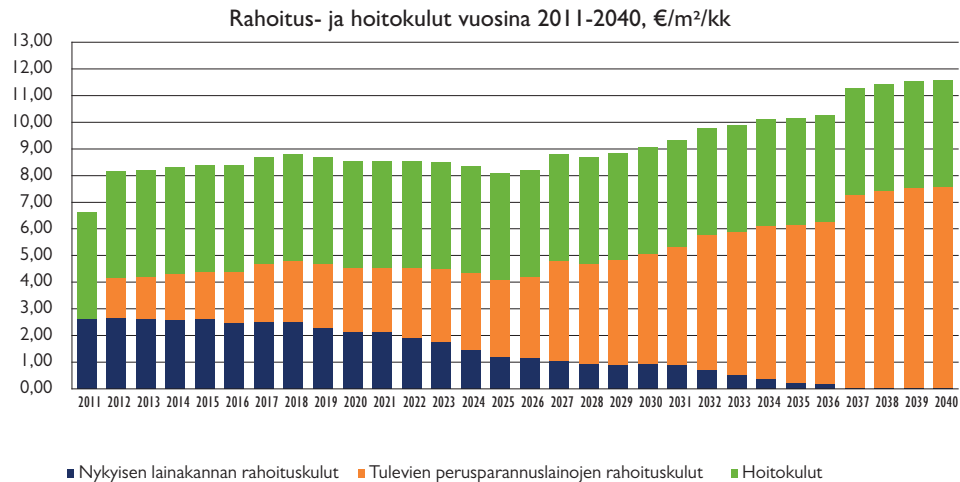
Noin kolmannes kaikista tarkastelukaudelle ajoittuvista korjauksista tulisi toteuttaa seuraavan viiden vuoden kuluessa. Tämän ennusteen mukaan yhteisön peruskorjauslainat kasvavat vuoteen 2015 mennessä 61,5 miljoonaan euroon. Tämä on lähes kolmanneksen enemmän, kuin yhteisön tämän hetkinen lainakanta.

Koska näin merkittävä osuus rakennuskannasta tulisi peruskorjata jo lähivuosina, ei yhteisöllä ole juurikaan mahdollisuuksia varautua peruskorjauksiin korjausrahas-
toa kerryttämällä. Vuoteen 2015 mennessä korjausten pelkästään omarahoitusosuutta varten tarvittaisiin lähes 13 milj. €, joka on yli 100 €/m² kohden. Tällä hetkellä yhteisön rahoituskustannukset ovat yhteensä 2,64 €/m²/kk ja ne nousevat 4,53 €/m²/kk vuoteen 2020 mennessä.



Kuvio 16. Yhteisö I, rahoituskulut lainoittain vuosina 2011-2040.

Kuviossa 17 tarkastellaan yhteisön rahoitus- ja hoitokuluja kokonaisuutena. Tässä selvityksessä yhteisöjen hoitokuluiksi on arvioitu 4 €/m²/kk. Summa vastaa yhteisöjen keskimääräisiä hoitokuluja nykyhetkellä. Yhdessä nykyisen ja tulevan lainakannan rahoituskustannusten kanssa tällä tarkastelulla voidaan arvioida vuokratasoa, jota yhteisön olisi perittävä asukailta kattaakseen toimintansa keskeiset menot. Yhteisön rahoitus- ja hoitomenot ovat nyt 6,64 €/m²/kk ja ne nousevat 8,58 €/m²/kk vuoteen 2020 mennessä.



Kuvio 17. Yhteisö I, rahoitus- ja hoitokulut vuosina 2011-2040.

Korkotukilainojen pienet lyhennyserät laina-ajan alkuvaiheessa auttavat pitämään yhteisön rahoituskustannukset kohtalaisen tasaisina vuoteen 2030 asti. Laina-ajan lähestyessä loppuaan takaisinmaksuerät kasvavat ja ovat 5,5–7,9 % pääomasta vuosittain. Tämä nostaa yhteisön kokonaiskustannukset yli kymmeneen euroon 2030-luvun loppupuolella. Tässä vaiheessa merkittävä osa lähivuosina peruskorjatuista järjestelmistä alkaa vanhentua ja niiden uusintaan tulisi valmistautua kerryttämällä korjausrahastoa.

Sen sijaan peruskorjausten omarahoitussuudet saadaan tällä suunnitelmalla pääosin maksettua vuoteen 2040 mennessä. Tarkastelukauden lopussa omarahoitussuutta varten nostetuista lainoista on maksamatta enää hiukan alle kolmannes.

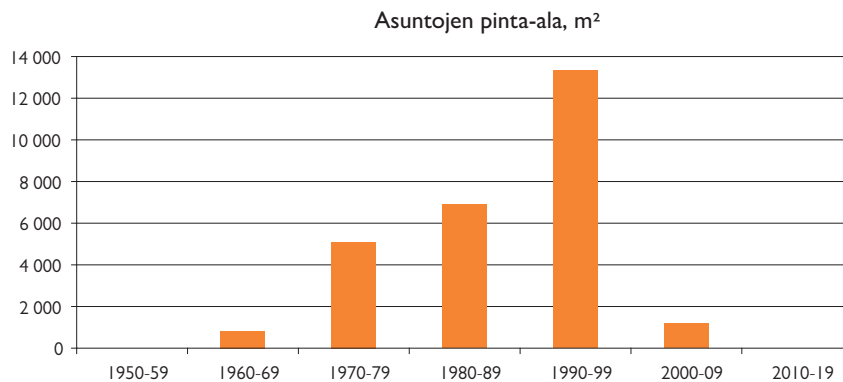
Yhteisö 2

Taustatiedot

Yhteisö sijaitsee keskisuudessa kunnassa Itä-Suomessa. Väestömäärä on pysynyt lähes ennallaan vuodesta 1990 lähtien tarkasteltuna (kasvu keskimäärin noin 37 asukasta vuodessa). Matkaa lähimpään maakuntakeskukseen on noin 30 kilometriä. Kunnan suurimmat työllistäjät kunnan palveluiden lisäksi ovat teollisuus ja rakentaminen. Työttömyysaste 2000-luvulla on keskimäärin ollut noin 13 %, kun vastaavasti koko maan työttömyysaste noin on 11 %.

Yhteisön kiinteistökanta koostuu 96 erityyppisestä asuintalosta, joissa on yhteensä 544 asuntoa. 15 % rakennuksista on kerrostaloja ja 85 % rivi- ja paritaloja. Yhteenlaskettu asuntopinta-ala kannassa on 30 454 m², jolloin keskimääräiseksi asunnon kooksi tulee noin 55 m².

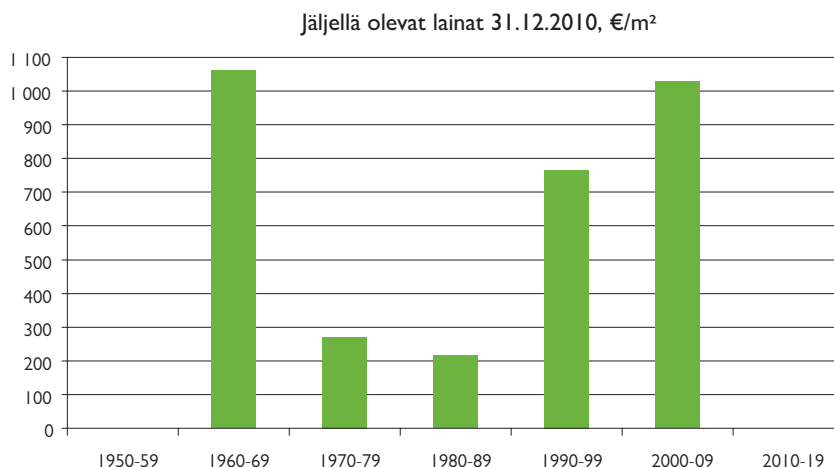
Noin puolet kiinteistökannasta on rakennettu 1990- ja 2000-luvuilla, ja loput sitä ennen. Kiinteistöjen rakennusvuoden keskiarvo ajoittuu 1980-luvun alkupuolelle.



Kuvio 18. Yhteisö 2, asuntojen pinta-ala rakennusvuoden mukaan.

Kiinteistöistä 28 % on peruskorjattu 1990-luvulla. Lähitulevaisuudessa kiinteistöille on odotettavissa teknisin perustein lähinnä rakenneteknisiä korjauksia.

Nykyistä lainakantaa oli vuoden 2011 alussa noin 16,5 milj. €, joka on hiukan yli 540 €/m². Kuviossa 19 lainakantaa tarkastellaan rakennusten iän mukaan.



Kuvio 19. Yhteisö 2, lainakanta rakennusvuoden mukaan.

Kuviosta 19 huomataan, että 1960- ja 2000-luvuilla rakennetuissa rakennuksissa on eniten lainaa jäljellä. Lainat koostuvat lähinnä rakennusaikaisista sekä peruskorjauslainoista. Tästä syystä kannan uusimmissa ja vanhimmissa rakennuksissa on eniten lainaa jäljellä.

4.2.2

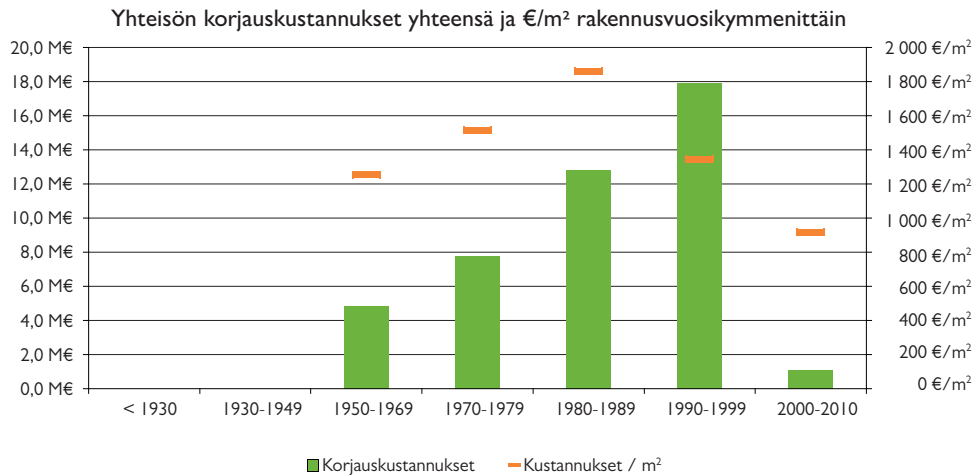
Peruskorjausselvityksen tulokset

Yhteisön kiinteistöjen kunto vaihtelee rakennusajankohdan ja korjaushistorian perusteella; suurimman osan korjauskustannukset neliötä kohti mahtuvat kuitenkin muutaman sadan euron kustannushaarukkaan. Kiinteistöjen arvioitu peruskorjauskustannus neliötä kohti on ylempää keskitasoa kahdeksasta vertailuyhteisöstä.

Tällä hetkellä yhteisön toimesta kiinteistöille ei ole suunniteltu peruskorjauksia tulevaisuuden varalle. Teknisin perustein suurimmat korjaustarpeet kohdistuvat lähitulevaisuudessa märkätiloihin sekä vesikattoihin.

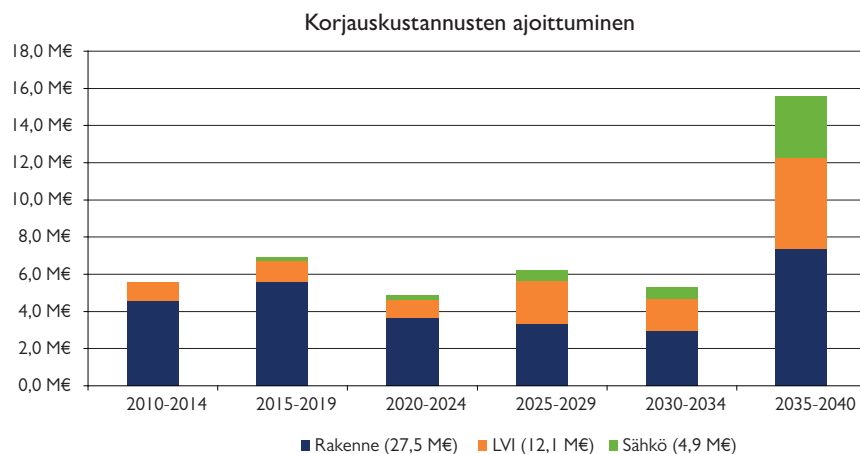
Toteutetut peruskorjaukset ovat olleet kokonaisvaltaisia käsittäen useita järjestelmiä. Vesi- ja viemärijohdot on uusittu samaan aikaan. Noin kolmasosalle yhteisön kiinteistöistä on teknisen käyttöiän mukaan odotettavissa märkätilojen ja keittiökaluksien sekä vesikattojen uusiminen kaksi kertaa seuraavan 30 vuoden aikana.

Yhteisön kiinteistöjä on rakennettu pääosin 1990- ja 1980-luvun aikana sekä tätä aiemmin, kuten kuviosta 18 ilmenee. Tehdyn selvityksen mukaan tulevat korjauskustannukset ovat yhteensä 44,5 M€. Korjauskustannusten tarve vaihtelee yhteisön sisällä kohdekohtaisesti 900 €/m² ja reilun 2000 €/m² välillä. Korjauskustannukset eivät keskimäärin riipu suuresti rakennusvuosikymmenestä. Kerrostalojen korjauskustannukset neliötä kohden tulevat tämän selvityksen mukaan olemaan keskimäärin selvästi rivitalojen kustannuksia korkeammat.



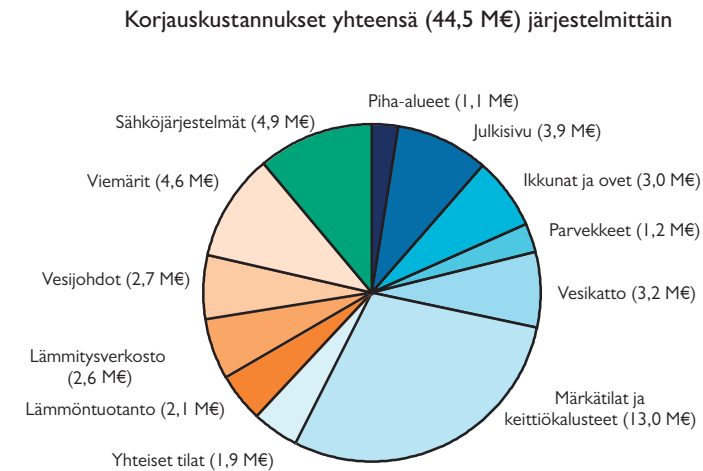
Kuvio 20. Yhteisö 2, korjauskustannukset ja korjausten neliöhinta.

Yhteisön korjaukset jakautuvat kuvan 21 mukaisesti tarkastelujakson ajalle: vuosina 2035–2040 korjaustarve on suurin (noin 30 % tarkastelujakson korjaustarpeesta). Yhteisön korjauskustannuksista suurin osa on rakenneteknisiä korjauksia (62 %). Toiseksi suurin tekniikan ala korjauskustannuksiltaan on LVI (27 %) ja kolmanneksi suurin sähkö (11 %).



Kuvio 21. Yhteisö 2, tulevien korjauskustannusten ajoittuminen.

Kuviossa 22 on korjauskustannusten jakautuminen järjestelmittain. Suurimmat korjaustoimenpiteet seuraavan 30 vuoden aikana kohdistuvat tämän selvityksen mukaan märkätiloihin ja keittiökalusteisiin, sähköjärjestelmiin sekä viemäriin.

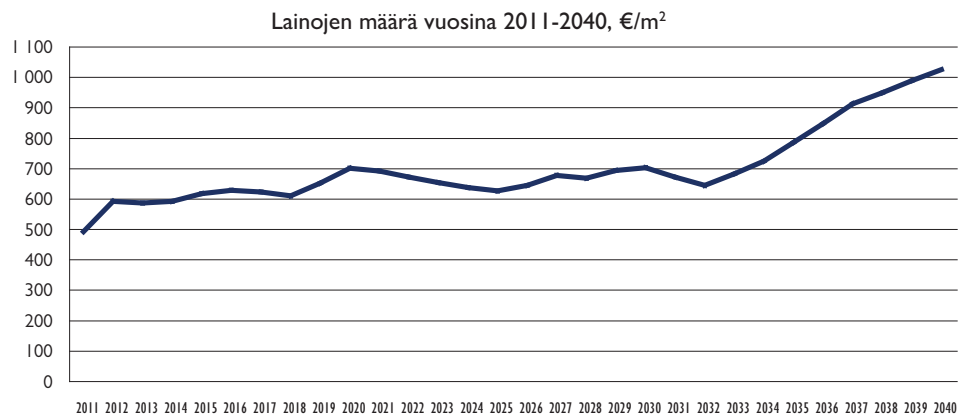


Kuvio 22. Yhteisö 2, korjauskustannusten jakautuminen järjestelmittain.

4.2.3

Rahoitustarvesuunnittelun tulokset

Yhteisön kiinteistökannasta puolet on rakennettu 1990-luvun jälkeen eli suhteellisen uutta rakennuskantaa on paljon. Lisäksi noin kolmasosa kannasta on peruskorjattu. Tämä näkyy lainojen nykytilanteessa ja rahoituskuluennusteessa (kuvio 24).



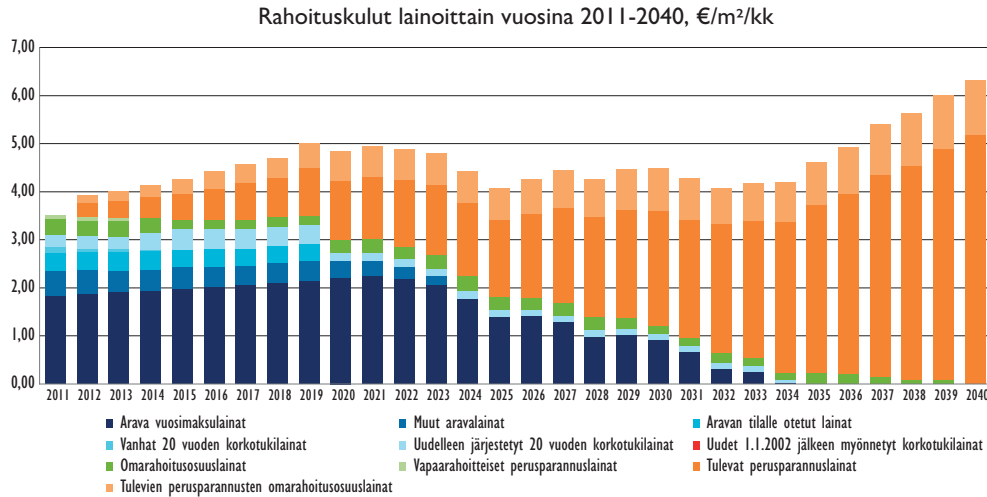
Kuvio 23. Yhteisö 2, lainapääoma per asuinneliö vuosina 2011-2040.

Tulevat korjauskustannukset ajoittuvat suhteellisen tasaisesti tarkastelujakson ajalle. Kuitenkin tarkastelujakson loppupäässä korjaustarve on suurin. Tämän ennusteen mukaan kannan lainojen määrä tulee kasvamaan maltillisesti 2030 luvun alkupuolelle saakka (kuvio 23), jonka jälkeen lainamäärä kasvaa jyrkemmin. Vuonna 2040 lainaa on ennusteen mukaan noin 1000 €/m².

Koska suurimmat peruskorjaukset on ennustettu sijoittumaan 2035–2040 -luvuille, ehditään niihin kerätä vielä omarahoitusta. Tarkastelujakson alkupäässä on myös tulossa korjauksia, joihin ei omaa rahoitusta enää juuri ehditä keräämään.

