

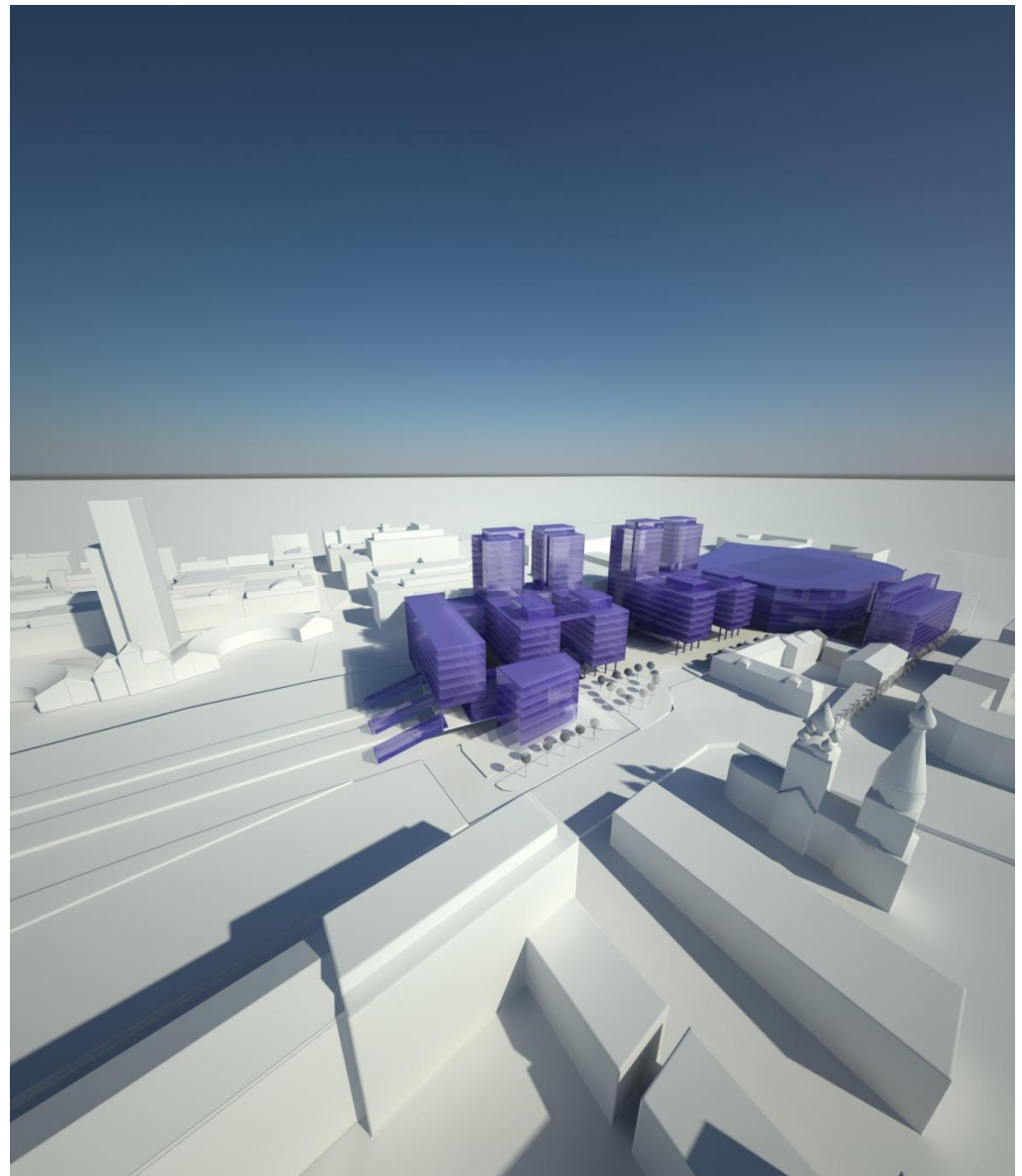
# Deloitte.

## Tampereen keskusta, Kansi-hanke

### Arvio taloudellisista vaikutuksista

Loppuraportti

13.4.2010



# Sisällysluettelo

<b>Tiivistelmä</b>	<b>2</b>
<b>Johdanto</b>	<b>3</b>
<b>Kansi</b>	<b>4</b>
<b>Menetelmät</b>	<b>5</b>
<b>Taloudellinen toimintaympäristö</b>	<b>9</b>
<b>Rakentamisen aikaiset vaikutukset</b>	<b>12</b>
<b>Kannen vaikutukset 2018</b>	<b>14</b>
<b>Toiminnan aikaiset määrälliset vaikutukset</b>	<b>15</b>
<b>Verovaikutukset</b>	<b>19</b>
<b>Esimerkki suuren tilaisuuden vaikutuksista</b>	<b>20</b>
<b>Yhteenveto tuloksista</b>	<b>21</b>
<b>Liitteet</b>	<b>23</b>

## Tiivistelmä

Kansi-hankeella on mahdollisuus vaikuttaa merkittävästi Tampereen ja ympäröivän alueen taloudelliseen kehitykseen usein eri tavoin.

Rakennusvaiheen arvioidaan työllistävän keskimäärin 360 henkilöä vuosina 2011 – 2018. Rakentamisen huippuvuonna 2012 rakennustyömaan arvioidaan työllistävän noin 630 henkilöä. (s. 12)

Vuonna 2018 arvioidaan Kansi-hankkeen seurauksena alueelle syntyneen lähes 2300 uutta työpaikkaa. Merkittävin osa työpaikoista (noin 1500 kpl) liittyy lisääntyneeseen toimistotilaan. 360 uuden henkilön arvioidaan työllistyvän hankkeen epäsuorien vaikutusten seurauksena. Työllisyysvaikutukset pysyvät vuodesta 2018 eteenpäin samanlaisina. Lisäksi hankkeen arvioidaan tuottavan Tampereelle 119 miljoonaa euroa arvonlisää. (s. 13, 14, 16)

Hankkeella on myös merkittävät verovaikutukset. Vuoteen 2018 mennessä hankkeen verovaikutus olisi yhteensä noin 600 miljoonaa euroa ja Tampereen kunnallisverokertymä palkkatuloista olisi vuonna 2018 noin 7,5 miljoonaa euroa Kannen osalta. (s. 19)

Hankkeella arvioidaan olevan merkittäviä laadullisia vaikutuksia, kuten esimerkiksi investointien lisääntyminen, uuden liiketoiminnan houkuttelevuus alueelle, julkisen liikenteen käytön edistäminen ja vapaa-ajanviettomahdollisuuksien lisääntyminen. Riskeiksi identifioitiin mm. mahdolliset ruuhkat rakennusvaiheen aikana sekä Kannen valmistuttua isojen tapahtumien aikana. (s. 22)

## Johdanto

Tampere on vuosikymmenten ajan ollut tunnettu teollisuuskaupunki, joka voimakkaan elinkeinoelämän rakennemuutosten myötä on joutunut profiloitumaan uudelleen ja hakenut uutta ilmettä mm. tietotekniikan, bioteknologian ja palvelujen alueella. Tampereen historiaa on aina värittänyt merkittävät isot hankkeet, usein rakennushankkeet, joilla on nostettu kaupungin ja alueen profiilia. Tällaisina esimerkkeinä voidaan mainita linja-autoasema (Pohjoismaiden suurin aikanaan), jäähalli (Suomen ensimmäinen), Yliopiston (silloisen Yhteiskunnallisen korkeakoulun) saaminen Tampereelle ja Teknillisen Korkeakoulun Hervantaan. Koko Särkänniemi Näsinneuloinen, huvipuistoinen ja delfinaarioinen, pääkirjastotalo Metso ja Tampere-talo ovat myös esimerkkejä tästä. Viimeaikoina isoja profiilihankkeita Tampereella ei ole juurikaan toteutettu, ja monesti alue jää varjoon valtakunnallisessa päätöksenteossa ja huomion herättämisessä.

Tampereen potentiaali isojen tapahtumien toteuttajana jää osin hyödyntämättä. Sijainniltaan Tampere on monessa suhteessa selkeä kakkonen Suomessa (joissain tilanteissa jopa ykkönen), mutta nykyiset puitteet eivät mahdollista isojen tapahtumien riittävää järjestelyä. Pirkkahallin sijainti suosii erityisryhmien tapahtumia, ja niiden osalta lisähyöty alueen taloudelle jää kohtuullisen pieneksi. Tampere-talo jää liian pieneksi isoihin tapahtumiin, Hakametsän jäähalli ei sovellu monitoimiareenaksi ja sen kehityspotentiaali on rajallinen.

Lisääntyvän vapaa-ajan ja urheilun, kulttuurin sekä muiden tapahtumien merkitys on voimakkaassa kasvussa. Uutena trendinä maailmalla ovat niin sanotut sosiaaliset tapahtumakeskukset, joissa korostuvat myös tapahtumapäivien ulkopuoliset aktiviteetit. Tapahtumien määrän ja merkityksen kasvu tuo mukanaan myös taloudellisesti merkittäviä mahdollisuuksia, ja on tulevaisuudessa merkittävä tulonlähde myös Tampereen seudulle, mikäli siihen liittyvät edellytykset ovat kunnossa.

Yritystoiminnassa Tampereen seutu ei ole enää merkittävässä määrin suurten yhtiöiden pääkonttorien sijaintipaikka. Viime vuosina on kuitenkin voitu havaita eräiden yritystoiminnalle välttämättömien toimintojen sijoittuminen seudulle, joista erityisesti esiin voidaan nostaa palvelukeskukset. Tampereelle on tullut pari tuhatta työpaikkaa erilaisten palvelukeskusten muodossa, joista uusimmat sijoittuvat rautatieaseman välittömään läheisyyteen. Tampereen seudun väestöpohja, koulutuspaikat ja kustannustaso yhdistettynä nopeaan ja kätevään yhteyteen pääkaupunkiseutuun antaa jatkossakin mahdollisuuksia merkittävästi lisätä kyseisen kaltaisia työpaikkoja mikäli sopivia toimitiloja on saatavilla.

