

Investointi-, kannattavuus- ja tuottolaskelmat kunnan ja sijoittajan näkökulmasta sekä riskianalyysit ja kaavoituksen vaihtoehtojen laadinta

Engelinrannan OYK

Infrarakentamisen kustannukset (Rapal Oy)

- Kustannustaso 4/2014, Maku- ind. 112,7, 2010=100
- Investointi
 - Sisältää kadut, viheralueet, kevyen liikenteen väylät, liittymät ja sillat, järjestelmät (valaistus, kaukolämpö, energia, tele), kunnallistekniikka (hulevesi, jätevesi, vesijohdot, pumppaamot), melusuojaus
 - Ei sisällä: talojen perustaminen, rakennusten rakentaminen tai purku, maanlunastus, pysäköintilaitokset
- Kustannukset esitetty nykyarvossa (ei sis. inflaation vaikutusta n. 2 % vuosi, ei diskontattuna).
- Kustannusarvio tulee jatkossa tarkistaa rakentamisajankohdan kustannustasoon.

Sijoittajatarkastelu (tonttien myynti) (Hadrianus Oy)

Tuottovaatimuksia:

- Tuottovaatimus riippuu hankkeen riskistä: mitä suuremmat riskit, sitä suurempi tuottovaatimus.
- Hankkeen tuottovaatimuksen tulee myös olla korkeampi kuin sille saatavan rahoituksen hinta.
- Yleensä tuottovaatimus on myös korkeampi kuin inflaatio, koska muuten reaalitytuottovaatimus olisi negatiivinen.

Riskejä sijoittajan kannalta:

- Kaavoitusriski
 - Aikataulu
 - Kaavamääräykset
- Maaperäriskit
 - Pilaantuneet maat
 - Perustamisolosuhteet
- Rakentamisriski
 - Kustannukset ja aikataulu
- Myyntiriski tai vuokrausriski
 - Ennustetut vs. toteutuvat hinnat ja myyntiajat

Kuntatalous (FCG Oy)

- Eri vaiheiden (VE0, VE1, VE2, VE3) vaikutukset kuntatalouteen
- Palvelutarvetta on tarkasteltu sosiaali- ja terveystalouden, opetus- ja kasvatus palveluiden ja vanhuspalveluiden osalta
- Tulopuolelta on tarkasteltu niin kunnallisveron, valtionosuuksien ja muiden verojen näkökulmasta

Kuntatalous (FCG Oy)

Laskenta ja oletukset:

- Ennusteet vuoden 2012 rahanarvossa
- Verotettavien ansiotulojen reaalinen muutos/tulonsaaja +1%/vuosi
- Verotettavien eläketulojen reaalinen muutos/tulonsaaja +0,75%/vuosi
- Kiinteistöverotulojen reaalinen muutos/asukas +1%/vuosi
- Yhteisöverontulojen reaalinen muutos/asukas +1%/vuosi (lähtötaso 2010-2012 keskiarvo)
- Valtionosuuksien reaalinen muutos/asukas 2012-2017 -1%/vuosi
 - lisäksi on huomioitu 10.4.2014 VOS:n muutosesityksen vaikutukset
- Valtionosuuksien ja verotulojen tasauksen reaalinen muutos/asukas 2018-2040 +1%/vuosi
- Palvelutuotannon yksikkökustannusten reaalinen muutos +1%/vuosi
 - 2005 – 2013 kuntatalouden hinnat nousivat keskimäärin 0,8 % nopeammin kuin kuluttajahinnat
- Veroprosentit ja vähennykset pysyvät vuoden 2014 tasolla
- Palkkatulon saajien määrä kehittyy kuten 15-64 -vuotiaiden määrä
- Eläketulon saajien määrä kehittyy kuten yli 64 -vuotiaiden määrä
- Vanhusten hoidossa vanhusväestön ikärajaa on nostettu ½ vuodella/ennustejakso
 - 75v vuonna 2012, 75,5v vuonna 2017, 76v vuonna 2012, 76,5v 2025 ja 77v vuonna 2040)
- Muuten palvelutarve kehittyy kuten palveluja käyttävien ikäluokkien koko

Työllisyysvaikutuksien arviointi (FCG Oy)

- Hämeenlinnan keskimääräinen vuosiansio 2013 -> 33840 EUR/v.
- Ansiotasoindeksi - 1,05
- Hämeenlinnan efektiivinen veroaste 2013 (kunnat.net) - 14,54
- Tilastokeskus - Työpanos ja työpanoskertoimet muuttujina Vuosi, Toimiala ja Työpanos
 - Tarjonta- ja käyttötaulukot sekä niihin perustuvat panos-tuotostaulukot kuvaavat yksityiskohtaisesti kansantalouden tuotevirtoja. Ne soveltuvat tuotantotoiminnan rakenteen ja toimialojen välisten riippuvuuksien analysointiin. Taulukot yksityiskohtaistavat kansantalouden tilinpitoa ja muodostavat yhtenäisen kehikon tilinpidon tuotevirtojen kuvaukselle. Kun taulukot laaditaan kiinteänä osana kansantalouden tilinpitoa, ne parantavat myös muiden tilinpidon tietojen laatua. Tarjonta- ja käyttötaulukot kuvaavat kotimaisesta tuotannosta ja tuonnista muodostuvaa tuotteiden tarjontaa sekä näiden tuotteiden käyttöä välituotteina muiden tuotteiden valmistamiseen ja lopputuotteina kulutukseen, pääomanmuodostukseen ja vientiin. Varsinaiset symmetriset panos-tuotostaulukot antavat kuvan toimialojen välisistä riippuvuuksista ja niistä johdetut analyysitaulukot vastaavat kysymyksiin eri toimialojen tuotannon ja loppukäyttöjen merkityksestä koko talouden tuotannon ja työllisyyden kannalta.
 - 41_43 Rakentaminen
 - E1/P Työlliset yhden miljoonan euron tuotosta kohti (välittömät vaikutukset) - 6 htv.
 - E1/PT Työlliset yhden miljoonan euron tuotosta kohti (kokonaisvaikutukset) - 12 htv.

Taloudellisia vaikutuksia vaiheittain

VEO

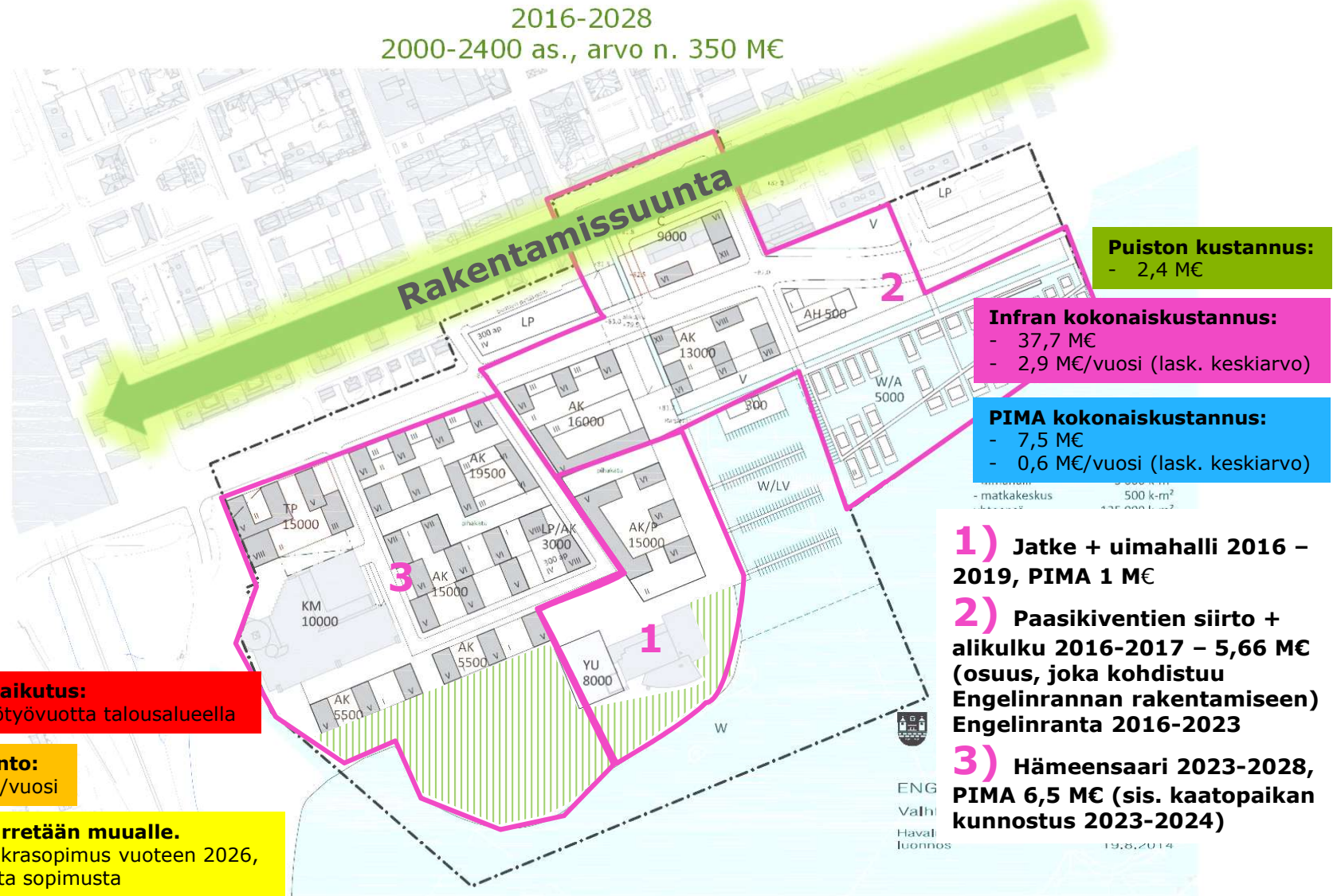
2016-2028
2000 as.

