

Amurin yleissuunnitelman talousanalyysi

12.8.2017

Jaakko Vihola
Antti Kurvinen

Lisärakentamisvaihtoehdot taloyhtiön omistamalla tontilla

- ▶ **Tontin osan myynti ulkopuoliselle**
 - ▶ Tämä vaihtoehto analysoitu tässä dokumentissa (1)
- ▶ Tontin osan vuokraus ulkopuoliselle
- ▶ Suunnattu osakeanti ulkopuoliselle
- ▶ **Osakkeiden myynti, talon purku ja uusi asuinrakennushanke**
 - ▶ Tämä vaihtoehto analysoitu tässä dokumentissa (2)
- ▶ Uusien asuntojen rakennuttaminen itse

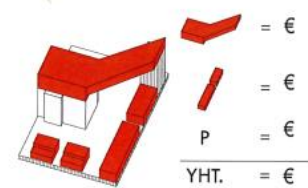
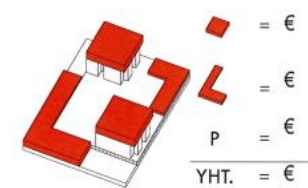
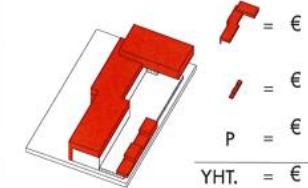
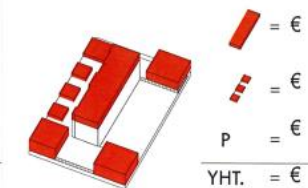
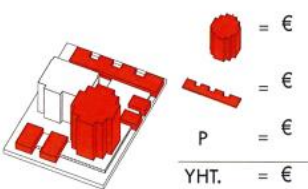
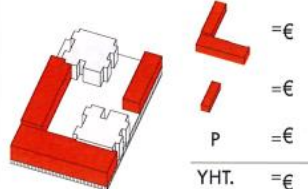
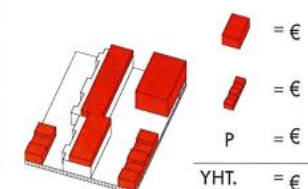
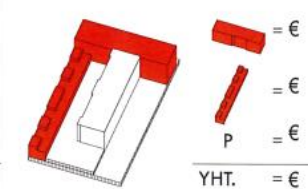
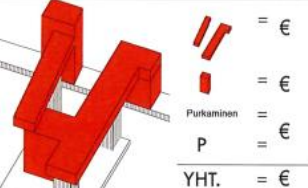
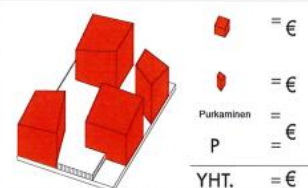
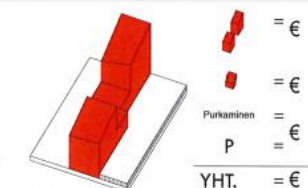
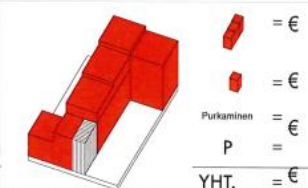
Tulosten tarkastelussa huomioitavaa

- ▶ Tulos on muodostettu tarkasteluajankohtana muodostetun vallitsevan tilanteen mukaisilla lähtöarvoilla.
- ▶ Rakennusoikeuden arvo perustuu Amurin yleissuunnitelmadokumenteissa mainittuun tietoon (700 €/kerrosneliometri). Herkkyystarkastelun vuoksi taloyhtiöiden saama hyöty laskettiin myös käyttämällä matalampaa 600 €/kem² rakennusoikeuden arvoa. Taloyhtiön saama korvaus voi olla myös mainittuja lukuja suurempi.
- ▶ Jos tonttien täydennysrakentaminen vaatii erikoistoimenpiteitä esim. julkisen infran tai maaperäolosuhteiden takia, huomioi kiinteistökehittäjä nämä tarjouksessa neuvotellessaan taloyhtiön kanssa. Tällöin taloyhtiöiden saama taloudellinen hyöty luonnollisesti heikkenee. Esittämällä laskelma, jossa rakennusoikeuden arvo on 600 €/kem² voidaan mahdollisten investointien vaikutusta havainnollistaa taloyhtiöiden näkökulmasta.
- ▶ Tulokset ovat suuntaa antavia ja laskelmia tulee tarkentaa, kun Amurin suunnitelmat kehittyvät. Tarkoituksena on antaa käsitys täydennysrakentamisen talousvaikutusten suuruusluokasta päätöksenteon tueksi.
- ▶ Yleissuunnitelmassa oli mainittu paikoitusrobotit yhtenä vaihtoehtona pysäköinnin toteuttamiseksi. Tämän tarkastelun puitteissa ei lähdetty selvittämään kyseisten ratkaisujen kustannusvaikutuksia. On kuitenkin turvallista olettaa, että tällaisen teknologian hyödyntäminen on vielä maanalaista pysäköintiäkin (30 000 €/autopaikka) kalliimpaa.
- ▶ Tässä dokumentissa on tarkasteltu taloudellista kannattavuutta korttelikokonaisuuden kannalta. Kiinteistökohtainen kannattavuus tulee vaihdella nyt esitetyistä luvuista.

Yleiset laskentaoletukset

- ▶ Esitetyt talouslaskelmat kuvaavat tapausta, jossa taloyhtiöt myyvät kaavoitettavan lisärakennusoikeuden ulkopuoliselle toimijalle.
- ▶ Korvaavien autopaikkojen laskennassa sovellettu pysäköintinormi 1autopaikka/150 kerrosneliömetriä (kem²)
- ▶ Rakennusoikeuden arvo alueella:
 - ▶ 700 €/kem²
 - ▶ 600 €/kem²
- ▶ Maankäyttösopimuskorvauksen suuruus
 - ▶ 2/5 rakennusoikeuden arvosta (Tampereen kaupungin maapolitiikan mukainen maksimi)
 - ▶ 3/50 rakennusoikeuden arvosta (Maapolitiikan mukaiset täydennysrakentamisen maksimivähennykset)
- ▶ Korvaavan pysäköinnin kustannukset korttelissa:
 - ▶ Maanalainen pysäköintihalli: 30 000 €/autopaikka
 - ▶ Pysäköintikansi maan päällä: 15 000 €/autopaikka
 - ▶ Maantasopysäköinti: 5 000 €/autopaikka

Analysoidut suunnitelmapvaihtoehdot

	korttelityyppi I	II	III	IV
Nykyisen rakennuksen korottaminen	 <p>= € = € P = € YHT. = €</p> <p>Tontin rakennukset : 9 200 kem2/61 ap Uusi rakentaminen : 6 200 kem2/30 ap Kustannukset yht. : €</p>	 <p>= € = € P = € YHT. = €</p> <p>Tontin rakennukset : 6 100 kem2/81 ap Uusi rakentaminen : 2 910 kem2/42 ap Kustannukset yht. : €</p>	 <p>= € = € P = € YHT. = €</p> <p>Tontin rakennukset : 6 000 kem2/43 ap Uusi rakentaminen : 3 400 kem2/25 ap Kustannukset yht. : €</p>	 <p>= € = € P = € YHT. = €</p> <p>Tontin rakennukset : 9 000 kem2/81 ap Uusi rakentaminen : 5 800 kem2/42 ap Kustannukset yht. : €</p>
Uusi lisärakennus tontille	 <p>= € = € P = € YHT. = €</p> <p>Tontin rakennukset : 8 000 kem2/37 ap Uusi rakentaminen : 6 000 kem2/6 ap Kustannukset yht. : €</p>	 <p>= € = € P = € YHT. = €</p> <p>Tontin rakennukset : 8 000 kem2/81 ap Uusi rakentaminen : 4 000 kem2/42 ap Kustannukset yht. : €</p>	 <p>= € = € P = € YHT. = €</p> <p>Tontin rakennukset : 6 000 kem2/43 ap Uusi rakentaminen : 3 400 kem2/25 ap Kustannukset yht. : €</p>	 <p>= € = € P = € YHT. = €</p> <p>Tontin rakennukset : 8 000 kem2/51 ap Uusi rakentaminen : 4 000 kem2/9 ap Kustannukset yht. : €</p>
Vanhan rakennuksen purkaminen	 <p>= € = € Purkaminen = € P = € YHT. = €</p> <p>Tontin rakennukset : 8 000 kem2/37 ap Uusi rakentaminen : 6 000 kem2/6 ap Kustannukset yht. : €</p>	 <p>= € = € Purkaminen = € P = € YHT. = €</p> <p>Tontin rakennukset : 8 000 kem2/81 ap Uusi rakentaminen : 4 000 kem2/42 ap Kustannukset yht. : €</p>	 <p>= € = € Purkaminen = € P = € YHT. = €</p> <p>Tontin rakennukset : 10 900 kem2/60 ap Uusi rakentaminen : 8 300 kem2/42 ap Kustannukset yht. : €</p>	 <p>= € = € Purkaminen = € P = € YHT. = €</p> <p>Tontin rakennukset : 11 200 kem2/51 ap Uusi rakentaminen : 8 000 kem2/22 ap Kustannukset yht. : €</p>

Tulostaulukon tulkitseminen

Rakennusoikeuden arvo huoneistoneliötä kohti. Oletuksena on, että huoneistoneliöiden määrä on 80 % kerrosalasta:
 (2,04 milj € / (3200 kem * 0,8))

Korvaavan pysäköinnin järjestämisen jälkeen taloyhtiölle jäävä osuus:
 (750 €/htm - 160 000 € = 621 €/htm)

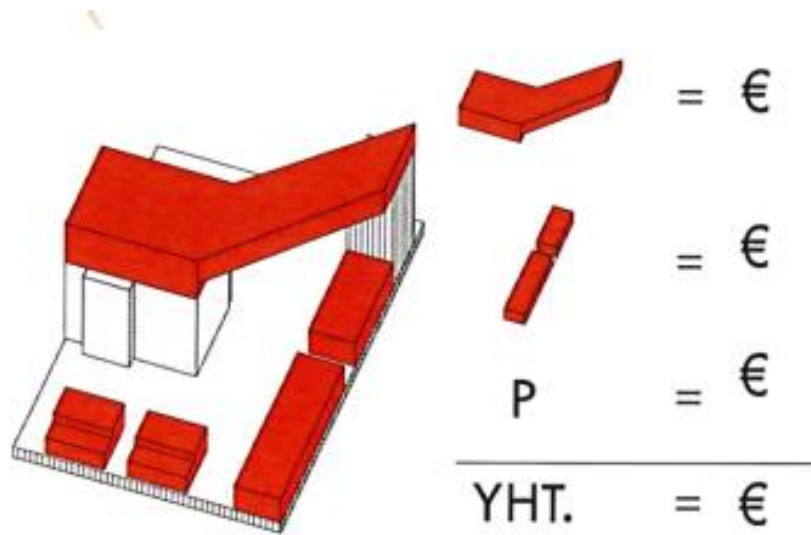
Lisärakentamisen määrällä kerrottu rakennusoikeuden arvo
 (700 €/kem x 4800 kem = 2,04 milj €)

Kaupungin perimän maankäyttösopimuskorvauksen jälkeen taloyhtiölle jäävä osuus:
 (798 €/htm - (798 €/htm * 3/50) = 750 €/htm)