Tässä tutkimuksessa on tarkasteltu Kannen ympärille rakentuvan hankkeen taloudellisia vaikutuksia sekä suorina, välillisinä, kertautuvina että laadullisina vaikutuksina. Vaikutusten arvioinnissa on käytetty Deloitteen kehittämiä kansainvälisiä malleja, sekä haastatteluissa saatuja lukuisia sidosryhmäkommentteja. Näistä yhdessä runsaan tausta-aineiston kanssa on koostettu arvio hankkeen taloudellisista vaikutuksista.

# Kansi

**Kansi on hanke, jonka tarkoituksena on hyödyntää ratapihan aluetta uudella tavalla. Kannen keskeiset osat koostuvat monitoimihallista, toimistotiloista ja asuinrakentamisesta.**

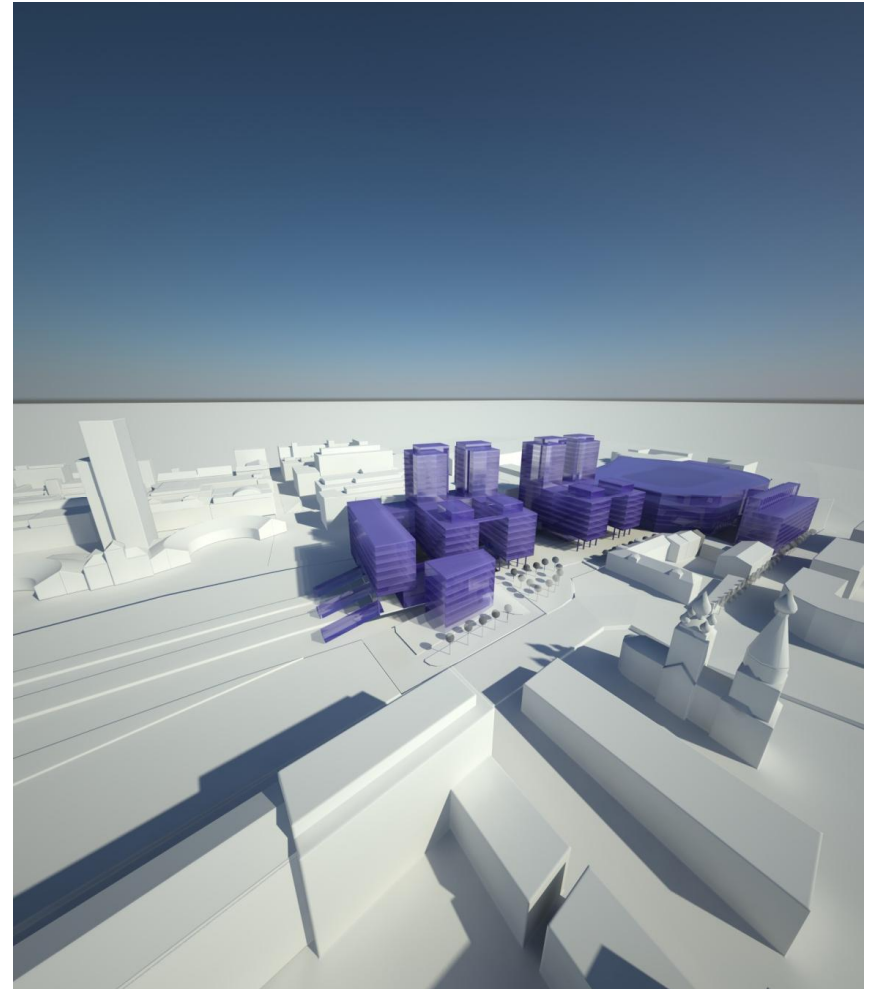
Monitoimihalliin tulee 10 000 katsojapaikkaa ja siinä voidaan järjestää jääkiekko-otteluita ja muita tapahtumia. Kannelle tulee myös toimisto- ja asuintiloja. Areena, asuinrakentaminen ja toimistotilat muodostavat laajuudeltaan merkittävimmät osat rakennus-hankkeesta ja vastaavasti myös työllistäviltä vaikutuksiltaan. Arkkitehdin näkemys Kannesta on kuvattu oikealla.

Hankkeella tulee olemaan seuraavat toiminnalliset kokonaisuudet, joiden voidaan odottaa luovan taloudellista arvonlisää mm. työllistämisen kautta:

- Areena (monitoimihalli);
- Liike/kauppatilaa;
- Toimistotilaa;
- Hotelli;
- Ravintolatilaa; ja
- Muuhun vapaa-ajan viettoon suunniteltua tilaa

Asuinrakentamista ei ole huomioitu näissä analyyseissa, koska asuinrakentaminen on taloudellisen kasvun pitkäaikainen ajuri ja taloudelliset vaikutukset ulottuvat laajemmalle kuin rakennusvaiheeseen.

Tämä raportti perustuu Deloitteen NCC:ltä ja Tampereen kaupungilta helmikuussa ja maaliskuussa 2010 saamaan tietoon. Muutokset hankkeen laajuudessa tai käyttötarkoituksessa voivat vaikuttaa analyysien tuloksiin ja johtopäätöksiin.



# Menetelmät

Deloitteen hyödyntämä Economic Impact Analysis (EIA) -menetelmä huomioi sekä määrälliset että laadulliset vaikutukset

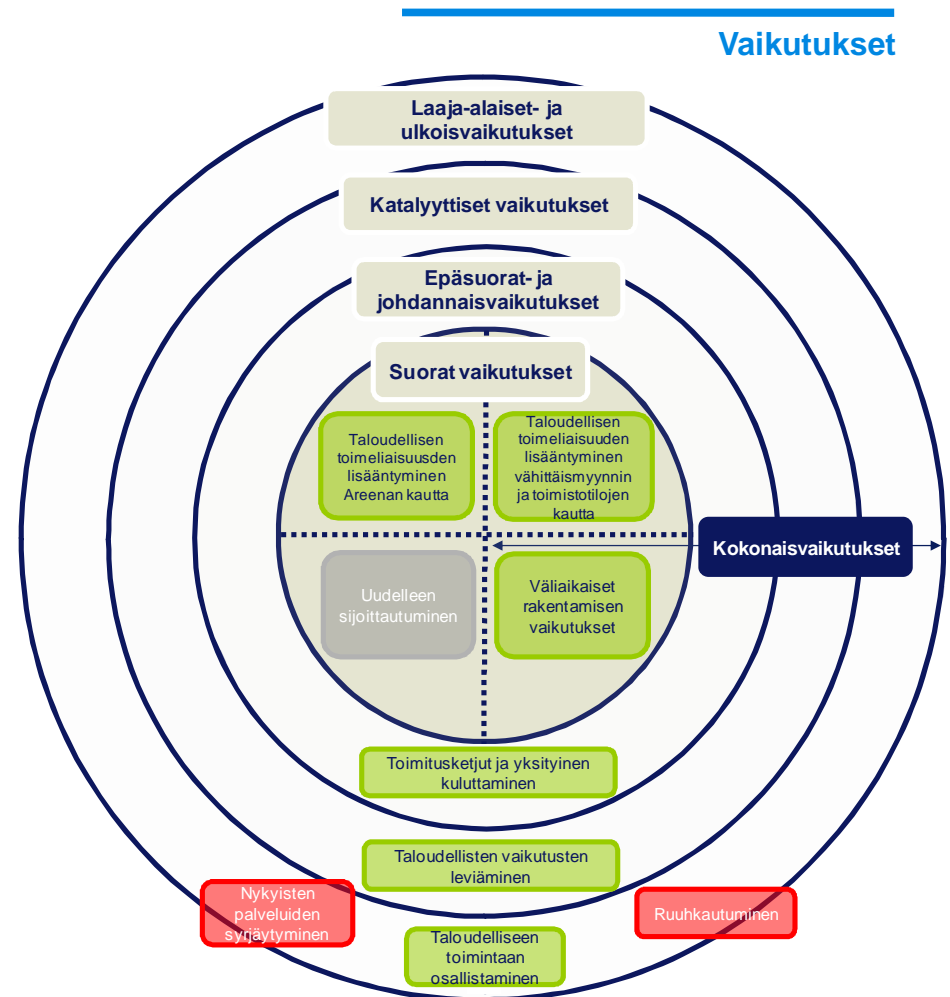
**Kansi-hankkeella** odotetaan olevan neljän tyyppisiä vaikutuksia:

**Suorat vaikutukset:** Suoriin vaikutuksiin kuuluu mm. rakentamisesta aiheutuvat vaikutukset, jotka liittyvät kohteen työllisyysvaikutuksiin, sekä siitä aiheutuvaan muun taloudellisen toiminnan lisääntymiseen. Vaikutuksia arvioitaessa otetaan myös huomioon mahdolliset negatiiviset vaikutukset muille olemassa oleville hankkeille, jotta saadaan kokonaiskuva hankkeen ns. nettovaikutuksista.

**Epäsuorat ja johdannaisvaikutukset:** Epäsuorat vaikutukset ja johdannaisvaikutukset ovat suoriin vaikutuksiin liittyviä muita positiivisia vaikutuksia, joita arvioidaan mallintamalla sekä paikallisia että kansallisia toimitusketjuja panos-tuotos mallien kautta.

**Katalyyttiset vaikutukset:** Katalyyttiset vaikutukset eivät liity suoranaisesti rakentamiseen, tai paikallisiin toimitusketjuihin, vaan ovat positiivisia vaikutuksia, jotka syntyvät alueellisesti rakentamisen toimiessa ”katalyyttinä” tai käynnistäjänä uusille hankkeille.

**Laaja-alaiset vaikutukset ja ulkoisvaikutukset:** Laaja-alaiset vaikutukset ja ulkoisvaikutukset ovat rakentamisen ennalta suunnittelemattomia vaikutuksia ihmisiin, liiketoimintaan tai talouteen.



# Menetelmät

## Suorien vaikutusten arvioiminen edellyttää oletuksien tekemistä työllisyystasoon ja suunniteltuihin tehtäviin.

Suoriin vaikutuksiin kuuluu rakentamisesta aiheutuvat vaikutukset, jotka liittyvät taloudellisen toimeliaisuuden tasoon ja työmaan työllisyysvaikutuksiin. Lisäksi huomioidaan onko rakentaminen ”lisärakentamista” alueelle, eli kärsivätkö muut olemassa olevat hankkeet rakentamisesta.

