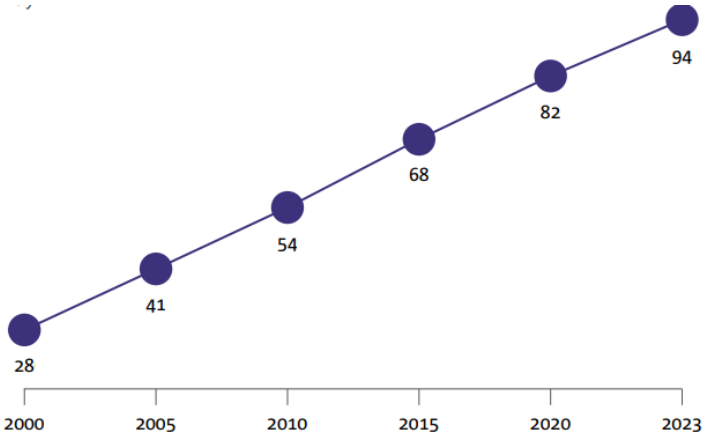
Timo Tähtinen, ympäristöministeriö, 10.6.2026

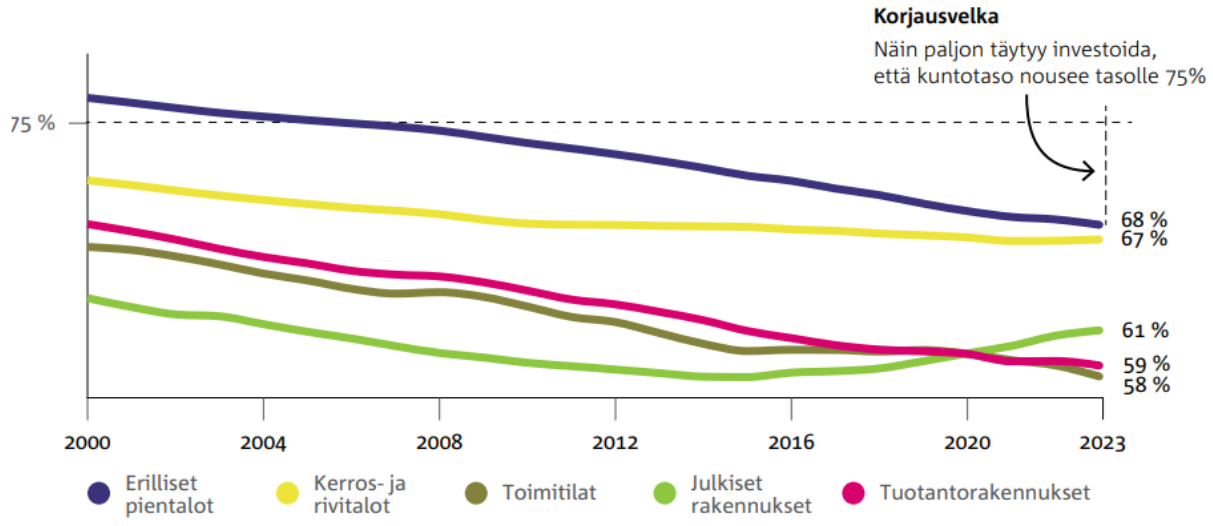
Asuinrakennusten korjausvelka

Koko rakennuskannan korjausvelasta on Forecon laatinut arvion, joka julkaistiin ROTI 2025 raportissa ja luku on kuulemisessa Aija Tasan mainitsema 94 mrd. euroa.




**Talokannan korjausvelan kehitys miljardia € vv. 2000-2023**
Korjausvelka muodostuu rakennuksen nykykunnon arvon ja optimikuntotason arvon erotuksesta, jos nykykunto on alle 75 prosentin optimikuntotason.
Lähde: Forecon Oy

Kuten alla olevasta kuviosta huomataan toimitilat, julkiset rakennukset ja tuotantorakennukset ovat keskimäärin selvästi kauempana 75 % kuntotasosta (johon nähden korjausvelka määritellään) kuin asuinrakennukset.




**Talokannan kuntotaso (%) vv. 2000–2023**
Lähde: Forecon Oy

Asuinrakennusten osalta tuorein selvitys koskee vuosittaista korjaustarvetta, eikä korjausvelkaa. Pellervon taloustutkimus teki vuonna 2022 raportin asuinrakennusten korjaustarpeesta 2020-2050. (https://www.ptt.fi/wp-content/uploads/media/julkaisut/asuinrakennusten-korjaustarve-2020-2050-ptt-raportteja-276_.pdf). Seuraavat tekstit on poimittu ko. julkaisusta.

*Aikavälillä 2022–2050 asuinrakennusten teknisen korjaustarpeen arvioidaan olevan* ***vuosittain*** *keskimäärin 4,07 miljoonaa neliötä. Tämä tarkoittaa noin 7,8 miljardin euron investointeja. Suurin osa teknisestä korjaustarpeesta tulee omakoti- ja rivitaloista. Ainoastaan pääkaupunkiseudulla kerrostalojen korjaustarpeen osuus on suurempi.*

*Tällä hetkellä korjausinvestointien kokonaismäärä vastaa melko hyvin vuotuista korjaustarvetta, mutta tarve kasvaa tulevaisuudessa, koska rakennuskanta ikääntyy. Korjausrakentamisen merkitys kokonaismarkkinasta kasvaa, koska uudisrakentamisen vuosittainen määrä vähenee ja rakennuskannan koko ei juuri kasva, vaan mahdollisesti jopa pienenee.*

*Tutkimuksessa on erotettu teknisesti perusteltu korjaustarve ja taloudellisesti perusteltu korjaustarve. Kaikille asunnoille ei välttämättä ole kysyntää tulevaisuudessa, joten niiden korjaaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa. Siksi on tärkeää tietää, miten asuntokysyntä ja -tarjonta kohtaavat tulevaisuudessa eri alueilla. Koko maassa noin 95 prosenttia teknisestä korjaustarpeesta on myös taloudellisesti perusteltua, mutta alueellisesti osuudessa on vaihtelua. Vaikka väestöään menettävillä alueilla kaikkia asuinrakennuksia ei kannata korjata, tarvitaan myös siellä uudisrakentamista, jolla vastataan asuntomarkkinoiden muuttuviin tarpeisiin.*

