

KAUPUNKIEN OMISTAMIEN RAKENNUSTEN KORJAUSVELKA KASVAA

Kaupunkien omistaminen ja palvelutuotannossa käytettävien rakennusten korjausvelka kasvoi vuodesta 2007 vuoteen 2008 noin 3 %. Suurten kaupunkien välisessä korjausvelan ja perusparannustarpeen vuosittaisessa seurannassa kaupunkien yhteenlaskettu korjausvelka sekä välitön perusparannustarve kasvoivat. Kaupunkikohtaista korjausvelkaa ja sen kehitystä tarkasteltaessa tuli esiin huomattavia eroja kaupunkien välillä. Korjausvelkaa pystyivät tarkastelujaksolla pienentämään Lahden ja Kuopion kaupungit, joissa korjausvelan määrä pieneni molemmissa noin 8 %. Voimakkaimmin korjausvelka kasvoi Kotkassa. Yli 13 % kasvusta huolimatta korjausvelan määrä oli Kotkassa kuitenkin vertailuryhmän alhaisin. Tiedot perustuvat laajaan vuosittain toteutettavaan Trellum Korjausvelkaindeksi 2008 –selvitykseen, jossa oli mukana 13 suurta kaupunkia.

Trellum Korjausvelkaindeksi 2008

Järjestyksessään kolmannessa kaupunkien kanssa tehdyssä **Trellum Korjausvelkaindeksi** -vertailussa tarkasteltiin kaupunkien omistuksessa olevan rakennuskannan korjausvelan sekä välittömän perusparannustarpeen määrää ja näiden kehitystä. Korjausvelka kuvaa sitä, kuinka paljon rakennusten investoinneista on vuosien saatossa tingitty, jotta ne olisivat käytön kannalta hyvässä kunnossa. Perusparannustarve puolestaan kuvaa sitä, kuinka paljonko heikkokuntoisiin rakennuksiin olisi välittömästi investoitava, jotta ne olisivat käyttötarkoitukseltaan uuden vastaavan rakennuksen mukaisessa kunnossa. Kaikkiaan selvityksessä oli mukana 13 kaupunkia¹, jotka väestöpohjaltaan edustavat noin kolmasosaa koko Suomen väestöstä. Vuosittain toistuvassa hankkeessa käytetään Trellum Consulting Oy:n ja kaupunkien kanssa yhteistyössä kehitettyä lasentamennetelmää kaupunkikohtaisen korjausvelan tarkasteluun ja seurantaan.

Kaupunkien korjausvelka ja perusparannustarve vuonna 2008

Vertailussa mukana olevien kaupunkien yhteenlaskettu korjausvelka vuoden 2008 lopussa oli noin 1,59 miljardia ja välitön perusparannustarve oli 2,88 miljardia euroa. Korjausvelka kasvoi edellisvuodesta noin 3,2 % ja perusparannustarve noin 6,3 %. Kaupunkien yhteenlasketun korjausvelan ja perusparannustarpeen nousuun vaikutti ennen kaikkea heikkokuntoisimman rakennuskannan määrän kasvu. Kaupunkien investointitaso ei ollut riittävä kulumiseen nähden, jolloin rakennusten kunto heikkeni ja kaikkein heikkokuntoisimman omaisuuden määrä edellisvuodesta kasvoi. Kolmestatoista kaupungista ainoastaan kaksi pystyi tarkasteluvuonna pienentämään korjausvelan määrään.

Kaupunkien välilukuun suhteutettu korjausvelka oli keskimäärin 970 ja perusparannustarve 1 760 euroa asukasta kohti. Kaupungeista korjausvelkaa pystyivät pienentämään Lahti ja Kuopio noin 8 %:lla ja eniten korjausvelka kasvoi Kotkassa. Kasvusta huolimatta Kotkan korjausvelka oli vain 314 euroa asukasta kohden ja vertailuryhmän alhaisin. Eniten korjausvelkaa oli Helsingillä (1 622 euroa/asukas) ja vastaavasti suurin perusparannustarve oli Mikkelissä (2 800 euroa/asukas).

Korjausvelan ja perusparannustarpeen pienentäminen

Korjausvelkaa ja perusparannustarvetta voidaan pienentää investoimalla tai pienentämällä heikkokuntoisen rakennusomaisuuden määrää joko myymällä tai jopa purkamalla rakennuksia. Kaupungeilla on omistuksessaan paljon heikkokuntoisia rakennuksia, joita kaupungin omassa palvelutoiminnassa ei tarvita. Mahdollisuudet investointien kautta pienentää näiden rakennusten korjausvelkaa ovat rajalliset. Rakennusomaisuuden hallinnassa tarvitaan uudenlaista ajattelua ja priorisointia siitä, mitä rakennuksia kaupunkien on tarkoituksenmukaista omistaa pitkällä aikavälillä niin, että omaisuudesta voidaan myös huolehtia pitkällä aikavälillä.