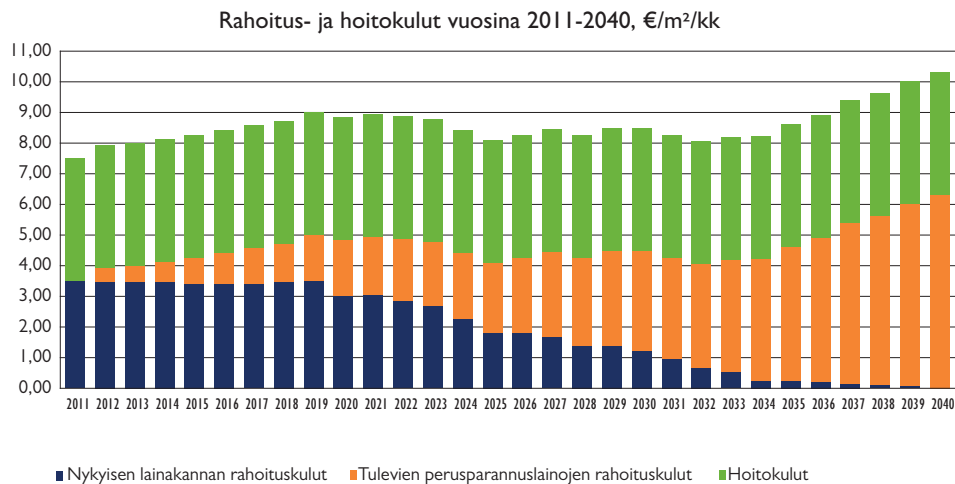
Tulevat lainat koostuvat pääosin vuosina 1970–2000 rakennettujen rivitalojen peruskorjauksista. Asiaa selittää se, että 85 % kannasta koostuu rivitaloista, ja ennen 1970-lukua rakennetut talot on jo pääosin peruskorjattu.

Tällä hetkellä yhteisön rahoituskulut on 3,52 €/m²/kk ja ne nousevat vuoteen 2019 mennessä hiukan alle 5 €/m²/kk. Sen jälkeen vuoteen 2036 saakka rahoituskulut pysyvät alle viiden euron, mutta nousevat yli 6 €/m²/kk vuoteen 2040 mennessä.



Kuvio 24. Yhteisö 2, rahoituskulut lainoittain vuosina 2011–2040.

Tarkastelujakson ensimmäisen 10 vuoden aikana (2011–2020) rahoituskuluja tulee keskimäärin 4,34 €/m²/kk. Lisäksi asunnoissa maksetaan ylläpitokustannuksia noin 4 €/m²/kk. Näin ollen kokonaisuudessaan rahoitus- ja ylläpitokuluja kertyy noin 8,34 €/m²/kk.



Kuvio 25. Yhteisö 2, rahoitus- ja hoitokulut vuosina 2011–2040.

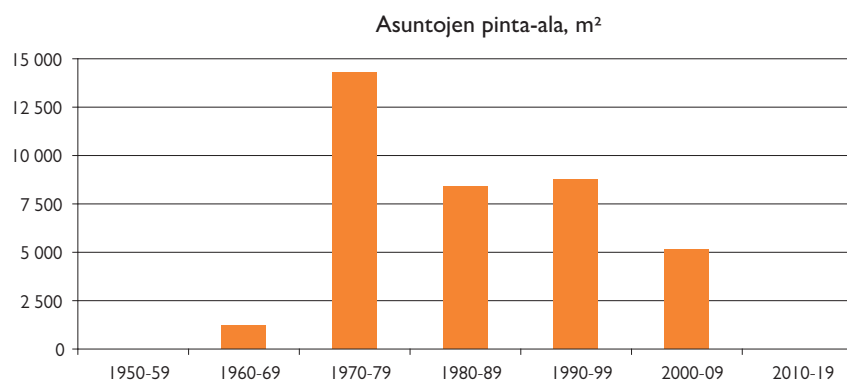
Yhteisö 3

Taustatiedot

Yhteisö sijaitsee keskisuudessa kunnassa Itä-Suomessa. Väestömäärä on kasvanut vuodesta 1990 lähtien keskimääräisellä 0,59 % vuosivauhdilla. Alueensa maakunta-keskukseen matkaa kertyy noin 25 kilometriä. Kunnan suurimmat työllistäjät kunnan palvelujen lisäksi ovat kemianteollisuus, ilmaliikenne ja maanpuolustus. Työttömyysaste 2000-luvulla on keskimäärin ollut noin 10 % (vertailulukuna vastaava koko maan työttömyysaste noin 11 %).

Yhteisön kiinteistökanta koostuu 96 erityyppisestä asuintalosta, joissa on yhteensä 692 asuntoa. 15 % kannasta koostuu kerrostaloista ja 85 % rivi- ja paritaloista. Yhteenlaskettu asuntopinta-ala kannassa on 37 836 m², josta tulee keskimääräiseksi asuntokokoksi 55 m².

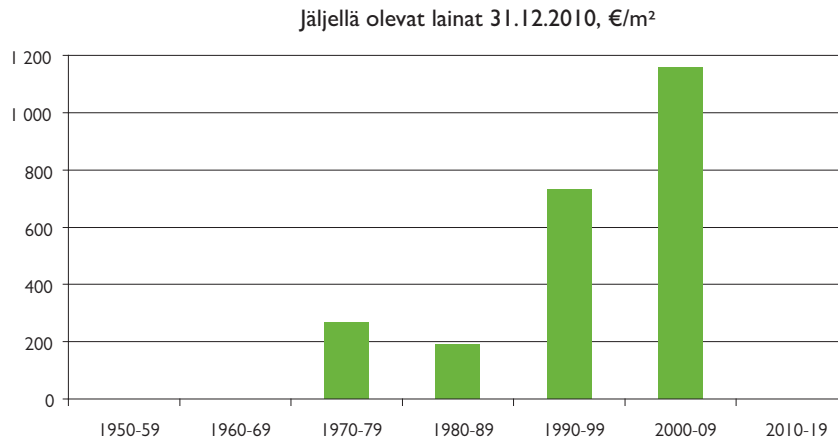
Eniten kiinteistökantaa on rakennettu 1970-luvulla (38 %). 1980- ja 1990-luvuilla on rakennettu reilut kaksi neljännestä koko kannasta eli molemmilla vuosikymmenillä noin 22 %. Loput kannasta (noin 18 %) on rakennettu 1960- ja 2000-luvuilla. Kiinteistöjen rakennusvuoden keskiarvo sijoittuu 1980-luvun puolivälin tienoille.



Kuvio 26. Yhteisö 3, asuntojen pinta-ala rakennusvuoden mukaan.

Noin kaksi viidesosaa (41 %) kiinteistöistä on peruskorjattu 1990- ja 2000-luvuilla. Lähitulevaisuudessa on teknisin perustein odotettavissa korjauksia monille järjestelmille.

Nykyistä lainakantaa yhteisöllä vuoden 2011 alussa oli noin 18 milj. €, joka on keskimäärin 470 €/m². Kuviossa 27 lainakantaa tarkastellaan rakennusten iän mukaan.



Kuvio 27. Yhteisö 3, lainakanta rakennusvuoden mukaan.

Kuviosta 27 huomataan, että 1990- ja 2000-luvuilla rakennetuissa rakennuksissa on huomattavasti enemmän lainaa jäljellä verrattuna aiemmin rakennettuihin. Lainakanta koostuu lähinnä rakentamisen aikaisista sekä perusparannuksiin otetuista lainoista. Koska lainakanta koostuu myös perusparannuslainoista, ei voida yleistää, että lainaa on sitä vähemmän mitä vanhempi rakennus on. Yleensä perusparannuksia on toteutettu enemmän vanhimpaan rakennuskantaan.

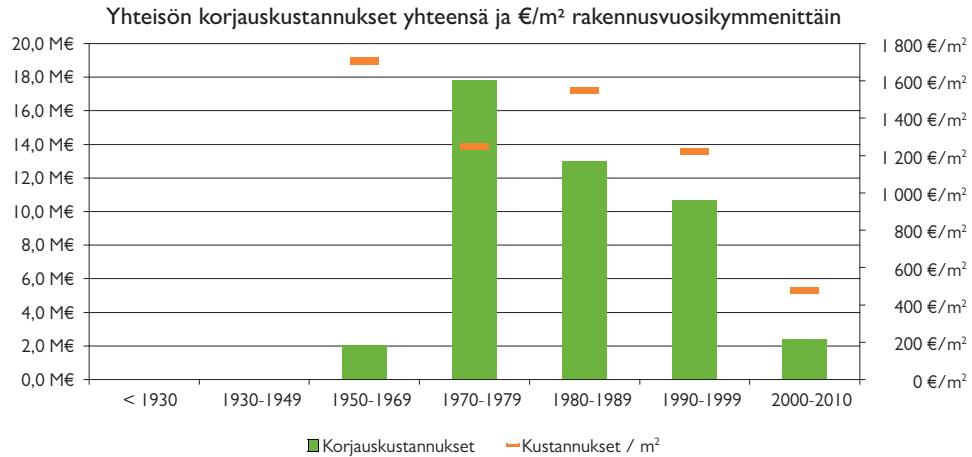
4.3.2

Peruskorjausselvityksen tulokset

Yhteisön kiinteistöjen kunto vaihtelee rakennusajankohdan ja korjaushistorian perusteella. Kiinteistöjen arvioitu peruskorjauskustannus neliötä kohti tarkastelujakson aikana on alemmaa keskitasoa kahdeksasta vertailuyhteisöstä. Tässä selvityksessä yhteisön kiinteistöille lähitulevaisuuden peruskorjaukset on suunniteltu kuntoarviointiin pohjautuen. Ainoastaan yhteisön uusimmille kiinteistöille kuntoarvioita ei ole tehty. Näiden osalta suunnitelmat perustuvat laskennalliseen tekniseen käyttöikään. Suurimmat korjaustarpeet teknisen käyttöiän näkökulmasta kohdistuvat lähitulevaisuudessa vesikattoihin ja julkisivuihin.

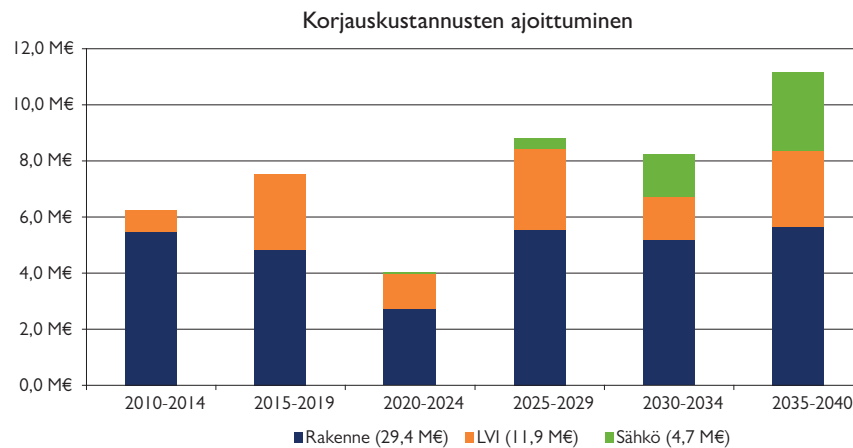
Kiinteistöille toteutetuissa peruskorjauksissa on useissa tapauksissa korjattu useita järjestelmiä samaan aikaan. Sähköjärjestelmät ja vesijohdot on uusittu samaan aikaan, mutta vain muutamissa peruskorjauksissa on uusittu viemäriputkistot. Teknisen käyttöiän mukaan reilu neljäsosa vesikatoista ja vajaa viidesosa märkätiloista ja keittiökalusteista vaatii seuraavan 30 vuoden aikana kaksi kertaa uusimista.

Yhteisön kiinteistöjä on rakennettu pääosin 1970- ja 1990-lukujen välisenä aikana (kuvio 26). Tehdyn selvityksen mukaan tulevat korjauskustannukset ovat yhteensä 46,0 M€. Korjauskustannusten tarve vaihtelee yhteisön sisällä kohdekohtaisesti 300 €/m² ja 2 300 €/m² välillä. Neliötä kohden 2000-luvun kohteiden korjauskustannukset tulevat olemaan selkeästi aiemmin rakennettuja kohteita alhaisemmat. Kerros- ja rivitalojen odotettavissa olevat korjauskustannukset neliötä kohden ovat samaa suuruusluokkaa.



Kuvio 28. Yhteisö 3, korjauskustannukset ja korjausten neliöhinta.

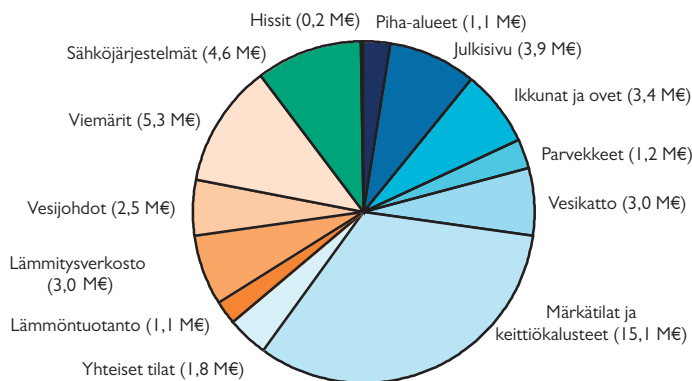
Yhteisön korjaukset jakautuvat kuvion 29 mukaisesti tarkastelujaksolle: vuosien 2025–2040 aikana korjaustarve on suurin. Yhteisön korjauskustannuksista suurin osa on rakenneteknisiä korjauksia (64 %). Toiseksi suurin tekniikan ala korjauskustannuksiltaan on LVI (26 %) ja kolmanneksi suurin sähkö (10 %).



Kuvio 29. Yhteisö 3, tulevien korjauskustannusten ajoittuminen.

Kuviosta 30 käy ilmi korjauskustannusten jakautuminen järjestelmittäin. Suurimpia korjauksia seuraavan 30 vuoden aikana vaativat tämän selvityksen mukaan märkätilat ja keittiökalusteet, viemärit sekä sähköjärjestelmät.

Korjauskustannukset yhteensä (46,0 M€) järjestelmittäin

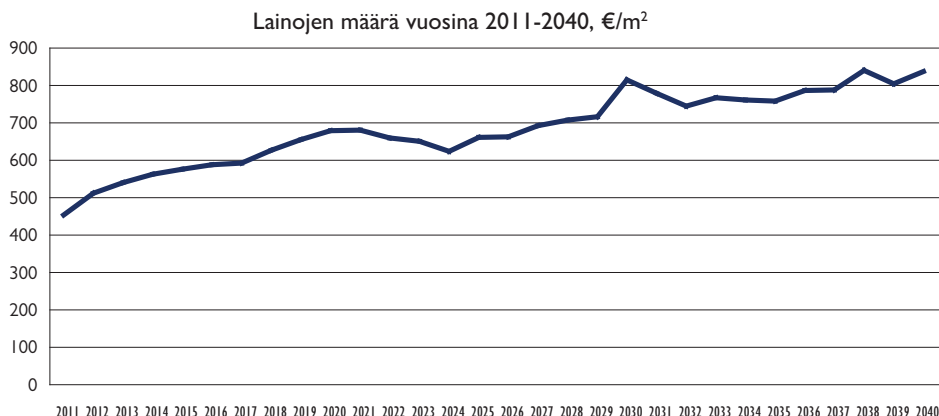


Kuvio 30. Yhteisö 3, korjauskustannusten jakautuminen järjestelmittäin.

4.3.3

Rahoitustarvesuunnittelun tulokset

Yhteisön kiinteistökanta on rakennettu suhteellisen tasaisesti aikavälillä 1970–2010, eniten on kuitenkin rakennettu 1970-luvulla. Kannasta 40 % on peruskorjattu. Tämä näkyy lainojen nykytilanteessa ja rahoituskuluennusteessa (kuvio 32).



Kuvio 31. Yhteisö 3, lainapääoma per asuinneliö vuosina 2011-2040.

Tulevat korjauskustannukset ajoittuvat suhteellisen tasaisesti tarkastelujakson ajalle. Eniten korjauksia on arvioitu ajoittuvan vuosille 2025–2030 ja 2035–2040.

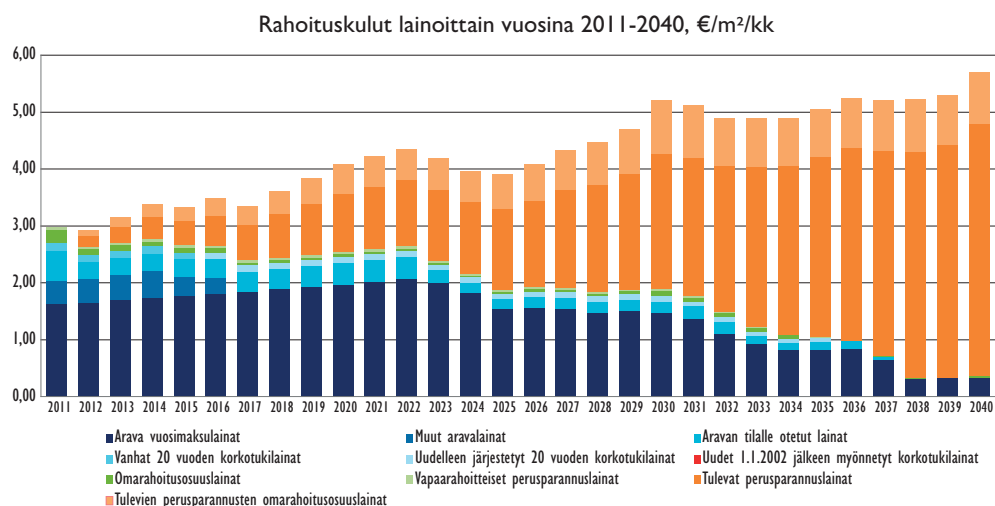
Tämän ennusteen mukaan lainojen määrä tulee kasvamaan tasaisesti aina vuoteen 2040 saakka. Vuoden 2030 suurempi lainojen kasvu (kuvio 31) johtuu vuosille 2025–2030 ajoittuvasta korjauspiikistä. Aravarahoitteista lainaa maksetaan hyvin maltillisesti pois viiden ensimmäisen vuoden aikana lainanotosta. Tämä osaltaan vaikuttaa suureen lainamäärään vuonna 2030. Kokonaisuudessaan lainamäärä tulee kasvamaan tarkastelujakson aikana yli 380 €/m².

Koska suurimmat peruskorjaukset on ennustettu sijoittumaan tarkastelujakson loppupuolelle, ehditään niihin kerätä vielä omarahoitusta. Kuitenkin tarkastelujak-

son alkupäässäkin on tulossa korjauksia, joihin ei omaa rahoitusta enää juuri ehditä keräämään.

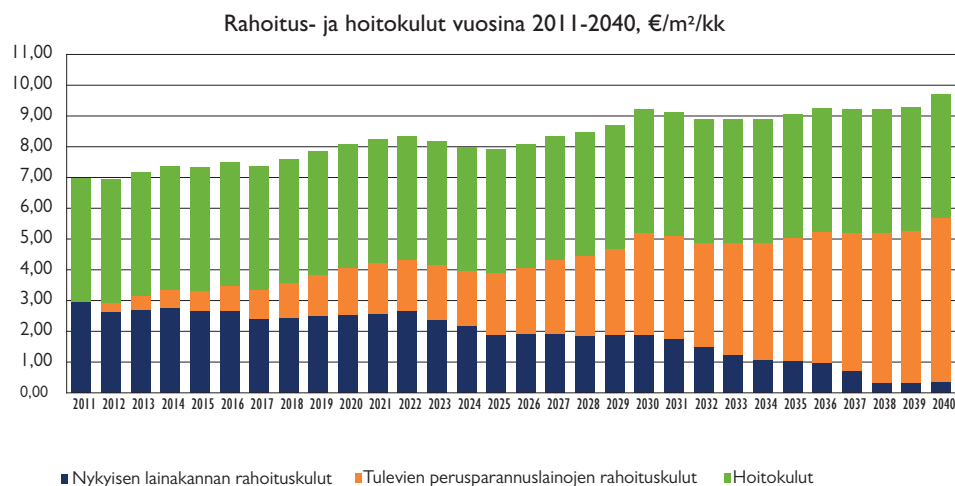
Suurin osa ennusteen mukaisista tulevista lainoista koostuu vuosina 1970–2000 rakennettujen rivitalojen peruskorjauksista. Pienempi osa lainoja tullaan myös ottamaan kaiken ikäisten, etenkin 1970-luvulla rakennettujen kerrostalojen peruskorjauksiin. Tätä selittää osaltaan se, että 85 % asuntokannasta koostuu rivitaloista.

Vuoden 2011 alussa yhteisön rahoituskulut ovat vuositasolla 2,98 €/m²/kk ja ne nousevat vuoteen 2040 mennessä lähes 6 €/m²/kk. Ensimmäisen vuoden jälkeen kasvu on maltillista, ja vuoden 2028 jälkeen rahoituskulut nousevat jyrkemmin.



Kuvio 32. Yhteisö 3, rahoituskulut lainoittain vuosina 2011–2040.

Tarkastelujakson ensimmäisen 10 vuoden aikana (2011–2020) rahoituskuluja tulee keskimäärin 4,82 €/m²/kk. Lisäksi asunnoissa maksetaan ylläpitokustannuksia noin 4 €/m²/kk. Näin ollen kokonaisuudessaan rahoitus- ja ylläpitokuluja kertyy noin 9,70 €/m²/kk (kuvio 33).



