

Korjausvelka Ylöjärven kaupungin omistamissa rakennuksissa

1. Tausta

Ylöjärven kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt 18.10.2017, että Ylöjärven kaupungin omistamien kiinteistöjen korjausvelka määritellään rakennusten jälleenhankinta-arvoon ja tekniseen arvoon perustuen siten, että korjausvelan rajana pidetään 75 % jälleenhankinta-arvosta. Kyseinen arvo on kuntasektorilla yleisesti käytetty korjausvelan raja-arvo. Lautakunta on samalla velvoittanut toimitilat vastuualueen esimiehiä laatimaan korjausvelkaselvityksen Ylöjärven kaupungin omistamalle (aktiivikäytön) kiinteistömässälle. Selvitys tehtiin ensimmäisen kerran vuonna 2019, ja nyt selvitys on päivitetty vuoden 2022 tilanteeseen.

Haahtela-kehitys Oy on vuonna 1991 perustettu rakentamis- ja kiinteistötalouden toimi-alueella toimiva kehitysyhtiö, jonka tutkimus- ja kehitystyön tavoitteena on

- luoda ja ylläpitää teoriaa, jonka avulla hallitaan rakentamisen ja kiinteistökannan taloutta,
- luoda ja ylläpitää talouden hallinnassa tarvittavia laskentamenetelmiä ja
- esittää ja ylläpitää menetelmien käytön edellyttämää tietoaineistoa.

Hyvänä esimerkkinä pitkäjänteisen kehitystyön tuloksista on yhtiön päätuote Talonrakennuksen KUSTANNUSTIETO TAKU® -järjestelmä, jolla on ratkaistu rakennushankkeen taloushallinnan ongelmat. Tavoitehintamenettelyllä asetetaan niin uudis- kuin korjaushankkeelle sen ohjelmavaiheessa taloudelliset tavoitteet. Rakennusosa-arvion avulla tavoitteiden toteutumista kontrolloidaan ja suunnittelua ohjataan. KUSTANNUSTIETO TAKU® -Kiinteistöomaisuuden hallinta on edellyttänyt perinteisestä ajattelusta poikkeavaa kehitystyötä. Lähtökohtana on rakennuksen tilat ja niiden ominaisuudet. Ominaisuuksilla on yhtymäkohta tilan talouteen niin tilaa rakennettaessa, korjattaessa, ylläpidettäessä tai vuokrattaessa. Kiinteistöomaisuuden hallinta poiketen investointien talouden hallinnasta edellyttää prosessi-omaisuutta. Talouden parametrit pitää tuntea kiinteistön koko elinkaaren aikana ja ne ovat ajassa ja suhdanteissa muuttuvia.

Kiinteistötalouden hallintaa varten KUSTANNUSTIETO TAKU® -järjestelmää on laajennettu kiinteistön ylläpitokustannusten budjetointimenettelyllä ja kiinteistön käypähintaisen arvon (Uudis- ja Nykyhinnan) määrittämistä varten hinnanarvointiosuudella. Rakennuksen hinnanarvointimenettelyn ratkaisu on edellyttänyt myös korjausrakentamisen vaikutuksen selvittämistä rakennuksen arvoon. Em. menettelyt ovat perustana yhtiön kehittämässä ja tuoteistamassa Kiinteistötieto -järjestelmässä.

Em. menettelyä rakennusten käyppien hintojen arviointiin sovelletaan laajasti; mm. Finanssialan keskusliitto otti kehittämämme käsitteistön (uudishinta, nykyhinta) käyttöön vahinkojen arvioinnissa vuonna 1998 (Rakennuksen hinnan arviointiohje; tuolloin Vakuutusyhtiöiden keskusliitto). Myös Maanmittauslaitos ja Tielaitos käyttävät em. menetelmää kiinteistöjen pakkolunastuksen hinnanarviointiin. Tilastokeskus hyödyntää em. menettelyä rakennusten hintojen arvioinnissa tuottaessaan Uudisrakentamisen volyyymi-indeksiä.