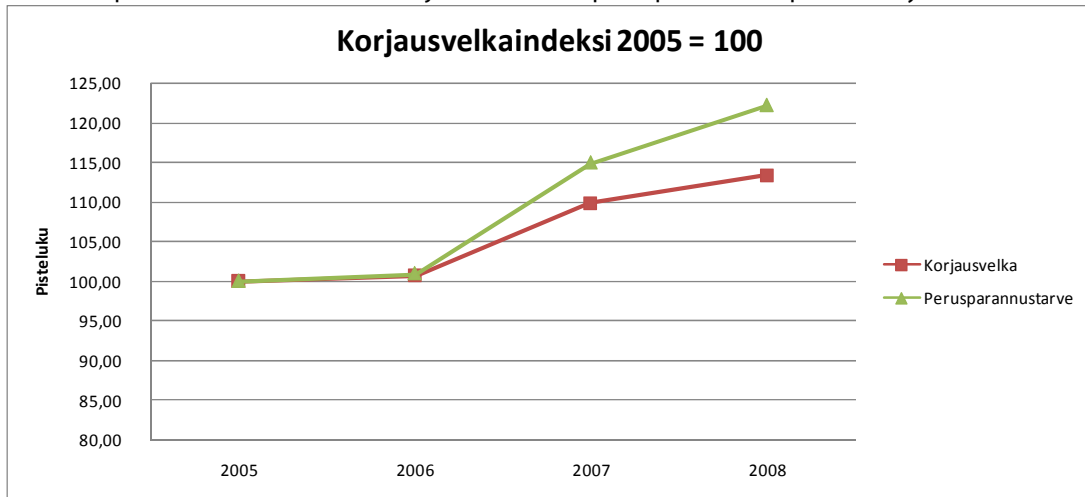
Lisätietoja: TkL VTM Harri Isoniemi / Trellum Consulting Oy
p. 02 – 487 4802, 0400 – 520 199

¹ Helsingin, Espoon, Vantaan, Lahden-, Kuopion, Porin, Vaasan, Joensuun, Kotkan, Mikkelin, Porvoon, Lohjan ja Järvenpään kaupungit.

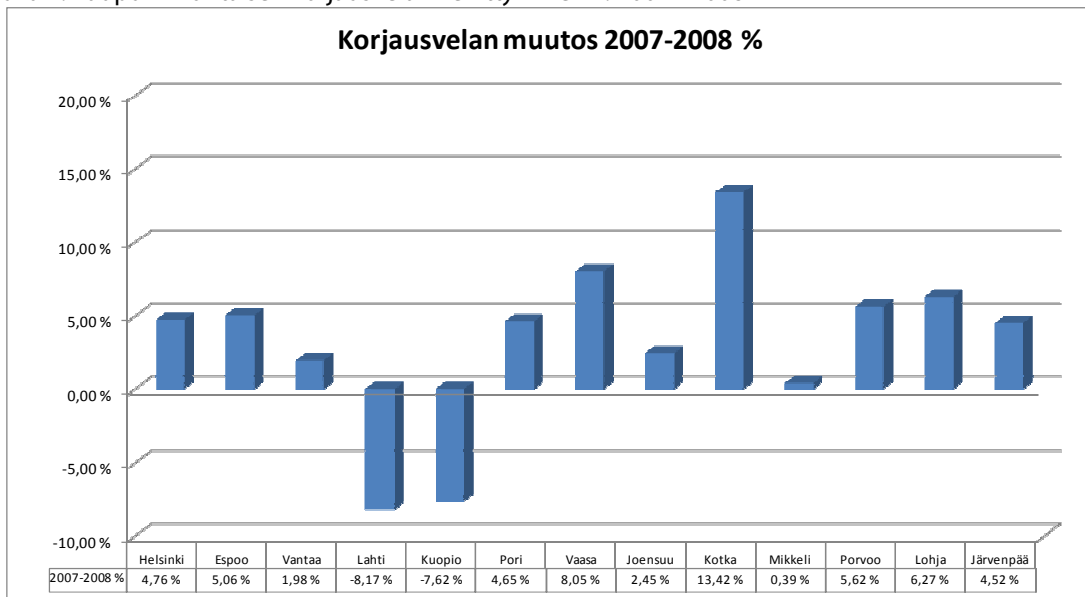
Taulukko 1: Kaupunkien keskimääräinen korjausvelan ja perusparannustarpeen kehitys v. 2005 -2008

Korjausvelkaindeksi 2005=100	2005	2006	2007	2008
Korjausvelka	100,00	100,64	109,86	113,36
Perusparannustarve	100,00	100,95	114,89	122,12
Kaupunkien lkm.		8	12	13
Muutos % kvelka		0,64 %	9,16 %	3,18 %
Muutos % pptarve		0,95 %	13,81 %	6,29 %

