

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



Harri Isoniemi
Tommi Isoniemi
16.5.2025

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	6
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	26

1. RAKENNUSTEN ARVOT JA KÄSITTEET

Trellum Consulting Oy on määritellyt Hangon kaupungin omistuksessa olevien rakennusten arvot. Alkuperäinen arvojen määrittely 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 käyttökelpoisuuden 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 päivitettyistä rakennusten arvoista lasketaan myös omaisuuden tunnusluvut, jotka ovat rakennusten nykykuntoa kuvaava kuntuoluokka, 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 *kuntuoluokka (TeknA / JHA)*, joka kuvaa rakennuksen nykykuntoa suhteessa uuteen vastaavaan rakennukseen. Nykykunnan tarkastelun lisäksi tälle kuntuoluokalle (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.

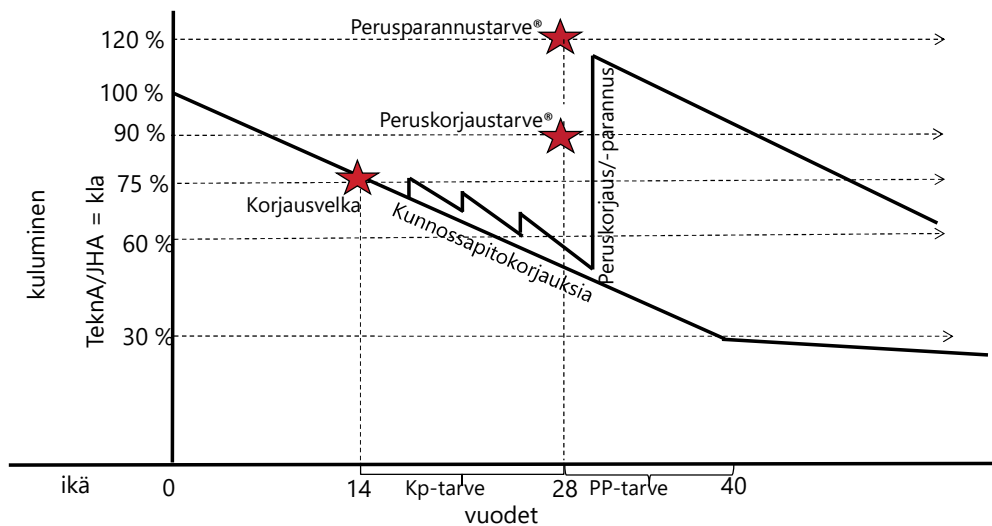
2.2 Peruskorjaustarve[®] ja Perusparannustarve[®]

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 tavoitetason, 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 vastaavaan 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 määriteltyä 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 %), välttävissä (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.

3. RAPORTIN SISÄLTÖ

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

Aluksi tässä raportissa käytiin läpi rakennusten arvot ja omaisuuden tunnusluvut. Seuraavassa luvussa neljä esitetään Hangon 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 arvojen yhteenveto. Luvussa seitsemän löytyy nyt vuoden 2024 loppuun päivitettyjen arvojen 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

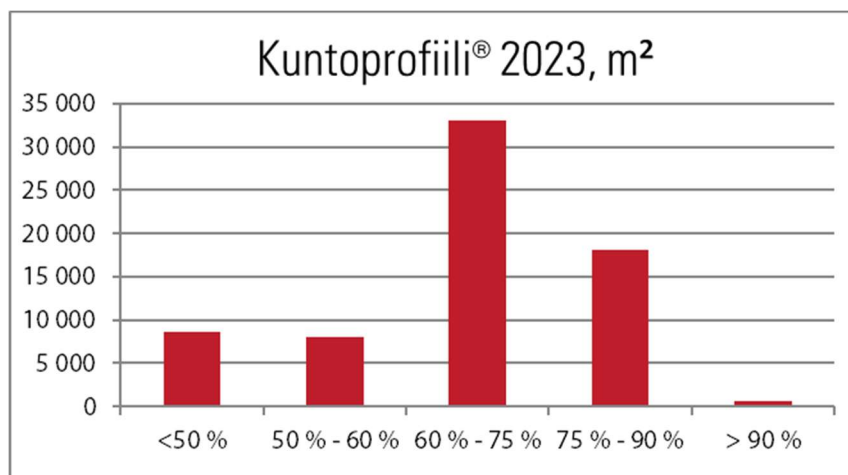
Trellum: Arvotietojen yhteenveto 2023

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/Pkvelka	-868 057	
MPpptarve	-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

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 kumulinen 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 RA- KENNE 2024

6.1 Yhteenveto omaisuuden tunnusluvuista 2024

Taulukko 3: Hangon kaupungin rakennusten arvojen yhteenveto v. 2024

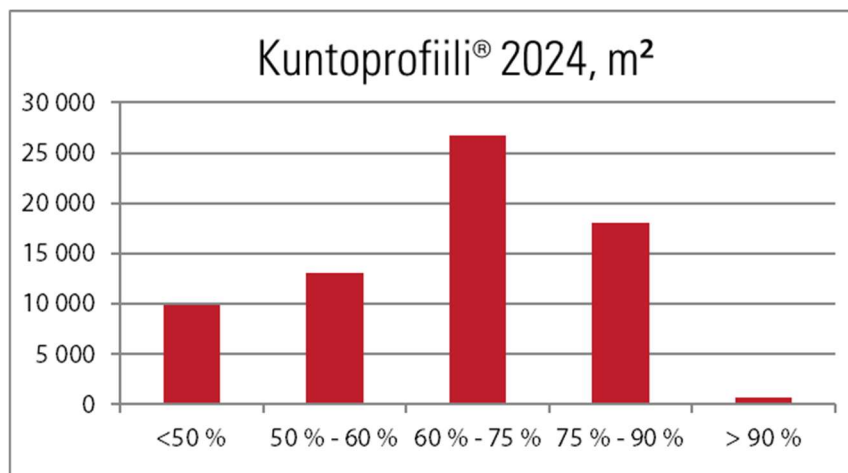
Trellum: Arvotietojen yhteenveto 2024

Lkm	78
Pinta-ala	68 374 €/m ²
Jälleenhankinta-arvo €	184 622 130 2 700
Tekninen arvo €	119 474 972 1 747
Kla	64,71 %
Kuluminen €/v, €/m ² /kk	3 201 667 3,90
Kuluminen %/jha	1,73 %
Investoinnit v.2023	1 129 260
M/Pkvelka	0
MPpptarve	0
Korjausvelka €, Kla < 75%	21 659 336 317
Peruskorjaustarve* < 60% talot	
Tavoite 90%	26 925 338 394
Perusparannustarve* < 60% talot	
Tavoite 120 %	46 171 209 675

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

Kunto	lkm	m ²	m ² /lkm	% - osuus	
				%/kpl	%/m ²
< 50 %	30	9 864	329	38 %	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	78	68 374	877	100 %	100 %

Kuva 3: Kuntoprofiili® (m²) v. 2024



Taulukko 5: Korjausvelka- ja perusparannustarve kuntoluokittain 2024

Korjausvelka ja Perusparannustarve® kuntoprofiileittain 2024

Kuntolka	m ²	Kvelka	€/m ²	Pptarve	€/m ²	Kvelka%	Ppt %
<50 %	9 864	9 746 664	988	21 274 568	2 157	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	49 632	21 659 336	436	46 171 209	930	100 %	100 %
Koko om.	68 374	21 659 336	317	46 171 209	675		

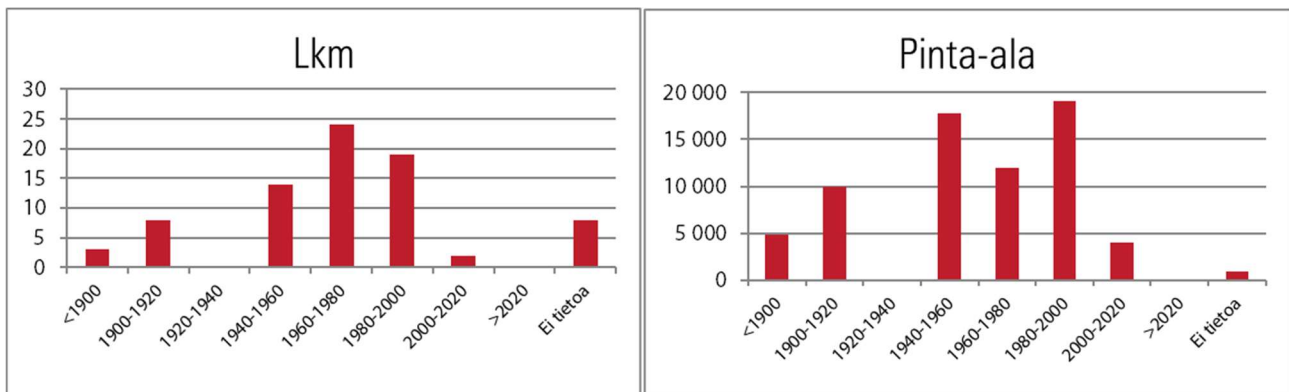
6.2 Omaisuuden tunnusluvut ikäluokittain 2024

