

HANGON KAUPUNGIN
RAKENNUSTEN
TEKNISET JA JÄLLEENHANKINTA-ARVOT
ARVOJEN PÄIVITYS VUOSI 2024



Harri Isoniemi
Tommi Isoniemi
3.6.2025

Sisällysluettelo

1. RAKENNUSTEN ARVOT JA KÄSITTEET	3
2. KORJAUSVELKA, PERUSKORJAUSTARVE® JA PERUSPARANNUSTARVE®	3
2.1 Korjausvelka	4
2.2 Peruskorjaustarve® ja Perusparannustarve®	4
2.3 Rakennusten kuluminen ja omaisuuden tunnusluvut	4
3. RAPORTIN SISÄLTÖ	7
4. HANGON KAUPUNGIN RAKENNUSTEN ARVOT V. 2023	8
5. ARVOJEN PÄIVITYS V. 2024 LOPUN TILANTEESEEN	9
6. HANGON KAUPUNGIN OMAISUUDEN TUNNUSLUVUT JA RAKENNE 2024	10
6.1 Yhteenveto omaisuuden tunnusluvuista 2024	10
6.2 Omaisuuden tunnusluvut ikäluokittain 2024	11
6.3 Omaisuuden tunnusluvut käyttötarkoituksittain 2024	13
6.4 Omaisuuden tunnusluvut salkuittain 2024	16
7. OMAISUUDEN TUNNUSLUKIJEN MUUTOKSET	17
7.1 Omaisuuden tunnuslukujen muutos v. 2023–2024	17
7.2 Pinta-alan kehittyminen v. 2012–2024	18
7.3 Omaisuuden tunnuslukujen muutos käyttötarkoituksittain v. 2023–2024	19
7.4 Omaisuuden tunnuslukujen muutos salkuittain v. 2023–2024	20
7.5 Korjausvelka ja Perusparannustarve® muutos v. 2012–2024	21
8. JOHTOPÄÄTÖS	22
9. TARKASTELUSTA	25
10. ARVIOT JA LASKELMAT LAATI	26
11. LISÄTIETOJA	26
12. LYHENTEITÄ	26
13. LIITTEET	27

1. RAKENNUSTEN ARVOT JA KÄSITTEET

Trellum Consulting Oy on määritellyt Hangan kaupungin omistuksessa olevien rakennusten arvot. Alkuperäinen arvojen määrittäminen toteutettiin vuonna 2012 ja rakennusten uudelleen määrittely tehtiin kesän ja syksyn 2022 aikana. Viime vuonna arvot päivitettiin vuoden 2023 tilanteeseen. Tässä dokumentissa arvot on päivitetty vuoden 2024 lopun tilanteeseen.

Tuotettujen arvonmäärittelyn ja päivitysten tavoitteena on tuottaa yhteismitallinen tieto omaisuuden arvosta, korjausvelasta sekä karkeista investointitarpeista. Rakennusten arvoja ja tässä päivityksessä tuotettuja omaisuuden tunnuslukuja voidaan käyttää omaisuuden hallinnan välineenä suunniteltaessa omaisuuteen kohdistuvia toimenpiteitä ja edelleen määriteltäviä arvoja voidaan käyttää myös pääomavuokrien määrittelyn pohjana. Määritellyt ja tässä päivitettävät rakennusten arvot ovat,

jälleenhankinta-arvo, joka kuvaa rakennuksen arviointihetken todennäköistä arvonlisäverotonta rakentamiskustannusta, mikäli rakennus rakennetaan samalle tontille samanlaisella varustuksella uudelleen ja

tekninen arvo, joka kuvaa rakennuksen todellista fyysisiin ominaisuuksia pohjautuvaa arvoa, kun jälleenhankinta-arvosta vähennetään iän, käytön ja käyttökelppoisuuden kulumisesta aiheutunut arvon alentuminen. Tekniseen arvoon vaikuttavat rakennukseen tehdyt investoinnit ja muut rakennuksen teknistä tasoa nostavat korjaukset. Tämän lisäksi tekniseen arvoon ja rakennuksen kulumiseen yleisesti vaikuttavat rakennuksen kulumista ehkäisevä kiinteistönhoidon taso ja rakennuksessa käytössä olevien tilojen käyttöaste.

Aiempien vuosien tapaan nyt vuoden 2024 loppuun päivitetystä rakennusten arvoista lasketaan myös omaisuuden tunnusluvut, jotka ovat rakennusten nykykuntoa kuvaava kuntoluokka, korjausvelka, Peruskorjaustarve® ja Perusparannustarve®¹. Näiden tarkemmat laskentasäännöt on kuvattu seuraavassa luvussa.

2. KORJAUSVELKA, PERUSKORJAUSTARVE® JA PERUSPARANNUSTARVE®

Omaisuuden tunnusluvut eli *korjausvelka*, *Peruskorjaustarve®* ja *Perusparannustarve®* lasketaan rakennuskohtaisesti määriteltävien arvojen pohjalta nykykunnan ja määritellyn tavoitekunnan välisenä erotuksena. Teknisen ja jälleenhankinta-arvon välisenä suhteena saadaan rakennuksen *kuntoluokka* (*TeknA / JHA*), joka kuvaa rakennuksen nykykuntoa suhteessa uuteen vastaavaan rakennukseen. Nykykunnan tarkastelun lisäksi tälle kuntoluokalle (Kla) voidaan asettaa myös erilaisia tavoitteita halutun lopputuloksen mukaan.

¹ Peruskorjaustarve® ja Perusparannustarve® ovat Trellum Consulting Oy:n omistamia tavaramerkkejä.

2.1 Korjausvelka

Määritelmällisesti omaisuuden korjausvelka kuvaa sitä rahamäärää, joka rakennuksista on tingitty, jotta ne olisivat kohtuullisessa käyttökelpoisessa kunnossa. Korjausvelan laskennassa nykykunnan lähtö- ja tavoitetasona käytetään 75 % kuntoluokkaa. Kun rakennuksen kuntoluokka menee alle määritellyn tavoitetason (75 %), lasketaan kuinka paljon rahaa tekniseen arvoon ja nykykuntoon tulisi lisätä, jotta määritelty 75 % tavoitetaso saavutetaan. Tämän nykykunnan ja tavoitekunnan erotuksesta voidaan laskea ja määrittää yksittäisten rakennusten ja koko omaisuuden rahamääräinen korjausvelka.

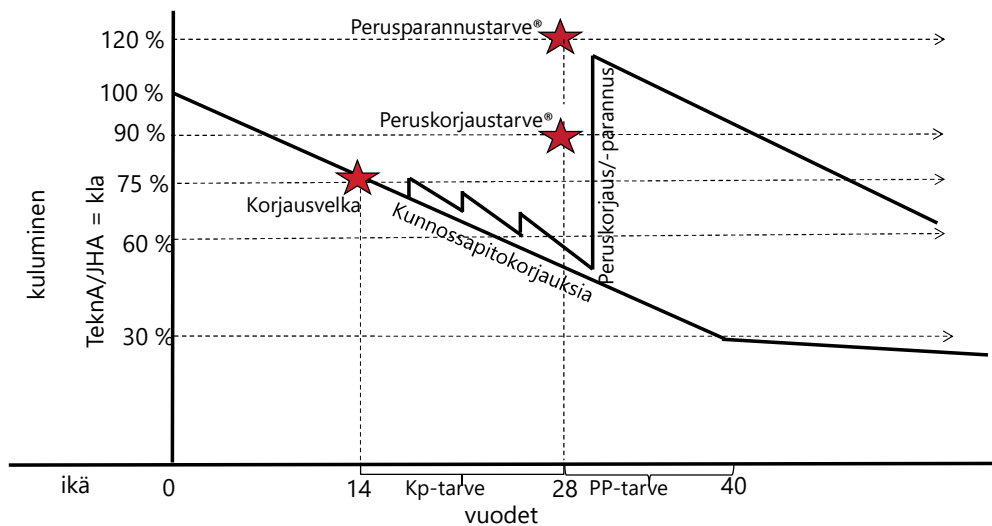
2.2 Peruskorjaustarve® ja Perusparannustarve®

Peruskorjaustarve® ja Perusparannustarve® lasketaan sitten, kun rakennuksen nykykunto alittaa 60 % lähtötason. Tämän jälkeen lasketaan, kuinka paljon rahaa näihin rakennuksiin tulisi investoida, jotta rakennukset saataisiin alkuperäiseen (Peruskorjaustarve®) tai tämän päivän täysin uuden käyttötarkoitukseltaan vastaavan rakennuksen mukaiseen tavoitekuntoon (Perusparannustarve®). Peruskorjaustarve® sisältää karkeasti fyysisen kulumisen takia tarvittavat investoinnit (tavoitekunto 90 %) ja Perusparannustarve® (tavoitekunto 120 %) fyysisen kulumisen lisäksi myös ajanmukaistamisen vaatimat investoinnit eli toiminnalliset muutokset, jolla rakennuksen varustelutaso nostetaan alkuperäistä tasoa korkeammaksi tämän päivän uuteen käyttötarkoitukseltaan vastaavan rakennuksen mukaiseen varustelutasoon. Perusparannustarpeessa toiminnallisten muutosten osuus laskennallisesta investointitarpeesta on noin kolmannes ja loput 2/3 osaa jää olemassa olevien rakennusosien korjaamiseen eli peruskorjaukseen. Nämä tunnusluvut ovat siis laskennallisia ja ne lasketaan lähtötilanteen kuntoluokan pohjalta.

2.3 Rakennusten kulumisen ja omaisuuden tunnusluvut

Määriteltyjä tunnuslukuja voidaan tarkastella graafisesti, kun tarkastelulähtökohdaksi otetaan rakennuksen kulumisen sekä nykykunnan ja tavoitekunnan välinen suhde eli kuntoiluokka.

Kuva 1: Rakennuksen kulumisen ja sen pohjalta laskettavat omaisuuden tunnusluvut



Rakennuksen ajallista kulumista voidaan tarkastella rakennuksen kuntoluokan eli nykykunnan kehittymisen kautta (tekninen/jälleenhankinta-arvo). Uuden rakennuksen kuntoluokka ja nykykunto ovat lähtötilanteessa 100 % ja välittömästi valmistumisensa jälkeen rakennus alkaa kulumaan, jolloin kuntoluokka ja nykykunto laskevat vuosittain. Kuviossa rakennuksen oletuskuluminen on 1,75 %, vuodessa ja kun rakennus saavuttaa 40 vuoden iän, on rakennuksesta jäljellä enää perustus- ja runkorakenteet eli rakennuksen pitkäikäisimmät osat, joiden oletuskuluminen on 0,5 % vuodessa.

Tähän rakennuksen elinkaareen (nykykunnan kehitys) voidaan hahmottaa kaksi ajallista ja laskennallisesti merkittävää kohtaa. Ensimmäinen merkittävä kohta saavutetaan rakennuksen ollessa noin 14 vuotta vanha, jolloin rakennuksen nykykunto saavuttaa 75 % kuntoluokan. Tämän kuntoluokan jälkeen rakennukseen muodostuu korjausvelkaa eli nykykunto alittaa korjausvelan lähtö- ja tavoitetasoa, joka fyysisesti näkyy n. 10–30 vuotta vanhoissa rakennuksissa lisääntyneenä kunnossäpitotarpeena. Toinen laskennallisesti merkittävä kohta, kun kunnossäpitokorjaukset myös huomioidaan, saavutetaan noin 28 vuoden kohdalla, jolloin rakennus on peruskorjaus-/ perusparannustarpeessa. Käytännössä ikäluokassa 10–30 vuotta rakennukseen toteutetaan kunnossäpitokorjauksia, joiden avulla kulumista voidaan hillitä ja yleensä peruskorjaus/perusparannusinvestointi toteutetaan noin 30–40 vuoden välillä, jolloin rakennuksen kuntoluokka on 30–60 %. Käytännössä kunnossäpitokorjauksilla rakennuksen elinkaarta, voidaan jatkaa muutamilla vuosilla, jolloin 60 % kuntoluokka saavutetaan yleensä noin 25–35 vuoden välillä.

Jos rakennus korjataan alkuperäistä tasoa vastaavaa kuntoon, niin tämä Peruskorjaustarve® saadaan alle 60 % nykykunnan alittavista rakennuksista nostamalla ne kuntoluokan 90 % tavoitetasoon. Perusparannustarve® taas saadaan, kun laskettuun peruskorjaustarpeeseen lisätään laskennalliset toiminnalliset muutokset, jolloin rakennus uudistetaan tämän päivän käyttötarkoitukseltaan uuden vastaavan mukaisen rakennuksen kuntoon, jolloin toiminnallisten muutosten johdosta Perusparannustarve® lasketaan kuntoluokan 120 %:n tavoitetasoon, jolloin investointitarpeen laskennassa käytetty kuntoluokan tavoitetaso ylittää rakennuksen alkuperäisen rakentamiskustannuksen. Perusparannustarve® saadaan siis alle 60 % kuntoluokan rakennuksissa nykykunnan ja 120 % tavoitekunnan välisenä erotuksena. Investoinnin jälkeen rakennuksen kuntoluokka voi maksimissaan kuitenkin olla 100 %, kun osa investoinneista (toiminnalliset muutokset) päivitetään myös jälleenhankinta-arvoon.

Investoinnin korjausaste saadaan, kun toteutunut investoinnin hinta suhteutetaan rakennusten investoinnin jälkeiseen jälleenhankinta-arvoon. Toiminnallisten muutosten johdosta korjausaste saattaa nousta huomattavan korkeaksi, mutta silti investoinnin neliöhinta saattaa jäädä alle täysin uuden vastaavan rakentamisen investointikustannukset, jolloin perusparannus on vielä perusteltu. Jossain vaiheessa rakennus saattaa tulla niin huonoon kuntoon tai toiminnallisten muutosten tarve voi olla niin suuri, että vanhan korjaaminen ei kannata, jolloin vanha rakennus kannattaa purkaa ja uusi tarpeita vastaava rakennus rakentaa tilalle.

