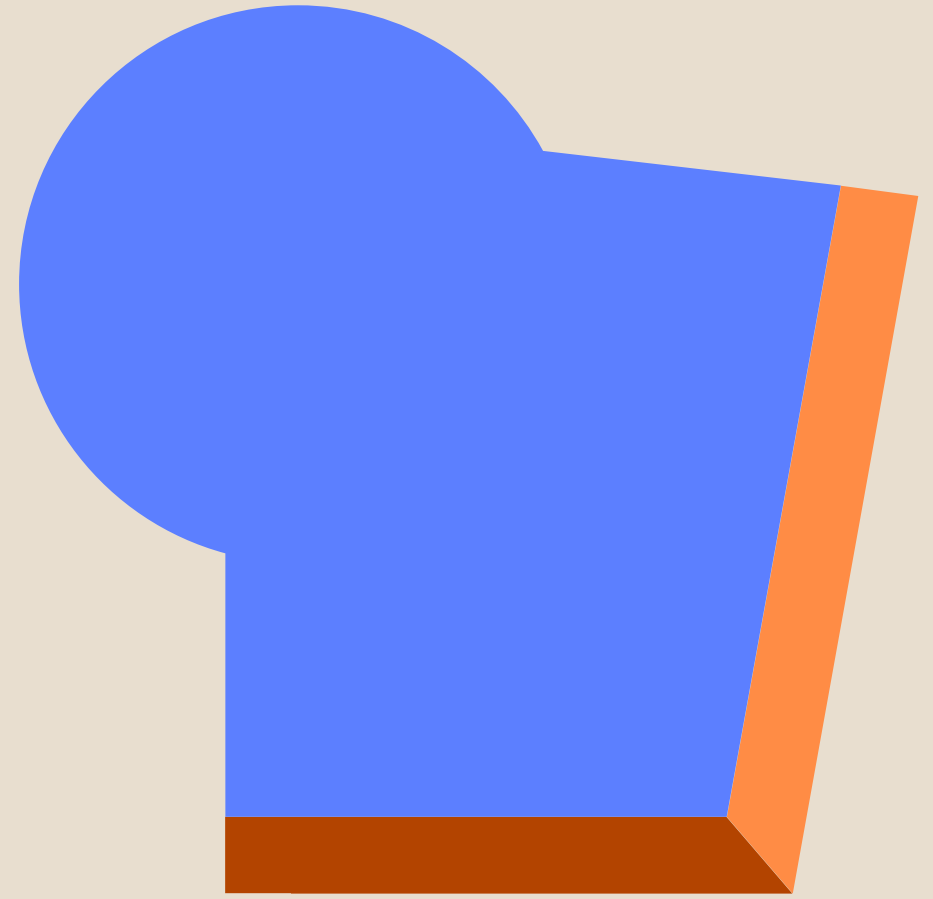




Vantaan ratikan herkkyystarkastelu 2023

5.4.2023





Sisällysluettelo

- Työn sisältö
- Laskentaparametrit, oletukset, perusteet, periaatteet
- Haastattelut
- Tarkastelualueet
- Analyysin tulokset

Työn sisältö

Herkkyystarkastelu on tehty Newsecin 17.5.2022 laatiman ja 12.12.2022 päivitetyn Vantaan raitiotien kiinteistotaloudellisen(* analyysin lisätarkasteluna.

Herkkyystarkastelussa Newsec on tutkinut yleiskaavan ja ratikan kaavarungon mukaista maankäyttöä 800 metrin säteellä pysäkeistä. Tarkasteluun on valittu potentiaaliset alueet, joissa Newsecin näkemyksen voisi olla markkinalähtöisesti mahdollista tiivistää tai muuttaa yleiskaavan tai kaavarungon mukaista maankäyttöä kiinteistotaloudellisesti tuottavampaan käyttöön.

Potentiaalisille alueille hahmoteltu maankäyttö poikkeaa nykyisen yleiskaavan ja kaavarungon mukaisesta maankäytöstä. Maankäyttö kuvastaa suurinta potentiaalia, mitä alueille voisi tulla pitkällä aikavälillä.

Tulokset on esitetty sekä nykyarvoina että reaaliarvoina

- Nykyarvossa on maankäyttötuloissa huomioitu aikatekijän vaikutus eli hintojen ajallinen kehitys ja luvut on diskontattu nykyhetkeen
- Reaaliarvossa maankäyttötuloissa ei ole huomioitu inflaatiota, hintojen ajallista kehitystä, korkoja, eikä lukuja ole diskontattu.

*)<https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan-ratikka-kiinteistoanalyysi-raportti-12-12-2022.pdf>

Laskentaperiaatteet

Kaupungilta on saatu lähtöaineistona kaavarungon mukainen maankäyttösuunnitelma raitiotievaihtoehdolle.

Potentiaalisen maankäytön kerrosneliömäärät on arvioitu ympäröivän aluetehokkuuden ja kaavarungon mukaisen aluetehokkuuden perusteella ratikkavaihtoehdolle. Bussivaihtoehdon mukainen kerrosneliömäärä on arvioitu potentiaalisille alueille leikkuriperiaatteella, joka vastaa vuoden 2022 selvityksessä käytettyä periaatetta.

