

Godkänna interna hyror för fastigheter år 2026

Stadsstyrelsen 12.05.2025

388/02.02.00/2025

Beredare

Teknisk chef Matias Jensen, puh. 044 358 5724

fornamn.efternamn@pargas.fi

Pargas stad har sedan 2014 samarbetat med Trelum Consulting Oy för att definiera och årligen uppdatera interna hyror för de byggnader staden äger och använder. Den ursprungliga modellen har successivt utvecklats, särskilt från 2017 då man införde verkliga kapitalhyror som beräknades utifrån uppdaterade tekniska byggnadsvärden. Under åren har uträkningen av både kapitalhyrorna och underhållshyrorna utvecklats så att de baserar sig på aktuella investerings- och underhållskostnader samt förändringar i fastighetsindex.

Hysesuppdatering för år 2026 bygger på detaljerade uppgifter om 2024 års verkliga underhållskostnader och tekniska byggnadsvärden, vilket gör uppdateringen mer noggrann än tidigare år då interna hyran indexjusterats.

Kapitalhyror för 2026

De uppdaterade kapitalhyrorna baseras på byggnadernas tekniska värden vid utgången av 2024, uppdaterade med avkastningskravet på 6 %. Utöver detta har större investeringar såsom Malms skolas renovering och Björkhagens daghems utvidgning beaktats. Totalt beräknades kapitalhyror för 69 byggnader (ca 52 200 m²), uppgående till 6,99 miljoner euro (ca 11,15 €/m²/månad).

Enheten teknik och fastigheter disponerar inte kapitalhyresandelen i sin egen verksamhet, utan denna tillförs stadskoncernen.

Underhållshyror för 2026

Underhållshyrorna baseras på de faktiska kostnaderna från 2024, justerade med kostnadsindex (KYKI) på 5,4 % då man jämfört indexet för år 2022 med indexet för år 2024. Totalt uppgår underhållshyrorna för 74 byggnader (54 000 m²) till 5,31 miljoner euro, vilket motsvarar ett genomsnitt ca 8,18 €/m²/månad. De största enskilda kostnadsposterna är underhåll, fastighetsskötsel och el.

Bruttohyror för 2026

Genom att addera kapital- och underhållshyran får man den byggnadsspecifika bruttohyran. För samtliga internhyrda byggnader uppgår den genomsnittliga bruttohyran till ca 12,3 miljoner euro, d.v.s. ca 19,33 €/m²/månad.

De interna hyrorna har fördelats på stadens olika verksamhetsområden enligt gällande organisationsmodell från 2025. Utgående från fördelningen fördelas användningen av de interna utrymmena enligt följande:

- Bildning ca 35 500 m²
- Vårhålls- och fritidstjänster ca 9 300 m²
- Stadsutveckling ca 5 600 m²
- Koncerttjänster ca 1 800 m²
- Näringslivetstjänster ca 1 800 m²

De interna hyrorna baserar sig på fastighetsläget vintern-våren 2025 och förändringar kan ske vid t.ex. försäljning av byggnader och förändringar i

användningen av byggnaderna. Byggnaderna som i nuläge används i SoHä- verksamhet är inte beaktade i de interna hyrorna. Inledande diskussioner med Varha har förts gällande kommande hyresavtal och hyresobjekt. Denna verksamhet behöver bolagiseras under år 2025.

Enligt gällande förvaltningsstadga paragraf 26 *Stadsstyrelsens uppgifter och befogenheter*, punkt 8 beslutar stadsstyrelsen om interna hyror och vem som förvaltar fastigheterna.

Kompletterande material	Interna hyror 2026
Föredragande	Stadsdirektör Tom Simola, tfn 050 558 2270 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Stadsstyrelsen godkänner 2026 års interna hyror för fastigheter i internt bruk enligt bilaga.
Beslut	