



SATAKUNNAN HYVINVOINTIALUE PALVELUVERKKOSELVITYS – TEKNINEN ANALYYSI

Satakunnan hyvinvointialue 4.4.2023 / Harri Isoniemi

1. OMAISUUDEN NYKYTILANNE JA VÄLITTÖMÄT TARPEET – RAKENNUSTEN KUNTO

- Kunnilta vuokrattujen rakennusten tämän hetken kunto - arvojen määrittäminen 322 rakennusta, pinta-ala 204 400 m²)
- Hyvinvointialueen omien rakennusten tämän hetken kunto (133 rakennusta/rakosaa, joiden pinta-ala 156 400 m²)
 - > Tarkastelu "laskennallisena", kun rakennuksia ja pinta-alaa paljon (Jälleenhankinta- ja tekninen arvo sekä kuntoluokka)

2. OMAISUUDEN TULEVAT TARPEET – RAKENNUSTEN INVESTOINTITARVE V. 2023-2037

- Kunnilta vuokrattujen rakennusten pitkän aikavälin investointitarpeet
- Hyvinvointialueen rakennusten pitkän aikavälin investointitarpeet
- Investointien käyttötalousvaikutusten laskeminen (vuokravaikutukset)
 - > Investointitarvetarkastelu laskennallisena (Trellum PTS 2037 – JHA:n ja Kla:n pohjalta) ja vuokravaikutusten laskenta, investointitarvelaskennan pohjalta

3. VUOKRASOPIMUKSET - HYVINVOINTIALUEEN TILAKUSTANNUKSET

- Kunnilta vuokrattujen rakennusten vuokrahinnat sekä vuokrasopimustiedot (350 "tilaa", pinta-ala 209 000 m²)
- Markkinoilta vuokrattujen rakennusten vuokrahinnat sekä keskeiset vuokrasopimustiedot (351 tilaa, pinta-ala 148 000 m²)
- Hyvinvointialueen omien rakennusten sisäiset vuokrat (n. 4 699 tilaa, 83 000 m²)
 - > Hyvinvointialueen tilakustannukset ja tilojen käytön "sopeutusmahdollisuudet"

trellum OMAISUUDEN NYKYTILANNE JA INVESTOINTITARPEET- KUNNAT

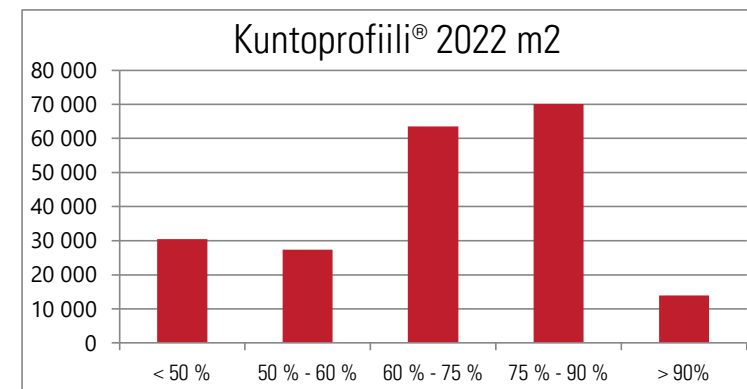
Trellum Arvotietojen yhteenveto 2022

Rakennuksia/rakennusosia	322	
Pinta-ala	204 407	€/m ²
Jha	567 667 091	2 777
Tekn.arvo	399 417 956	1 954
Kuntoluokka	70,36 %	
Kuluminen €/v, €/m ² /kk	9 931 143	4,05
Kuluminen %/jha	1,75 %	
Kvelka 75%	49 144 685	240
Peruskorjaustarve® <60% talot		
Tavoite 90%	59 236 818	290
Perusparannustarve® <60 % talot		
Tavoite 120 %	104 509 771	511