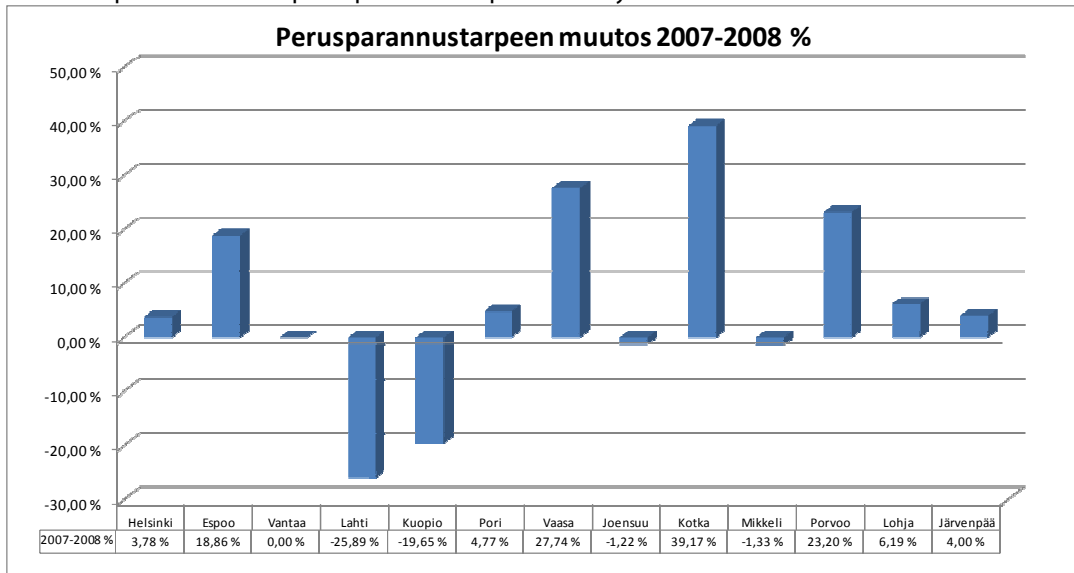
Kuva 1: Kaupunkien keskimääräinen korjausvelan sekä perusparannustarpeen kehitys 2005-2008



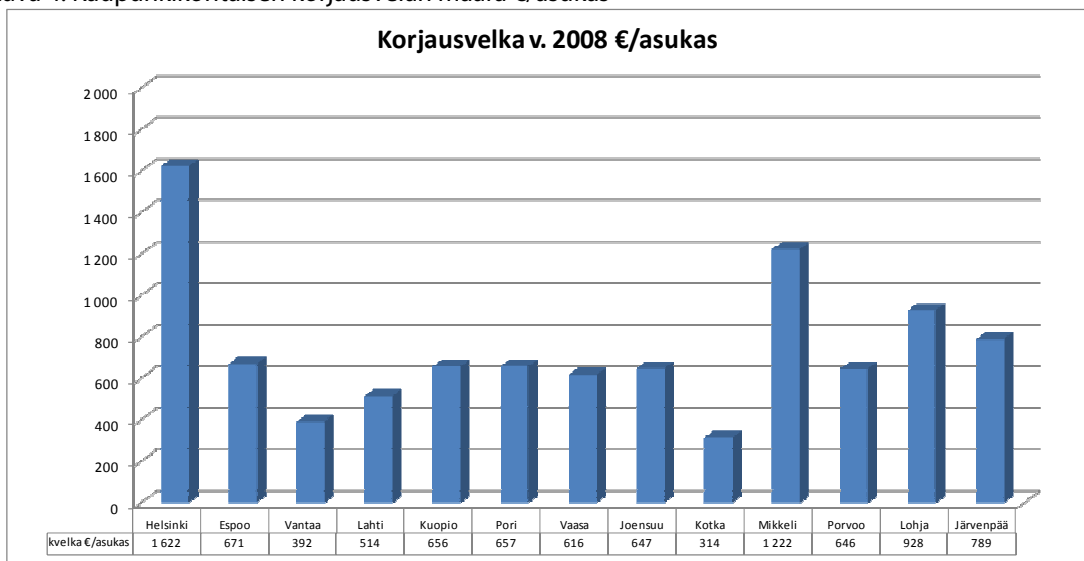
Kuva 2: Kaupunkikohtaisen korjausvelan kehittyminen v. 2007 - 2008



Kuva 3: Kaupunkikohtaisen perusparannustarpeen kehittymien



Kuva 4: Kaupunkikohtaisen korjausvelan määrä €/asukas



Kuva 4: Kaupunkikohtaisen perusparannustarpeen määrä €/asukas