Omaisuuksien tunnuslukujen laskennassa erittäin tärkeässä osassa ovat siis määritellyt rakennusten arvot, joista hintatietojen lisäksi saadaan siis tieto rakennuksen nykykunnosta, jolloin saadaan määritettyä nykykunnan ja tavoitekunnan välinen ero, josta omaisuuden tunnusluvut lasketaan. Koko omaisuudessa rakennusten nykykuntojen perusteella voidaan muodostaa omaisuuden kuntoprofiili², jossa kuvataan rakennusten nykykunnan jakautumista eri kuntoluokkiin. Kuntoprofiilissa käytettäviä kuntoluokkia on viisi, joiden pohjalta nähdään, miten koko omaisuus on jakautunut erinomaisessa (>90 %), hyvässä (75 – 90 %), tyydyttävässä (60 – 75 %), välttävässä (50 – 60 %) ja huonossa kunnossa (< 50 %) oleviin rakennuksiin. Kuntoprofiilin lisäksi tuotettuja tunnuslukuja voidaan tarkastella eri näkökulmista riippuen tarkasteltavan omaisuuden määrästä ja laajuudesta.

Kuvassa 1 esitetty kulumismalli on Trellum Consulting Oy:n kehittämä verraten yksinkertaistettu ja pelkistetty esimerkki rakennuksen kulumisesta. Rakennuksen kulumiseen vaikuttaa useat mm. rakennuskohtaiset tekijät eli miten rakennus on rakennettu, kuinka laadukkailla ja kestäville materiaaleilla sekä myös itse rakennuspaikalla on vaikutusta rakennuksen kulumiseen. Toinen kulumiseen vaikuttava tekijä ovat rakennukseen kohdistuvat toimenpiteet. Onko kiinteistöhoito mitoitettu oikein rakennuksen käyttöasteen ja rakennusten omaisuuksien kannalta ja onko kunnossapitokorjaukset tehty ajallaan, jolloin kunnossapitokorjausten laiminlyönnit eivät johda ennen aikaiseen investointitarpeeseen ja parhaimmillaan niillä voidaan ehkäistä rakennuksen kulumista ja siirtää varsinaista investointitarvetta useilla vuosilla eteenpäin. Kolmanneksi rakennuksen kulumiseen vaikuttaa myös rakennuksen käyttö, käytön luonne, käyttäjän oma toiminta sekä käyttöaste. Nyt esitetty kulumismalli on siis yksinkertaistettu oletus rakennuksen kulumisesta ja sen pohjalta laskettavista investointitarpeista, jotka yksittäisissä rakennuksissa voivat siis suurestikin poiketa suuntaan tai toiseen. Tämän johdosta rakennuksen kunto on hyvä pyrkiä hahmottamaan aina paikan päällä, jolloin tuotetut arvot ja lasketut omaisuuden tunnusluvut kertovat riittävän tarkasti rakennuksen tämän hetken ja koko omaisuuden tilanteen.

² Kuntoprofiili®, Peruskorjaustarve ja Perusparannustarve ovat Trellum Consulting Oy:n omistamat rekisteröidyt tavaramerkit.

3. RAPORTIN SISÄLTÖ

Aluksi tässä raportissa käytiin läpi rakennusten arvot ja omaisuuden tunnusluvut. Seuraavassa luvussa neljä esitetään Hangan kaupungin yhteenveto rakennusten vuoden 2023 arvoista ja omaisuuden tunnusluvuista. Luvussa viisi on kuvattu rakennusten arvojen päivityksessä käytetyt tiedot ja luvussa kuusi löytyvät vuoden 2024 loppuun päivitettyjen arvotietojen yhteenveto. Luvussa seitsemän löytyy nyt vuoden 2024 loppuun päivitettyjen arvotietojen yhteenveto sekä tämän jälkeen tunnuslukuja tarkastellaan tarkemmin ikäluokittain, käyttötarkoituksittain ja salkuittain. Tunnuslukujen muutos on kuvattu luvussa kahdeksan ja tarkastelun yhteenveto on luvussa yhdeksän. Raportin lopussa olevista liitteistä löytyvät vielä rakennuskohtaiset vuoden 2024 loppuun päivitetty arvotiedot.

4. HANGON KAUPUNGIN RAKENNUSTEN ARVOT V. 2023

Taulukko 1: Hangon kaupungin rakennusten arvojen yhteenveto v. 2023

Trellum: Arvotietojen yhteenveto 2023

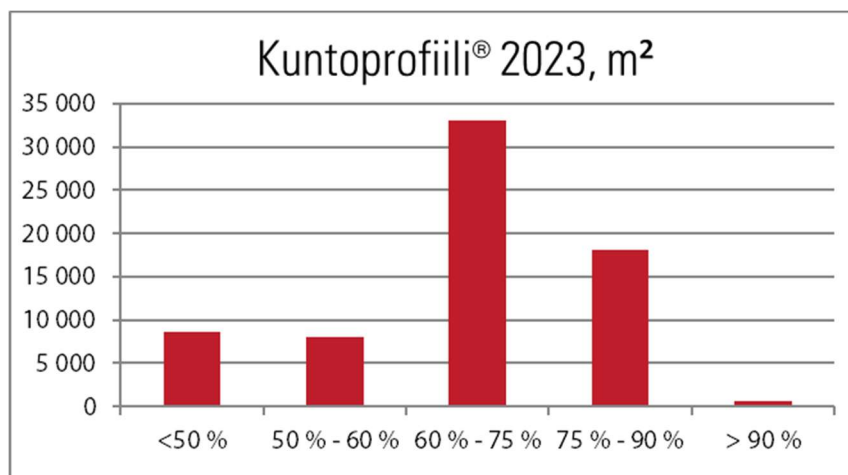
Lkm	78	
Pinta-ala	68 374	€/m ²
Jälleenhankinta-arvo €	184 622 130	2 700
Tekninen arvo €	121 547 379	1 778
Kla	65,84 %	
Kuluminen €/v, €/m ² /kk	3 137 308	3,82
Kuluminen %/jha	1,70 %	
Investoinnit	1 231 500	
M/P kvelka	-868 057	
MP pptarve	-1 393 632	
Kvelka 75%	19 786 108	289
Peruskorjaustarve® < 60% talot		
Tavoite 90%	20 423 862	299
Perusparannustarve® < 60% talot		
Tavoite 120 %	34 212 143	500

Taulukko 2: Kuntoprofiili® v. 2023

Kuntoprofiili® 2023

Kunto	lkm	m ²	m ² /lkm	% -osuus	
				%/ kpl	%/ m ²
<50 %	27	8 654	321	35 %	13 %
50 % - 60 %	17	8 003	471	22 %	12 %
60 % - 75 %	23	32 998	1 435	29 %	48 %
75 % - 90 %	10	18 064	1 806	13 %	26 %
> 90 %	1	655	655	1 %	1 %
Yhteensä	78	68 374	877	100 %	100 %

Kuva 2: Kuntoprofiili®, pinta-ala kuntoluokittain (m²) v. 2023



5. ARVOJEN PÄIVITYS V. 2024 LOPUN TILANTEESEEN

Trellum Consulting Oy:n on päivittänyt rakennusten arvotiedot vuoden 2023 arvoista vuodelle 2024. Päivitys toteutettiin seuraavasti.

- 1) Indeksoitiin rakennuskustannusindeksillä jälleenhankinta-arvo sekä tekninen arvoja ja lisäksi tarkistettiin investoitujen kohteiden jälleenhankinta-arvon neliöhinta. V. 2024 keskimääräinen rakennuskustannusten muutos oli 0 %
- 2) Vähennettiin teknisen arvon kuluminen 3 202 000 € (1,73 % JHA)
- 3) Lisättiin omaisuuteen tehdyt perusparannusinvestoinnit sekä uudet rakennukset v. 2024 perusparannusinvestoinnit 1 129 000 €
- 4) Poistettiin omaisuudesta myydyt ja puretut kohteet

Investointitiedot ja saatiin Hangon kaupungilta ja muilta osin rakennusten arvon päivityksen suoritti Trellum Consulting Oy. Tämän raportin liitteestä löytyvät päivitetyt rakennusten arvot vuodelle 2024.

6. HANGON KAUPUNGIN OMAISUUDEN TUNNUSLUVUT JA RAKENNE 2024

6.1 Yhteenveto omaisuuden tunnusluvuista 2024

Taulukko 3: Hangon kaupungin rakennusten arvojen yhteenveto v. 2024

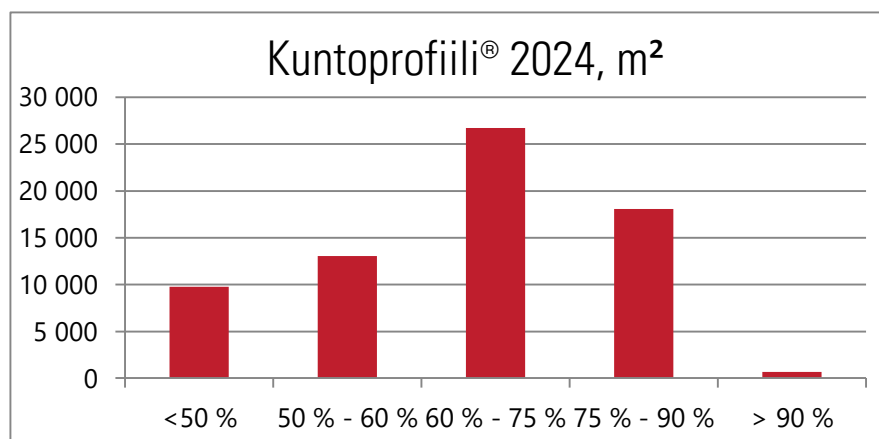
Trellum: Arvotietojen yhteenveto 2024

Lkm	76	
Pinta-ala	68 275	€/m ²
Jälleenhankinta-arvo €	184 408 316	2 701
Tekninen arvo €	119 408 954	1 749
Kla	64,75 %	
Kuluminen €/v, €/m ² /kk	3 198 360	3,90
Kuluminen %/jha	1,73 %	
Investoinnit v. 2023	1 129 260	
M/P kvelka	94 343	
MP pptarve	190 560	
Korjausvelka €, Kla<75%	21 564 993	316
Peruskorjaustarve* <60% talot		
Tavoite 90%	26 798 923	393
Perusparannustarve* <60 % talot		
Tavoite 120 %	45 980 650	673

Taulukko 4: Kuntoprofiili® v. 2024 (lkm. ja m²)

Kuntoprofiili® 2024				% -osuus	
Kunto	lkm	m ²	m ² /lkm	%/kpl	%/m ²
<50 %	28	9 765	349	37 %	14 %
50 % - 60 %	16	13 070	817	21 %	19 %
60 % - 75 %	20	26 698	1 335	26 %	39 %
75 % - 90 %	11	18 087	1 644	14 %	26 %
> 90 %	1	655	655	1 %	1 %
Yhteensä	76	68 275	898	100 %	100 %

Kuva 3: Kuntoprofiili® (m²) v. 2024



Taulukko 5: Korjausvelka- ja perusparannustarve kuntoluokittain 2024

Korjausvelka ja Perusparannustarve® kuntoprofiileittain 2024

Kuntoloka	m ²	Kvelka	€/m ²	Pptarve	€/m ²	Kvelka %	Ppt %
<50 %	9 765	9 652 321	988	21 084 008	2 159	45 %	46 %
50 % - 60 %	13 070	7 555 738	578	24 896 641	1 905	35 %	54 %
60 % - 65 %	4 464	1 874 813	420			9 %	
65 % - 70 %	7 039	1 395 294	198			6 %	
70 % - 75 %	15 195	1 086 827	72			5 %	
Yhteensä	49 533	21 564 993	435	45 980 650	928	100 %	100 %
Koko om.	68 275	21 564 993	316	45 980 650	673		

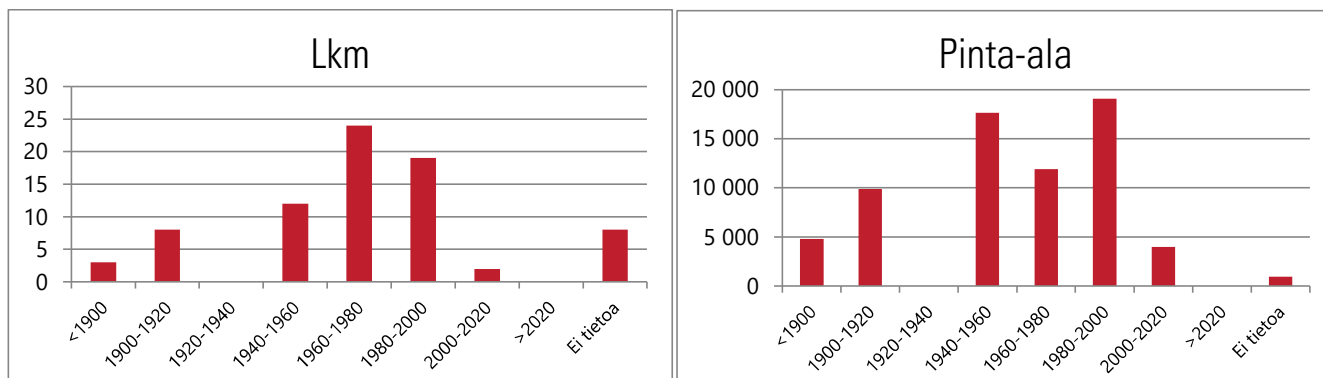
6.2 Omaisuuden tunnusluvut ikäluokittain 2024