Kuntoprofiili® 2022

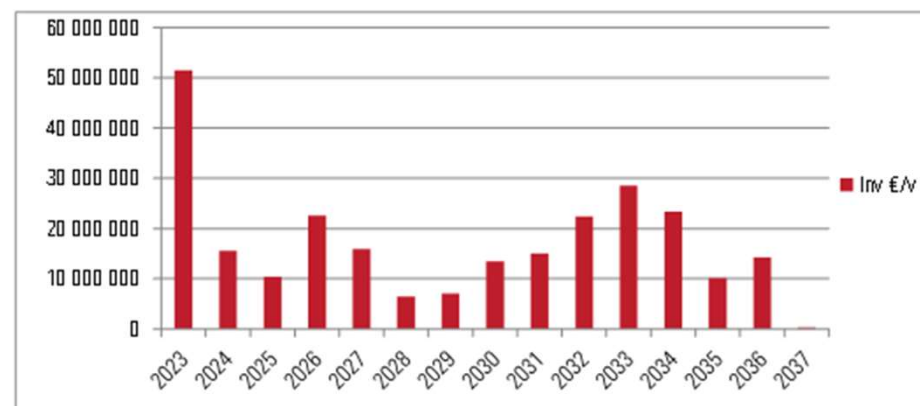
Kunto	lkm	m ²	m ² /lkm	%osuus	
				%/kpl	%/m ²
< 50 %	30	30 464	1 015	9 %	15 %
50 % - 60 %	65	26 622	410	20 %	13 %
60 % - 75 %	123	63 527	516	38 %	31 %
75 % - 90 %	74	69 896	945	23 %	34 %
> 90%	30	13 898	463	9 %	7 %
Yhteensä	322	204 407	635	100 %	100 %

Kuntoprofiili® 2022 m²



Trellum PTS 2037 yhteenveto

Kumulatiivinen investointitarve	
vuosille 2022-2037	255 875 295
Investointitaso €/v keskimäärin	15 992 206
Investoitavia kohteita	218
Investointavien rakennusten pinta-ala	120 613
Inv neliöhinta keskiarvo	1 884
Inv.neliöhinta keskim.	2 121
Investoitavien kohteiden osuus lkm*	69 %
Investoitavien kohteiden osuus m ²	59 %



trellum OMAISUUDEN NYKYTILANNE JA INVESTOINTITARPEET- HVALUE

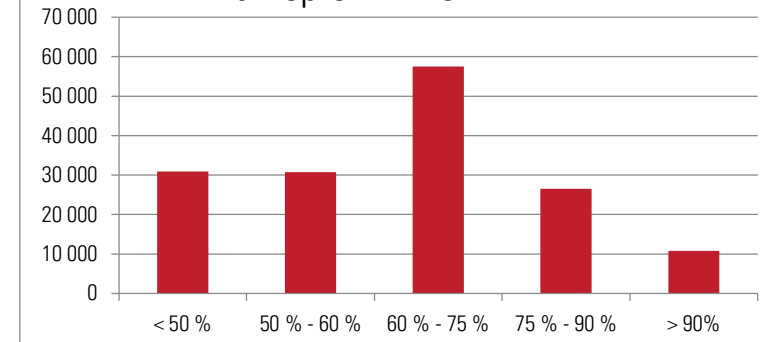
Trellum Arvotietojen yhteenveto 2022

Rakennuksia/rakennusosia	133	
Tiloja/rakennusosia	5 691	
Pinta-ala	156 444	€/m2
Jha	458 948 323	2 934
Tekn.arvo	298 815 546	1 910
Kuntoluokka	65,11 %	
Kuluminen €/v, €/m2/kk	8 031 596	4,28
Kuluminen %/jha	1,75 %	
Kvelka 75%	57 711 733	369
Peruskorjaustarve® <60% talot		
Tavoite 90%	68 748 989	439
Perusparannustarve® <60 % talot		
Tavoite 120 %	117 789 406	753

Kuntoprofiili® 2022

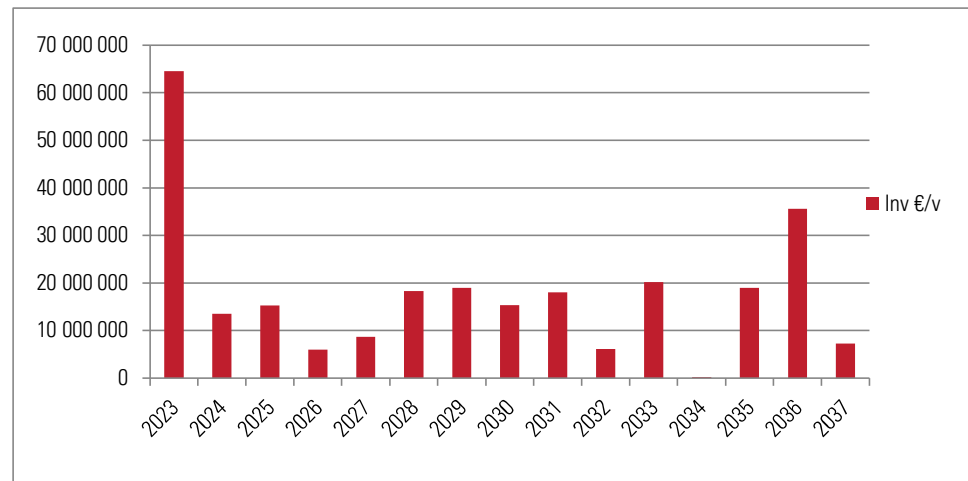
Kunto				% -osuus	
	lkm	m2	m2/lkm	%/kpl	%/m2
< 50 %	36	30 867	857	27 %	20 %
50 % - 60 %	34	30 760	905	26 %	20 %
60 % - 75 %	42	57 453	1 368	32 %	37 %
75 % - 90 %	14	26 592	1 899	11 %	17 %
> 90%	7	10 772	1 539	5 %	7 %
Yhteensä	133	156 444	1 176	100 %	100 %