Menetelmä lyhytaikaisten taloudellisten vaikutusten ja rakentamisen vaikutuksien arvioimiseen on erilainen kuin pitkäaikaisten vaikutusten arviointiin tarkoitettu menetelmä. Tämä johtuu suurelta osin arvioinnin pohjana käytettävän tiedon erilaisesta muodosta. Rakentamisen aiheuttamat vaikutukset perustuvat rakentamisen kustannuksiin liittyviin taloudellisiin laskelmiin yhdistettynä ”teknisiin kertoimiin”. Kertoimet määrittävät työvoimavaatimukset per rakennuskustannuksen yksikkö, eli esimerkiksi asuinrakentamiseen käytetty miljoona euroa luo 12,3 työpaikkaa vuodessa. Alla on esitetty arvioiden pohjana käytettyjä oletuksia tarkemmin:

Rakennustyyppi	Työpaikkoja per 1 m€ vuodessa
Asuminen	12,3
Kaupallinen	10,1
Infrastruktuuri	7,9

Lähde: CITB, Deloitte

Vastaavat pitkäaikaiset rakentamisen vaikutukset lasketaan samalla tavalla, mutta laskelmien pohjana käytetään julkaistuja arvioita työpaikoista. Tunnusluvut esittävät paljonko lattiapinta-alaa tietyn tyyppiset työpaikat edellyttävät.

Toiminnallinen kokonaisuus	Neliötä/työpaikka	Toiminnallinen kokonaisuus	Neliötä/työpaikka
Areena	370	Ravintolatoiminta	13
Vähittäismyynti	20	Vapaa-aika	100
Toimisto (vuokrattu ala)	18	Hotelli (per 4* huone)	0.22

Lähde: DTZ, NCC

Bruttoarvot vastaavat suoraan rakennustyömaan edellyttämiä työpaikkoja, mutta tämä ei välttämättä ole suoraan johdettavissa syntyviksi työpaikoiksi paikallisella tai alueellisella tasolla. Voidaan kuitenkin todeta että Kansi on lisärakentamista eli tuottaa uusia työpaikkoja, koska oletuksena on että Hakametsä siirtyy uudelleenlaiseen käyttöön, eikä taloudellista toimeliaisuutta häviä. Muiden toimintojen oletetaan myös olevan täysin täydentäviä, eikä korvaavia.

# Menetelmät

## Epäsuorien ja johdannaisvaikutusten arvioimisessa on hyödynnetty Tampereen, Pirkanmaan ja Suomen tason talouksien panos-tuotos-malleja

Epäsuorat vaikutukset ja johdannaisvaikutukset ovat suoriin vaikutuksiin liittyviä positiivisia lisävaikutuksia, joita voidaan arvioida tutkimalla paikallisia toimitusketjuja. Epäsuorat vaikutukset ovat ylimääräisiä yritykseltä yritykselle suuntautuvia hankintoja toimitusketjussa. Esimerkiksi konsulttiryitys tarjoaa apua rakennusyritykselle rakentamisen suunnittelussa ja vastaavasti konsulttiryitys hankki palveluita muilta yrityksiltä ja tätä kautta syntyy kerrannaisvaikutuksia talouteen.

Johdannaisvaikutukset tarkoittavat että suorista ja epäsuorista vaikutuksista syntyy palkkasiirtymää työntekijöille, jotka puolestaan kuluttavat palkkaansa paikallisesti ja alueellisesti.

Vaikutuksia arvioidaan hyödyntämällä suorien vaikutuksien (kuvattu edellisellä sivulla) ja paikallisen, alueellisen sekä kansallisen tason arvioita taloudesta panos-tuotos-analyysissä. Analyysissä on käytetty teollisuus- ja aluekohtaisia kertoimia suorien nettovaikutusten laskemiseen, sekä Tilastokeskuksen panos-tuotos-taulukoita.

Deloitte EIA-menetelmässä hyödynnetään matemaattisia ja ekonometrisiä malleja alueellisen, paikallisen ja kansallisen tason talouksien arvioimiseen ottaen huomioon:

- Kuka ostaa mitä ja keneltä (yritykseltä yritykselle hankinnat)
- Kuka maksaa kenelle työstä (työntekijöiden palkat)
- Kuka ostaa mitä ja keneltä (palveluiden ja tuotteiden käyttö)



# Menetelmät

## Täsmennykset panos-tuotosmalleihin helpottavat alueellisten ja paikallisten vaikutusten arvioinnista.

Analyysin laatimiseksi hyödynnettiin tietoa talouden alueellisesta ja paikallisesta rakenteesta sekä huomioitiin seuraavat seikat:

- Olemassa olevan teollisuusrakenteen selvittäminen hyödyntämällä ns. aluekertoimia: Alueellisen teollisuusrakenteen selvittäminen huomioi sen, että jos tietyn tyyppistä teollisuutta on vain vähän alueella, hankkeen taloudelliset vaikutukset kyseiselle teollisuudenalalle eivät aiheuta merkittäviä vaikutuksia alueelle.
- Olemassa olevan teollisuuden selvittäminen suhteessa muihin teollisuudenaloihin. Jos teollisuus joutuu hankkimaan tuotteita, joita ei valmisteta alueella, niin silloin tuotteet täytyy hankkia muualta. Esimerkiksi rakennusteollisuus joutuu hankkimaan terästeollisuuden tuotteita talousalueen ulkopuolelta jos niitä ei tuoteta alueella
- Kunkin talousalueen koko: Suuremmat talousalueet ovat yleensä omavaraisempia ja vastaavasti pienemmiltä alueilta on suurempi vuoto alueen ulkopuolelle ja siten pienempi kerroin.

Analyysin pohjana on käytetty Tilastokeskuksen tietoja ja siinä on hyödynnetty työllisyysarvioita valituilta talouden osa-alueilta vertailemaan Tampereen talusprofiilia ja Suomen kansallisen tason talusprofiilia.

Malleja hyödynnetään arvioimaan kerrannais- tai ”lumipallo” -vaikutuksia kansalliseen, alueelliseen ja/tai paikalliseen talouteen seuraavantyyppisten kertoimien avulla:

- i. epäsuorat vaikutukset: yrityksiltä yrityksille ostot ja
- ii. johdannaisvaikutukset: vaikutukset kulutukseen

### Huomioitavaa

Epäsuorien ja johdannaisvaikutusten arvioimiseen käytetty panos-tuotos-analyysi on toteutettu kiinteillä kertoimilla. Kiinteät kertoimet olettavat että kun uutta toimintaa tulee talouteen, niin suhteet yritysten ja yksilöiden välillä pysyvät samana. Todellisuudessa kertoimet muuttuisivat jonkin verran mutta suhteiden muutoksia ei ole mahdollista huomioida mallintamisessa. Suuressa rakennushankkeessa, kuten Kannessa saattaa uuden toiminnan tuominen muuttaa esimerkiksi työn hintaa ja muiden tuotannon tekijöiden hintaa (riippuen paikallisen tarjonnan laajuudesta ja kapasiteetista), joka voi vaikuttaa taustalla oleviin suhteisiin.

# Taloudellinen toimintaympäristö

Iso hanke kuten Kansi, lisää työpaikkoja alueelle ja toimii myös katalyyttinä muiden alojen työpaikkojen luomiselle.

Tampereen kaupungin alue työllistää noin 97 000 työntekijää. Tampere on siis merkittävä taloudellinen tekijä Suomen ja Pirkanmaan taloudessa.

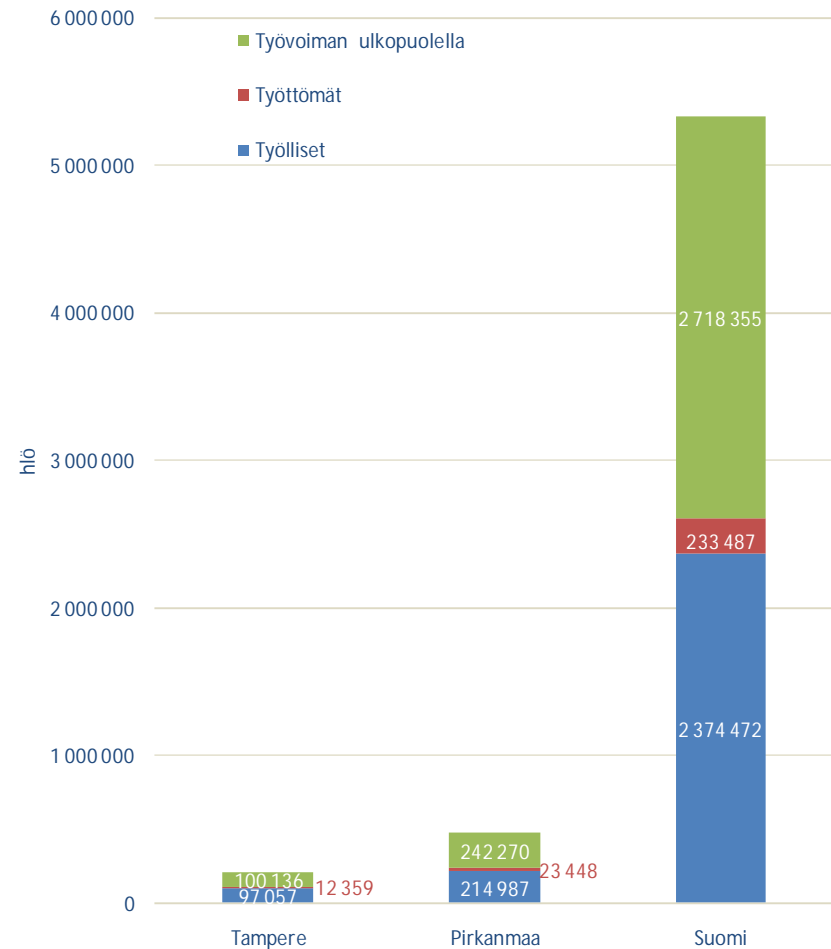
Tampereen työllistää noin neljä prosenttia koko maan työllisistä ja 45 prosenttia Pirkanmaan työllisistä.

