

BILAGA

Kostandsområden

Kommun	Område	Kommun	Område	Kommun	Område	Kommun	Område
Ackas	5	Hyvinge	3	Keminmaa	5	Lempäälä	2
Alajärvi	6	Högfors	4	Kempele	4	Leppävirta	5
Alavieska	6	Idensalmi	6	Kervo	2	Lestijärvi	6
Alavo	6	Ijo	4	Keuru	6	Letala	5
Asikkala	5	Ikalis	5	Kides	6	Libelits	5
Askola	4	Ilmola	6	Kihniö	5	Liekka	6
Aura	3	Ilomants	5	Kimtoön	5	Limmingo	4
Birkala	2	Imatra	5	Kinnula	6	Loimaa	5
Björneborg	5	Ingå	4	Kittilä	3	Lojo	3
Borgnäs	4	Itis	5	Kiuruvesi	6	Loppi	5
Borgå	3	Jakobstad	6	Kivijärvi	6	Lovisa	4
Brahestad	6	Janakkala	5	Kolari	3	Luhanka	4
Bötom	6	Jockis	5	Konnevesi	6	Lumijoki	4
Enare	3	Joensuu	4	Kontiolax	5	Lundo	3
Enonkoski	6	Jorois	6	Korsholm	6	Luumäki	5
Enontekis	3	Joutsa	4	Korsnäs	6	Malax	6
Esbo	1	Juga	5	Koskis	5	Masku	5
Etseri	6	Juupajoki	5	Kotka	5	Merijärvi	6
Eura	6	Juva	6	Kouvola	5	Miehikkälä	5
Euraåminne	6	Jyväskylä	4	Kristinestad	6	Muhos	4
Evijärvi	6	Jämijärvi	6	Kronoby	6	Multia	6
Forssa	4	Jämsä	4	Kuhmo	6	Muonio	3
Fredrikshamn	5	Kaavi	5	Kuhmois	6	Muurame	4
Grankulla	1	Kajana	5	Kumo	6	Mäntsälä	4
Gustav Adolfs	5	Kalajoki	6	Kuopio	4	Mänttä-Vilppula	5
Gustavs	5	Kangasala	2	Kuortane	6	Mäntyharju	6
Haapajärvi	6	Kangasniemi	6	Kurikka	6	Mörskom	4
Haapavesi	6	Kankaanpää	6	Kuusamo	6	Nakkila	6
Halso	6	Kannonkoski	6	Kyrkslätt	2	Nivala	6
Hangö	4	Kannus	6	Kyyjärvi	6	Nokia	2
Hankasalmi	6	Karleby	6	Kärkölä	5	Nousis	5
Harjavalta	6	Karlö	4	Kärsämäki	6	Nurmes	6
Hattula	5	Karstula	6	Lahtis	3	Nurmijärvi	3
Hausjärvi	5	Karvia	6	Laihela	6	Nykarleby	6
Heinola	5	Kaskö	6	Lapinlahti	5	Nyslott	6
Heinävesi	6	Kauhajoki	6	Lappajärvi	6	Nystad	5
(Helsingfors)	1	Kauhava	6	Lappo	6	Nådendal	3
Hirvensalmi	6	Kaustby	6	Lapträsk	4	Närpes	6
Hollola	5	Keitele	6	Larsmo	6	Orimattila	5
Humppila	5	Kemi	4	Laukas	4	Oripää	5
Hyrnsalmi	6	Kemijärvi	5	Lemi	5	Orivesi	2

