

---

**trellum**   
**KIINTEISTÖJEN**  
**KORJAUSVELKA HALTUUN**

SSTY Hämeenlinna 8.2.2017 / Harri Isoniemi

- 1) Julkisen sektorin toimitilat
- 2) Korjausvelan laskennan lähtökohdat
- 3) Korjausvelan/teknisen arvon laskenta
- 4) Yhteenveto

## A) TILA-AJATTELUN KEHITTYMINEN

### 1. RAKENNUS (- 1990)

- investointihanke
- rooliajattelu: rakentaja/käyttäjä
- investointikustannukset / yksittäiset rakennukset

### 2. OMAISUUS (1990 – 2000 alku)

- investointien tuloksena syntynyt varallisuus/omaisuus
- pääoman tehokkuus/taloudellinen ohjaus (käyttäjä-omistaja)
- huomio varallisuuteen ja varallisuuden käytön kustannuksiin
- sisäinen vuokra ja korjausvelka

### 3. RESURSSI/PALVELU (2000 loppu -)

- tilat palvelee toimintaa, ei pelkkää rakentamista ja pääomaa
- "mitään toimintaa" ei ole ilman tilaa, palveluverkkoselvitykset
- "omistaminen on tukitoiminto" eikä niitä tarvitse välttämättä omistaa itse
- resurssin käytön kustannukset vs. koko palvelutuotannon kustannukset

## 2. KORJAUSVELAN LASKENNAN LÄHTÖKOHTA



### ➤ Tietoa omistetusta varallisuudesta

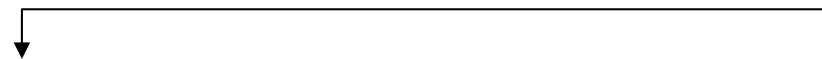
- hahmottaa koko omaisuuteen liittyviä tunnuslukuja tietyssä ajanhetkenä, poikkileikkaus
- miten tunnusluvut muuttuvat rakennuksiin tehtyjen toimenpiteiden johdosta, aikasarja

### ➤ Lähtökohtana koko omaisuuden tarpeet

- yksittäisistä rakennuksista - > koko omaisuuteen (n. 30-40 rakennusta t. >30 000 m<sup>2</sup>)