Työttömyys kansainvälisen työjärjestö ILO:n määritelmän mukaisesti on 11 prosenttia, joka on korkeampi kuin Pirkanmaan (10 prosenttia) ja koko maan (9 prosenttia).

Työvoiman ulkopuolella on Tampereella 35 prosenttia työikäisestä väestöstä kun taas koko maassa ja Pirkanmaalla luku on 33 prosenttia.

Työttömien ja passiivisten työnhakijoiden parempi hyödyntäminen voi nostaa työllisyyttä ja taloudellista toimeliaisuutta.

Työllisyys ja työttömyys, 2008



Lähde: Tilastokeskus

# Taloudellinen toimintaympäristö

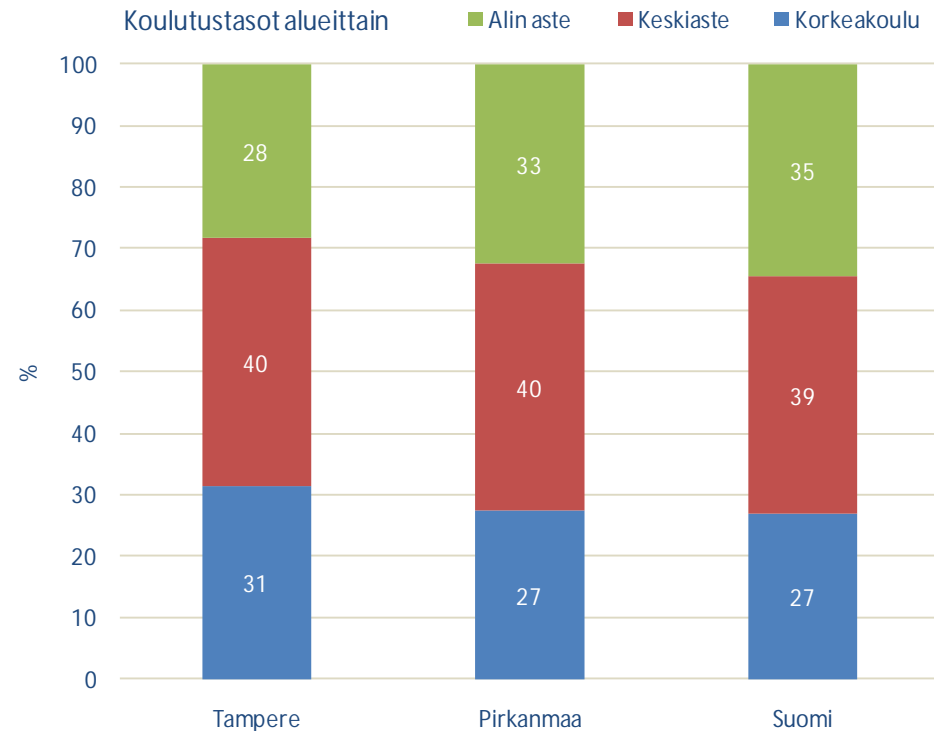
Korkea koulutustaso on tärkeä houkutuskeino uusien yrityksiä saamiseksi Kannen toimistotiloihin.

Tuottavuus/työntekijä tai tuotetun arvonlisän lukuja ei ollut saatavilla Tilastokeskuksesta Tampereen kaupungin tasolla, joten vertailevaa analyysia muuhun maahan ei voitu tehdä.

Tulotasot saadaan laskettua Pirkanmaan alueelle, missä keskiarvotulot ovat hieman alhaisemmat kuin koko maan tasolla. Ero ei ole suuri, noin kolme prosenttiyksikköä. Ero kuitenkin liittyy alhaisempaan taloudelliseen toimeliaisuuteen ja korkeampaan työttömyyteen. Eroa voidaan pienentää jos suurta arvonlisää tuottavia töitä saadaan luotua lisää Kansihankkeen myötä.

Henkilön koulutustasolla on suuri vaikutus tulotason. Korkeahkon työttömyyden, alhaisemman toimeliaisuuden ja tulotason johdosta voitaisiin olettaa että tamperelaisten koulutustaso on alhaisempi kuin keskiverto suomalaisella. Näin ei kuitenkaan ole Tampereen tapauksessa. Tamperelaisilla on pääosin keski- tai korkea-asteen tutkinto.

## Väestön koulutustaso 2008



Lähde: Tilastokeskus

# Taloudellinen toimintaympäristö

Tampereen taloudellinen rakenne eroaa jonkin verran muusta Suomesta. Tämä vaikuttaa Kannen luomiin taloudellisiin mahdollisuuksiin ja on otettu huomioon analyysissämme.

Tampereelta löytyy varsin monipuolista teollisuutta:

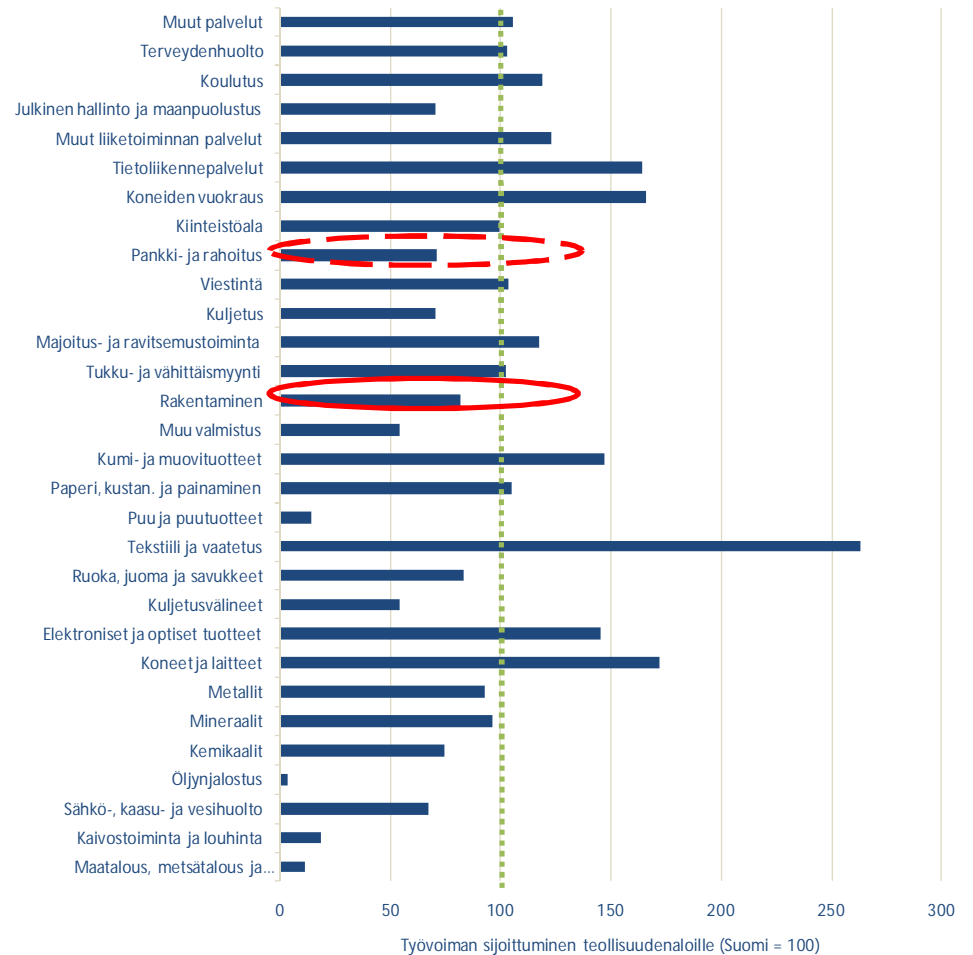
- Tekstiili- ja vaateteollisuus
- Konepajateollisuus
- Koneiden vuokraus
- Tietoliikennepalvelut
- Kumi- ja muovituotteet
- Elektroniset ja optiset tuotteet
- Muut liiketoiminnan palvelut

Tampereella ei esiinny Kansi-hankkeeseen liittyviä erityisaloja yhtä vahvasti kuin muualla Suomessa kuten esimerkiksi:

- Rakentaminen
- Pankki- ja vakuutusala

On siis mahdollista, että Tampere joutuu turvautumaan ulkopaikkakuntalaiseen työvoimaan näillä aloilla.

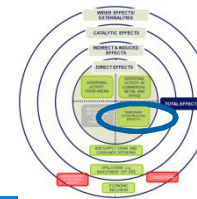
Tampereen talouden rakenne, 2008



Lähde: Tilastokeskus

# Rakentamisen aikaiset vaikutukset

Koko rakennushankkeen aikainen työvoiman tarve on keskimäärin noin 360 henkilöä vuodessa.



Rakentamisen aikaiset vaikutukset on arvioitu kahdeksalle vuodelle. Rakentamisen vaikutukset loppuvat rakentamisen valmistuessa.