Kommun	Område	Kommun	Område	Kommun	Område
Oulainen	6	Rovaniemi	4	Tervo	5
Outokumpu	6	Ruokolax	5	Tervola	5
Padasjoki	5	Ruovesi	2	Tohmajärvi	5
Paltamo	6	Rusko	3	Toholampi	6
Pargas	3	Rääkkylä	5	Toivakka	4
Parikkala	5	S:t Karins	3	Torneå	4
Parkano	5	S:t Michel	5	Träskända	2
Pedersöre kommun	6	S:t Mårtens	5	Tusby	2
Pelkosenniemi	3	Saarijärvi	6	Tuusniemi	5
Pello	5	Sagu	5	Tyrnävä	4
Pemar	5	Salla	5	Tövsala	5
Perho	6	Salo	5	Uleåborg	4
Pertunmaa	6	Sastamala	5	Ulvsby	6
Petäjavesi	4	Sastmola	6	Urjala	5
Pieksämäki	6	Savitaipale	5	Utajärvi	4
Pielavesi	5	Savukoski	3	Utsjoki	3
Pihtipudas	6	Seinäjoki	6	Uurainen	4
Polvijärvi	6	Sibbo	2	Vaala	6
Posio	5	Sievi	6	Valkeakoski	3
Pudasjärvi	4	Siikais	6	Vanda	1
Pukkila	4	Siikajoki	6	Varkaus	6
Punkalaidun	5	Siikalatva	6	Vasa	5
Puolanka	6	Siilinjärvi	5	Vederlax	5
Puumala	6	Simo	5	Vemo	5
Pyhäjoki	6	Sjundeå	4	Vesanto	6
Pyhäjärvi	6	Sodankylä	3	Vesilahti	5
Pyhäntä	6	Soini	6	Vetil	6
Pyhäranta	5	Somero	5	Vichtis	3
Pyttis	5	Sonkajärvi	6	Vieremä	6
Påmark	6	Sotkamo	6	Viitasaari	6
Pälkäne	5	Storkyro	6	Villmanstrand	5
Pöytyä	3	Storå	6	Vindala	6
Rantasalmi	6	Sulkava	6	Virdois	5
Ranua	5	Suomussalmi	6	Virmo	5
Raseborg	4	Suonenjoki	5	Vittis	6
Raumo	5	Sysmä	5	Vörå	6
Rautalampi	6	Säkylä	6	Ylivieska	6
Rautavaara	5	Taipalsaari	5	Ylöjärvi	2
Rautjärvi	5	Taivalkoski	6	Ypäjä	5
Reisjärvi	6	Tammela	5	Åbo	3
Reso	3	Tammerfors	2	Äänekoski	6
Riihimäki	3	Tavastehus	3	Östermark	6
Ristijärvi	6	Tavastkyro	5	Övertorneå	5