Taulukko 6: Rakennusten ikäprofiili (rakennusten lukumäärä ja pinta-ala ikäluokittain)

Trellum Ikäprofiili 2024

Ikäkauma	lkm	m ²	m ² /lkm	% -osuus	
				%/kpl	%/m ²
<1900	3	4 799	1 600	4 %	7 %
1900-1920	8	9 888	1 236	11 %	14 %
1920-1940	0	0	-	0 %	0 %
1940-1960	12	17 644	1 470	16 %	26 %
1960-1980	24	11 909	496	32 %	17 %
1980-2000	19	19 072	1 004	25 %	28 %
2000-2020	2	4 005	2 003	3 %	6 %
>2020	0	0	0	0 %	0 %
Ei tietoa	8	958	120	11 %	1 %
Yhteensä	76	68 275	898	100 %	100 %
Valmistumisvuoden mediaani			1970		

Kuva 4: Hangon Trellum Ikäprofiili-rakennusten lukumäärä ja pinta-ala ikäluokittain



Taulukko 7: Korjausvelka ja perusparannustarve ikäluokittain (m², €, €/m², %)

Korjausvelka ja Perusparannustarve® ikäprofileittain 2024

Ikäkauma	m ²	Kvelka	€/m ²	Pptarve	€/m ²	Kvelka %	Ppt %
<1900	4 799	2 322 857	484	5 635 319	1 174	11 %	12 %
1900-1920	9 888	4 869 964	493	14 430 612	1 459	23 %	31 %
1920-1940	0	0		0		0 %	0 %
1940-1960	17 644	5 960 784	338	11 829 443	670	28 %	26 %
1960-1980	11 909	3 733 935	314	6 591 183	553	17 %	14 %
1980-2000	19 072	3 995 196	209	6 425 558	337	19 %	14 %
2000-2020	4 005	0	0	0	0	0 %	0 %
>2020	0	0	0	0	0	0 %	0 %
Ei tietoa	958	682 258	712	1 068 535	1 115	3 %	2 %
Yhteensä	68 275	21 564 993	316	45 980 650	673	100 %	100 %

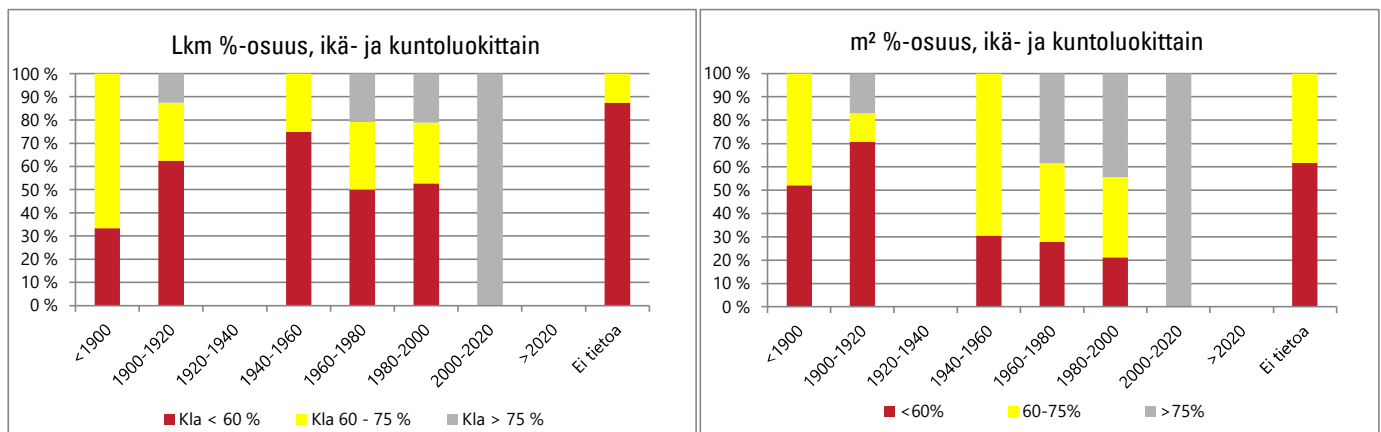
Taulukko 8: Karkea kuntoprofiili ikäluokittain (lkm., m²)

Ikäkauma	Kla < 60 %		Kla 60 - 75 %		Kla > 75 %		Yhteensä	
	lkm	m ²	lkm	m ²	lkm	m ²	lkm	m ²
<1900	1	2 500	2	2 299	0	0	3	4 799
1900-1920	5	6 995	2	1 213	1	1 680	8	9 888
1920-1940	0	0	0	0	0	0	0	0
1940-1960	9	5 384	3	12 260	0	0	12	17 644
1960-1980	12	3 318	7	3 997	5	4 594	24	11 909
1980-2000	10	4 047	5	6 562	4	8 463	19	19 072
2000-2020	0	0	0	0	2	4 005	2	4 005
>2020	0	0	0	0	0	0	0	0
Ei tietoa	7	591	1	367	0	0	8	958
Yhteensä	44	22 835	20	26 698	12	18 742	76	68 275

Taulukko 9: Karkean kuntoprofiilin rakennusten lukumäärän ja pinta-alan suhteelliset osuudet ikäluokittain (%)

Ikäkauma	Kla < 60 %		Kla 60 - 75 %		Kla > 75 %		Yhteensä	
	lkm %	m ² %	lkm %	m ² %	lkm %	m ² %	lkm %	m ² %
<1900	33 %	52 %	67 %	48 %	0 %	0 %	100 %	100 %
1900-1920	63 %	71 %	25 %	12 %	13 %	17 %	100 %	100 %
1920-1940								
1940-1960	75 %	31 %	25 %	69 %	0 %	0 %	100 %	100 %
1960-1980	50 %	28 %	29 %	34 %	21 %	39 %	100 %	100 %
1980-2000	53 %	21 %	26 %	34 %	21 %	44 %	100 %	100 %
2000-2020	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %	100 %	100 %	100 %
>2020								
Ei tietoa	88 %	62 %	13 %	38 %	0 %	0 %	100 %	100 %
Yhteensä	58 %	33 %	26 %	39 %	16 %	27 %	100 %	100 %

Kuva 5: Rakennusten lukumäärän ja pinta-alan suhteelliset osuudet kunto- ja ikäluokittain (%)

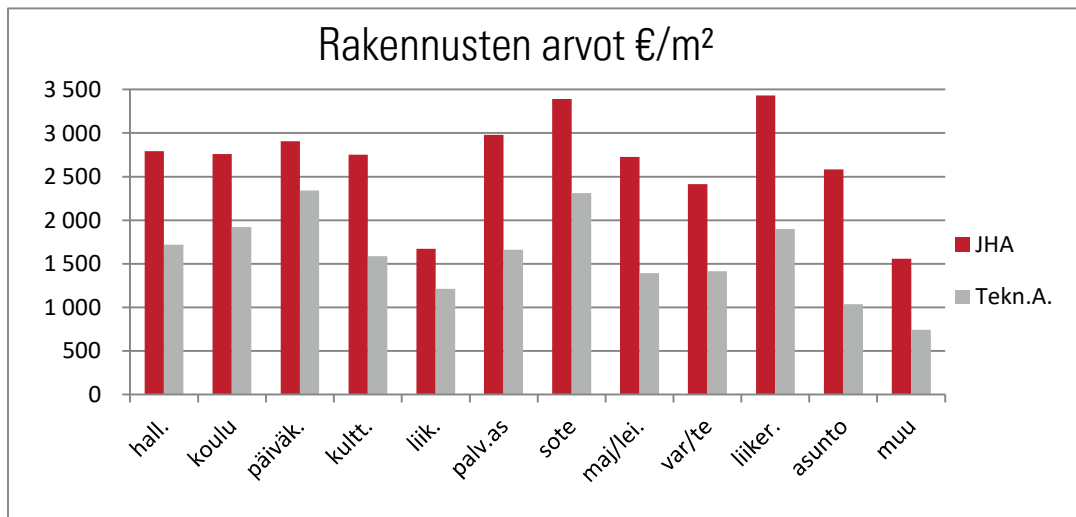


6.3 Omaisuuden tunnusluvut käyttötarkoituksittain 2024

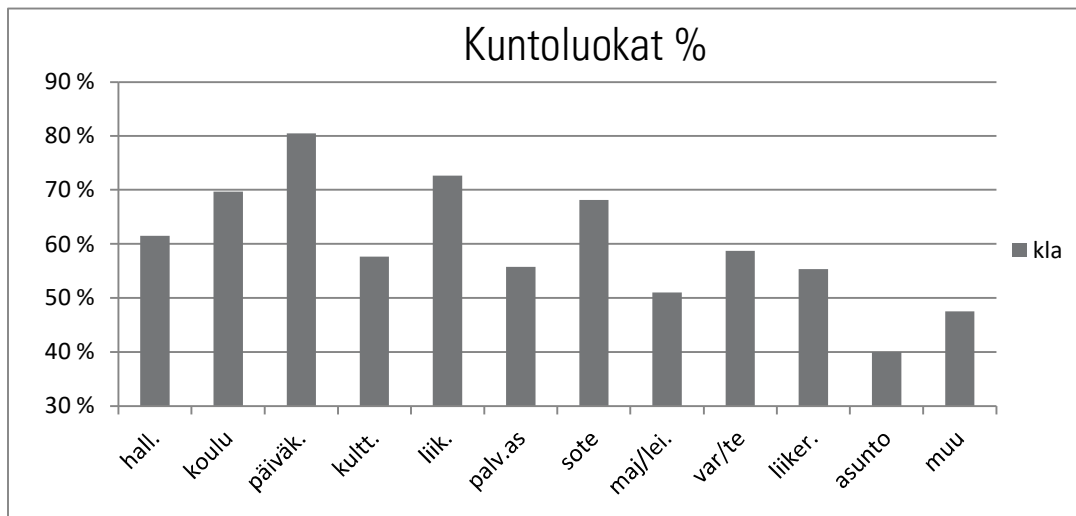
Taulukko 10: Omaisuuden tunnusluvut käyttötarkoituksittain (lkm., m², %, €, €/m²)

Arvotiedot käyttötarkoituksittain 2024				Jälleenhankinta-arvo		Tekninen arvo		kla	Korjausvelka		Perusparannustarve*	
Käyttötarkoitus	lkm	m ²	% m ²	€	€/m ²	€	€/m ²		€	€/m ²	€	€/m ²
hallinto	4	10 943	16 %	30 588 421	2 795	18 806 369	1 719	61 %	4 134 946	378	13 243 347	1 210
koulu	15	24 908	36 %	68 753 349	2 760	47 904 517	1 923	70 %	4 752 604	191	8 924 534	358
päiväkot	2	1 951	3 %	5 669 601	2 906	4 564 576	2 340	81 %	39 626	20	0	0
kulttuuri ja kokoont.	3	1 500	2 %	4 126 226	2 751	2 378 141	1 585	58 %	716 529	478	1 240 262	827
liikuntarakennus	4	6 979	10 %	11 654 593	1 670	8 466 122	1 213	73 %	438 305	63	1 022 301	146
palveluasunto	4	5 937	9 %	17 680 660	2 978	9 856 448	1 660	56 %	3 410 432	574	3 867 932	651
sote	6	4 558	7 %	15 460 248	3 392	10 535 722	2 311	68 %	2 066 288	453	3 828 395	840
majoitus/leirintä-alue	4	530	1 %	1 446 092	2 728	738 139	1 393	51 %	346 429	654	885 437	1 671
varasto/teollisuus/huolto	13	6 764	10 %	16 326 258	2 414	9 584 185	1 417	59 %	2 706 839	400	4 846 879	717
liikerakennukset	3	2 733	4 %	9 371 895	3 429	5 187 678	1 898	55 %	1 841 243	674	5 635 319	2 062
asunto	7	1 010	1 %	2 611 457	2 586	1 045 247	1 035	40 %	913 346	904	1 983 131	1 963
muu rakennus	11	462	1 %	719 517	1 558	341 811	740	48 %	198 407	430	503 114	1 090
Yhteensä	76	68 275	100 %	184 408 316	2 701	119 408 954	1 749	65 %	21 564 993	316	45 980 650	673