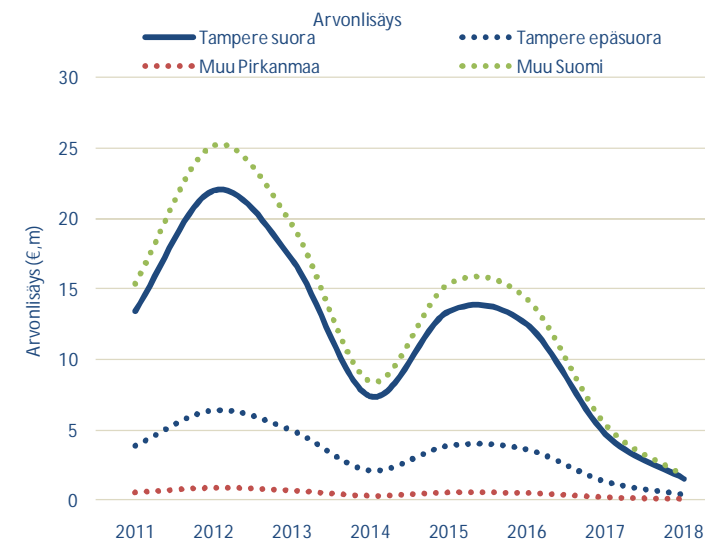
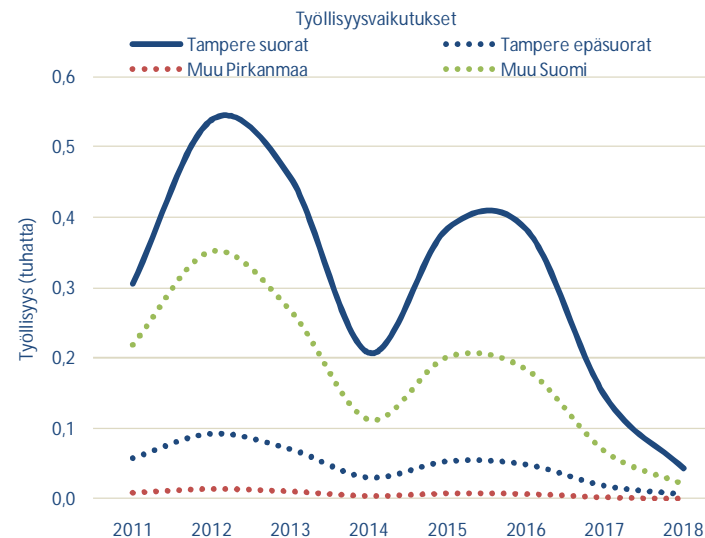
Yleisesti raportissa on huomioitava, että työllisyys ei kumuloidu, mutta tuotettu arvonlisä kumuloituu. Toisin sanoen sadan työpaikan lisäys seitsemän vuoden ajalla tarkoittaa keskimäärin sataa työpaikkaa seitsemässä vuodessa, kun taas kymmenen miljoonan arvonlisäys seitsemässä vuodessa tarkoittaa 70 miljoonaa seitsemän vuoden aikana.

Käytössä olleilla oletuksilla rakennuskustannuksista ja rakennusvaiheen kestosta arvioimme hankkeella olevan seuraavanlaiset vaikutukset:

- Luo Kannen rakennustyömaalle yhteensä keskimäärin 310 työpaikkaa
- Luo Tampereelle yhteensä keskimäärin 360 työpaikkaa (50 ei suoraan kohteeseen liittyvää työpaikkaa)
- Luo muualle Suomeen 180 työpaikkaa
- Tuottaa Tampereelle 119 miljoonaa euroa arvonlisäystä
- Tuottaa arvonlisäystä 108 miljoonaa euroa muulle Suomelle

Arvonlisäyksen epäsuorat vaikutukset ovat muualla Suomessa korkeammat per syntyvä työpaikka johtuen tuottavuuden eroavaisuuksista.

## Rakentamisen vuosittaiset vaikutukset: 2011-18



Lähde: Deloitte

# Rakentamisen aikaiset vaikutukset

Rakentaminen on etupainotteista, mikä johtaa voimakkaaseen työvoiman tarpeeseen vuonna 2012.

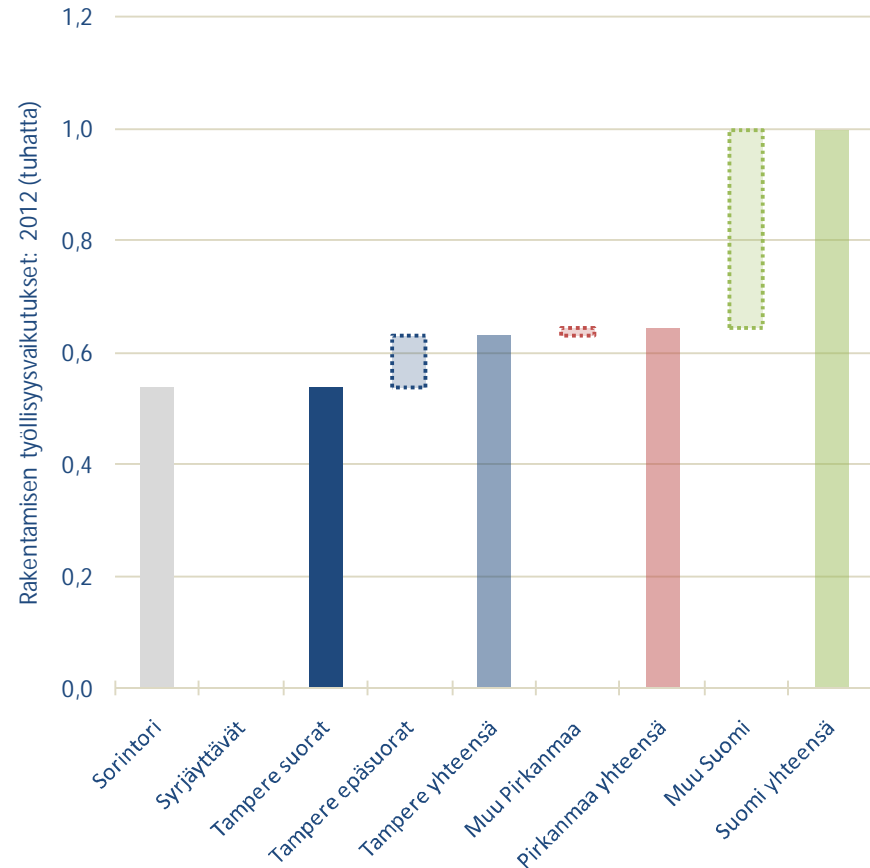


Merkittävimmät työvoimavaikutukset syntyvät rakentamisen huippuvuonna 2012:

- Suorat vaikutukset Tampereen työllisyyteen: 540 työpaikkaa
- Epäsuorat vaikutukset Tampereen työllisyyteen: 90 työpaikkaa
- Työllisyysvaikutukset yhteensä Tampereelle: 630 työpaikkaa
- Muu Pirkanmaa: 10 työpaikkaa
- Muu Suomi: 350 työpaikkaa
- Työllisyysvaikutukset yhteensä Suomessa: 990 työpaikkaa

Rakentamisen kokonaiskustannuksiin ja mallin tuloksiin pohjautuen Kansihankkeen vaikutuskertoimen on arvioitu olevan 0.85. Jokainen hankkeeseen käytetty euro siis lisää Suomen tuotannon arvoa 85 eurosentillä. Luku on pienempi kuin yksi, koska se kuvaa tuotannollista aktiviteettia, ei rahoituksellista kuten hankkeeseen sijoitettu euro. Esimerkiksi palveluiden tai raaka-aineiden ostot ulkomailta pienentää kerrointa.

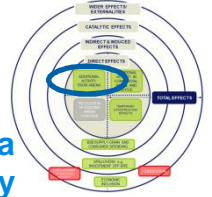
## Kansi, merkittävimmät rakennushankkeen vaikutukset: 2012



Lähde: Deloitte

# Kannen vaikutukset 2018

Kannen ensimmäisten osien arvioitu valmistumisaika on 2013. Valmistuessaan Kansi tuottaa uusia työpaikkoja areenalle, hotelleihin, ravintoloihin ja liiketoiminnan palveluihin. Työllisyyden taso kehittyi vuosittain, kunnes hanke on täysin valmis vuonna 2018.



Valmiin Kannen työllistämisaikutus pystytään arvioimaan käyttämällä pinta-ala arvioita ja työllistämiskeskisarvoa.

Arvonlisän arvioimiseen on käytetty Kannen toimintaan liittyviä taloudellisia laskelmia. Työntekijöiden arvonlisää on mallinnettu tuottavuusarvioiden perusteella (mikä on areenan työntekijöiden tuottavuus, toimistotyöntekijöiden arvonlisä jne.)

Vuonna 2018 Kansi mahdollistaa

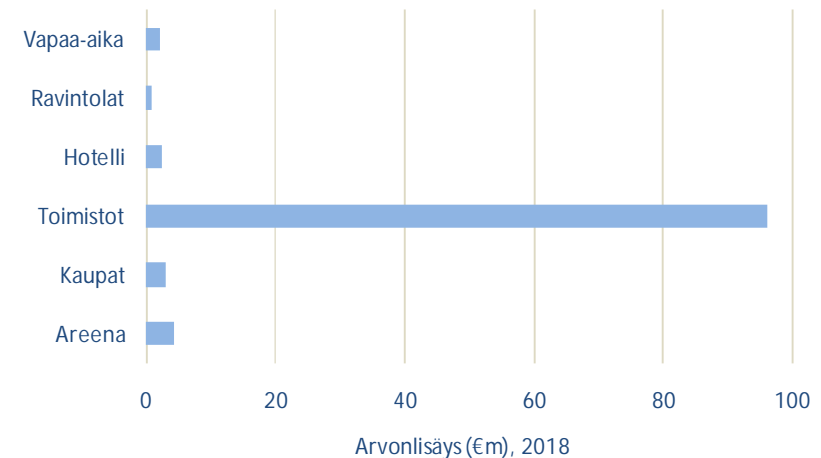
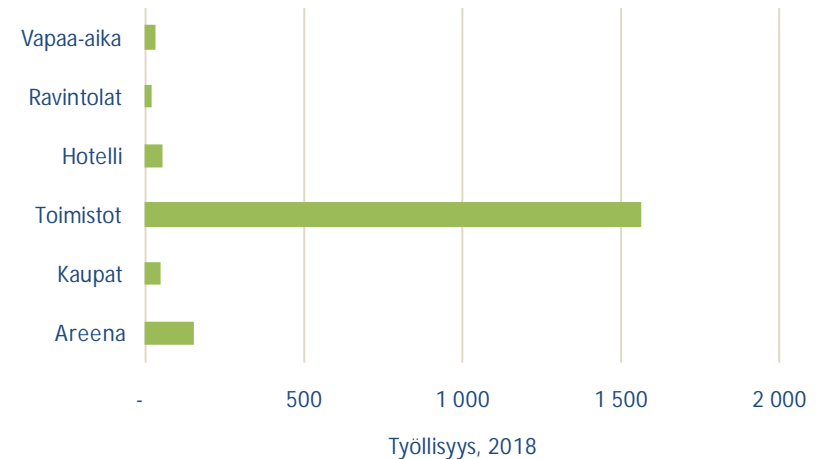
- 1 870 työpaikkaa
- 109 miljoonaa euroa arvonlisäyksenä (koko Tampere yhteensä 119 miljoonaa euroa)

Suurin osa yllämainituista luvuista liittyy hankkeen toimistotiloihin (yli 1500 työpaikkaa ja 96 miljoonaa euroa arvonlisäyksenä)

Suunniteltu neljän tähden (oletus) hotelli työllistäisi 55 henkilöä.

