



KORJAUSVELKA HEKASSA

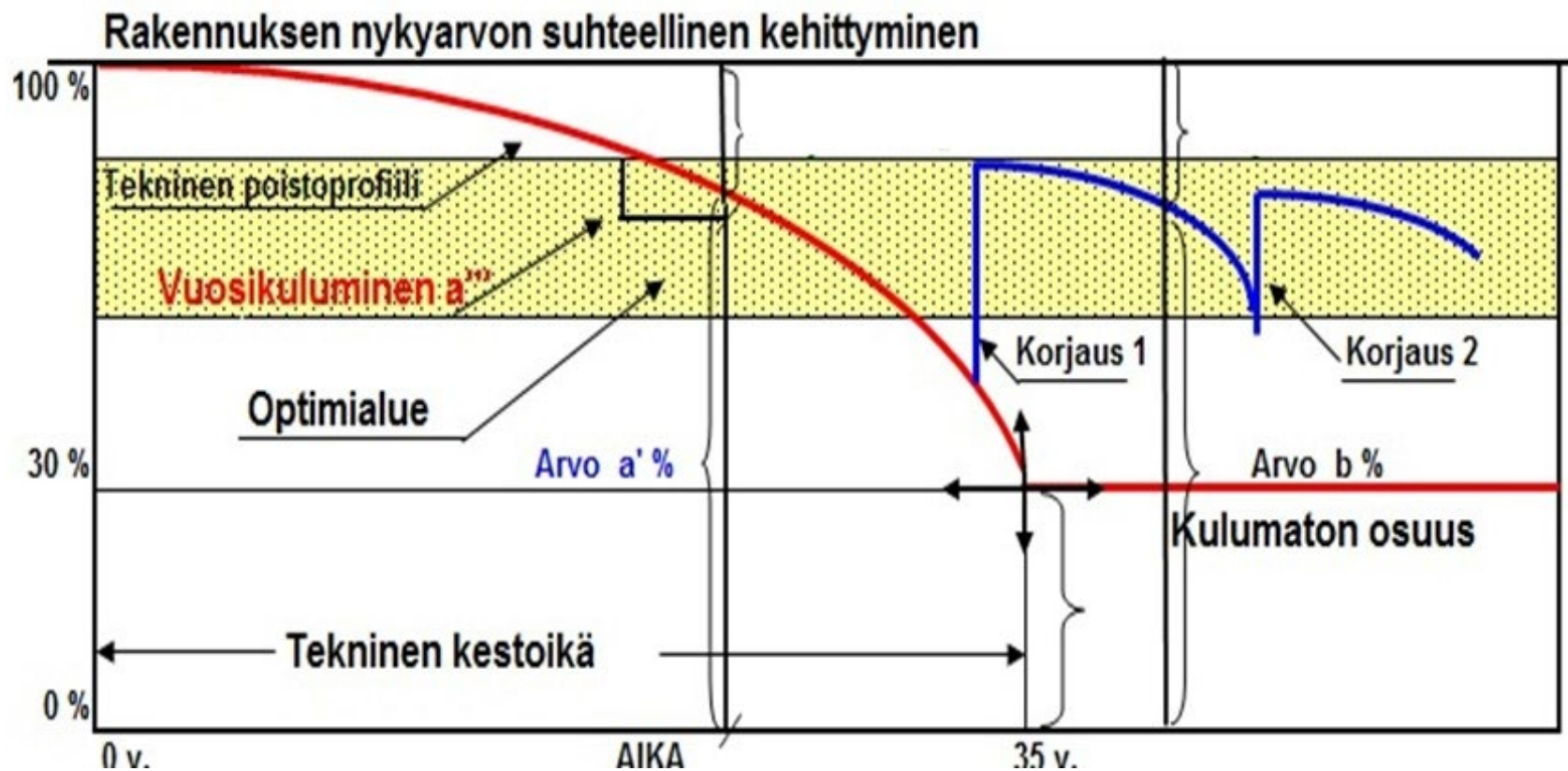
9.5.2022 / VJ



Korjausvelka -käsite

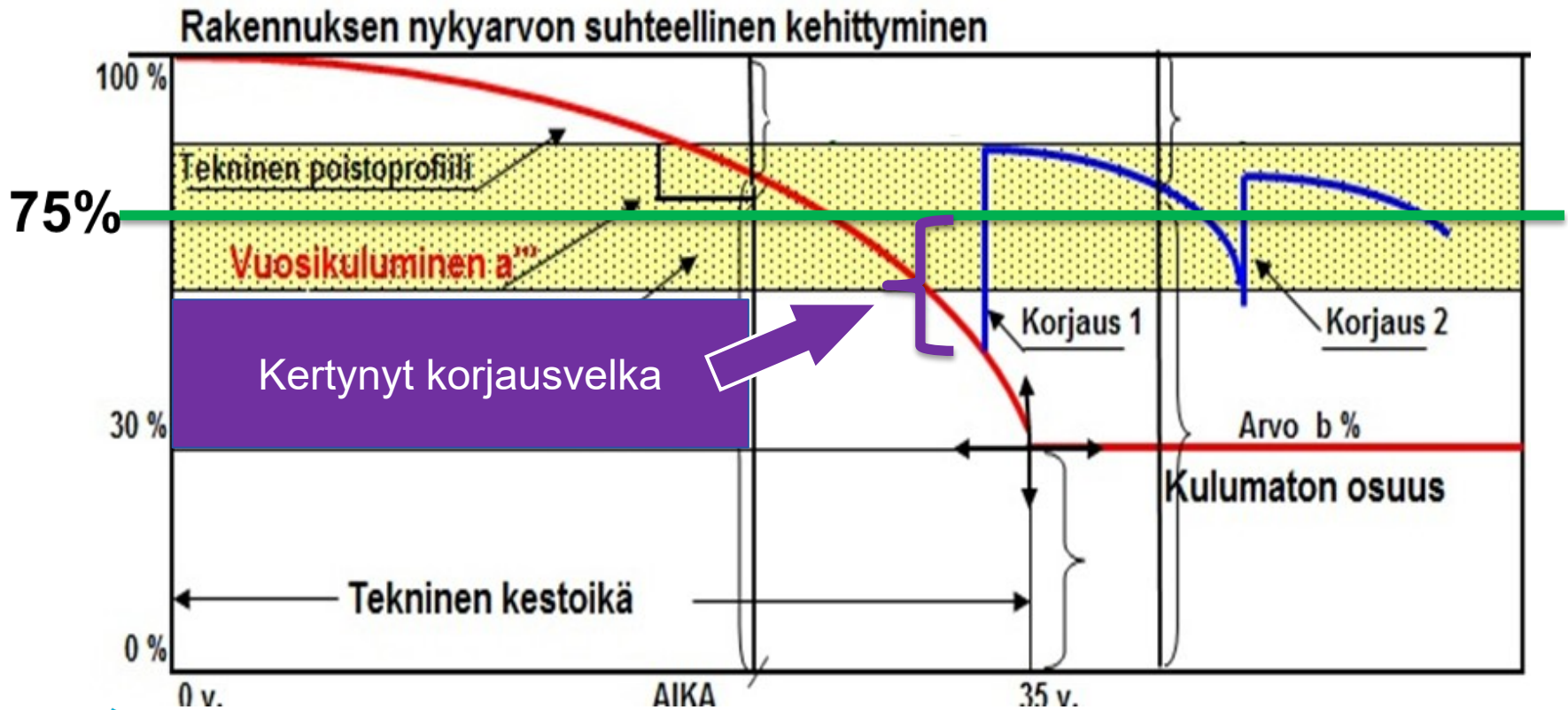
- Aiheen termejä käytetään 'vapaamielisesti':
 - Korjausvelka, korjausvastuu, korjaustarve, korjausvaje.....
- Korjausvelka on laskennallinen käsite
 - Se ei ole rahasumma, joka pitäisi heti tai lyhyessä ajassa 'maksaa' pois
 - Kohtuullinen määrä korjausvelkaa on ihan ok