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	10 %	14 %
1920-1940	0	0	-	0 %	0 %
1940-1960	14	17 743	1 267	18 %	26 %
1960-1980	24	11 909	496	31 %	17 %
1980-2000	19	19 072	1 004	24 %	28 %
2000-2020	2	4 005	2 003	3 %	6 %
>2020	0	0	0	0 %	0 %
Ei tietoa	8	958	120	10 %	1 %
Yhteensä	78	68 374	877	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® ikäprofiileittain 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	22 %	31 %
1920-1940	0	0		0		0 %	0 %
1940-1960	17 743	6 055 127	341	12 020 002	677	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	18 %	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	68 374	21 659 336	317	46 171 209	675	100 %	100 %

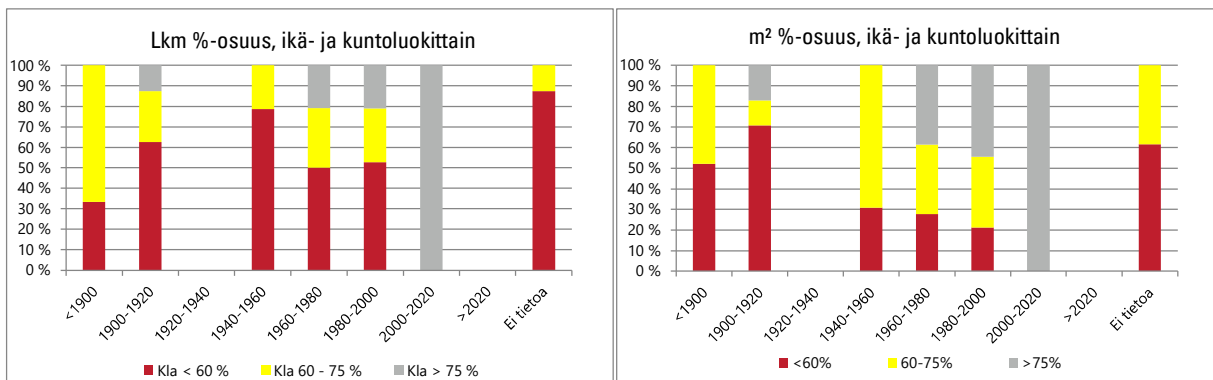
Taulukko 8: Karkea kuntoprofiili ikäluokittain (lkm., m²)

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	11	5 483	3	12 260	0	0	14	17 743
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	46	22 934	20	26 698	12	18 742	78	68 374

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	79 %	31 %	21 %	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	59 %	34 %	26 %	39 %	15 %	27 %	100 %	100 %

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

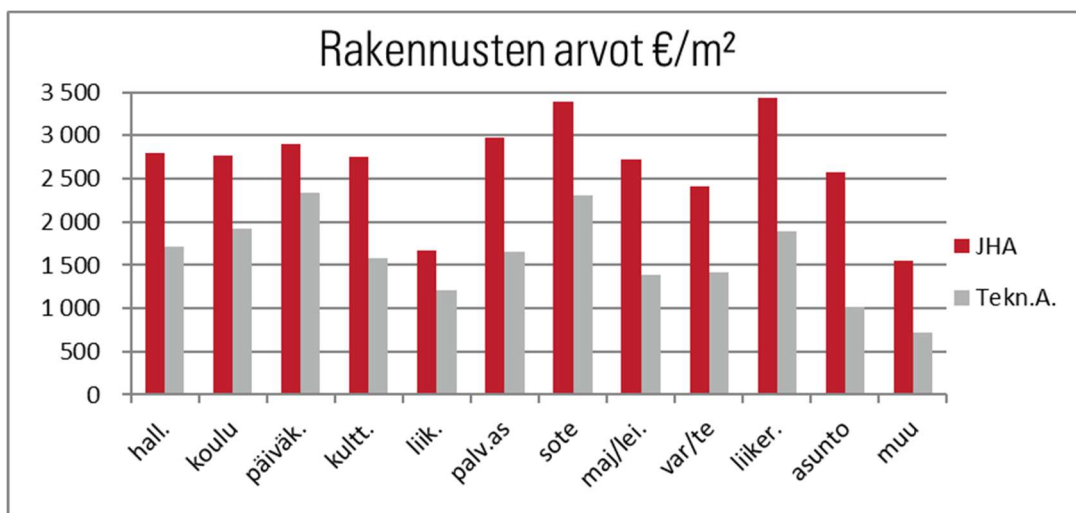


6.3 Omaisuuden tunnusluvut käyttötarkoituksittain 2024

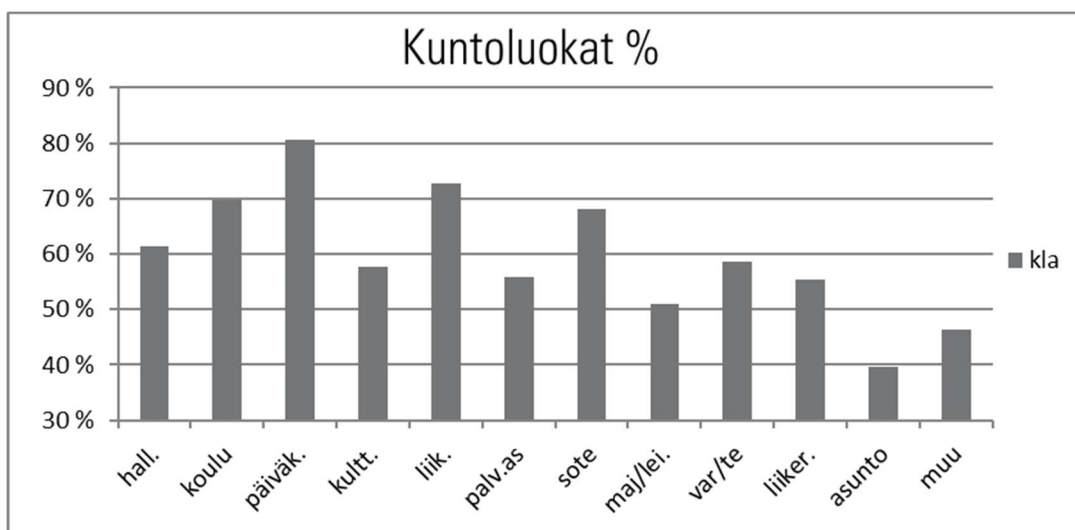
Taulukko 10: Omaisuuden tunnusluvut käyttötarkoituksittain (lkm., m², %, €, €/m²)

Käyttötarkoitus	lkm	m ²	% m ²	Jälleenhankinta-arvo		Tekninen arvo		kla	Korjausvelka		Perusparannustarve [®]	
				€	€/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
päiväkoti	2	1 951	3 %	5 669 601	2 906	4 564 576	2 340	81 %	39 626	20	0	0
kulttuuri jakokoonnt.	3	1 500	2 %	4 126 226	2 751	2 378 141	1 585	58 %	7 16 529	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	8	1 083	2 %	2 790 490	2 577	1 103 656	1 019	40 %	989 212	913	2 139 562	1 976
muu rakennus	12	488	1 %	754 298	1 546	349 419	716	46 %	216 884	445	537 243	1 101
Yhteensä	78	68 374	100 %	184 622 130	2 700	119 474 972	1 747	65 %	21 659 336	317	46 171 209	675