Areenan työllistämisaikutus olisi noin 150 työpaikkaa vuodessa sitten kun areena on täysin valmis.

Kannen työllistämisaikutukset: 2018



# Toiminnan aikaiset määrälliset vaikutukset

Toiminnan aikaiset vaikutukset alkavat 2013, kun Kansi saadaan käyttöön. Vaikutusten laajuus riippuu siitä milloin kukin toiminnallinen kokonaisuus saadaan käyttöön.

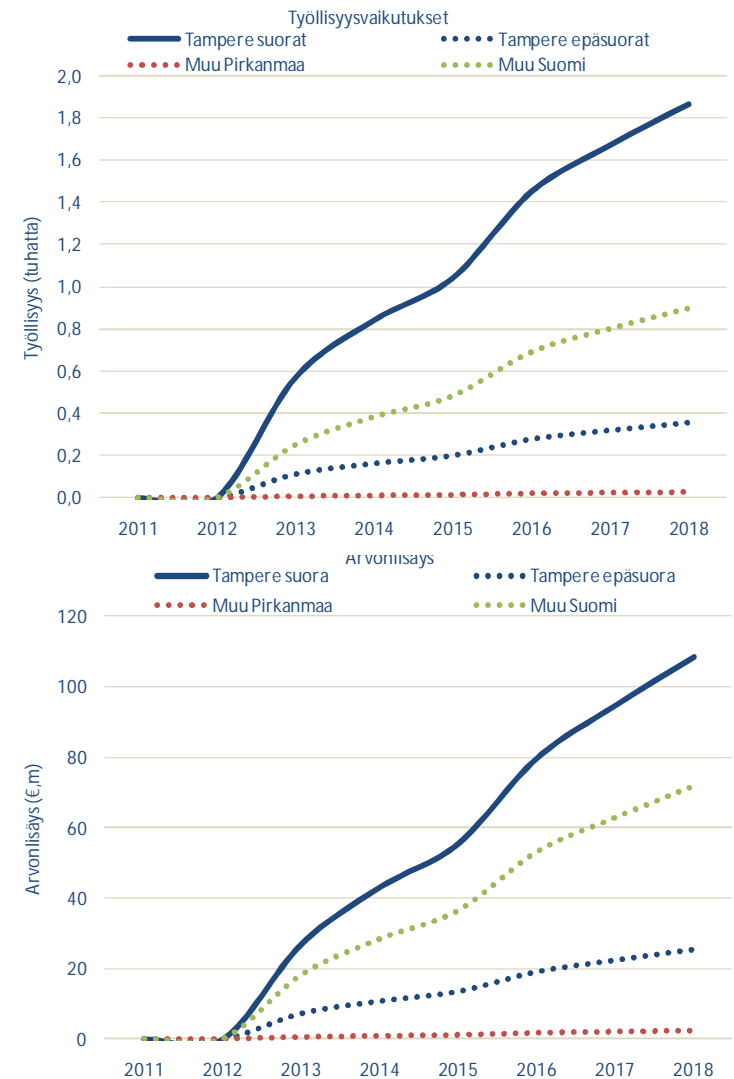


Vaikutusten muodostumiseen (sekä työllisyys- että arvonlisämielessä) vaikuttaa merkittävästi hankkeen toimistotilan valmistumisen aikataulu.

Sekä työllisyys että arvonlisä kasvavat vuoteen 2018 asti. Suurin rakentamisaktiiviteetti liittyy vuosiin 2012 ja 2015. Näitä seuraavina vuosina pystytään ottamaan työllistävää rakennuspinta-alaa käyttöön.

Pinta-ala arvioihin ja mallin tuloksiin perustuen Kannen toiminnan aikainen vaikutuskerroin on 0.8. Tämä tarkoittaa että jokaista käytettyä euroa kohti syntyy arvonlisää 80 senttiä.

## Kannen vuosittaiset pysyvät vaikutukset: 2011-18



Lähde: Deloitte



# Toiminnan aikaiset määrälliset vaikutukset

Kohteen ollessa täysin toiminnallinen vuonna 2018 ovat vaikutukset merkittävät



Kohteen ollessa täysin toiminnallinen vuonna 2018, Kansi-hanke luo Tampereelle 2230 uutta työpaikkaa ja 134 miljoonaa euroa arvonlisää per vuosi.

Oletuksena on että Hakametsän jäähallia voidaan käyttää muihin tarkoituksiin sulkemisen sijaan. Hakametsän työntekijät jatkaisivat uudessa käytössä olevassa hallissa, jolloin nettovaikutus on Hakametsän hallin osalta on nolla.

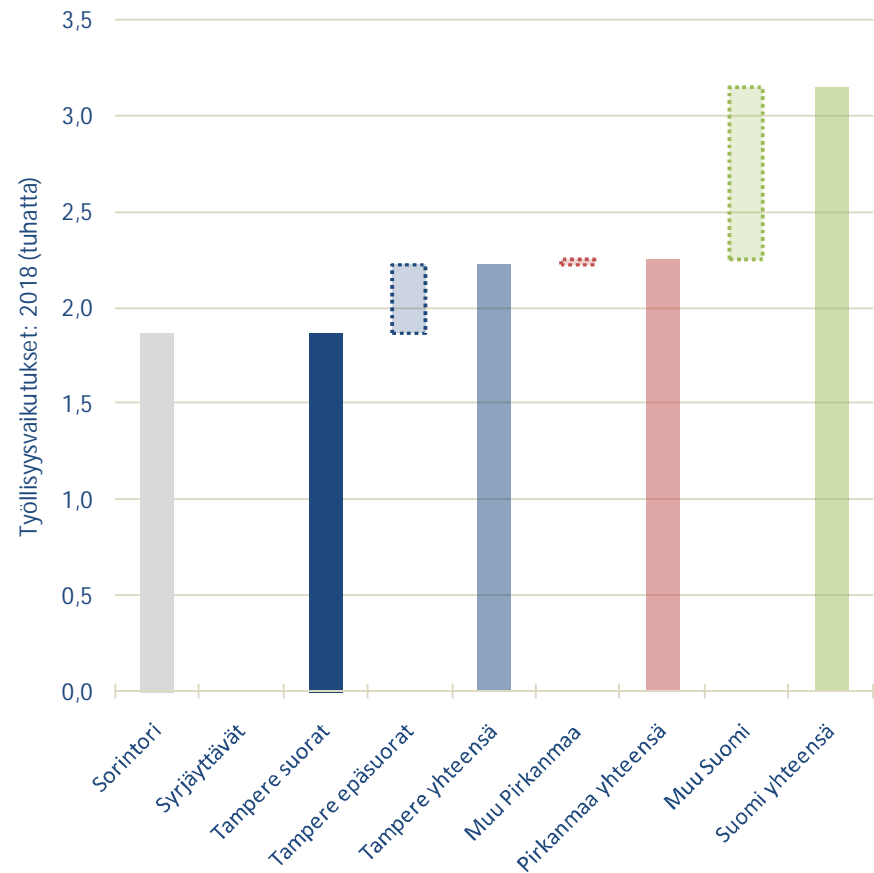
Tämä tarkoittaa, että hankkeen epäsuorina ja johdannaisvaikutuksina syntyy Tampereelle 360 työpaikkaa ja arvonlisää 26 miljoonan euron edestä vuonna 2018.

Myös muualla Pirkanmaalla sekä muualla Suomessa näkyy epäsuoria vaikutuksia. Nämä vaikutukset ovat kuitenkin suhteellisen pieniä Pirkanmaalla (noin 30 työpaikkaa ja 2 miljoonaa euroa arvonlisää vuonna 2018).

Epäsuorat vaikutukset ovat suhteellisesti korkeammat muualla Suomessa, koska teollisuuden ja palveluiden tarjonta on runsaampi – vuonna 2018 900 työpaikkaa ja 72 miljoonaa euroa arvonlisää.

Vuoden 2018 jälkeen Kansi-hankkeen jatkuva arvonlisä on 2230 työpaikkaa ja 134 miljoonaa euroa per vuosi.

Kannen toiminnan aikaiset vaikutukset: 2018



Lähde: Deloitte

# Toiminnan aikaiset määrälliset vaikutukset teollisuudenaloittain

Epäsuorat vaikutukset ovat korkeammat muualla Suomessa kuin Tampereella, johtuen talouksien erilaisista kapasiteeteista.



