

Salon kaupungin rakennusten arvojen ja korjausvelan päivitys 2020

2668/10.03.02.04/2021

Kaupunkikehityslautakunta 08.06.2021 § 123

Valmistelija: kiinteistöpäällikkö Janne Lehto, janne.lehto@salo.fi,
p. 02 778 5116

Trellum Consulting Oy on määritellyt vuonna 2017 Salon kaupungin suorassa omistuksessa olevien rakennusten arvot. Alkuperäiset arvot tuotettiin vuoden 2017 tilanteeseen ja ne päivitettiin viime vuonna vastaamaan tilannetta 2019 lopussa. Nyt arvotiedot on päivitetty vuoden 2020 lopun tilanteeseen. Arvojen määrittelyn ja päivityksen tavoitteena on tuottaa yhteismitallinen tieto omaisuuden arvosta, korjausvelasta sekä karkeista investointitarpeista. Tuotetut omaisuuden tunnusluvut laskettiin määriteltyjen arvojen pohjalta, jotka ovat:

Jälleenhankinta-arvo, joka kuvaa rakennuksen arvointihetken 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. Tässä dokumentissa määritellyt arvot ja muut tunnusluvut on päivitetty vuoden 2020 lopun tilanteisiin.

Omaisuuden tunnusluvut eli korjausvelka, peruskorjaus- ja perusparannustarve lasketaan rakennuskohtaisesti määriteltyjen arvojen pohjalta nykykunnan ja määritellyn tavoitekunnan välisenä erotuksena. Teknisen ja jälleenhankinta-arvon välisenä suhteena saadaan rakennuksen kuntoluokka, joka kuvaa rakennuksen nykykuntoa suhteessa uuteen vastaavaan rakennukseen. Nykykunnan tarkastelun lisäksi tälle kuntoluokalle voidaan asettaa erilaisia tavoitteita halutun lopputuloksen mukaan.

Vuodesta 2019 vuoteen 2020 sekä korjausvelka että perusparannustarve kasvoivat. Kulumisen seurauksena kuntoluokaltaan alle 75 % rakennusten määrä kasvoi 24 000 neliömetrillä, joka johti omaisuuden velvoitteiden

kasvuun. Korjausvelan neliöhinta nousi lähtötilanteen 136 eurosta 16 eurolla 152 euroon, mutta verraten suuresta kasvusta huolimatta korjausvelan neliöhinta on Suomen muihin kaupunkeihin ja kuntiin verrattuna keskimääräisen tason alarajoilta.

Korjausvelkaa ja perusparannustarvetta nostivat kulumista alhaisempi investointitaso, jota myynneillä ja puruilla ei pystytty riittävästi kompensoimaan. Myyntien ja purkujen avulla korjausvelkaa saatiin alennettua reilut 1,0 miljoonaa ja perusparannustarvetta noin 3,6 miljoonaa euroa. Absoluuttisesti korjausvelka nousi tarkasteluperiodilla 4,6 miljoonaa euroa ja perusparannustarve 20,0 miljoonaa euroa. Korjausvelkaan ja perusparannustarpeeseen vaikuttavat kuntoluokaltaan alle 60 % rakennuksiin kohdistuvat investoinnit sekä näiden rakennusten myynnit ja purut. Investointitason karkeana tasona toimii reaalikuluminen (n. 10 milj.€/v), jolloin investointitason jäädessä selvästi tämän alle omaisuuden velvoitteet nousevat, ellei omaisuuden määrää selvästi pienennetä. Nyt omaisuuden realisoinnit eivät siis riittäneet kompensoimaan alhaista investointitasoa, jolloin omaisuuden velvoitteet nousivat.

Tarkasteltavalla aikaperiodilla on korjausvelassa olevan omaisuuden (kla <75 %) pinta-alaosuus kasvanut. Kaikkein eniten kasvoi välttäväkuntoisten (kla 50–60 %) rakennusten luokka, joka kasvoi nettona yli 13 500 m². Vuoden 2020 lopussa rakennusomaisuus on sekä pinta-alan että rakennusten lukumäärän suhteen painottunut tyydyttäväkuntoisiin (kla 60–75 %), joita on 40 % koko Salon kaupungin rakennusten pinta-alasta. Hyväkuntoisia rakennuksia (kla >75 %) on myös 40 % koko rakennuskannasta, joista 4 % on uutta vastaavassa kunnossa. Välttävä- ja huonokuntoisen (kla < 60 %) rakennuskannan osuus koko omaisuuden pinta-alasta on 20 %. Yleisesti Suomessa välttävä- ja heikkokuntoisen rakennusten pinta-alaosuus vaihtelee noin 10–30 % välillä, joten Salon heikkokuntoisen omaisuuden määrä on siis valtakunnallisesti keskimääräistä tasoa. Toisaalta tyydyttäväkuntoisten rakennusten pinta-alaosuus on huomattava ja tämä omaisuus kuluu noin 2–15 vuodessa kuntoluokaltaan alle 60 %:iin, joten korjausvelka tulee todennäköisesti edelleen kasvamaan näiden rakennusten kulumisen seurauksena.

Korjausvelan absoluuttinen rahamäärä oli vuoden 2020 lopussa 39,7 miljoonaa euroa keskimääräisen neliöhinnan ollessa 152 €/m² ja perusparannustarpeen puolestaan noin 76,1 miljoonaa euroa sen neliöhinnan ollessa 292 €/m². Vuoden 2019 lopussa korjausvelan neliöhinta oli 136 €/m² ja perusparannustarpeen 217 €/m², joten vuoteen 2020 korjausvelan neliöhinta kasvoi 16 ja perusparannustarpeen 75 euroa neliöltä. Korjausvelan absoluuttinen rahamäärä kasvoi noin 4,6 miljoonaa ja perusparannustarpeen 20,0 miljoonaa euroa vuodesta 2019.

Korjausvelkaa vähentävät alle 75 % ja perusparannustarvetta alle 60 % kuntoluokan rakennuksiin kohdistuvat investoinnit sekä myynnit ja purut. Nyt toteutettujen toimenpiteiden seurauksena korjausvelka sekä perusparannustarve kasvoivat vuodesta 2019 vuoteen 2020.

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää merkitä Salon kaupungin rakennusten arvojen ja korjausvelan päivityksen 2020 tiedoksi ja lähettää sen edelleen kaupunginhallitukselle tiedoksi.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.