- **A / Paasikiventien kunnostus, PIMA puhdistus – kustannus yht. 22,27 - 23,64 milj. euroa, 0 euroa tuloa**
 - Paasikiventien korjaus nykyiselle sijalleen kadunväleistä moottoritie – Arvi Kariston katu, 6,92 – 8,29 milj. euroa / Rapal Oy 1/2/2015
 - Puistoalueen kaatopaikan korjaus 7,5 milj. euroa, puiston rakentaminen 8 ha 6,08 milj. euroa, 1 ha on noin 760 000 euroa tavallista puistoa
 - Hämeenkaaren purku (arvioidaan 0,1 M€) ja maan kunnostus (PIMA sisältyy 7,5 milj. eur.)
 - Tokmannin purku 2026 ja maan kunnostus (PIMA sisältyy 7,5 milj. eur.)
 - Uimahallin laajennus, uimahallin laajennukseen liittyvä infra (arvioidaan 0,6 M€, PIMA sisältyy 7,5 milj. eur.)
 - Hulevedet linja-autoaseman alueelta (arvioidaan 0,5 M€ + pumppaamo 0,05 M€) arvio yhdessä SITO:n kanssa
 - Rantalaitureiden kunnostus (arvioidaan 0,2 M€)
- **B / 2000 asukkaan pientalomatton infrastruktuurirakentaminen – kustannus yht. 35 - 49 milj. euroa, 4 milj. euroa tuloa**
 - 2000 asukkaan pientalomatton (omakotitaloja, palveluasumista, rivitaloja) rakentaminen keskustan ulkopuolelle
 - maan hankinta ja myynti/vuokraus (arvio),
 - maan hankintahinta 0,5 M€ (60 ha, 50 % peltomaata ja 50 % metsämaata, keskihinta on 8.117 €/ ha)
 - kaupungin myyntitulot 4,0 M€ (AO-tonttien hinta on 36 €/k-m2)
 - lähtökohta savipelto
 - infrastruktuuri (tiet, putket, valaistus, kaapelit) 35 M€ huom. mikäli 2500 as. kuten Engelinrannassa ja vastaava laatutaso, 49 M€
 - joukkoliikenne, koulukuljetus
 - päiväkotit / alakoulu, kotipalvelu vanhuksille
 - infran ylläpitokustannukset 0,05 M€/v
 - sisäntuloteiden parannus, leventäminen liikenteen lisäyksen vuoksi, varaus n. 10 M€

