



TALOUDELLINEN TARKASTELU



ALUSTUS

- Ensimmäiset taloudelliset laskelmat tehtiin 2012 koskien koko OYK-
aluetta
 - Tuolloin arvioitiin, että Rykmentinpuistosta on mahdollista saada kunnalle taloudellisesti onnistunut ratkaisu
- Tähän astin tarkin laskenta valmistui helmikuussa 2016, ja se tehtiin yhteistyössä Inspiran kanssa
- Laskelmia on tehty asemakaavoitusvaiheessa kaavakohtaisesti



2012 LASKENTA

MENOT – TULOT YHTEENSÄ

Aika/ vuodet	k-m2	Tulot (M€)		Menot (M€)		(M€) rahoitus- tilanne	Teoreettiset korkokulut laina ka.20 M€/v 4%=0,8 M€/v
		jakso	kumulat.	jakso	kumulat.		
1.1Rak.al							
3 (1-3)	100 000	15	15	23	23	- 8	2,4 M€ (3 v)
3 (4-6)	82 000	1	16	84	107	- 91	2,4 M€ (3 v)
		(+5 M€ Y-tontteja)					
1.2Rak.al							
7 (7-13)	179 000	50	66	14	121	- 55	5,6 M€ (7 v)
2.Rak.al							
7 (14-20)	203 000	58	124	25	146	- 22	5,6 M€ (7 v)
3.Rak.al							
10 (21-30)	254 000	50	174	17	163	+ 11 (+5 M€ Y-tontteja)	4,0 M€ (5 v)
=====							
30	n.820 000		174 M€		163 M€		20 M€
		(+Y-tontit yht.	179 M€		163 M€	+16 M€)	

- Laskelma tehtiin karkeilla luvuilla ja se osoitti, että koko Rykmentinpuistosta on mahdollista saada kunnalle taloudellisesti onnistunut ratkaisu