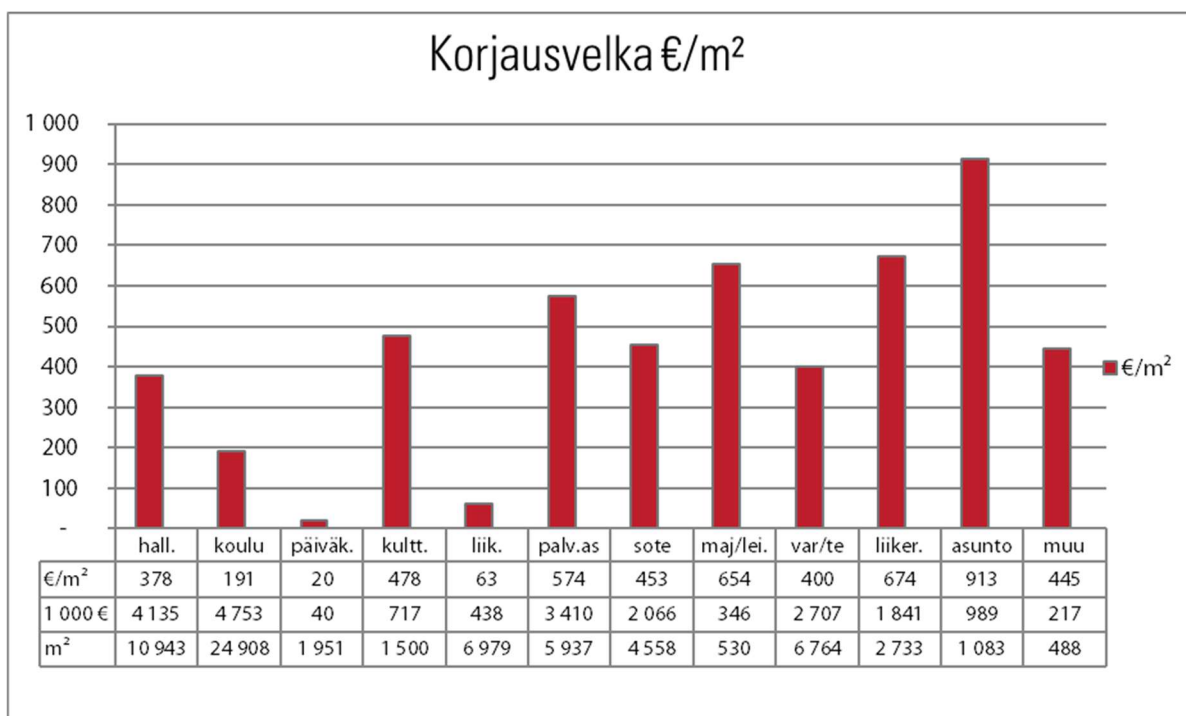
Kuva 6: Rakennusten arvojen neliöhinnat käyttötarkoituksittain



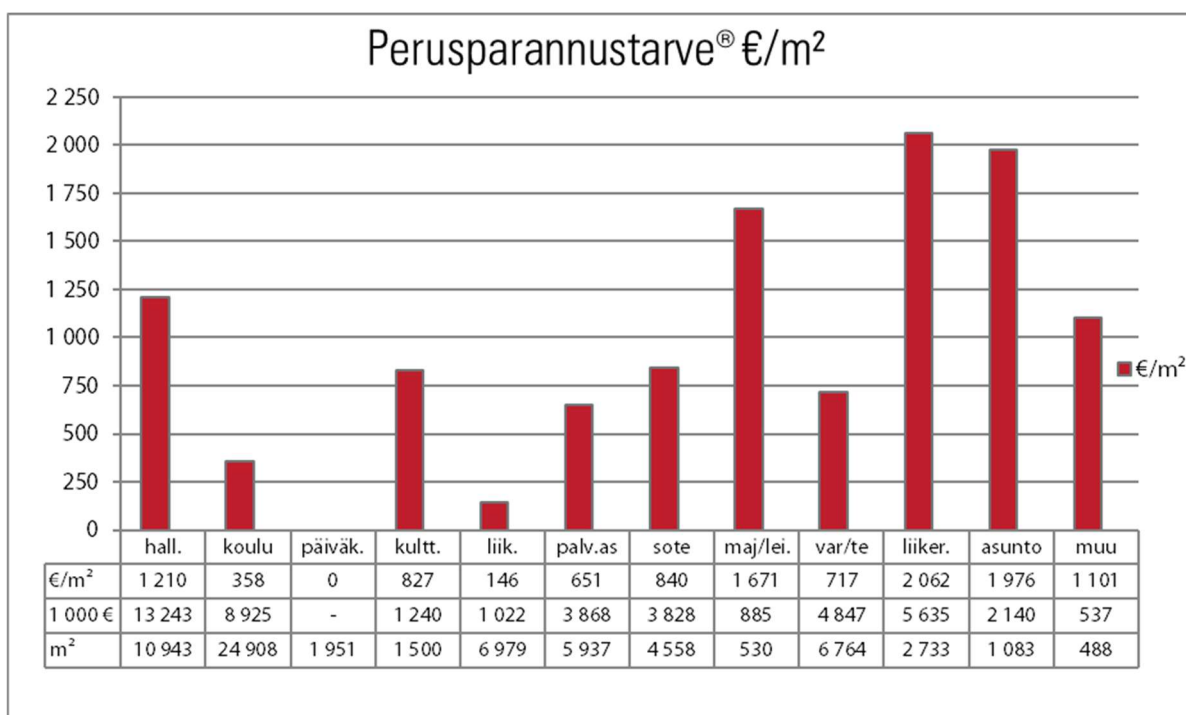
Kuva 7: Rakennusten keskimääräiset kuntoluokat käyttötarkoituksittain (Kla %)



Kuva 8: Rakennusten korjausvelka käyttötarkoituksittain



Kuva 9: Rakennusten perusparannustarve käyttötarkoituksittain



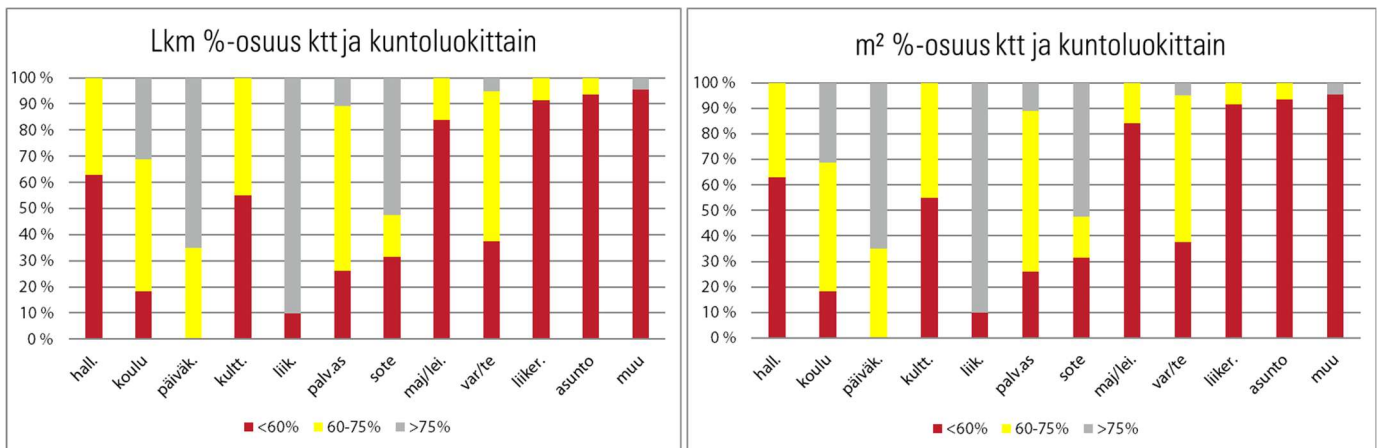
Taulukko 11: Karkea kuntoprofiili käyttötarkoituksittain (lkm., m²)

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 jakokoont.	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	7	1 012	1	71	0	0	8	1 083
muu rakennus	11	465	0	0	1	23	12	488
Yhteensä	46	22 934	20	26 698	12	18 742	78	68 374

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 jakokoont.	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	88 %	93 %	13 %	7 %	0 %	0 %	100 %	100 %
muu rakennus	92 %	95 %	0 %	0 %	8 %	5 %	100 %	100 %
Yhteensä	59 %	34 %	26 %	39 %	15 %	27 %	100 %	100 %

