

Kiinteistöjen korjausvelkaselvitys 2024

Tekninen lautakunta 13.03.2024 § 54
133/10.03.02.01/2024

Valmistelija: Tilapalvelupäällikkö Ulla Siuko

Seloste ja perustelut: 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 (1.2024) ollut 104,0 kalleusluokka 2/Tampere ja ympäristökunnat. Edellisellä kerralla teknisessä lautakunnassa käsitellyssä korjausvelkaselvityksessä 15.3.2023 hintaindeksi oli 115,0.

Ylöjärven omistaminen aktiivikäytön kiinteistöjen korjausvelka on tarkasteluhetkellä ollut 23,8 milj. € (vuonna 2023 taso 24,0 milj. €). Tarkasteltujen kiinteistöjen uudishinta on vastaavasti 313 milj. € ja nykyhinta 218 milj. €. Edellisen korjausvelkatarkastelujakson jälkeen rakennuksiin on huomioitu vuoden kuluma. Vuoteen 2023 nähden on huomattava, että Haahtelan hintaindeksi on alentunut. (Haahtela-indeksin pisteluku 115 => 104). Vuoden 2023 tilanteeseen nähden Saurion päiväkotit on poistunut rakennuskannasta, mikä osaltaan vaikuttaa sekä korjausvelan suhteelliseen pienentymiseen ja rakennusten uudishinnan ja nykyhinnan absoluuttiseen pienentymiseen.

Korjausvelan kasvaminen selittyy rakennuksiin lasketun vuoden kulumisen ja hintaindeksin nousulla. 5 vuoden simulaatiossa huomioidaan uusien koulurakennuksien (Siltatien koulu, vaihe 3, Kurun yhtenäiskoulu, Karhen koulu, Vuorentaustan koulu), päiväkotien (Tähhötaskun pk ja Soppeenharjun pk), ja Kurun urheilutalon 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 39,9 milj. € vuoteen 2029 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 (5.3.2024) korjausvelan termistöstä, käsitteistä, korjausvelan arvoon vaikuttavista tekijöistä ja korjausvelan kehityksestä.

Toimivalta: Hallintosääntö 118 §

Lisätietoja päätöksestä: 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 5.3.2024
Korjausvelkataulukko 5.3.2024

Esittelijä: Vs. Rakennuspäällikkö

Päätösehdotus: Tekninen lautakunta päättää

1. merkitä korjausvelkaselvityksen tiedoksi,
2. ottaa laaditun korjausvelkaselvityksen huomioon tulevien Mapsto-lausuntojen yhteydessä.

Päätös: Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