Rakennusoikeuden arvo	Myyntivoitto kaupungin osuuden jälkeen	Myyntivoitto korvaavien autopaikkojen kustannusten jälkeen <i>(tarkasteltu vaihtoehtoisilla autopaikkavaatimuksilla)</i>
700 €/kem ² → 2,04 milj. €	798 €/htm ²	
	3/50 750 €/htm ²	750 €/htm ²
	2/5 479 €/htm ²	479 €/htm ²
		1/150 350 €/htm ²
		1/150 621 €/htm ²
600 €/kem ² → 1,75 milj. €	684 €/htm ²	
	3/50 643 €/htm ²	643 €/htm ²
	2/5 411 €/htm ²	411 €/htm ²
		1/150 281 €/htm ²
		1/150 514 €/htm ²



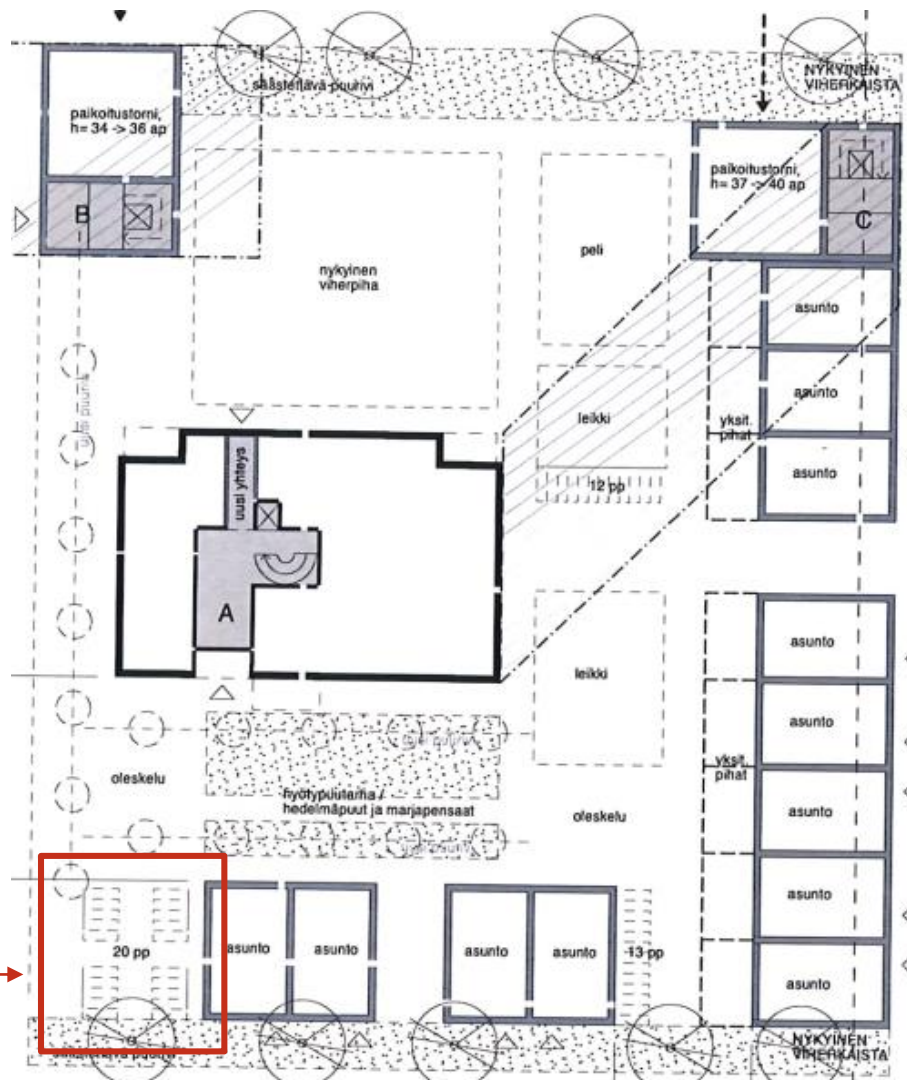
Korttelityyppi I - Nykyisen rakennuksen korottaminen



Korttelityyppikohtaiset laskentaoletukset

- ▶ Nykyisten kiinteistöjen kerrosala 3000 kem²
- ▶ Korttelin lisärakennuspotentialiaali 6200 kem²
- ▶ Paikotusnormilla 1ap/150kem² laskettuna olemassa olevat kiinteistöt tarvitsevat käyttöönsä 20 pysäköintipaikkaa. Paikat on ajateltu toteutettavaksi maanpäällisenä pysäköintinä korttelin lounaiskulmassa.

Pysäköinnin toteuttaminen



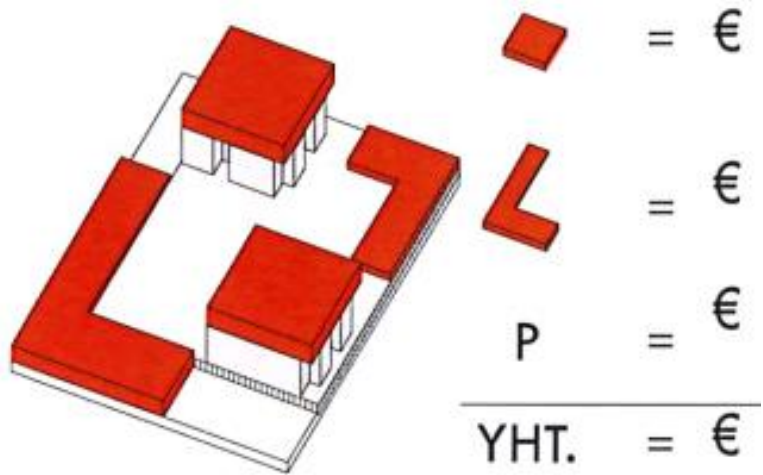
Korvaava pysäköinti
(20 paikkaa)

Talouslaskelma

Rakennusoikeuden arvo	Myyntivoitto kaupungin osuuden jälkeen	Myyntivoitto korvaavien autopaikkojen kustannusten jälkeen <i>(tarkasteltu vaihtoehtoisilla autopaikkavaatimuksilla)</i>
700 €/kem² → 4,34 milj. €	1 808 €/htm ²	
	3/50 1 700 €/htm ²	1 700 €/htm ²
	2/5 1 085 €/htm ²	1 085 €/htm ²
		1/150 1 658 €/htm ²
		1/150 1 043 €/htm ²
600 €/kem² → 3,72 milj. €	1 550 €/htm ²	
	3/50 1 457 €/htm ²	1 457 €/htm ²
	2/5 930 €/htm ²	930 €/htm ²
		1/150 1 415 €/htm ²
		1/150 888 €/htm ²



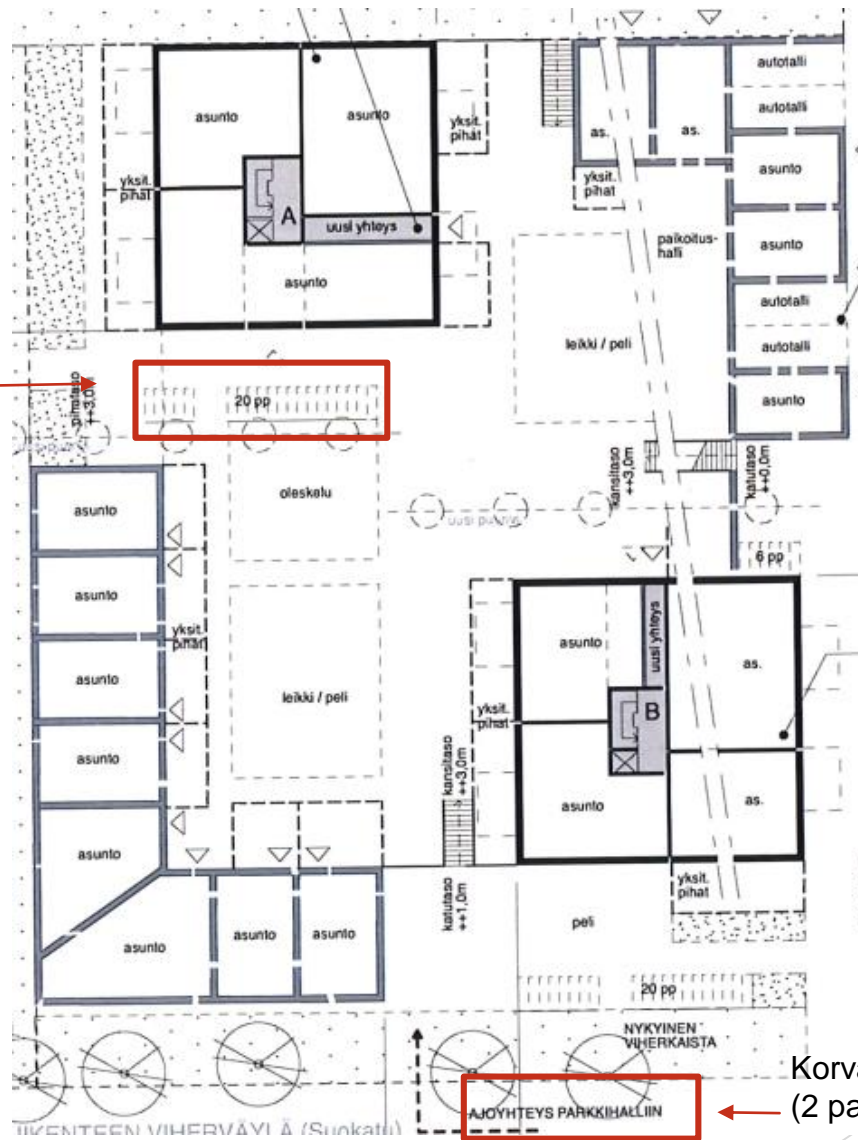
Korttelityyppi II - Nykyisen rakennuksen korottaminen



Korttelityyppikohtaiset laskentaoletukset

- ▶ Nykyisten kiinteistöjen kerrosala 3190 kem²
- ▶ Korttelin lisärakennuspotentialiaali 2910 kem²
- ▶ Paikotusnormilla 1ap/150kem² laskettuna olemassa olevat kiinteistöt tarvitsevat käyttöönsä 22 pysäköintipaikkaa. Paikat on ajateltu toteutettavaksi pihakannen alla seuraavan dian osoittamassa paikassa.