### ➤ Laskenta

- mittari - > laskentasäännöt -> tunnusluvut -> seuranta -> johtopäätökset

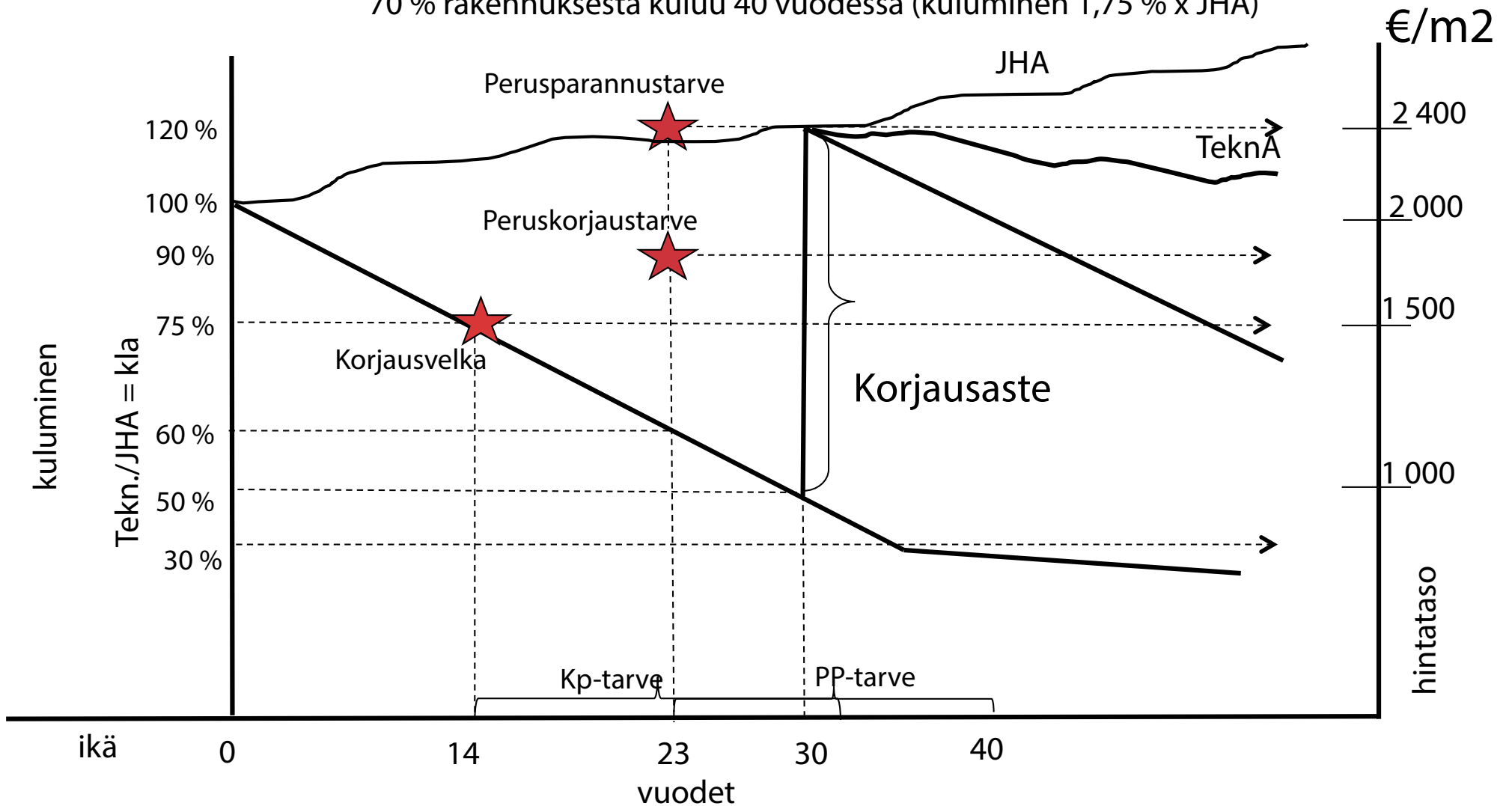


### A) LÄHTÖKOHTA

- **Lähtökohta rakennusten reaaliarvot ja nykykunto**
  - jälleenhankinta-arvo (JHA) / Uudishinta
  - teknisen arvo (TeknA) / Nykyhinta (=epälikvidien rakennusten käypä arvo)
  - rakennuksen kuntoluokka, nykykunto ( $Kla = TeknA / JHA$ )
  
- **Korjausvelka, peruskorjaus- ja perusparannustarve**
  - nykykunto vs. tavoitekunto
  - korjausvelan laskenta  $Kla < 75\%$  -> tavoite kunto  $Kla = 75\%$
  - peruskorjaustarpeen määrittäminen  $Kla < 60\%$  -> tavoite kunto  $Kla = 90\%$
  - perusparannustarpeen määrittäminen  $Kla < 60\%$  -> tavoite kunto  $Kla = 120\%$
  
- **Tärkeimmät parametrit TeknA ja Kvelan laskemiseen**
  - Rakennuksen perustiedot (valmistumisvuosi, käyttötarkoitus, pinta-ala)
  - Rakennuksen kuntoluokka ja kuluminen
  - Jälleenhankinta-arvon neliöhinta (€/m<sup>2</sup>)
  - Tekninen arvo =  $JHA \times KLA$  (myös  $KLA = TeknA / JHA$ )

## B) RAKENNUSTEN KULUMINEN JA TUNNUSLUVUT

Oletus: 30 % rakennuksesta kulumatonta (pitoikä 200 v, kulum.0,5 % x JHA )  
 70 % rakennuksesta kuluu 40 vuodessa (kuluminen 1,75 % x JHA)