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



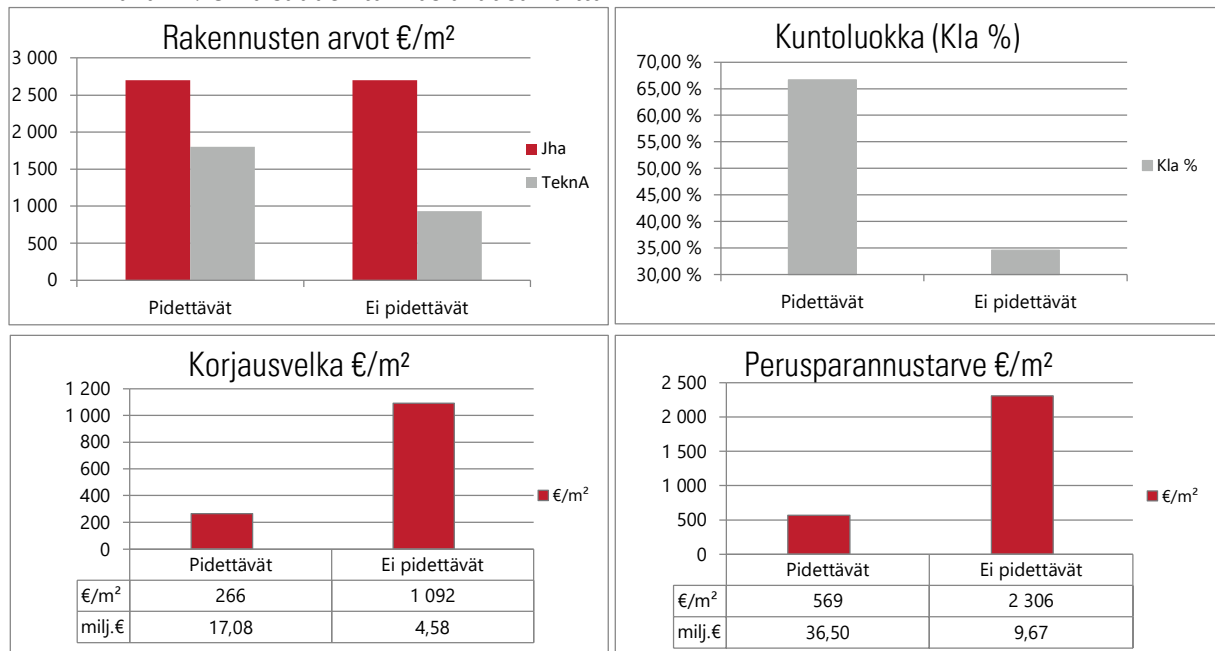
6.4 Omaisuuden tunnusluvut salkuittain 2024

Taulukko 13: Omaisuuden tunnuslukujen yhteenveto salkuittain

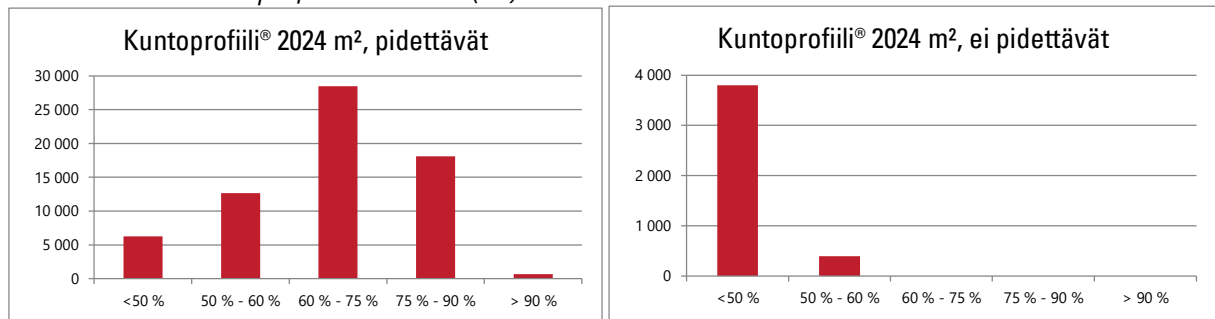
Trellum: Arvotietojen yhteenveto 2024 salkuittain

	Pidettävät		Ei pidettävät		Yhteensä	
	Lkm, €	%	Lkm, €	%	Lkm, €	%
Lkm	68	87 %	10	13 %	78	100 %
Pinta-alam ²	64 182	94 %	4 192	6 %	68 374	100 %
Jha€	173 306 476	94 %	11 315 654	6 %	184 622 130	100 %
TeknA€	115 564 574	97 %	3 910 398	3 %	119 474 972	100 %
Kla %	66,68 %		34,56 %		64,71 %	
Kul. €/v	3 003 643	94 %	198 024	6 %	3 201 667	100 %
Investoinnit 2023	1 129 260	100 %	0		1 129 260	
Kvelka 75%€	17 082 994	79 %	4 576 343	21 %	21 659 336	100 %
PKTarve 90 %€	20 651 647	77 %	6 273 691	23 %	26 925 338	100 %
PPTarve 120 %€	36 502 822	79 %	9 668 387	21 %	46 171 209	100 %

Kuva 11: Omaisuuden tunnusluvut salkuittain



Kuva 12: Kuntoprofiili[®] salkuittain (m²)



7. OMAISUUDEN TUNNUSLUKUJEN MUUTOKSET

7.1 Omaisisuuden tunnuslukujen muutos v. 2023–2024

Taulukko 14: Omaisisuuden tunnuslukujen muutos v. 2023–2024

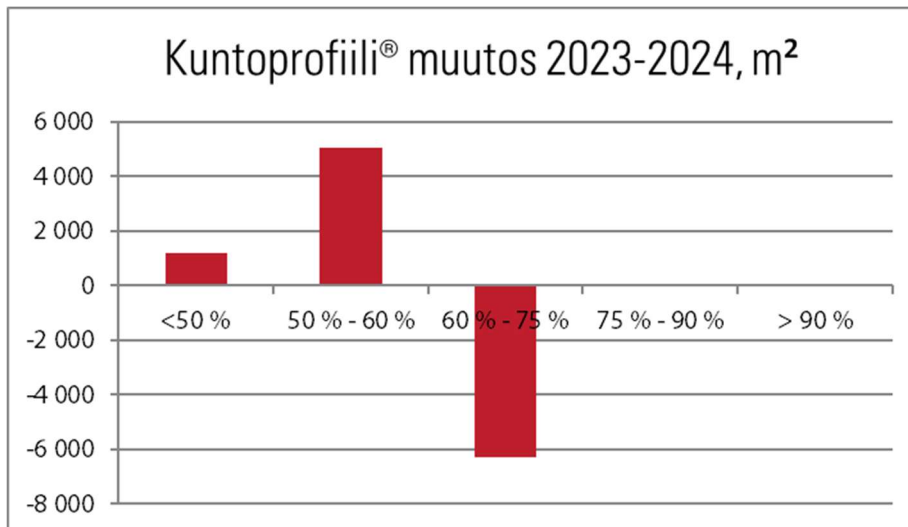
Muutos	Pinta-ala	Jha	Tekn.arvo	KLA*	Kvelka	Pptarve
m ² /%/€	0	0	-2 072 407	-1,12 %	1 873 228	11 959 066
%	0,00 %	0,00 %	-1,71 %		9,47 %	34,96 %

*Muutosprosenttiyksiköissä

Taulukko 15: Kuntoprofiilin muutos v. 2023–2024

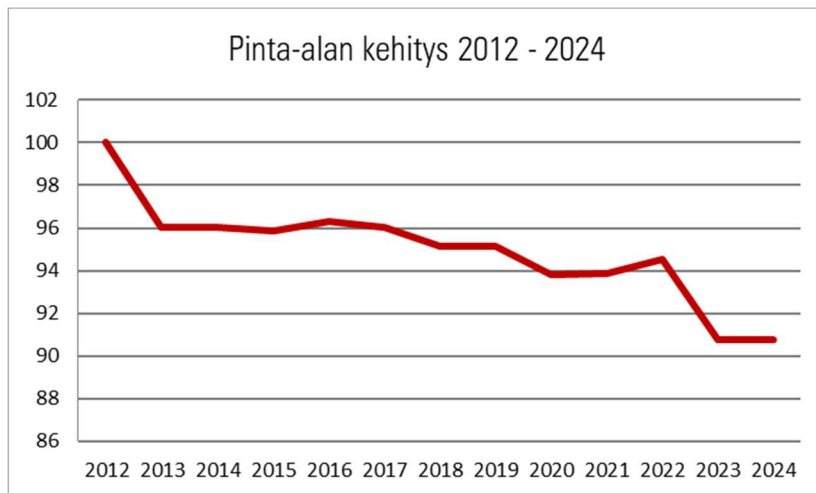
Kuntoprofiili@2023-2024			Muutos-%	
Kuntolka	Lkm	m ²	kpl	m ²
<50 %	3	1 210	12 %	16 %
50 % - 60 %	-1	5 067	-4 %	35 %
60 % - 75 %	-3	-6 300	-14 %	-19 %
75 % - 90 %	1	23	9 %	0 %
> 90 %	0	0	0 %	0 %
Yhteensä	-6	-2 334	-7 %	-3 %