Pysäköinnin toteuttaminen



Korvaava pysäköinti
(20 paikkaa)

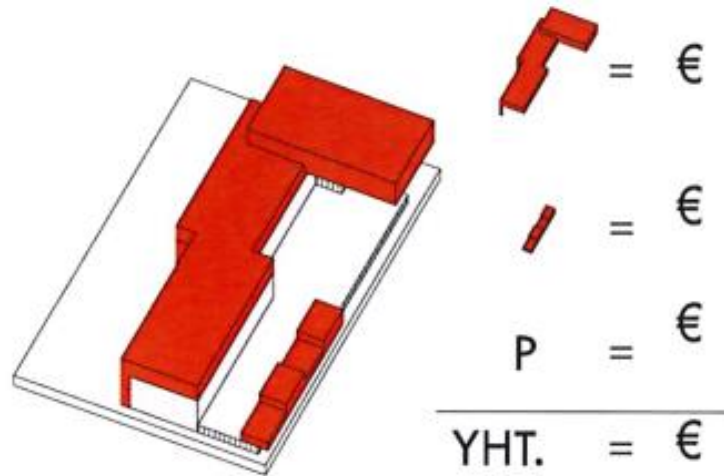
Korvaava pysäköinti
(2 paikkaa)

Talouselaskelma

Rakennusoikeuden arvo	Myyntivoitto kaupungin osuuden jälkeen	Myyntivoitto korvaavien autopaikkojen kustannusten jälkeen (tarkasteltu vaihtoehtoisilla autopaikkavaatimuksilla)
700 €/kem² → 2,04 milj. €	798 €/htm ²	
	3/50 750 €/htm ²	750 €/htm ²
	2/5 479 €/htm ²	479 €/htm ²
		1/150 621 €/htm ²
		1/150 350 €/htm ²
600 €/kem² → 1,75 milj. €	684 €/htm ²	
	3/50 643 €/htm ²	643 €/htm ²
	2/5 411 €/htm ²	411 €/htm ²
		1/150 514 €/htm ²
		1/150 281 €/htm ²



Korttelityyppi III - Nykyisen rakennuksen korottaminen



Korttelityyppikohtaiset laskentaoletukset

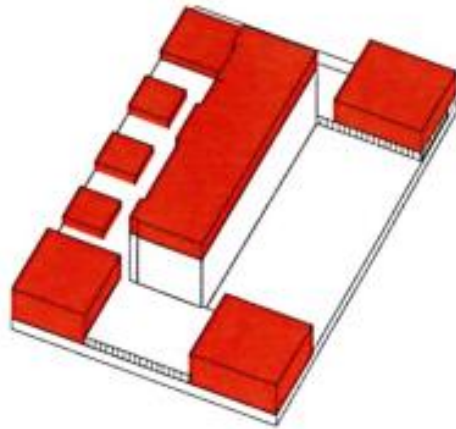
- ▶ Nykyisten kiinteistöjen kerrosala 2600 kem²
- ▶ Korttelin lisärakennuspotentiaali 3400 kem²
- ▶ Paikotusnormilla 1ap/150kem² laskettuna olemassa olevat kiinteistöt tarvitsevat käyttöönsä 18 pysäköintipaikkaa. 16 pysäköintipaikkaa toteutetaan korttelin länsilaidalla maanpäällisenä pysäköintinä ja loput 2 paikkaa sijoitetaan rakennettavan pihakannen alle.



Talouselaskelma

Rakennusoikeuden arvo	Myyntivoitto kaupungin osuuden jälkeen	Myyntivoitto korvaavien autopaikkojen kustannusten jälkeen <i>(tarkasteltu vaihtoehtoisilla autopaikkavaatimuksilla)</i>
700 €/kem² → 2,38 milj. €	1 144 €/htm ²	
	3/50 1 076 €/htm ²	1 076 €/htm ²
	2/5 687 €/htm ²	687 €/htm ²
		1/150 1 023 €/htm ²
		1/150 634 €/htm ²
600 €/kem² → 2,04 milj. €	981 €/htm ²	
	3/50 922 €/htm ²	922 €/htm ²
	2/5 588 €/htm ²	588 €/htm ²
		1/150 869 €/htm ²
		1/150 536 €/htm ²



Korttelityyppi IV - Nykyisen rakennuksen korottaminen

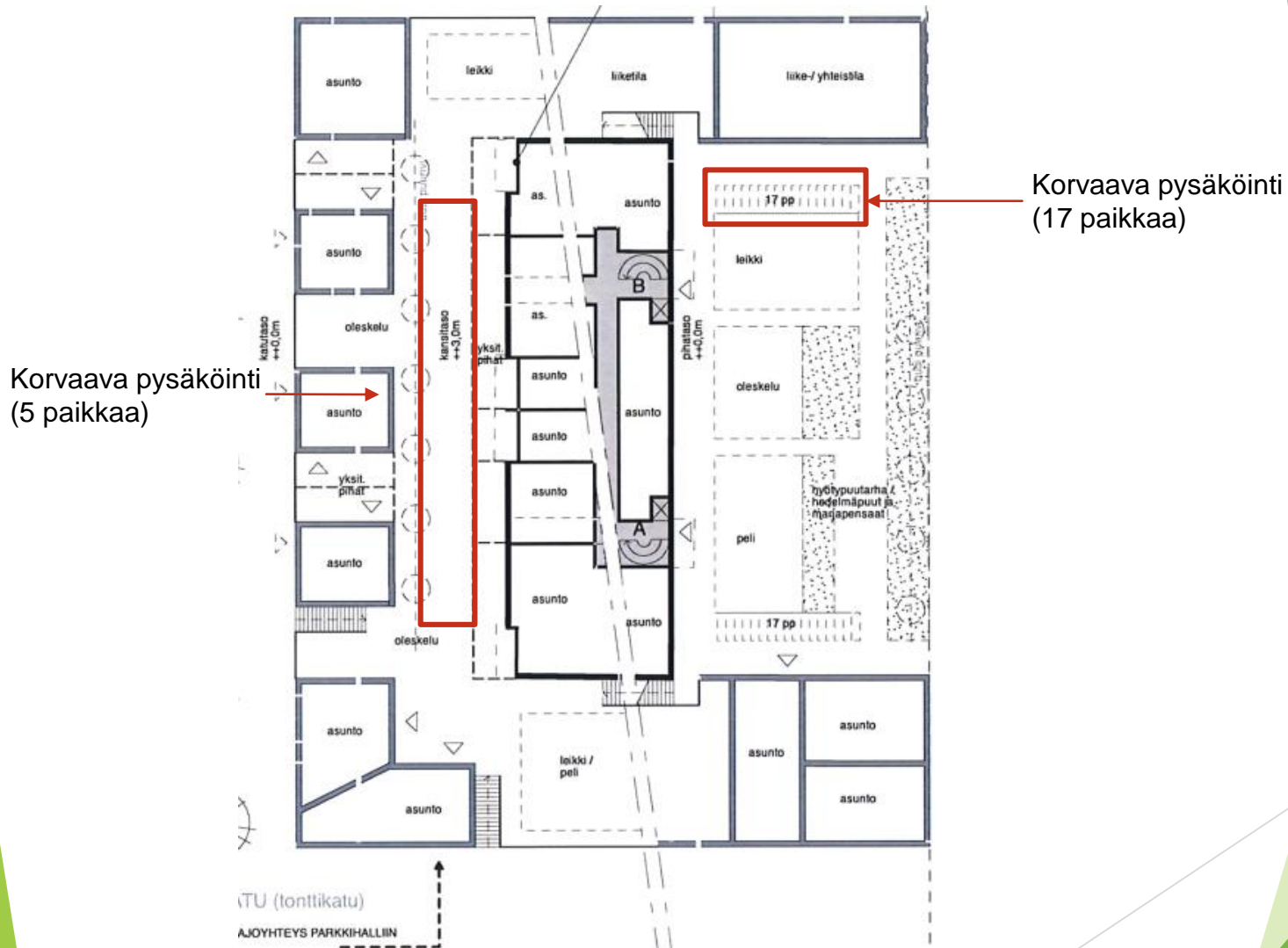


	=	€
	=	€
P	=	€
<hr/>		
YHT.	=	€

Korttelityyppikohtaiset laskentaoletukset

- ▶ Nykyisten kiinteistöjen kerrosala 3200 kem²
- ▶ Korttelin lisärakennuspotentialiaali 2100 kem²
- ▶ Paikotusnormilla 1ap/150kem² laskettuna olemassa olevat kiinteistöt tarvitsevat käyttöönsä 22 pysäköintipaikkaa. 17 pysäköintipaikkaa toteutetaan korttelin itälaidalla maanpäällisenä pysäköintinä ja loput 5 paikkaa sijoitetaan rakennettavan pihakannen alle.

Pysäköinnin toteuttaminen

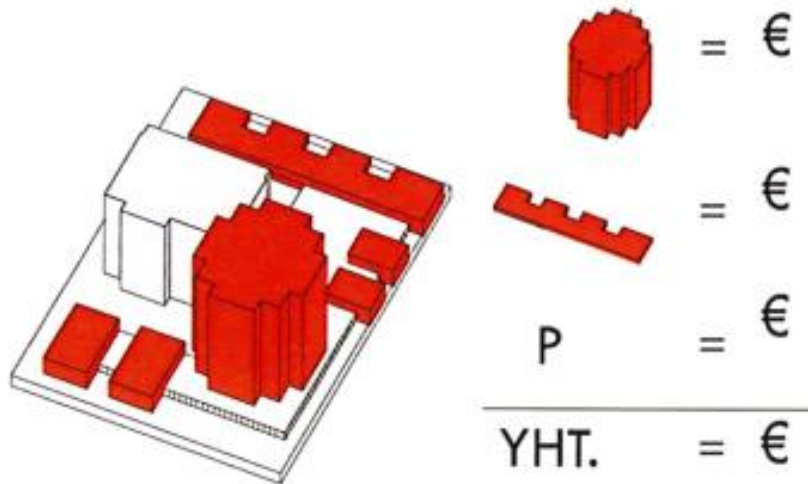


Talouselaskelma

Rakennusoikeuden arvo	Myyntivoitto kaupungin osuuden jälkeen	Myyntivoitto korvaavien autopaikkojen kustannusten jälkeen <i>(tarkasteltu vaihtoehtoisilla autopaikkavaatimuksilla)</i>
700 €/kem² → 1,47 milj. €	574 €/htm ²	
	3/50 540 €/htm ²	540 €/htm ²
	2/5 345 €/htm ²	345 €/htm ²
		1/150 477 €/htm ²
		1/150 282 €/htm ²
600 €/kem² → 1,26 milj. €	492 €/htm ²	
	3/50 463 €/htm ²	463 €/htm ²
	2/5 295 €/htm ²	295 €/htm ²
		1/150 400 €/htm ²
		1/150 233 €/htm ²