2. Tavoite

Tämän selvityksen tavoitteena on päivittää Ylöjärven kaupungin omistamien rakennusten korjausvelan määrä 1.1.2022 tilanteessa. Lisäksi tavoitteena on selvittää, miten korjausvelan määrä kehittyi vuosina 2022 - 2026, kun otetaan huomioon toisaalta rakennusten normaali kuluminen ja toisaalta jo päätetyt tai em. vuosille suunnitellut investoinnit.

3. Käsitteet

UUDISHINTA

Rakennuksen uudishinnalla tarkoitetaan sitä rahamäärää, joka tarkasteluhetkellä tarvitaan uuden saman kokoisen, samaan käyttötarkoitukseen tarkoitettun ja tilaominaisuuksiltaan alkuperäistä vastaavan rakennuksen rakentamiseen. Uudishinnalla ei ole yhteyttä rakennukselle mahdollisesti määriteltyyn kauppaa- tai markkina-arvoon. Rakennuksen uudishintaan luetaan kaikki tavanomaiset rakennuksen rakennuttamisesta, suunnittelusta ja rakentamisesta aiheutuvat rakennuskustannukset tonttialueen rajaan tai kunnallistekniikan osalta kunnalliseen verkostoon liittymiseen saakka. Rakennuskustannusten sisällön tulkinnessa käytetään Rakennustieto Oy:n julkaisemaa rakennuslaskentaa yleisesti käytössä olevaa Talo-2000 nimikkeistöä kuitenkin siten, että rakennuskustannuksiin ei lueta markkinoinnin ja rakennusaikaisen rahoituksen aiheuttamia kuluja.

Uudishintaan ei lueta:

- tontin hankintahintaa
- irtaimiston hankintahintaa
- toimintainvestointeja (koneet ja laitteet)
- toiminnan käynnistämiskustannuksia
- markkinoinnin ja rakennusaikaisen rahoituksen menoja.

NYKYINTA

Nykyhinnalla tarkoitetaan sitä rahamäärää, joka saadaan, kun uudishinnasta vähennetään rakennuksen iän, käytön, kulumisen, käyttökelpoisuuden alenemisen ja vanhanaikaisuuden johdosta tapahtunut hinnan alentuminen. Nykyhintaan vaikuttavat myös rakennuksen hoito ja kunto sekä suoritettut korjaukset. Nykyhinta määritetään uudishinnan avulla laskennallisesti rakennuksen osien iän tai vaihtoehtoisesti kunnan perusteella. Nykyhintaan luetaan samat kustannukset kuin uudishintaankin. Suoritettujen korjausten hinta otetaan huomioon rakennuksen osien ikää ja kuntoa määriteltäessä.

Rakennuksen osien ikä lasketaan täysinä kalenterivuosina rakennuksen tai rakennuksen osan valmistumisvuodesta alkaen. Rakennusta korjattaessa rakennuksen osaa pidetään uutena, kun rakennuksen osa on kokonaisuudessaan uusittu. Esimerkiksi ikkunoiden maalaus- nostus ei vähennä ikkunoiden ikää, mutta voi vaikuttaa ikkunoiden kuntoon.

Rakennuksen osien kunto määritellään kuntoluokkien mukaisesti. Kuntoluokkia ovat uusi, hyvä, tyydyttävä, välttävä ja heikko.

KORJAUSVASTUU

Korjausvastuulla tarkoitetaan toisaalta uudis- ja nykyhinnan erotusta (elinkaaren aikana kertynyt korjausvastuu) tai toisaalta rakennusosien kulumisesta aiheutuvaa nykyhinnan vuotuista alenemaa (vuosikuluma).