Kuvio 33. Yhteisö 3, rahoitus- ja hoitokulut vuosina 2011–2040.

Yhteisö 4

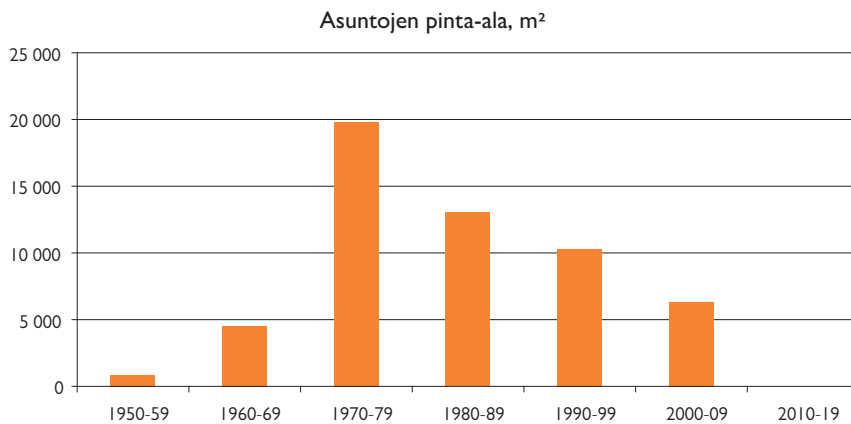
4.4.1

Taustatiedot

Yhteisö sijaitsee suuressa kunnassa Länsi-Suomessa. Väestömäärä on kasvanut vuodesta 1990 lähtien keskimääräisellä 1,01 % vuosivauhdilla. Alueensa maakuntakeskukseen on matkaa noin 20 kilometriä. Kunnan suurimmat työllistäjät kunnan palvelujen lisäksi ovat teollisuus, rakentaminen sekä maa- ja metsätalous. Työttömyysaste 2000-luvulla on keskimäärin ollut noin 8,5 % (vertailulukuna vastaava koko maan työttömyysaste noin 11 %).

Yhteisön kiinteistökanta koostuu 84 erityyppisestä asuintalosta, joissa on yhteensä 995 asuntoa. Kaksi kolmasosaa rakennuksista on kerrostaloja ja loput rivitaloja. Lisäksi kannassa on muutama paritalo. Yhteenlaskettu asuntopinta-ala on 54 867 m², josta keskimääräiseksi asunnon kooksi tulee 55 m².

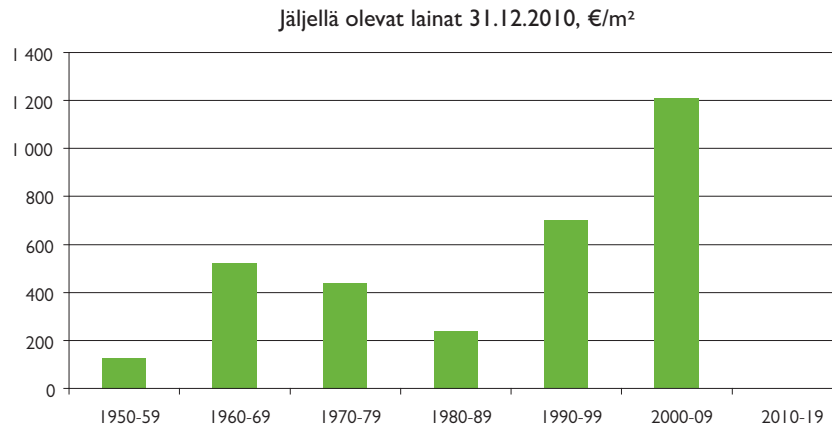
Suurin osa kiinteistökannasta on rakennettu 1970-, 1980- ja 1990-luvuilla. Loput noin 20 % on rakennettu 1950-, 1960- ja 2000-luvuilla. Rakennusvuoden keskiarvo ajoittuu 1980-luvun puolivälin tienoille.



Kuvio 34. Yhteisö 4, asuntojen pinta-ala rakennusvuoden mukaan.

Kiinteistökannasta 33 % on peruskorjattu. Peruskorjaukset on toteutettu pääosin 1990- ja 2000-luvuilla. Lähitulevaisuuden korjaustarpeet ovat teknisin perustein pääosin rakenneteknisiä.

Nykyisestä lainakantaa yhteisöllä vuoden 2011 alussa oli noin 29 milj. €, joka on keskimäärin 530 €/m². Kuviossa 35 lainakantaa tarkastellaan rakennusten iän mukaan.



Kuvio 35. Yhteisö 4, lainakanta rakennusvuoden mukaan.

Kuviosta 35 huomataan, että 2000-luvulla rakennetuissa rakennuksissa on huomattavasti enemmän lainaa jäljellä verrattuna aiemmin rakennettuihin. Kuitenkaan ei voida yleistää, että lainaa on sitä enemmän mitä uudempi rakennus on. Menneet perus- ja muut korjaukset ovat lisänneet lainakantaa, ja korjauksia on toteutettu enemmän vanhempiin kuin uudempiin rakennuksiin.

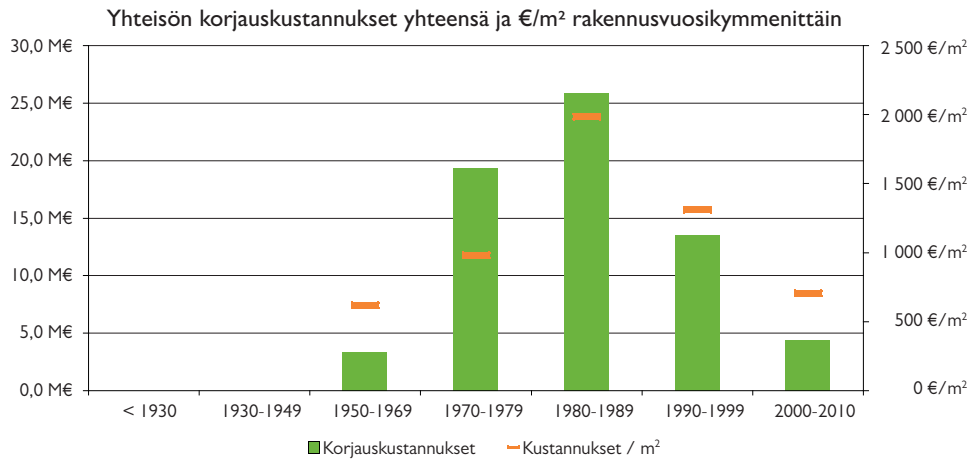
4.4.2

Peruskorjausselvityksen tulokset

Yhteisön kiinteistöjen kunto vaihtelee rakennusajankohdan ja korjaushistorian mukaan suuresti. Vuosien 2011–2040 korjauskustannukset neliötä kohti tulevat tehdyn selvityksen perusteella olemaan alempaa keskitasoa kahdeksasta vertailuyhteisöstä. Online-kyselyn ja tarkentavien tiedustelujen perusteella lähitulevaisuuteen on muutamille kohteille suunniteltu putkiremonttia sekä yksittäisille kohteille pienimuotoisempia korjauksia. Teknisin perustein lähitulevaisuudessa on odotettavissa korjaustoimia vesikatoille, märkätiloille sekä lämmöntuotantolaitteille.

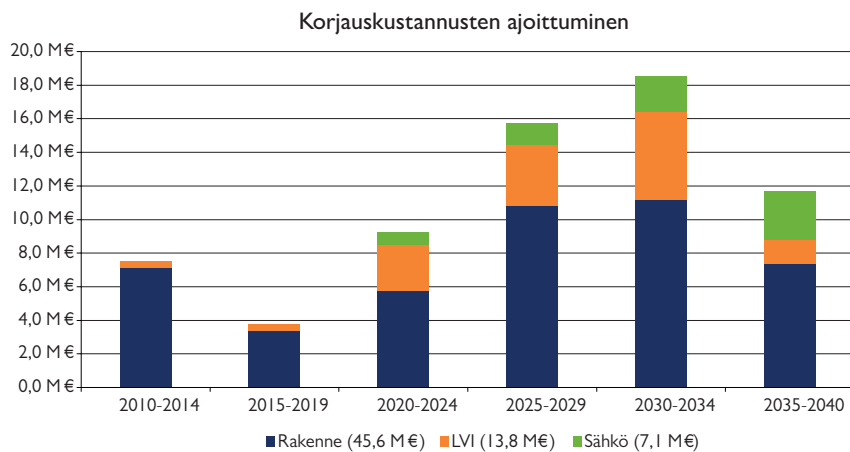
Tämän yhteisön kiinteistöille toteutetut peruskorjaukset ovat olleet kokonaisvaltaisia; ne ovat lähes kaikissa tapauksissa sisältäneet kaikki järjestelmät lämmitysverkostoa lukuun ottamatta. Vesi- ja viemäriputkistot on uusittu samanaikaisesti. Noin puolessa yhteisön kiinteistöistä on teknisen käyttöiän näkökulmasta odotettavissa märkätilojen ja keittiökalusteiden sekä vesikaton uusiminen kaksi kertaa tarkastelujakson aikana.

Yhteisön kiinteistöjä on rakennettu pääosin 1970-, 1980- ja 1990-luvun aikana. Tehdyn selvityksen mukaan tulevat korjauskustannukset ovat yhteensä 66,6 M€. Korjauskustannusten tarve vaihtelee yhteisön sisällä kohdekohtaisesti 400 €/m² ja noin 2 500 €/m² välillä. Suurimmat korjauskustannukset neliötä kohden on odotettavissa tarkastelujakson aikana 1980-luvun kiinteistöille. Rivitalojen korjauskustannukset neliötä kohden ovat seuraavan 30 vuoden aikana selvästi kerrostaloja korkeammat.



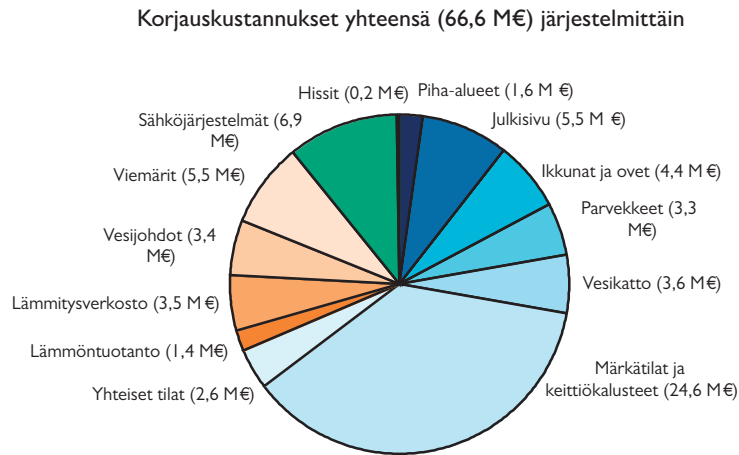
Kuvio 36. Yhteisö 4, korjauskustannukset ja korjausten neliöhinta.

Yhteisön korjaukset jakautuvat suhteellisen tasaisesti koko tarkastelujakson ajalle. Vuosien 2020–2025 ja 2030–2035 välisille aikajaksoille ajoittuvat suurimmat korjauskustannukset, mutta nämäkin ovat vain noin neljäsosan luokkaa kokonaiskustannuksista. Yhteisön korjauskustannuksista suurin osa on rakenneteknisiä korjauksia (68 %). Toiseksi suurin tekniikan ala korjauskustannuksiltaan on LVI (21 %) ja kolmanneksi suurin sähkö (11 %).



Kuvio 37. Yhteisö 4, tulevien korjauskustannusten ajoittuminen.

Kuviossa 38 on esitetty yhteisön korjauskustannukset järjestelmittään. Suurimpia korjaustoimenpiteitä seuraavan 30 vuoden aikana vaativat tämän selvityksen mukaan märkätilat ja keittiökalusteet, sähköjärjestelmät sekä julkisivut.

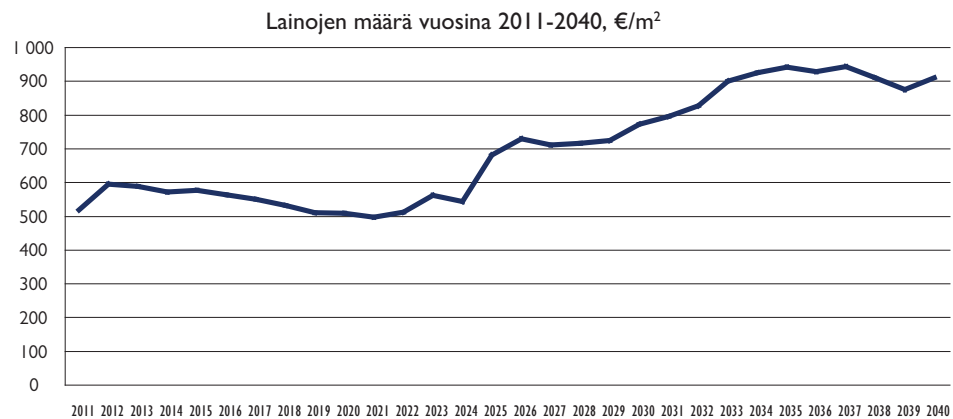


Kuvio 38. Yhteisö 4, korjauskustannusten jakautuminen järjestelmittään.

4.4.3

Rahoitustarvesuunnittelun tulokset

Suurin osa yhteisön kiinteistökannasta on rakennettu 1970–2000-luvulla, eniten 1970-luvulla. Kaikkiaan rakennuskannasta noin kolmannes on jo peruskorjattu.



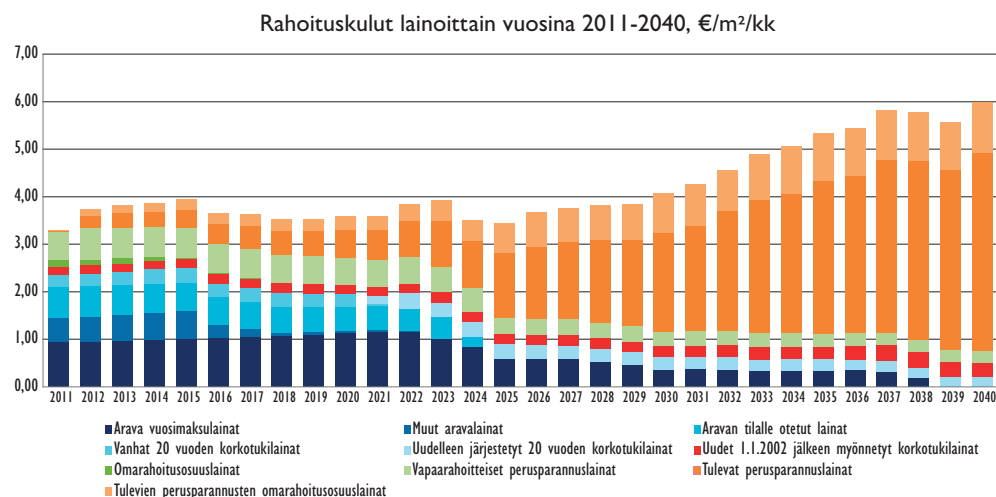
Kuvio 39. Yhteisö 4, lainapääoma per asuinneliö vuosina 2011–2040.

Tulevat korjauskustannukset painottuvat tarkastelukauden loppupuolelle. Yli puolet korjauksista toteutetaan vuosina 2025–2035. Tästä syystä myös ennusteen mukainen lainojen määrä tulee kasvamaan voimakkaasti tarkastelukauden toisella puoliskolla (kuvio 39). Kokonaisuudessaan lainamäärä tulee kasvamaan tarkastelujakson aikana lähes 400 €/m².

Koska suurimmat peruskorjaukset on ennustettu sijoittumaan tarkastelujakson keskivaiheille ja loppupuolelle, ehditään niihin kerätä vielä omarahoitusta. Silti pelkäästään omarahoitusosuuden kattaminen edellyttäisi lähivuosina noin 2,20 €/m²/kk korotusta yhteisön vuokriin kuukausittain.

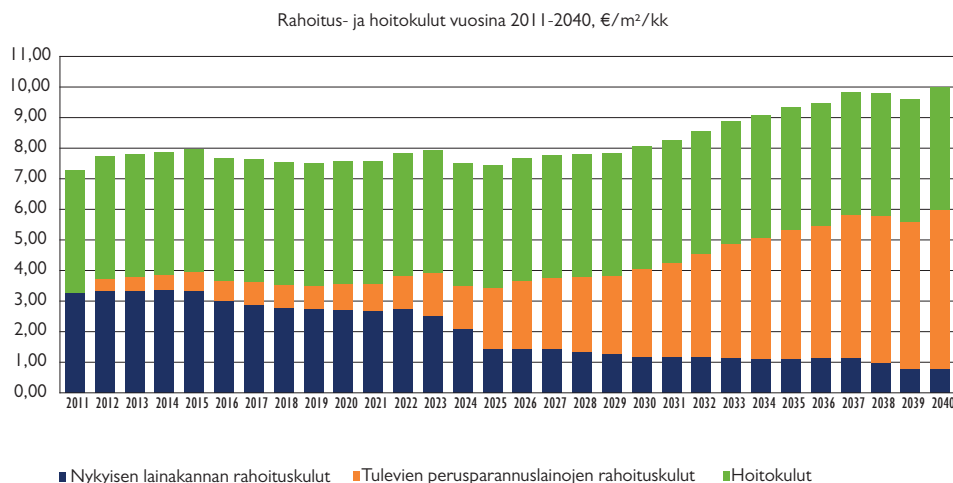
Kaksi kolmasosaa ennusteen mukaisista tulevista lainoista otetaan kannan kerrostalojen peruskorjauksiin. Loput tulevista lainoista otetaan rivi- ja paritalojen peruskorjauksiin. Yhteisön kiinteistökanta jakautuu suurin piirtein vastaaviin osuuksiin.

Vuoden 2011 alussa yhteisön rahoituskulut on 3,29 €/m²/kk ja ne nousevat vuoteen 2040 mennessä 6 €/m²/kk. Vuoteen 2030 saakka kasvu on maltillista, mutta siitä eteenpäin rahoituskulut nousevat jyrkemmin.



Kuvio 40. Yhteisö 4, rahoituskulut lainoittain vuosina 2011-2040.

Tarkastelujakson ensimmäisen 10 vuoden aikana (2011–2020) rahoituskuluja tulee keskimäärin 3,66 €/m²/kk. Lisäksi asunnoissa maksetaan ylläpitokustannuksia noin 4 €/m²/kk. Näin ollen kokonaisuudessaan rahoitus- ja ylläpitokuluja kertyy noin 7,66 €/m²/kk.



Kuvio 41. Yhteisö 4, rahoitus- ja hoitokulut vuosina 2011-2040.

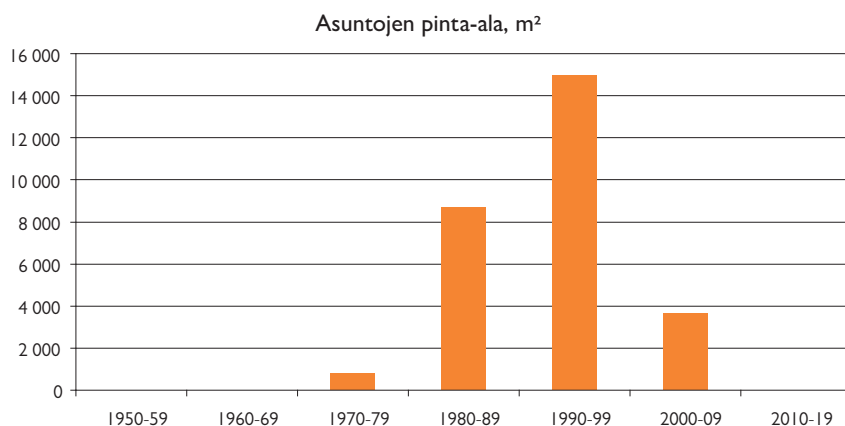
Yhteisö 5

Taustatiedot

Yhteisö sijaitsee keskiuuressa kunnassa Pohjois-Suomessa. Väestömäärä on kasvanut vuodesta 1990 lähtien keskimääräisellä 2,45 % vuosivauhdilla. Alueen maakuntakeskukseen on matkaa noin 15 kilometriä. Kunnan suurimpia työllistäjiä kunnan palvelujen lisäksi ovat teollisuus ja rakentaminen. Työttömyysaste 2000-luvulla on keskimäärin ollut noin 10 %, koko maan vastaavan luvun ollessa noin 11 %.