Priser per enhet

Kod	Byggnadsklassificering 2018 (namn)	Område 1			Område 2			Område 3			Område 4			Område 5			Område 6		
		€/brm ²	Koefficient	€/m ² ly	€/brm ²	Koefficient	€/m ² ly	€/brm ²	Koefficient	€/m ² ly	€/brm ²	Koefficient	€/m ² ly	€/brm ²	Koefficient	€/m ² ly	€/brm ²	Koefficient	€/m ² ly
0130	Kollektivbostadsbyggnader	1875	1,22	2288	1821	1,22	2222	1755	1,22	2141	1670	1,22	2037	1637	1,22	1997	1517	1,22	1851
0140	Bostadsbyggnader för speciella grupper	2264	1,25	2830	2222	1,25	2778	2138	1,25	2673	2103	1,25	2629	2052	1,25	2565	1992	1,25	2490
1911	Ekonomibyggnader	1310	1,14	1493	1279	1,14	1458	1224	1,14	1395	1175	1,14	1340	1153	1,14	1314	1129	1,14	1287
0400	Kontorsbyggnader	2484	1,27	3155	2170	1,27	2756	2105	1,27	2673	2058	1,27	2614	2040	1,27	2591	1900	1,27	2413
0610	Centraler för hälsa och välbefinnande	2759	1,15	3173	2541	1,15	2922	2444	1,15	2811	2376	1,15	2732	2338	1,15	2689	2238	1,15	2574
0621	Byggnader för öppen vård	2759	1,15	3173	2541	1,15	2922	2444	1,15	2811	2376	1,15	2732	2338	1,15	2689	2238	1,15	2574
0620	Byggnader för sluten vård	2759	1,15	3173	2541	1,15	2922	2444	1,15	2811	2376	1,15	2732	2338	1,15	2689	2238	1,15	2574
0614	Rehabiliteringsinrättningar	2759	1,15	3173	2541	1,15	2922	2444	1,15	2811	2376	1,15	2732	2338	1,15	2689	2238	1,15	2574
0611	Centralsjukhus	3164	1,22	3860	2937	1,22	3583	2834	1,22	3457	2754	1,22	3360	2720	1,22	3318	2538	1,22	3096
0612	Specialsjukhus och laboratoriebyggnader	3164	1,22	3860	2937	1,22	3583	2834	1,22	3457	2754	1,22	3360	2720	1,22	3318	2538	1,22	3096
0613	Övriga sjukhus	3164	1,22	3860	2937	1,22	3583	2834	1,22	3457	2754	1,22	3360	2720	1,22	3318	2538	1,22	3096
0619	Övriga hälsovårdsbyggnader	3164	1,22	3860	2937	1,22	3583	2834	1,22	3457	2754	1,22	3360	2720	1,22	3318	2538	1,22	3096
0820	Byggnader för allmänbildande läroanstalter	2647	1,16	3071	2396	1,16	2779	2309	1,16	2678	2259	1,16	2620	2226	1,16	2582	2153	1,16	2497
0830	Byggnader för yrkesläroanstalter	2647	1,16	3071	2396	1,16	2779	2309	1,16	2678	2259	1,16	2620	2226	1,16	2582	2153	1,16	2497
0712	Bibliotek och arkiv	2647	1,16	3071	2396	1,16	2779	2309	1,16	2678	2259	1,16	2620	2226	1,16	2582	2153	1,16	2497
1210	Ouppvärmda lager	964	1,28	1234	847	1,28	1084	816	1,28	1044	803	1,28	1028	771	1,28	987	737	1,28	943
1215	Lagertak	784	1,28	1004	680	1,28	870	640	1,28	819	628	1,28	804	622	1,28	796	600	1,28	768
0514	Parkeringsstak för fortskaffningsmedel	784	1,28	1004	680	1,28	870	640	1,28	819	628	1,28	804	622	1,28	796	600	1,28	768
1211	Varma lager	1297	1,28	1660	1200	1,28	1536	1147	1,28	1468	1127	1,28	1443	1099	1,28	1407	1058	1,28	1354
1214	Logistikcentraler och andra mångsidiga lagerbyggnader	1297	1,28	1660	1200	1,28	1536	1147	1,28	1468	1127	1,28	1443	1099	1,28	1407	1058	1,28	1354
0513	Parkeringshallar	1041	1,28	1332	940	1,28	1203	894	1,28	1144	878	1,28	1124	861	1,28	1102	829	1,28	1061
1120	Byggnader för insamling, hantering och deponering av avfall	1576	1,23	1938	1471	1,23	1809	1429	1,23	1758	1388	1,23	1707	1362	1,23	1675	1328	1,23	1633
1212	Kyl- och fryslager	1576	1,23	1938	1471	1,23	1809	1429	1,23	1758	1388	1,23	1707	1362	1,23	1675	1328	1,23	1633
1213	Övriga lager vars förhållanden är reglerade	1576	1,23	1938	1471	1,23	1809	1429	1,23	1758	1388	1,23	1707	1362	1,23	1675	1328	1,23	1633
1310	Brandstationer	1818	1,23	2236	1725	1,23	2122	1692	1,23	2081	1665	1,23	2048	1642	1,23	2020	1609	1,23	1979
0520	Datacentraler och serverhallar	2605	1,12	2918	2427	1,12	2718	2347	1,12	2629	2296	1,12	2572	2247	1,12	2517	1951	1,12	2185
1319	Övriga byggnader för räddningsväsendet	2605	1,12	2918	2427	1,12	2718	2347	1,12	2629	2296	1,12	2572	2247	1,12	2517	1951	1,12	2185
1311	Skyddsrum	3085	1,19	3671	2866	1,19	3411	2762	1,19	3287	2699	1,19	3212	2658	1,19	3163	2582	1,19	3073

Priser per enhet för återanskaffningsvärdena våren 2021, €/brm² Statistikcentralen (https://www.stat.fi/sv/luokitukset/rakennusluokitin_uudishinnat/)

Ålders- och storlekskoefficient

ÅLDERSKOEFFICIENT

Byggnadsår	Koefficient
-1984	0,75
1985-1988	0,8
1989-1992	0,85
1993-1996	0,9
1997-2000	0,95
2001-	1

STORLEKSKOEFFICIENT

Total lägenhetsyta (m ² ly)	Koefficient
Mindre än 499	1,25
500–999	1,15
1000–5000	1
Större än 5000	0,95

Byggnadens ålderskoefficient beaktar förändringar i byggnadens allmänna utrustningsnivå och husteknik.

Återanskaffningsvärdet för nyare byggnader är i genomsnitt högre än för äldre byggnader.

Byggnadens storlek inverkar på kostnaderna per enhet för byggnaden. En liten byggnad har högre kostnader per enhet än en stor byggnad.

