

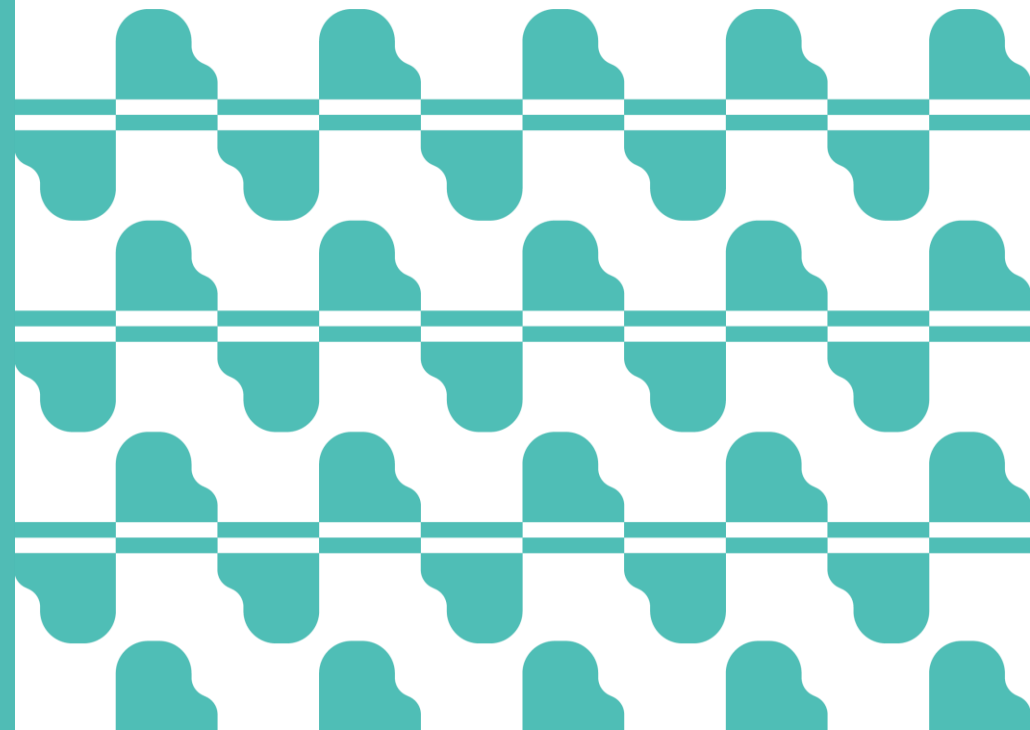
Maanmyynti ja hankekehitys – yksikön tilannekatsaus