Yhteisön kiinteistökanta koostuu 75 erityyppisestä asuintalosta, joissa on yhteensä 485 asuntoa. Neljäsosa rakennuksista on kerrostaloja ja loput rivitaloja. Yhteenlaskettu asuntopinta-ala kannassa on 28 100 m², josta keskimääräiseksi asunnon kooksi tulee 58 m².

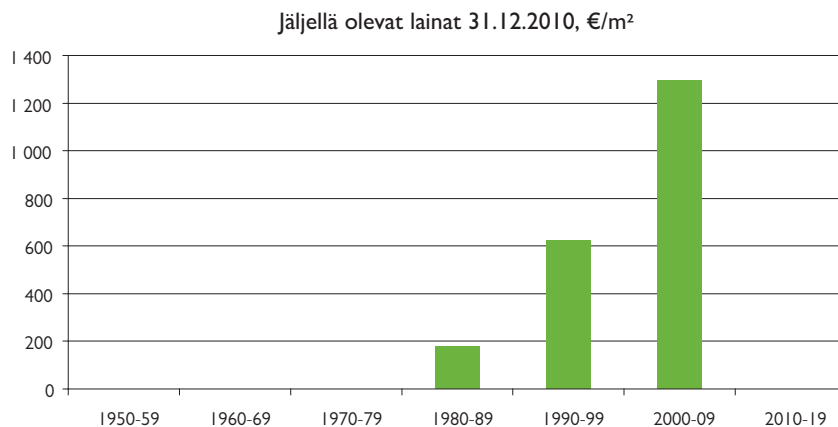
Suurin osa kiinteistökannasta on rakennettu 1980- ja 1990-luvuilla, joitain kohteita on myös rakennettu 1970- ja 2000-luvuilla. Yhteisön kiinteistöjen rakennusvuoden keskiarvo ajoittuu 1980- ja 1990-luvun taitteeseen.



Kuvio 42. Yhteisö 5, asuntojen pinta-ala rakennusvuoden mukaan.

Kiinteistöissä ei ole tehty peruskorjauksia. Lähitulevaisuudessa on teknisin perustein odotettavissa lähinnä rakenneteknisiä korjaustarpeita.

Nykyistä lainakantaa yhteisöllä vuoden 2011 alussa oli 15,6 miljoonaa euroa, joka on keskimäärin 550 €/m². Kuviossa 43 lainakantaa tarkastellaan rakennusten iän mukaan.



Kuvio 43. Yhteisö 5, lainakanta rakennusvuoden mukaan.

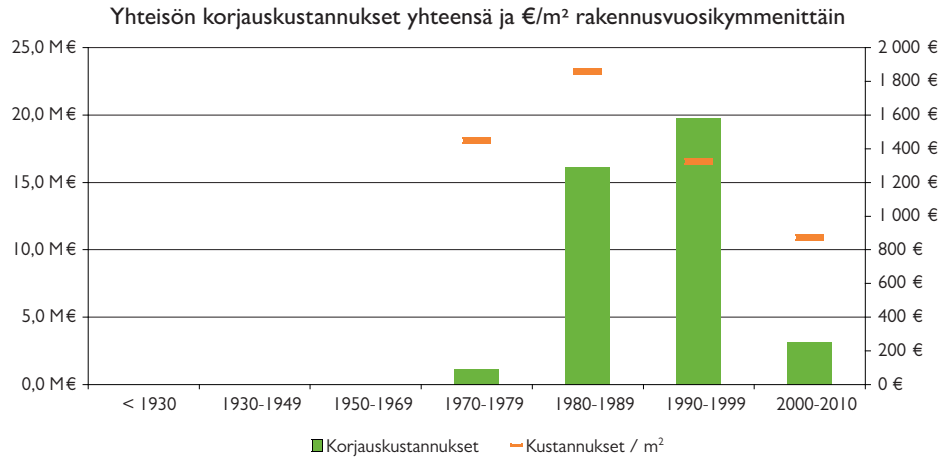
Kuviosta 43 huomataan, että 2000-luvulla rakennetuissa rakennuksissa on huomattavasti enemmän lainaa jäljellä verrattuna aiemmin rakennettuihin. Lainakanta koostuu lähinnä rakentamisen aikaisista lainoista, sillä perusparannuksia ei ole vielä tehty. Tästä syystä lainaa on jäljellä sitä vähemmän mitä vanhempi rakennus on.

4.5.2

Peruskorjausselvityksen tulokset

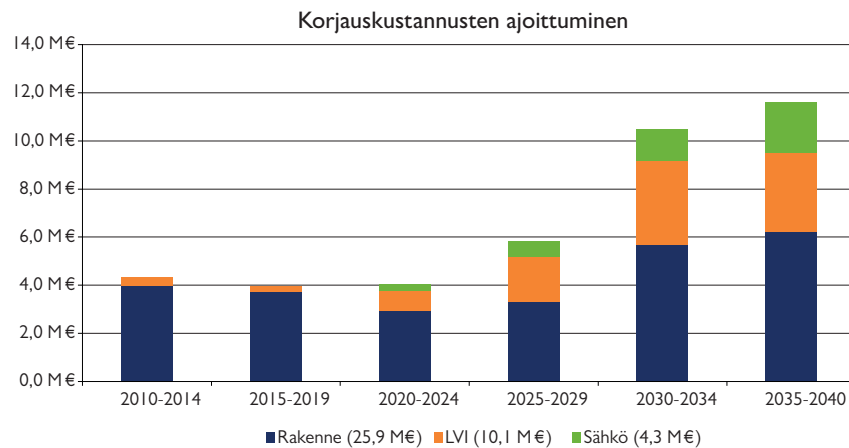
Yhteisön rakennusten kunto vaihtelee rakennusajankohdan mukaan; vain muutamia vesikattoja ja yhden kiinteistön märkätilat on remontoitu. Yhteisön korjauskustannukset neliötä kohti tulevat tehdyn selvityksen mukaan olemaan ylempää keskitasoa kahdeksan vertailuyhteisön joukossa. Online-kyselyn perusteella yhteisölle on tehty muihin yhteisöihin verrattuna tarkkoja korjaussuunnitelmia seuraavan kymmenen vuoden ajanjaksolle. Teknisin perustein lähitulevaisuudessa korjauksia vaativat lämmöntuotantolaitteet, vesikatot sekä märkätilat. Yli puoleen yhteisön kiinteistöistä on teknisen käyttöään perusteella odotettavissa märkätilojen ja keittiökalusteiden sekä vesikattojen uusiminen kaksi kertaa seuraavan 30 vuoden aikana.

Yhteisön kiinteistöjä on rakennettu pääosin 1980- ja 1990-luvun aikana. Tehdyn selvityksen mukaan tulevat korjauskustannukset ovat yhteensä 40,2 M€. Korjauskustannusten tarve vaihtelee yhteisön sisällä kohdekohtaisesti noin 300 €/m² ja 2 500 €/m² välillä. Kerrostalojen odotettavissa olevat korjauskustannukset ovat rivitaloja korkeammat seuraavan 30 vuoden aikana.



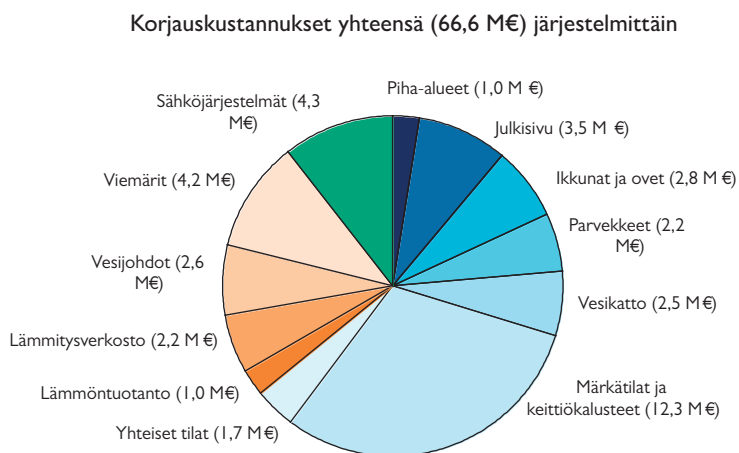
Kuvio 44. Yhteisö 5, korjauskustannukset ja korjausten neliöhinta.

Yhteisön korjauskustannukset jakautuvat koko 30-vuotisjaksolle. Vuosien 2030–2035 välisenä aikana korjauskustannukset ovat suurimmat. Niiden osuus kokonaiskustannuksista on kolmasosan luokkaa. Yhteisön korjauskustannuksista suurin osa on rakenneteknisiä korjauksia (64 %). Toiseksi suurin tekniikan ala korjauskustannuksiltaan on LVI (25 %) ja kolmanneksi suurin sähkö (11 %).



Kuvio 45. Yhteisö 5, tulevien korjauskustannusten ajoittuminen.

Kuviosta 46 käy ilmi korjauskustannusten jakautuminen järjestelmittäin. Suurimpia korjaustoimenpiteitä seuraavan 30 vuoden aikana vaativat tämän selvityksen mukaan märkätilat ja keittiökalusteet, sähköjärjestelmät sekä viemärit.

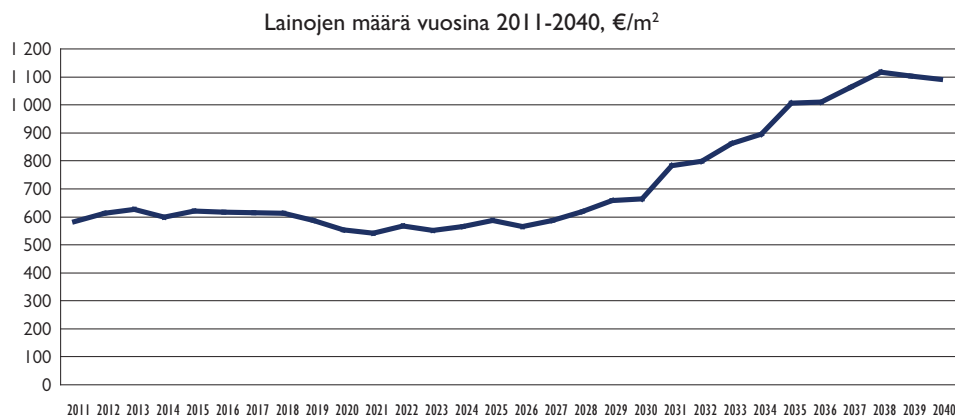


Kuvio 46. Yhteisö 5, korjauskustannusten jakautuminen järjestelmittäin.

4.5.3

Rahoitustarvesuunnittelun tulokset

Yhteisön rakennukset ovat suhteellisen uusia. Lähes kaikki rakennukset on rakennettu 1980- ja 2010-luvun välillä, muutamia 1970-luvulla. Kanta on sen verran uutta, että peruskorjauksia ei ole vielä tehty. Tämä näkyy myös lainojen määrässä tällä hetkellä ja tulevaisuuden ennusteissa.



Kuvio 47. Yhteisö 5, lainapääoma per asuinneliö vuosina 2011-2040.

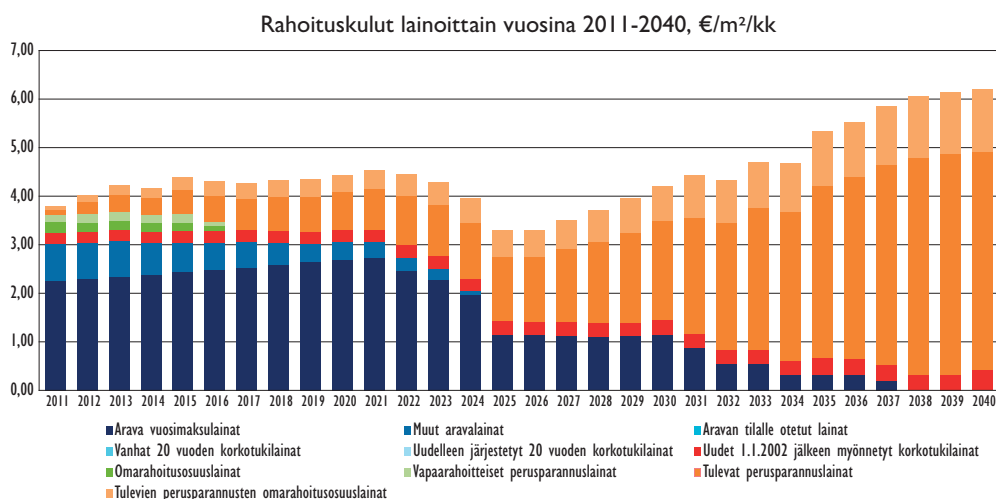
Yhteisölle on suunnitelmissa suhteellisen vähän korjauksia tarkastelujakson ensimmäiselle 20 vuoden jaksolle. Sen jälkeen vuosille 2030–2040 on suunniteltu enemmän korjauksia. Tämän huomaa myös ennustetuista lainojen määristä (kuvio 47). Lainamäärät pysyvät tarkastelujakson alun tasolla tai jopa laskevat vuoteen 2030 saakka. Sen jälkeen lainamäärät nousevat paljon eli lähes kaksinkertaistuvat kymmenessä vuodessa. Kokonaisuudessaan lainamäärä tulee kasvamaan tarkastelujakson aikana lähes 510 €/m².

Koska suurimmat peruskorjaukset on ennustettu sijoittumaan tarkastelujakson loppupuolelle, ehditään niihin kerätä vielä omarahoitusta. Jos lähivuosille ajoitet-

tuja keittiö- ja märkätilakunnostuksia ei oteta huomioon, voidaan pääosa tulevista peruskorjauksista edelleen kattaa arviolta alle viiden euron vuokran korotuksella.

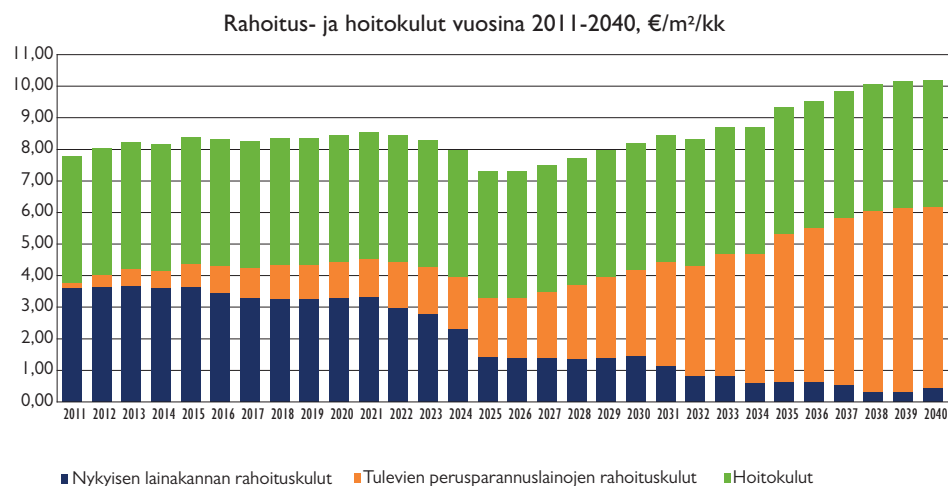
Noin 70 % ennusteen mukaisista tulevista lainoista otetaan kannan rivitalojen peruskorjauksiin. Loput 30 % tulevista lainoista otetaan kerrostalojen peruskorjauksiin. Kerrostaloja on kannassa vain noin 25 %, joten suhteessa lainoja tullaan ottamaan hieman enemmän kerrostaloihin, kuin rivitaloihin.

Vuoden 2011 alussa yhteisön rahoituskulut ovat 3,79 €/m²/kk ja ne nousevat vuoteen 2040 mennessä yli 6 €/m²/kk. Rahoituskulut laskevat väliaikaisesti 2020-luvun alkupuolella, mutta nousevat siitä eteenpäin nopeasti.



Kuvio 48. Yhteisö 5, rahoituskulut lainoittain vuosina 2011-2040.

Tarkastelujakson ensimmäisen 10 vuoden aikana (2011–2020) rahoituskuluja tulee keskimäärin 4,23 €/m²/kk. Lisäksi asunnoissa maksetaan ylläpitokustannuksia noin 4 €/m²/kk. Näin ollen kokonaisuudessaan rahoitus- ja ylläpitokuluja kertyy noin 8,23 €/m²/kk.

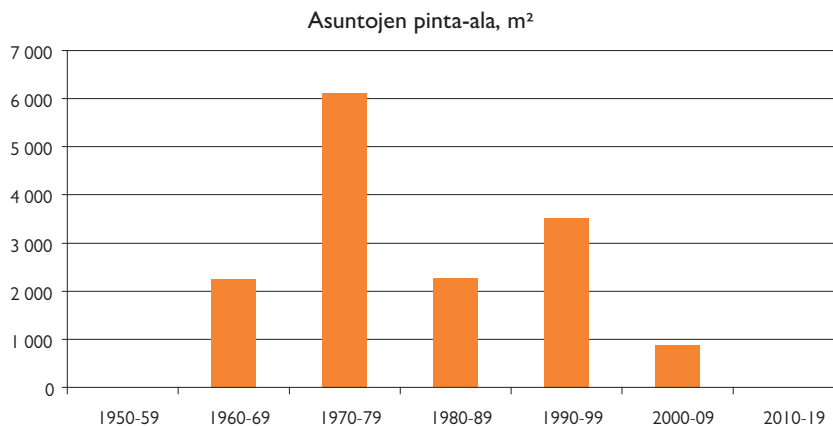


Kuvio 49. Yhteisö 5, rahoitus- ja hoitokulut vuosina 2011-2040.

Yhteisö 6

Taustatiedot

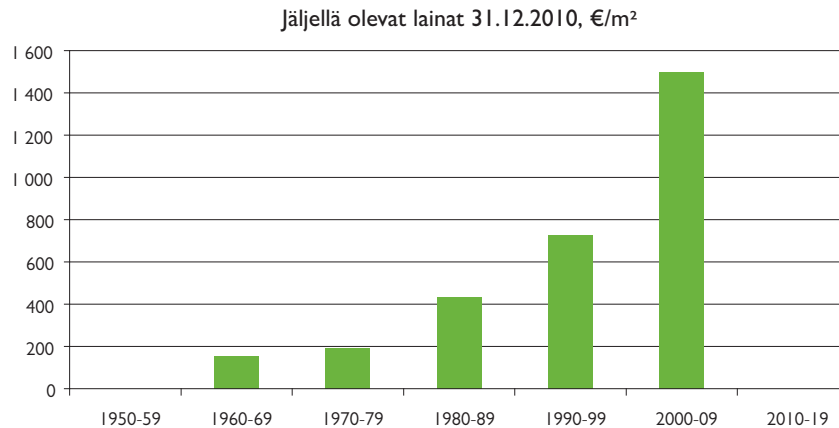
Yhteisö sijaitsee pienessä kunnassa Länsi-Suomessa. Väestömäärä on laskenut vuodesta 1990 lähtien keskimäärin 0,90 % vuosivauhdilla. Alueen maakuntakeskukseen on matkaa noin 80 kilometriä. Kaupungin suurimpiin työllistäjiin kaupungin palvelujen lisäksi kuuluu teollisuus, maanpuolustus ja koulutuspalvelut. Työttömyysaste on ollut 2000-luvulla keskimäärin noin 12 %, koko maan vastaavan luvun ollessa noin 11 %.



Kuvio 50. Yhteisö 6, asuntojen pinta-ala rakennusvuoden mukaan.

Yhteisön kiinteistökanta koostuu 46 erityyppisestä asuintalosta, joissa on yhteensä 279 asuntoa. Noin neljäsosa kannasta on kerrostaloja ja loput kolme neljäsosaa rivi- ja paritaloja. Yhteenlaskettu asutuspinta-ala kannassa on 15 921 m², jolloin keskimääräiseksi asunnon kooksi tulee 57 m².

Pääosa yhteisön kiinteistökannasta on rakennettu 1970-luvulla, mutta merkittävä osuus on myös uusia, vuoden 1990 jälkeen rakennettuja. Kiinteistöjen rakennusvuoden keskiarvo sijoittuu 1970-luvun puolivälin tienoille.



Kuvio 51. Yhteisö 6, lainakanta rakennusvuoden mukaan.

Lähes puolet (46 %) kiinteistöistä on peruskorjattu 1980-, 1990- ja 2000-luvuilla. Lähitulevaisuudessa on teknisin perustein odotettavissa korjauksia monille järjestelmille, esimerkiksi märkätiloille ja sähköjärjestelmille.

Nykyistä lainakantaa yhteisöllä vuoden 2011 alussa oli 6,4 milj. €, joka on keskimäärin 400 €/m². Kuviossa 51 lainakantaa tarkastellaan rakennusten iän mukaan. Lainaa on sitä enemmän mitä uudempi rakennus on. Lainat koostuvat pääosin rakennusaikaisista ja peruskorjauslainoista.