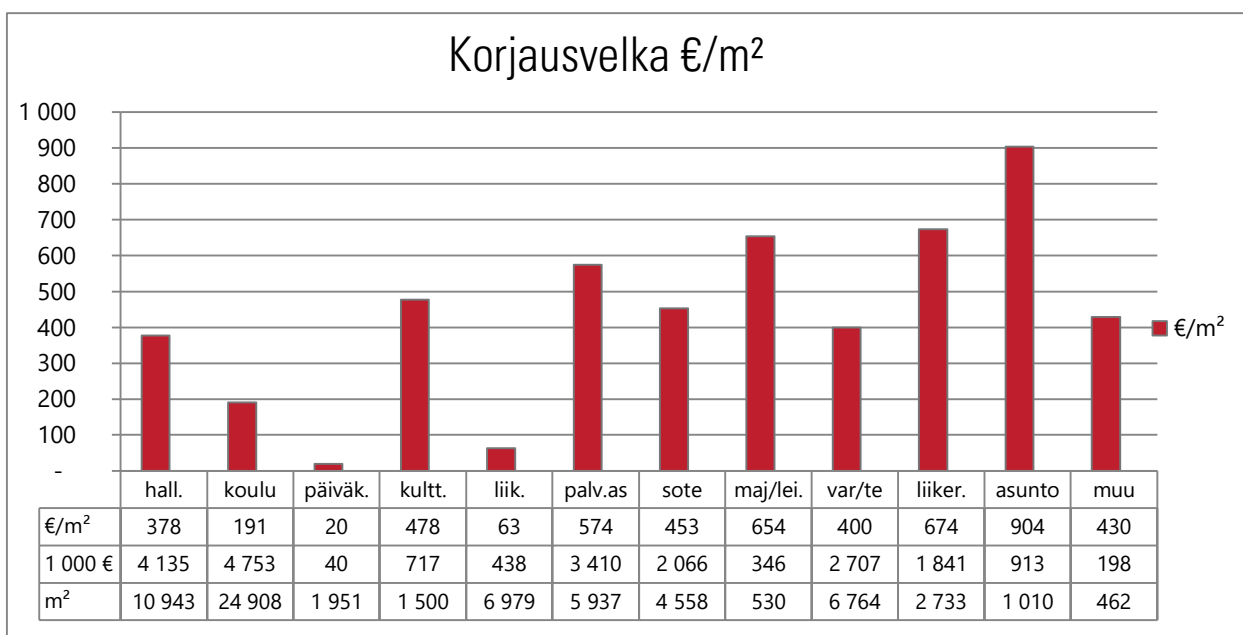
Kuva 6: Rakennusten arvojen neliöhinnat käyttötarkoituksittain



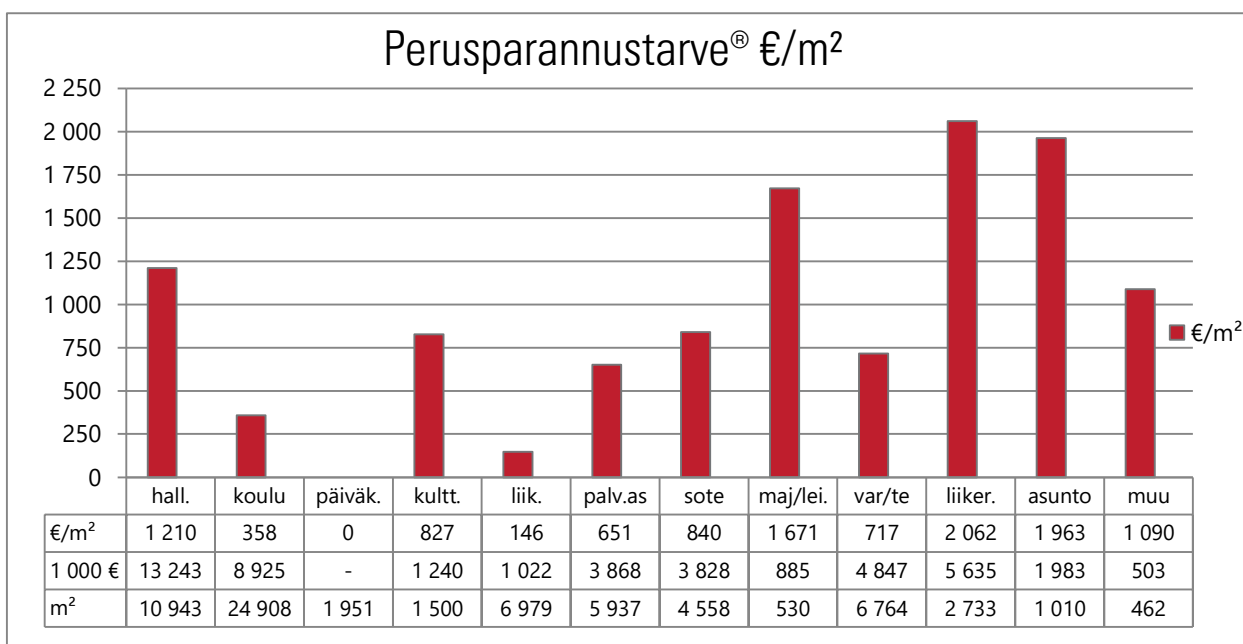
Kuva 7: Rakennusten keskimääräiset kuntoluokat käyttötarkoituksittain (Kla %)



Kuva 8: Rakennusten korjausvelka käyttötarkoituksittain



Kuva 9: Rakennusten perusparannustarve käyttötarkoituksittain



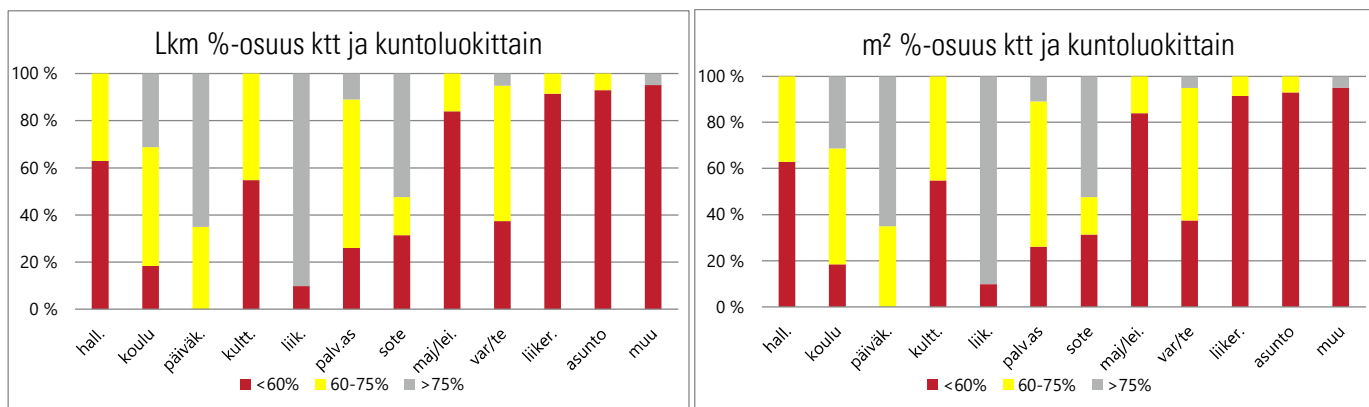
Taulukko 11: Karkea kuntoprofiili käyttötarkoituksittain (lkm., m²)

Käyttötarkoitus	Kla < 60 %		Kla 60 - 75 %		Kla > 75 %		Yhteensä	
	lkm	m ²	lkm	m ²	lkm	m ²	lkm	m ²
hallinto	3	6 888	1	4 055	0	0	4	10 943
koulu	6	4 597	5	12 533	4	7 778	15	24 908
päiväkoti	0	0	1	681	1	1 270	2	1 951
kulttuuri ja kokoont.	1	823	2	677	0	0	3	1 500
liikuntarakennus	2	688	0	0	2	6 291	4	6 979
palveluasunto	1	1 545	2	3 744	1	648	4	5 937
sote	2	1 434	2	736	2	2 388	6	4 558
majoitus/leirintä-alue	3	445	1	85	0	0	4	530
varasto/teollisuus/huolto	9	2 537	3	3 883	1	344	13	6 764
liikerakennukset	1	2 500	2	233	0	0	3	2 733
asunto	6	939	1	71	0	0	7	1 010
muu rakennus	10	439	0	0	1	23	11	462
Yhteensä	44	22 835	20	26 698	12	18 742	76	68 275

Taulukko 12: Karkea kuntoprofiili käyttötarkoituksittain (%)

Käyttötarkoitus	Kla < 60 %		Kla 60 - 75 %		Kla > 75 %		Yhteensä	
	lkm %	m ² %	lkm %	m ² %	lkm %	m ² %	lkm %	m ² %
hallinto	75 %	63 %	25 %	37 %	0 %	0 %	100 %	100 %
koulu	40 %	18 %	33 %	50 %	27 %	31 %	100 %	100 %
päiväkoti	0 %	0 %	50 %	35 %	50 %	65 %	100 %	100 %
kulttuuri ja kokoont.	33 %	55 %	67 %	45 %	0 %	0 %	100 %	100 %
liikuntarakennus	50 %	10 %	0 %	0 %	50 %	90 %	100 %	100 %
palveluasunto	25 %	26 %	50 %	63 %	25 %	11 %	100 %	100 %
sote	33 %	31 %	33 %	16 %	33 %	52 %	100 %	100 %
majoitus/leirintä-alue	75 %	84 %	25 %	16 %	0 %	0 %	100 %	100 %
varasto/teollisuus/huolto	69 %	38 %	23 %	57 %	8 %	5 %	100 %	100 %
liikerakennukset	33 %	91 %	67 %	9 %	0 %	0 %	100 %	100 %
asunto	86 %	93 %	14 %	7 %	0 %	0 %	100 %	100 %
muu rakennus	91 %	95 %	0 %	0 %	9 %	5 %	100 %	100 %
Yhteensä	58 %	33 %	26 %	39 %	16 %	27 %	100 %	100 %

Kuva 10: Rakennusten lukumäärän ja pinta-alan suhteelliset osuudet kuntoluokittain ja käyttötarkoituksittain (%)



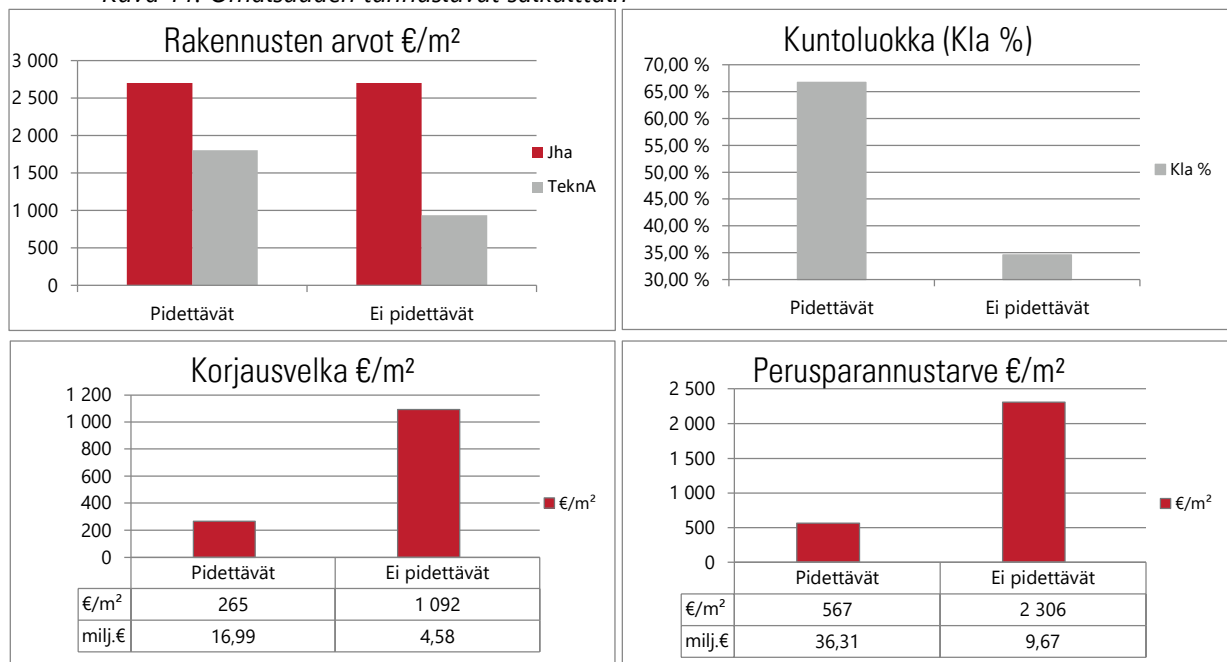
6.4 Omaisuuden tunnusluvut salkuittain 2024

Taulukko 13: Omaisuuden tunnuslukujen yhteenveto salkuittain

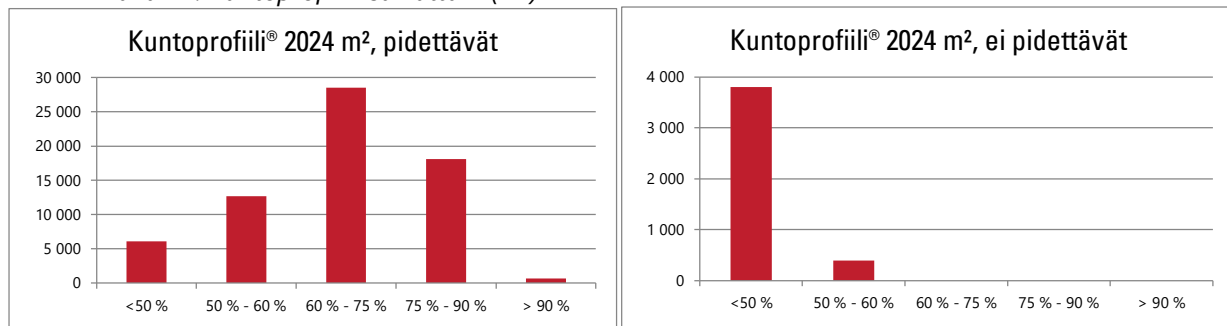
Trellum: Arvotietojen yhteenveto 2024 salkuittain

	Pidettävät		Ei pidettävät		Yhteensä	
	Lkm, €, %	%	Lkm, €, %	%	Lkm, €, %	%
Lkm	66	87 %	10	13 %	76	100 %
Pinta-ala m ²	64 083	94 %	4 192	6 %	68 275	100 %
Jha €	173 092 662	94 %	11 315 654	6 %	184 408 316	100 %
TeknA €	115 498 556	97 %	3 910 398	3 %	119 408 954	100 %
Kla %	66,73 %		34,56 %		64,75 %	
Kul. €/v	3 000 336	94 %	198 024	6 %	3 198 360	100 %
Investoinnit 2023	1 129 260	100 %	0		1 129 260	
Kvelka 75% €	16 988 651	79 %	4 576 343	21 %	21 564 993	100 %
PKTarve 90 % €	20 525 232	77 %	6 273 691	23 %	26 798 923	100 %
PPTarve 120 % €	36 312 263	79 %	9 668 387	21 %	45 980 650	100 %