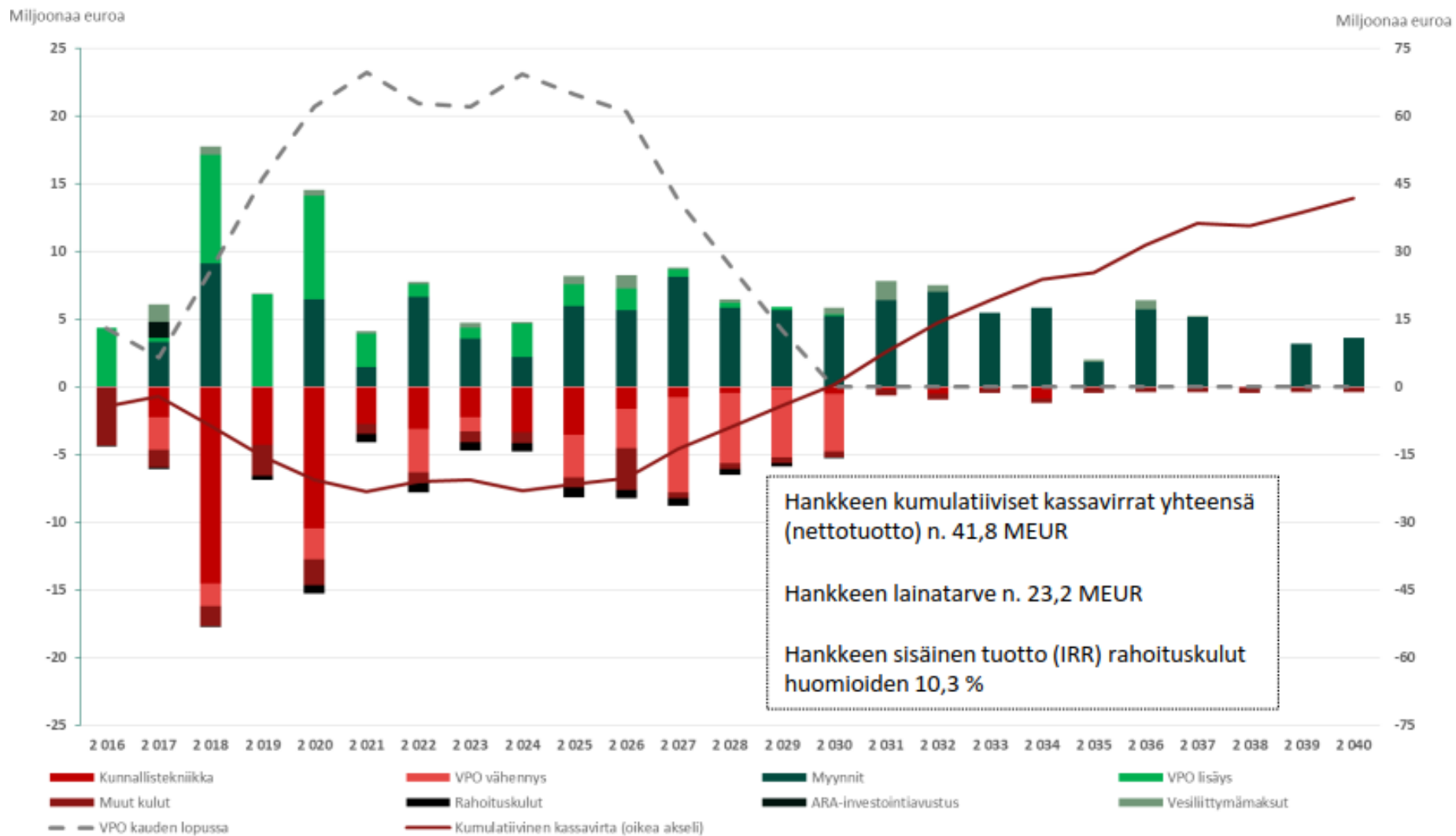
INSPIRAN KANSSA TEHTY LASKELMA 2016

Taloudellisen tarkastelun tulokset

Perusskenaario - Vesihuolto mukana tarkastelussa

Asemakaavavaluonnosalue

Vesihuollon investoinneiksi on arvioitu koko OYK-alueella n. 27 milj. euroa.
(Pöyry 2013)



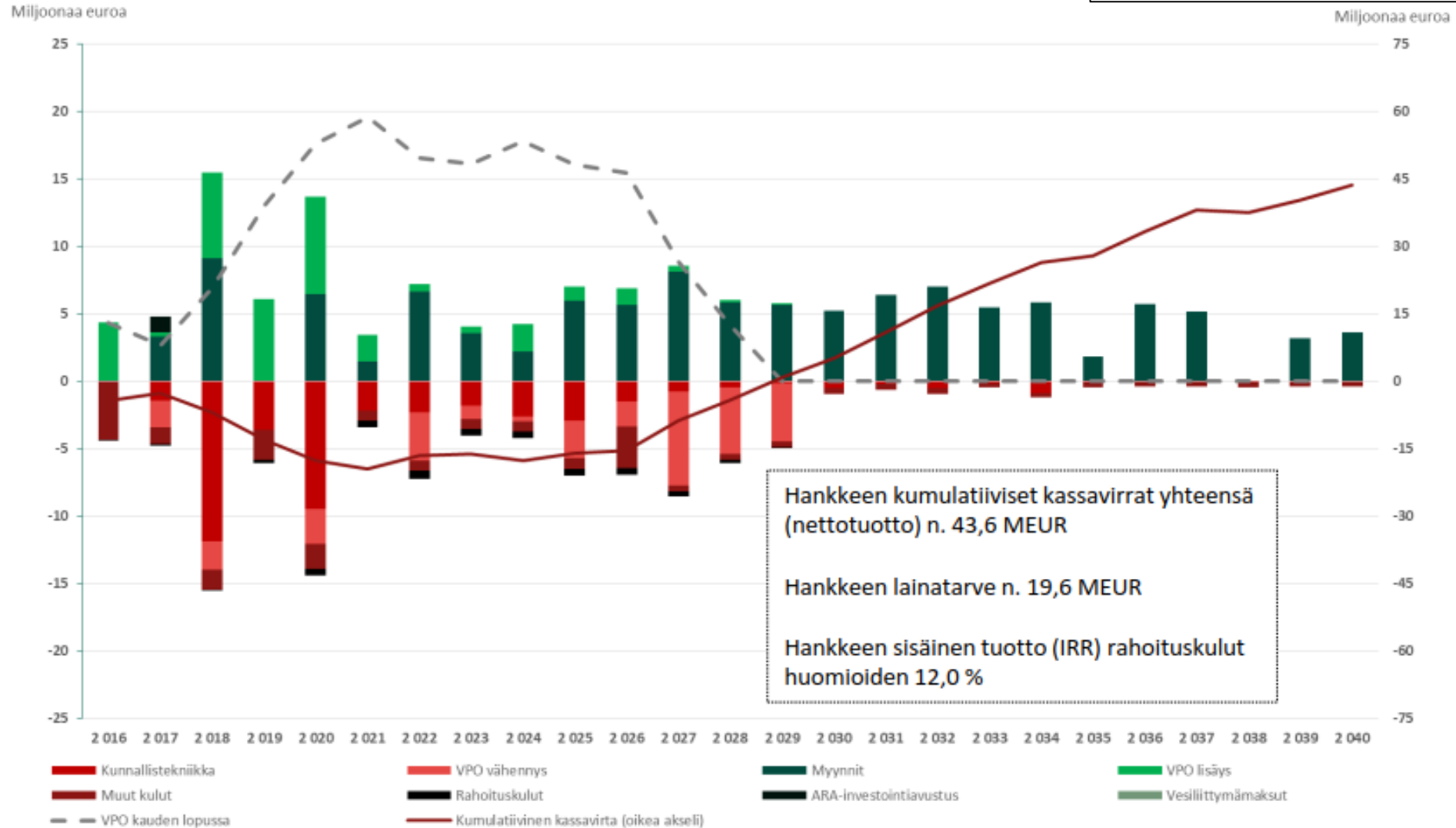
IRR = hankkeen sisäinen tuotto / hankkeen sisäinen korkokanta eli se (diskonttaus)korko, jolla hankkeen nettonykyarvo on nolla.
VPO = Vieras pääoma eli tässä lainarahoitus