Korttelityyppi I - Uusi lisärakennus tontille

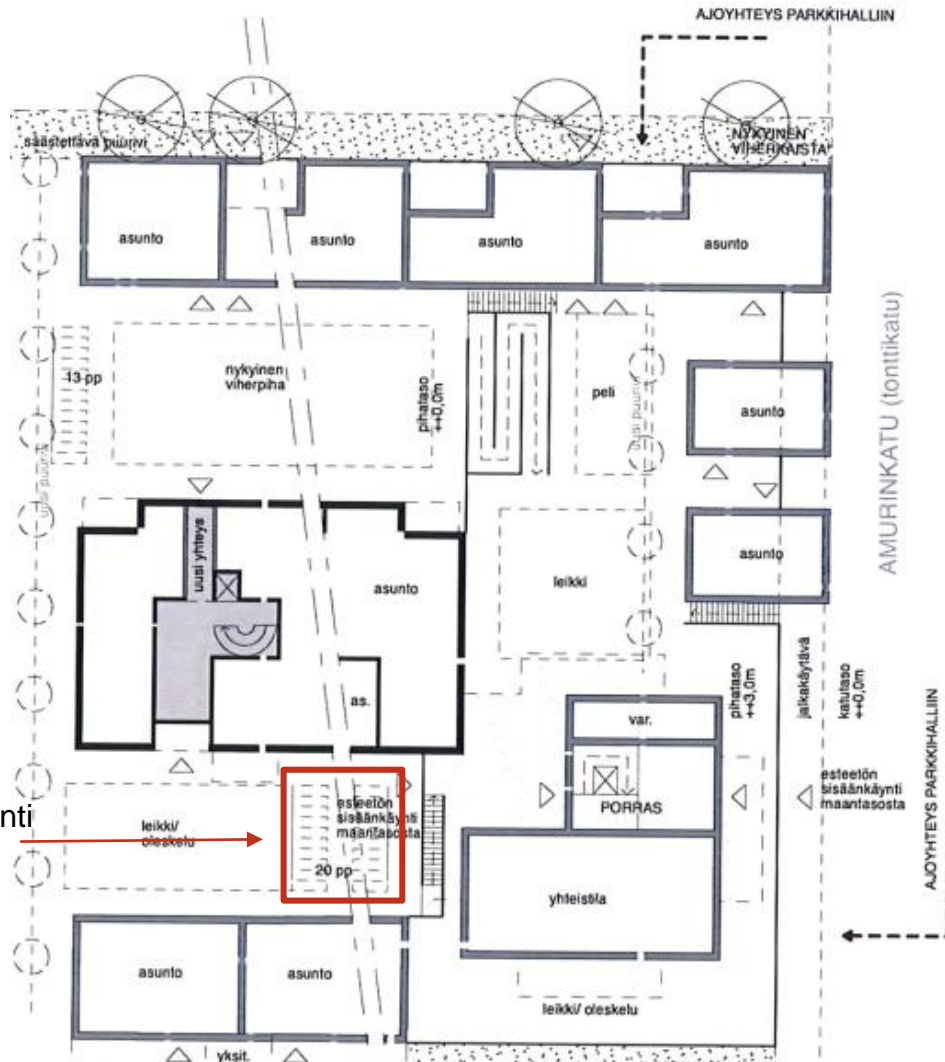


Korttelityyppikohtaiset laskentaoletukset

- ▶ Nykyisten kiinteistöjen kerrosala 3000 kem²
- ▶ Korttelin lisärakennuspotentialiaali 5000 kem²
- ▶ Paikotusnormilla 1ap/150kem² laskettuna olemassa olevat kiinteistöt tarvitsevat käyttöönsä 20 pysäköintipaikkaa, jotka toteutetaan maanpäällisenä pysäköintinä korttelin etelälaidalla.

Pysäköinnin toteuttaminen

Korvaava pysäköinti
(20 paikkaa)

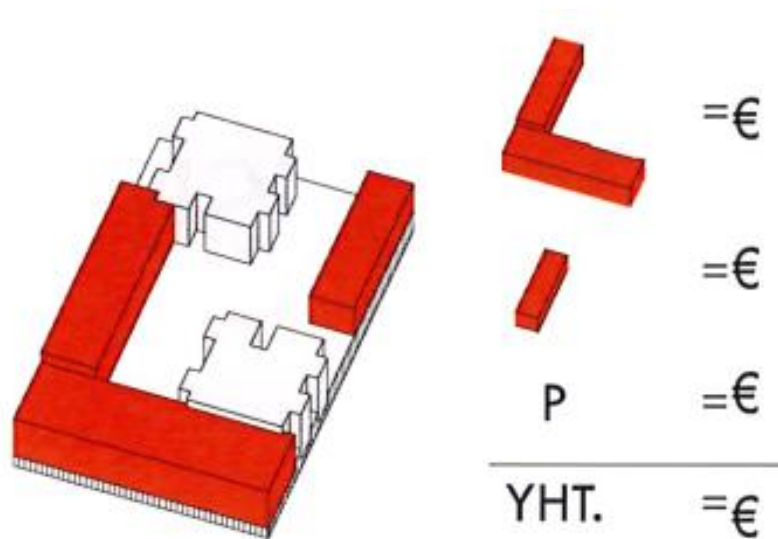


Talouselaskelma

Rakennusoikeuden arvo	Myyntivoitto kaupungin osuuden jälkeen	Myyntivoitto korvaavien autopaikkojen kustannusten jälkeen <i>(tarkasteltu vaihtoehtoisilla autopaikkavaatimuksilla)</i>
700 €/kem² → 3,50 milj. €	1 458 €/htm ²	
	3/50 1 371 €/htm ²	1 371 €/htm ²
	2/5 875 €/htm ²	875 €/htm ²
		1/150 1 329 €/htm ²
		1/150 833 €/htm ²
600 €/kem² → 3,00 milj. €	1 250 €/htm ²	
	3/50 1 175 €/htm ²	1 175 €/htm ²
	2/5 750 €/htm ²	750 €/htm ²
		1/150 1 133 €/htm ²
		1/150 708 €/htm ²



Korttelityyppi II - Uusi lisärakennus tontille

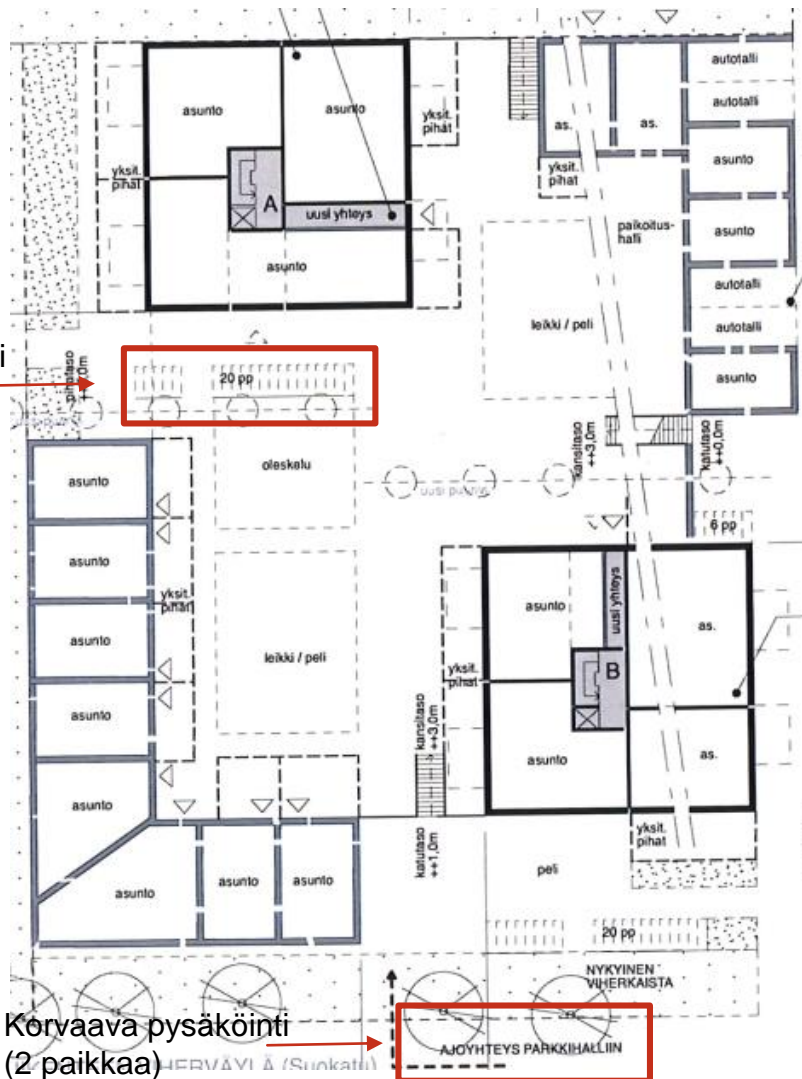


Korttelityyppikohtaiset laskentaoletukset

- ▶ Nykyisten kiinteistöjen kerrosala 3190 kem²
- ▶ Korttelin lisärakennuspotentialiaali 4810 kem²
- ▶ Paikotusnormilla 1ap/150kem² laskettuna olemassa olevat kiinteistöt tarvitsevat käyttöönsä 22 pysäköintipaikkaa. Paikat toteutetaan kansipihan alle.

Pysäköinnin toteuttaminen

Korvaava pysäköinti
(20 paikkaa)



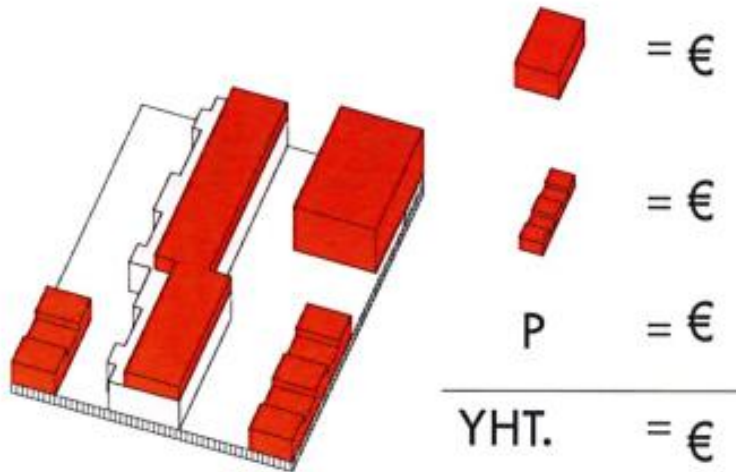
Korvaava pysäköinti
(2 paikkaa)

Talouselaskelma

Rakennusoikeuden arvo	Myyntivoitto kaupungin osuuden jälkeen	Myyntivoitto korvaavien autopaikkojen kustannusten jälkeen <i>(tarkasteltu vaihtoehtoisilla autopaikkavaatimuksilla)</i>
700 €/kem² → 3,37 milj. €	1 319 €/htm ²	
	3/50 1 240 €/htm ²	1 240 €/htm ²
	2/5 792 €/htm ²	792 €/htm ²
		1/150 1 111 €/htm ²
		1/150 662 €/htm ²
600 €/kem² → 2,89 milj. €	1 131 €/htm ²	
	3/50 1 063 €/htm ²	1 063 €/htm ²
	2/5 679 €/htm ²	679 €/htm ²
		1/150 934 €/htm ²
		1/150 549 €/htm ²