KORJAUSVELKA

Korjausvelka on hallinnollinen käsite, jossa rakennuksen nykyhintaa verratta hallinnollisella päätöksellä asetettuun tavoitetasoon. Tavoitetaso kuvastaa organisaation kiinteistönpidolle asettamia strategisia tavoitteita. Lisätään korjausvelan tason yleinen tieto

4. Laskentamenetelmät

Rakennusten käypien hintojen (uudishinta, nykyhintaa ja korjausvastuu) laskenta on tehty noudattaen Haahtela-kehitys Oy:n kehittämän ja ylläpitämän TALONRAKENNUKSEN KUSTANNUSTIETO® -järjestelmän periaatteita, laskentamalleja ja hinnastoja. Käytännön laskentatyökaluna on käytetty Haahtelan Kiinteistötieto™ ja Kustannustieto TAKU® -ohjelmistoja. Laskenta perustuu rakennuksille laadittuihin tilaluetteloihin, joiden perusteella tilat on hinnoitellut niiden käyttötarkoitukseen ja ominaisuuksiin perustuen. Tilaluetteloiden laadinnan perustana ovat Kiinteistötietojärjestelmään liitetyt rakennusten pohjapiirustukset,

Nykyhinnassa otetaan huomioon vuosikuluma rakennusosien- ja järjestelmien ikään, kuntoon, korjaushistoriaan ja pitoikään perustuen. Korjausinvestointien vaikutus rakennusten nykyhintaan päivitetään vuosittain tehtyjen korjausten perusteella. Korjausinvestoinneissa koko investoinnin euromäärä ei nosta suoraan rakennusten nykyhintaa, vaan korjauksen vaikuttavuus riippuu mm. korjausten kohdistamisesta rakennusosille ja korjattavien rakennusosien iästä ja kunnosta. Korjauksien vaikuttavuus voidaan jakaa kolmeen komponenttiin:

- uudishintaa nostavat korjaukset: rakennukseen tehdään ominaisuuksia, joita siinä ei alun perin ollut (esim. rakennetaan jäähdytys, tehdään pieni laajennus).
- nykyhintaa nostavat korjaukset: korvataan rakennusosien teknistä kulumaa
- toiminnallinen investointi: korjaus tehdään muusta kuin teknisestä syystä (esim. tilajärjestely)

Laajoissa hankkeissa esiintyy käytännössä kaikki em. komponentit. Vaikka korjaus tehtäisiin puhtaasti teknisistä lähtökohdista, ei kaikki korjaaminen kohdistu vain rakennusosiin, joiden pitoikä on lopussa. Lisäksi korjaushankkeissa esiintyy aina purkamista, minkä vuoksi korjaukseen käytetty rahamäärä ei nosta täysimääräisen rakennusten nykyhintaa ja siten pienennä täysimääräisesti korjausvelkaa. Em. vaikutukset otetaan laskennassa huomioon, koska järjestelmässä on tiedossa toisaalta rakennusosien kunto ennen korjausta ja toisaalta korjauksen toimenpiteiden kohdistuminen rakennusosille.

Hinnat päivitetään vuosittain vastaamaan tarkasteluhetkeä käyttäen Haahtela –indeksiä, joka on luonteeltaan tarjoushinta-indeksi, jolloin se kuvaa rakentamisen hintaa kullakin alueella tarkasteluhetkellä.

5. Lähtötiedot

Laskennan lähtötilanteessa Ylöjärven kaupungin omistamille rakennuksille on liitetty Kiinteistötietojärjestelmään pohjapiirustukset, joihin perustuen on mitattu rakennusten tilaluettelot. Tiloille on määritetty pinta-ala ja käyttötarkoitus, joiden avulla tiloille on laskettu uudishinta tilaominaisuuksiin perustuen. Tiloille on edelleen määritetty rakennusosien korjaushistoria ja/tai kuntoarvio, joihin perustuen on laskettu rakennusten nykyhinta. Em. tilakoh-taisiin tarkasteluihin perustuen on laskettu koko rakennuksen uudishinta, nykyhinta ja korjausvastuu. Laskennan lähtötilanne on ollut tasossa 1.1.2022 (Haahtela-indeksin pisteluku 109,0; Tampere ja ympäristökunnat).

