

Kokkolan kaupungin rakennusten tekniset ja jälleenhankinta-arvot sekä korjausvelkaindeksi 2025

Kaupunkirakennelautakunta 22.04.2026 § 63

Trellum Consulting Oy on päivittänyt Kokkolan kaupungin vuoden 2024 arvotiedot vuodelle 2025 sekä laskenut arvoista koko omaisuuden kuntoluokan, kunto- ja ikäprofiilin, korjausvelan, perusparannustarpeen. Selvitys on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Oheismateriaali Kokkolan kaupungin rakennusten arvojen päivitys v. 2025

Nyt toteutettu Kokkolan kaupungin rakennusomaisuuden tarkastelu tehtiin kaikkiaan 285 suorassa omistuksessa olevasta rakennuksesta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 221 000 neliometriä. Koko rakennusomaisuuden jälleenhankinta-arvo vuoden 2025 lopussa oli noin 589 miljoonaa euroa ja keskimääräinen neliöhinta 2 667 €/ m². Tekninen arvo on puolestaan 421 miljoonaa euroa ja sen neliöhinta 1 906 €/ m². Koko omaisuuden keskimääräinen kuntoluokka on 71,5 %, jota voidaan pitää tyydyttävänä. Korjausvelan absoluuttinen rahamäärä vuoden 2025 lopussa on noin 54,7 miljoonaa euroa keskimääräisen neliöhinnan ollessa 248 €/ m². Vastaavan ajankohdan perusparannustarve on puolestaan noin 108,6 miljoonaa euroa ja sen neliöhinta on 491 €/m².

Kokkolan kaupunki on luokitellut rakennukset kahteen eri kategoriaan, pidettäviin ja myytäviin/purettaviin. Pidettäviä rakennuksia on 215 000 neliötä eli 97 % koko omaisuudesta ja realisoitavien rakennusten pinta-ala taas 6 000 neliometriä eli 3 % koko pinta-alasta. Mikäli realisoitavat kohteet myydään, niin rakennusten korjausvelka ja perusparannustarve laskevat n. 6 % nykytasosta Absoluuttisina arvoina korjausvelka pienenisi noin 3,4 miljoonaa ja perusparannus-tarve noin 6,6 miljoonaa euroa. Edelleen jäljelle jäävässä omaisuudessa korjaus-velkaa on 51,3 miljoonaa euroa (239 €/m²) ja perusparannustarvetta 102,0 miljoonaa euroa (474 €/m²).

Kaupunkiympäristöjohtaja

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

Päätös

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 27.04.2026 § 170
525/02.07.00/2022

Oheismateriaali

Kokkolan kaupungin rakennusten arvojen
päivitys v. 2025

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus merkitsee selvityksen tiedoksi.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.