Potentiaalisten alueiden toteutumisaikataulu on arvioitu Newsecin toimesta alueellisen markkinakysynnän ja nykyisen käytön perusteella.

Newsec on arvioinut nykytilanteen mukaiset kerrosneliöhinnat kullekin alueelle. Lisäksi Newsec on arvioinut raitiotien mahdollistaman arvonnousun kullakin alueella. Kerrosneliöhinnat ja raitiotien mahdollistama arvonnousu vastaa vuonna 2022 laaditussa kiinteistötaloudellisessa analyysissä esitettyjä parametrejä.

Laskenta on tehty kassavirtapohjaisella työkalulla eli laskennassa on huomioitu aikatekijän vaikutus.

- Kutakin tarkastelualueita ja niille arvioitua maankäyttötuloa on käsitelty erikseen ja summattu lopuksi yhteen.
 - Nykytilanteen mukaista kerrosneliöhintaa on korotettu asuinrakennusoikeuden osalta 2,6 % / a ja toimitilarakennusoikeuden osalta 1,6 % / a.
 - Hintoja on korotettu eli *prolongattu* arvioituun myyntiajankohtaan ja *diskontattu* myyntiajankohdasta nykyhetkeen. Diskonttauskorkona on käytetty 5 %.
- Tuloksena saadaan kullekin alueelle arvioitu nykyarvo

Yleisiä laskentaparametrejä

- Laskentaperiaatteet vastaavat vuonna 2022 laadittua Vantaan raitiotien kiinteistötaloudellista analyysiä.
 - Laskenta-aika 2022-2050
 - ARA-rakentamisen osuus 25 %, sijoittuen kaupungin ja yksityisen maille
 - Laskennan diskonttauskorko 5 %, perustuen infrahankkeiden yleiseen tasoon
 - Maan arvonnousu asuntotontit ja ARA 2,6 %, toimitilatontit 1,6 %, perustuen asuntojen pitkän aikavälin hintakehitykseen, jonka on todettu korreloivan myös tonttien hintakehitykseen.

Vanhojen asuntojen nimellinen hintakehitys (2000=100)													
vuosi	2000	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Vantaa													
indeksi	100,0	157	162,4	164,6	164,5	164,6	162,2	163,4	164,1	165,4	168,0	168,3	172,1
indeksin vuosimuutos		4,6 %	3,4 %	1,4 %	-0,1 %	0,1 %	-1,5 %	0,7 %	0,4 %	0,8 %	1,6 %	0,2 %	2,3 %
													2,6 %

Lähde: Tilastokeskus, osakeasuntojen hintaindeksit

Kerrosneliöhinnat ja raitiotien hintavaikutus

- Kerrosneliöhinnat vastaavat vuonna 2022 laadittua Vantaan raitiotien kiinteistötaloudellista analyysiä.
 - Asuinrakennusoikeuden arvo perustuu Newsecillä tehtyihin arvioihin, kauppahavaintoihin ja aikaisempiin vyöhykeselvityksiin, joista viimeisin vuodelta 2020.
 - Toimitilarakennusoikeuden arvo perustuu tehtyihin arvioihin, kauppahavaintoihin ja vuonna 2021 tehtyyn pääkaupunkiseudun yritysvalueselvitykseen.
 - Alueiden ARA-hinnat perustuvat ARA:n 1.1.2022 voimaan tulleeeseen enimmäishintavyöhykekarttaan.
 - ARA-hintana on käytetty 70 % vapaarahoitteisen asuinrakennusoikeuden hinnasta keskusta-alueilla, joilla ARA-hinta vahvistetaan tapauskohtaisesti
 - Raitiotien hintavaikutukset kerrosneliöhintoihin on arvioitu kotimaisten ja kansainvälisten tutkimusten perusteella. Pääperiaatteena on, että
 - hintavaikutus asumisen maankäyttöön on suurempi keskustataajamien ulkopuolella koska saavutettavuus paranee
 - toimitilojen osalta hintavaikutus on suurempi keskustaajama-alueilla ja kaupan keskittymissä koska työvoiman ja asiakasvirtojen saatavuus paranee

								Raitiotiestä johtuva arvonmuutos (Skenaario 1)	
		Nykyhinta							
		AK vapaarah €/k-m ²	AK ARA €/k-m ²	AP/AR vapaarah €/k-m ²	AP/AR ARA €/k-m ²	K €/k-m ²	T €/k-m ²	Asuminen	Toimitilat
Alue ID	Tarkastelualueen nimi								
3	Muura - Vantaanportti työpaikkapainotteiset alueet	650	425					0 %	
5	Pakkala keskus- ja asuinalueet	650	435	750	545			+3 %	
7	Huberila, Lentoasemantien, Kehä III:n ja Tuusulaväylän työpaikka-alue	620	420					+3 %	
8	Annefred – Pyttisberg – Wiima asumispainotteiset alueet	600	420					+4 %	
9	Koivuhaan työpaikka- ja kaupan alueet			750	540	350	250	+3 %	+4 %
15	Kuninkaalan pientaloalueet	550	420					+3 %	
16	Hakkila: Maarinkunnas - Santaranta	550	400			250	220	+4 %	+2 %
17	Hakkila-Kanerva	500	400			250	220	+5 %	+3 %
21	Hakunilan itäpuoli			600	430			+5 %	
22	Vaarala			650	490			+6 %	
23	Fazerila	480	390			240	190	+6 %	+1 %
24	Rajakylän pysäkin ympäristö	480	410					+5 %	