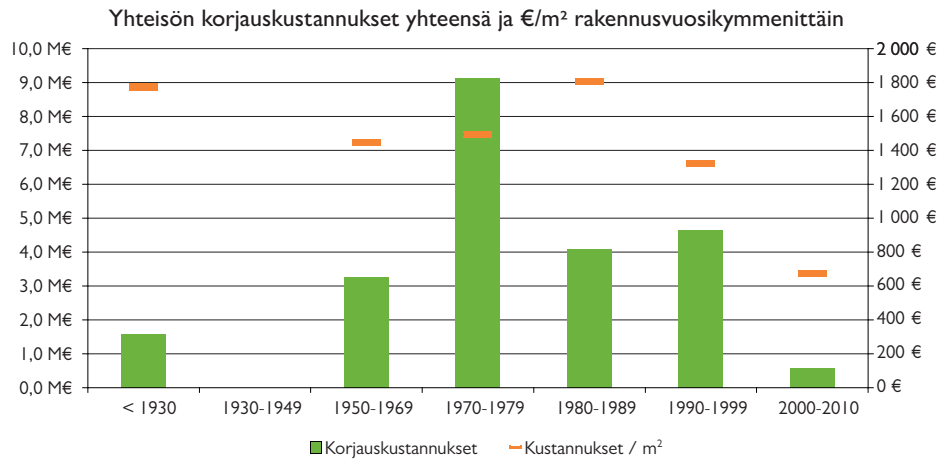
4.6.2

Peruskorjausselvityksen tulokset

Yhteisön kiinteistöjen kunto vaihtelee rakennusvuoden ja tehtyjen korjausten perusteella. Kiinteistöjen arvioitu peruskorjauskustannus neliötä kohti tarkastelujakson aikana on ylempää keskitasoa kahdeksasta vertailuyhteisöstä. Yhteisön kiinteistöille ei ole suunniteltu peruskorjauksia lähitulevaisuuden varalle. Suurimmat korjaustarpeet teknisin käyttöiän näkökulmasta kohdistuvat lähitulevaisuudessa märkätiloihin, vesikattoihin sekä sähköjärjestelmiin.

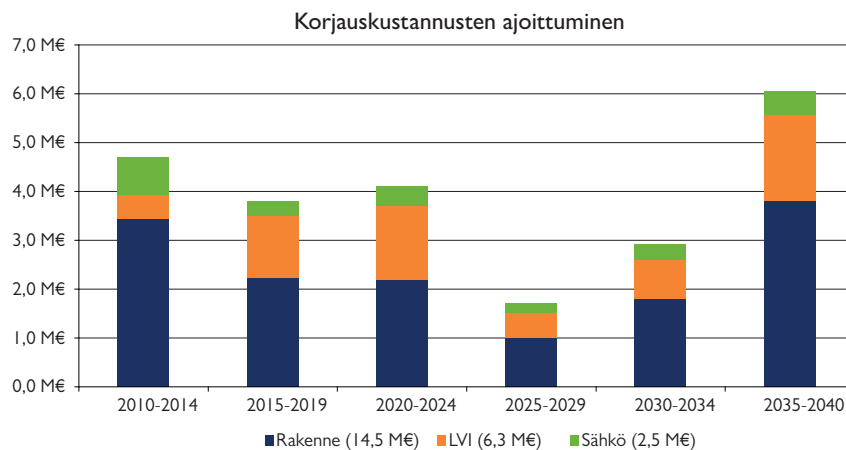
Yhteisön kiinteistöille on toteutettu peruskorjauksia sekä usealle järjestelmälle samaan aikaan että vain muutamille järjestelmille kerrallaan. Putkiremonteissa on useissa kiinteistöissä uusittu vain vesijohdot; vanhat, käyttöön jätetyt viemäriputkistot vaativat uusimista lähitulevaisuudessa. Noin puolessa kiinteistöistä on teknisestä näkökulmasta katsoen odotettavissa märkätilojen ja keittiökalusteiden sekä vesikattojen uusiminen kaksi kertaa seuraavan 30 vuoden aikana.

Tehdyn selvityksen mukaan tulevat korjauskustannukset ovat yhteensä 23,3 M€. Korjauskustannusten tarve vaihtelee yhteisön sisällä kohdekohtaisesti 400 €/m² ja reilun 2 000 €/m² välillä. Kerrostalojen korjauskustannukset neliötä kohden tulevat tämän selvityksen mukaan olemaan lievästi rivitalojen vastaavia korkeammat.



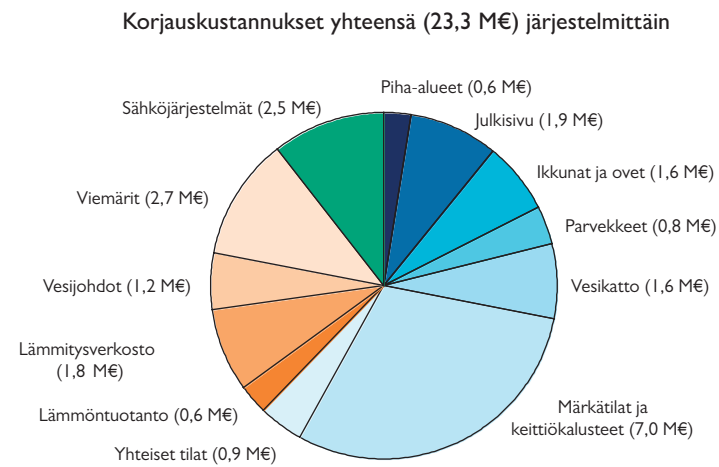
Kuvio 52. Yhteisö 6, korjauskustannukset ja korjausten neliöhinta.

Yhteisön korjaukset painottuvat kuvion 53 mukaisesti tarkastelujakson ensimmäisen kymmenen vuoden sekä viimeisen viiden vuoden ajalle: vuosien 2010–2015 korjaustarve on reilu 20 %, vuosien 2015–2020 noin neljäsosan ja vuosien 2035–2040 myös reilu 20 % koko tarkastelujakson korjaustarpeesta. Yhteisön korjauskustannuksista suurin osa on rakenneteknisiä korjauksia (62 %). Toiseksi suurin tekniikan ala korjauskustannuksiltaan on LVI (27 %) ja kolmanneksi suurin sähkö (11 %).



Kuvio 53. Yhteisö 6, tulevien korjauskustannusten ajoittuminen.

Korjauskustannusten jakautuminen järjestelmittain näkyy alla olevassa kuviossa. Suurimpia korjauksia seuraavan 30 vuoden aikana vaativat märkätilat ja keittiökalusteet, viemärit sekä sähköjärjestelmät.



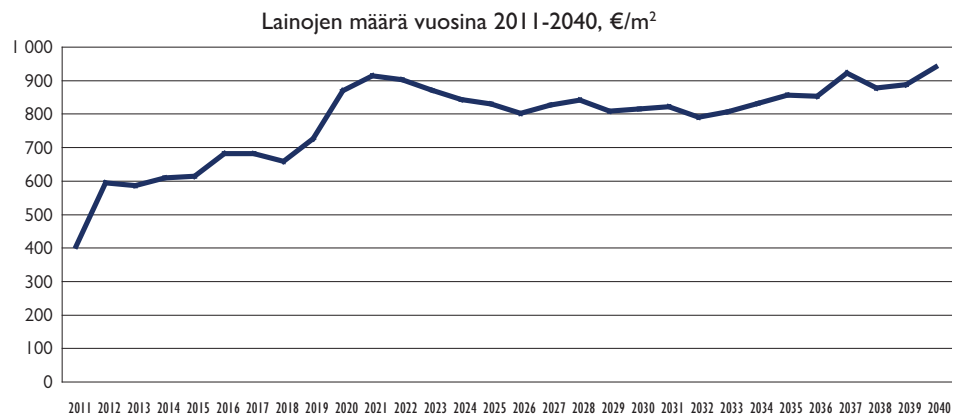
Kuvio 54. Yhteisö 6, korjauskustannusten jakautuminen järjestelmittain.

4.6.3

Rahoitustarvesuunnittelun tulokset

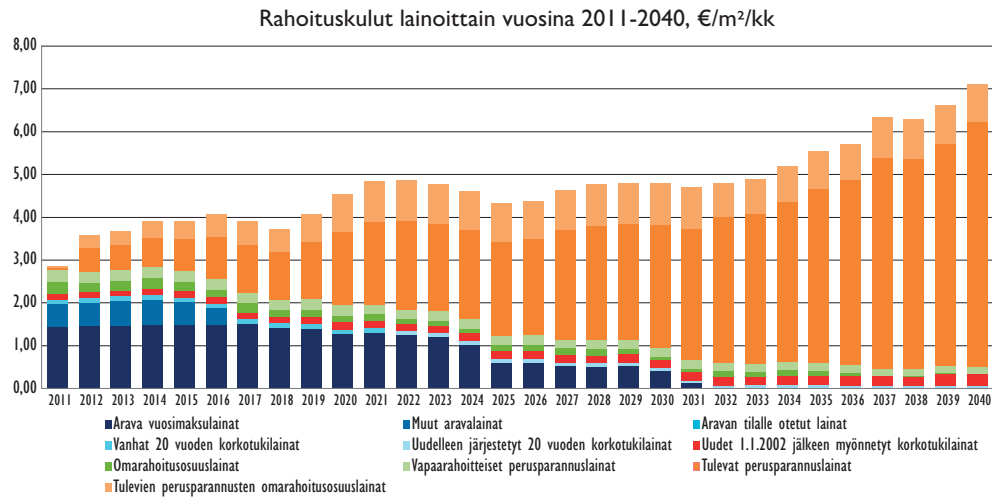
Yhteisön rakennuskanta koostuu pääasiallisesti kahdesta suuremmasta osiosta, 1950–1980-luvuilla rakennetuista rivi- ja kerrostaloista, sekä 1980–2010-luvuilla rakennetuista rivi- ja paritaloista. Ensimmäisen osioon sisältyy yli puolet yhteisön asuinpinta-alasta, ja siihen kuuluvat asunnot tulevat peruskorjausikään lähivuosina. Tästä syystä yhteisön lainakanta kasvaa nopeasti tarkastelukauden ensimmäisen kymmenen vuoden aikana ja nousee lähes 908 €/m² vuoteen 2021 mennessä.

Yhteisön lainakanta pysyy kuitenkin kohtalaisen tasaisena, keskimäärin 800 € tuntumassa. Vanhempien lainojen erääntyminen vuosien 2011–2030 välillä kompensoi peruskorjauksiin tarvittavia uusia lainoja. Sama toistuu välillä 2030–2040 kun lähivuosina nostettavat lainat erääntyvät samanaikaisesti kun uudemman rakennuskannan peruskorjaukseen joudutaan hankkimaan lisää rahoitusta.



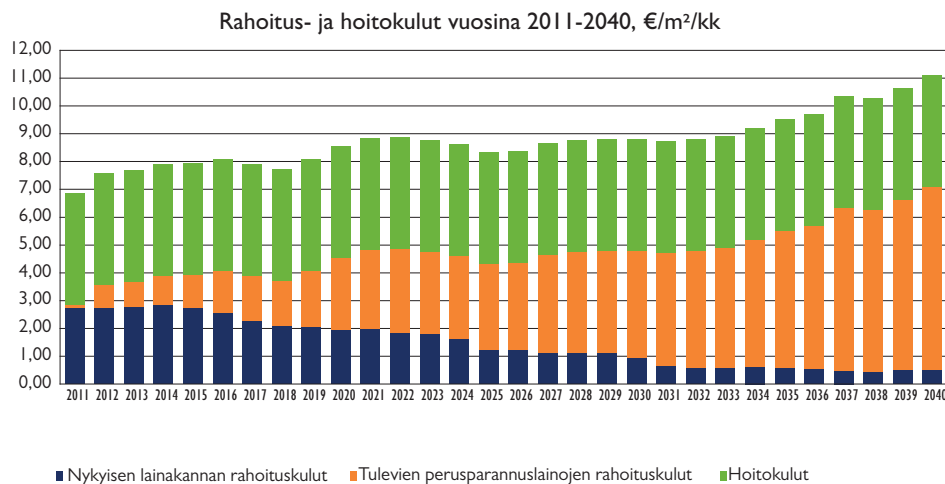
Kuvio 55. Yhteisö 6, lainapääoma per asuineliö vuosina 2011–2040.

Yhteisön olemassa olevan lainakannan rahoituskulut ovat hiukan alle 3 €/m²/kk ja ovat nykyisellään selvästi keskimääräistä matalammat. Lainojen rahoituskulut nousevat kuitenkin nopeasti vuodesta 2035 eteenpäin korkotukilainojen erääntyessä. Tämä nostaa yhteisön rahoituskustannuksia voimakkaasti. Tarkastelukauden lopulla rahoituskustannukset ovat 7,11 €/m²/kk, joka on yli kaksi kertaa enemmän kuin tällä hetkellä.



Kuvio 56. Yhteisö 6, rahoituskulut lainoittain vuosina 2011-2040.

Yhdessä keskimääräisten 4 €/m²/kk ylläpitokustannusten kanssa, yhteisön rahoitus- ja hoitokulut nousevat yli 11 €/m²/kk tarkastelukauden loppupuolella.



Kuvio 57. Yhteisö 6, rahoitus- ja hoitokulut vuosina 2011-2040.

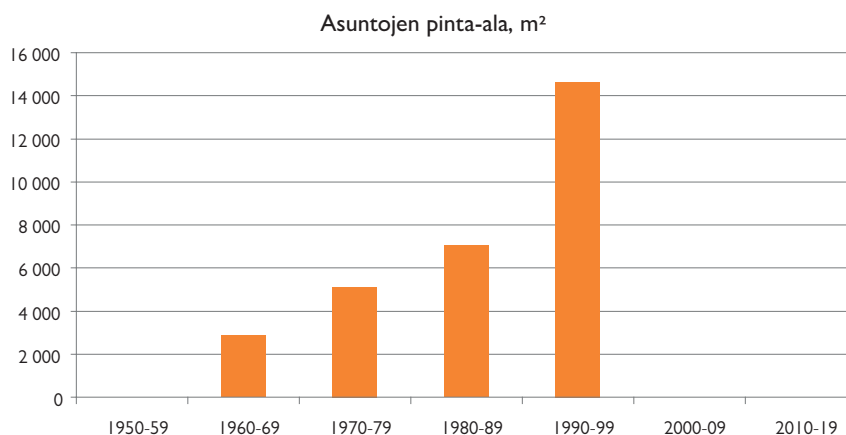
Yhteisö 7

Taustatiedot

Yhteisö sijaitsee pienessä kunnassa Pohjois-Suomessa. Väestömäärä on laskenut vuodesta 1990 lähtien keskimäärin 0,92 % vuosivauhdilla. Alueen maakuntakeskukseen on matkaa noin 130 kilometriä. Työttömyysaste on ollut 2000-luvulla keskimäärin noin 19 %, koko maan vastaavan luvun ollessa noin 11 %.

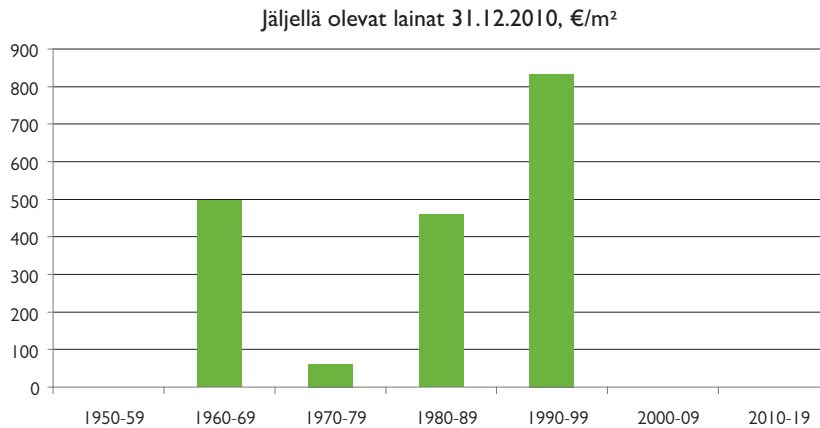
Yhteisön kiinteistökanta koostuu 86 erityyppisestä asuintalosta, joissa on yhteensä 504 asuntoa. 80 % rakennuksista on rivitaloja, 15 % kerrostaloja ja loput 5 % paritaloja. Yhteenlaskettu asuntopinta-ala kannassa on 29 628 m², jolloin asunnon keskimääräiseksi kooksi tulee hieman alle 60 m².

Noin puolet yhteisön kiinteistökannasta on rakennettu 1990-luvulla ja noin puolet sitä aiemmin. Yhteisön kiinteistöjen rakennusvuoden keskiarvo ajoittuu 1980-luvun puoliväliin. Yhteisön nykyinen lainakanta on noin 17,2 milj. €, josta keskimääräiseksi lainasummaksi tulee 580 €/m².



Kuvio 58. Yhteisö 7, asuntojen pinta-ala rakennusvuoden mukaan.

Kiinteistöistä 40 % on peruskorjattu, pääosin 1990-luvulla. Teknisestä näkökulmasta katsoen peruskorjausten tarve lähitulevaisuudessa ei ole suuri koko tarkastelujakson korjaustarpeeseen verrattuna.



Kuvio 59. Yhteisö 7, lainakanta rakennusvuoden mukaan.

Kuviosta 59 huomataan, että 1990-luvulla rakennetuissa rakennuksissa on huomattavasti enemmän lainaa jäljellä verrattuna aiemmin rakennettuihin. Kuitenkaan ei voida yleistää, että lainaa on sitä enemmän mitä uudempi rakennus on. Menneet perus- ja muut korjaukset ovat lisänneet lainakantaa, ja korjauksia on toteutettu enemmän vanhempiin kuin uudempiin rakennuksiin.

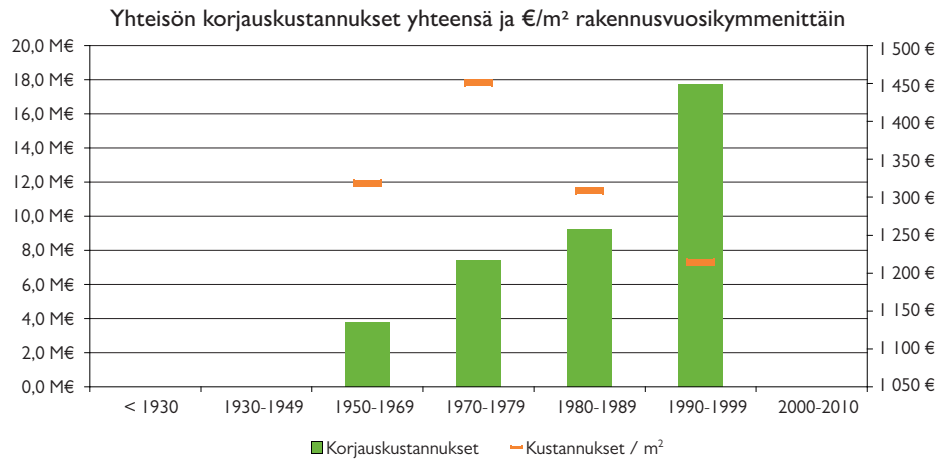
4.7.2

Peruskorjausselvityksen tulokset

Yhteisön kiinteistöjen kunto on vaihtelevaa; kuitenkin suurimman osan seuraavan 30 vuoden korjauskustannukset neliötä kohti mahtuvat tehdyn selvityksen mukaan muutaman sadan euron kustannushaarukkaan. Tarkastelujakson korjauskustannukset neliötä kohti tulevat tämän selvityksen mukaan olemaan alempaa keskitasoa kahdeksasta tarkastellusta yhteisöstä. Online-kyselyn ja tarkentavien tiedustelujen perusteella kiinteistöille suunniteltuja korjauksia on vähän: yksittäinen kokonaisvaltainen peruskorjaus sekä muutamia järjestelmäkohtaisia peruskorjauksia. Vesikattojen korjaustarve on lähitulevaisuudessa teknisestä näkökulmasta mittavin, muiden järjestelmien huomattavasti vähäisempi.

Putkiuusimisia on osassa kohteita tehty vain vesijohdoille; vanhat viemärit on jätetty käyttöön. Viemäreiden uusiminen on näissä kohteissa edessä erillään vesijohdoista. Yhteisön kiinteistöjen vesijohtojen uusiminen on teknisestä näkökulmasta useissa kohteissa edessä vasta tarkastelujakson lopussa tai pian sen jälkeen. Märkätilojen ja keittiökalusteiden sekä vesikattojen uusiminen on teknisen käyttöiän näkökulmasta odotettavissa kaksi kertaa tarkastelujakson aikana erityisesti 1980-luvun kiinteistöille.