Rakentamiskustannusten nousun vaikutus yksikön
toimintaan ja tulokseen

TALJA 14.4.2022

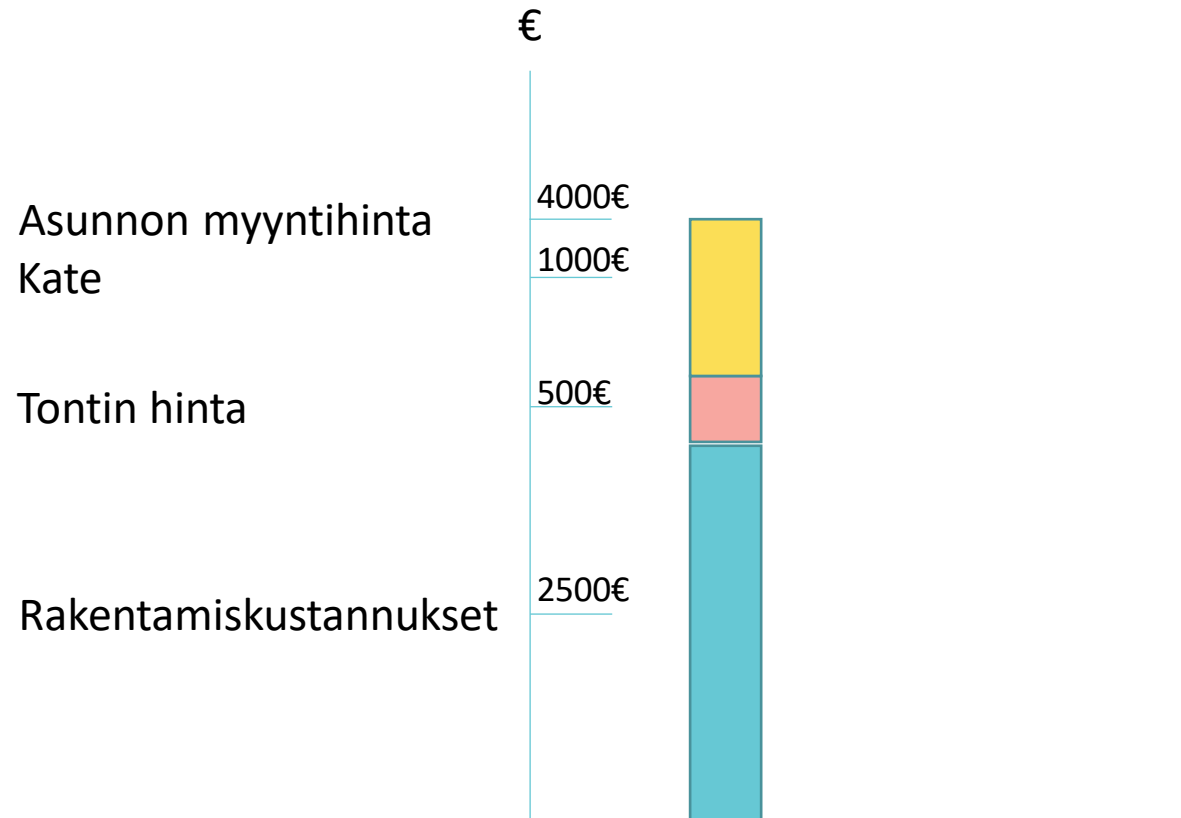


Järvenpää



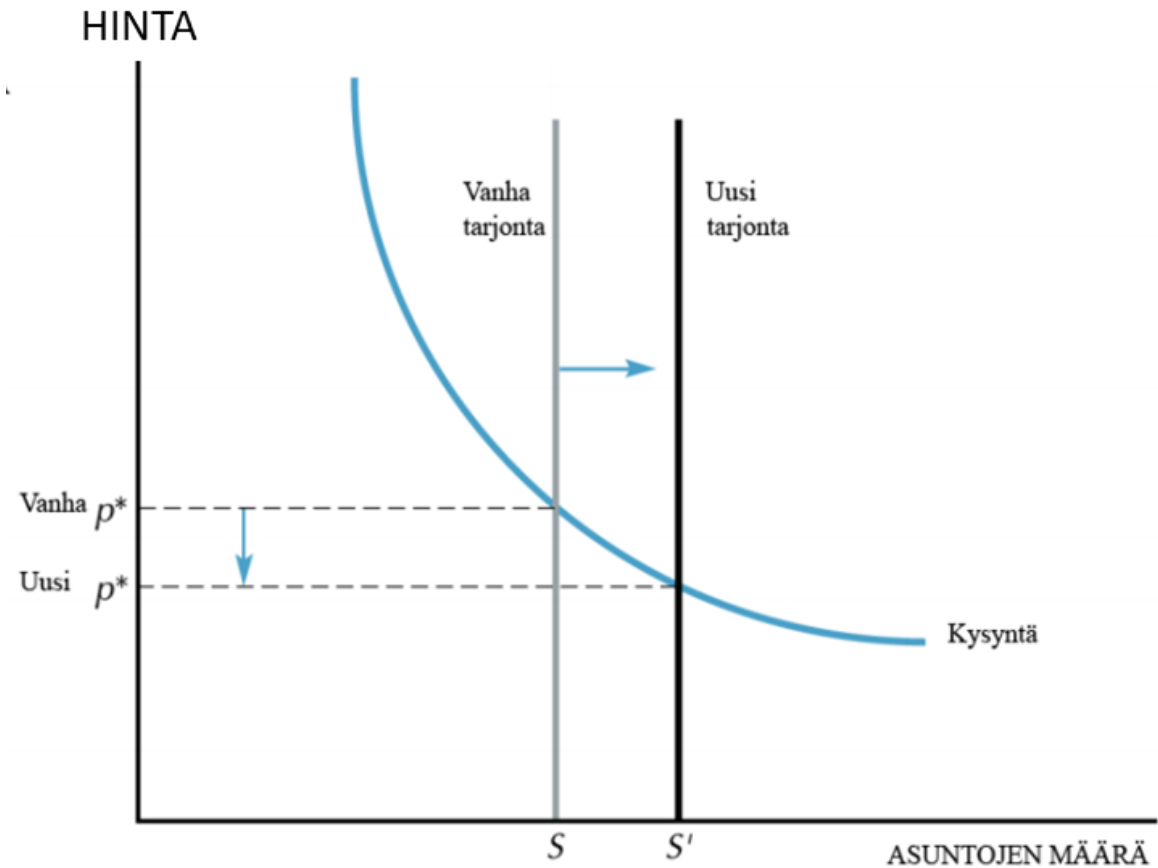
Rakennuskustannusten nousu pienentää rakentajan katetta tai alentaa tontin myyntihintaa

- Asunnon myyntihinta määräytyy kysynnän ja tarjonnan mukaan
- Koska rakentamiskustannukset eivät vaikuta asunnon myyntihintaan, täytyy rakentamiskustannusten nousun joko pienentää rakentajan katetta tai alentaa tontin myyntihintaa
 - Katteella katetaan yleiskustannuksia, yleensä 20-25 % hankekohtaisella katteella päästään nollatulokseen
 - Jos rakentamiskustannukset nousevat esimerkiksi 20 %, on 50 % katteesta syöty (jos tontin hinta ei josta alaspäin), ja hanke muuttuu kannattamattomaksi ja jää toteutumatta