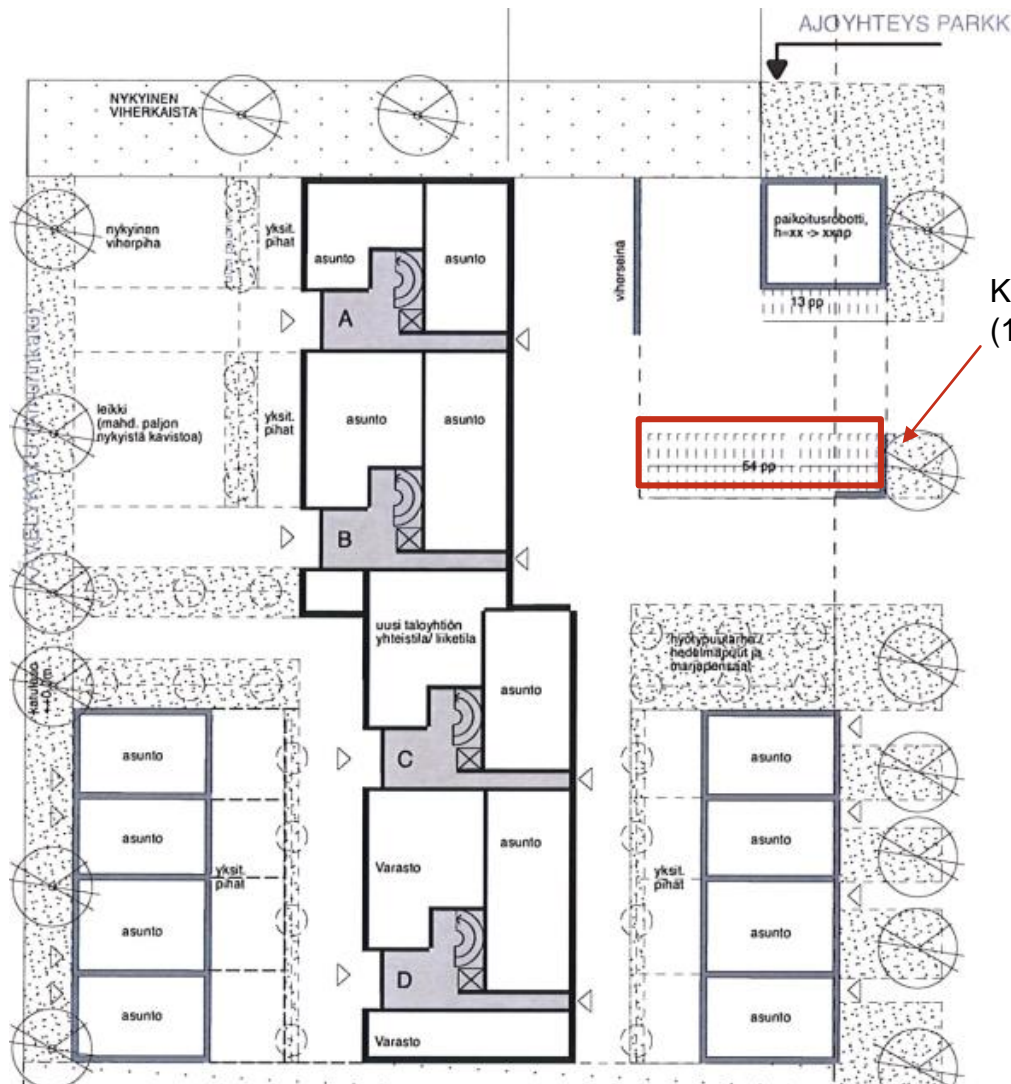
Korttelityyppi III - Uusi lisärakennus tontille



Korttelityyppikohtaiset laskentaoletukset

- ▶ Nykyisten kiinteistöjen kerrosala 2600 kem²
- ▶ Korttelin lisärakennuspotentialiaali 3400 kem²
- ▶ Paikotusnormilla 1ap/150kem² laskettuna olemassa olevat kiinteistöt tarvitsevat käyttöönsä 18 pysäköintipaikkaa. Paikat toteutetaan korttelin koiliskulmaan suunnitellussa maanalaisessa pysäköintilaitoksessa.

Pysäköinnin toteuttaminen



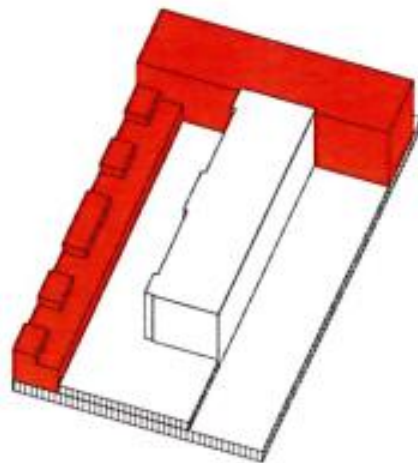
Korvaava pysäköinti
(18 paikkaa)



Talouselaskelma

Rakennusoikeuden arvo	Myyntivoitto kaupungin osuuden jälkeen	Myyntivoitto korvaavien autopaikkojen kustannusten jälkeen <i>(tarkasteltu vaihtoehtoisilla autopaikkavaatimuksilla)</i>
700 €/kem² → 2,38 milj. €	1 144 €/htm ²	
	3/50 1 076 €/htm ²	1 076 €/htm ²
	2/5 687 €/htm ²	687 €/htm ²
		1/150 816 €/htm ²
		1/150 427 €/htm ²
600 €/kem² → 2,04 milj. €	981 €/htm ²	
	3/50 922 €/htm ²	922 €/htm ²
	2/5 588 €/htm ²	588 €/htm ²
		1/150 662 €/htm ²
		1/150 329 €/htm ²



Korttelityyppi IV - Uusi lisärakennus tontille

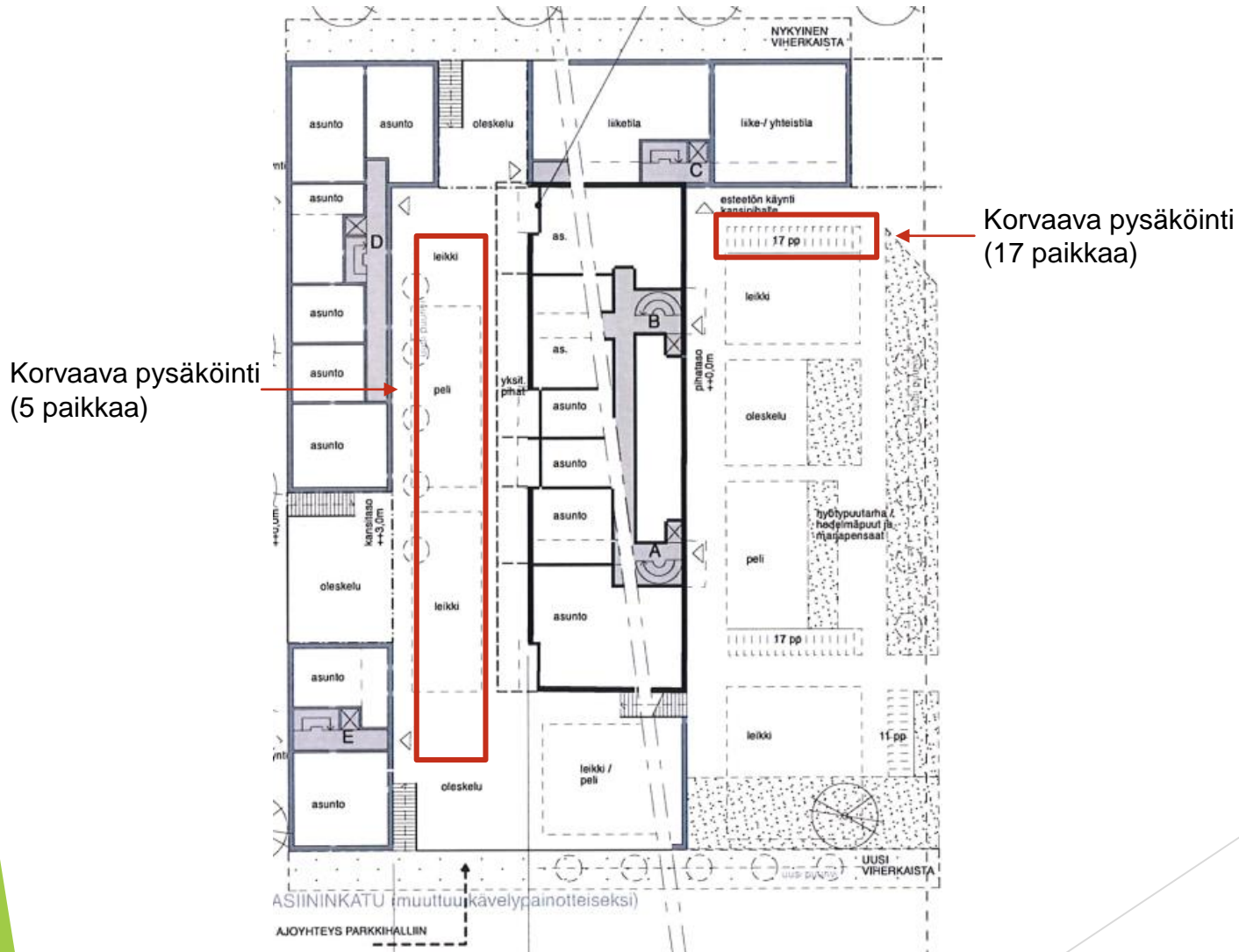


	= €
	= €
P	= €
<hr/>	
YHT.	= €

Korttelityyppikohtaiset laskentaoletukset

- ▶ Nykyisten kiinteistöjen kerrosala 3200 kem²
- ▶ Korttelin lisärakennuspotentiaali 4800 kem²
- ▶ Paikotusnormilla 1ap/150kem² laskettuna olemassa olevat kiinteistöt tarvitsevat käyttöönsä 22 pysäköintipaikkaa. 17 näistä paikoista sijoitetaan maanpäällisenä pysäköintinä korttelin itäpuolelle ja loput 5 kpl korttelin länsipuolen pihakannen alle.

Pysäköinnin toteuttaminen



Talouselaskelma

Rakennusoikeuden arvo	Myyntivoitto kaupungin osuuden jälkeen	Myyntivoitto korvaavien autopaikkojen kustannusten jälkeen <i>(tarkasteltu vaihtoehtoisilla autopaikkavaatimuksilla)</i>
700 €/kem² → 3,36 milj. €	1 313 €/htm ²	
	3/50 1 234 €/htm ²	1 234 €/htm ²
	2/5 788 €/htm ²	788 €/htm ²
		1/150 1 171 €/htm ²
		1/150 725 €/htm ²
600 €/kem² → 2,88 milj. €	1 125 €/htm ²	
	3/50 1 058 €/htm ²	1 058 €/htm ²
	2/5 675 €/htm ²	675 €/htm ²
		1/150 995 €/htm ²
		1/150 613 €/htm ²



Yhteenveto

- ▶ Toimitetuissa aineistoissa oli ristiriitoja täydennysrakentamisen määrätietoihin liittyen. Tämän dokumentin laskelmissa on käytetty pohjapiirustusten mukaisia laajuustietoja.
- ▶ Pysäköinnin järjestämisestä ei pystynyt aineiston perusteella muodostamaan täysin yksiselitteistä kuvaa. Nyt lasketut kustannukset perustuvat tekijöiden tulkintaan.
- ▶ Lähtöoletuksena oli, että kaikki vanhat pysäköintipaikat poistuvat täydennysrakentamisen tieltä ja olemassa olevien kiinteistöjen korvaava pysäköinti järjestetään mahdollisimman kustannustehokkaasti hyödyntäen mahdollisuuksien mukaan maan päälle sijoitettavia pysäköintialueita. Halutessaan taloyhtiöt voivat lunastaa paikkoja myös alueelle suunnitelluista pysäköintilaitoksista, mutta tällöin osa taloudellisesta hyödystä menetetään.
- ▶ Kaupungin perimän maankäyttösopimuskorvauksen tarkempi määrittely taloyhtiökohtaisesti vaatii tarkempia suunnitelmia, mutta on tarpeellista suunnittelun edetessä. Tässä dokumentissa on esitetty talouslaskelmat kaupungin periessä maankäyttösopimuskorvauksen täydessä laajuudessaan, tai vaihtoehtoisesti maksimaaliset vähennykset huomioiden. Käytännön hankkeissa todellisuus on todennäköisesti jotain näiden kahden vaihtoehdon väliltä.