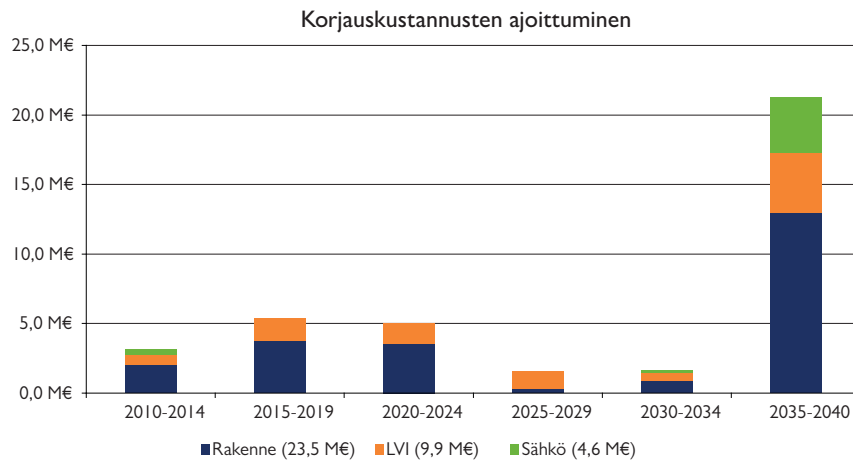
Yhteisön kiinteistöjä on rakennettu pääosin 1970-, 1980- ja 1990-luvun aikana kuten kuviosta 58 ilmenee. Tehdyn selvityksen mukaan tulevat korjauskustannukset ovat yhteensä 38,1 M€. Korjauskustannusten tarve vaihtelee yhteisön sisällä kohdekohtaisesti 600 €/m² ja vajaan 2 000 €/m² välillä.



Kuvio 60. Yhteisö 7, korjauskustannukset ja korjausten neliöhinta.

Korjauskustannukset neliötä kohden tulevat tämän selvityksen mukaan olemaan suurimmat 1970-luvun kiinteistöille. Kerros- ja rivitalojen odotettavissa olevat korjauskustannukset neliötä kohti ovat suurin piirtein yhtä suuria.

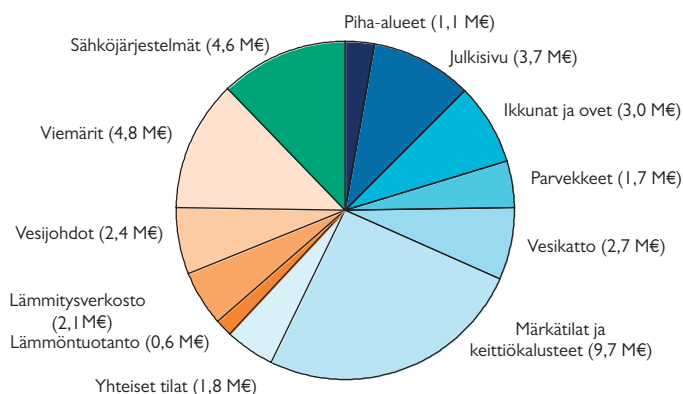
Yhteisön korjaukset painottuvat kuvan 61 mukaisesti tarkastelujakson viimeiselle 5-vuotisjaksolle: vuosien 2035–2040 korjaustarve on noin puolet koko tarkastelujakson korjaustarpeesta. Yhteisön korjauskustannuksista suurin osa on rakenneteknisiä korjauksia (62 %). Toiseksi suurin tekniikan ala korjauskustannuksiltaan on LVI (26 %) ja kolmanneksi suurin sähkö (12 %).



Kuvio 61. Yhteisö 7, tulevien korjauskustannusten ajoittuminen.

Kuvio 62 esittää korjauskustannusten jakautumisen järjestelmittain. Suurimpia korjaustoimenpiteitä seuraavan 30 vuoden aikana vaativat märkätilat ja keittiökalusteet, viemärit sekä sähköjärjestelmät.

Korjauskustannukset yhteensä (38,1 M€) järjestelmittain



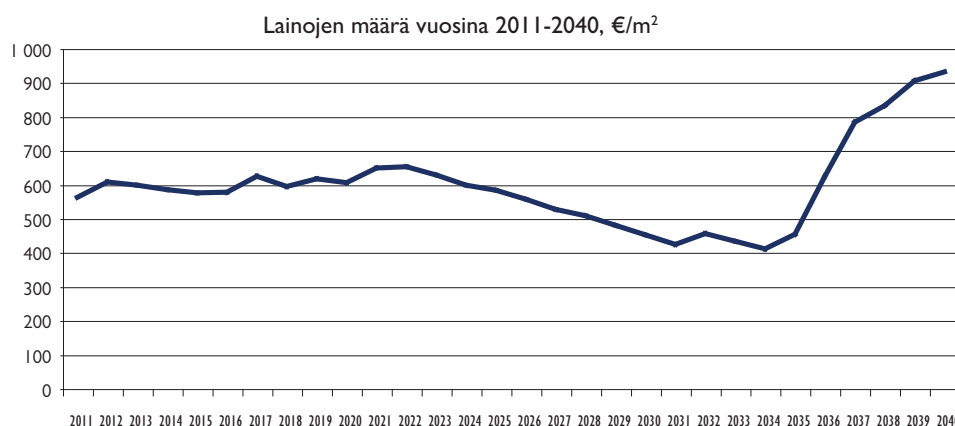
Kuvio 62. Yhteisö 7, korjauskustannusten jakautuminen järjestelmittain.

4.7.3

Rahoitustarvesuunnittelun tulokset

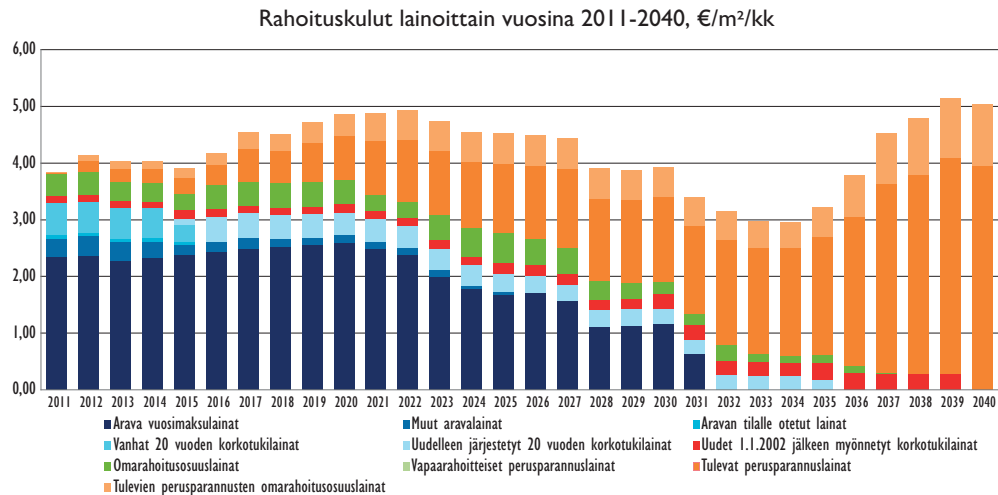
Yhteisön nykyisen lainakannan rahoituskustannukset ovat 3,82 €/m²/kk. Rahoituskustannukset nousevat vähitellen 2010-luvun loppupuolella yhteisön vanhempien rakennusten tullessa peruskorjausikään. Lainakanta saavuttaa huippunsa vuonna 2022, jolloin rahoituskustannukset ovat hiukan alle 5 €/m²/kk. Tämän jälkeen rahoituskustannukset lähtevät laskemaan nopeasti kun nykyinen lainakanta saadaan maksettua pois.

Rahoituskustannukset nousevat jälleen 2030-luvun loppupuolella, kun kalliimmat julkisivu ja vesijohtoremontit yleistyvät rakennuskannassa. Aivan tarkastelukauden lopussa rahoituskulut ylittävät 5 €/m²/kk rajan.



Kuvio 63. Yhteisö 7, lainapääoma per asuineliö vuosina 2011-2040.

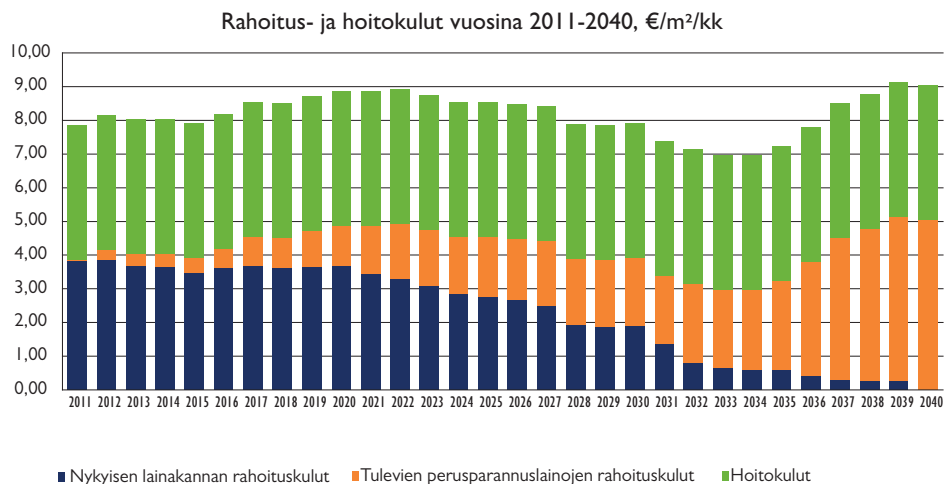
Yhteisön verrattain matalat rahoituskustannukset ja 2020–2030-luvuilla tapahtuva kustannusten pieneneminen mahdollistavat hyvin valmistautumisen tarkastelukauden loppupuolella ajoitettuihin suurempiin remontteihin. Koko tarkastelukauden keskimääräiset rahoituskustannukset ovat 4,20 €/m²/kk.



Kuvio 64. Yhteisö 7, rahoituskulut lainoittain vuosina 2011-2040.

Yhteisön tuleviin peruskorjauksiin tarvittava lainapääoma on 1 287 €/m², ja kuten yllä todettiin, pääosa uusista lainoista painottuu 2030-luvun loppupuolelle. Johtuen ensisijaisesti korkotukilainojen takaisinmaksuaikataulusta, rahoituskustannukset eivät kuitenkaan nouse suoraan verrannollisesti lainapääoman kanssa vielä tässä vaiheessa. Onkin todennäköistä, että rahoituskulujen voimakas nousu toteutuu vasta merkittävästi myöhemmin. Näin ollen tuleviin rahoituskustannuksiin saattaa olla välttämätöntä varautua selvästi 4,20 €/m²/kk suuremmalla kuukausittaisella rahoitusosuudella.

Ottaen huomioon kiinteistöjen hoitokulut noin 4 €/m²/kk, rahoitus- ja ylläpitokulut nousevat 2040-luvulla todennäköisesti selvästi yli 9 €/m²/kk.



Kuvio 65. Yhteisö 7, rahoitus- ja hoitokulut vuosina 2011-2040.

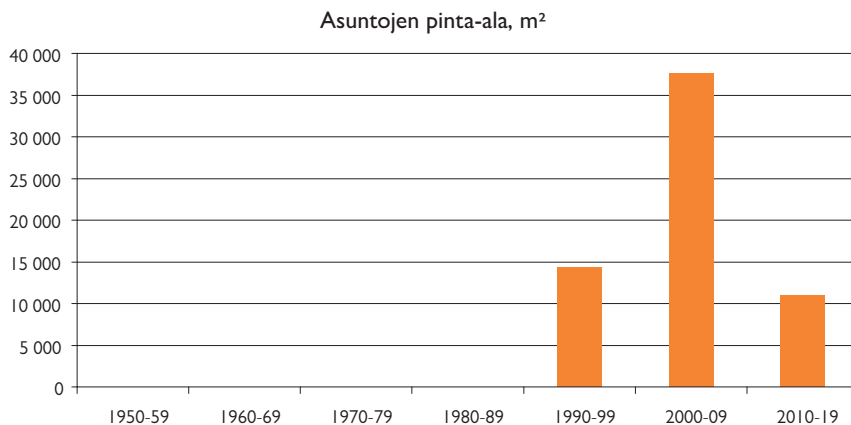
Yhteisö 8

Taustatiedot

Yhteisö toimii useamman kunnan alueella Etelä-Suomessa. Pääosa yhteisön kiinteistöistä sijaitsee alueen toiseksi suurimmassa kunnassa, jossa väestömäärä on kasvanut vuodesta 1990 lähtien keskimääräisellä 1,83 % vuosivauhdilla. Kunnan työttömyysaste 2000-luvulla on keskimäärin ollut noin 6 % (vertailulukuna vastaava koko maan työttömyysaste noin 11 %).

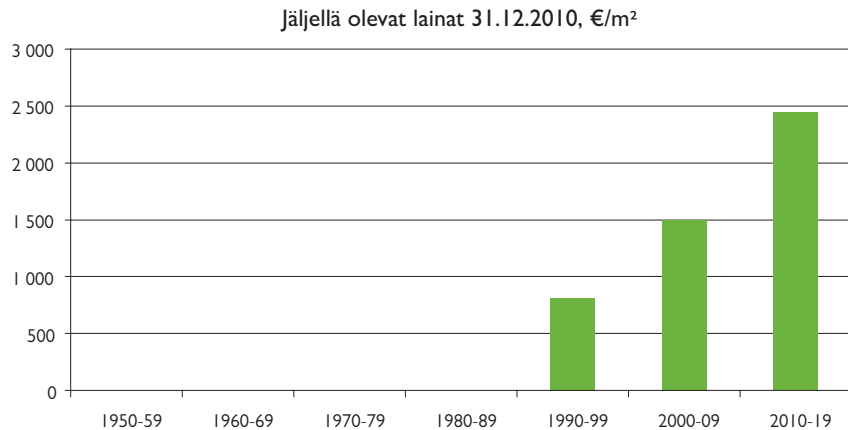
Yhteisön kiinteistökanta koostuu 58 erityyppisestä asuintalosta, joissa on yhteensä 972 asumisoikeusasuntoa. Noin puolet rakennuksista on kerrostaloja, 30 % rivitaloja ja 20 % paritaloja. Yhteisöön ei kuulu yhtään vuokra-asuntoa. Yhteenlaskettu asutuspinta-ala kannassa on 62 792 m², josta keskimääräiseksi asunnon kooksi tulee noin 65 m².

Noin neljä viidesosaa kiinteistökannasta on rakennettu 2000-luvulla ja viidesosa 1990-luvulla. Kiinteistöjen rakennusvuoden keskiarvo ajoittuu 2000-luvun alkupuolelle. Kiinteistöille ei ole tehty peruskorjauksia, eikä niitä ole lähitulevaisuudessa teknisin perustein odotettavissa.



Kuvio 66. Yhteisö 8, asuntojen pinta-ala rakennusvuoden mukaan.

Nykyistä lainakantaa oli vuoden 2011 alussa noin 94,6 milj. €, joka on keskimäärin 1506 €/m². Kuviossa 67 lainakantaa tarkastellaan rakennusten iän mukaan.



Kuvio 67. Yhteisö 8, lainakanta rakennusvuoden mukaan.

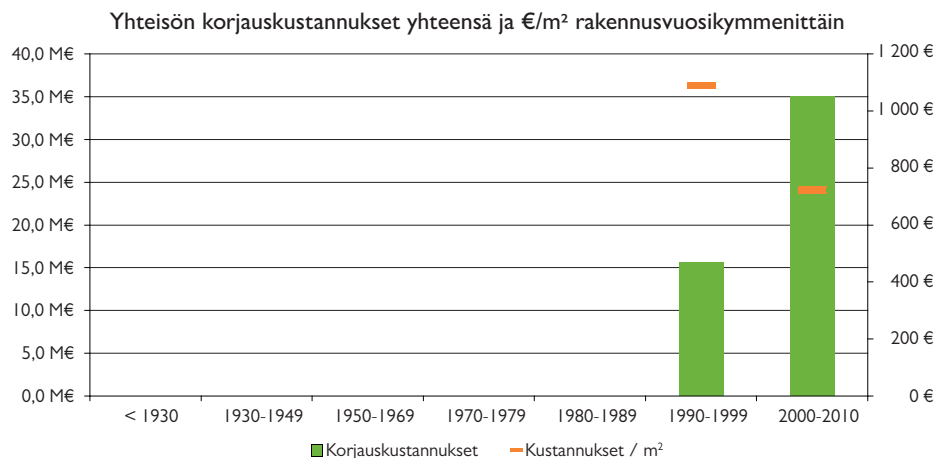
Yllä olevasta kuviosta huomataan, että lainaa on sitä enemmän mitä uudempi rakennus on. Lainat koostuvat pääosin rakennusaikaisista, joten uudemmissa rakennuksissa lainoja on ollut vähemmän aikaa lyhentää.

4.8.2

Peruskorjausselvityksen tulokset

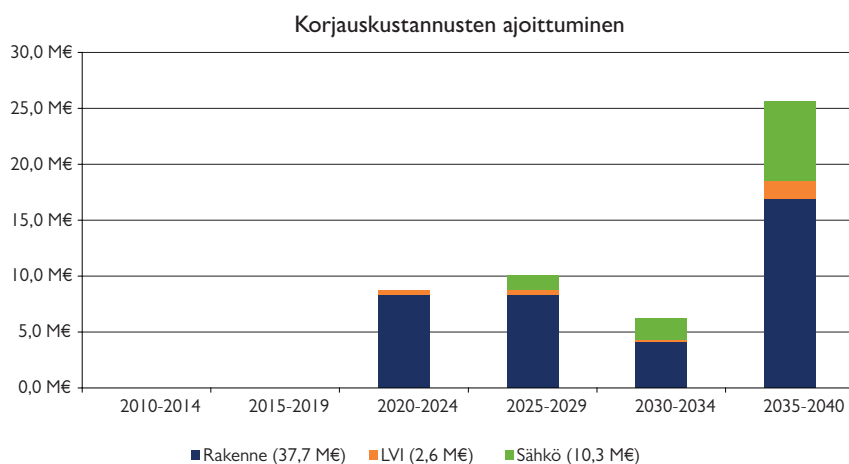
Yhteisön kiinteistöjen kunto on pääosin hyvä johtuen kiinteistökannan keskimääräisestä rakennusajankohdasta. Kiinteistöjen arvioitu peruskorjauskustannus neliötä kohti seuraavan 30 vuoden aikana on alhaisin kahdeksasta vertailuyhteisöstä. Yhteisön kiinteistöille ei ole suunniteltu peruskorjauksia lähitulevaisuuden varalle. Lähitulevaisuudessa ei ole teknisen käyttöiän näkökulmasta katsoen odotettavissa peruskorjauksia; ensimmäiset korjaustarpeet ajoittuvat 2020-luvun taitteeseen.

Yhteisön kiinteistöjä on rakennettu 1990- ja 2000-luvun aikana. Tehdyn selvityksen mukaan tulevat korjauskustannukset ovat yhteensä 50,6 M€. Korjauskustannusten tarve vaihtelee yhteisön sisällä kohdekohtaisesti 400–1300 €/m². Rivitalojen korjauskustannukset neliötä kohden ovat lievästi kerrostalojen vastaavia korkeampia.



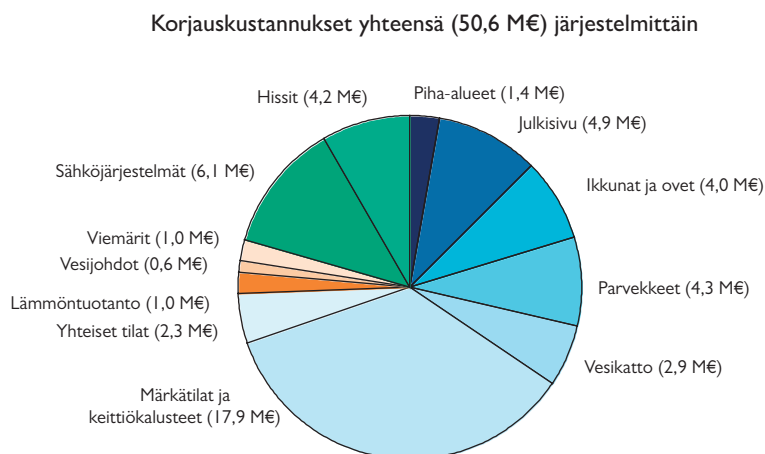
Kuvio 68. Yhteisö 8, korjauskustannukset ja korjausten neliöhinta.