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

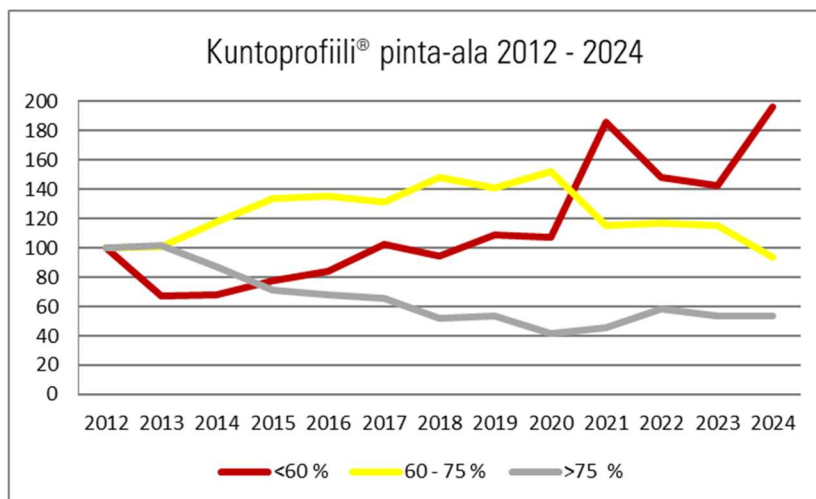


7.2 Pinta-alan kehittyminen v. 2012–2024

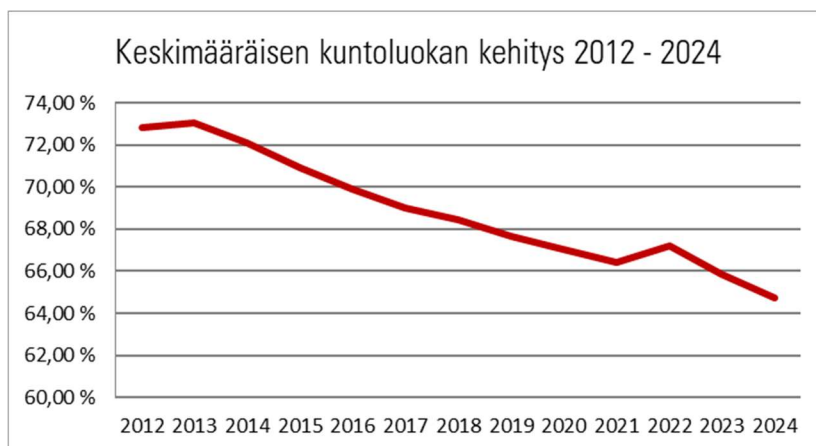
Kuva 14: Kokonaispinta-alan kehitys v. 2012- 2024 (pisteluku, 2012 = 100)



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

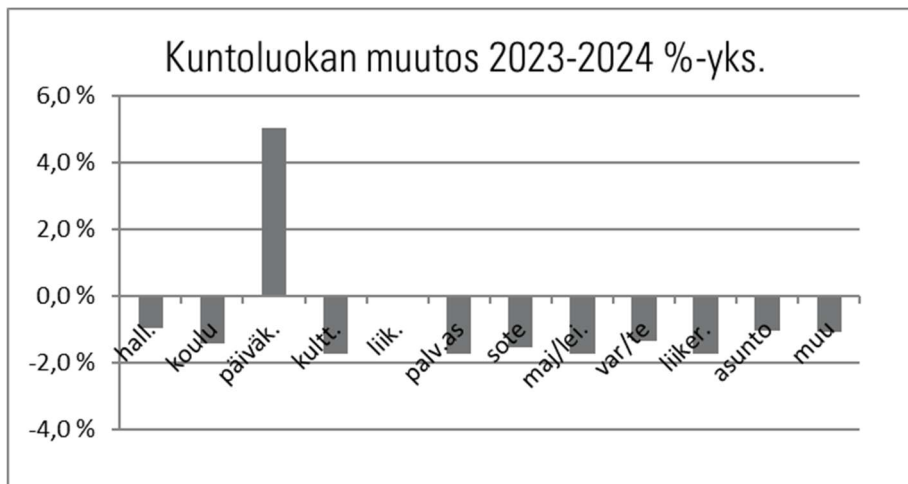
Muutokset käyttötarkoituksittain v. 2023-2024 %

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 jakokoont.	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 %
liikeyrakennukset	0,0 %	0,0 %	0,0 %	-3,1 %	-1,7 %	9,8 %	2,8 %
asunto	0,0 %	0,0 %	0,0 %	-2,6 %	-1,0 %	3,0 %	-3,4 %
muu rakennus	0,0 %	0,0 %	0,0 %	-2,3 %	-1,1 %	4,2 %	2,3 %
Yhteensä	0,0 %	0,0 %	0,0 %	-1,7 %	-1,1 %	9,5 %	35,0 %

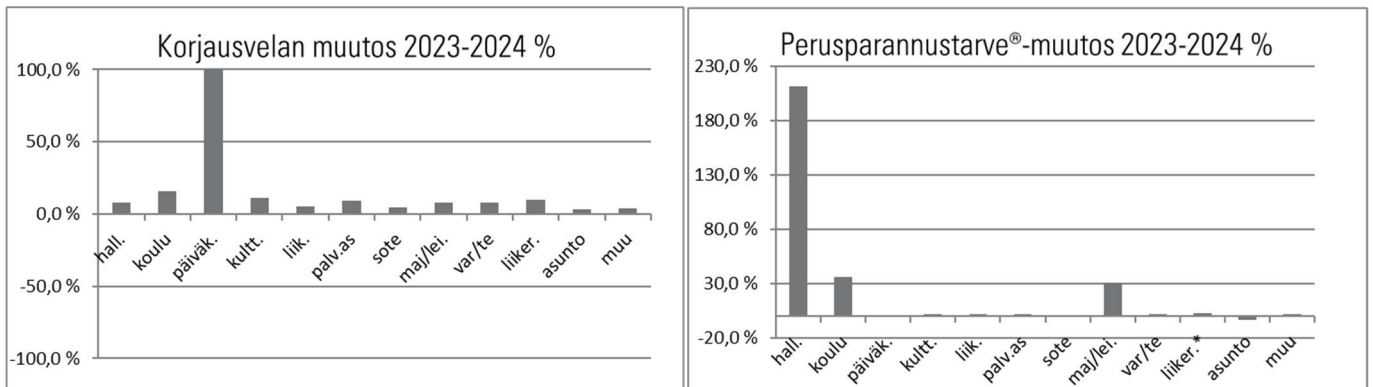
* Muutos %-yksikössä

** 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

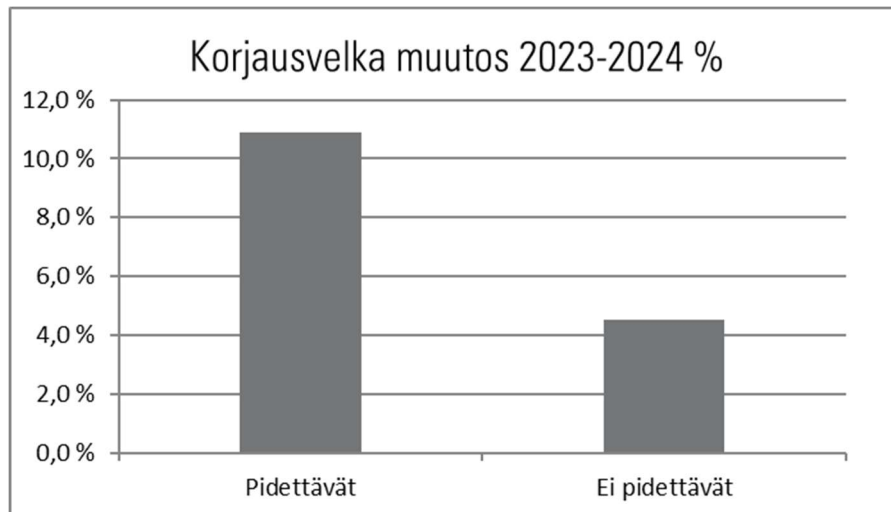
Taulukko 17: Omaisuuden tunnuslukujen muutos salkuittain v. 2023–2024