Rakennuksen tekninen arvo





Korjausvelan laskenta





Hekan rakennusten tekninen arvo ja korjausvelka 31.12.2021

- 2,9 miljoonaa asuntoneliötä
- Uudishinta 12.100 M€ (4.100 €/m²)
- Tekninen nykyarvo 7.800 M€ = 64,3%
- Korjausvelka 75% tavoitetasolla 1.300 M€
= 454 €/asm²
- Jos tavoitetaso 70% -> korjausvelka 805 M€
= 275 €/m²

Laskelmien käyttö korjausten PTS- suunnittelussa

- Teknisiä arvoja käytetään PTS- suunnittelun yhtenä työkaluna
- Tekniset arvot eivät määrää korjausjärjestystä
- Kokemukset, kuntotutkimukset ja –selvitykset antavat olennaisesti tarkemman kuvan kohteen korjaustarpeista



Korjaaminen tasapainossa 1

- PTS- budjetti n. 200 M€/ vuosi
- Lisäksi pienempiä ns. 2-korin korjauksia n.40 M€
- Laskennallinen vuosikuluma n. 270 M€
- Osa kohteista puretaan -> Tasapainotila



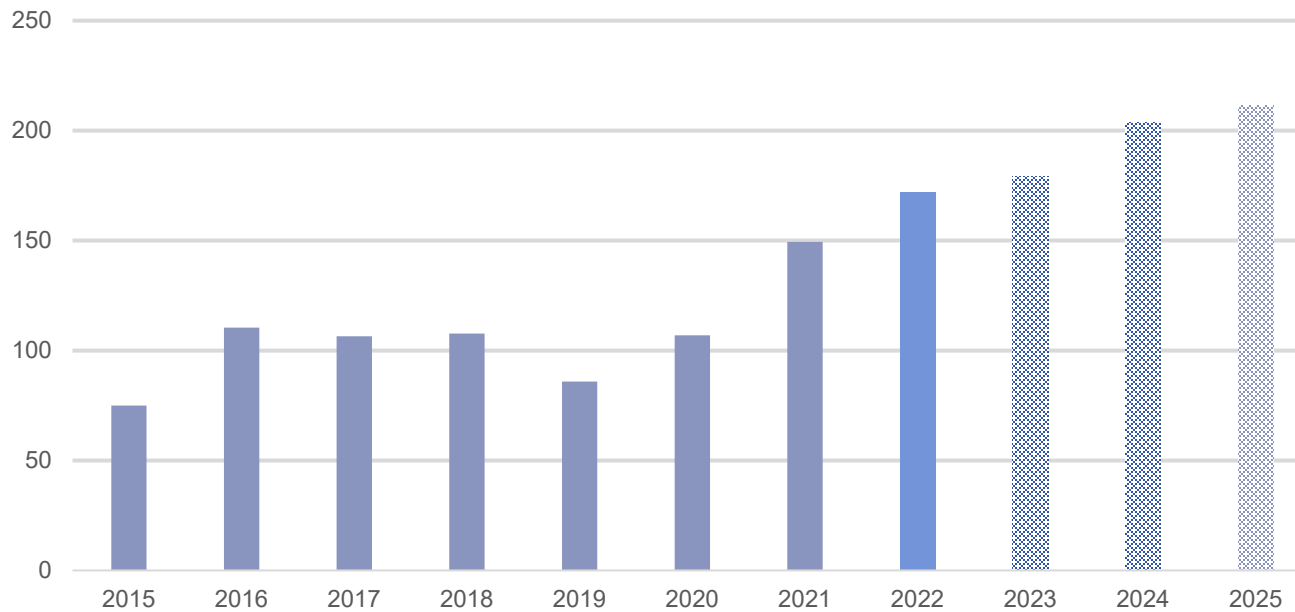
Korjaaminen tasapainossa 2

- Tavoitteena keskimääräinen peruskorjausväli 40 vuotta
- $50000 \text{ asuntoa} / 40 \text{ v} = 1250 \text{ as/ vuosi}$
- 10 v. PTS:ssä nyt yli 1100 as/ vuosi
- Osa kohteista puretaan -> Tasapainotila