VE1.1 – vaiheistus

2016-2028

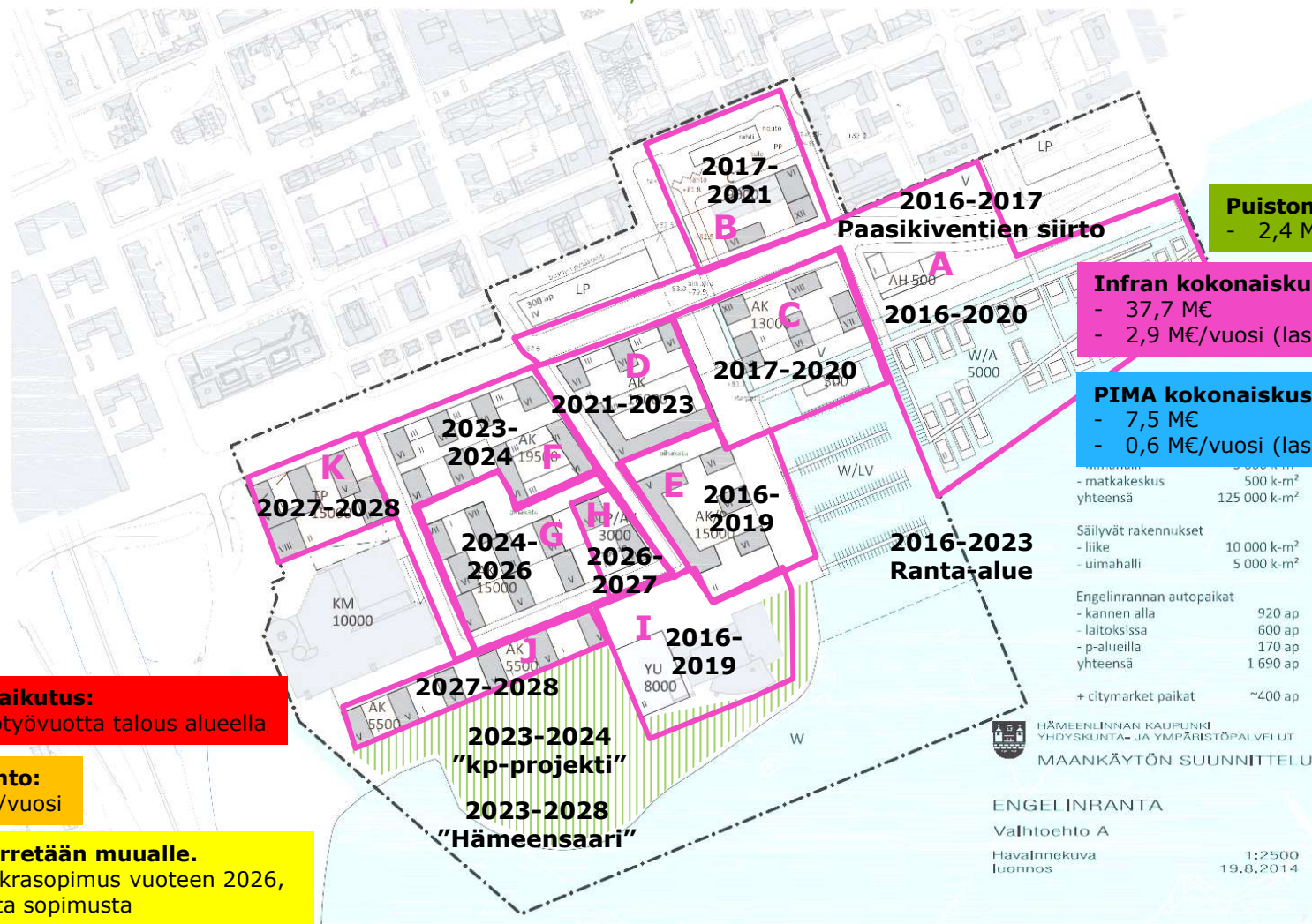
2000-2400 as., arvo n. 350 M€



VE1.1 – vaiheistus kortteleittain

2016-2028

2000-2400 as., arvo n. 350 M€

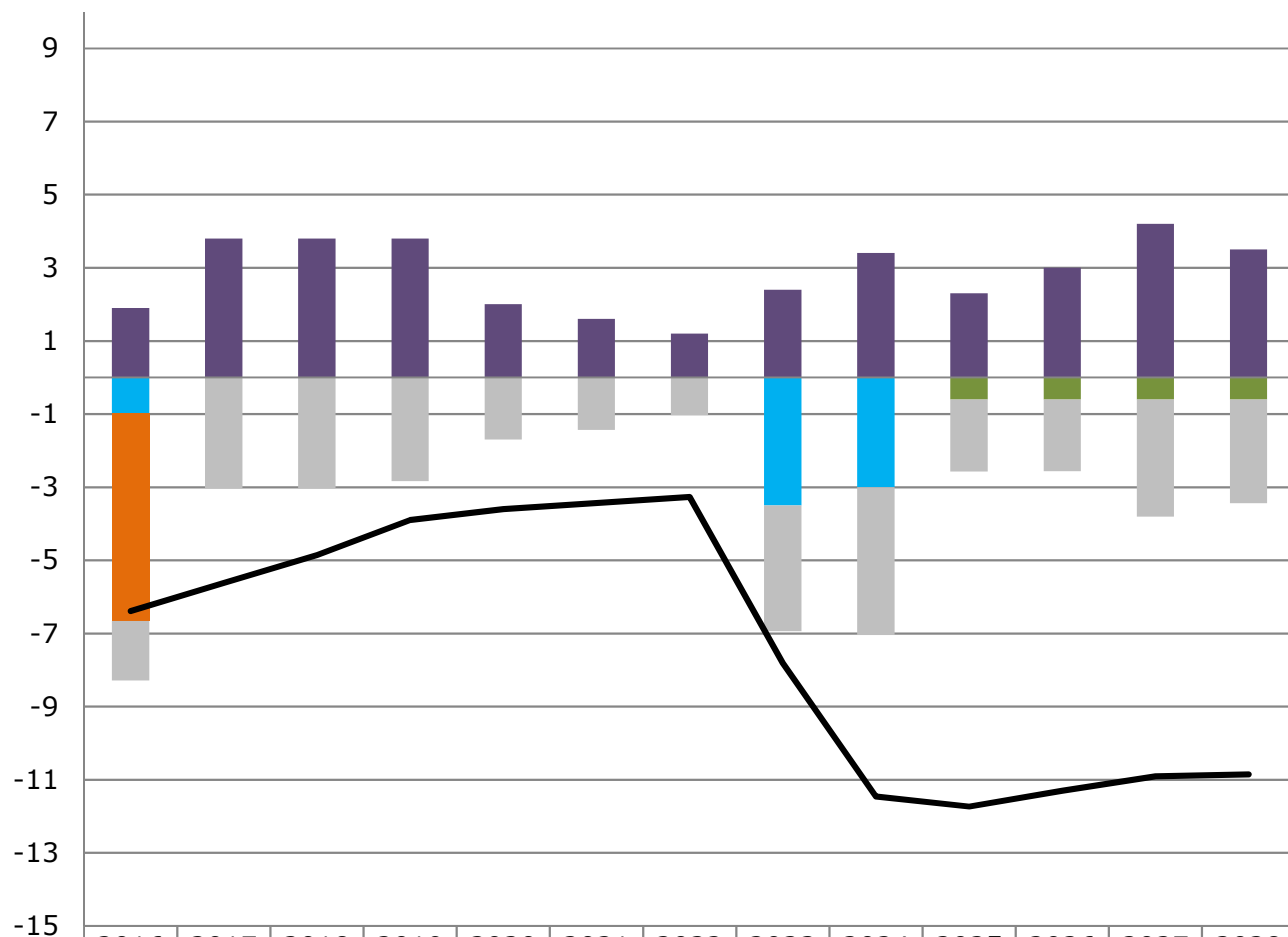


Rakentaminen & Tontien myynti

Engelinrannan OYK

VE1.1

M€

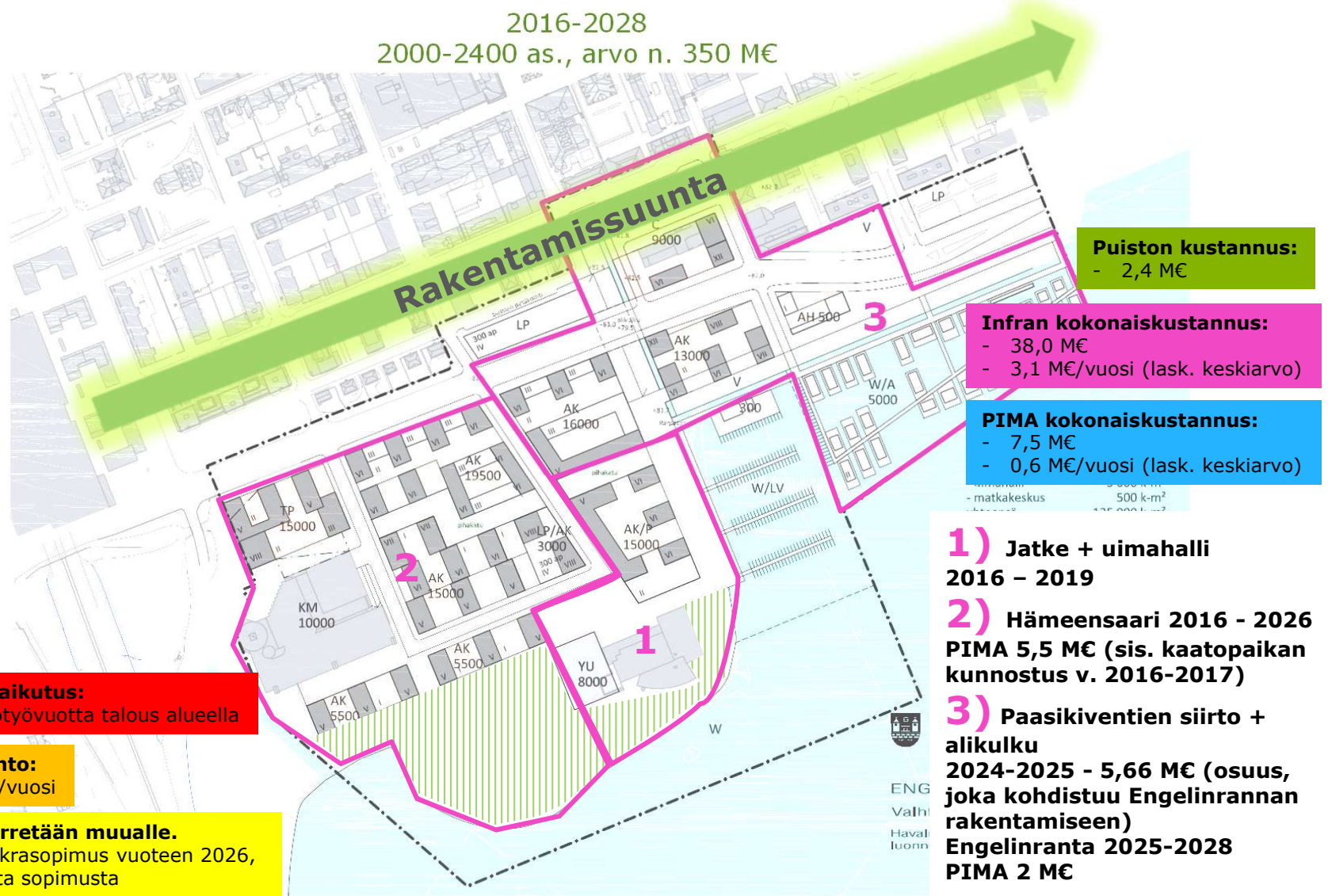


TONTIEN MYYNTI (milj. €)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
INFRARAKENTAMINEN (milj. €)	1,90	3,80	3,80	3,80	2,00	1,60	1,20	2,40	3,40	2,30	3,00	4,20	3,50
PUISTO (milj. €)	-1,63	-3,03	-3,03	-2,84	-1,70	-1,44	-1,04	-3,44	-4,05	-1,97	-1,96	-3,20	-2,83
PAASIKIVENTIENTIEN SIIRTO (osuus, joka kohdistuu Engelinrannan rakentamiseen, milj. €)										-0,61	-0,61	-0,61	-0,61
PIMA MENOT (milj. €)	-1,00							-3,50	-3,00				
YHT., kum. (milj. €)	-6,39	-5,62	-4,85	-3,89	-3,59	-3,43	-3,27	-7,81	-11,46	-11,73	-11,30	-10,91	-10,85

