

Kokkolan kaupungin rakennusten tekniset ja jälleenhankinta-arvot sekä korjausvelkaindeksi

Kaupunkirakennelautakunta 02.10.2024 § 132
525/02.07.00/2022

Valmistelija kaupunkiympäristöjohtaja Nina Kujala,
rakennuspäällikkö Veli-Matti Isoaho

Trellum Consulting Oy on päivittänyt Kokkolan kaupungin vuoden 2022 arvotiedot vuodelle 2023 sekä laskenut arvoista koko omaisuuden kuntoluokan, kunto- ja ikäprofiilin, korjausvelan, perusparannustarpeen.

Nyt toteutettu Kokkolan kaupungin rakennusomaisuuden tarkastelu tehtiin kaikkiaan 292 suorassa omistuksessa olevasta rakennuksesta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 213 000 neliometriä. Koko rakennusomaisuuden jälleenhankinta-arvo vuoden 2023 lopussa oli noin 553 miljoonaa euroa ja keskimääräinen neliöhinta 2 598 €/ m². Tekninen arvo on puolestaan 389 miljoonaa euroa ja sen neliöhinta 1 828 €/ m². Koko omaisuuden keskimääräinen kuntoluokka on 70,4 %, jota voidaan pitää tyydyttävänä. Korjausvelan absoluuttinen rahamäärä vuoden 2023 lopussa on noin 51,8 miljoonaa euroa keskimääräisen neliöhinnan ollessa 243 €/ m². Vastaavan ajankohdan perusparannustarve on puolestaan noin 93,7 miljoonaa euroa ja sen neliöhinta noin 440 €/m².

Kokkolan kaupunki on luokitellut rakennukset kahteen eri kategoriaan, pidettäviin ja myytäviin/purettaviin. Pidettäviä rakennuksia on 205 000 neliötä eli 96 % koko omaisuudesta ja realisoitavien rakennusten pinta-ala taas 7 700 neliometriä eli 4 % koko pinta-alasta. Mikäli realisoitavat kohteet myydään, niin rakennusten korjausvelka laskee n. 10 % ja perusparannustarve 11 % nykytasosta. Absoluuttisina arvoina korjausvelka pieneneisi noin 4,9 miljoonaa ja perusparannustarve noin 10,0 miljoonaa euroa. Edelleen jäljelle jäävässä omaisuudessa korjausvelkaa on 46,8 miljoonaa euroa (228 €/m²) ja perusparannustarvetta 83,7 miljoonaa euroa (408 €/m²).

Materiaali on oheismateriaalina.

Kaupunkiympäristöjohtaja

Kaupunkirakennelautakunta päättää merkitä selvityksen tiedoksi ja lähettää sen edelleen tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.