

## Korjausvelkaselvitys sekä simulaatio korjausvelan määrästä seuraavan viiden vuoden ajanjaksolla Ylöjärven kaupungin omistamissa kiinteistöissä

Tekninen lautakunta 16.03.2022 § 55  
244/10.03.02.01/2022

Valmistelija

Tilapalvelupäällikkö Ulla Siuko

Ylöjärven kaupungin omistamien kiinteistöjen korjausvelka on määritelty Haahtela-kiinteistötiedon materiaalin pohjalta ensimmäisen kerran vuonna 2017. Uusimmassa kiinteistöjen korjausvelkaselvityksessä kustannusindeksinä on käytetty Haahtelan hintaindeksiä. Hintaindeksi on tarkasteluhetkellä (1.2022) ollut 109 kalleusluokka 2/Tampere ja ympäristökunnat. Edellisellä kerralla teknisessä lautakunnassa käsitellyssä korjausvelkaselvityksessä 10.3.2021 hintaindeksi oli 99.

Ylöjärven omistamien aktiivikäytön kiinteistöjen korjausvelka on tarkasteluhetkellä ollut 23,1 milj. € (vuonna 2021 taso 18 milj. €). Tarkasteltujen kiinteistöjen uudishinta on vastaavasti 328 milj. € ja nykyhinta 228 milj. €. Edellisen korjausvelkatarkastelujakson jälkeen rakennuksiin on huomioitu vuoden kuluma.

Vuoteen 2021 nähden on hyvä huomata, että rakentamisen hintataso on huomattavasti kallistunut (10,1 %; Haahtela-indeksin pisteluku 99 => 109). Tämä vaikuttaa luonnollisesti kaikkiin hintoihin. Erityisesti korjausvelan määrän kasvamisessa (v. 2021 18,0 milj. € ja nyt v. 2022 23,1 milj. €) kannattaa huomata, että tuo hintatason kallistuminen selittää velan kasvusta 1,8 milj. €, kun loppuosa aiheutuu rakennusten kulumisen aiheuttamasta korjausvelan kasvusta ja sekä korjausvelan piiriin kuuluvien rakennusten määrän kasvusta.

Tarkastelussa ei ole huomioitu käytöstä poistettujen tai vain satunnaisesti vuokrattuja tiloja. Kaupungin omistamat osakehuoneistot ovat myös tarkastelun ulkopuolella. Korjausvelkalukuun ei myöskään ole laskettu mukaan niitä rakennuksia, jotka ovat salkutettu myytäviin tai purettaviin. Korjausvelan kiinteistökohtainen päivittäminen tehdään jatkossakin vuosittain. Korjausvelkaselvitykseen on liitetty myös simulaatio korjausvelan kehityksestä seuraavan viiden vuoden aikana. Nykyisellä investointi- ja korjaustahdilla korjausvelka kasvaa luokkaan 39,3 milj. € vuoteen 2026 mennessä.

Yksittäisten kiinteistöjen korjausvelka on määritelty kiinteistön jälleenhankinta-arvon (JHA=uuden vastaavan rakennuksen tarkasteluhetkellä arvioitu rakentamiskustannus) ja teknisen arvon (TeknA = rakennuksen todellisen fyysisten ominaisuuksiin perustuva arvo) kautta. Korjausvelka on laskettu kaavalla  $75 \% * JHA - TeknA$ , eli rakennukset, joiden tekninen arvo on alle 75 % uuden vastaavan rakennuksen arvosta, kerryttävät korjausvelkaa. Korjausvelan määrä kiinteistökohtaisesti käy ilmi liitteenä olevasta taulukosta. Päätöksen tueksi on saatu Haahtela-kehitys Oy:n laatima raportti (pvm 8.3.2022) korjausvelan termistöstä, käsitteistä, korjausvelan arvoon vaikuttavista tekijöistä ja korjausvelan kehityksestä.

Lisätietoja

Tilapalvelupäällikkö Ulla Siuko, p. 050 562 0940, ulla.siuko@ylojarvi.fi,  
vs. rakennuspäällikkö Hannu Heikkilä, p. 050 554 2872,  
hannu.heikkila@ylojarvi.fi

Liitteet	Haahtela Kehitys Oy:n laatima laskentamuistio (pvm 8.3.2022) ja rakennusten uudis- ja nykyhintataulukko (pvm 8.3.2022)
Esittelijä	Vs. Rakennuspäällikkö
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta päättää  1. merkitä korjausvelkaselvityksen tiedoksi, 2. ottaa laaditun korjausvelkaselvityksen huomioon tulevien MAPSTO-lausuntojen yhteydessä.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. -----