Kuntoprofiili® 2022 m2



Trellum PTS 2037 yhteenveto

Kumulatiivinen investointitarve	
vuosille 2022-2036	266 903 138
Investointitaso €/v keskimäärin	17 793 543
Investoitavia kohteita	112
Investointavien rakennusten pinta-ala	119 080
Inv .neliöhinta 2022-2036 keskim.	2 241
Investoitavien kohteiden osuus lkm	84 %
Investoitavien kohteiden osuus m2	76 %

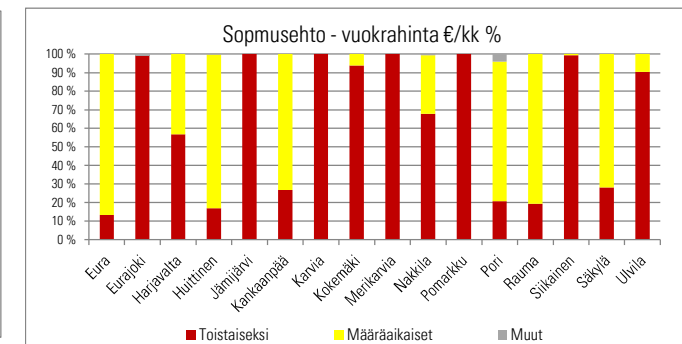
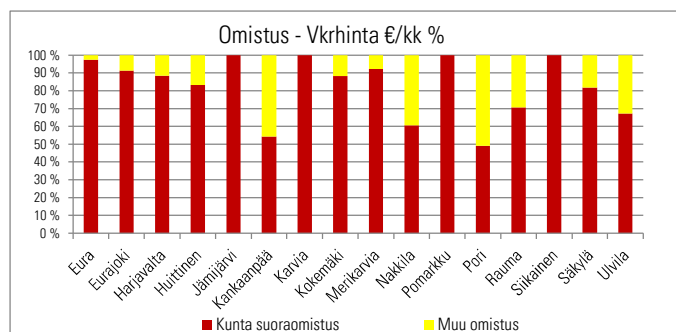
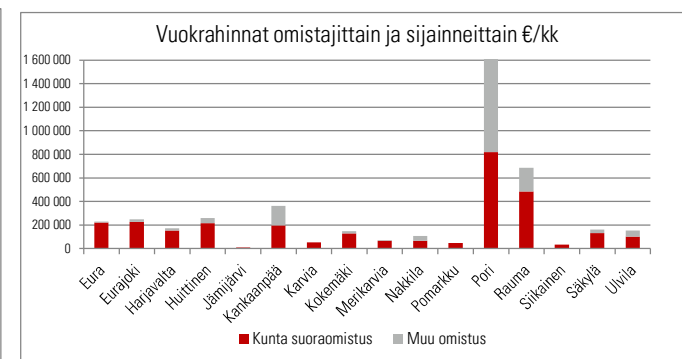
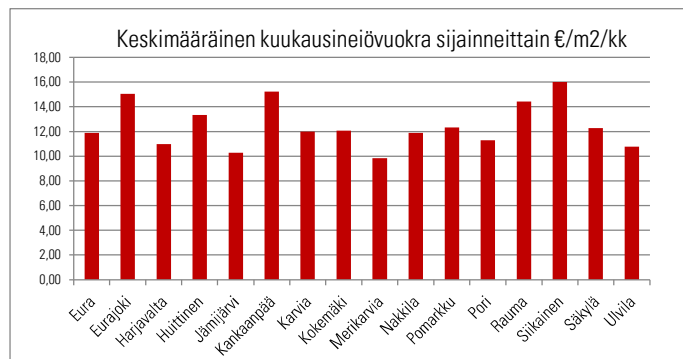


