

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

Tekninen lautakunta 15.03.2023 § 45
139/10.03.02.01/2023

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 (1.2023) ollut 115,0 kalleusluokka 2/Tampere ja ympäristökunnat. Edellisellä kerralla teknisessä lautakunnassa käsitellyssä korjausvelkaselvityksessä 8.3.2022 hintaindeksi oli 109,0.

Ylöjärven omistaminen aktiivikäytön kiinteistöjen korjausvelka on tarkasteluhetkellä ollut 24,0 milj.€ (vuonna 2022 taso 23,1 milj.€). Tarkasteltujen kiinteistöjen uudishinta on vastaavasti 325 milj. € ja nykyhinta 224 milj. €. Edellisen korjausvelkatarkastelujakson jälkeen rakennuksiin on huomioitu vuoden kuluma.

Vuoteen 2022 nähden on huomattava, että rakentamisen hintataso on kallistunut. (Haahtela-indeksin pisteluku 109 => 115). Vuoden 2022 tilanteeseen nähden Karhen koulu, Kurun Yhtenäiskoulu ja Perusturvakeskus on poistuneet rakennuskannasta, mikä osaltaan vaikuttaa sekä korjausvelan suhteelliseen pienentymiseen ja rakennusten uudishinnan ja nykyhinnan absoluuttiseen pienentymiseen.

Korjausvelan kasvaminen selityy rakennuksiin lasketun vuoden kulumisen ja hintaindeksin nousulla. 5 vuoden simulaatiossa huomioidaan uusien koulurakennuksien (Siltatien koulu, Karhen koulu ja Kurun yhtenäiskoulu) investoinnit.

Tarkastelussa ei ole huomioitu käytöstä poistettuja tiloja ja 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 simulaatio korjausvelan kehityksestä seuraavan viiden vuoden aikana. Nykyisellä investointi- ja korjaustahdilla korjausvelka kasvaa luokkaan 42,8 milj.€ vuoteen 2028 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 Haatela-kehitys Oy:n laatima raportti (pvm. 3.3.2023) korjausvelan termistöstä, käsitteistä, korjausvelan arvoon vaikuttavista tekijöistä ja korvausvelan 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 (3.3.2023) Korjausvelkataulukko (3.3.2023)
Esittelijä	Vs. Rakennuspäällikkö
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta päättää 1. merkitä korjausvelkaselvityksen tiedoksi, 2. ottaa laaditun korjausvelkaselvityksen huomioon tulevien MAPSTO- lausuntojen yhteydessä.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. -----