

Jaanin asuintalojen vuokrahinnat peruskorjauksen jälkeen

214/03.03.01.01/2023

Yhteinen kirkkoneuvosto 11.06.2024 § 99

Esittelijä Kiinteistöjohtaja Kalle Luoma

Esittely Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän hautainhoitorahasto omistaa kaksi asuinkerrostaloa osoitteessa Jaanintie 30. Rakennuksissa on 64 asuntoa ja 4.400 m² vuokrapinta-alaa. Autopaikkoja on yhteensä 62 kpl, joista numeroituja ja lämmityspistorasialla varustettuja on 48 kpl ja numeroimattomia on 14 kpl.

Jaanin asuintaloissa suoritetaan mittava peruskorjaus, jossa uusitaan asuntojen, porraskäytävien ja yhteisten tilojen sisäpinnat, kalusteet ja ovet. Myös talotekniset asennukset uusitaan vesijohtoihin, viemäreihin ja sähköihin liittyen. Kaikki asbestit ja haitta-aineet, joita oli mm. kaikissa tasoitepinnoissa ja IV-kanavien kittauksissa, poistetaan. Myös pihalla suoritetaan salaojitus- ja viemäritöitä sekä kellariseinien eristysten uusinta. Rakennuksista tulee siten ulkoseiniä ja parvekkeita lukuun ottamatta lähes uutta vastaavat. Peruskorjaushankkeen kokonaisurakoitsijana on Peab Oy. Samassa yhteydessä suoritetaan energiataloudellisuutta parantava lämmöntalteenottoprojekti, jossa urakoitsijana on Tipitek Oy. Hankkeen loppukustannusennuste on noin 6,3 M€.

Jaanin asuintalojen vuokrahinta ennen peruskorjausta on ollut erittäin edullinen ja keskivuokra on ollut alle 10 €/m²/kk. Kiinteistöstrategian mukainen tuottotavoite seurakuntayhtymän vuokra-asunnoille on 3,0 – 3,5 %. Turun ja lähialueiden (Jaanin ja Pääskyvuoren) vuokra-asuntotarjonta ja -hintataso huomioiden Kiinteistöpalvelut esittää, että Jaanin asuintalojen vuokrahintoja korotetaan 38 %. Uusi keskivuokra olisi siten 13,74 €/m²/kk ja vuokrataso on edelleen edullinen alueen muihin asuntoihin verrattuna. Nykyiset vuokrahinnat sekä vuokrahinnat peruskorjauksen jälkeen ovat liitteessä. Vuosivuokra nousee siten yhteensä 200.000 euroa, mikä sallisi asetettu tuottotavoite huomioiden noin 5,7 - 6,7 miljoonan euron peruskorjausinvestoinnin. Hankkeen loppukustannusennuste on asetetussa vaihteluvälissä ja esitetty vuokrataso on edelleen kilpailukykyinen. Jaanin asuintalojen sijainti on erittäin hyvä ja liikenneyhteydet ovat hyvät.

Seurakuntayhtymän 926 vuokra-asunnosta on remontin alla olevien Jaanin asuintalojen lisäksi tyhjiään noin kymmenen asuntoa. Vuokrausaste on siten erittäin hyvä.

Esitys Yhteinen kirkkoneuvosto päättää, että Jaanin asuintalojen vuokrahintoja korotetaan 38 % peruskorjauksen jälkeen ja että uudet asuntokohtaiset vuokrahinnat ovat liitteen mukaiset.

Päätös

Esityksen mukaan.