VE1.2 – vaiheistus

2016-2028

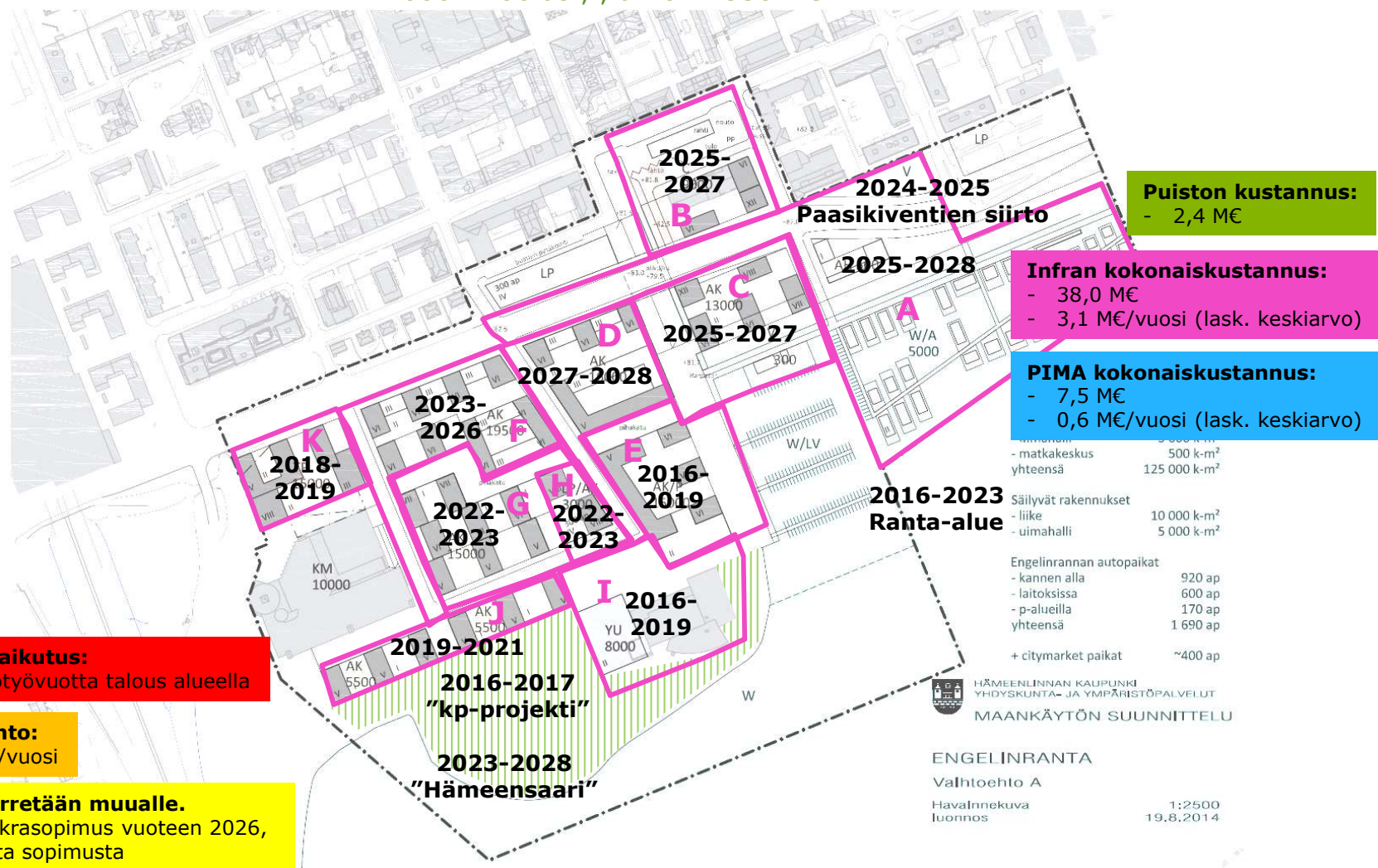
2000-2400 as., arvo n. 350 M€



VE1.2 – vaiheistus kortteleittain

2016-2028

2000-2400 as., , arvo n. 350 M€

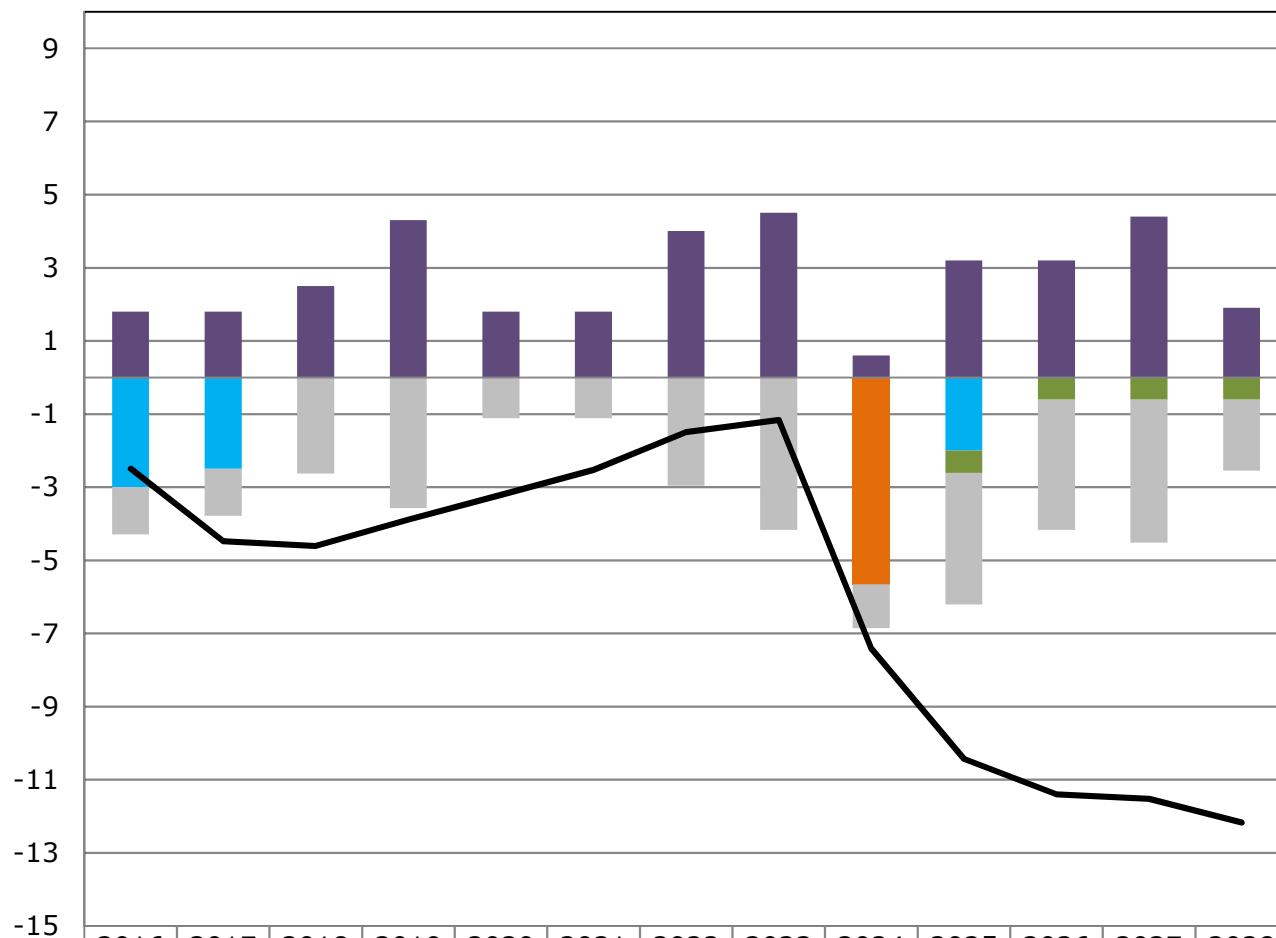


Rakentaminen & Tontien myynti

Engelinrannan OYK

VE1.2

M€

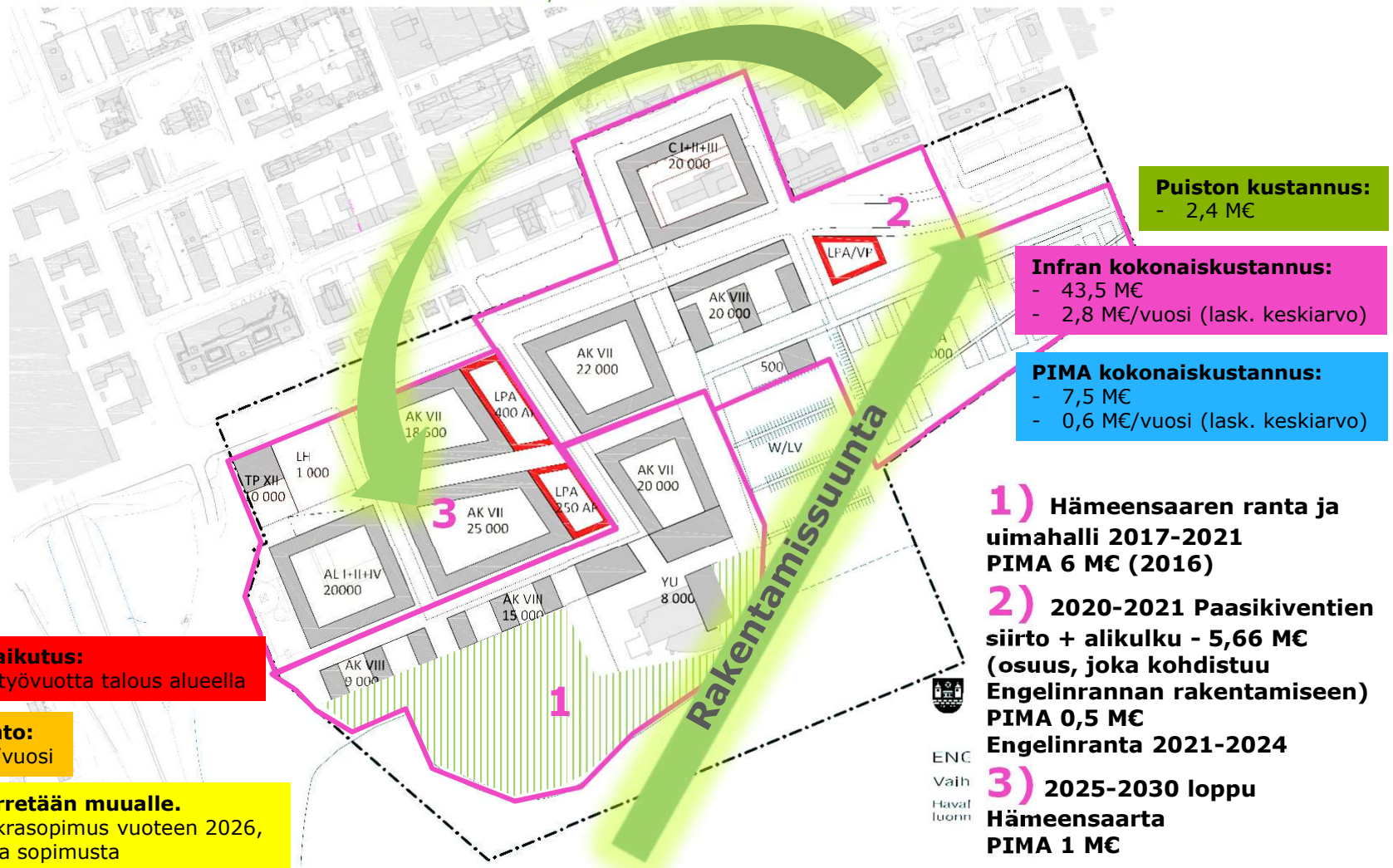


TONTIEN MYYNTI (milj. €)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
INFRARAKENTAMINEN (milj. €)	-1,29	-1,29	-2,63	-3,58	-1,12	-1,12	-2,96	-4,17	-1,20	-3,60	-3,56	-3,91	-1,94
PUISTO (milj. €)										-0,61	-0,61	-0,61	-0,61