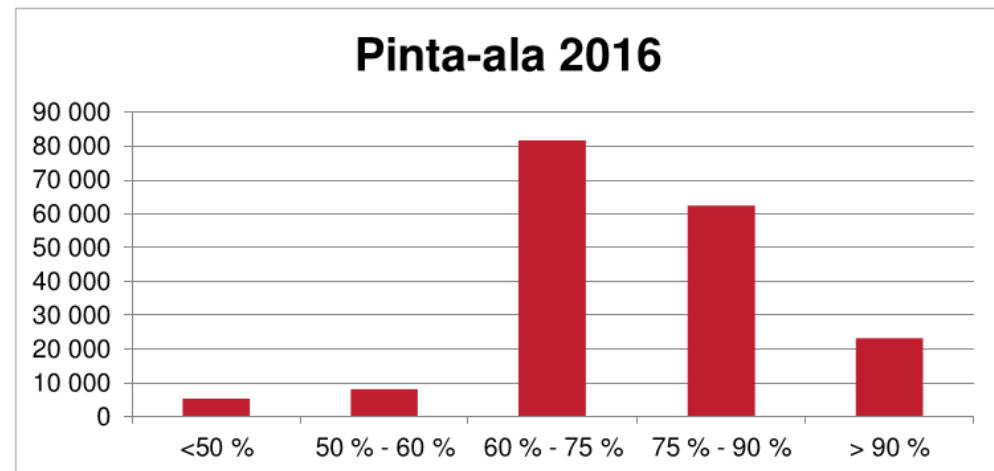
Kuluminen = vuotuinen korjausvastuu, Kumulatiivinen kuluminen = korjausvastuu

## Trellum: Arvotietojen yhteenveto 2016

Lkm	180	
Pinta-ala	181 010	€/m2
Jälleenhankinta-arvo (€)	417 075 900	2 304
Tekninen arvo (€)	313 608 214	1 733
Kuntoluokka (%)	75,19 %	
Kuluminen €/v, €/m2/kk	7 298 828	3,36
Kuluminen %/jha	1,75 %	
Kvelka 75% (€)	19 912 094	110
Peruskorjaustarve <60% talot (€)		
Tavoite 90%	11 089 751	61
Perusparannustarve <60 % talot (€)		
Tavoite 120 %	19 248 717	106

## Trellum kuntoprofiili 2016

Rakennuskannan kuntoprofiili 2016				osuus	
Kuntolka	Lkm	Pinta-ala	m2/lkm	%/kpl	%/m2
<50 %	12	5 248	258	7 %	3 %
50 % - 60 %	20	8 236	1 056	11 %	5 %
60 % - 75 %	81	81 762	1 561	45 %	45 %
75 % - 90 %	46	62 451	1 806	26 %	35 %
> 90 %	21	23 314	1 279	12 %	13 %
<b>Yhteensä</b>	<b>180</b>	<b>181 010</b>	<b>1 011</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>



1. Kiinteistönpito kehittynyt rakennuttamisesta - > kiinteistöjen johtamiseen  
-> tarve uusille tarkastelutavoille joilla hahmottaa kokonaisuuksia
2. Korjausvelan lähtökohtana on "varallisuuden velvoitteiden tarkastelu"  
-> focus ei yksittäisissä rakennuksissa vaan kokonaisuuden hallinnassa
3. Vähänkään suuremmissa omaisuuserissä nykyiset kuntoarviot/tätä tarkemmat tarkastelut, eivät anna välineitä kokonaisuuden hallintaan
4. "Oikea työkalu oikeaan käyttöön", ja varsinaisten toimenpiteiden toteuttaminen (investoinnit, myynnit) edellyttää aina tarkempia arvioita, mutta kokonaisuuden hallinta edellyttää taas karkeampia tarkasteluita
5. Rakennustasolla keskeiset parametrit JHA:n neliöhinta ja kuntoluokka  
-> tuloksena saadaan TeknA = epälikvidien rakennusten käypä arvo
6. Nyt esitetty tarkastelu ja toimintatapa on luotu noin 15 vuoden aikana ja tarkasteluja toteutettu noin 100 julkisen sektorin organisaation kanssa



kysymyksiä tai muuta ?

ottakaa yhteyttä

---

Harri Isoniemi

GSM. 0400-520 199

Puh. (02) 487 4802