

Maanmyyntien ja -ostojen investointiohjelmat

2025-2034

Maanmyynnin ja ostojen investointiohjelma 2025-2034

- Maamaanmyyntipotentiali 57 M€ (v. 2023: 90 M€) vuosien 2025-2034 välisenä aikana
 - Tuloja noin 33 miljoonaa vähemmän kuin aiemmassa investointiohjelmassa
 - Hankkeita siirtynyt investointiohjelmakauden ulkopuolelle
- Maanmyyntivoitto keskimäärin vuosien 2025-2034 välisenä aikana 3,8 M€/vuosi (v. 2023: 6,5 M€/vuosi)
 - Tasearvot tarkennettu kolmen ensimmäisen vuoden aikana (parantaa tuloennustetta)
- Maanostoja 12,4 M€ (v. 2023: 14,8 M€) vuosien 2025-2034 välisenä aikana
 - Suurimmat menot
 - rakennusten purkukuluja
 - Pietilän alueen ja Haarajoen asemaseudun aluelunastukset
 - Muutokset
 - Mannien maiden lunastus siirtynyt investointiohjelmakauden ulkopuolelle
 - Saunakallion ja Kaakkolan välisen alueen kehittäminen 40-luvun jälkeiseen aikaa

Asuntomarkkinakriisi vaihtuu tonttipulaan?

- Sekä asunto- että työpaikka ja teollisuustontteja on liian vähän kysyntään nähden
- Asuntotonttien voi olettaa loppuvan lyhyessä ajassa markkinan elvyttyä
- Työpaikka- ja teollisuustontit ovat jo käytännössä lopussa
 - Työpaikka- ja teollisuustontteja on myytävänä 10 vuoden tarkastelujaksolla 2,5 miljoonan euron edestä (v. 2023: 11 miljoonan euron edestä)
- Olemme siirtyneet ns. hidastetun kasvun skenaarioon

Yksityisten maiden kehittäminen takkuua

- Yksityisten maanomistajien asuntohankkeita ei ole rakentamissuunnitelmassa 2025-2034 juurikaan (OP-kortteli, virastotalo, Tupalantie 13, JMA/Kurrenkuulma, Laaksokatu, Kartanontie, Auertie, Seurakuntaopisto)
- Iso osa hankkeista on hyvän epävarmoja, eikä niistä onnistuneesti läpimennessäkään synny aikaisemmin totuttua maankäyttökorvausten tulovirtaa
 - Vuositasolla maankäyttökorvauksissa on mahdollista päästä keskimäärin 0,3 M€/vuosi tasoon (v. 2023: keskimäärin 1,0 M€/vuosi)

Hidastuvan kasvu uhka kaupunkikehityksen käyttötaloudelle

- Vähentyvä tonttituotanto ”iskee” Kauken käyttötalouteen laajasti
 - rakennuslupatulot riippuvaisia tonttimyynnistä ja yksityisten kiinteistökehityshankkeista
 - lisäksi maankäyttö- ja karttapalveluiden tulot, maankaatopaikkatulot ym. pienemmät tulovirrat riippuvaisia tonttimyynnistä ja yksityisten kiinteistökehityshankkeista
- Kaupunkikehityksen menot ovat ”vakiot”
 - alueurakka, palkat ja tilavuokrat muodostavat kolme suurinta menoerää, ja näistä kaikki ovat kiinnitetty sopimuksin – mistä säästät, kun alueurakka ja tilavuokrat kiinnitetty pitkillä sopimuksilla?