Vanhan rakennuksen purkaminen

(purkutarkastelut
korttelityypeittäin)

Tarkastelun lähtökohdat

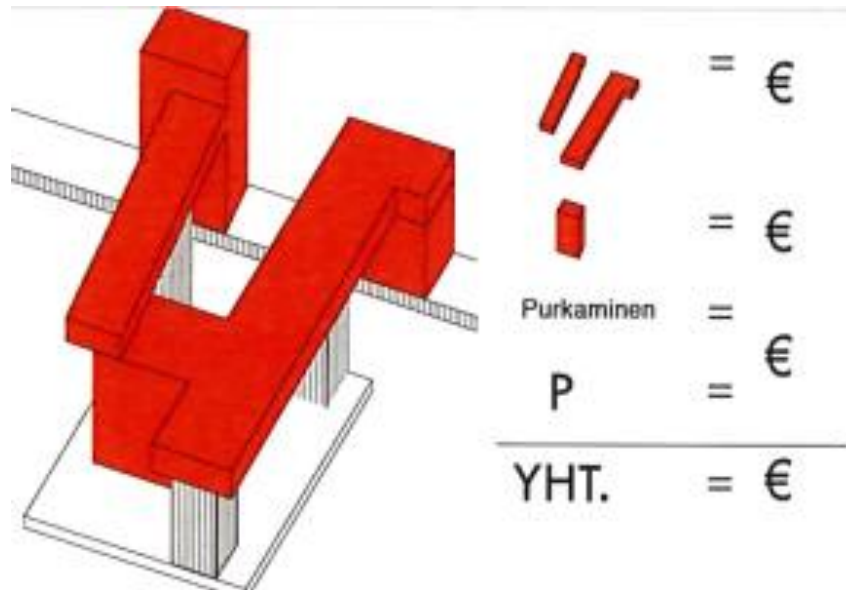
- ▶ Vanhan rakennuksen kaikki asunnot ja uusi kaavoitettu rakennusoikeus myydään kiinteistökehittäjälle.
- ▶ Rakennusoikeuden arvo alueella Amurin yleissuunnitelmadokumentin mukaisesti 700 €/kem² (taloyhtiön saama todellinen hinta voi olla tätä korkeampi tai matalampi), herkkystarkasteluna mukana 600 €/kem²
- ▶ Tampereen maapoliittisten linjausten täydennysrakentamisen ”porkkanoista” on tulkittu toteutuvan neljä kohtaa (laitospysäköinti, yhteishanke, energiatehokkuus, purkaminen).
 - Tällöin 85 % tontin arvonnoususta jätetään huomiotta mankankäytön sopimuskorvausta (40 % arvonnoususta) määritettäessä.
 - Lisäksi se, että 40 % purkukustannuksista voidaan vähentää, on huomioitu.
- ▶ Kiinteistökehittäjä purkaa tontilta vanhan rakennuksen ja rakentaa tilalle uuden, josta vanhat asukkaat voivat markkinaehtoisesti ostaa uusia asuntoja.
- ▶ Autopaikkojen tarve ja kustannus on laskettu vaatimuksella 1 ap / 150 kem².
Huom! Rakenteellisen pysäköinnin 20 % helpotusta ei ole tässä vielä huomioitu.
 - Suunnitelmissa maantasoon esitetyt autopaikat ovat myös talouslaskelmissa maantasopaikkoja ja loput on ajateltu sijoitettavaksi maan alle. Tässä vaiheessa robottipysäköintivaihtoehtoa ei tarkasteltu erikseen.
 - Maantasopysäköinnin rakentamiskustannuksena on käytetty 5 000 €/ap ja maanalaisten paikkojen rakentamiskustannuksena on käytetty 30 000 €/ap (todellinen kustannus voi olla tätä korkeampi)
- ▶ **Huom!** Varainsiirtoveroa ei ole huomioitu tarkastelussa (asunto-osakkeista 2 %)

Tarkasteluun liittyviä huomioita

- ▶ Tässä esitetty arvio on suuntaa antava ja sitoviin summiin päästään kiinni vasta, kun hankekehittäjä otetaan mukaan (*hankekehityksen aiesopimus voidaan tehdä ilman velvoitetta solmia hanketta koskevia sitovia sopimuksia*).
- ▶ Näiden laskelmien tehtävänä on selventää markkinaehtoisen toteutettavuuden reunaehtoja ja antaa realistinen kuva hankkeiden toteutettavuudesta eri korttelityypeissä.
- ▶ Perusajatuksena on, että purettavan korttelin asukkaat pääsisivät kohtuullisen ”välirahan” maksamalla siirtymään valitsemaansa täysin uuteen asuntoon.
 - Yksilölliset arvostukset luonnollisesti vaikuttavat siihen, mitä kukin pitää kohtuullisena, mutta tätä arvioitaessa on hyvä muistaa tulossa olevat remontit ja niiden aiheuttamat haitat vs. uuden asunnon tuomat edut.
- ▶ Mikäli asukkaan tilantarpeet ovat muuttuneet, on mahdollista valita myös aiempaa pienempi asunto, jolloin ”välirahan” maksun sijaan käteen voi jäädä myös merkittävä myyntivoitto (*veroton, mikäli asunnossa on asuttu vähintään kaksi vuotta*).
- ▶ **Huom!** Verottajan tulkintojen vuoksi mitään virallista välirahakäytäntöä ei voi olla, vaan selkein malli on, että hankekehittäjä ostaa asukkailta vanhat osakkeet ja tontille kaavoitetun lisärakennusoikeuden. Asukkaat puolestaan ostavat hankekehittäjältä uuden asunnon. Varainsiirtoverot (asunto-osakkeissa 2%) maksaa kummassakin tapauksessa ostaja.
- ▶ Tarkasteluissa on huomioitu rakentamisen lisäksi myös myynnin kustannukset ja riski, jotka ovat samaa suuruusluokkaa toteutetaan hankekehitys sitten gryndimallilla tai myymällä hanke esim. rahastolle.

Korttelityyppi I

- Vanhan purkaminen



Nykytilanne/purettava massa: 3 000 k-m²

Uudiskokonaisuus: 14 400 k-m²

Uusi massa 4,8-kertainen vanhaan nähden

Autopaikkoja 1 ap / 150 k-m² → 96 ap

- Maantasopysäköinti: 60 ap
- Maanalainen: 36 ap

Taloudellinen toteutuskelpoisuus (I)

Rakennusoikeuden arvo 700 €/kem²

Vanhojen asuntojen ostohinta [€/htm ²]: 3,500			Siirtyminen pienempään as.	
Autopaikka	Uusien asuntojen tavoitemarkkinahinta [€/htm ²]	"Väliraha" [€/htm ²]	80 m ² → 50 m ²	50 m ² → 30 m ²
Sisältää	5,946	-682	232,976 €	153,043 €
Ei sisällä	5,738	-891	243,383 €	159,287 €

Vanhojen asuntojen ostohinta [€/htm ²]: 3,000			Siirtyminen pienempään as.	
Autopaikka	Uusien asuntojen tavoitemarkkinahinta [€/htm ²]	"Väliraha" [€/htm ²]	80 m ² → 50 m ²	50 m ² → 30 m ²
Sisältää	5,796	-332	200,463 €	132,535 €
Ei sisällä	5,588	-540	210,870 €	138,779 €

Vanhojen asuntojen ostohinta [€/htm ²]: 2,500			Siirtyminen pienempään as.	
Autopaikka	Uusien asuntojen tavoitemarkkinahinta [€/htm ²]	"Väliraha" [€/htm ²]	80 m ² → 50 m ²	50 m ² → 30 m ²
Sisältää	5,647	18	167,950 €	112,027 €
Ei sisällä	5,438	-190	178,357 €	118,271 €

- ▶ **Tavoitemarkkinahinta** muodostuu rakentamisen ja myynnin kulu-, riski- ja katerakenteen perusteella ja kuvaa keskimääräistä hintatasoa, joka myyjän on saatava uusista asunnoista, jotta hanke olisi hankekehittäjälle kannattava.
 - Ts. mikäli näin muodostuva tavoitehintaa on korkeampi kuin mitä realistisesti arvioituna alueella myytävistä asunnoista voidaan keskimäärin saada → hanke ei ole toteutuskelpoinen.
- ▶ **"Väliraha"** ei ole virallinen välirahajärjestely (*sellaista ei voida verottajan tulkintojen vuoksi tehdä*), mutta se kuvaa erotusta, joka vanhan talon asukkaiden täytyy sijoittaa uuteen asuntoon vanhasta asunnosta ja tontille kaavoitetusta lisärakennusoikeudesta saatujen myyntitulojen lisäksi.

Taloudellinen toteutuskelpoisuus (I)

Rakennusoikeuden arvo 600 €/kem²

Vanhojen asuntojen ostohinta [€/htm ²]: 3,500			Siirtyminen pienempään as.	
Autopaikka	Uusien asuntojen tavoitemarkkinahinta [€/htm ²]	"Väliraha" [€/htm ²]	80 m ² → 50 m ²	50 m ² → 30 m ²
Sisältää	5,804	-378	204,369 €	134,985 €
Ei sisällä	5,596	-586	214,775 €	141,229 €

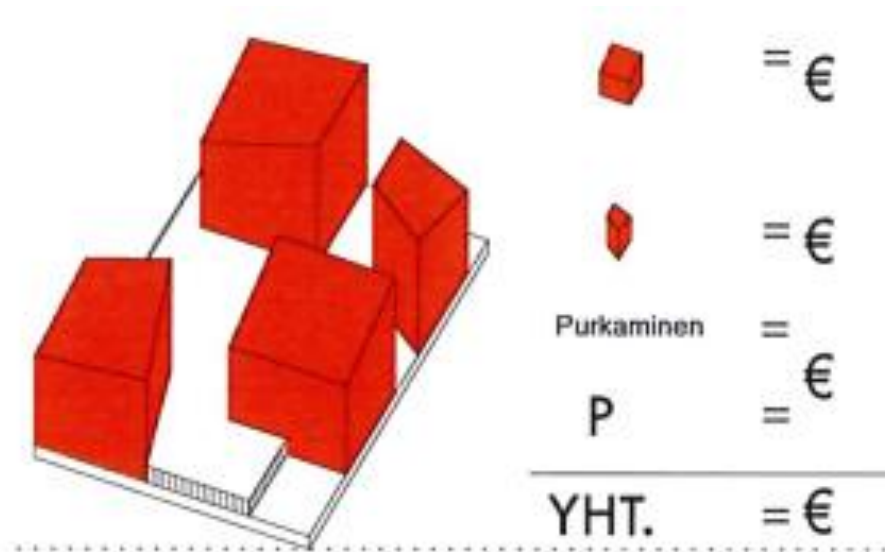
Vanhojen asuntojen ostohinta [€/htm ²]: 3,000			Siirtyminen pienempään as.	
Autopaikka	Uusien asuntojen tavoitemarkkinahinta [€/htm ²]	"Väliraha" [€/htm ²]	80 m ² → 50 m ²	50 m ² → 30 m ²
Sisältää	5,654	-28	171,856 €	114,477 €
Ei sisällä	5,446	-236	182,262 €	120,721 €

Vanhojen asuntojen ostohinta [€/htm ²]: 2,500			Siirtyminen pienempään as.	
Autopaikka	Uusien asuntojen tavoitemarkkinahinta [€/htm ²]	"Väliraha" [€/htm ²]	80 m ² → 50 m ²	50 m ² → 30 m ²
Sisältää	5,504	322	139,343 €	93,970 €
Ei sisällä	5,296	114	149,749 €	100,214 €

- ▶ **Tavoitemarkkinahinta** muodostuu rakentamisen ja myynnin kulu-, riski- ja katerakenteen perusteella ja kuvaa keskimääräistä hintatasoa, joka myyjän on saatava uusista asunnoista, jotta hanke olisi hankekehittäjälle kannattava.
 - Ts. mikäli näin muodostuva tavoitehintaa on korkeampi kuin mitä realistisesti arvioituna alueella myytävistä asunnoista voidaan keskimäärin saada → hanke ei ole toteutuskelpoinen.
- ▶ **"Väliraha"** ei ole virallinen välirahajärjestely (*sellaista ei voida verottajan tulkintojen vuoksi tehdä*), mutta se kuvaa erotusta, joka vanhan talon asukkaiden täytyy sijoittaa uuteen asuntoon vanhasta asunnosta ja tontille kaavoitetusta lisärakennusoikeudesta saatujen myyntitulojen lisäksi.