Kuva 11: Omaisuuden tunnusluvut salkuittain



Kuva 12: Kuntoprofiili® salkuittain (m²)



7. OMAISUUDEN TUNNUSLUKUJEN MUUTOKSET

7.1 Omaisuuden tunnuslukujen muutos v. 2023–2024

Taulukko 14: Omaisuuden tunnuslukujen muutos v. 2023–2024

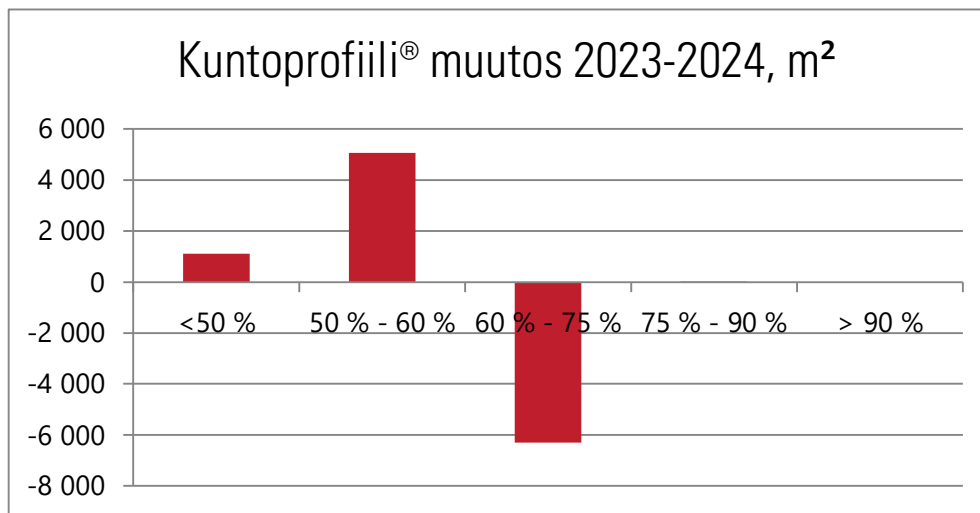
Muutos	Pinta-ala	Jha	Tekn.arvo	KLA*	Kvelka	Pptarve
m ² /%/€	-99	-213 815	-2 138 425	-1,08 %	1 778 885	11 768 506
%	-0,14 %	-0,12 %	-1,76 %		8,99 %	34,40 %

*Muutos prosenttiyksiköissä

Taulukko 15: Kuntoprofiilin muutos v. 2023–2024

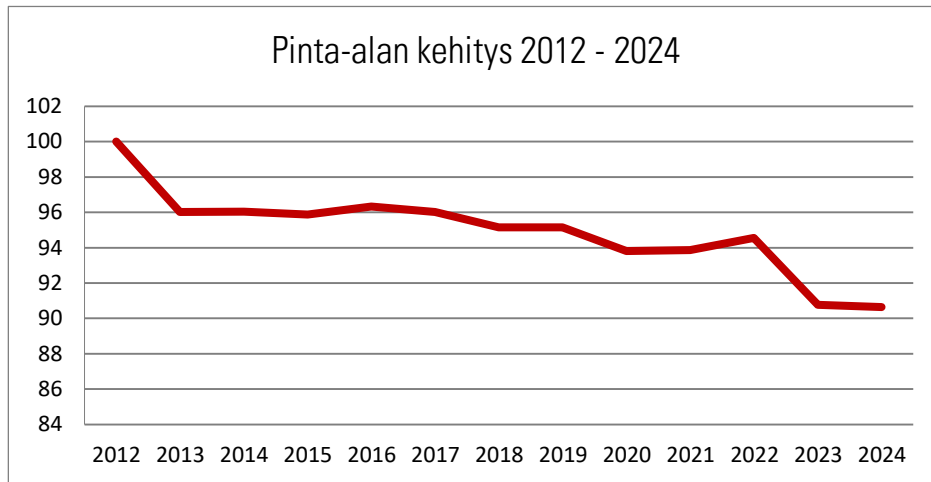
Kuntoprofiili® 2023-2024			Muutos-%	
Kuntolka	Lkm	m ²	kpl	m ²
<50 %	1	1 111	4 %	15 %
50 % - 60 %	-1	5 067	-4 %	35 %
60 % - 75 %	-3	-6 300	-14 %	-19 %
75 % - 90 %	1	23	9 %	0 %
> 90 %	0	0	0 %	0 %
Yhteensä	-2	-99	-2 %	0 %

Kuva 13: Kuntoprofiilin muutos v. 2023–2024 (m²)

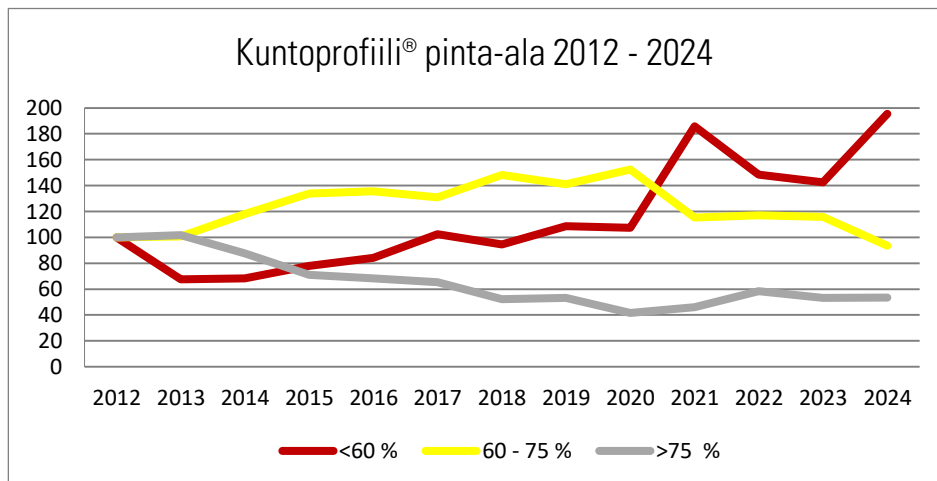


7.2 Pinta-alan ja keskimääräisen kuntoluokan kehitys v. 2012–2024

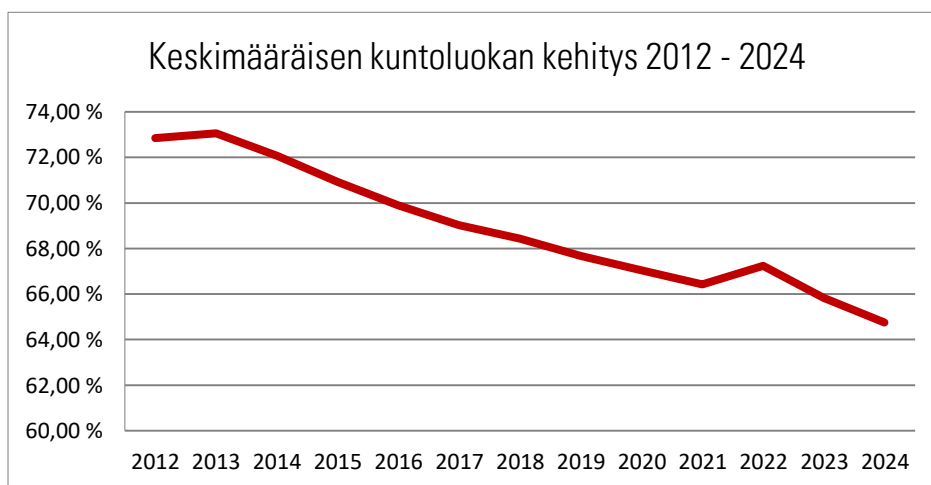
Kuva 14: Kokonaispinta-alan kehitys v. 2012- 2024 (pisteluku, 2012 = 100)



Kuva 15: Kuntoprofiili® muutos v. 2012- 2024 (pisteluku, 2012 = 100)



Kuva 16: Keskimääräisen kuntoluokan kehitys 2012–2024 (Kla %)



7.3 Omaisuuden tunnuslukujen muutos käyttötarkoituksittain v. 2023–2024

Taulukko 16: Omaisuuden tunnuslukujen muutos käyttötarkoituksittain v. 2023–2024

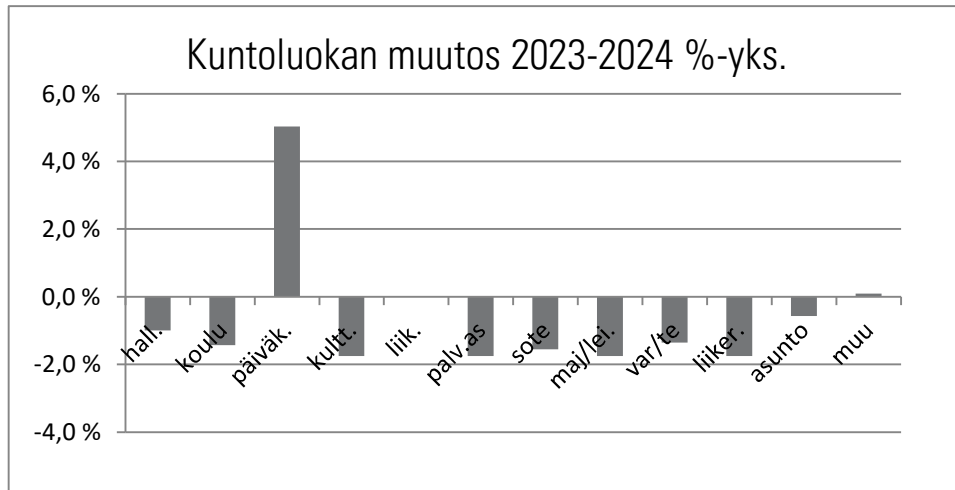
Muutokset käyttötarkoituksittain v. 2023-2024 %

Käyttötarkoitus	lkm	m ²	JHA	TeknA	Kla*	Kvelka	Pptarve
hallinto	0,0 %	0,0 %	0,0 %	-1,6 %	-1,0 %	8,0 %	211,9 %
koulu	0,0 %	0,0 %	0,0 %	-2,0 %	-1,4 %	15,5 %	36,5 %
päiväkoti	0,0 %	0,0 %	0,0 %	6,7 %	5,0 %	1182,1 %	**
kulttuuri ja kokoont.	0,0 %	0,0 %	0,0 %	-2,9 %	-1,8 %	11,2 %	2,3 %
liikuntarakennus	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	5,5 %	2,3 %
palveluasunto	0,0 %	0,0 %	0,0 %	-3,0 %	-1,8 %	9,1 %	2,1 %
sote	0,0 %	0,0 %	0,0 %	-2,2 %	-1,6 %	4,4 %	1,2 %
majoitus/leirintä-alue	0,0 %	0,0 %	0,0 %	-3,3 %	-1,8 %	7,9 %	31,1 %
varasto/teollisuus/huolto	0,0 %	0,0 %	0,0 %	-2,2 %	-1,4 %	7,9 %	2,2 %
liikerakennukset	0,0 %	0,0 %	0,0 %	-3,1 %	-1,7 %	9,8 %	2,8 %
asunto	-12,5 %	-6,7 %	-6,4 %	-7,7 %	-0,6 %	-4,9 %	-10,5 %
muu rakennus	-8,3 %	-5,3 %	-4,6 %	-4,4 %	0,1 %	-4,7 %	-4,2 %
Yhteensä	-2,6 %	-0,1 %	-0,1 %	-1,8 %	-1,1 %	9,0 %	34,4 %

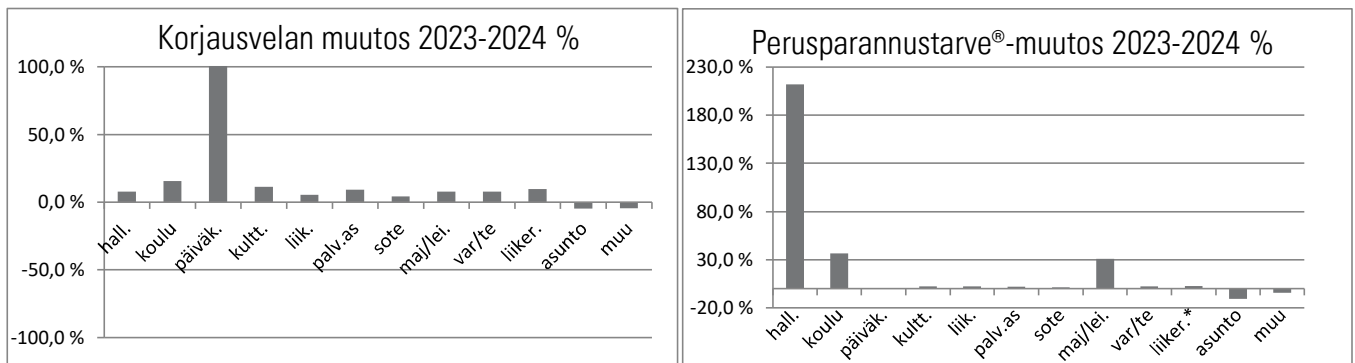
* Muutos %-yksikössä

** Muutosta ei voida laskea

Kuva 17: Keskimääräisen kuntoluokan muutos käyttötarkoituksittain v. 2023–2024



Kuva 18: Korjausvelka ja Perusparannustarve muutos käyttötarkoituksittain v. 2023–2024³