trellum VUOKRASOPIMUKET JA VUOKRAHINNAT

VUOKRASOPIMUKSET JA VUOKRAHINNAT – KAIKKI SOPIMUKSET

Kuvat ilman hyvinvointialueen omia rakennuksia

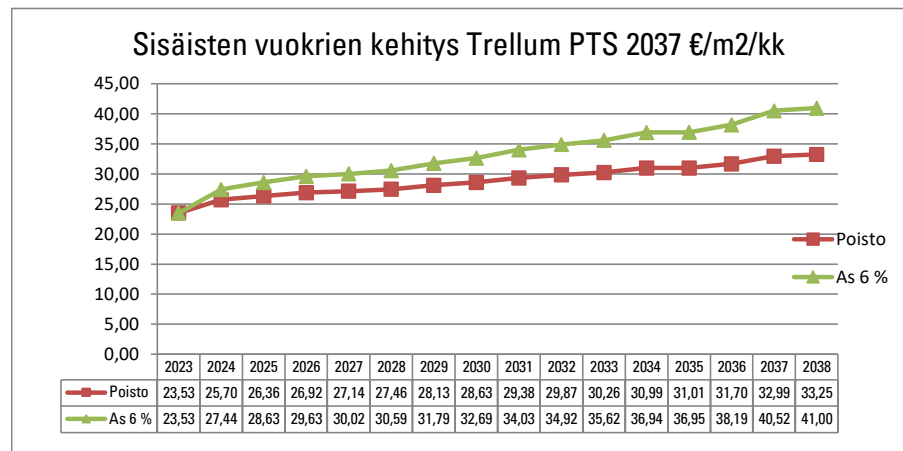
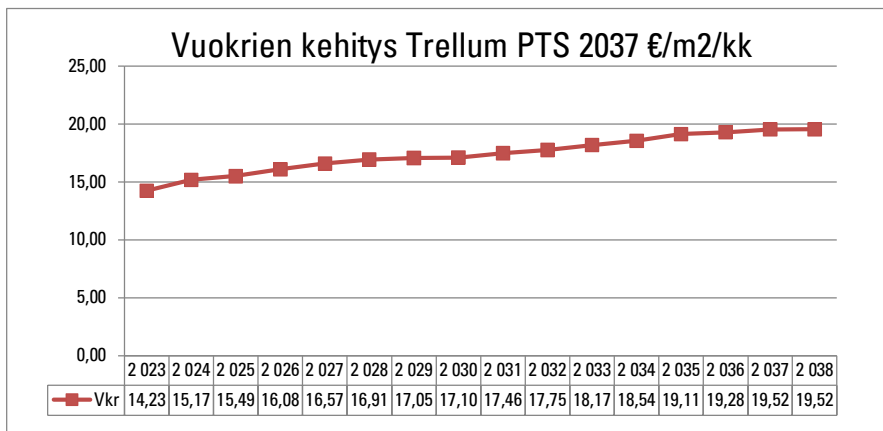
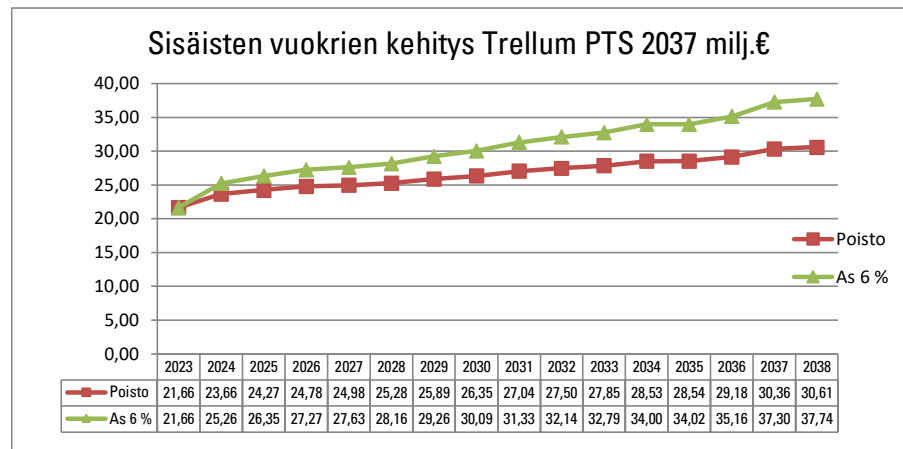
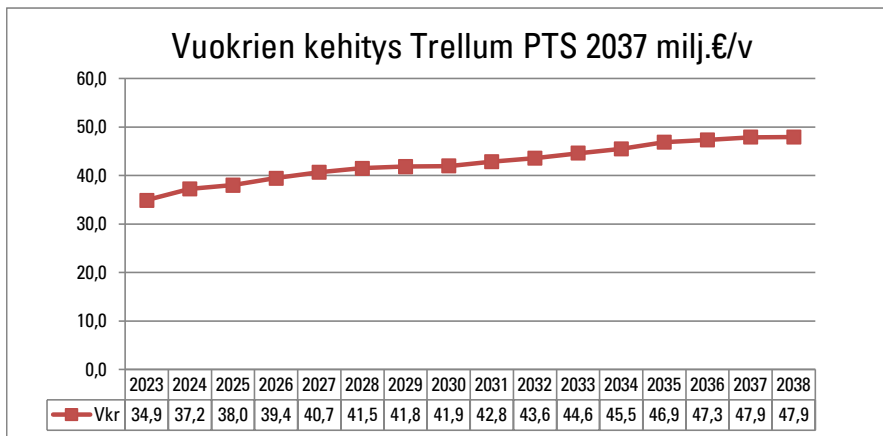
Kaikki sopimustiedot Sijainneittain	Vuokratiedot			
	lkm	m2	Brvbk €/kk	€/m2/kk
Hvalue, omat*	46	132 920	1 904 193	14,33
Eura	38	19 245	229 032	11,90
Eurajoki	31	16 463	247 461	15,03
Harjavalta	15	15 829	173 694	10,97
Huittinen	39	19 336	257 872	13,34
Jämijärvi	4	959	9 858	10,28
Kankaanpää	36	23 782	362 512	15,24
Karvia	6	4 413	52 917	11,99
Kokemäki	20	12 209	147 454	12,08
Merikarvia	20	7 414	72 915	9,83
Nakkila	19	8 990	106 922	11,89
Pomarkku	7	3 774	46 505	12,32
Pori	275	148 046	1 670 349	11,28
Rauma	141	47 438	684 278	14,42
Siikainen	5	2 201	35 235	16,01
Säkylä	19	13 178	161 779	12,28
Ulvila	26	14 163	152 643	10,78
Kuntasij. yht	701	357 439	4 411 425	12,34
Kaikki yhteensä	747	490 359	6 315 618	12,88
Vuodessa			75 787 421	