Korttelityyppi II

- Vanhan purkaminen



Nykytilanne/purettava massa: 3 190 k-m²

Uudiskokonaisuus: 13 000 k-m²

Uusi massa 4,1-kertainen vanhaan nähden

Autopaikkoja 1 ap / 150 k-m² → 87 ap

- Maanalainen: 87 ap

Taloudellinen toteutuskelpoisuus (II)

Rakennusoikeuden arvo 700 €/kem²

Vanhojen asuntojen ostohinta [€/htm ²]: 3,500			Siirtyminen pienempään as.	
Autopaikka	Uusien asuntojen tavoitemarkkinahinta [€/htm ²]	"Väliraha" [€/htm ²]	80 m ² → 50 m ²	50 m ² → 30 m ²
Sisältää	6,322	289	166,498 €	111,964 €
Ei sisällä	5,886	-147	188,300 €	125,045 €

Vanhojen asuntojen ostohinta [€/htm ²]: 3,000			Siirtyminen pienempään as.	
Autopaikka	Uusien asuntojen tavoitemarkkinahinta [€/htm ²]	"Väliraha" [€/htm ²]	80 m ² → 50 m ²	50 m ² → 30 m ²
Sisältää	6,145	613	135,317 €	92,255 €
Ei sisällä	5,709	177	157,119 €	105,336 €

Vanhojen asuntojen ostohinta [€/htm ²]: 2,500			Siirtyminen pienempään as.	
Autopaikka	Uusien asuntojen tavoitemarkkinahinta [€/htm ²]	"Väliraha" [€/htm ²]	80 m ² → 50 m ²	50 m ² → 30 m ²
Sisältää	5,969	937	104,135 €	72,546 €
Ei sisällä	5,533	501	125,937 €	85,627 €

- ▶ **Tavoitemarkkinahinta** muodostuu rakentamisen ja myynnin kulu-, riski- ja katerakenteen perusteella ja kuvaa keskimääräistä hintatasoa, joka myyjän on saatava uusista asunnoista, jotta hanke olisi hankekehittäjälle kannattava.
 - Ts. mikäli näin muodostuva tavoitehintaa on korkeampi kuin mitä realistisesti arvioituna alueella myytävistä asunnoista voidaan keskimäärin saada → hanke ei ole toteutuskelpoinen.
- ▶ **"Väliraha"** ei ole virallinen välirahajärjestely (*sellaista ei voida verottajan tulkintojen vuoksi tehdä*), mutta se kuvaa erotusta, joka vanhan talon asukkaiden täytyy sijoittaa uuteen asuntoon vanhasta asunnosta ja tontille kaavoitetusta lisärakennusoikeudesta saatujen myyntitulojen lisäksi.

Taloudellinen toteutuskelpoisuus (II)

Rakennusoikeuden arvo 600 €/kem²

Vanhojen asuntojen ostohinta [€/htm ²]: 3,500			Siirtyminen pienempään as.	
Autopaikka	Uusien asuntojen tavoitemarkkinahinta [€/htm ²]	"Väliraha" [€/htm ²]	80 m ² → 50 m ²	50 m ² → 30 m ²
Sisältää	6,186	515	144,371 €	97,965 €
Ei sisällä	5,750	79	166,173 €	111,046 €

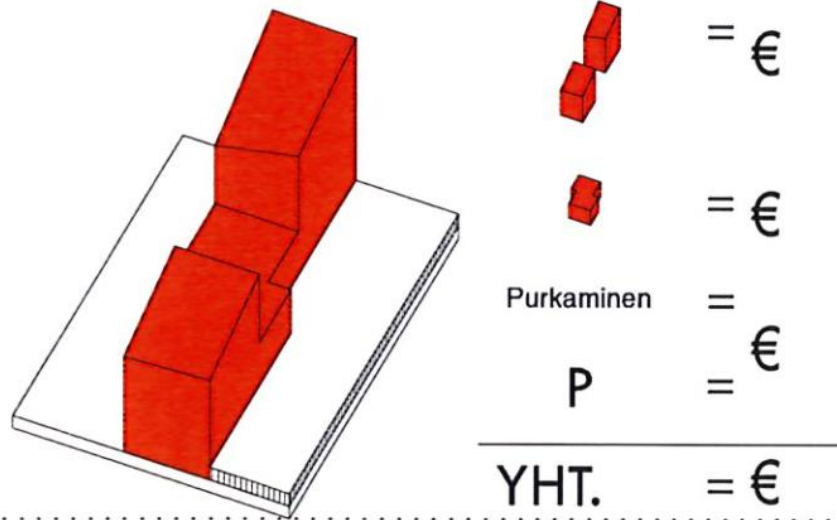
Vanhojen asuntojen ostohinta [€/htm ²]: 3,000			Siirtyminen pienempään as.	
Autopaikka	Uusien asuntojen tavoitemarkkinahinta [€/htm ²]	"Väliraha" [€/htm ²]	80 m ² → 50 m ²	50 m ² → 30 m ²
Sisältää	6,010	839	113,189 €	78,256 €
Ei sisällä	5,574	403	134,991 €	91,337 €

Vanhojen asuntojen ostohinta [€/htm ²]: 2,500			Siirtyminen pienempään as.	
Autopaikka	Uusien asuntojen tavoitemarkkinahinta [€/htm ²]	"Väliraha" [€/htm ²]	80 m ² → 50 m ²	50 m ² → 30 m ²
Sisältää	5,834	1,162	82,008 €	58,547 €
Ei sisällä	5,397	726	103,810 €	71,628 €

- ▶ **Tavoitemarkkinahinta** muodostuu rakentamisen ja myynnin kulu-, riski- ja katerakenteen perusteella ja kuvaa keskimääräistä hintatasoa, joka myyjän on saatava uusista asunnoista, jotta hanke olisi hankekehittäjälle kannattava.
 - Ts. mikäli näin muodostuva tavoitehintaa on korkeampi kuin mitä realistisesti arvioituna alueella myytävistä asunnoista voidaan keskimäärin saada → hanke ei ole toteutuskelpoinen.
- ▶ **"Väliraha"** ei ole virallinen välirahajärjestely (*sellaista ei voida verottajan tulkintojen vuoksi tehdä*), mutta se kuvaa erotusta, joka vanhan talon asukkaiden täytyy sijoittaa uuteen asuntoon vanhasta asunnosta ja tontille kaavoitetusta lisärakennusoikeudesta saatujen myyntitulojen lisäksi.

Korttelityyppi III

- Vanhan purkaminen



Nykytilanne/purettava massa: 2 600 k-m²

Uudiskokonaisuus: 10 900 k-m²

Uusi massa 4,2-kertainen vanhaan nähden

Autopaikkoja 1 ap / 150 k-m² → 73 ap

- Maantasoinen: 30 ap
- Maanalainen: 43 ap

Taloudellinen toteutuskelpoisuus (III)

Rakennusoikeuden arvo 700 €/kem²

Vanhojen asuntojen ostohinta [€/htm ²]: 3,500			Siirtyminen pienempään as.	
Autopaikka	Uusien asuntojen tavoitemarkkinahinta [€/htm ²]	"Väliraha" [€/htm ²]	80 m ² → 50 m ²	50 m ² → 30 m ²
Sisältää	6,145	17	183,025 €	122,072 €
Ei sisällä	5,858	-270	197,371 €	130,680 €

Vanhojen asuntojen ostohinta [€/htm ²]: 3,000			Siirtyminen pienempään as.	
Autopaikka	Uusien asuntojen tavoitemarkkinahinta [€/htm ²]	"Väliraha" [€/htm ²]	80 m ² → 50 m ²	50 m ² → 30 m ²
Sisältää	5,974	345	151,597 €	102,216 €
Ei sisällä	5,687	58	165,943 €	110,823 €

Vanhojen asuntojen ostohinta [€/htm ²]: 2,500			Siirtyminen pienempään as.	
Autopaikka	Uusien asuntojen tavoitemarkkinahinta [€/htm ²]	"Väliraha" [€/htm ²]	80 m ² → 50 m ²	50 m ² → 30 m ²
Sisältää	5,802	674	120,169 €	82,359 €
Ei sisällä	5,516	387	134,516 €	90,967 €

- ▶ **Tavoitemarkkinahinta** muodostuu rakentamisen ja myynnin kulu-, riski- ja katerakenteen perusteella ja kuvaa keskimääräistä hintatasoa, joka myyjän on saatava uusista asunnoista, jotta hanke olisi hankekehittäjälle kannattava.
 - Ts. mikäli näin muodostuva tavoitehintaa on korkeampi kuin mitä realistisesti arvioituna alueella myytävistä asunnoista voidaan keskimäärin saada → hanke ei ole toteutuskelpoinen.
- ▶ **"Väliraha"** ei ole virallinen välirahajärjestely (*sellaista ei voida verottajan tulkintojen vuoksi tehdä*), mutta se kuvaa erotusta, joka vanhan talon asukkaiden täytyy sijoittaa uuteen asuntoon vanhasta asunnosta ja tontille kaavoitetusta lisärakennusoikeudesta saatujen myyntitulojen lisäksi.