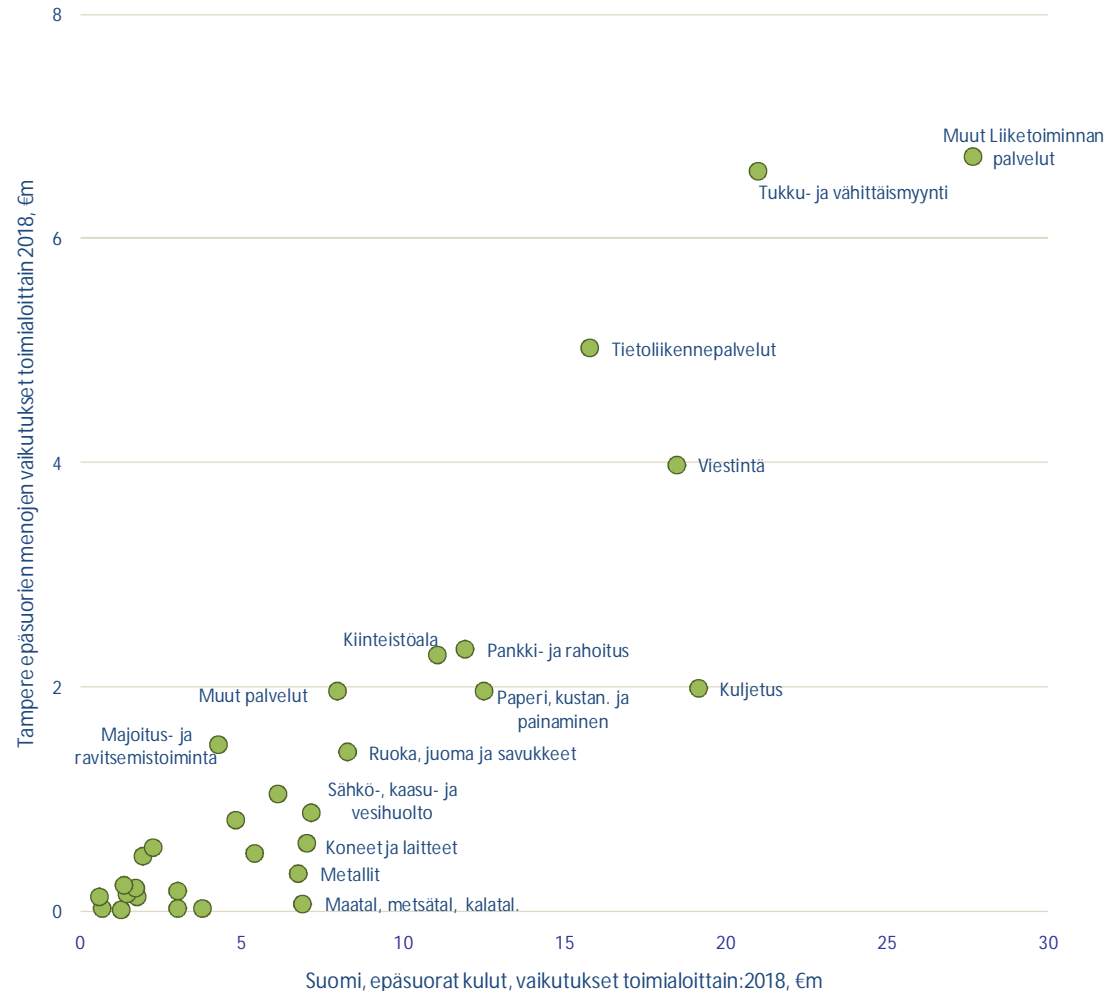
Hankkeen suorat vaikutukset jakautuvat rahoitukseen ja liiketoiminnan palveluihin sekä hotelli ja ravintola alalle (johon sisältyy vapaa-ajan aktiviteetit).

Viereinen kuvio esittää ne alat, jotka tulevat hyötymään eniten hankkeesta toimitusketjuostojen ja kuluttajien lisääntyneen kulutuksen myötä (kulutus lisääntyy korkeampien palkkojen myötä).

Eniten hankkeesta hyötyvät teollisuudenalat paikallisella ja kansallisella tasolla ovat:

- Tukkumyynti ja vähittäiskauppa (suurimmaksi osaksi kuluttajien lisääntyneen kulutuksen kautta);
- Muut liiketoiminnan palvelut (sisältää ammatilliset, tieteelliset ja tekniset palvelut sekä hallinnolliset ja tuki-toiminnot);
- Tietokoneala ja siihen liittyvät palvelut;
- Viestintä;
- Kuljetus; ja
- Elintarvikkeiden, ruuan ja tupakan valmistus

## Epäsuorat vaikutukset eri teollisuudenaloille toiminnan käynnistyessä: 2018



# Määrälliset kokonaisvaikutukset

Väliaikaiset ja pysyvät määrälliset vaikutukset vuosina 2011 – 2018 ovat merkittävät.



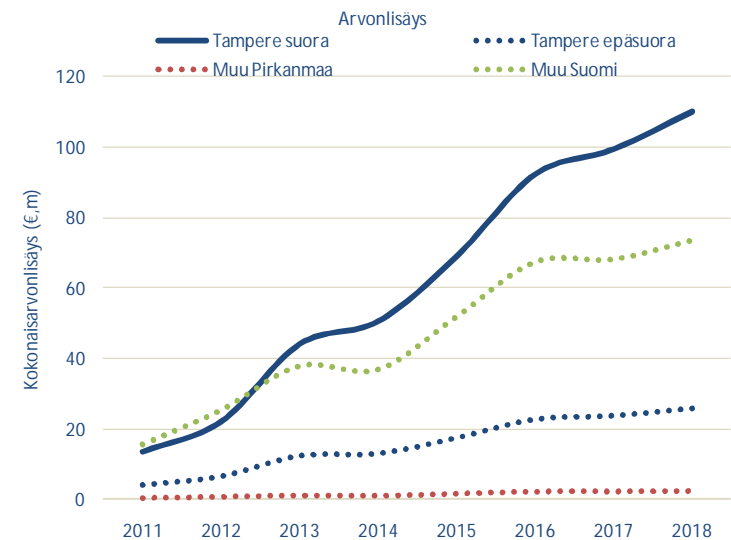
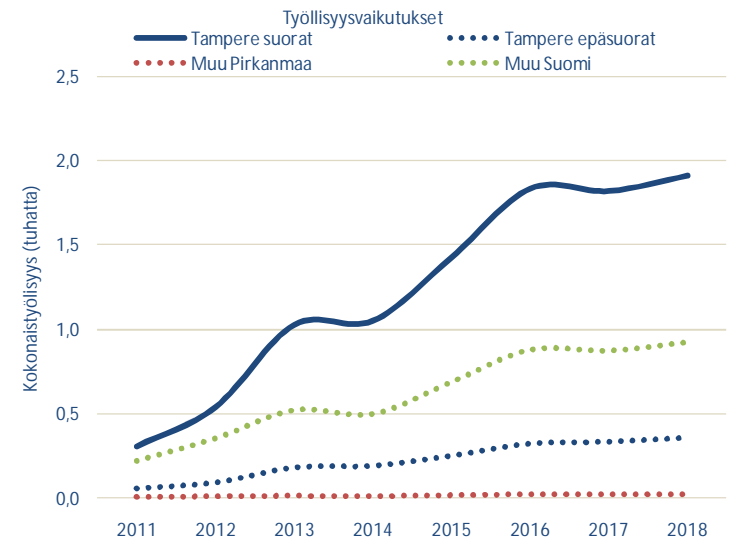
Vaikka analyysivaiheessa erotetaan rakennusvaiheen väliaikaiset vaikutukset jatkuvan toiminnan aikaisista vaikutuksista voidaan näiden kokonaisvaikutus kuvata.

Vuoteen 2018 mennessä Kansi-hankkeen luoma lisätyöllisyys on Tampereella 2270 henkilöä ja koko Suomessa 3220 henkilöä.

Hanke tuottaa vuoteen 2018 mennessä arvonlisää 136 miljoonaa euroa Tampereella ja 76 miljoonaa euroa muualla Suomessa. Kokonaisuudessaan hanke tuottaa arvonlisää €212 miljoonaa.

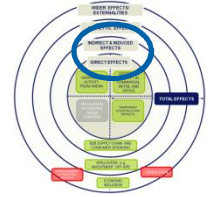
Vuoden 2018 arviot ovat vain marginaalisesti korkeampia kuin jatkuvan toiminnan vaikutukset, koska rakennushanke on suurimmaksi osaksi valmis vuoteen 2018 mennessä.

## Kannen yhteenlasketut vaikutukset: 2011-18



Lähde: Deloitte

# Verovaikutukset



Tulevaisuuden verovaikutusten arviointiin vaikuttava monet tekijät, eikä vähiten tulevaisuudessa tehtävät verojärjestelmää koskevat lainsäädännölliset ratkaisut sekä vallitsevat makrotaloudelliset olosuhteet.

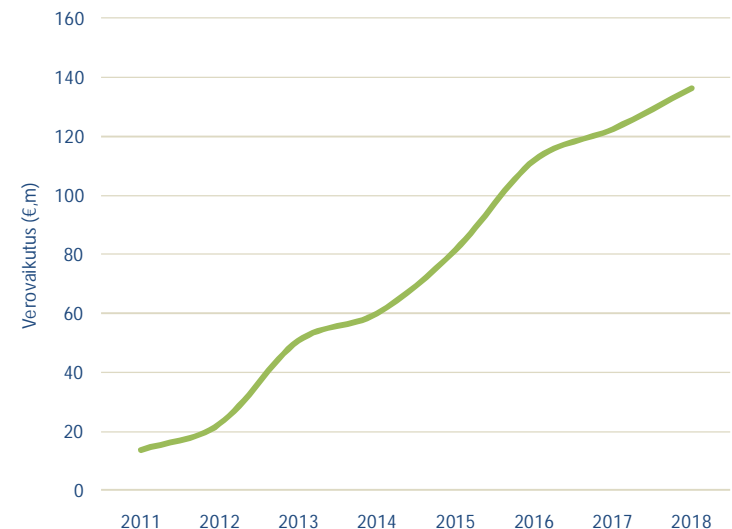
Hankkeen kumulatiivisen kulujen kertymän on arvioitu olevan 2,3 miljardia euroa vuosina 2011-2018, sisältäen sekä rakennusvaiheen että käytön vaikutukset tällä ajanjaksolla.

Ottamalla huomioon tuotteista, tuotannosta ja ansiotuloista kerättävät verot ja käyttämällä Tilastokeskuksen panos-tuotos-malleja on Suomen veroasteeksi arvioitu 28 prosenttia.

Olettaen, että kulutus on kokonaisuudessaan lisäystä, hankkeen verovaikutus olisi yhteensä n. 600 miljoonaa euroa kahdeksan vuoden ajalta (noin 75 miljoonaa euroa vuositasolla).

Jos hankkeen vaikutukset eivät ole kokonaisuudessaan lisäystä, arviota hankkeeseen liittyvästä verovaikutuksesta pitää korjata vastaavasti alaspäin. Näin esimerkiksi silloin, kun muualta muuttavat kotimaiset yritykset täyttävät toimistotilat, eikä talouskasvun tuomat uudet työpaikat.