Priser per enhet för underhåll

Byggnadstyp 2018	Klasser	Indexerat		Underhåll (% av ÅAV/år)
		medelvärde för underhåll (€/m ² ly/mån.)	Förvaltning (€/m ² ly/mån.)	
01 Bostadsbyggnader	013-014	5,19	0,35	0,50
04 Kontorsbyggnader	040	2,63	0,35	0,50
12 Lagerbyggnader	121	1,64	0,35	0,50
08 Undervisningsbyggnader	082-083	2,80	0,35	0,50
05 Trafikbyggnader	051-052	3,06	0,35	0,50
06 Vårdbyggnader	061	4,77	0,35	0,50
06 Vårdbyggnader	062	5,19	0,35	0,50
07 Byggnader för samlingslokaler	071	4,60	0,35	0,50
13 Byggnader för räddningsväsendet	131	4,49	0,35	0,50
19 Övriga byggnader	191	3,52	0,35	0,50

Byggnadsklassificeringen finns på webbsidan

https://www.stat.fi/sv/luokitukset/rakennus/rakennus_1_20180712/

Beräkningsexempel

Bestämmande av kapitalhyra

Exempelobjektet är en hälsostation inom kostnadsområde 3 som är uppförd 2005 och där inga reparationer har gjorts. Byggnadens yta är 800 brm² och hela byggnaden hyrs ut till välfärdsområdet.

Priset per enhet för återanskaffningsvärdet för en hälsostation (kod 061 byggnadsklassificering 2018) inom kostnadsområde 3 är 2444 €/brm². Byggnaden är uppförd 2005, vilket innebär att dess ålderskoefficient är 1.

Byggnaden är 800 brm², vilket innebär att dess storlekskoefficient är 1,15.

Återanskaffningsvärdet (ÅAV) fås med hjälp av formeln $2444 \text{ €/brm}^2 * 1 * 800 \text{ brm}^2 * 1,15 = 2248480 \text{ €}$

(Det går också att använda det på kommunens bokföring baserade anskaffningspriset korrigerat med förändringen i byggnadskostnadsindex.)

Byggnadens lineära slitage är 1,75 % per år beräknat på återanskaffningsvärdet.

Det maximala slitaget är 70 % av återanskaffningsvärdet.

(Om det i byggnaden har gjorts värdehöjande investeringar, beräknas motsvarande slitage på dessa.)

Värdet av slitaget på en byggnad fås med hjälp av formeln $2248480 \text{ €} * 1,75 \text{ %/år} * 16 \text{ år} = 629574 \text{ €}$

Det tekniska nuvärdet är därmed $2248480 \text{ €} - 629574 \text{ €} = 1618906 \text{ €}$

(Även det tekniska värde som kommunen uppgett kan användas.)

Kapitalhyran beräknas utifrån det tekniska nuvärdet och ett årligt avkastningskrav på 6 %.

Kapitalhyran beräknas med hjälp av formeln $1618906 \text{ €} * 6 \text{ %/år} = 97134,36 \text{ €/år} = \underline{\underline{8094,53 \text{ €/mån.} = 10,12 \text{ €/brm}^2/\text{mån.} = 11,64 \text{ €/m}^2 \text{ ly/mån.}}$

Bestämmande av hyra för underhåll

Exempelobjektet är en hälsostation i klass 061 hälsovårdsbyggnader.

Byggnadens yta är 800 brm². Den omvandlas till lägenhetsyta enligt följande: $800 * 1/1,15 = 696 \text{ m}^2 \text{ ly}$.

Byggnadens underhållskostnader fås med hjälp av formeln $696 \text{ m}^2 \text{ ly} * 4,77 \text{ €/m}^2 \text{ ly/mån.} = 3319,92 \text{ €/mån.}$

Byggnadens förvaltningskostnader är $696 \text{ m}^2 \text{ ly} * 0,35 \text{ €/m}^2 \text{ ly/mån.} = 243,60 \text{ €/mån.}$

Kostnaderna för underhållsreparation av byggnaden är $2248480 \text{ €} * 0,005 \text{ %/ÅAV/år} = 11242,40 \text{ €/år} = 936,87 \text{ €/mån.}$

Hyran för underhåll är således sammanlagt $3319,92 \text{ €/mån.} + 243,60 \text{ €/mån.} + 936,87 \text{ €/mån.} = \underline{\underline{4500,39 \text{ €/mån.} = 6,47 \text{ €/m}^2 \text{ ly/mån.}}$

Den totala hyran blir därmed $8094,53 \text{ €/mån.} + 4500,39 \text{ €/mån.} = \underline{\underline{12594,92 \text{ €/mån.} = 18,10 \text{ €/m}^2 \text{ ly/mån.}}$