Yhteisön korjaukset painottuvat kuvan 69 mukaisesti tarkastelujakson viimeiselle 5-vuotisjaksolle: vuosien 2035–2040 korjaustarve on yli 40 % koko tarkastelujakson korjaustarpeesta. Yhteisön korjauskustannuksista suurin osa on rakenneteknisiä korjauksia (75 %). Toiseksi suurin tekniikan ala korjauskustannuksiltaan on sähkö (20 %). LVI:n osuus korjauksista on 5 %.



Kuvio 69. Yhteisö 8, tulevien korjauskustannusten ajoittuminen.

Kuviossa 70 on korjauskustannusten jakautuminen järjestelmittain. Suurimpia korjauskustannuksia vaativat tämän selvityksen mukaan märkätilat ja keittiökalusteet, sähköjärjestelmät sekä julkisivut. Suurimmassa osassa kiinteistöjä on hissi. Hissien seuraavan 30 vuoden arvioidut korjauskustannukset ovat merkittävät (lähes 10 % kokonaiskorjaustarpeesta) ainoana kahdeksasta vertailuyhteisöistä.



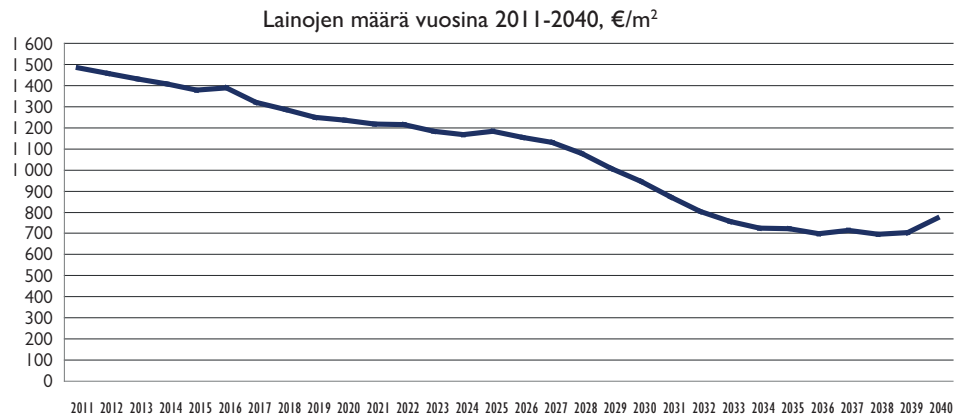
Kuvio 70. Yhteisö 8, korjauskustannusten jakautuminen järjestelmittain.

4.8.3

Rahoitustarvesuunnittelun tulokset

Yhteisön rakennuskanta on kokonaisuudessaan hyvin nuorta. Kaikki rakennukset on rakennettu 90-luvun aikana tai myöhemmin. Näin ollen yhteisöissä ei tarkastelukaudella jouduta laajasti uusimaan vesijohtoja, viemäreitä eikä lämpöjärjestelmiä. Tämä vaikuttaa yhteisön peruskorjauskustannuksiin merkittävästi tässä selvityksessä tarkasteltavalla kaudella. Nämä korjaustyöt ajoittuvat pääosin 2040–2050-luvuil-

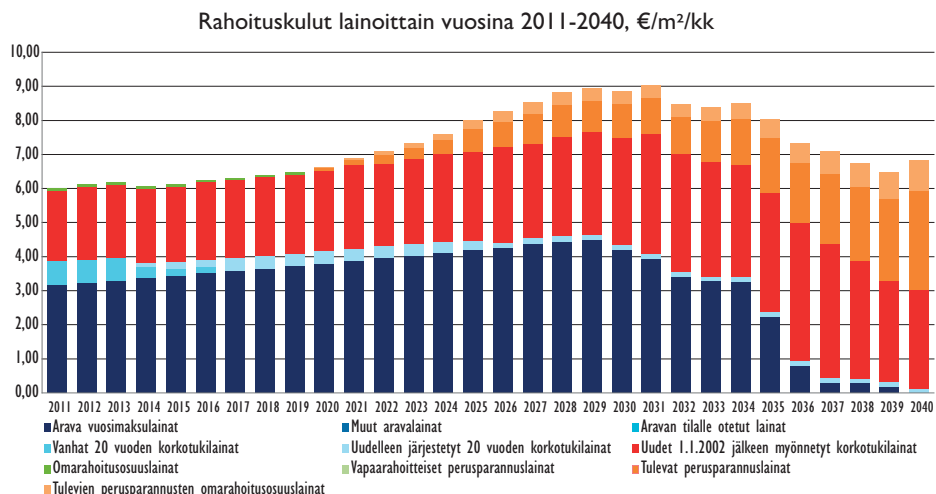
le, jolloin tässä selvityksessä esitetyt ensivaiheen korjaukset ovat edelleen pääosin maksamatta.



Kuvio 71. Yhteisö 8, lainapääoma per asunneliö vuosina 2011-2040.

Toisin kuin muiden yhteisöjen, tämän yhteisön lainapääoma pienenee käytännössä koko tarkastelukauden ajan. Ainoastaan aivan kauden viimeisinä vuosina pääomassa tapahtuu pieni nousu, kun vanhimpien rakennusten raskaat vesijohto- ja julkisivutyöt alkavat. Lainapääoma on kauden alkupäässä hiukan alle 1 500 €/m² ja se pienenee alle puoleen vuoteen 2035 mennessä (kuvio 71).

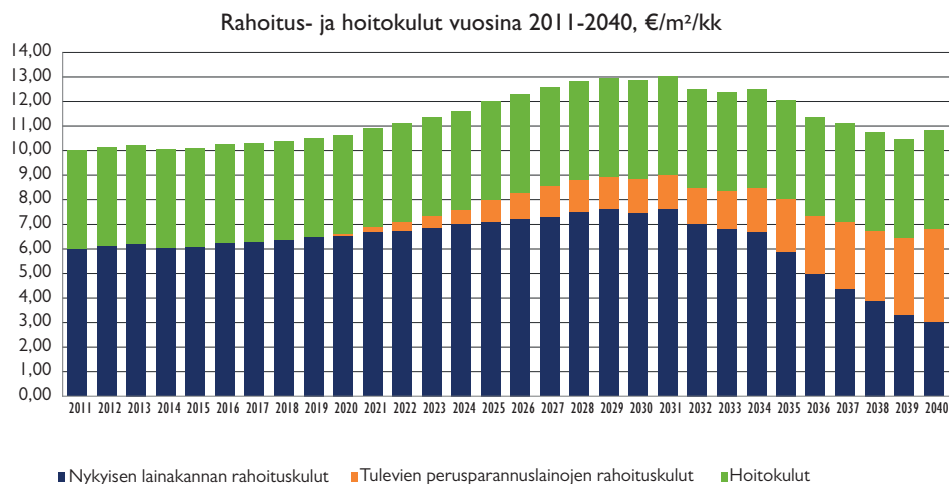
Yhteisön nykyisen lainakannan rahoituskustannukset nousevat jonkin verran 2020-luvun aikana, kun yhteisön nykyinen lainakanta erääntyy. Lainakanta erääntyy jonkin verran aikaisemmin kuin muissa yhteisöissä, koska kyseessä on asumisoikeusyhteisö. Lyhennykset myös kasvavat vähemmän laina-ajan loppupuolella, koska asumisoikeusyhteisöille myönnettävien korkotukilainojen takaisinmaksuerät ovat laina-ajan alkupuolella noin puolitoista kertaa suurempia kuin muilla tämän selvityksen yhteisöillä.



Kuvio 72. Yhteisö 8, rahoituskulut lainoittain vuosina 2011-2040.

Koska pääosa suuremmista remonteista ajoittuu vasta vuoden 2040 jälkeiseen aikaan, yhteisöllä on periaatteessa hyvin aikaa valmistautua niihin. Lisäksi pääosa nykyisistä lainoista on maksettu takaisin suurimpien lainojen remonttien alkuun mennessä. Korottamalla käyttövastiketta jo 2010-luvun aikana voitaisiin jonkin verran helpottaa tilannetta 2020-luvulla, jolloin ensimmäiset perusparannuslainat ja nykyisten lainojen viimeiset erät rasittavat yhteisöä samanaikaisesti.

Yhteisön rahoituskustannukset ovat tällä hetkellä hiukan yli 6 €/m²/kk, joka heijastaa hyvin rakennuskannan nuorta ikää. Yhdessä arvioitujen hoitokulujen 4 €/m²/kk kanssa kokonaiskustannukset ovat noin 11 €/m²/kk aikavälillä 2011–2020 (kuviot 72 ja 73).



Kuvio 73. Yhteisö 8, rahoitus- ja hoitokulut vuosina 2011–2040.

Yleisesti voidaan todeta, että asumisoikeusyhteisöjen korkotukilainojen tasaisempi lyhennysohjelma näyttää tuottavan tasaisemman kassavirran kuin tavallisia korkotukivuokra-asuntoja koskevan korkotukilainan lyhennysohjelma. Laina-ajan ollessa 25 vuotta rakentamiskustannukset on pääosin maksettu takaisin ensimmäisten peruskorjaustöiden alussa. Kahdenkymmenen vuoden jälkeen asumisoikeusyhteisön korkotukilainan pääomasta on jäljellä enää 38,5 %, kun vuokra-asuntoyhteisön lainasta on jäljellä vielä 67 %. Tämä näkyy yllä olevasta kuvaajasta hyvin, sillä yhteisön rahoituskulut pysyvät kohtalaisen tasaisina rakentamislainojen laina-ajan päättyessä ja peruskorjauskauden alkaessa 2030 luvun lopulla.

5 Peruskorjauksiin varautuminen

Peruskorjauksiin tarvittava rahoitus on pääosin turvattu valtion tukemalla korkotukilainajärjestelmällä. Lainan myöntäminen ja sen suuruus riippuu kuitenkin ARAn harkinnasta. ARA voi myöntää lainaa enintään 80 % peruskorjauksiin tarvittavan rahoituksen määrästä. Loppuosa eli vähintään 20 %:n omarahoitusosuus pitää kattaa muulla tavoin. Yhteisöjen on mahdollista kerätä omarahoitusosuuteen tarvittava määrä vuokrissa enakkoon tai ottaa sitä varten peruskorjausten toteutusvaiheessa uutta lainaa.

Tämän selvityksen kohteena olevien yhteisöjen 31.12.2010 tilinpäätöksistä lasketavan rahoitusylijäämän perusteella arvioituna omarahoitusosuuden rahoittamiseen varautuminen on ollut vähäistä. Seitsemällä yhteisöllä rahoitusylijäämää on kertynyt alle 30 €/m². Useimpien selvitykseen sisältyvien kiinteistöjen peruskorjauskustannukset ovat 600–2 000 €/m², jolloin omarahoitusosuus on 120–400 €/m². Yhteisöjen nykyinen varautuminen on siten pääosin täysin riittämätöntä, eikä heikoimmillaan vastaa edes 20 %:n omarahoitusosan kymmenystä. Lisäksi kertynyt rahoitusylijäämä saattaa sisältää myös eriä, joita ei ole tarkoitettu peruskorjauksiin.

Taulukko 4. Peruskorjausten omarahoitusosuuteen varautuminen 30 vuoden aikana.

Yhteisö	Omarahoitusosuus €	Varauma €/m ² /kk
1	42 363 903	0,97
2	8 892 047	0,84
3	9 205 641	0,70
4	13 310 792	0,70
5	8 049 814	0,82
6	4 657 378	0,84
7	7 615 163	0,74
8	10 123 908	0,46

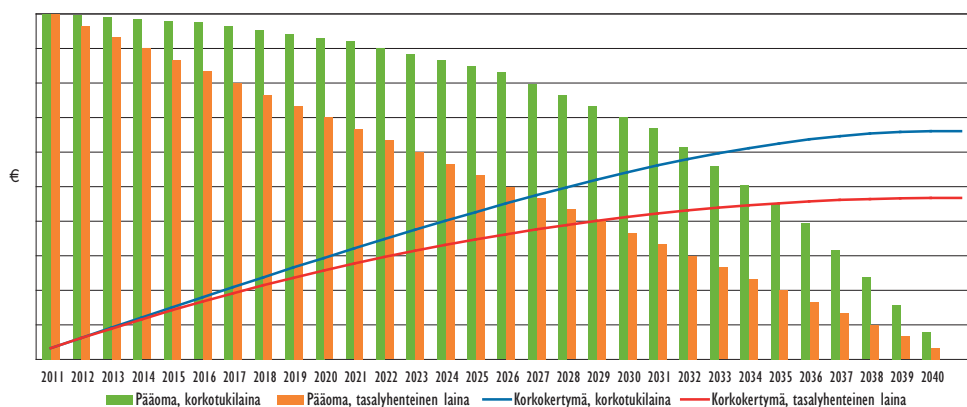
Taulukossa 4 on esitetty laskelma kuukausittaisesta varaumasta, jolla kukin yhteisö pystyisi kattamaan tässä selvityksessä esitettyjen peruskorjausten omarahoitusosuuden keräämällä vuokrissa varaumaa kolmenkymmenen vuoden ajan. Luku vaihtelee välillä 0,46–0,97 €/m²/kk.

Luku toimii tunnuslukuna koko tarkastelukauden korjaustarpeesta. Tämän luvun perusteella ei voi kuitenkaan määrittää todellista kuukausittaista varautumistarvetta, sillä joidenkin yhteisöjen kiinteistöjen peruskorjaukset tulisi suorittaa jo tarkastelu-

kauden alkuvaiheessa. Näille yhteisöille lähivuosien korjauksiin varautuminen on käytännössä mahdotonta, sillä neliökohtainen summa nousee erittäin korkeaksi, kun koko varauma pitäisi kerryttää muutamassa vuodessa. Tilanne on kaikkein vaikein yhteisöllä 1 (ks. kuvio 13, s. 20). Näin ollen monissa tapauksissa yhteisöillä ei ole käytännössä muuta mahdollisuutta kuin rahoittaa omarahoitusosuus markkinaehtoisella lainalla.

Tarkempi arvio peruskorjausten kokonaiskustannuksista ja niihin tarvittavasta omarahoitusosuuden varautumisen määrästä saadaan tarkastelemalla teknisten järjestelmien koko elinkaarta. Tällöin järjestelmien korjauskustannukset jaetaan koko niiden teknisen käyttöiän ajalle ja sille asuinpinta-alalle, johon ne vaikuttavat. Tämän selvityksen kohteisiin sovellettuna tällaisella tarkastelulla saadaan teknisten järjestelmien peruskorjauskustannusten hinnaksi keskimäärin 2,87 €/m²/kk. Tämän summan omarahoitusosuus olisi 0,57 €/m²/kk. Merkittävimpiä eriä tässä summassa ovat vesijohdot ja viemärit, märkätilat ja kiintokalusteet sekä ulkoseinät, ikkunat ja ovet. Näiden kolmen ryhmän osuus kuukausittaisesta summasta on yli 0,30 €/m²/kk.

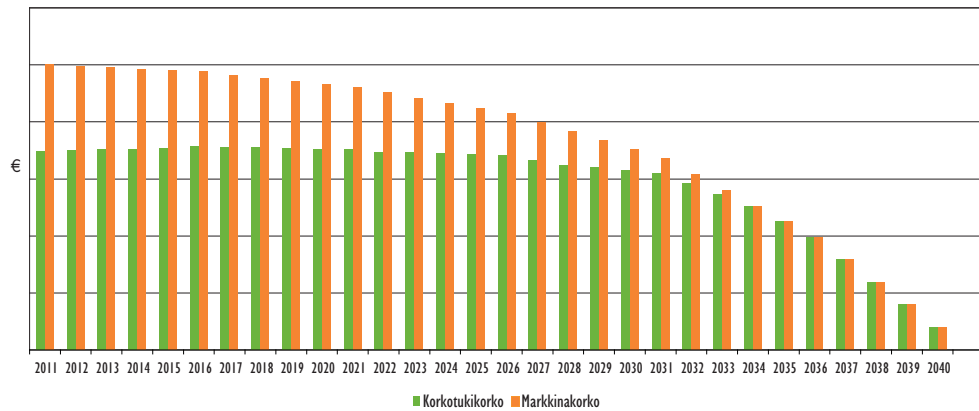
Koko kiinteistön elinkaaren ajalle jaettuna peruskorjauskustannukset vastaavat lähes kolmea neljäsosaa ylläpitokustannuksista, joiden arvoksi tässä selvityksessä on laskettu 4 €/m²/kk. Summa on merkittävä suhteessa kaikkien tähän selvitykseen sisältyvien yhteisöjen rahoituskustannuksiin ja sen vaikutus korostuu vuokra-asuntoyhteisöjen kohdalla, koska lainan lyhennyskulut painottuvat kohtalaisen lyhyelle ajanjaksolle laina-ajan loppupuolelle. Edellä esitetty 2,87 €/m²/kk korjauskustannus ei huomioi peruskorjausten korkokustannuksia. Rahoituskustannukset ovat riippuvaisia laina-ajasta, lyhennystavasta ja lainan korosta.



Kuvio 74. Korkokertymä eri lyhennystavoilla.

Rahoituskustannusten vaikutus korjauskustannuksiin on merkittävä. Kolmen prosentin vuotuisella korolla vuokra-asuntoyhteisöt maksavat perusparannuslainoista korkoa 30 vuoden laina-ajalla kaikkiaan 66 % pääomasta. Tämä on yli 40 % enemmän kuin esimerkiksi vastaavanpituisella tasalyhenteisellä lainalla, jossa korkoa kertyy ainoastaan 47 % pääomasta (kuvio 74). Näin ollen, vaikka korkotukilainat tarjoavat vuokra-asunto- sekä asumisoikeusyhteisöille tärkeän suojan koronnousun varalta laina-ajan alkuvaiheessa, ne ohjaavat yhteisöjä myös epäsuorasti lainanlyhennysten keskittämiseen laina-ajan loppupuolelle, joka nostaa merkittävästi kokonaisrahoituskustannuksia.

Lisäksi korkotuen loppuminen ennen laina-ajan päättymistä altistaa yhteisöt korkoriskille, kun lainan pääomasta on edelleen merkittävä osa jäljellä. Esimerkiksi vuokra-asuntoyhteisöjen korkotuki päättyy 24. vuotena, jolloin lainasta on korkotukilainojen maksuaikataulun mukaisesti maksettu vasta hieman alle puolet (kuvio 75).



Kuvio 75. Korkotuen vaikutus korkomenoihin kiinteällä 5% markkinakorolla.

Näin ollen pääomasta puolet lyhennetään laina-ajan viimeisen kolmanneksen aikana, jolloin lyhennyserät ovat suurempia. Suurempien lyhennyserien lisäksi korkotuen poistuminen altistaa yhteisöt voimakkaasti nouseville rahoituskuluille tilanteessa, jossa lainojen korot nousevat tai pysyvät korkeina laina-ajan loppupuolella. Nykyisen korkotukilainajärjestelmän lyhennysaikataulu tulisikin ennemmin nähdä hitaimpana mahdollisena vaihtoehtona, jota nopeampaan takaisinmaksuun yhteisöjen tulisi järjestelmällisesti pyrkiä aina, kun yleinen korkotaso, kiinteistöjen käyttöaste ja muut tekijät sen sallivat.

6 Johtopäätökset

Lähtökohtaisesti yhteisöjen lainakannan volyymi on suuri. Yhteisöillä on monen tyyppisiä lainoja. Tässä selvityksessä identifioitiin kahdeksan eri lainakantamuotoa, jotka esitellään tämän selvityksen alussa. Huomioitavaa on, että merkittävä osa näistä lainoista erääntyy samaan aikaan, kun uudet peruskorjaukset tulevat ajankohtaisiksi.

Selvityksessä mukana olleet yhteisöt osallistuivat työhön aktiivisesti, joka kuvastaa sitä, että aihe koetaan tärkeäksi ja siihen liittyviin riskeihin on havahduttu. Selvityksessä kävi ilmi, että peruskorjauksien suunnittelua ei ole juurikaan tehty. Peruskorjauskustannuksien todettiin olevan 600–2 000 €/m², jolloin perusparannuksiin myönnettävän korkotukilainan lisäksi tarvittava omarahoitusosuus vaihtelee 120–400 €/m². Seitsemällä yhteisöllä kertynyt rahoitusylijäämä oli alle 30 €/m². Yhteisöjen nykyinen varautuminen on siis pääosin täysin riittämätöntä, eikä vastaa edes odotettavissa olevan lainatarpeen 20 %:n omarahoitusosan neljänneestä.

