

**Salon kaupungin rakennusten arvon ja korjausvelan päivitys 2019**

1562/10.03.02.04/2020

Kaupunkikehityslautakunta 12.05.2020 § 80

Valmistelija: kiinteistöpäällikkö Janne Lehto, janne.lehto@salo.fi,  
p. 044 778 5116

Trellum Consulting Oy on määritellyt vuonna 2017 Salon kaupungin suorassa omistuksessa olevien rakennusten arvot. Alkuperäiset arvot tuotettiin vuoden 2017 tilanteeseen ja arvojen määrittämisen tavoitteena oli tuottaa yhteismitallinen tieto omaisuuden arvosta, korjausvelasta sekä karkeista investointitarpeista. Tuolloin tuotetut omaisuuden tunnusluvut laskettiin määriteltujen arvojen pohjalta, jotka ovat:

Jälleenhankinta-arvo, joka kuvaa rakennuksen arviointihetken todennäköistä arvonlisäverotonta rakentamiskustannusta, mikäli rakennus rakennetaan samalle tontille samanlaisella varustuksella uudelleen ja

Tekninen arvo, joka puolestaan kuvaa rakennuksen todellista fyysisiin ominaisuuksia pohjautuvaa arvoa, kun jälleenhankinta-arvosta vähennetään iän, käytön ja käyttökelpoisuuden kulumisesta aiheutunut arvon alentuminen. Tekniseen arvoon vaikuttavat rakennukseen tehdyt investoinnit ja muut rakennuksen teknistä tasoa nostavat korjaukset. Tämän lisäksi tekniseen arvoon ja rakennuksen kulumiseen vaikuttavat rakennuksen kulumista ehkäisevä kiinteistönhoidon taso ja rakennuksessa olevien tilojen käyttöaste.

Lähtötilanteessa rakennukset katselmointiin ja muodostettujen arvojen pohjalta laskettiin myös omaisuuden kuntoa kuvaavat tunnusluvut, jotka ovat rakennusten nykykuntoa kuvaava kuntoluokka, korjausvelka, peruskorjaus- ja perusparannustarve. Nyt keväällä 2020 tehdyssä laskennassa määritellyt arvot ja muut tunnusluvut on päivitetty vuoden 2018 ja 2019 lopun tilanteisiin.

Nyt tehty laskelma pitää sisällään myös ns. sote-kohteet, joiden tarkastelu liitettiin tuolloin käynnissä olleeseen sote-valmisteluun eivätkä näin olleet mukana Trellumin laskennassa.

Tarkasteluperiodilla 2017 - 2018 Salon kaupungin omistamien rakennusten korjausvelka kasvoi 11 % ja perusparannustarve noin 14 %, kun taas vuotta myöhemmin, vuodesta 2018 vuoteen 2019, korjausvelka kasvoi 13,6 % ja perusparannustarve puolestaan vajaat 15 %. Omaisuuden velvoitteiden kasvu selittyy pitkälti rakennuskannan kulumisella sekä kulumista alhaisemmilla investoinneilla.

Tarkasteltujen kahden vuoden aikana sekä korjausvelka että perusparannustarve kasvoivat. Kulumisen seurauksena kuntoluokaltaan

alle 75 % rakennusten määrä kasvoi vajaalla 25 000 neliöllä, jolloin korjausvelka tarkasteluperiodilla nousi. Korjausvelan neliöhinta nousi lähtötilanteen 106 eurosta noin 30 euroa 136 euroon. Verraten suuresta kasvusta huolimatta korjausvelan neliöhinta on Suomen muihin kaupunkeihin ja kuntiin verrattuna edelleen keskimääräistä alhaisemmalla tasolla. Korjausvelan keskimääräinen neliöhinta asettuu n. 150 – 200 €/m<sup>2</sup>välillä, jolloin Salon kaupungin vuoden 2019 vastaava neliöhinta on selvästi alle kaupunkien keskimääräisen tason.

Korjausvelkaa ja perusparannustarvetta nostivat kulumista alhaisempi investointitaso, jota myyntien ja purkujen avulla ei ole pystytty riittävästi kompensoimaan. Myyntien ja purkujen avulla korjausvelkaa saatiin pienennettyä reilut 1,9 miljoonaa ja perusparannustarvetta noin 4,0 miljoonaa euroa. Kun kahden vuoden aikana korjausvelka nousi noin 7,2 miljoonaa ja perusparannustarve 12,4 miljoonaa, niin nyt toteutetulla investointitasolla realisointien korjausvelkavaikutus olisi pitänyt olla lähes nelinkertainen ja perusparannustarpeeseen taas kolminkertainen, jotta omaisuuden tunnusluvut olisivat säilyneet vuoden 2017 tasossa. Korjausvelkaan ja perusparannustarpeeseen vaikuttavat kuntoluokaltaan alle 60 % rakennuksiin kohdistuvat investoinnit sekä näiden rakennusten myynnit ja purut. Investointitason karkeana tasona toimii reaalikuluminen (n. 10 milj.€/vuodessa), jolloin investointitason jäädessä selvästi tämän alle omaisuuden velvoitteet nousevat, ellei omaisuuden määrää selvästi pienennetä. Nyt omaisuuden realisoinnit eivät ole riittäneet kompensoimaan alhaista investointitasoa, jolloin omaisuuden velvoitteet siis nousivat.

Yhteenvedona tehdystä laskennasta voidaan todeta, että korjausvelan absoluuttinen rahamäärä oli vuoden 2019 lopussa reilut 35 miljoonaa euroa keskimääräisen neliöhinnan ollessa 136 €/m<sup>2</sup> ja perusparannustarpeen puolestaan noin 56 miljoonaa euroa sen neliöhinnan ollessa 217 €/m<sup>2</sup>. Vuoden 2017 lopussa korjausvelan neliöhinta oli 106 €/m<sup>2</sup> ja perusparannustarpeen 164 €/m<sup>2</sup>, joten vuoteen 2019 korjausvelan neliöhinta kasvoi 30 ja perusparannustarpeen 53 euroa neliöltä. Korjausvelan absoluuttinen rahamäärä kasvoi noin 7,43miljoonaa ja perusparannustarpeen 13,3 miljoonaa euroa vuodesta 2017 vuoteen 2019.

Korjausvelkaa vähentävät alle 75 % ja perusparannustarvetta alle 60 % kuntoluokan rakennuksiin kohdistuvat investoinnit sekä myynnit ja purut. Laskenta-aikojen välillä toteutettujen toimenpiteiden seurauksena korjausvelka sekä perusparannustarve kasvoivat vuodesta 2017 vuoteen 2019.

Kaupunkikehitysjohdaja:

Kaupunkikehityslautakunta merkitsee tehdyn Salon kaupungin rakennusten arvo- ja korjausvelkalaskelman päivityksen tiedokseen.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