³ Korjausvelan aikasarjan akseli katkaista 100 % kohdalta, päiväkotien todellinen muutos 1 182 %

7.4 Omaisuuden tunnuslukujen muutos salkuittain v. 2023–2024

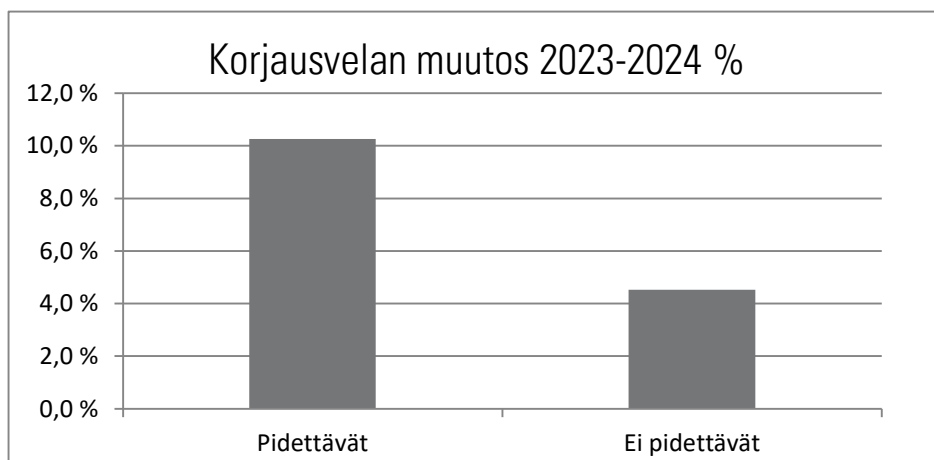
Taulukko 17: Omaisuuden tunnuslukujen muutos salkuittain v. 2023–2024

Trellum tunnuslukujen muutos 2023-2024 salkuittain

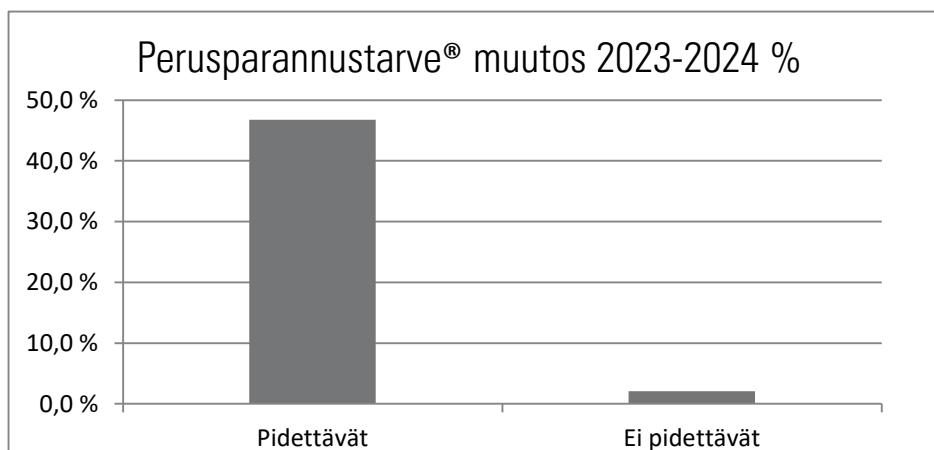
	Pidettävät Lkm, €, %	Ei pidettävät Lkm, €, %	Yhteensä Lkm, €, %
Lkm	-2,9 %	0,0 %	-2,6 %
Pinta-ala m ²	-0,2 %	0,0 %	-0,1 %
Jha €	-0,1 %	0,0 %	-0,1 %
TeknA €	-1,7 %	-4,8 %	-1,8 %
Kla*	-1,0 %	-1,8 %	-1,1 %
Kvelka	10,3 %	4,5 %	9,0 %
Pktarve	43,1 %	3,3 %	31,2 %
Pptarve	46,8 %	2,1 %	34,4 %

*muutos %-yksikköinä

Kuva 19: Korjausvelan muutos salkuittain v. 2023–2024

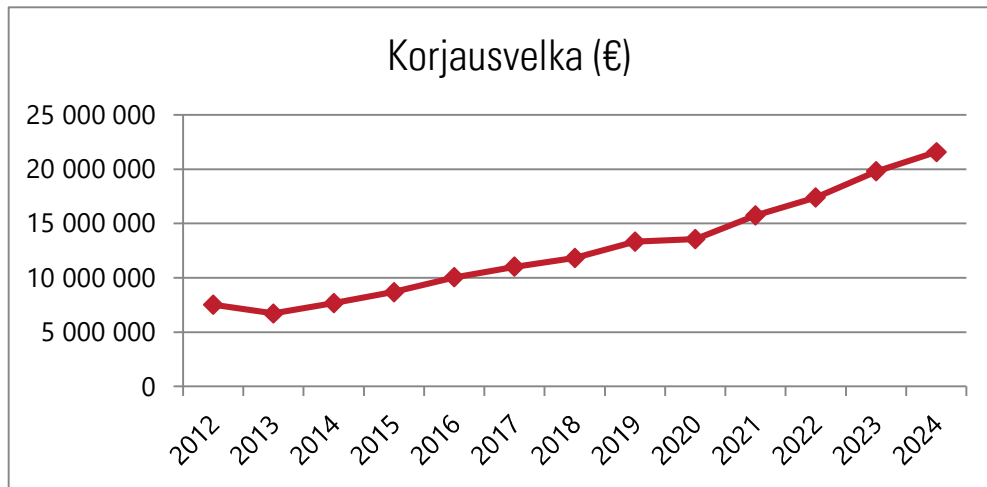


Kuva 20: Perusparannustarpeen muutos salkuittain v. 2023–2024

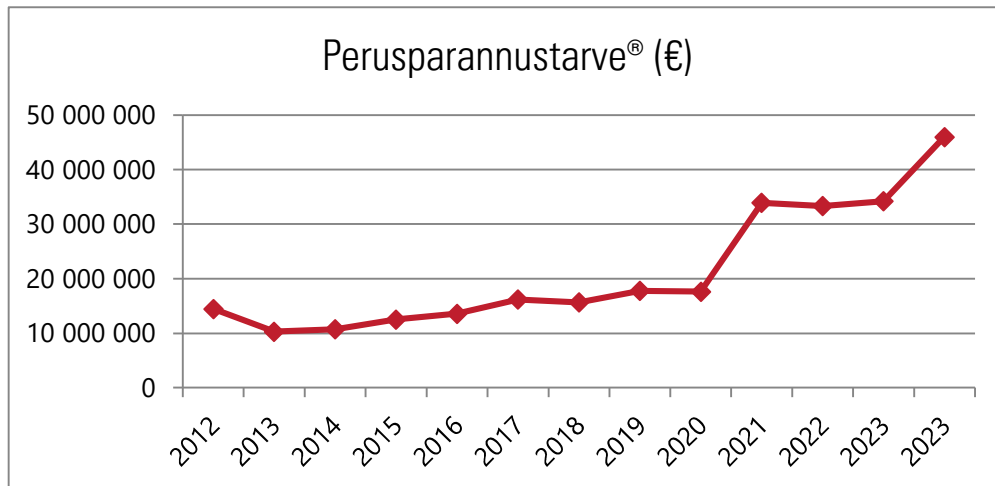


7.5 Korjausvelka ja Perusparannustarve® muutos v. 2012–2024

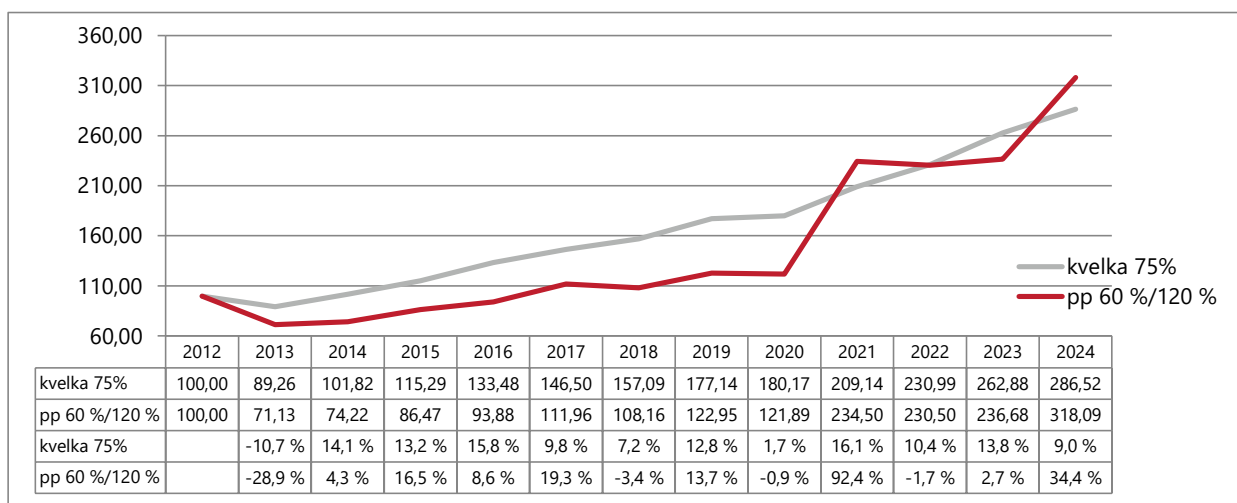
Kuva 21: Korjausvelka muutos v. 2012–2024 (€)



Kuva 22: Perusparannustarve® muutos v. 2012–2024 (€)



Kuva 23: Korjausvelkaindeksi muutos v. 2012–2024 (pisteluku)



8. JOHTOPÄÄTÖS

Trellum Consulting Oy on nyt käsillä olevassa dokumentissa päivittänyt rakennusten arvot vuoden 2024 lopun tilanteeseen huomioiden rakennuskustannusten muutos, rakennusten vuosittainen kuluminen sekä rakennuskantaan tehdyt investoinnit. Edellinen vastaava tarkastelu tehtiin vuosi sitten, jolloin arvot määritettiin vuodelle 2023.

Yleistä

Kaikkiaan nyt tehty päivitys koski 76 rakennusta, joiden pinta-ala oli noin 68 300 m². Rakennusten yhteenlaskettu jälleenhankinta-arvo vuoden 2024 lopussa on noin 184,4 miljoonaa euroa keskimääräisen neliöhinnan ollessa 2 701 €/m² ja tekninen arvo noin 119,4 miljoonaa euroa ja sen keskimääräinen neliöhinta 1 749 €/m². Koko omaisuuden keskimääräinen kuntuoluokka on noin 64,8 %, jota voidaan pitää tyydyttävänä. Vuoden 2024 lopussa korjausvelkaa on noin 21,6 miljoonaa euroa ja sen keskimääräinen neliöhinta on 316 €/m². Rakennusten Perusparannustarve® puolestaan on noin 46 miljoonaa euroa ja sen keskimääräinen neliöhinta 673 €/m². Omaisuuden korjausvelka ja Perusparannustarve® ovat keskimääräistä korkeammalla tasolla Suomen muihin kuntiin ja kaupunkeihin verrattuna. Korjausvelan neliöhinta vaihtelee noin 150–300 €/m² ja perusparannustarve taas noin 300–500 €/m² välillä.

Hangon kaupungin omaisuuden pinta-alasta kolmannes peruskorjaus/perusparannustarpeessa (Kla <60 %), jota koko omaisuuden osalta voidaan pitää verrattain korkeana. Tyydyttävässä kunnossa (Kla 60 % - 75 %) olevien rakennusten osuus koko pinta-alasta on 39 %, hyvässä kunnossa (Kla 75–90 %) noin 26 % ja uutta vastaavassa kunnossa (Kla >90 %) on ainoastaan yksi rakennus: vuonna 2019 perusparannettu lastenneuvola. Välittömässä investointitarpeessa (Kla <60 %) olevan omaisuuden pinta-alaosuus vaihtelee Suomen kaupungeissa noin 10 % - 30 % välillä, joten Hangon kaupungin heikko- ja välttäväkuntoisten rakennusten suhteellinen pinta-ala osuus on hieman yli keskimääräisen ylärajan.

Hangon kaupungin rakennuskanta on viime vuodet ollut painottunut tyydyttäväkuntoisiin rakennuksiin. Nämä rakennukset tulevat investointitarpeeseen muutamasta vuodesta 20 vuoteen, kunnossapitokorjauksista riippuen. Tämän takia omaisuuden velvoitteet tulevat todennäköisesti jatkamaan kasvuaan myös tulevaisuudessa.

Ikärakenne

Hangon kaupungin rakennusten ikärakenne on säilynyt vuodesta toiseen lähes samana, kun uudisrakennuksia ei ole valmistunut ja myyntien ja purkujen kautta tapahtuvat omaisuuden ikärakennemuutokset jäävät vähäisiksi. Tarkasteltaessa ikärakennetta vuoden 2024 arvojen pohjalta, niin Hangon kaupungin rakennusten pinta-alasta 28 % (n. 19 100 m²) on rakennettu vuosien 1980–2000 välisenä aikana ja 26 % vuosien 1940–1960 (n. 17 700 m²) välisenä aikana. Rakennusten lukumäärästä em. (1940–1960 ja 1980–2000) vuosikymmenten aikana on valmistunut yhteensä 41 % kakista Hangon kaupungin omistamista rakennuksista. Lukumääräisesti eniten rakennuksia on valmistunut 1960–1980 välisenä aikana, jolloin valmistui 24 rakennusta eli noin kolmannes Hangon kaikista rakennuksista. Vuosien 1960–1980 välillä valmistuneet rakennukset ovat nyt tarkastellun ikäprofiilin pienimpiä keskimääräinen pinta-alan ollessa 496 m². Vuosina 1960–1980 valmistuneiden rakennusten pinta-

alaosuus on vasta kolmanneksi suurin (17 %), vaikka kyseisinä vuosikymmeninä rakennuksia valmistui ikäluokista eniten. Rakennusten valmistumisvuosista laskettu valmistumisvuoden mediaani on 1970 eli rakennuskannan keksimääräinen ikä vuonna 2024 on 54 vuotta.