Maankäyttösopimuskorvaukset

- Maankäyttösopimuskorvauslaskelmien periaatteet vastaavat vuonna 2022 laadittua Vantaan raitiotien kiinteistötaloudellista analyysiä.
- Potentiaalisen alueiden tulevan maankäytön on oletettu sijoittuvan alueen maanomistusten suhteessa kaupungin maille ja yksityisten omistuksessa oleville maille
- Maankäyttöaineisto eli rakennusoikeuden määrä käyttötarkoituksittain, on uutta rakentamista, joten lähtökohtaisesti yksityiselle maalle kohdistuva arvonnousu on laskettu ilman lähtötasoa.
- Yksityisten omistamat alueet, joissa *maankäyttö muuttuu*, maankäyttösopimuskorvausten arvonnousu on laskettu nykyisen kaavan mukaisen maankäytön mukaisen arvon ja tulevan maankäytön mukaisen arvon erotuksesta.
 - Bussivaihtoehdossa nykyisen maankäytön arvon määrittämisessä on huomioitu poistuvan rakennusoikeuden määrä samalla leikkurilla kuin alueen tuleva maankäyttö. Mikäli bussivaihtoehdossa toteutuu esimerkiksi 20 % raitiotien maankäytöstä, on poistuvan rakennusoikeuden määräksi arvioitu vastaavasti 20 % kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.
- Maankäyttösopimuskorvaus 50 % arvonnoususta.