Trellum tunnuslukujen muutos 2023-2024 salkuittain

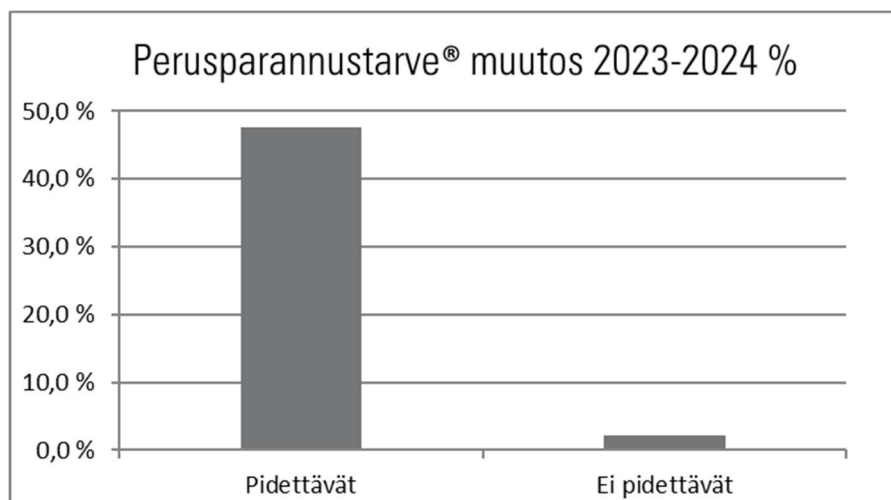
	Pidettävät Lkm, €, %	Ei pidettävät Lkm, €, %	Yhteensä Lkm, €, %
Lkm	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Pinta-alam ²	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jha€	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Tekna€	-1,6 %	-4,8 %	-1,7 %
Kla*	-1,1 %	-1,8 %	-1,1 %
Kvelka	10,9 %	4,5 %	9,5 %
Pktarve	43,9 %	3,3 %	31,8 %
Pptarve	47,5 %	2,1 %	35,0 %

*muutos%-yksikköinä

Kuva 19: Korjausvelan muutos salkuittain v. 2023–2024

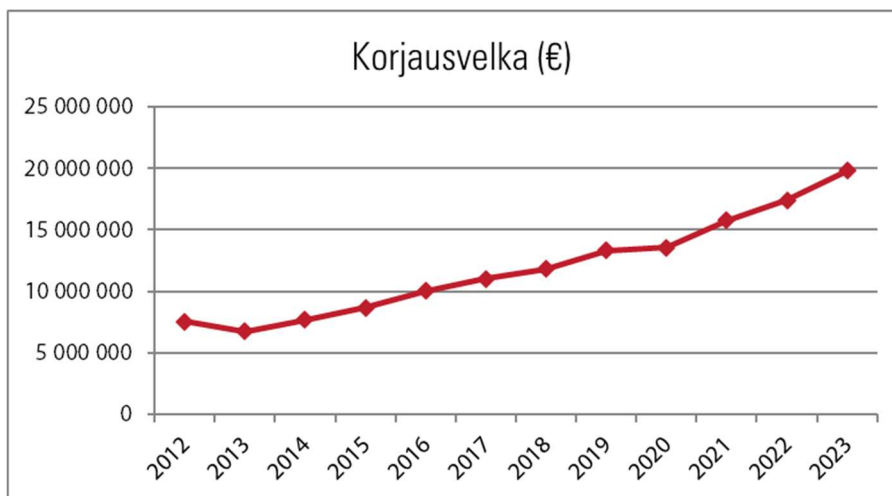


Kuva 20: Perusparannustarpeen muutos salkuittain v. 2023–2024

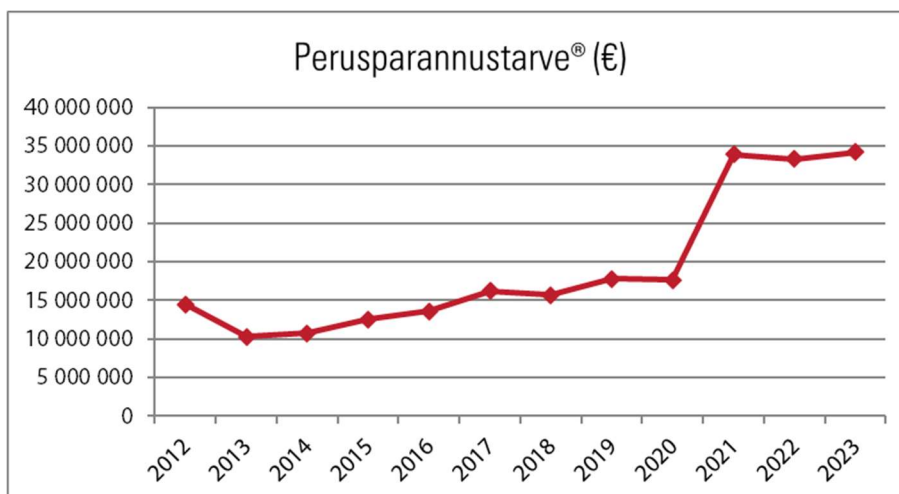


7.5 Korjausvelka ja Perusparannustarve® muutos v. 2012–2024

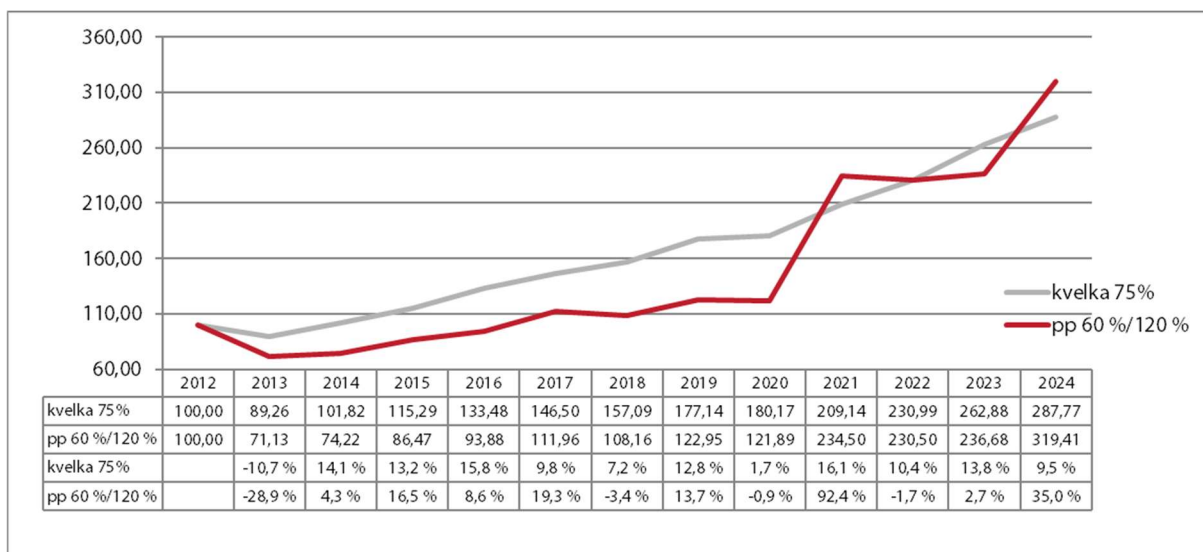
Kuva 21: Korjausvelka muutos v. 2012–2024 (€)



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 78 rakennusta, joiden pinta-ala oli noin 68 400 m². Rakennusten yhteenlaskettu jälleenhankinta-arvo vuoden 2024 lopussa on noin 185 miljoonaa euroa keskimääräisen neliöhinnan ollessa 2 700 €/m² ja tekninen arvo noin 119 miljoonaa euroa ja sen keskimääräinen neliöhinta 1 747 €/m². Koko omaisuuden keskimääräinen kuntuoluokka on noin 64,7 %, jota voidaan pitää tyydyttävänä. Vuoden 2024 lopussa korjausvelkaa on noin 21,7 miljoonaa euroa ja sen keskimääräinen neliöhinta on 317 €/m². Rakennusten Perusparannustarve[®] puolestaan on 46,2 miljoonaa euroa ja sen keskimääräinen neliöhinta 675 €/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 34 % on 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 tulevat investointitarpeeseen muutamasta vuodesta 20 vuoteen, kunnossapitokorjauksista riippuen. Tämän johdosta 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 42 % kakista Hangon kaupungin omistamista rakennuksista. Lukumääräisesti eniten rakennuksia on valmistunut 1960–1980 välisenä aikana, jolloin valmistui 24 rakennusta eli vajaa 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 6,06 miljoonaa euroa, eli 28 % koko kaupungin korjausvelasta. Saman ikäluokan Perusparannustarve[®] taas 12,0 miljoonaa euroa, joka edustaa 26 % koko kaupungin välittömästä investointitarpeesta. Absoluuttisesti suurin perusparannustarve puolestaan on vuosina 1900–1920 valmistuneissa rakennuksissa. Näissä perusparannustarvetta on yhteensä 14,4 miljoonaa euroa ja korjausvelkaa 4,87 miljoonaa. Suhteellisesti ikäluokka kattaa 31 % koko kaupungin perusparannustarpeesta ja 22 % korjausvelasta.