PAASIKIVENTIEN SIIRTO (osuus, joka kohdistuu Engelinrannan rakentamiseen, milj. €)									-5,66				
PIMA MENOT (milj. €)	-3,00	-2,50								-2,00			
YHT., kum. (milj. €)	-2,49	-4,48	-4,61	-3,89	-3,21	-2,53	-1,49	-1,16	-7,42	-10,43	-11,40	-11,52	-12,17

VE2 – vaiheistus

2016-2030

3500 as., arvo n. 500 M€



Työllistävä vaikutus:
- 6000 henkilötyövuotta talous alueella

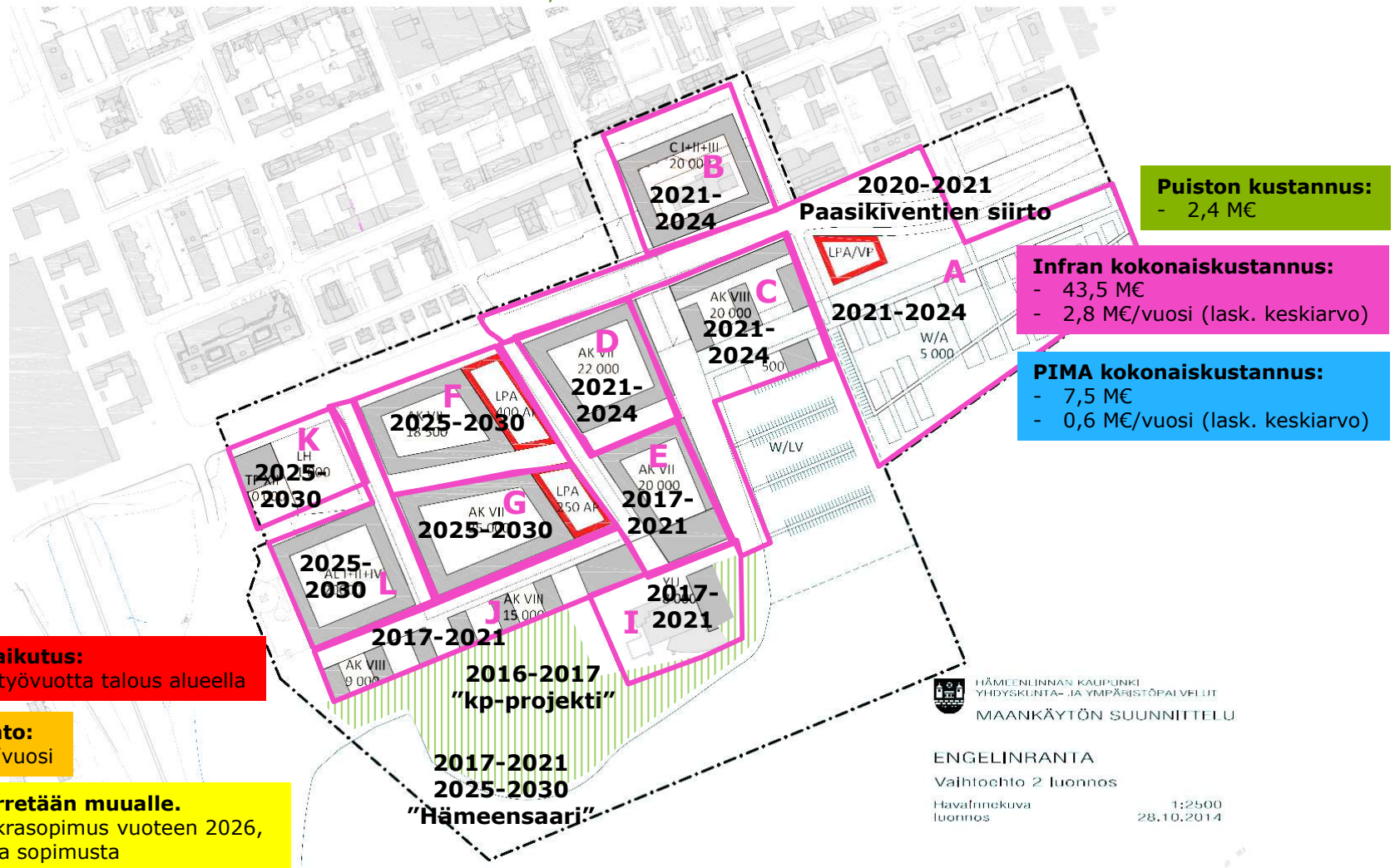
Asuntotuotanto:
- 167 asuntoa/vuosi

Tokmanni siirretään muualle.
Tokmanni vuokrasopimus vuoteen 2026, edellyttää uutta sopimusta