Kiinteistökannasta vanhimmat rakennukset on rakennettu 1950-luvun lopulla ja uusimmat 2000-luvun lopulla. Yleistäen voidaan sanoa, että noin kolmannes rakennuksista on kertaalleen peruskorjattu. Nämä rakennukset ovat pääsääntöisesti 1960-luvulla ja sitä ennen rakennettuja. Vanhimpien rakennusten merkittävä peruskorjausajankohta tulee uudelleen eteen seuraavan 30 vuoden aikana. Selvityksessä kävi selkeästi ilmi se, kuinka yhteisöjen rakennuskanta muodostuu rakennuksista, jotka ovat elinkaarensa hyvin eri vaiheissa. Peruskorjaaminen on jatkuva prosessi. Tästä syystä yhteisöissä tulisi olla kattava peruskorjausohjelma, johon korjauksien suunnittelu, ajoittaminen ja rahoitus ovat kirjattuina ja sisäistettyinä osaksi yhteisön perustoimintaan.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) lainananto perustuu Valtioneuvoston asetuksen vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta, jonka mukaan peruskorjauslainaa voi hakea aikaisintaan 20 vuoden kuluttua kiinteistön rakentamisesta tai laajasta peruskorjauksesta (5§). Tämä sääntö johtaa siihen, että useista lähekkäin ajoittuvista korjaustoimenpiteistä kannattaa koota suurempia kokonaisuuksia. Useissa tapauksissa kiinteistön laajan korjauksen käynnistää putkiremontin tarve.

Selvityksen yhteydessä nousi esiin kysymys 20 vuoden säännön tarpeellisuudesta. Laajojen korjauskokonaisuuksien teettäminen kerralla on joka tapauksessa kokonaisedullista ja aiheuttaa vähemmän haittaa vuokralaisille kuin useille vuosille jaksetut korjaukset. Lisäksi peruskorjausten ajoitukseen vaikuttavat käytännössä myös mm. kiinteistöjen käyttöaste, muissa saman yhteisön kiinteistöissä samoihin aikoihin toteutettavat peruskorjaukset sekä vaihtelut yleisessä hintatasossa. Näin ollen peruskorjauksia ohjataan liiketoiminnan ja rakennuksien teknisen iän ja kunnon perusteella.

Yhteenvetona peruskorjauskustannuksista, kun tarkastellaan teknisten järjestelmien koko elinkaarta, saadaan hinnaksi keskimäärin 2,87 €/m²/kk. Summa on merkittävä yhteisöjen rahoituskustannuksiin verrattuna ja sen vaikutus korostuu

vuokra-asuntoyhteisöjen kohdalla, koska lainan lyhennyskulut painottuvat kohdallaisen lyhyelle ajanjaksolle laina-ajan loppupuolelle. Summasta laskettu 20 %:n omarahoitusosuus olisi noin 0,57 €/m²/kk, kun sen kartuttaminen aloitetaan heti rakennuksen valmistumisesta alkaen.

Laina-ajan takapainoisuus sisältää monia ongelmia. Yksi on edellä mainittu vanhojen lainojen erääntyminen samaan aikaan uuden peruskorjauksen aikaan. Toinen on se, että pitkä laina-aika nostaa merkittävästi kokonaisrahoituskustannuksia. Kolmen prosentin vuotuisella korolla vuokra-asuntoyhteisöt maksavat korkoa 30 vuoden laina-ajalla kaikkiaan 66 % pääomasta. Tämä on yli 40 % enemmän kuin esimerkiksi vastaavanpituisella tasalyhenteisellä lainalla, jossa korkoa kertyy ainoastaan 47 % pääomasta. Kolmas on huomattava korkoriski. Esimerkiksi vuokra-asuntoyhteisöjen korkotuki päättyy 23. vuoden lopussa, jolloin lainasta on korkotukilainojen maksuaikataulun mukaisesti maksettu vasta hieman alle puolet. Laina-ajan viimeisille vuosille keskittyvät siten kaikkein suurimmat lyhennykset ja myös suurin korkoriski.

Selvityksen merkittävimmät havainnot ovat seuraavat: yhteisöjen tulisi arvioida tulevat peruskorjaustarpeet ja varautua peruskorjauksien omarahoitusosuuden kartuttamiseen heti rakennuksen käyttöönoton alusta alkaen. Tämän selvityksen perusteella varautumiseen tarvittaisiin noin 0,60 €/m²/kk (nykyrahassa), mutta olosuhteista johtuen yhteisökohtaiset erot voivat kuitenkin olla suuria. Lisäksi nykyisen korkotukilainajärjestelmän lyhennysaikataulu tulisi nähdä hitaimpana mahdollisena vaihtoehtona, jota nopeampaan takaisinmaksuun yhteisöjen tulisi järjestelmällisesti pyrkiä aina, kun yleinen korkotaso, kiinteistöjen käyttöaste ja muut tekijät sen sallivat.

Liite I. Käsitteet

Kuntoarvio

Kiinteistön tilojen, järjestelmien tai osien kunnan selvitys aistinvaraisesti. Laaditaan määrämuotoinen raportti. Kuntoarvion tekevät rakennus- ja talotekniset asiantuntijat. Kuntoarvion liitteenä on PTS (pitkän tähtäimen suunnitelma).

Kuntotarkastus

Tehdään asuntokaupan yhteydessä omakotitaloihin tai osakkeisiin. Selvittää rakennusteknisen kunnan, korjaustarpeet ja mahdolliset terveys- ja turvallisuusriskit. Kuntotarkastus on kokemusperäinen tutkimus, sisältää mm. haastattelut ja kosteusmittaukset. Kuntotarkastuksen tekee rakennustekninen asiantuntija.

Kuntotutkimus

Kiinteistön rakennusosan tai järjestelmän tarkempi tutkimus vaurion syyn selvittämiseksi. Rakentaja rikkova. Liitetään toimenpide-ehdotus. Rakennus- ja taloteknisten asiantuntijoiden ja laboratorioiden tekemä.

Kunnossapitosuunnitelma

Laaditaan kuntoarvion ja tarvittaessa kuntotutkimuksen pohjalta. Määritellään suositeltavat kunnossapito- ja korjaustoimenpiteet kiinteistön alkuperäisen kunnan ylläpitämiseksi.

Kunnossapitotarveselvitys

Vuosittain asuntoyhtiön tilinpäätöskokouksessa esitettävä asiakirja seuraavien viiden vuoden kunnostustarpeesta. Ei määrämuotoista lomaketta, mutta Kiinteistöliitto on julkaissut suosituksen käytettävästä lomakkeesta. Hallituksen ja isännöitsijöiden laatima. Ei yksinään riitä korjaushankkeista päättämiseen.

PTS

Pakollinen pitkän aikavälin kiinteistön kunnossapitosuunnitelma, joka liitetään kuntoarvioon. Sen perusteella saadaan kokonaiskuva korjaustarpeiden aikatauluista ja kuluista. Taloyhtiön hallintoelimet hyväksyvät PTS:n.

Taloyhtiön kuntotodistus[®]

Taloyhtiön kunto tähdin pisteytettynä. Kuntotodistus perustuu kuntoarvioon ja antaa selkeästi tietoa mahdollisista tulevista korjauksista yhtiössä. Kuntotodistus on taloyhtiöille vapaaehtoinen.

Tekninen käyttöikä

Tekninen käyttöikä on tuotteen valmistajan antama tuotteen tai teknisen järjestelmän ennakoidun käyttöiän arvio käyttökohteessa. Tekniseen käyttöikään vaikuttavat mm. ympäristö- ja käyttöolosuhteet sekä hoito ja ylläpito.

Talo 90 nimikkeistö

Talo 90 nimikkeistö on rakennusalalla Suomessa käytettävä nimikkeistö, standardisoitu rakennushankkeen tiedon erittelytapa. Nimikkeistö toimii tiedonvaihdon perustana hankkeen eri osapuolten välillä koko hankkeen olemassaolon ajan. Korvautuu Talo 2000 nimikkeistöllä.

KH-kortti

Rakennustiedon ylläpitämä KH-tietokortisto sisältää kiinteistönpidon lainsäädännön, valtioneuvoston ja ministeriöiden päätökset ja ohjeet sekä rakentamismääräyskokoelman. Tuotekorteissa on valmistajakohtaista teknistä tietoa kiinteistönpidon, rakentamisen, talotekniikan ja sisustamisen tarvikkeista, materiaaleista, laitteista ja palveluista.

Talonrakennuksen kustannustietokirja

Suomessa on vuodesta 1980 lähtien julkaistu vuosittain uudisrakennushankkeiden kustannusohjaukseen Talonrakennuksen kustannustietokirjaa. Kirja on sisältänyt rakennushankkeen kustannuksien tavoitteiden asettelua varten tavoitehintamenettelyn sekä suunnitteluvaiheen rakennuskustannusten arviointia ja suunnitelmien taloudellisuuden ohjausta varten rakennusosa-arviomenetelmän tietoaaineistoinen. Kirjan pohjalta on kehitetty atk-ohjelmisto ja vuosien 1992-1993 aikana kustannustiedon hallinta on laajennettu koskemaan myös korjausrakentamista. Kustannustietokirja ja atk-ohjelmisto ovat sisältäneet rakennushankkeen tavoitehinnan laskentaa varten kehitetyt tilamallit useista eri rakennustyypeistä. Tilamalleille on määritelty kalleusluokat.

Yksikköhintaluettelo

Urakan yksikköhintaluettelo on tarkoitettu käytettäväksi urakan lisä- ja muutostöissä. Yksikköhinnat sisältävät yleisten laatuvaatimusten mukaisten työvaiheiden, aputöiden, materiaalien, koneiden ja laitteiden ja työmaatilojen kustannukset. Hinnat sisältävät myös yleiskustannukset.

ALV 23%

Kaikki tässä selvityksessä esitetyt kustannukset sisältävät 23%:n arvonlisäveron, koska yhteisöt eivät kuulu arvonlisäverovelvollisuuden piiriin.

Peruskorjaus

Peruskorjauksella tarkoitetaan suhteellisen suurta ja erillistä hanketta, jossa korjataan tai uusitaan kiinteistön olemassa olevia rakenteita, kalusteita, varusteita, järjestelmiä ja laitteita. Peruskorjaus on toteutettava ennen kuin korjattavan kohteen tekninen käyttöikä päättyy.

Perusparannus

Perusparannus tarkoittaa kiinteistön laatutason muuttamista olennaisesti alkuperäistä tasoa paremmaksi. Perusparannus voi kohdistua olemassa oleviin korjaushankkeisiin tai perusparannushankkeessa kiinteistöön liitetään tai rakennetaan uutta.

Kuntien koot

Tässä raportissa kuntien koot määritettiin seuraavalla tavalla:

Pieni kunta koostuu alle 10 000 asukkaasta

Keskisuuri kunta koostuu 10 000–25 000 asukkaasta

Suuri kunta koostuu yli 25 000 asukkaasta

Liite 2. Online-kyselyn kysymykset

ONLINE-KYSELY

Kerrosten lukumäärä (valitse yksi)

- 1-2 kerrosta
- 3-5 kerrosta
- Enemmän kuin 5 kerrosta

Hissien lukumäärä (valitse yksi)

- 1-2 hissiä
- 3-5 hissiä
- Enemmän kuin 5 hissiä

Pääasiallinen runkomateriaali (valitse yksi)

- Betoni
- Puu
- Tiili
- Jokin muu, mikä

Pääasiallinen julkisivumateriaali (valitse yksi)

- Betoni
- Puu
- Tiili
- Jokin muu, mikä

Parvekkeet (valitse yksi)

- Ei parvekkeita
- Vain tuuletusparvekkeet
- Alle puolella asunnoista on parvekkeet
- Yli puolella asunnoista on parvekkeet

Vesi- ja viemärijärjestelmä (valitse yksi)

- Kohde on kytketty kunnalliseen vesi- ja viemärijärjestelmään
- Kohteessa on oma vesi- ja viemärijärjestelmä

Lämmitysjärjestelmä (valitse yksi)

- Kaukolämpö
- Öljylämmitys
- Sähkölämmitys
- Jokin muu, mikä

Peruskorjaukset

Merkitse kohteessa suoritettut peruskorjaukset. Jos peruskorjausta ei ole tehty, voi kyseisen rivin jättää tyhjäksi tai vastata "Ei peruskorjattu". Suunniteltuihin peruskorjauksiin tulee listata korjaustarveselvityksessä mainitut kohteet ja muut havaitut tarpeet.

Peruskorjauksiksi käsitetään järjestelmän uusiminen tai laaja korjaus, joka on rahoitettu erillisellä lainalla. Peruskorjauksien tavoitteena on ylläpitää kohde käyttökunnossa ja korjata tai korvata vahingoittuneet tai kuluneet rakenteet ja järjestelmät.

Toteutetut peruskorjaukset (matriisivalinta)

- Tekniset järjestelmät
- Sähköjärjestelmät
- Viemärit
- Vesijohdot
- Julkisivu
- Ikkunat ja ovet
- Parvekkeet
- Vesikatto
- Lämmitysjärjestelmä
- Hissit
- Jokin muu, mikä
- Vastausvaihtoehdot
- Ennen 1970
- 1970 -luvulla
- 1980 -luvulla
- 1990 -luvulla
- 2000 -luvulla

Suunnitellut peruskorjaukset

- Vapaa kenttä

Perusparannukset

Listaa alle kohteessa toteutetut ja suunnitellut perusparannukset ja toteutusvuosi. Jos kohteessa on suunniteltu perusparannuksia, kuten hissien jälkiasennuksia, lämmöneristyksen parannuksia tai ullakkorakentamista, ole hyvä jo kuvaa suunnitellut toimet ja aikataulu, sekä mahdollinen hinta-arvio.

Perusparannuksina käsitetään toimet, joilla pyritään parantamaan kohteen ominaisuuksia ja arvoa ja jotka vaativat merkittäviä investointeja.

Toteutetut perusparannukset

- Vapaa kenttä

Suunnitellut perusparannukset

- Vapaa kenttä

Muita kommentteja

Kohteeseen liittyvät erityiset ongelmat, sekä mahdolliset suunnitelmat liittyen kohteen myymiseen tai purkamiseen. Voit täydentää myös muita kohteen tietoja tai kommentoida kyselyä yleisesti.

- Vapaa kenttä

KUVAILULEHTI

Julkaisija	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus			Julkaisuaika Helmikuu 2012
Tekijä(t)	Miia Anttila, Matias Johansson, Seppo Vänni & Matti Tapanainen (Pöyry Finland Oy)			
Julkaisun nimi	Peruskorjaaminen haasteena kohtuuhintaiselle asumiselle			
Julkaisusarjan nimi ja numero	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen raportteja 1 2012			
Julkaisun teema				
Julkaisun osat/ muut saman projektin tuottamat julkaisut				
Tiivistelmä	Raportissa selvitetään vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen asuntokannan rakentamiseen ja peruskorjaamiseen myönnettyjen valtion tukemien arava- ja korkotukilainojen sekä muiden rakentamiseen ja peruskorjaamiseen myönnettyjen nykyisten lainojen lyhennykset ja korot. Lisäksi selvitetään peruskorjaustarpeet seuraavien 30 vuoden ajalle ja niistä aiheutuvat lainojen lyhennykset ja korot. Tavoitteena on kiinnittää vuokrataloyhteisöjen huomiota peruskorjaustarpeen arviointiin ja siihen, että yhteisöt varautuisivat tuleviin korjauksiin myös vuokramäärityksessä. Selvityksen kohteena on kahdeksan vuosina 1990-2003 aravavuosisumaksulainaa saaneen vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisön nykyinen lainakanta ja tuleviin peruskorjauksiin tarvittava lainakanta. Selvityksen merkittävimmät havainnot ovat seuraavat: yhteisöjen tulisi arvioida tulevat peruskorjaustarpeet ja varautua peruskorjauksien omarahoitussuuden kartuttamiseen heti rakennuksen käyttöönoton alusta. Tämän selvityksen perusteella varautumiseen tarvittaisiin noin 0,60 €/m²/kk (nykyrahassa), mutta olosuhteista johtuen yhteisökohtaiset erot voivat kuitenkin olla suuria. Lisäksi nykyisen korkotukilainajärjestelmän lyhennysaikataulu tulisi nähdä hitaimpana mahdollisena vaihtoehtona, jota nopeampaan takaisinmaksuun yhteisöjen tulisi järjestelmällisesti pyrkiä aina, kun yleinen korkotaso, kiinteistöjen käyttöaste ja muut tekijät sen sallivat.			
Asiasanat	vuokra-asunnot, yleishyödylliset yhteisöt, peruskorjaus, kustannukset			
Rahoittaja/toimeksiantaja	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus			
	ISBN (nid.)	ISBN 978-952-11-3982-6 PDF)	ISSN (pain.)	ISSN 1797-5514 (verkkoj.)
	Sivuja 84	Kieli suomi	Luottamuksellisuus julkinen	Hinta (sis. alv 8 %)
Julkaisun myynti/jakaja	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, ARA Email: kirjasto.ara@ara.fi www.ara.fi/julkaisut > Raportit			
Julkaisun kustantaja	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus			
Painopaikka ja -aika				

PRESENTATIONSBLAD

Utgivare	Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet			Datum Februari 2012
Författare	Mii Anttila, Matias Johansson, Seppo Vänni & Matti Tapanainen			
Publikationens titel	Peruskorjaaminen haasteena kohtuuhintaiselle asumiselle (Ombyggnation en utmaning i det rimligt prissatta bostadsbeståndet)			
Publikationsserie och nummer	Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet rapporter 1 2012			
Publikationens tema				
Publikationens delar / andra publikationer inom samma projekt				
Sammandrag	Målet med utredningen är att klarlägga amorteringarna och räntorna på statsstödda arava- och räntestödslån som beviljats för byggande och ombyggnad av bostadsbeståndet i hyreshus- och bostadsrättsbolag och även på andra nuvarande lån som beviljats för byggande och ombyggnation. Dessutom utreds behoven av ombyggnad under de kommande 30 åren och de låneamorteringar och räntor som förorsakas av dessa. Målet är att göra hyresbostadsbolagen uppmärksamma på bedömningen av behovet av ombyggnad så att de redan vid hyressättningen kan göra reservationer för kommande reparationer. Föremål för utredningen är det nuvarande lånebeståndet hos åtta hyreshus- och bostadsrättsbolag som beviljats aravalån baserade på årsavgift under åren 1990–2003 samt det lånebestånd som kommer att behövas för kommande ombyggnader. Utredningens viktigaste observationer var följande: bolagen bör uppskatta de kommande behoven av ombyggnad och förbereda sig på att samla in självfinansieringsandelen av kostnaderna för ombyggnationerna redan när byggnaden tas i bruk. Enligt utredningen behöver man reservera cirka 0,60 €/m²/mån (i dagens penningvärde) men olika omständigheter kan leda till stora bolagsspecifika skillnader. Man bör också se amorteringstidtabellen för det nuvarande systemet med räntestödslån som det långsammaste möjliga alternativet. Bolagen bör systematiskt sträva efter en snabbare återbetalning alltid då den allmänna räntenivån, fastigheternas användningsgrad och andra faktorer tillåter det.			
Nyckelord	hyresbostäder, allmännyttiga samfund, grundreparation, kostnader			
Finansiär/uppdragsgivare	Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet			
	ISBN (hft.)	ISBN 978-952-11-3982-6 (PDF)	ISSN (print)	ISSN 1797-5514 (online)
	Sidantal 84	Språk Finska	Offentlighet Offentlig	Pris (inneh. moms 8 %)
Beställningar/distribution	Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, ARA Epost: kirjasto.ara@ara.fi www.ara.fi/publikationer > Rapporter			
Förläggare	Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet			
Tryckeri/tryckningsort-år				

Asuntojen tullessa peruskorjausikään on vuokrataloyhtiöillä usein vielä suurin osa lainoista maksamatta. Tällöin vanhan rakentamislainan kasvavat lyhennykset ja peruskorjauksiin otettavien uusien lainojen lyhennykset saattavat yhdessä hoitokulujen kanssa nostaa vuokrat ja käyttövastikkeet yli kohtuullisen vuokratason.

Raportissa selvitetään vuokratalojen peruskorjausten taloudelliset edellytykset kartoittamalla kahdeksan vuokrataloyhteisön nykyisestä lainakannasta ja tulevista peruskorjauksista aiheutuvat rahoituskustannukset vuosille 2011–2040. Raportissa selvitetään yhteisöjen nykyistä lainakantaa sekä arvioidaan tulevista peruskorjaustarpeista aiheutuvan lainakannan vaikutuksia vuokratasoihin.



ISBN 978-952-11-3982-6 (PDF)
ISSN 1797-5514 (verkkokoj.)