trellum PTS 2037 - KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUS

Kunnat vkr n. 35 milj.€, 14,23 €/m²/kk, inv. 256 milj.€

Hvalue sisvkr n. 22 milj.€ 23,53 €/m²/kk, inv 267 milj.€



1. OMAISUUDEN NYKYTILANNE JA INVESTOINTITARPEET

- Kunnat - rakennuksia 322, 204 400 m², JHA 567 milj.€ ja TeknA 399 milj.€, Kla 70,36 %, Kvelka 49 milj.€ ja Ppt 105 milj.€
- Kunnat PTS 2037 – 59 % pinta-alasta investointitarpeeseen, 256 milj.€ noin 16 milj.€ vuodessa vuoteen 2037 asti
- Hvalue - rakosia 133, 156 400 m², JHA 459 milj.€ ja TeknA 299 milj.€, Kla 65,11 %, Kvelka 75 milj.€ ja Ppt 118 milj.€
- Hvalue PTS 2037 – 76 % pinta-alasta investointitarpeeseen, 267 milj.€ noin 18 milj.€ vuodessa vuoteen 2037 asti

2. TILAKUSTANNUKSISTA

- Tilat - > Hyvinvointialueen sekä kuntien omistamat että markkinoilta vuokratut tilat
- Tiloja käytössä noin 490 000 m² -> vuokrat 12,88 €/m²/kk, 6,3 milj.€/kk ja noin 76 milj.€
- Kunnilta vuokrattujen tilojen kustannus 35,5 milj.€, 14,16 €/m²/kk ja markkinoilta 17,4 milj.€ 9,78 €/m²/kk
- Toistaiseksi voimassa olevia 18,6 milj.€, määräaikaiset 33,6 milj.€ ja muita 0,7 miljoonaa euroa
- Hvalue sisvkr – 4 699 tilaa, pinta-ala 83 000 m², sisvkr 1,90 milj.€ ja 22,9 milj.€/v, keskimäärin 22,96 €/m²/kk
- Kunnat PTS vkr – vuokrat nousee noin 35 milj.€ - 47,9 milj.€ eli noin 19,52 €/m²
- Hvalue PTS vkr – poisto vkr 22,9 milj.€ 31 milj.€ eli noin 33,25 €/m²/kk, 6 % tuottov. 38 milj.€



Kysymyksiä tai muuta?
Ottakaa yhteyttä

Harri Isoniemi
harri.isoniemi@trellum.fi
gsm 0400 520 199