Laskentaa varten Ylöjärven kaupunki on toimittanut tiedot vuonna 2021 tehdyistä investoinneista, joita ovat:

- Tiuravuori, keittiökorjaukset	0,12 milj.€
- Kangasniemen pk, lämmitystapamuutos	0,11 milj.€
- Ylöjärven yhtenäiskoulu sisäilmaremontin jatko osa C	0,30 milj.€
- Salorinteen pk, lämmitystapamuutos	0,09 milj.€
- Vahannan koulu, lämmitystapamuutos	0,22 milj.€
- Palotornin pk, paloasema, kattokorjaus	0,10 milj.€

Lisäksi kaupunki on toimittanut investointiohjelman vuosille 2022 – 2026. Laskennassa on otettu huomioon:

- Siltatien koulu, uudiskohde, vaiheet 1 ja 2, valm. 2023-2024	18,4 milj.€
- Vuorentaustan koulun laajennus ja saneeraus, valm. 2025	12,4 milj.€
- Kurun yhtenäiskoulun uusi koulu, valm. 2025	6,6 milj.€
- Kauraslammien koulu, Veittijärvi, lämmitystapamuutokset 2022	0,22 milj.€

Laskennassa on otettu huomioon myös käyttötalouden määrärahoista toteutettavat vuosikorjaukset, joista nykyhintaa korottavien korjausten osuudeksi on arvoitu 600 000 €/v, sekä Talonrakennuksen kohdentamattomat korjaukset 600 000 €/v. Lisäksi lämmitystapakorjauksiin on varattu 400 000 €/v. Ko. summasta nykyhintaa nostavaksi osuudeksi on laskennassa arvi-oitu 70 %

6. Tulokset

Seuraavassa esitetyt hinnat ovat arvonlisäverottomia ja ne on esitetty hintatasossa 1.1.2022 Haahtela-indeksin pisteluku 109,0; Tampere ja ympäristökunnat.

Tarkastelussa ovat mukana ns. aktiivikäytön rakennukset (57 kpl), joiden yhteenlaskettu laajuus on 118 066 hum²

Laskennan perusteella Ylöjärven omistamien rakennusten käyvät arvot 1.1.2022 ovat

- Uudishinta	328 milj.€
- Nykyhinta	228 milj.€
- Nykyhinta %	69,4%
- Vuotuinen korjausvastuun kertymä	5,2 milj.€

Kun korjausvelaksi lasketaan teknisen lautakunnan päätöksen mukaisesti $0,75 * \text{Uudishinta} - \text{Nykyhinta}$, saadaan korjausvelan määräksi 1.1.2022

- Korjausvelka	23,1 milj.€
----------------	-------------

Em. hinnat rakennuksittain eriteltynä on esitetty liitteessä 1

Korjausvelan määrä tulkittaessa ja korjaustarpeen suuruutta arvioitaessa on syytä tunnistaa, että korjausvelan piirissä olevan rakennuskannan elinkaaren aikana kertynyt korjausvastuu on 100,3 milj.€. Ero korjausvelan ja korjausvastuun määrässä aiheutuu korjausvelan laskentatavasta, jossa velaksi lasketaan vain 75 % nykyhinnan alittava osa. Korjausvastuu kuvaa paremmin rakennusten tulevaa korjaustarvetta, koska korjaushankkeiden tavoitetasona ei yleensä ole 75 %:n kunto.

Korjausvelan piirissä on kappalemääräisesti 75 % ja bruttoalan mukaan laskettuna 71 % rakennuskannasta, mikä käytännössä tarkoittaa todennäköisiä suuria korjaustarpeita seuraavien 5 - 15 vuoden aikana.