3- korin budjetin kehitys 2015-2025



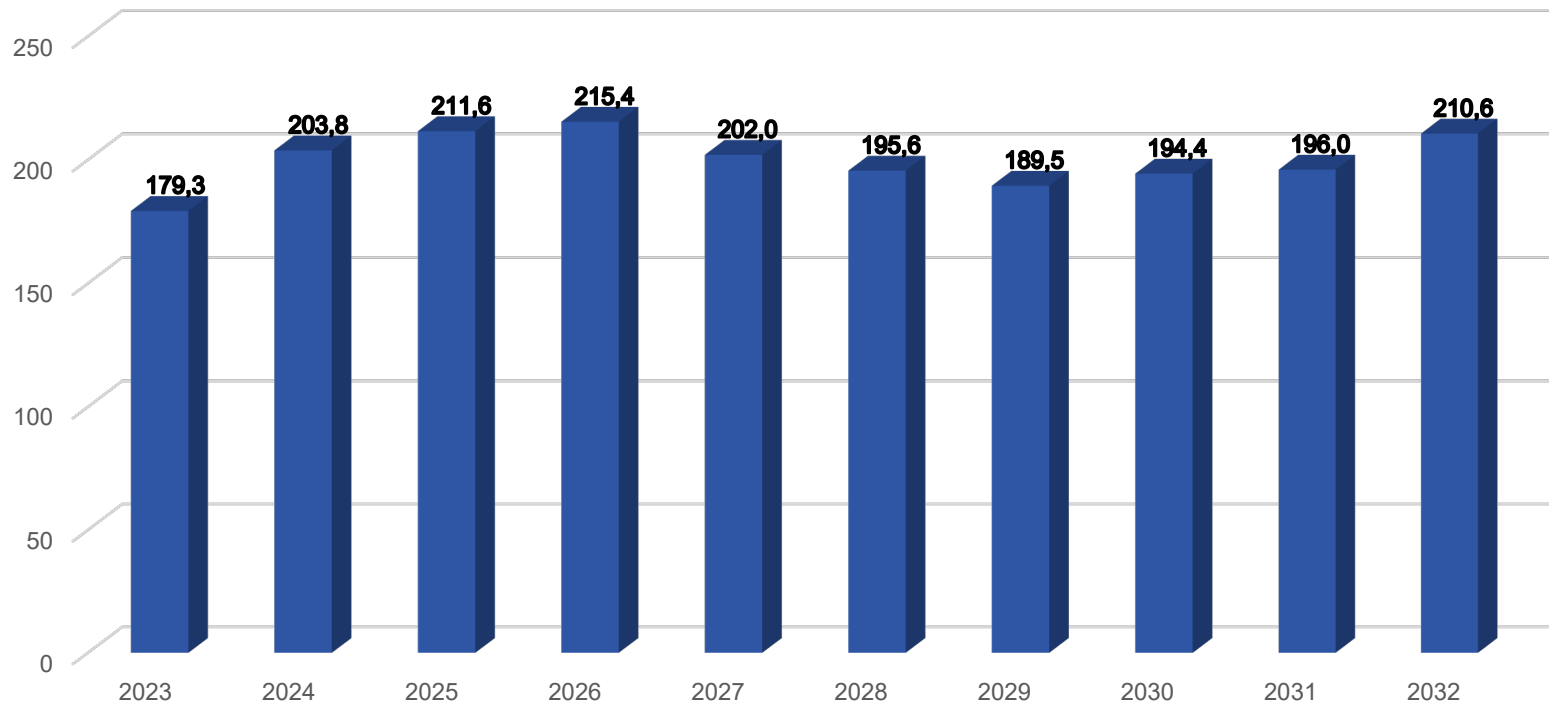
M€