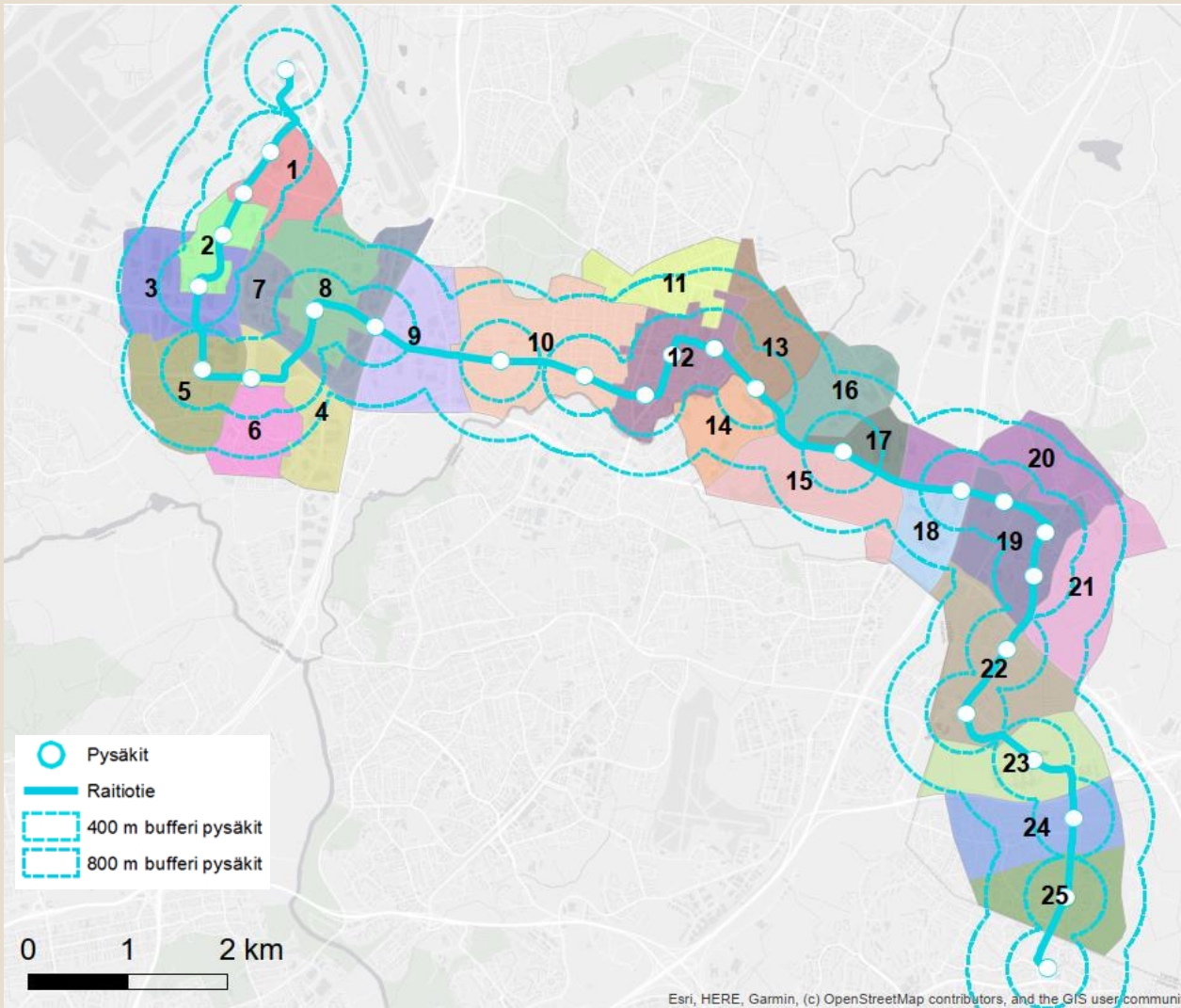
Haastattelut

- Työn aikana haastateltiin Vantaan kaupungin tontti ja toimitilat -osaston sekä elinkeinotoiminnasta vastaavia edustajia
- Haastatteluissa haettiin näkemyksiä kaupungin kehittämissuunnista ja ratikan vaikutuksesta alueiden kehittymiseen, yritystonttien kysyntään ja kaupunkirakenteen muutoksiin.
- Haastattelujen perusteella tarkennettiin Newsecin omaa näkemystä joidenkin alueiden kehityssuunnasta ja toteutumisen aikatauluista.

Haastatteluissa esille nousseita teemoja

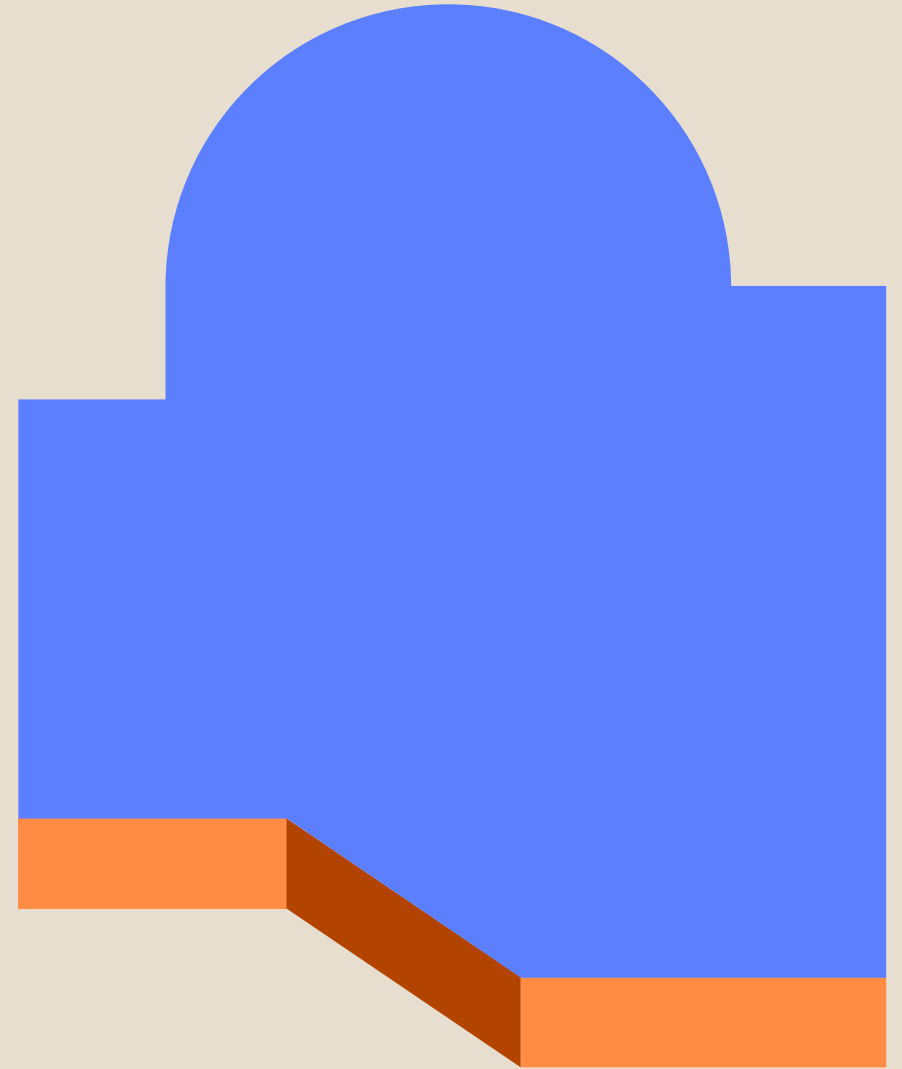
- Raitiotie luo ennustettavuutta sekä vauhdittaa yritysten investointihalukkuutta ja alueiden kehittymistä. Raitiotie purkaa segregatiota ja vähentää kustannuksia myös tätä kautta.
- Raitiotie tulee tiivistämään alueiden käyttöä. Silti alueiden tehostamisessa mm. logistiikan ja tilaa vievän kaupan osalta on eri näkemyksiä:
 - Raitiotien vaikutusalueet tulevat tiivistymään kauttaaltaan ja alueet, joissa tehokkuus on alhaista tulevat muuttumaan tehokkaammaksi.
 - Toisaalta pidettiin tärkeänä, että toiminnot, jotka olleet alueella ensin, saavat mahdollisuuden säilyä
- Raitiotien vaikutusalueelle tulee sijoittaa asumista, palveluita ja työpaikkoja:
 - Pysäkkien ympäristö vaatii palveluja viihtyisän, elinvoimaisen ja turvallisen asuinympäristön luomiseksi. Palvelukeskittymät kohdennetaan tietyille alueille.
 - Työpaikkoja tarjoavat toiminnot ja niiden saavutettavuus tärkeitä kaupungille sekä asuntotuotannon kehittymiselle.
- Toimistoille houkuttelevat sijainnit ovat Tikkurila ja Aviapolis. Toimistokeskittymät vaativat ympärilleen muita palveluita menestyäkseen.
- Puistoalueet säilytettävä ja ennemmin kasvatettava kuin supistettava
- Kommentit raitotien vaikutusalueen yksittäisten alueiden/kiinteistöjen kehittymiseen otettu huomioon aluetarkasteluissa