Kansi, epäsuorat verovaikutukset: 2011-18



Lähde: Deloitte

## Esimerkki hankkeen mahdollisista vaikutuksista Tampereen kaupungin verotuloihin vuonna 2018

Hankkeen luomista uusista työpaikoista arviolta 66% kohdistuu Tampereella asuviin (laskettu nykyisen suhdeluvun perusteella), eli 1518 henkilöön, joiden keskimääräiseksi kokonaiskuukausituloksi on arvioitu 2 700 euroa, näin Kannen johdosta Tampereen kaupungille kertyisi uutta kunnallisveroa ( $2\,700 * 0.80 * 19\% * 12 * 1518$ ) vajaat 7,5 miljoonaa euroa vuonna 2018. Lisäksi tulee kiinteistöverot, joiden on arvioitu olevan noin 730 000 euroa vuonna 2018

# Esimerkki suuren tilaisuuden vaikutuksista

**Kertaluonteisten tilaisuuksien vaikutus Kannelle riippuu osallistujien määrästä, heidän lähtö/kotipaikastaan ja heidän Tampereella kuluttamasta rahasummastaan – arvioimme kertaluontoisen suurtaapahtuman tuottavan lähes 500 000 eurolla arvonlisää Tampereelle.**

Teknisesti ottaen suurin osa paikallisesta kulutuksesta tilaisuudessa ei ole lisäkulutusta, sillä kulutus tapahtuisi paikallisesti myös ilman kyseistä tapahtumaa. Kansi kuitenkin tarjoaisi lisämahdollisuuksia esimerkiksi suurten konserttien järjestämiseen, jolloin Tampereelle ohjautuisi paikallista lisäkulutusta esimerkiksi Helsingissä pidettävän konsertin sijaan.

Aiemmat Deloitteen tekemät tutkimukset ovat osoittaneet että alueen ulkopuolelta tulevat katsojat kuluttavat 3 – 4.75 - kertaisesti rahaa verrattuna paikallisten yleiseen kulutukseen tapahtumissa (tämä vaihtelee suuresti riippuen tilaisuuden luonteesta ja ulkomaisten kävijöiden osuudesta).

Tällä oletuksella voidaan aiempien tutkimusten valossa olettaa seuraavaa:

- 10 000 osallistujan tilakapasiteetti suurtaapahtumaan, kuten esimerkiksi suureen konserttiin vuonna 2018;
- 38 prosenttia tamperelaisia osallistujia (josta 10 prosenttia on ”uusia”, eli eivät kävisi muuten)
- 62 prosenttia osallistujia muualta Suomesta ja ulkomailta
- 50 euron kulutus per paikallinen osallistuja
- Ei-paikallisten osallistujien kohdalla kulutus on kolminkertainen verrattuna paikalliseen (rahaa käytetään mm. yöpymiseen, liikkumiseen ravintoloihin jne.)

Arvioimme, että tämänlaisen tilaisuuden yhteydessä suora lisäkulutus Tampereella olisi noin 950 000 euroa, johtuen toimitusketjuvaikutusten kautta yhteensä 1 200 000 euron lisäkulutukseen

Kyseisenlainen tilaisuus tuottaisi Tampereelle 495 000 euron edestä arvonlisää, vastaavasti laskennallisesti ylläpitäen noin kahdeksan työpaikkaa vuoden ajan.

**HUOM.** Yksittäiset jääkiekkopelit kauden mittaan eivät luultavimmin tuota tämänsuuntaisia vaikutuksia sillä ne eivät ole luonteeltaan yksittäisiä tapahtumia. Jokainen maailmanmestaruuspele saattaa kuitenkin toimia edellä mainitusti, sillä osallistujat luultavasti viipyvät pidempään ja käyttävät enemmän rahaa.

Tämä analyysi on eri maissa tehtyjen tutkimusten yksinkertainen ekstrapolointi ja sen on tarkoitus toimia esimerkkinä yksittäisen tapahtuman vaikutuksista. Esimerkkiä ei ole tarkoitettu korvaamaan yksityiskohtaista tutkimusta vaikka jääkiekon maailmanmestaruuspeleiden vaikutuksista.

## Yhteenveto – Keskeiset määrälliset huomiot

Kansi-hankkeella on merkittävä potentiaali tuottaa Tampereelle taloudellista hyötyä monin eri tavoin. Tässä raportissa on arvioitu Kansi-hankkeen taloudellisia vaikutuksia, joista tässä esitetään tiivis yhteenveto. Osa vaikutuksista tapahtuu rakennusaikana, osa rakentamisen valmistuttua.

**Rakennusvaiheen** arvioidaan työllistävän keskimäärin **360 henkilöä vuosina 2011 – 2018**. Työpaikkojen arvioidaan jakautuvan seuraavasti: Kannen rakennushanke 310 työpaikkaa – muu Tampere 50 työpaikkaa.

Rakentamisen huippukohta ajoittuu vuoteen 2012, jolloin rakennushankkeen arvioidaan työllistävän 630 henkilöä. Tästä on suoria vaikutuksia Tampereelle 540 työpaikkaa ja epäsuoria vaikutuksia Tampereelle 90 työpaikan edestä.

Vuonna 2018 arvioidaan **Kansi-hankkeen seurauksena alueelle syntyneen lähes 2300 uutta työpaikkaa**. Merkittävin osa työpaikoista (noin 1500 kpl) liittyy lisääntyneeseen toimistotilaan. 360 uuden henkilön arvioidaan työllistyvän hankkeen epäsuorien vaikutusten seurauksena. Mallissa on oletettu, että syntyvät työpaikat ovat kokonaan uusia eivätkä siirtymää muualta Tampereelta. Työpaikkojen vaikutukset ovat pysyviä rakennushankkeen valmistuttua.

**Rakennusvaiheen** arvioidaan tuottavan vuosien 2011 – 2018 aikana noin **119 miljoonaa euroa arvonlisäystä Tampereelle ja 108 miljoonaa euroa arvonlisäystä muualle Suomeen**. Vuodesta 2018 Kannen odotetaan tuottavan **134 miljoonaa euron arvonlisän vuosittain**.

## Yhteenveto – Keskeiset laadulliset avainhuomiot

Kansi-hankkeella voidaan odottaa olevan myös merkittäviä laadullisia vaikutuksia: investointien lisääntyminen, kaupunkikuvan paraneminen, vaikutukset liikenteeseen ja vapaa-ajanviettomahdollisuuksien lisääntyminen. Negatiivisina vaikutuksina on tunnistettu mm. mahdolliset ruuhkat rakennusvaiheen aikana ja Kannen valmistuttua isojen tapahtumien aikana.

Rakennushankkeen edetessä on suuri todennäköisyys, että se **houkuttelee sekä kansainvälisiä että kotimaisia investointeja**, joita ei muuten syntyisi. Kansi-hanke voi myös toimia katalyyttinä ja luoda laajemman ryhmittymän erilaisten uusien liiketoimintojen kanssa, joiden toiminta liittyy läheisesti Kannen ydintoimintoihin.

Tampereen talousalueen kehitykselle oleellista on löytää **uusia menestyksen mahdollisuuksia**. Eräs sellainen on alueen asema **suurten yritysten palvelukeskusten kotipaikkana**. Tämä edellyttää alueelle riittävästi sopivia tiloja, joita tämä hanke voisi tuoda. Samalla kun hanke nostaa Tampereen imagoa merkittävästi kulttuurin ja urheilun saralla se myös tuo mahdollisuuksia alueen yritys-elämän kehittymiselle.

Kannen suunniteltu keskeinen sijainti rautatieaseman läheisyydessä on kehityshankkeen ehdoton etu. Sijainti **edistää julkisen liikenteen käyttöä** ja edesauttaa mahdollisen tulevan raideliikennetähtäimen suunnittelua, joka saattaisi siirtää ihmisiä käyttämään entistä enemmän julkista liikennettä ja sitä myötä vähentää olemassa olevan tieverkoston rasitusta.

On tiedostettu, että areenan **läheisen katuverkoston liikenne täytyy suunnitella uudelleen**. Tämä tulee luonnollisesti rakennusaikana aiheuttamaan häiriötä kaupungin keskustan olemassa oleville ja totutuille liikennejärjestelyille. Vuokrien muuttumisen mahdollisuus hankkeen myötä on myös tunnistettu. **Toimistotilojen ja asuntojen vuokrat** rakennettavan alueen läheisyydessä tulevat todennäköisesti **nousemaan** uudistuksen lisätessä kysyntää. Kuten aina tällaisissa rakennushakkeissa, vuokrat muualla Tampereella saattavat laskea ihmisten ja yritysten preferoidessa sijaintia lähellä Kantta.

# Liitteet

## Raportissa käytetyt termit ja lähteet

- DTZ – globaalisti toimiva rakentamistoiminnan konsultointiyritys
- CITB-Construction Skills – the Sector Skills Council and Industry Training Board for the construction industry, englantilainen järjestö edistämään turvallista rakennustoimintaa



# Haastattelut

Nimi	Rooli
Hannu Kivelä	A-insinöörit, liikenneinsinööri
Jarmo Räikkönen	Hartwall Areena, seniori konsultti
Esa Honkalehto	Ilveksen toimitusjohtaja
Mirko Lännenpää	Pirkanmaan Osuuskauppa, toimialajohtaja
Mika Sulin	Sport & Live Vision, toimitusjohtaja
Timo Hanhilahti	Tampereen kaupungin apulaispormestari
Mika Periviita	Tampereen kaupungin joukkoliikennepäällikkö
Risto Laaksonen	Tampereen kaupungin kaupungininsinööri
Kari Kankaala	Tampereen kaupungin kehitysjohtaja
Juha Yli-Rajala	Tampereen kaupungin talousjohtaja
Kalervo Kummola	Tampere-talon johtaja
Mikko Leinonen	Tapparin toimitusjohtaja
Ari Tuulentie	Tredea Oy, toimitusjohtaja