VE2 – vaiheistus kortteleittain

2016-2030

3500 as., arvo n. 500 M€

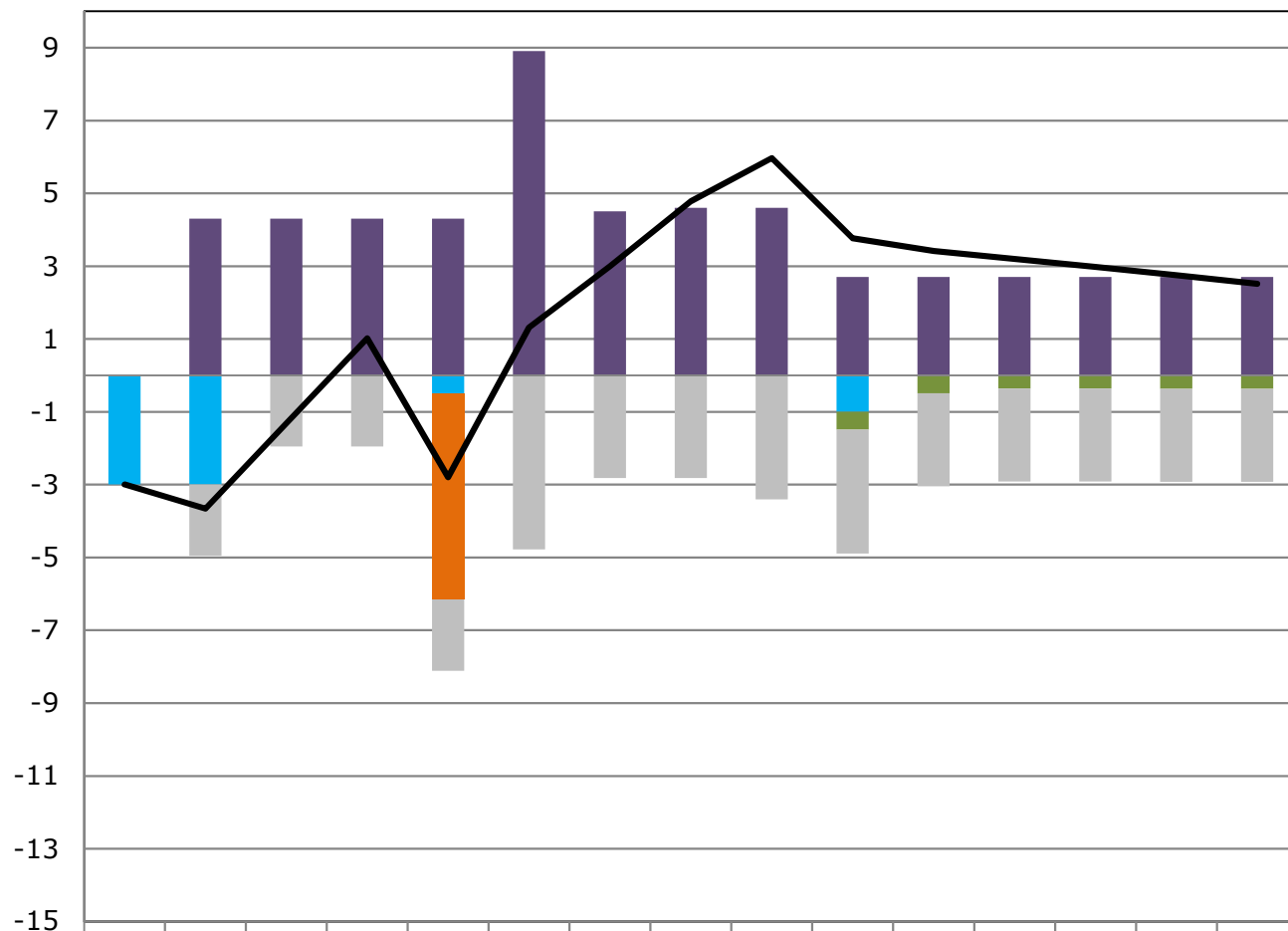


Rakentaminen & Tontien myynti

Engelinrannan OYK

VE2

M€

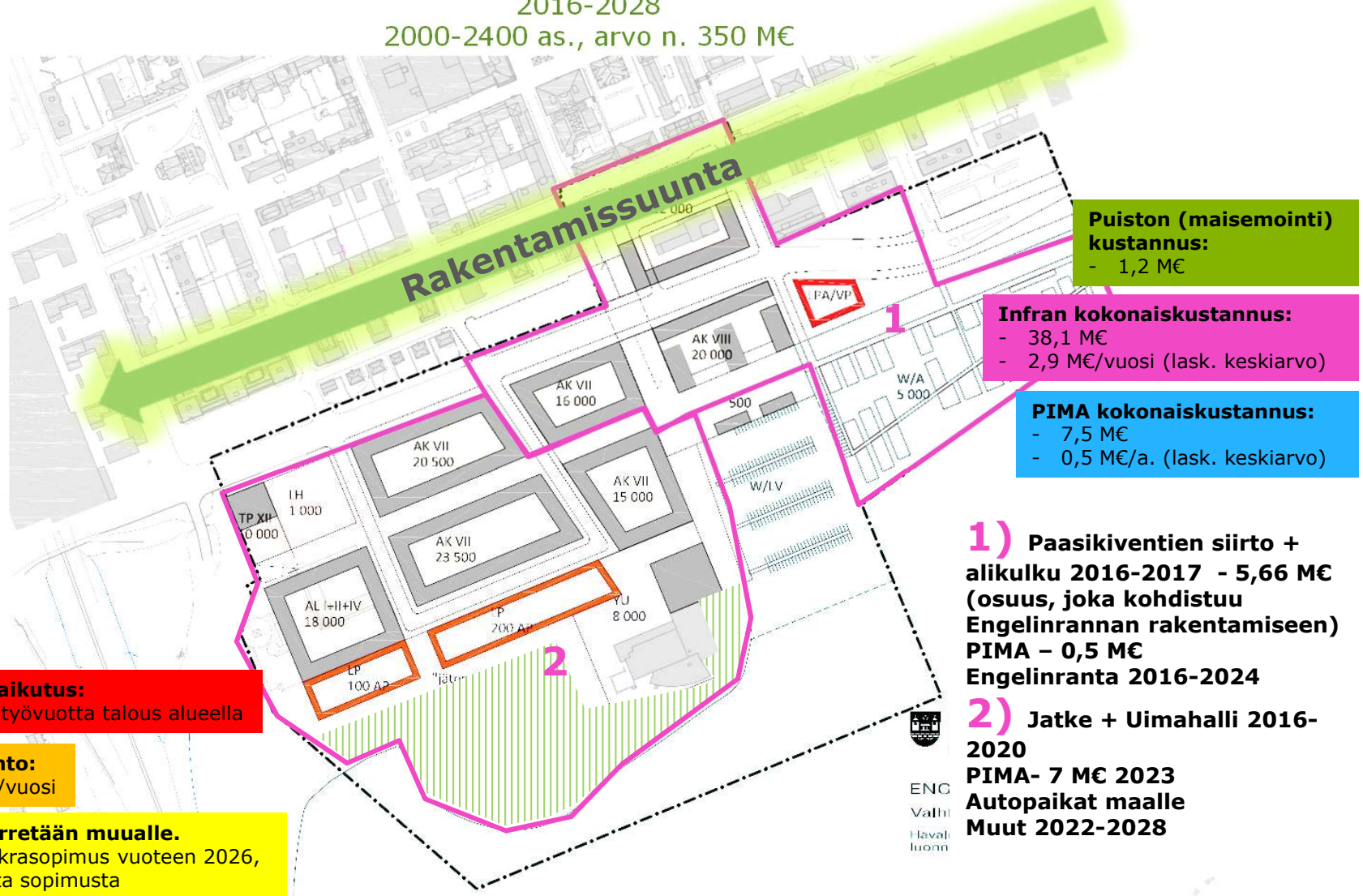


TONTIEN MYYNTI (milj. €)	0,00	4,30	4,30	4,30	4,30	8,90	4,50	4,60	4,60	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70
INFRARAKENTAMINEN (milj. €)	0,00	-1,96	-1,96	-1,96	-1,96	-4,78	-2,82	-2,82	-3,41	-3,41	-2,56	-2,56	-2,56	-2,56	-2,56
PUISTO (milj. €)										-0,49	-0,49	-0,36	-0,36	-0,37	-0,37
PAASIKIVENTIENTIEN SIIRTO (osuus, joka kohdistuu Engelinrannan rakentamiseen, milj. €)					-5,66										
PIMA MENOT (milj. €)	-3,00	-3,00			-0,50					-1,00					
YHT., kum. (milj. €)	-3,00	-3,66	-1,32	1,02	-2,80	1,32	3,00	4,78	5,97	3,77	3,42	3,20	2,98	2,75	2,52

VE3 – vaiheistus

2016-2028

2000-2400 as., arvo n. 350 M€



Työllistävä vaikutus:
- 4200 henkilötyövuotta talous alueella

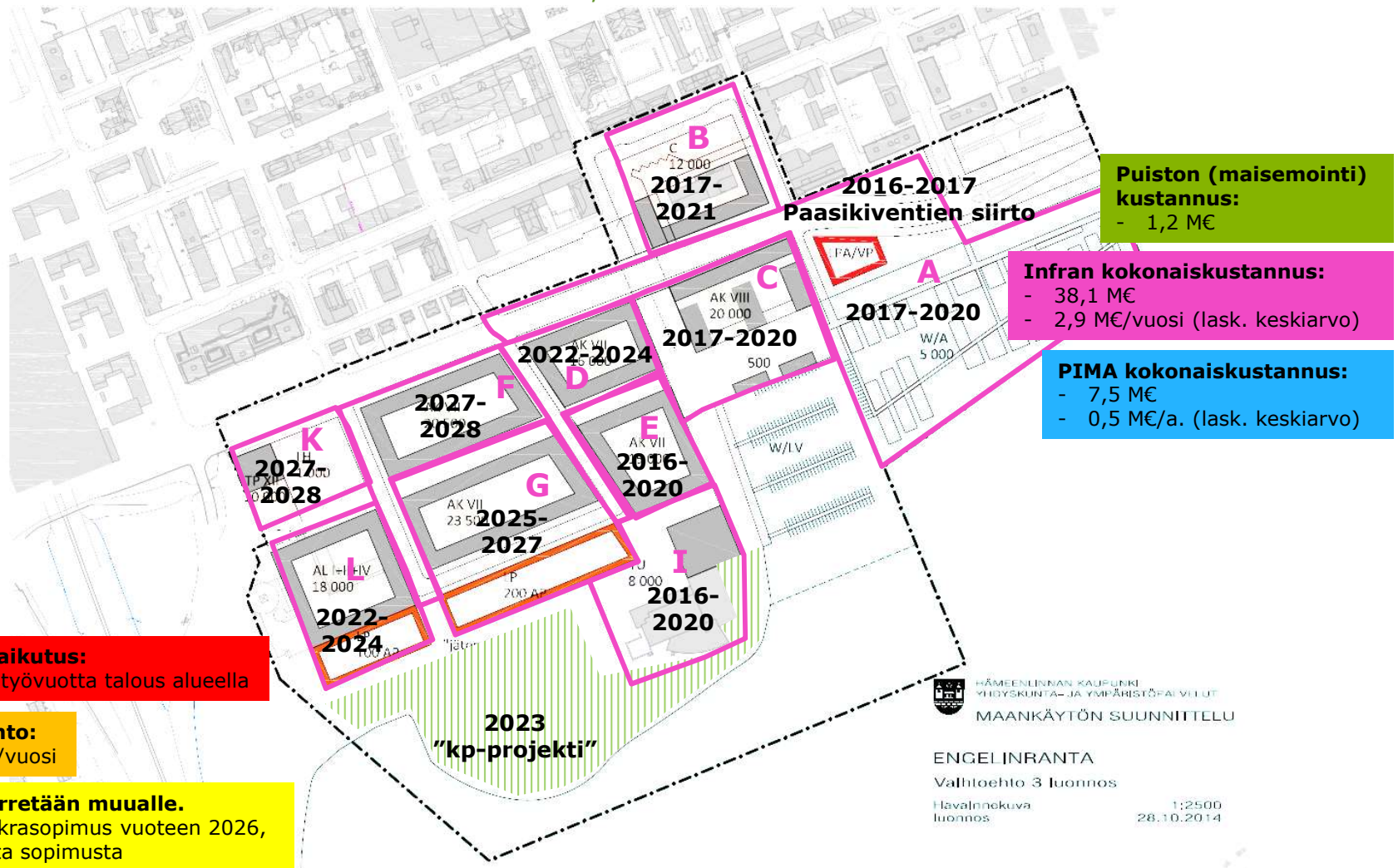
Asuntotuotanto:
- 122 asuntoa/vuosi

Tokmanni siirretään muualle.
Tokmanni vuokrasopimus vuoteen 2026,
edellyttää uutta sopimusta