Taloudellinen toteutuskelpoisuus (III)

Rakennusoikeuden arvo 600 €/kem²

Vanhojen asuntojen ostohinta [€/htm ²]: 3,500			Siirtyminen pienempään as.	
Autopaikka	Uusien asuntojen tavoitemarkkinahinta [€/htm ²]	"Väliraha" [€/htm ²]	80 m ² → 50 m ²	50 m ² → 30 m ²
Sisältää	6,009	255	159,858 €	107,422 €
Ei sisällä	5,722	-32	174,205 €	116,030 €

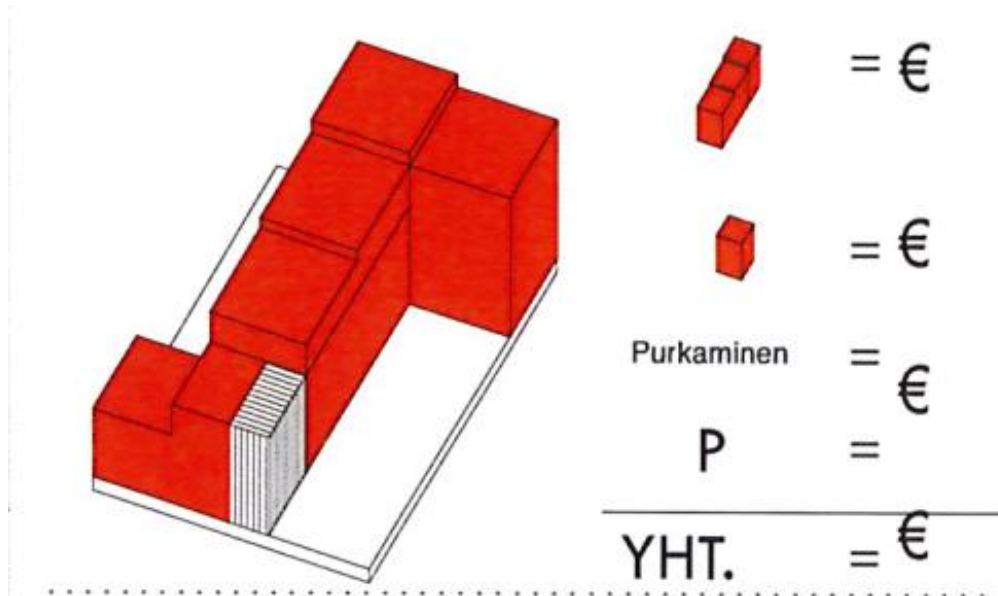
Vanhojen asuntojen ostohinta [€/htm ²]: 3,000			Siirtyminen pienempään as.	
Autopaikka	Uusien asuntojen tavoitemarkkinahinta [€/htm ²]	"Väliraha" [€/htm ²]	80 m ² → 50 m ²	50 m ² → 30 m ²
Sisältää	5,837	584	128,431 €	87,566 €
Ei sisällä	5,550	297	142,777 €	96,173 €

Vanhojen asuntojen ostohinta [€/htm ²]: 2,500			Siirtyminen pienempään as.	
Autopaikka	Uusien asuntojen tavoitemarkkinahinta [€/htm ²]	"Väliraha" [€/htm ²]	80 m ² → 50 m ²	50 m ² → 30 m ²
Sisältää	5,666	912	97,003 €	67,709 €
Ei sisällä	5,379	625	111,349 €	76,317 €

- ▶ **Tavoitemarkkinahinta** muodostuu rakentamisen ja myynnin kulu-, riski- ja katerakenteen perusteella ja kuvaa keskimääräistä hintatasoa, joka myyjän on saatava uusista asunnoista, jotta hanke olisi hankekehittäjälle kannattava.
 - Ts. mikäli näin muodostuva tavoitehintaa on korkeampi kuin mitä realistisesti arvioituna alueella myytävistä asunnoista voidaan keskimäärin saada → hanke ei ole toteutuskelpoinen.
- ▶ **"Väliraha"** ei ole virallinen välirahajärjestely (*sellaista ei voida verottajan tulkintojen vuoksi tehdä*), mutta se kuvaa erotusta, joka vanhan talon asukkaiden täytyy sijoittaa uuteen asuntoon vanhasta asunnosta ja tontille kaavoitetusta lisärakennusoikeudesta saatujen myyntitulojen lisäksi.

Korttelityyppi IV

- Vanhan purkaminen



Nykytilanne/purettava massa: 3 200 k-m²

Uudiskokonaisuus: 11 200 k-m²

Uusi massa 3,5-kertainen vanhaan nähden

Autopaikkoja 1 ap / 150 k-m² → 75 ap

- Maantasoinen: 50 ap
- Maanalainen: 25 ap

Taloudellinen toteutuskelpoisuus (IV)

Rakennusoikeuden arvo 700 €/kem²

Vanhojen asuntojen ostohinta [€/htm ²]: 3,500			Siirtyminen pienempään as.	
Autopaikka	Uusien asuntojen tavoitemarkkinahinta [€/htm ²]	"Väliraha" [€/htm ²]	80 m ² → 50 m ²	50 m ² → 30 m ²
Sisältää	6,241	681	132,707 €	90,743 €
Ei sisällä	6,047	487	142,403 €	96,560 €

Vanhojen asuntojen ostohinta [€/htm ²]: 3,000			Siirtyminen pienempään as.	
Autopaikka	Uusien asuntojen tavoitemarkkinahinta [€/htm ²]	"Väliraha" [€/htm ²]	80 m ² → 50 m ²	50 m ² → 30 m ²
Sisältää	6,035	976	102,975 €	71,903 €
Ei sisällä	5,841	782	112,671 €	77,721 €

Vanhojen asuntojen ostohinta [€/htm ²]: 2,500			Siirtyminen pienempään as.	
Autopaikka	Uusien asuntojen tavoitemarkkinahinta [€/htm ²]	"Väliraha" [€/htm ²]	80 m ² → 50 m ²	50 m ² → 30 m ²
Sisältää	5,830	1,271	73,243 €	53,064 €
Ei sisällä	5,636	1,077	82,939 €	58,882 €

- ▶ **Tavoitemarkkinahinta** muodostuu rakentamisen ja myynnin kulu-, riski- ja katerakenteen perusteella ja kuvaa keskimääräistä hintatasoa, joka myyjän on saatava uusista asunnoista, jotta hanke olisi hankekehittäjälle kannattava.
 - Ts. mikäli näin muodostuva tavoitehintaa on korkeampi kuin mitä realistisesti arvioituna alueella myytävistä asunnoista voidaan keskimäärin saada → hanke ei ole toteutuskelpoinen.
- ▶ **"Väliraha"** ei ole virallinen välirahajärjestely (*sellaista ei voida verottajan tulkintojen vuoksi tehdä*), mutta se kuvaa erotusta, joka vanhan talon asukkaiden täytyy sijoittaa uuteen asuntoon vanhasta asunnosta ja tontille kaavoitetusta lisärakennusoikeudesta saatujen myyntitulojen lisäksi.

Taloudellinen toteutuskelpoisuus (IV)

Rakennusoikeuden arvo 600 €/kem²

Vanhojen asuntojen ostohinta [€/htm ²]: 3,500			Siirtyminen pienempään as.	
Autopaikka	Uusien asuntojen tavoitemarkkinahinta [€/htm ²]	"Väliraha" [€/htm ²]	80 m ² → 50 m ²	50 m ² → 30 m ²
Sisältää	6,112	847	115,624 €	79,906 €
Ei sisällä	5,918	653	125,320 €	85,723 €

Vanhojen asuntojen ostohinta [€/htm ²]: 3,000			Siirtyminen pienempään as.	
Autopaikka	Uusien asuntojen tavoitemarkkinahinta [€/htm ²]	"Väliraha" [€/htm ²]	80 m ² → 50 m ²	50 m ² → 30 m ²
Sisältää	5,907	1,141	85,892 €	61,066 €
Ei sisällä	5,713	948	95,588 €	66,884 €

Vanhojen asuntojen ostohinta [€/htm ²]: 2,500			Siirtyminen pienempään as.	
Autopaikka	Uusien asuntojen tavoitemarkkinahinta [€/htm ²]	"Väliraha" [€/htm ²]	80 m ² → 50 m ²	50 m ² → 30 m ²
Sisältää	5,702	1,436	56,160 €	42,227 €
Ei sisällä	5,508	1,242	65,856 €	48,045 €

- ▶ **Tavoitemarkkinahinta** muodostuu rakentamisen ja myynnin kulu-, riski- ja katerakenteen perusteella ja kuvaa keskimääräistä hintatasoa, joka myyjän on saatava uusista asunnoista, jotta hanke olisi hankekehittäjälle kannattava.
 - Ts. mikäli näin muodostuva tavoitehintaa on korkeampi kuin mitä realistisesti arvioituna alueella myytävistä asunnoista voidaan keskimäärin saada → hanke ei ole toteutuskelpoinen.
- ▶ **"Väliraha"** ei ole virallinen välirahajärjestely (*sellaista ei voida verottajan tulkintojen vuoksi tehdä*), mutta se kuvaa erotusta, joka vanhan talon asukkaiden täytyy sijoittaa uuteen asuntoon vanhasta asunnosta ja tontille kaavoitetusta lisärakennusoikeudesta saatujen myyntitulojen lisäksi.

Yhteenveto purkutarkastelusta

- ▶ Edellisten laskelmien on tarkoitus antaa realistinen kuva markkinaehdoista, jotka määrittävät vanhan purkamista sisältävän kiinteistökehityshankkeen toteutuskelpoisuutta.
- ▶ Vanhojen kiinteistöjen purkamiseen ja täysin uuden korttelikokonaisuuden rakentamiseen johtavan kompromissin löytyminen on Amurin eri korttelityypeissä mahdollista, mikäli yhteinen tahtotila löytyy.
 - Koska hankkeet toteutuvat vain markkinaehtoisesti on kompromissin löytymisen edellytyksenä, että turha ahneus ja pikavoittojen tavoittelu unohdetaan jo heti alussa.
- ▶ Kannattavuuden arvioinnin lähtökohdaksi on hyvä ottaa se, kuinka mittavat korjausinvestoinnit taloyhtiöitä odottavat ja minkälaisiin asumishaittoihin niiden myötä on varauduttava – ja voisiko vanhan purkaminen ja uuteen muuttaminen olla tätä kannattavampi vaihtoehto.
- ▶ On myös hyvä huomioida, että uudet asunnot ovat tilaratkaisuiltaan ja ominaisuuksiltaan täysin eri tasolla kuin vanhat ja uuteen muuton yhteydessä on mahdollista päivittää asuintilansa vastaamaan nykyisiä ja tulevaisuuden tarpeita (*esim. esteettömyys saattaa tulevaisuudessa korostua markkinahinnoissa*).
- ▶ Ainoa varsinainen ”etu”, jonka hankekehittäjä oletettavasti voi tarjota normaaliin asuntokauppatilanteeseen nähden on se, että vanhan rakennuksen asukkaat ovat etusijalla uusia asuntoja valittaessa (*verottaja puuttuu hinnanalennuksiin yms.*).
- ▶ Purkaminen tarjoaa myös harvinaisen mahdollisuuden pysyä samalla asuinsijainnilla, mutta päivittää asuntonsa täysin uudelle tasolle.
- ▶ Toisaalta kukaan ei pakota ostamaan asuntoa uudesta kohteesta, vaikka vanhan asuntonsa haluaisi myydä hankekehittäjälle purettavaksi.

Lähteet

- ▶ Tampereen kaupunki, 2014. Maapolitiikan linjaukset 2014-2017. Saatavissa: <http://www.tampere.fi/liitteet/m/zwq9DaZdE/maapolitiikanlinjaukset20142017.pdf>

Yhteystiedot

Laskelmia koskeviin kysymyksiin vastaavat:

Jaakko Vihola

mail: jaakko.vihola@gmail.com

puh. 050 378 1722

Antti Kurvinen

mail: antti.t.kurvinen@gmail.com

puh. 040 768 1810