Vuoden 2022 kiinteistötaloudellisen analyysin mukaiset tarkastelualueet

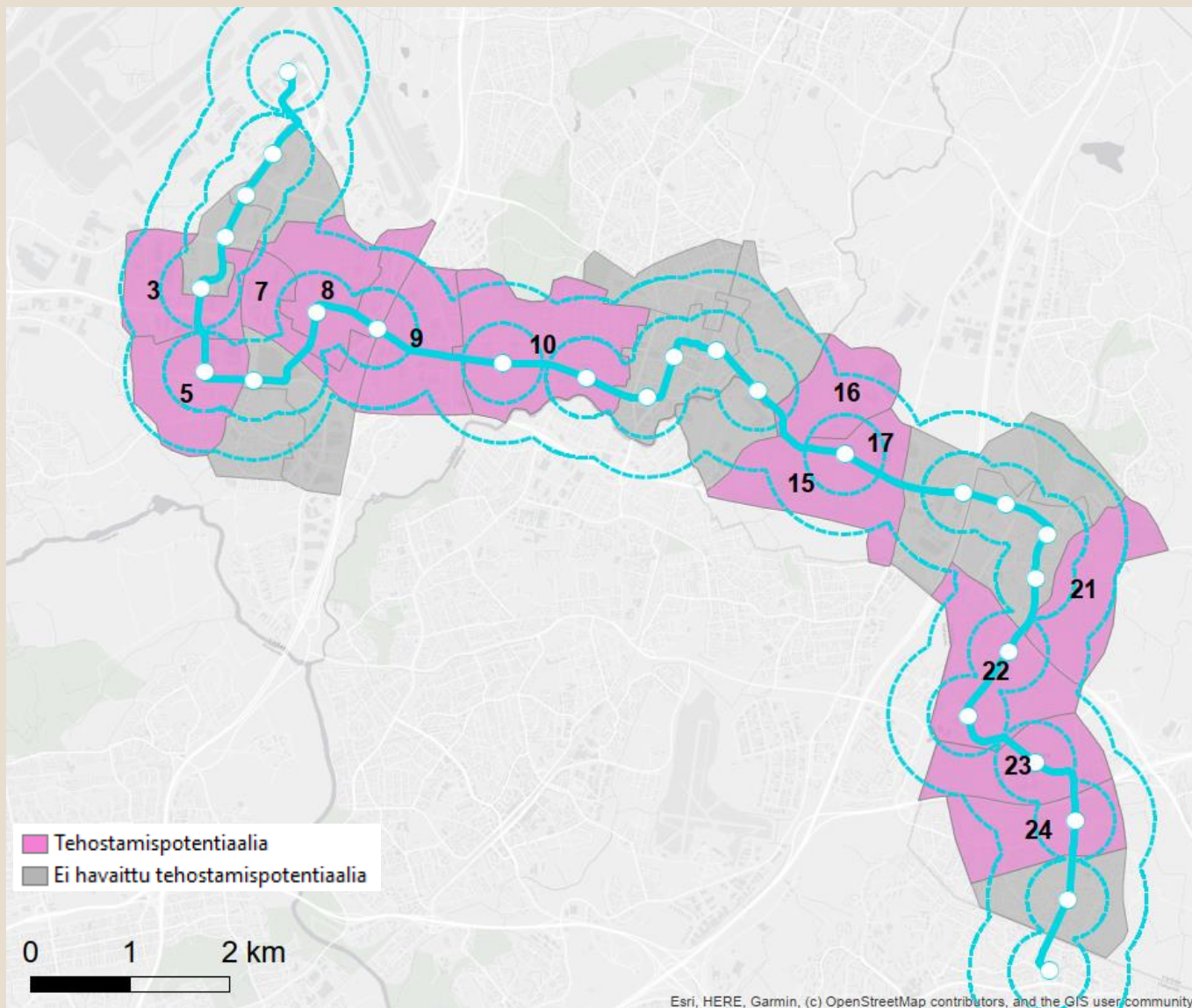


Alue ID	Tarkastelualueen nimi
1	Aviapolis pohjoinen - Tietotie - Technopolis työpaikka-alueet
2	Aviapolis Core - Muura keskusta- ja asuinpainotteiset alueet
3	Muura - Vantaanportti työpaikkapainotteiset alueet
4	Jumbo-Tammisto kaupan ja palveluiden alue
5	Pakkala keskus- ja asuinalueet
6	Pakkala- Kartanonkoski asuinavallat alueet
7	Huberila, Lentoasemantien, Kehä III:n ja Tuusulanväylän työpaikka-alue
8	Annefred - Pyttisberget - Wiima asumispainotteiset alueet
9	Koivuhaan työpaikka- ja kaupan alueet
10	Koivuhaka-Viertola asuinpainotteiset alueet
11	Tikkurilan pohjoisosan asuinpainotteiset alueet
12	Tikkurila keskusta
13	Jokiniemi
14	Kuninkaala: keskusta-, asuin- ja työpaikka-alueet
15	Kuninkaan pientaloalueet
16	Hakkila: Maarinkunnas-Santarata
17	Hakkila-Kanerva
18	Porttipuisto
19	Hakunilan keskusta
20	Hakunilan pohjoispuoliset pientalovaltaiset asuinalueet
21	Hakunilan itäpuoli
22	Vaarala
23	Fazerila
24	Rajakylän pysäkin ympäristö
25	Länsimäen pysäkin ympäristö

Analyysin tulokset



Tarkastelualueet; havaitut tehostamismahdollisuudet



Raitiotien 800 metrin vaikutusalueelta havaittiin 18 potentiaalista aluetta, joilla voisi olla tehostamismahdollisuuksia.

Potentiaaliset alueet sijaitsevat taulukossa ja kartalla esitetyillä, vuoden 2022 kiinteistötaloudellisessa analyysissä mukana olleilla tarkastelualueilla.

Alue ID Tarkastelualueen nimi

3	Muura - Vantaanportti työpaikkapainotteiset alueet
5	Pakkala keskus- ja asuinalueet
7	Huberila, Lentoasemantien, Kehä III:n ja Tuusulaväylän työpaikka-alue
8	Annefred – Pyttisberg – Wiima asumispainotteiset alueet
9	Koivuhaan työpaikka- ja kaupan alueet
15	Kuninkaalan pientaloalueet
16	Hakkila: Maarinkunnas - Santaranta
17	Hakkila-Kanerva
21	Hakunilan itäpuoli
22	Vaarala
23	Fazerila
24	Rajakylän pysäkin ympäristö

Analyysin tulokset

Bussivaihtoehto

Bussi (Skenaario 0)										
Alue ID	Tarkastelualueen nimi	Asuin yhteensä	Toimitilat yhteensä	Yhteensä	Nykyarvo 1000 €			Reaaliarvo 1000 €		
		k-m²	k-m²		k-m²	Kaupunki	MK-sopimus	Yhteensä	Kaupunki	MK-sopimus
3	Muura - Vantaanportti työpaikkapainotteiset alueet	27 200	0	27 200	0	3 059	3 059	0	4 990	4 990
5	Pakkala keskus- ja asuinalueet	5 000	0	5 000	0	1 101	1 101	0	1 546	1 546
7	Huberila, Lentoasemantien, Kehä III:n ja Tuusulaväylän työpaikka-alue	9 000	0	9 000	0	1 102	1 102	0	1 893	1 893
8	Annefred – Pyttisberg – Wiima asumispainotteiset alueet	6 800	0	6 800	0	900	900	0	1 387	1 387
9	Koivuhaan työpaikka- ja kaupan alueet	800	25 600	26 400	914	89	1 003	1 454	144	1 598
15	Kuninkaalan pientaloalueet	5 000	0	5 000	1 507	0	1 507	2 588	0	2 588
16	Hakkila: Maarinkunnas - Santaranta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	Hakkila-Kanerva	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	Hakunilan itäpuoli	1 600	0	1 600	0	260	260	0	446	446
22	Vaarala	1 800	0	1 800	639	0	639	1 098	0	1 098
23	Fazerila	0	1 600	1 600	8	0	8	15	0	15
24	Rajakylän pysäkin ympäristö	2 000	200	2 200	539	0	539	925	0	925
Yhteensä		59 200	27 400	86 600	3 606	6 511	10 117	6 080	10 406	16 486

Bussivaihtoehdossa maankäytön tehostaminen potentiaalisilla alueilla tuottaa nykyarvona n. 10 milj. € ja reaaliarvona n. 16 milj. € maankäyttötulot.

Esitetyt potentiaaliset maankäyttötulot ovat vuoden 2022 kiinteistötaloudellisen analyysin tulosten päälle laskettavaa tuloa.