Suhteellisesti eniten korjausvelkaa ja perusparannustarvetta on vuosien 1900–1920 aikana valmistuneissa rakennuksissa, jossa korjausvelan neliöhinta on 493 €/m² ja perusparannustarpeen 1 459 €/m². 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. Nämä rakennukset ovat hie- man alle 1 000 m².

Käyttötarkoituksittain

Käyttötarkoituksittain alhaisin kuntoluokka ja suurin suhteellinen korjausvelka on asuinrakennuksissa. Näiden rakennusten keskimääräinen kuntoluokka on 40 %, korjausvelan neliöhinta 913 €/m² ja Perusparannustarve[®] noin 1 976 €/m². Tämän käyttötarkoituksen pinta-alasta yhtä lukuun ottamatta kaikki rakennukset 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 3 800 neliometriä.

Eniten absoluuttista korjausvelkaa on koulurakennuksissa. Koulurakennuksissa on korjausvelkaa 4,76 miljoonaa euroa ja perusparannustarvetta noin 8,92 miljoonaa euroa. Koulurakennuksia on koko omaisuuden pinta-alasta noin 36 %, joka selittää näiden rakennusten suuren absoluuttisen korjausvelan ja perusparannustarpeen. 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 perusparannustarvetta on yhteensä 13,2 miljoonaa euroa ja korjausvelkaa 4,13 miljoonaa. Hallintorakennuksia on 16 % kokonaispinta-alasta. ja se on käyttötarkoituksittain toiseksi

suurin luokka. Luokan pinta-alasta 63 % alittaa on välittömässä investointitarpeessa ja loput 37 % on 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 perusparannustarpeen 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 perusparannustarpeesta molemmista 21 % 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 huomattavasti ja omaisuudesta lasketut veloitteet laskevat muihin kaupunkeihin nähden lähes keskimääräiselle tasolle.

Tunnuslukujen muutos

Tarkasteltaessa omaisuuden tunnuslukujen muutosta vuodesta 2023 vuoden 2024 loppuun niin omaisuuden pinta-ala on säilynyt ennallaan, korjausvelka nousut noin 9,5 % ja Perusparannustarve® 35,0 %. Korjausvelka ja Perusparannusterve® nousivat erityisesti rakennusten kulumisen takia. Perusparannustarpeessa oleva rakennuskanta kasvoi 6 300 m² edellisvuodesta. Erityisesti Keksien päärakennuksen kuluminen alle 60 % kuntoluokkaan on kasvattanut perusparannustarvetta huomattavasti. Tämä rakennus yksinään selittää 8,9 milj. € perusparannustarpeen kasvusta.

Rakennusten jälleenhankinta-arvo säilyi muuttumattoman rakennuskustannusindeksin ja pinta-alan johdosta entisellään. Omaisuuden keskimääräinen kuntoluokka laski vuoden 2023 lopusta 1,1 %-yksikköä. Vuonna 2024 ei toteutettu myyntejä tai purkuja. Samaan aikaan rakennusten kuluminen oli noin 3,2 miljoonaa euroa ja kulumista korvaavat investoinnit jäivät noin 1,1 miljoonaa euroon. Rakennuskanta kului edelleen ja tämä on johtanut omaisuuden veloitteiden kasvuun tarkasteluperiodilla.

Käyttötarkoituksittain tarkastellen korjausvelka kasvoi kaikissa käyttötarkoituksiluokissa. Suurin kasvu-% havaittiin päiväkodeissa (1 182 %) ja koulurakennuksissa (16 %) ja kulttuuri- sekä kokoontumisrakennuksissa (11 %). Muissa kymmenessä käyttötarkoituksessa korjausvelan kasvu jäi alle 10 %:n.

Perusparannustarve puolestaan kasvoi kaikissa muissa käyttötarkoituksissa paitsi asunnoissa, joissa laskua oli 3,4 %. Päiväkotirakennuksissa ei vuoden 2024 lopussa ole investointitarpeita, jolloin myöskään Perusparannustarve® muutosta ei voida laskea. Perusparannustarve kasvoi eniten hallinto (212 %), koulurakennuksissa (36 %) ja majoitus/leirintäalueiden rakennuksissa (31 %) Muissa käyttötarkoituksissa muutokset jäivät alle 3 %:n.

Salkuittain tarkasteluna vuodesta 2023 vuoden 2024 molempien, pidettävien ja ei pidettävien, rakennusten omaisuuden velvoitteet nousivat. Pidettävien rakennusten korjausvelka kasvoi 11 %, perusparannustarve 48 % ja keskimääräinen kuntoluokka laski 1,1 %-yksikköä. Ei pidettävillä vastaavat muutokset olivat korjausvelan osalta 5 %:n ja perusparannustarpeessa 2 %:n kasvu. Keskimääräinen kuntoluokka puolestaan laski 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 fyysisen 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 katselmointeineen 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



16.5.2025
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 kuluminen 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, kvelka ja ppt v. 2024 (1/2)

No	Rakennus	Kt	Lka	Vuosi	m ²	€/m ²	JHA	Kulluminen	Inv.	TeknA	€/m ²	kla	Kvelka	Pk-tarve	Pp-tarve
1	Hanko Pohjoisen päiväkot	4	1	1966	681	3066	2087703	36535	0	1526152	2241	73%	39626	0	0
2	Metsämäja	4	1	1976	1270	2820	3581898	62683	384818	3038424	2392	85%	0	0	0
3	Metsämäjätalonmiehen asunto	13	1	1976	71	2575	182835	3200	19643	114031	1606	62%	23095	0	0
4	Metsämäjälämpökeskus	14	1	1976	23	1884	42389	742	4554	32372	1439	76%	0	0	0
5	Palvelutalo Astrea	7	1	1876	444	3481	1545564	27047	0	977569	2202	63%	181604	0	0
5	Palvelutalo Astrea	7	1	1997	3300	3107	10253100	179429	0	6313798	1913	62%	1376027	0	0
6	Norrberga	7	1	1965	648	2167	1403927	24569	0	1059330	1635	75%	0	0	0
9	Terveyskeskus	8	1	1970	822	2801	2302824	11514	370	619254	753	27%	1107864	1453288	2144135
9	Terveyskeskus	8	1	1970	1733	3541	6136553	107390	986	5171032	2984	84%	0	0	0
9	Terveyskeskus	8	1	1903	612	3210	1964520	34379	316	673164	1100	34%	800226	1094904	1684260
0	Terveyskeskus	8	1	1970	663	3344	2217072	38799	356	1513508	2283	68%	149296	0	0
10	Lastenneuvola	8	1	1983	655	4024	2635832	46127	0	2415081	3687	92%	0	0	0
11	Terveyskeskustalonmiehen as.	13	1	1970	117	2348	274757	4808	0	103377	884	38%	102690	143904	226331
12	Lappohjan neuvola	8	1	1978	73	2787	203447	3560	0	143685	1968	71%	8901	0	0
13	Keskuskoulu	3	1	1953	3036	2547	7731382	135299	46511	5661427	1865	73%	137110	0	0
13	Keskuskoulu	3	1	1953	5169	2547	13164245	230374	79194	9392611	1817	71%	480573	0	0
14	Lappvik skolan	3	2	1954	970	2921	2833100	49579	0	895968	924	32%	1228857	1653822	2503752
15	Hangobyskolan	3	1	1913	665	3790	2520516	44109	0	1237625	1861	49%	652763	1030840	1786995
16	Hangonkyllän koulu	3	1	1972	920	2843	2615273	45767	0	2048284	2226	78%	0	0	0
17	Hangonkyllän koulu lämpökeskus	14	1	1972	8	2062	16499	289	0	5878	735	36%	6496	8971	13921
18	Hanko Pohjoisen koulu	3	1	1977	855	2518	2152774	37674	36267	1556663	1821	72%	57917	0	0
19	HYL	3	1	1918	1680	3567	5993054	104878	0	4831900	2876	81%	0	0	0
20	Lappohjan koulu	3	1	1978	1618	2876	4653580	81438	0	3146983	1945	68%	343202	0	0
21	Lappohjan koulu varasto	11	1	1978	88	1003	88291	1545	0	26156	297	30%	40062	53305	79793
25	HGH Päärakennus	3	1	1985	1510	2422	3656861	63995	6051	2149885	1424	59%	592760	1141290	2236348
26	HGH Opetuskeittiö	3	1	1985	707	2383	1685008	29488	2788	855823	1210	51%	407933	660684	1166187
27	HGH Veistosali	11	1	1985	455	2249	1023195	17906	1693	509453	1120	50%	257943	411422	718380
28	HGH Ruokala	3	1	1981	243	2489	604835	10585	1001	307199	1264	51%	146428	237453	418604
29	Haaga Parkin koulu	3	1	1981	3625	2604	9439746	165196	29889	7718015	2129	82%	0	0	0
29	Haaga Parkin koulu	3	1	1981	1553	2666	4141487	72476	13113	3136080	2019	76%	0	0	0
29	Haaga Parkin koulu veistosali	3	1	1981	502	2210	1109590	19418	3513	520860	1038	47%	311333	477771	810648
31	HSL päärakennus	3	1	1897	1855	3478	6451897	112908	0	4445195	2396	69%	393728	0	0
32	HSL varastorakennus	11	1	1990	12	816	9788	171	0	6423	535	66%	918	0	0
34	Urheilutalo	6	1	1983	2630	2076	5459375	95539	14168	4142820	1575	76%	0	0	0
38	Linnoinnitus museo	5	1	0	367	4771	1751051	30643	0	1131617	3083	65%	181672	0	0
39	Varantmakasiini	11	1	1906	600	2949	1769368	30964	0	895742	1493	51%	431283	696689	1227499
41	Liikuntakeskus, katsomo	6	1	1958/1973	648	1882	1219734	21345	0	4951577	765	41%	419284	602244	968164
41	Liikuntakeskus, kioski	6	1	0	40	1951	78035	1366	0	39505	988	51%	19021	30726	54136
42	Liikuntakeskusvarastorakennus	11	1	1973	90	1067	95998	1680	0	46679	519	49%	25319	39719	68518
44	Liikuntakeskusosaatitilat	11	1	0	30	1694	50822	889	0	26745	892	53%	11371	18995	34241
45	Liikuntakeskuspukeutumistila ent. kuplah.	11	1	1976	93	2174	202165	3538	0	82130	883	41%	69494	99819	160469
47	Urheiluhalli	6	1	2002	3661	1338	4897449	85705	189963	3788280	1035	77%	0	0	0