VE3 – vaiheistus kortteleittain

2016-2028

2000-2400 as., arvo n. 350 M€

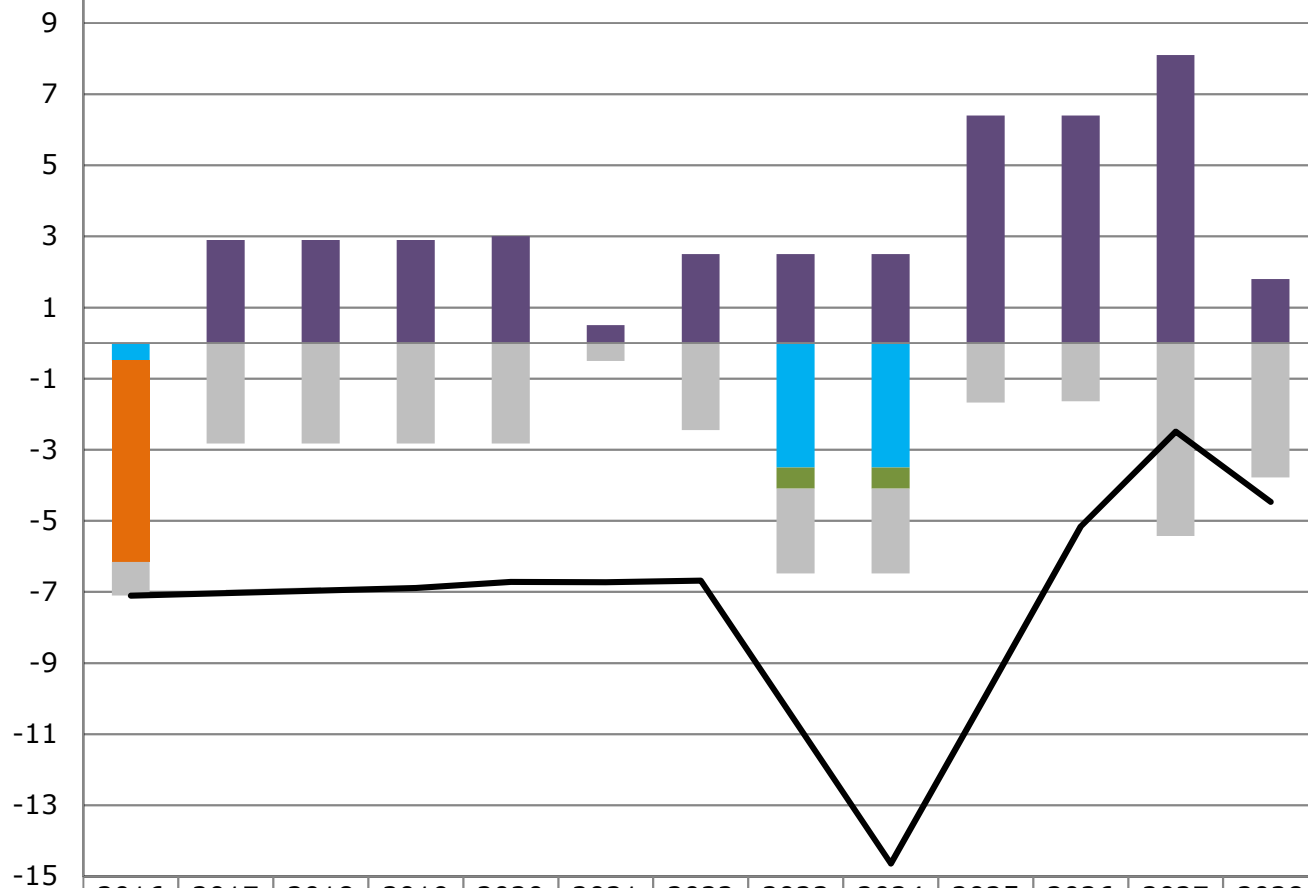


Rakentaminen & Tontien myynti

Engelinrannan OYK

VE3

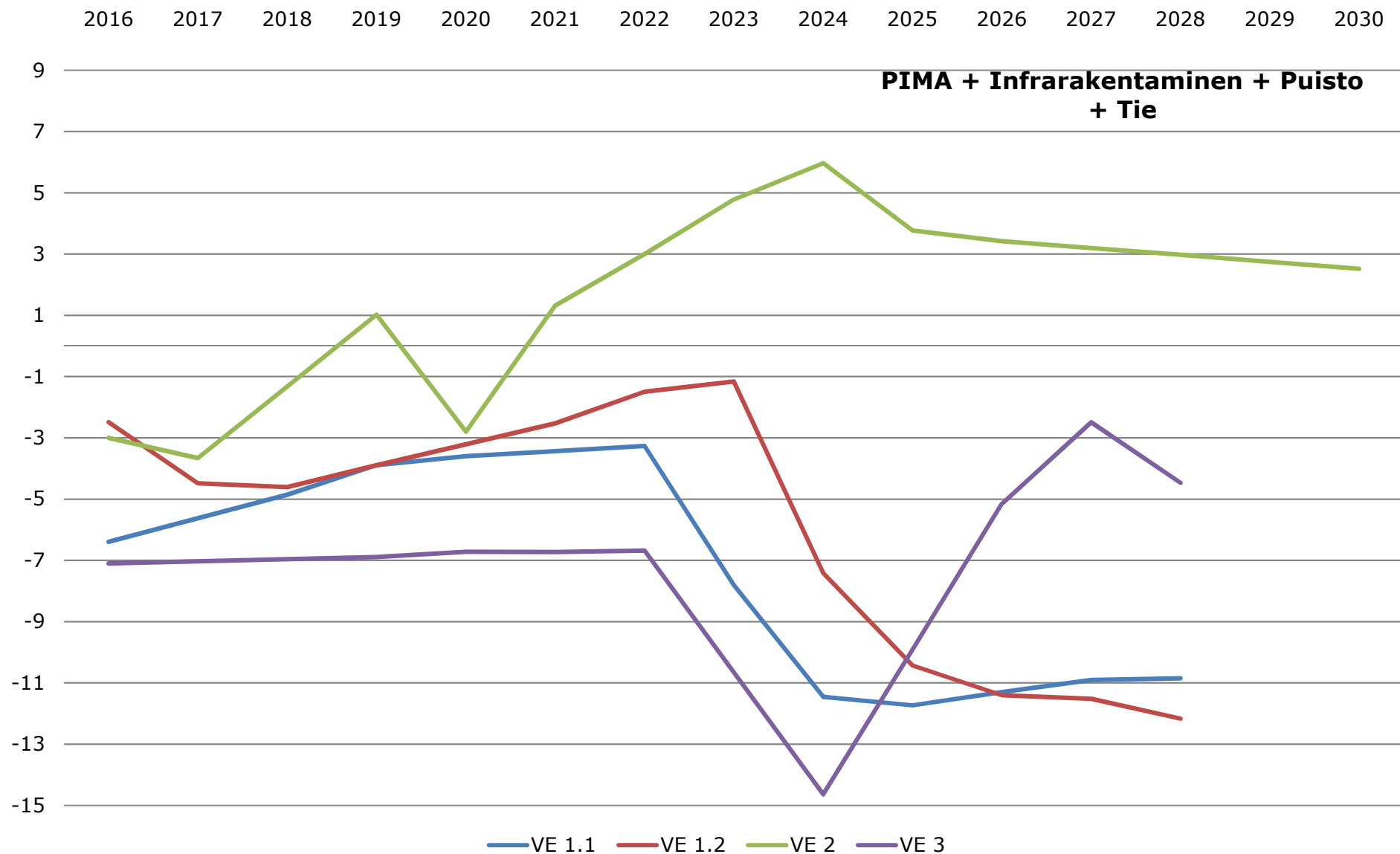
M€



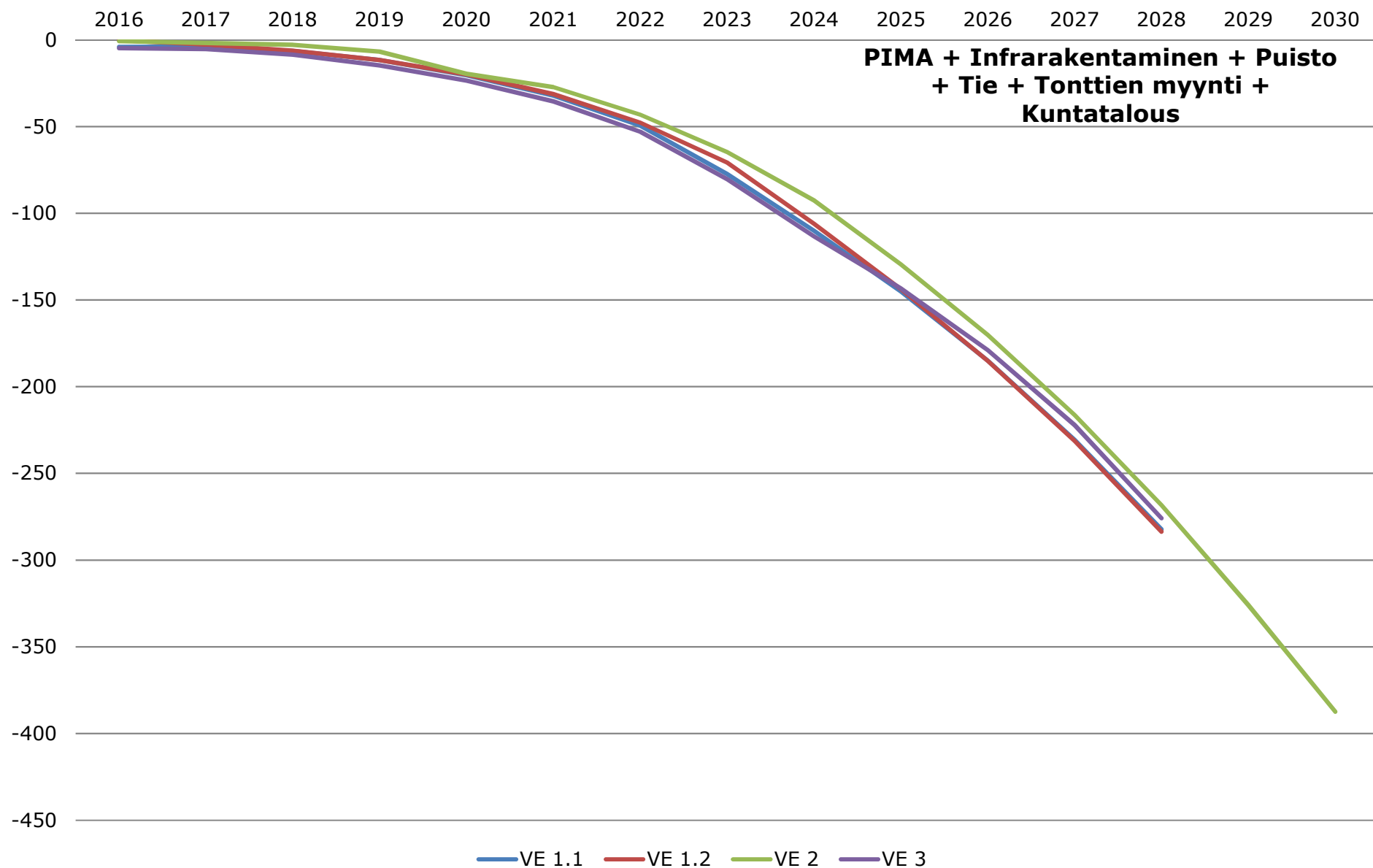
TONTIEN MYYNTI (milj. €)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
INFRARAKENTAMINEN (milj. €)	0,00	2,90	2,90	2,90	3,00	0,50	2,50	2,50	2,50	6,40	6,40	8,10	1,80
PUISTO (milj. €)	-0,94	-2,83	-2,83	-2,83	-2,83	-0,51	-2,45	-2,38	-2,38	-1,68	-1,64	-5,43	-3,78