Raitiotievaihtoehto

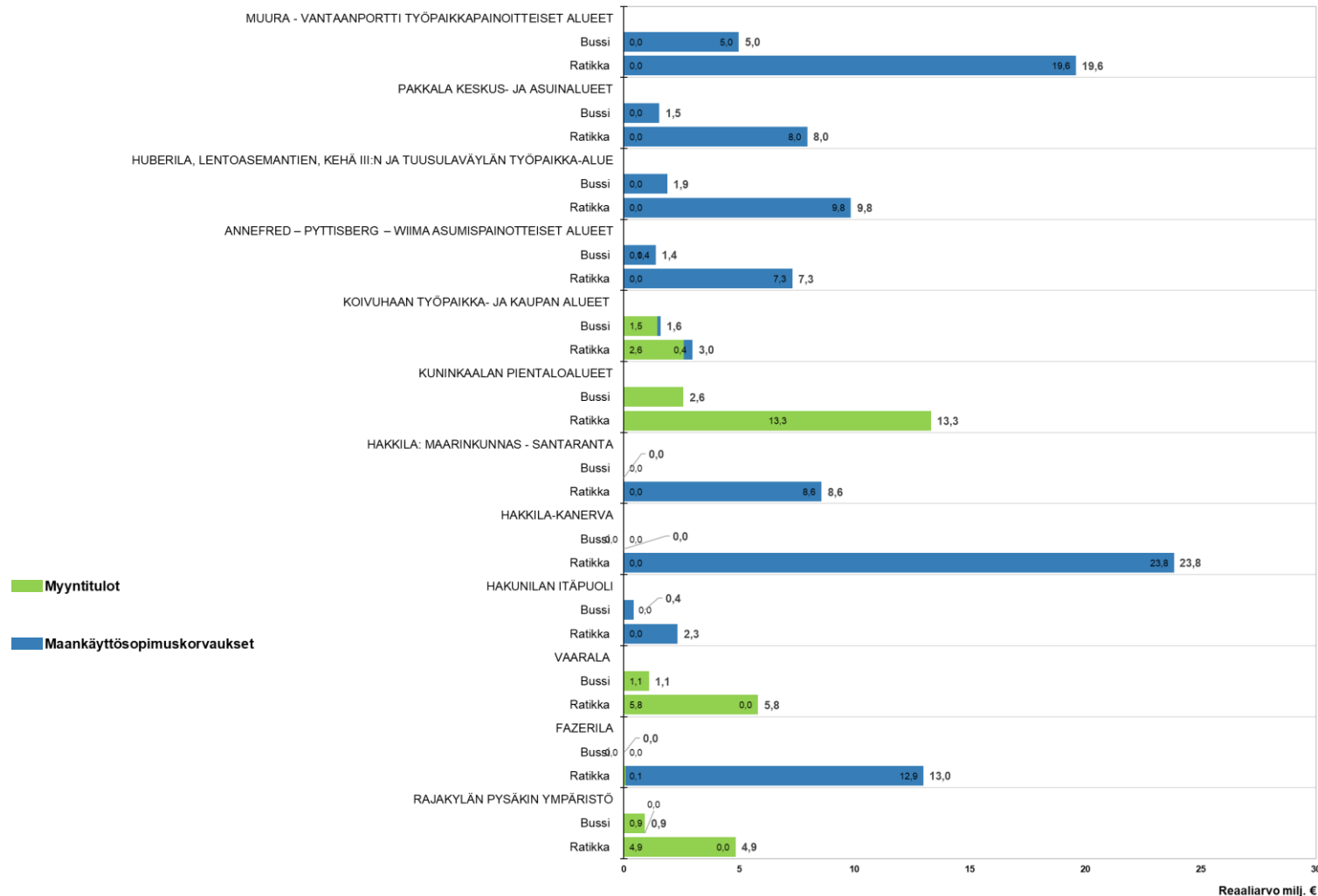
Ratikka (Skenaario 1)										
Alue ID Tarkastelualueen nimi		Asuin	Toimitilat	Yhteensä	Nykyarvo 1000 €			Reaaliarvo 1000 €		
		yhteensä	yhteensä		Kaupunki	MK-sopimus	Yhteensä	Kaupunki	MK-sopimus	Yhteensä
		k-m²	k-m²	k-m²						
3	Muura - Vantaanportti työpaikkapainotteiset alueet	101 000	0	101 000	0	11 795	11 795	0	19 598	19 598
5	Pakkala keskus- ja asuinalueet	25 000	0	25 000	0	5 670	5 670	0	7 962	7 962
7	Huberila, Lentoasemantien, Kehä III:n ja Tuusulaväylän työpaikka-alue	45 000	0	45 000	0	5 736	5 736	0	9 850	9 850
8	Annefred – Pyttisberg – Wiima asumispainotteiset alueet	34 000	0	34 000	0	4 746	4 746	0	7 313	7 313
9	Koivuhaan työpaikka- ja kaupan alueet	2 000	32 000	34 000	1 774	236	2 010	2 602	382	2 983
15	Kuninkaalan pientaloalueet	25 000	0	25 000	7 760	0	7 760	13 326	0	13 326
16	Hakkila: Maarinkunnas - Santaranta	55 000	0	55 000	0	5 306	5 306	0	8 575	8 575
17	Hakkila-Kanerva	150 000	10 000	160 000	0	14 756	14 756	0	23 844	23 844
21	Hakunilan itäpuoli	8 000	0	8 000	0	1 364	1 364	0	2 342	2 342
22	Vaarala	9 000	0	9 000	3 389	0	3 389	5 819	0	5 819
23	Fazerila	65 000	8 000	73 000	39	7 990	8 029	78	12 911	12 988
24	Rajakylän pysäkin ympäristö	10 000	1 000	11 000	2 828	0	2 828	4 856	0	4 856
Yhteensä		529 000	51 000	580 000	15 790	57 598	73 388	26 680	92 775	119 455

Raitiotievaihtoehdossa maankäytön tehostaminen potentiaalisilla alueilla tuottaa nykyarvona n. 73 milj. € ja reaaliarvona n. 119 milj. € maankäyttötulot.

