

# Maanmyyntien ja -ostojen investointiohjelmat

2024-2033

# Kokonaisuus 2024-2033

- Maata myydään yhteensä 90 M€ vuosien 2024-2033 välisenä aikana
- Tuloja noin 3,8 (2+1,8) miljoonaa vähemmän kuin aiemmassa investointiohjelmassa, koska vuonna 2022 myytiin 2 miljoonalla vuonna 2024 myyntiin suunnitellut tontit ja maankäyttökorvaukset tulevat alenemaan markkinatilanteen vuoksi
  - Bruttomyynnit keskimäärin 8-10 M€/vuosi
  - Ristinummen osuus 43 % (vv. 2024-2033)
- Investoinnit uusiin asuinalueisiin samana aikana noin 16 M€
- Maata ostettavana 14 M€
- Maanostot, menoja noin 5 M€ vähemmän kuin aiemmassa investointiohjelmassa
  - Maanostot edenneet prioriteettialueilla hyvin ja alueet saatu hankittua edullisesti (n. 3 €/m<sup>2</sup>)
  - Alueet tarkentuneet → Ennakoitua vähemmän lunastettavaa → ennakoitua vähemmän varattava rahaa aluelunastuksiin
  - Saunakallion ja Kaakkolan aluelunastukset tarkentuneet ja vähentyneet + siirtyneet vähän myöhemmäksi

# Investointiohjelma 2024-2033, maanmyynnit

- Riskit (1/2)
  - Rakennusmaan arvo perustuu johdettuun kysyntään
    - Ihmiset ostavat asuntoja → rakentajat ostavat tontteja
    - nyt uudisasuntojen kauppa romahtanut → tonttikauppa romahtaa?
  - Jos ihmiset maksavat asunnoista enemmän, maksavat rakentajat tonteista enemmän
    - korrelaatio hintamuutoksissa noin 1:2, tonttihintojen hintavaihtelut asuntoja suurempia
    - nyt asuntojen hinnat -10 % → tonttien hinnat -20 % (?)
  - Dilemma: asuntojen hinnat laskeneet 10 %, tonttien hintoja ei ole korjattu ja edelleen oletus, että kaikki saadaan myytyä
    - miten pitkään tilanne jatkuu ja milloin se korjaantuu? varovaisuusperiaatteen bufferi (-20%) syöty
    - vuosia 2023-2024 helpottaa aikaisemmat sopimukset
    - kumppanuuskaavoitus helpottaa myös, tontin kaupallinen toimivuus paljastuu heti (ei turhia investointeja)
    - yksityisten hankkeisiin (maankäyttösopimustulot) kohdistuvia riskejä liki mahdoton hallita
      - tältä osin riskejä jo realisoitunut (2 kerrostalohanketta, toimija irtautunut)

# Investointiohjelma 2024-2033, maanmyynnit

- Riskit (2/2)
  - Merkittävin riski kohdistuu valmisteilla olevaan asunto-ohjelmaan
    - muutosesitys 1: keskikoko kerrostaloihin 55 h-m<sup>2</sup>, yli 90 h-m<sup>2</sup> asuntoja yli 30 %
      - vaikutus: maanmyynti ja kasvu pysähtyy kokonaisuudessaan noin 2-3 vuodessa, koska hankkeet eivät kannattavia millään maan hinnalla → Järvenpään kaupungin omistaman maan arvo 350 €/k-m<sup>2</sup> (tonttimaan arvo) → 3 €/m<sup>2</sup> (odotusarvomaan arvo)
        - kaupungilla noin 3,6 km<sup>2</sup> (3.600.000 m<sup>2</sup>) raakamaata asuntoalueilla
        - Huom. vastaava vaikutus kohdistuu myös yksityisten omistamaan maahan.
    - muutosesitys 2: rakennetaan vähemmän ja hidastetaan kasvua
      - vaikutus: pakko karsia hankkeita → investointiohjelmasta karsittava myytäviä kohteita, kuinka paljon (arvio 1,8 M€/vuosi, ns. hidastetun kasvun skenaario)?
      - Järvenpään kasvu perustuu uudisasuntotuotantoon. Jos ei rakenneta, ei kaupunki kasva → mitkä ovat muut vaikutukset (talous/verot, invest-in, keskustan elävyys, yritysten toimintaympäristö, tulevaisuuden mahdollisuudet, jne.)

# Investointiohjelma 2024-2033, maankäyttökorvaukset

- Hiljentynyt asuntomarkkina siirtää hankkeita, sillä asuntojen kysyntä on vähentynyt oleellisesti
- Hankkeiden siirtyminen on voimakkainta yksityisten hankkeissa, joissa kaupungilla ei ole maanomistajana määräämisvaltaa hankkeiden käynnistämisen suhteen
  - Vaikka hankkeita ei käynnistetä huonossa markkinasyklissä, voivat tonttikaupat toteutua, sillä sopimussakot usein kattavat varojen sitomisesta aiheutuvat kustannukset → tonttikauppoja syntyy, mutta kohteet eivät rakennu heti
- Maankäyttökorvauksia alennettu vuosilta 2024-2026, johtuen siitä, että yksityiset eivät vie suunnitelmiaan eteenpäin ja kaavoja ei voida edistää
  - 2024: 1,0 M€ → 0,2 M€
  - 2025: 1,0 M€ → 0,4 M€
  - 2026: 1,0 M€ → 0,6 M€

# Myytävät alueet

- Ohjelman toteutumisen kannalta kriittistä, että Ainolan kehittäminen etenee suunnitellusti
- Yritystonttimyynti tulee myös saada rullaamaan, sillä asuntotonttimyynnillä ei voi vuodesta toiseen kattaa yritystonttimyynnin haasteita

Maanmyynnit M€	Yhteensä 23-34
Yritystonttimyynti	11 %
Kyrölän LP ja Stenbacka	1 %
Kyrölän koulun tontti	2 %
Terholan pientaloalue	3 %
Lepolan ja Alhotien päädyt	4 %
Sävelpuisto	4 %
Ainolan aluekeskus	22 %
Ainolan pallokenttä	3 %
Kulttuuripelto	9 %
Kaurismetsä	4 %
Keskustan päiväkodin tontti	1 %
JYK	6 %
Myllytie 1 ja 3	0 %
Seutula	3 %
Pajalanpiha	2 %
Vanhankylän pelto	6 %
Lehmustie	1 %
Loutin PK-tontti	1 %
Haarajoen asemanseutu ja Laurilantie	7 %
Idänpääntie	2 %
Kaupungitalon alue	3 %
Sekalaiset	3 %

Ristinummi  
43%

# Ostettavat alueet

Ostojen fokuksessa vuosina 2021-2023 seuraavat alueet:

- Pietilän alue, Haarajoen asemanseutu, Laurinlantien pellot
- Alue kokonaisuudessaan noin 75 hehtaaria
- 24 kiinteistöä saatu ostettu, noin 51 hehtaaria
- 17 kiinteistön osalta käyty lisäksi neuvottelut, joista 1 jatkuu edelleen
- Neuvottelut päätetään kaikkien osalta kesäkuussa
- Loppujen osalta (24 ha, 24 omistajaa, yli 100 hlö) käynnistetään lunastusmenettelyn valmistelu (päätöksentekoon syksyllä 2023)