PAASIKIVENTIENTIEN SIIRTO (osuus, joka kohdistuu Engelinrannan rakentamiseen, milj. €)								-0,60	-0,60				
PIMA MENOT (milj. €)	-5,66												
YHT., kum. (milj. €)	-0,50							-3,50	-3,50				
	-7,10	-7,03	-6,96	-6,89	-6,72	-6,73	-6,68	-10,66	-14,64	-9,92	-5,16	-2,49	-4,47

Taloudellisia vaikutuksia yhteensä

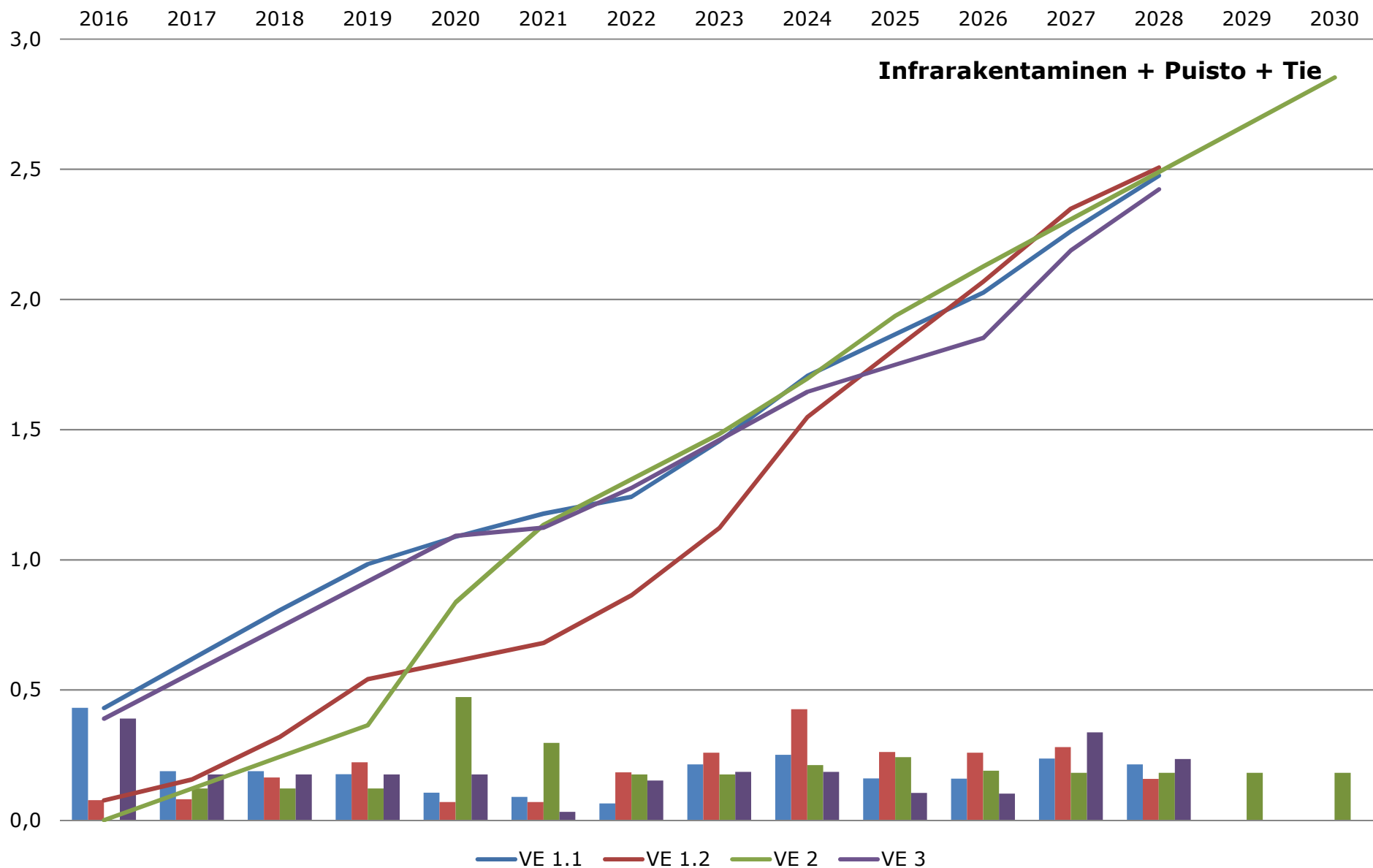
**Nettokassavirta: myyntitulot - rakentamiskulut
(PIMA+Ifrarakentaminen+Puisto+Tie), kum. (milj. €)**



Kokonaistaloudelliset vaikutukset, kum. (milj. €)



Työllisyysvaikutukset (Infrarakentaminen+Puisto+Tie) - Verotulot, kum. (milj. €)



FCG