Esitetyt potentiaaliset maankäyttötulot ovat vuoden 2022 kiinteistötaloudellisen analyysin tulosten päälle laskettavaa tuloa.

Tulokset alueittain bussi- ja raitiotievaihtoehdoissa

Maankäyttötulot alueittain bussi- ja ratikkavaihtoehdoissa, reaaliarvo milj. €

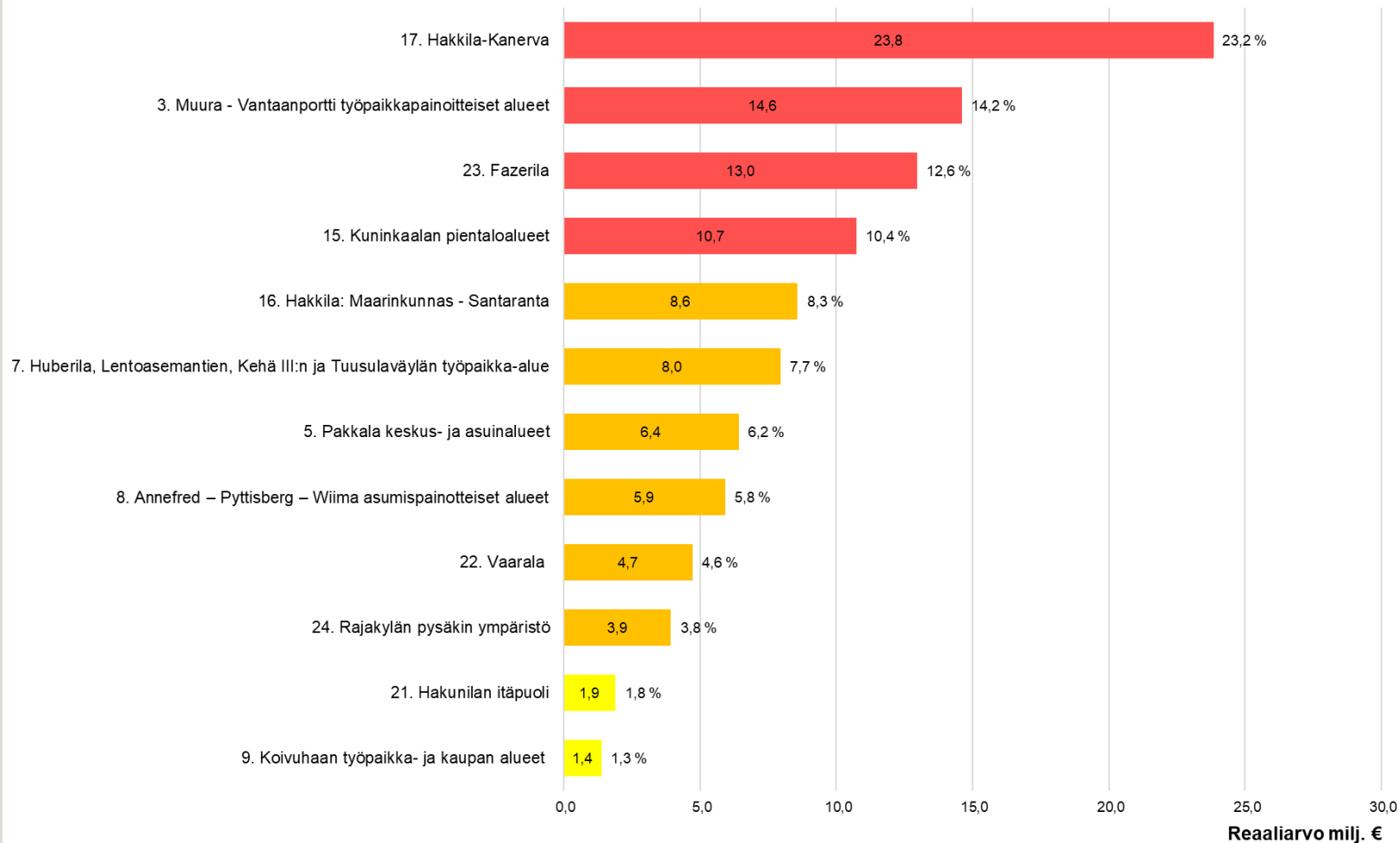


Kuvaajassa on esitetty kunkin potentiaalisen alueen bussi- ja raitiotievaihtoehtojen mukaiset maankäyttötulot reaaliarvoina.

Maankäyttötuloissa on esitetty kaupungin myyntitulot ja maankäyttösopimuskorvaukset

Bussi- ja raitiotievaihtoehtojen ero alueittain suuruusjärjestyksessä

Maankäytön reaaliarvon ero raitiotie- ja bussivaihtoehtojen sekä osuus kokonaisesta alueittain



Kuvaajassa on esitetty kunkin potentiaalisen alueen bussi- ja raitiotievaihtoehtojen mukaisten maankäyttötulojen erotus reaaliarvoina sekä erotuksen osuus kokonaisesta.

Merkittävimmät erot tulee alueilta 17. Hakkila-Kanerva, 3. Muura – Vantaanportti työpaikkapainotteiset alueet ja 23. Fazerila.