Ikäluokittain tarkasteltuna eniten korjausvelkaa on vuosien 1940–1960 välillä valmistuneissa rakennuksissa. Näiden vuosien aikana valmistuneissa rakennuksissa korjausvelkaa on noin kuusi miljoonaa euroa, eli 28 % koko kaupungin korjausvelasta. Saman ikäluokan Perusparannustarve® taas on vajaat 12 miljoonaa euroa, joka edustaa 26 % koko kaupungin välittömästä investointitarpeesta. Absoluuttisesti suurin perusparannustarve puolestaan on vuosina 1900–1920 valmistuneissa rakennuksissa. Näiden rakennusten Perusparannustarve® on yhteensä 14,4 miljoonaa euroa ja korjausvelkaa 4,87 miljoonaa, joka taas on ikäluokista toiseksi eniten. Suhteellisesti ikäluokka kattaa 31 % koko kaupungin perusparannustarpeesta ja 23 % korjausvelasta.

Suhteellisesti eniten korjausvelkaa ja perusparannustarvetta on vuosien 1900–1920 aikana valmistuneissa rakennuksissa, jossa korjausvelan neliöhinta on 493 €/m² ja Perusparannustarve® 1 459 €/m². Tämän ikäluokan rakennusten pinta-alasta 71 % on alle 60 %:n kuntoluokan, 12 % tyydyttäväkuntoista ja loput 17 % hyväkuntoista. Hangon kaupungilla on tarkastelussa mukana 8 rakennusta, joiden valmistumisvuosi ei ole tiedossa. Näiden rakennusten yhteenlaskettu pinta-ala on hieman alle 1 000 m².

Käyttötarkoituksittain

Käyttötarkoituksittain alhaisin kuntoluokka ja suurin suhteellinen korjausvelka on asuinrakennuksissa. Asuinrakennusten keskimääräinen kuntoluokka on 40 %, korjausvelan neliöhinta 904 €/m² ja Perusparannustarve® 1 963 €/m². Tämän käyttötarkoituksen pinta-alasta yhtä rakennusta lukuun ottamatta kaikki ovat välittömässä investointitarpeessa (Kla < 60 %). Toiseksi heikoimmassa kunnossa, asuinrakennusten jälkeen, ovat liikerakennukset, joissa omaisuuden keskimääräinen kuntoluokka on 55 %, korjausvelan neliöhinta 674 €/m² ja Perusparannustarve® 2 062 €/m². Liikerakennusten pinta-alasta 91 % on investointitarpeessa (Kla < 60 %) ja loput yhdeksän prosenttia ovat tyydyttäväkuntoisia. Molemmat em. käyttötarkoituksiluokat ovat pieniä ja niiden yhteenlaskettu pinta-alaosuus on noin kuusi prosenttia koko omaisuuden pinta-alasta ollen yhteensä noin 3 700 neliometriä.

Eniten absoluuttista korjausvelkaa on koulurakennuksissa. Koulurakennuksissa on korjausvelkaa 4,76 miljoonaa euroa ja perusparannustarvetta vajaat yhdeksän miljoonaa euroa. Koulurakennuksia on koko omaisuuden pinta-alasta noin 36 %, joka selittää näiden rakennusten suuren absoluuttisen korjausvelan ja välittömän investointitarpeen. Koulurakennusten korjausvelan neliöhinta on 191 €/m² ja perusparannustarpeen 358 €/m², jotka molemmat ovat selvästi alle omaisuuden keskimääräisten neliöhintojen (kvelka 317 €/m² ja pptarve 675 €/m²). Suurista absoluuttista tarpeista huolimatta koulurakennuksen ovat keskimäärin koko kantaa paremmassa kunnossa keskimääräisen kuntoluokan ollessa 70 %. Koulurakennusten pinta-alasta 18 % on välittömässä investointitarpeessa, tyydyttäväkuntoista 50 % ja loput 31 % pinta-alasta on hyväkuntoista.

Absoluuttisesti eniten perusparannustarvetta puolestaan on hallintorakennuksissa, joissa Perusparannustarve® on yhteensä 13,2 miljoonaa ja korjausvelka 4,13 miljoonaa euroa. Hallintorakennuksia on 16 % kokonaispinta-alasta. ja se on käyttötarkoituksittain toiseksi suurin luokka. Hallintorakennusten pinta-alasta 63 % on välittömässä investointitarpeessa ja loput 37 % ovat tyydyttävässä kunnossa.

Käyttötarkoitukseltaan parhaimmassa kunnossa, useamman tunnusluvun valossa, ovat päiväkotirakennukset, joiden keskimääräinen kuntoluokka on 81 % ja korjausvelan neliöhinta on 20 €/m². Päiväkotirakennuksissa ei ole yhtään kuntoluokaltaan alle 60 %:n rakennusta, jolloin päiväkodeissa ei vuoden 2024 lopussa ole välittömiä investointitarpeita. Toiseksi parhaassa kunnossa ovat liikuntarakennukset, joiden keskimääräinen kuntoluokka on 73 %, korjausvelan neliöhinta 63 €/m² ja Perusparannustarve® 146 €/m².

Salkuittain

Hangon kaupunki on jakanut omistamansa rakennukset kahteen salkkuun eli pidettäviin ja ei pidettäviin rakennuksiin. Näin tarkastellen omaisuuden kunnan ja investointitarpeiden ero on erittäin selkeä. Vuoden 2024 lopun arvojen pohjalta "ei pidettävien" rakennusten keskimääräinen kuntoluokka on 34,6 %, kun pidettävien rakennusten vastaava kuntoluokka on 66,7 %. Vuoden 2024 lopun arvojen kautta lasketusta korjausvelasta ja välittömästä investointitarpeesta molemmista noin viidesosa on ei pidettävissä rakennuksissa, vaikka näiden rakennusten suhteellinen osuus omaisuuden pinta-alasta on ainoastaan 6 %. Mikäli nämä rakennukset saadaan realisoitua keskipitkällä aikavälillä, niin omaisuuden rakenne paranee ja omaisuudesta lasketut velvoitteet laskevat muihin kaupunkeihin verrattuna lähes keskimääräiselle tasolle.

Tunnuslukujen muutos

Tarkasteltaessa omaisuuden tunnuslukujen muutosta vuodesta 2023 vuoden 2024 loppuun niin omaisuuden pinta-ala on säilynyt ennallaan, korjausvelka noussut noin yhdeksän prosenttia ja Perusparannustarve® 34,4 %. Korjausvelka ja Perusparannustarve® nousivat erityisesti rakennusten kulumisen takia. Perusparannustarpeessa oleva rakennuskanta kasvoi 6 200 m² edellisvuodesta. Erityisesti Keksin päärakennuksen kulumisen alle 60 % kuntoluokkaan on kasvattanut perusparannustarvetta huomattavasti. Tämä rakennus yksinään selittää lähes yhdeksän miljoonan euron Perusparannustarve® tunnusluvun kasvun.

Rakennusten jälleenhankinta-arvo säilyi lähes ennallaan rakennuskustannusindeksin ja pinta-alan johdosta entisellään. Omaisuuden keskimääräinen kuntoluokka laski vuoden 2023 lopusta 1,1 %-yksikköä. Vuonna 2024 myytiin kaksi pienehköä rakennusten, joiden kautta korjausvelka laski vajaat 100 000 euroa ja Perusparannustarve® taas vajaat 200 000 euroa. Samaan aikaan rakennusten kulumisen oli noin 3,2 miljoonaa euroa ja kulumista korvaavat investoinnit jäivät noin 1,1 miljoonaa euroon. Investoinnit jäivät selvästi alle kulumisen ja myynnit/purut eivät riittäneet paikkaamaan alhaista investointitasoa, jolloin omaisuuden tarpeet kasvoivat selvästi vuodesta 2023 vuoteen 2024.

Käyttötarkoituksittain tarkastellen korjausvelka laski asunnoissa (-4,9 %) ja muut rakennukset (-4,7 %) käyttötarkoituluokassa ja kasvoi kaikissa käyttötarkoituluokissa. Suurin korjausvelan kasvut olivat päiväkodeissa (1 182 %), koulurakennuksissa (16 %) ja kulttuuri- sekä kokoontumisrakennuksissa (11 %).

Perusparannustarve® puolestaan laski niin ikään asunnoissa (-10,5 %) ja muut rakennukset (-4,2 %) käyttötarkoituluokissa kasvoi kaikissa muissa käyttötarkoituksissa. Päiväkotirakennuksissa ei vuoden 2024 lopussa ole investointitarpeita, jolloin myöskään Perusparannustarve® muutosta ei voida laskea. Perusparannustarve® kasvoi eniten hallinto- (212 %), koulu- (36 %) ja majoitus/leirintäalueiden rakennuksissa (31 %) Muissa käyttötarkoituksissa muutokset jäivät varsin maltillisiksi.

Salkuittain tarkasteluna vuodesta 2023 vuoden 2024 molempien, pidettävien ja ei pidettävien, rakennusten omaisuuden velvoitteet nousivat. Pidettävien rakennusten korjausvelka kasvoi noin 10 %, perusparannustarve 47 % ja keskimääräinen kuntoluokka laski tasan yhden prosenttiyksikön. Ei pidettävien rakennusten korjausvelka puolestaan nousi 4,5 %:n ja Perusparannustarve 2,1 %:n. Keskimääräinen kuntoluokka puolestaan laski ei pidettävissä rakennuksissa 1,8 %.

9. TARKASTELUSTA

Kesällä 2022 tehdyn jälleenhankinta-arvon määrittelyn tarkkuus tavanomaisissa rakennuksissa on noin +- 5 %, kun puolestaan haastavimmissa rakennuksissa arvonmäärittelyn tarkkuuden vaihteluväli voi olla huomattavasti suurempi (mm. suojelurakennukset). Lähtötilanteessa pintapuolisen fyysiseen katselmointiin pohjautuvien kuntoluokkien tarkkuus puolestaan on noin +- 5 % yksikköä molempiin suuntiin. Nyt vastaava arvojen määrittely toteutettiin uudestaan Sote rakennuksissa helmikuussa 2024, jolloin vastaava arviointitarkkuus kohdistuu nyt näin rakennuksiin. Lähtötilanteen arvonmäärittelyn jälkeen nyt tehty päivitys voidaan toteuttaa noin 10 vuoden ajan, jona aikana omaisuuden tunnusluvut ja niiden kehitys antavat kohtuullisen luotettavan kuvan omaisuuden velvoitteista ja niiden kehittymisestä. Tämän jälkeen rakennusten arvonmäärittely on hyvä suorittaa katselmointineen uudelleen, jotta omaisuuden tunnusluvut säilyvät luotettavina. Nyt alkuperäinen arvojen määrittely on tehty vuonna 2012 ja kesällä 2022 arvojen määrittely on tehty uudestaan, jolloin tässä tarkasteltuja suureita voidaan taas tuottaa kevyemmällä vuosittaisilla päivityksillä aina vuoteen 2032 asti.

Nyt rakennuskohtaisesti lasketut investointitarveluvut ovat koko omaisuuden osalta suuntaa antavia ja antavat mahdollisuuden arvioida karkeita investointitarpeita koko omaisuuden tasolla. Yksittäisten rakennusten osalta tässä laskettu investointitarve voi suurestikin poiketa todellisista rakennusosien ja rakenteiden kautta laskettavasta investointitarpeesta ja tässäkin vaiheessa kyse on vielä laskennallisesta tarkastelusta. Lopuksi korjausrakentamisen kustannukset selviävät, kun rakennus on peruskorjattu/perusparannettu ja kaikki siihen liittyvät laskut on maksettu. Näin rakenteiden kautta laskettu investointitarvearvio voi siis vielä poiketa suurestikin rakennuksen lopullisesta peruskorjaukseen/perusparannukseen

käytettävästä rahamäärästä. Nyt käytetty korjausvelan ja investointitarpeen laskentamenetelmä ja sen arviointitarkkuus ovat puutteistaan huolimatta käytännössä lähes ainoita mahdollisuuksia tarkastella suurten rakennusomaisuuksien korjausvelkaa ja investointitarpeita järkevällä kustannustasolla ja aikapanostuksella.