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

No	Rakennus	Osoite	Ktt	Lka	Vuosi	m ²	€/m ²	JHA	Kulluminen	Inv.	TeknA	€/m ²	kla	Kvelka	Pktarve	Pptarve		
48	Lappohjan nuorisotalo	Koulukujaa4	5	1	1987	310	2423	751 264	13 147	0	538 093	1 736	72%	25 355	0	0		
49	Kansanpuisto	Klinkokuja	5	1	1964	823	1973	1 623 910	28 418	0	708 431	861	44%	509 502	753 088	1 240 262		
50	Kansanpuisto varasto ja wc	Klinkokuja	14	1	1964	42	1839	77 714	1 360	0	31 571	747	41%	26 714	38 371	61 686		
51	Naisen uimahuone	Tehtaanniemi	14	1	1996	20	1784	35 673	624	0	20 557	1 028	58%	6 198	11 549	22 251		
52	MBI-maja	Lindnäsudden	14	1	1950	30	1561	46 821	819	0	26 629	888	57%	8 486	15 509	29 556		
52	MBI-maja	Lindnäsudden	14	1	1950	20	1260	25 194	441	0	13 321	666	53%	5 574	9 353	16 911		
55	Päärakennus	Siversand/Lähteentie 27	10	1	1962	250	2564	640 998	11 217	0	324 505	1 298	51%	156 243	252 393	444 692		
56	Huoltorakennus	Siversand/Lähteentie 27	10	1	1967	105	2787	292 630	5 121	0	104 249	993	36%	115 223	159 117	246 906		
57	Uusi huoltorakennus	Siversand/Lähteentie 27	10	1	1990	85	2252	191 408	3 350	0	117 955	1 388	62%	25 601	0	0		
58	Psutilat	Siversand/Lähteentie 27	10	1	1990	90	3567	321 056	5 618	0	191 430	2 127	60%	49 362	97 521	193 838		
59	Ljungbo	Lähteentie 1	7	2	1948	1545	2898	4 478 069	78 366	0	1 505 751	975	34%	1 852 801	2 524 511	3 867 932		
69	Vanhataksiasema	Nycanderinkatu 7	12	1	1966	36	3567	128 423	2 247	0	89 414	2 484	70%	6 903	0	0		
70	Casino	Appelgrenintie 10	12	1	1879	2 500	3456	8 639 541	151 192	0	4 732 130	1 893	55%	1 747 525	3 043 456	5 635 319		
72	Neijän Tuulen Tupa	Neijäntuulenkuja	12	1	1908	197	3066	603 932	10 569	0	366 134	1 859	61%	86 815	0	0		
74	Kaupungintalo	Bulevardi 6	1	1	1950	4 055	2432	9 862 152	172 588	230 637	7 178 194	1 770	73%	218 420	0	0		
75	Keksi tark. 21.6.-99	Santalantie 2	1	1	1900	4 748	3032	14 396 886	251 945	0	8 389 785	1 767	58%	2 407 879	4 567 412	8 886 478		
76	Vesilaitos	Santalantie 2	11	1	1900	1016	2675	2 718 278	47 570	0	1 919 794	1 890	71%	118 925	0	0		
77	Pelastuslaitos	Sillikujaa9	11	1	1992	2 855	2166	6 184 261	108 225	63 431	4 136 948	1 449	67%	501 248	0	0		
78	Casino jättökellari	Appelgrenintie 10	11	1	0	193	2453	473 335	8 283	0	149 692	776	32%	205 309	276 310	418 310		
80	Gonäset	Hangonkylän satama	13	1	0	48	2508	120 396	2 107	0	45 600	950	38%	44 697	62 757	98 875		
81	Piharakennus	Hangonkylän satama	14	1	0	71	1193	84 690	1 482	0	29 536	416	35%	33 982	46 685	72 092		
82	Hangonkylän asunto	Hangonkyläntie 50	13	2	1948	68	2453	166 771	2 918	0	56 077	825	34%	69 002	94 017	144 048		
83	Ulkorakennus	Hangonkyläntie 50	14	2	0	37	892	32 997	577	0	13 075	353	40%	11 673	16 622	26 522		
84	Suokatu 22, myydyään	Suokatu 22	13	2	0	172	2453	421 833	7 382	0	141 841	825	34%	174 533	237 808	364 358		
85	Espanan tien 107	Espanaadi 107	13	1	1916	370	2843	1 051 794	18 406	0	416 774	1 126	40%	372 072	529 841	845 380		
86	Ulkorakennus	Espanaadi 107	14	2	1966	20	627	12 549	220	0	4 220	211	34%	5 192	7 074	10 839		
88	Halmstadin talo	Halmstadininkatu 7	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	3 917 315		
89	Tullinliementie 16	Tullinliementie 16	13	1	1943	73	2453	179 034	3 133	0	58 410	800	33%	75 865	102 721	156 431		
90	Tullinliementie 16 piharakennus	Tullinliementie 16	14	1	1943	26	1338	34 781	174	0	7 608	293	22%	18 477	23 695	34 129		
91	Hangonkyläntie 34	Hangonkyläntie 34	13	1	1954	164	2397	393 071	6 879	0	167 547	1 022	43%	127 257	186 217	304 139		
92	Piharakennus	Hangonkyläntie 34	14	1	1959	49	1839	90 130	1 577	0	30 532	623	34%	37 066	50 585	77 624		
93	Kalan käsittelylaitos	Tiilitteentie 10	11	1	2009	344	3715	1 278 086	22 367	0	1 004 895	2 921	79%	0	0	0		
94	Porttirakennus, Koverhar	Koverharintie 303	11	2	1970	860	2 464	2 118 750	37 078	0	648 867	754	31%	940 195	1 258 008	1 893 633		
96	Palosaama, Koverhar	Koverharintie 303	11	2	1985	128	2453	313 922	5 494	0	130 670	1 021	42%	104 771	151 860	246 036		
97	Konttorirakennus	Moottorinkatu 5	1	2	1991	250	2731	682 802	11 949	0	379 809	1 519	56%	132 293	234 713	439 554		
98	Autotali	Moottorinkatu 5	14	2	1991	142	1 795	254 861	4 460	0	134 121	945	53%	57 025	95 254	171 713		
					78	68 374	2 700	184 622 130	3 201 667	1 129 260	119 474 972	1 747	65%	21 659 336	26 925 338	46 171 209		
															Yhteensä	317	394	675

Liite 2: Luokitukset (1 s)

KTT	Käyttötarkoitus
1	hallinto
2	kokoontumisrakennus
3	koulu
4	päiväkoti
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