Katteiden pieneneminen vähentää tarjontaa tai alentaa tontinmyyntituloja

- Rakentamiskustannusten nousu ei vaikuta asuntojen kysyntään
- Pienenevät katteet vähentävät asuntorakentajien kiinnostusta rakentaa Järvenpäähän, minkä seurauksena tarjontaa syntyy aiempaa vähemmän
 - Hankkeiden liikkeelle lähtö vaikeutuu
 - Maanmyyntitavoitteiden saavuttaminen vaikeutuu
 - Asuntojen ja vuokrien hinnat lähtevät nousuun kohti uutta "tasapainotilaa"



Kaupunki voi vaikuttaa rakentamiskustannuksiin ja rakentajien katteisiin

- Asemakaavassa vaikutetaan monelta osin rakentamisen hintaan
 - Asemakaavoissa on lukuisia määräyksiä, jotka vaikuttavat rakentajien katteeseen. Tällaisia ovat erityisesti sellaiset määräykset, jotka lisäävät rakennuskustannuksia, mutta joita asuntojen ostajat eivät arvosta – ainakaan siten, että olisivat niiden vuoksi valmiita maksamaan asunnosta enemmän
 - Tyypillisimpiä asioita, jotka maksavat rakentajalle paljon, mutta joista asunnon ostajat eivät ole valmiita maksamaan ovat:
 - kaupunkikuvalliset vaatimukset
 - rakennusmateriaalivaatimukset
 - vähäpäästöisyysvaatimukset
 - parkkipaikat
 - 1. Kaupungin on syytä tarkastella kriittisesti sellaisia kaavavaatimuksia, jotka nostavat rakentamisen hintaa mutta joista asunnon ostaja ei ole valmis maksamaan.
- Hankkeiden pitkittyminen alentaa hankkeen kannattavuutta, sillä jos rakentaja investoi hankkeeseen 1 M€, niin on aivan ratkaisevaa saako hän siitä esimerkiksi 1,2 M€ tuoton 1 vai 3 vuoden päästä
 - 1 vuoden takaisin maksuajalla tuotto 20 %, 3 vuoden takaisin maksuajalla tuotto 6,6 %
- 2. Kaupungin on pidettävä kiinni siitä, että prosessit ovat sujuvia ja nopeita!
- Tilannetta helpottaa se, että asuntojen tarjonnan vähentyessä ja kysynnän säilyessä ennallaan, lopputuotteen (asunnon) hinta nousee ja kate paranee.
 - Tällä hetkellä kovin hintapaine on pientalotuotannossa (ylikysyntä –tilanne), minkä seurauksena asuntojen hinnat ovat nousseet nopeasti.
- 3. Kaupungin on syytä pyrkiä edelleen lisäämään pientalotuotannon osuutta

Kasvuhankkeisiin kohdistuvat kunnallistekniikan leikkaukset iskevät kipeimmin

- Mikäli suunniteltuja kasvuhankkeita ei voida edistää sen vuoksi, että kunnallistekniikkaa ei ole varaa rakentaa
 - kaupungin kasvu hidastuu
 - kasvulla lukuisia vaikutuksia mm. verotuloihin, yritysten määrään, palveluiden kysyntään
 - maanmyyntitavoitteista leikkaantuvat pois ne hankkeet ja tulot, joihin leikkaukset kohdistuvat
 - Kauken pitää päivittää toimintakatteensa aikaisempaa heikommaksi, sillä toimintatuottoihin ei ole mahdollista päästä pienemmällä asuntorakentamisvolyymillä
 - asuntotarjonta vähenee → järvenpääläisten asumiskustannukset nousevat



Asuntomarkkinanäkymä edelleen hyvä

- Järvenpää edelleen houkutteleva kohde asuntorakentajille, koska asunnot menevät hyvin kaupaksi
- Markkina polarisoitunut entisestään kasvu- ja muiden kaupunkien välillä
 - Järvenpää erottuu hyvänä investointikohteena
- Hankkeiden liikkeelle lähtö poikkeuksellisen vaikeaa:
 - puukerrostaloissa
 - hankkeissa, joissa on liiketiloja
- Järvenpäässä toimijoita houkuttelee sujuvat, nopeat ja vähäriskiset prosessit – ei vain markkina
- Kaikki investointiohjelmassa olevat hankkeet rakentuvat kyllä
 - kunhan maat myydään markkinahintaan (ei välttämättä kaikkien aikojen korkeimpaan hintaan)
 - kunhan hankkeita ei itse torpedoida kompuroivilla prosesseilla tai liiallisilla vaatimuksilla