10. ARVIOT JA LASKELMAT LAATI



3.6.2025

Harri Isoniemi

Tommi Isoniemi

Aurakatu 1 A 6

20100 Turku

11. LISÄTIETOJA

Tästä arviosta ja tehdyistä laskelmista lisätietoja antaa Tommi Isoniemi
puh 0400 520 199

12. LYHENTEITÄ

Lkm. = rakennusten lukumäärä

Pinta-ala = rakennusten/omaisuuden huoneistoala (m²)

Jha = rakennuksen/omaisuuden jälleenhankinta-arvo (€)

Jha €/m² = jälleenhankinta-arvon neliöhinta (€/m²)

TeknA = rakennuksen/omaisuuden tekninen arvo (€)

TeknA €/m² = teknisen arvon neliöhinta (€/m²)

Kla = rakennuksen/omaisuuden kuntoluokka % (TeknA/Jha)

Kuluminen = rakennuksen/omaisuuden kulumisen vuodessa (€)

Kuluminen €/m²/kk = rakennuksen/omaisuuden kulumisen neliöhinta kk

Kuluminen % Jha = kulumisen osuus jälleenhankinta-arosta

M/P Kvelka = myytyjen ja purettujen rakennusten vaikutus korjausvelan määrään (€)

M/P Pptarve = myytyjen ja purettujen rakennusten vaikutus perusparannustarpeen määrään (€)

Kvelka = korjausvelka, kun rakennuksen nykykunto (kla) < 75 % ja tavoitekunto 75 %

Pktarve, PKT 90 % = Peruskorjaustarve®, kun rakennuksen nykykunto (kla) < 60 %
tavoitekunto 90 %

Pptarve, PPT 120 % = Perusparannustarve®, kun rakennuksen nykykunto (kla) < 60 %
tavoitekunto 120 %

13. LIITTEET

Arvot, kvelka ja ppt 2024 (Liite 1)

Trellum käyttötarkoitus sekä salkkuluokitus (Liite 2)

Liite 1: Rakennuskohtaiset omaisuuden tunnusluvut 31.12.2024 (2 s)

Trellum Hangon kaupungin arvot, kveikka ja ppt v. 2024 (1/2)

N:o	Rakennus	Ktt	Lka	Vuosi	m²	€/m²	JHA	Kulminen	lv.	TeknA	€/m²	kla	Kveikka	Pk-tarve	Pp-tarve
1	Hanko Pohjoisen päiväkot	4	1	1966	681	3 066	2 087 703	36 535	0	1 526 152	2 241	73 %	39 626	0	0
2	Meisämaja	4	1	1976	1 270	2 820	3 581 898	62 683	384 818	3 038 424	2 392	85 %	0	0	0
3	Riiilahdenkatu 13	13	1	1976	71	2 575	182 835	3 200	19 643	1 14 031	1 606	62 %	23 095	0	0
4	Meisämaja lämpökeskus	14	1	1976	23	1 884	42 389	742	4 554	32 372	1 439	76 %	0	0	0
5	Palvelutalo Astrea	7	1	1876	444	3 481	1 545 564	27 047	0	977 569	2 202	63 %	181 604	0	0
5	Palvelutalo Astrea	7	1	1997	3 300	3 107	10 253 100	179 429	0	6 313 798	1 913	62 %	1 376 027	0	0
6	Norberga	7	1	1965	648	2 167	1 403 927	24 569	0	1 059 330	1 635	75 %	0	0	0
9	Terveyskeskus	8	1	1970	822	2 801	2 302 824	11 514	370	619 254	753	27 %	1 107 864	1 453 288	2 144 135
9	Terveyskeskus	8	1	1970	1 733	3 541	6 136 553	107 390	986	5 171 032	2 984	84 %	0	0	0
9	Terveyskeskus	8	1	1903	612	3 210	1 964 520	34 379	316	673 164	1 100	34 %	800 226	1 094 904	1 684 260
0	Terveyskeskus	8	1	1970	663	3 344	2 217 072	38 799	356	1 513 508	2 283	68 %	149 296	0	0
10	Lastenneuvola	8	1	1983	655	4 024	2 635 832	46 127	0	2 415 081	3 687	92 %	0	0	0
11	Terveyskeskus talonmiehen as.	13	1	1970	117	2 348	274 757	4 808	0	103 377	884	38 %	102 690	143 904	226 331
12	Lappohjan neuvola	8	1	1978	73	2 787	203 447	3 560	0	143 685	1 968	71 %	8 901	0	0
13	Keskuskoulu	3	1	1953	3 036	2 547	7 731 382	135 299	46 511	5 661 427	1 865	73 %	137 110	0	0
13	Keskuskoulu	3	1	1953	5 169	2 547	13 164 245	230 374	79 194	9 392 611	1 817	71 %	480 573	0	0
14	Lappvik skolan	3	2	1954	970	2 921	2 833 100	49 579	0	895 968	924	32 %	1 228 857	1 653 822	2 503 752
15	Hangöbyskolan	3	1	1913	665	3 790	2 520 516	44 109	0	1 237 625	1 861	49 %	652 763	1 030 840	1 786 995
16	Hangonkyllän koulu	3	1	1972	920	2 843	2 615 273	45 767	0	2 048 284	2 226	78 %	0	0	0
17	Hangonkyllän koulu lämpökeskus	14	1	1972	8	2 062	16 499	289	0	5 878	735	36 %	6 496	8 971	13 921
18	Hanko Pohjoisen koulu	3	1	1977	855	2 518	2 152 774	37 674	36 267	1 556 663	1 821	72 %	57 917	0	0
19	HYL	3	1	1918	1 680	3 567	5 993 054	104 878	0	4 831 900	2 876	81 %	0	0	0
20	Lappohjan koulu	3	1	1978	1 618	2 876	4 653 580	81 438	0	3 146 983	1 945	68 %	343 202	0	0
21	Lappohjan koulu varasto	11	1	1978	88	1 003	88 291	1 545	0	26 156	297	30 %	40 062	53 305	79 793
25	HGH Päärakennus	3	1	1985	1 510	2 422	3 656 861	63 995	6 051	2 149 885	1 424	59 %	592 760	1 141 290	2 238 348
26	HGH Opetuskeittiö	3	1	1985	707	2 383	1 685 008	29 488	2 788	855 823	1 210	51 %	407 933	660 684	1 166 187
27	HGH Veistosali	11	1	1985	455	2 249	1 023 195	17 906	1 693	509 453	1 120	50 %	257 943	411 422	718 380
28	HGH Ruokala	3	1	1981	243	2 489	604 835	10 585	1 001	307 199	1 264	51 %	146 428	237 153	418 604
29	Haaga Parkin koulu	3	1	1981	3 625	2 604	9 439 746	165 196	29 889	7 718 015	2 129	82 %	0	0	0
29	Haaga Parkin koulu	3	1	1981	1 553	2 666	4 141 487	72 476	13 113	3 136 080	2 019	76 %	0	0	0
29	Haaga Parkin koulu	3	1	1981	502	2 210	1 109 590	19 418	3 513	520 860	1 038	47 %	311 333	477 771	810 648
31	HSL päärakennus	3	1	1897	1 855	3 478	6 451 897	112 908	0	4 445 195	2 396	69 %	393 728	0	0
32	HSL varastorakennus	11	1	1990	12	816	9 788	171	0	6 423	535	66 %	918	0	0
34	Urheilutalo	6	1	1983	2 630	2 076	5 459 375	95 539	14 168	4 142 820	1 575	76 %	0	0	0
38	Linnoitusmuseo	5	1	0	367	4 771	1 751 051	30 643	0	1 131 617	3 083	65 %	181 672	0	0
39	Varantukasini	6	1	1906	600	2 949	1 769 368	30 964	0	895 742	1 493	51 %	431 283	696 689	1 227 499
41	Liikuntakeskus, katsomo	6	1	1958/1973	648	1 882	1 219 734	21 345	0	495 517	765	41 %	419 284	602 244	968 164
41	Liikuntakeskus, kioski	6	1	0	40	1 951	78 035	1 366	0	39 505	988	51 %	19 021	30 726	54 136
42	Liikuntakeskus varastorakennus	11	1	1973	90	1 067	95 998	1 680	0	46 679	519	49 %	25 319	39 719	68 518
44	Liikuntakeskus sosiaalitilat	11	1	0	30	1 694	50 822	889	0	26 745	892	53 %	11 371	18 995	34 241
45	Liikuntakeskus pukeutumistila ent. kuplah.	11	1	1976	93	2 174	202 165	3 538	0	82 130	883	41 %	69 494	99 819	160 469
47	Urheiluhalli	6	1	2002	3 661	1 338	4 897 449	85 705	189 963	3 788 280	1 035	77 %	0	0	0
48	Lappohjan nuorisotalo	5	1	1987	310	2 423	751 264	13 147	0	538 093	1 736	72 %	25 355	0	0
49	Kansanpuisto	5	1	1964	823	1 973	1 623 910	28 418	0	708 431	861	44 %	509 502	753 088	1 240 262
50	Kansanpuisto varasto ja wc	14	1	1964	42	1 839	77 714	1 360	0	31 571	747	41 %	26 714	38 371	61 686
51	Naisten uimahuone	14	1	1996	20	1 784	35 673	624	0	20 557	1 028	58 %	6 198	11 549	22 251
52	MBI-maja	14	1	1950	30	1 561	46 821	819	0	26 629	888	57 %	8 486	15 509	29 556
52	MBI-maja	14	1	1950	20	1 260	25 194	441	0	13 321	666	53 %	5 574	9 353	16 911
55	Päärakennus	10	1	1962	250	2 564	640 998	11 217	0	324 505	1 298	51 %	156 243	252 393	444 692
56	Huoltorakennus	10	1	1967	105	2 787	292 630	5 121	0	104 249	993	36 %	115 223	159 117	246 906
57	Uusi huoltorakennus	10	1	1990	85	2 252	191 408	3 350	0	117 955	1 388	62 %	25 601	0	0
58	Pesutilat	10	1	1990	90	3 567	321 056	5 618	0	191 430	2 127	60 %	49 362	97 521	193 838
59	Ljungbo	7	2	1948	1 545	2 898	4 478 069	78 366	0	1 505 751	975	34 %	1 852 801	2 524 511	3 867 932
69	Vanha taksiasema	12	1	1966	36	3 567	128 423	2 247	0	89 414	2 484	70 %	6 903	0	0

Trellum Hangon kaupungin arvot, kvelka ja ppt v. 2024 (2/2)

No	Rakennus	Kitt	Lka	Vuosi	m²	€/m²	JHA	Kulminen	Inv.	TeknA	€/m²	kla	Kvelka	Pk-tarve	Pp-tarve
70	Casino		12	1	1879	2 500	3 456	8 639 541	151 192	0	4 732 130	1 893	55 %	1 747 525	3 043 456
72	Neljän Tuulen Tupa		12	1	1908	197	3 066	603 932	10 569	0	366 134	1 859	61 %	86 815	0
74	Kaupungintalo		1	1	1950	4 055	2 432	9 862 152	172 588	230 637	7 178 194	1 770	73 %	218 420	0
75	Keksi tark. 21.6.-99		1	1	1900	4 748	3 032	14 396 886	251 945	0	8 389 785	1 767	58 %	2 407 879	4 567 412
76	Vesilaitos		11	1	1900	10 16	2 675	27 18 278	47 570	0	1 919 784	1 890	71 %	118 925	0
77	Pelastuslaitos		11	1	1992	2 855	2 166	6 184 261	108 225	63 431	4 136 948	1 449	67 %	501 248	0
78	Casinoon lääkellari		11	1	0	193	2 453	473 335	8 283	0	149 692	776	32 %	205 309	276 310
80	Glönäset		13	1	0	48	2 508	120 396	2 107	0	45 600	950	38 %	44 697	62 757
81	Piharakennus		14	1	0	71	1 193	84 690	1 482	0	29 536	416	35 %	33 982	46 685
82	Hangonkylän asunto		13	2	1948	68	2 453	166 771	2 918	0	56 077	825	34 %	69 002	94 017
83	Ulkorakennus		14	2	0	37	892	32 997	577	0	13 075	353	40 %	11 673	16 622
84	Suokatu 22, myydään		13	2	0	172	2 453	421 833	7 382	0	141 841	825	34 %	174 533	237 808
85	Esplanaden 107		13	1	1916	370	2 843	1 051 794	18 406	0	416 774	1 126	40 %	372 072	529 841
86	Ulkorakennus		14	2	1966	20	627	12 549	220	0	4 220	211	34 %	5 192	7 074
88	Hälmstadinitalo		1	1	1949	1 890	2 988	5 646 581	98 815	0	2 858 581	1 512	51 %	1 376 354	2 223 341
91	Hangonkyläntie 34		13	1	1954	164	2 397	393 071	6 879	0	167 547	1 022	43 %	127 257	186 217
92	Piharakennus		14	1	1959	49	1 839	90 130	1 577	0	30 532	623	34 %	37 066	50 585
93	Kalankäsittelylaitos		11	1	2009	344	3 715	1 278 086	22 367	0	1 004 895	2 921	79 %	0	0
94	Porttirakennus, Koverhar		11	2	1970	860	2 464	2 118 750	37 078	0	648 867	754	31 %	940 195	1 258 008
96	Paloasema, Koverhar		11	2	1985	128	2 453	313 922	5 494	0	130 670	1 021	42 %	104 771	151 860
97	Konttorirakennus		1	2	1991	250	2 731	682 802	11 949	0	379 809	1 519	56 %	132 293	234 713
98	Autotalli		14	2	1991	142	1 795	254 861	4 460	0	134 121	945	53 %	57 025	95 254
Yhteensä															316
															393

Myynti/burku 2024

No	Rakennus	Kitt	Lka	Vuosi	m²	€/m²	JHA	Kulminen	Inv.	TeknA	€/m²	kla	Kvelka	Pk-tarve	Pp-tarve
89	Tullinimientie 16		13	1	1943	73	2 453	179 034	3 133	0	58 410	800	33 %	75 865	102 721
90	Tullinimientie 16 piharakennus		14	1	1943	26	1 338	34 781	174	0	7 608	293	22 %	18 477	23 695
Yhteensä															94 343
															126 415
															190 560

Liite 2: Luokitukset (1 s)

KTT	Käyttötarkoitus
1	hallinto
2	kokoontumisrakennus
3	koulu
4	päiväkot
5	kulttuuri
6	liikuntarakennus
7	palveluasunto
8	sote
9	oppilaitos
10	majoitus/leirintä-alue
11	varasto/teollisuus/huolto
12	liikerakennus
13	asunto
14	muu rakennus

LKA	
1	Pidettävä
2	Ei-pidettävä