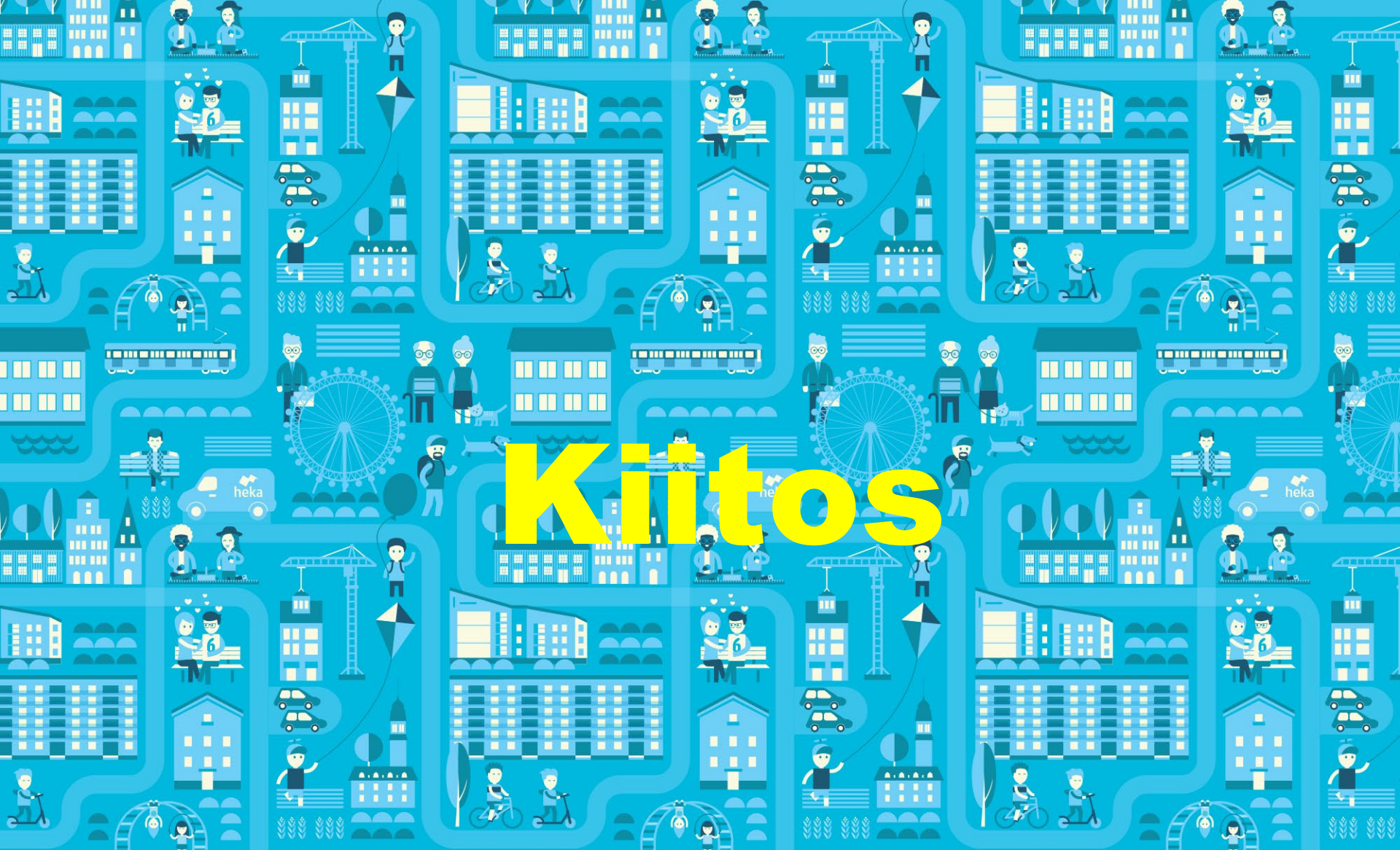


Suunnitelma 2022- 2031



Peruskorjaushankkeet 3-kori 2023- 2032





Kiitos