Kun otetaan huomioon toisaalta rakennusosien normaali kuluma ja toisaalta suunniteltu investointiohjelma, on korjausvelka 1.1.2026 tilanteessa:

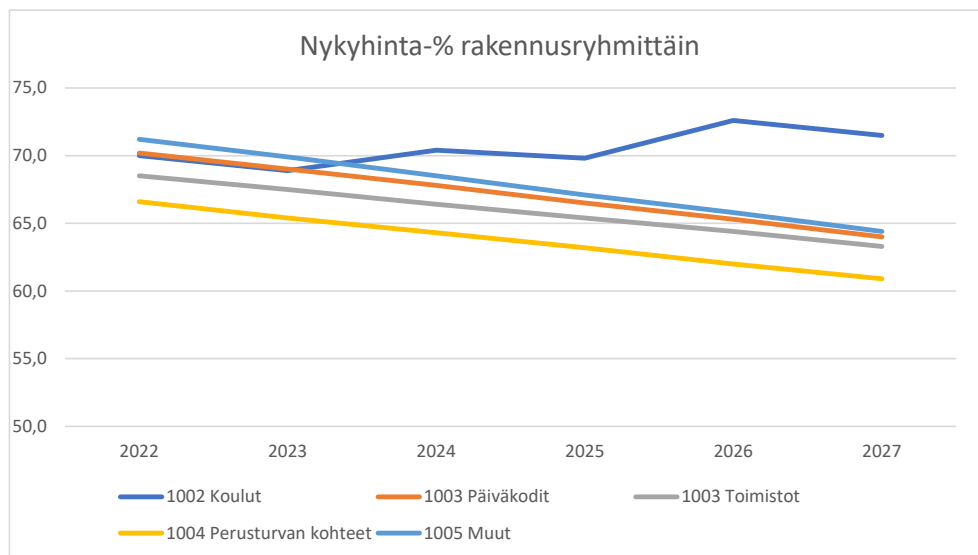
- Korjausvelka	39,3 milj.€
----------------	-------------

Kuvassa 1 on esitetty nykyhintojen kehittyminen vuosina 2022- 2026 koko rakennuskannassa.



Kuva 1 Rakennusten nykyhintaprosentin muutos vuosina 2022 - 2026

Kuvassa 2 on esitetty nykyhintojen kehittyminen vuosina 2022 - 2026 rakennusten käyttötarkoituksen mukaan jaoteltuna.



Kuva 2 Rakennusten nykyhintaprosentin muutos vuosina 2022 – 2026 rakennusryhmittäin

7. Johtopäätökset

Tarkastelun perusteella nykyisellä investointitasolla ei pystytä korvaamaan rakennusten normaalia teknistä kulumista, vaan korjausvelan määrä kasvaa tarkastelujaksolla. Käytännössä tulevaisuudessa on yhä useammin tilanteita, joissa rakennusten korjaamista joudutaan harkitsemaan teknisistä syistä.

Korjausvelan määrän pienentämisessä on syytä huomata, että korjausvelkaa voidaan pienentää myös ilman investointeja huonokuntoisista kohteista luopumalla, mikäli tämä on toiminnalliset mahdollista. Rakennusten korjaustarvetta pohdittaessa onkin syytä käydä läpi perusteellisesti myös toiminnan tilatarpeet ja toimintojen erilaiset sijoitusvaihtoehdot.

Uudiskohteiden valmistumine tarkastelujaksolla parantaa keskimääräistä nykyhintaprosenttia, mutta ei pienennä korjausvelkaa ellei uuden rakennuksen valmistuminen mahdollista joistakin huonokuntoisista kohteista luopumista.

MUISTIO

7 / 7

8. Lisätiedot

Laskentaan liittyen lisätietoja antavat tarvittaessa:

Jarmo Hyartt jarmo.hyartt@haahtela.fi

Rauno Rantanen rauno.rantanen@haahtela.fi

LIITTEET

Liite 1 **Rakennusten uudis- ja nykyhintataulukko**