Taloudellisen tarkastelun tulokset

Perusskenaario - Ilman vesihuoltoa



Asemakaavavaluonnosalue



IRR = hankkeen sisäinen tuotto / hankkeen sisäinen korkokanta eli se (diskonttaus)korko, jolla hankkeen nettonykyarvo on nolla.

VPO = Vieras pääoma eli tässä lainarahoitus



Kustannusten ja tuottojen todellisten toteutumien vaikutus kunnalle syntyviin kumulatiivisiin kassavirtoihin

- Hankkeen kumulatiiviset kassavirrat kunnalle ovat perusskenaariossa vesihuolto huomioiden yhteensä **41,8 M€**.
- Alla olevassa taulukossa on esitetty kuinka suuri on nettotuloksen muutos eri kustannus- ja tuottoskenaariossa kunnan näkökulmasta.
Tuhatta euroa

Vaikutus kunnan kumulatiivisiin kassavirtoihin					
		Todelliset myyntitulot arvioituista			
		-20 %	-10 %	0 %	10 %
Todelliset kustannukset arvioituista	-10 %	-15 879	-2 928	9 650	21 941
	0 %	-26 431	-12 980	0	12 631
	10 %	-38 097	-23 504	-10 081	2 920
	20 %	-51 211	-34 982	-20 580	-7 183

Perus-skenaario

Pessimistinen skenaario

- Myyntitulojen ja kustannusten herkkyytarkastelu osoittaa, että suhteellisen pienetkin muutokset tonttien myyntituloissa tiputtavat hankkeen kassavirtaa merkittävästi, esimerkiksi 10 %:n laskulla tonttien myyntituloissa on noin 13 MEUR negatiivinen vaikutus hankkeen kassavirtaan.
- Vastaavasti kustannusten nousulla on merkittävä negatiivinen vaikutus hankkeen kannattavuuteen, esimerkiksi 10 %:n kustannusten nousu vaikuttaa 10,1 MEUR laskevasti hankkeen kassavirtaan.
- Hankkeen kumulatiiviset kassavirrat ovat nolla (ns. break-even point), mikäli todelliset myyntitulot laskevat 30,2 % tai todelliset kustannukset nousevat 37,9 %.
 - Myyntitulojen ja kustannusten yhteisvaikutuksella kassavirrat muuttuvat tarkasteltua nopeammin.



ASEMAKAAVAKOHTAISET LASKELMAT

- Asemakaavakohtaisia kaavatalouslaskelmia on tehty aina osana kaavoitusprosessia
- Niidenkin perusteella alueet ovat kaavataloudellisesti kannattavia



TASEYKSIKKÖ

- Rykmentinpuiston laskennallinen taseyksikkö perustettiin valtuuston päätöksellä 7.12.2016 tukemaan Rykmentinpuiston kehittämistavoitteiden saavuttamista sekä talouden seurannan läpinäkyvyyttä
- Taseyksikkö aloitti toimintansa vuodesta 2017 alkaen



2016-2018

- Investointimenot*:

- 2016: 330.000 €
- 2017: 3 520.000 €
- 2018: 5 839.000 €

Yhteensä: n. 9,7 milj. €

- Myynti- ja sopimustulot* **:

- 2016: 0
- 2017: 0
- 2018: 5 032.750 €

Yhteensä: n. 5,0 milj. €

* Ei sisällä vesihuoltoa

** Tulot laskettu myyntiajankohdan mukaan



PITKÄN AIKAVÄLIEN ARVIO 2016 – 2028

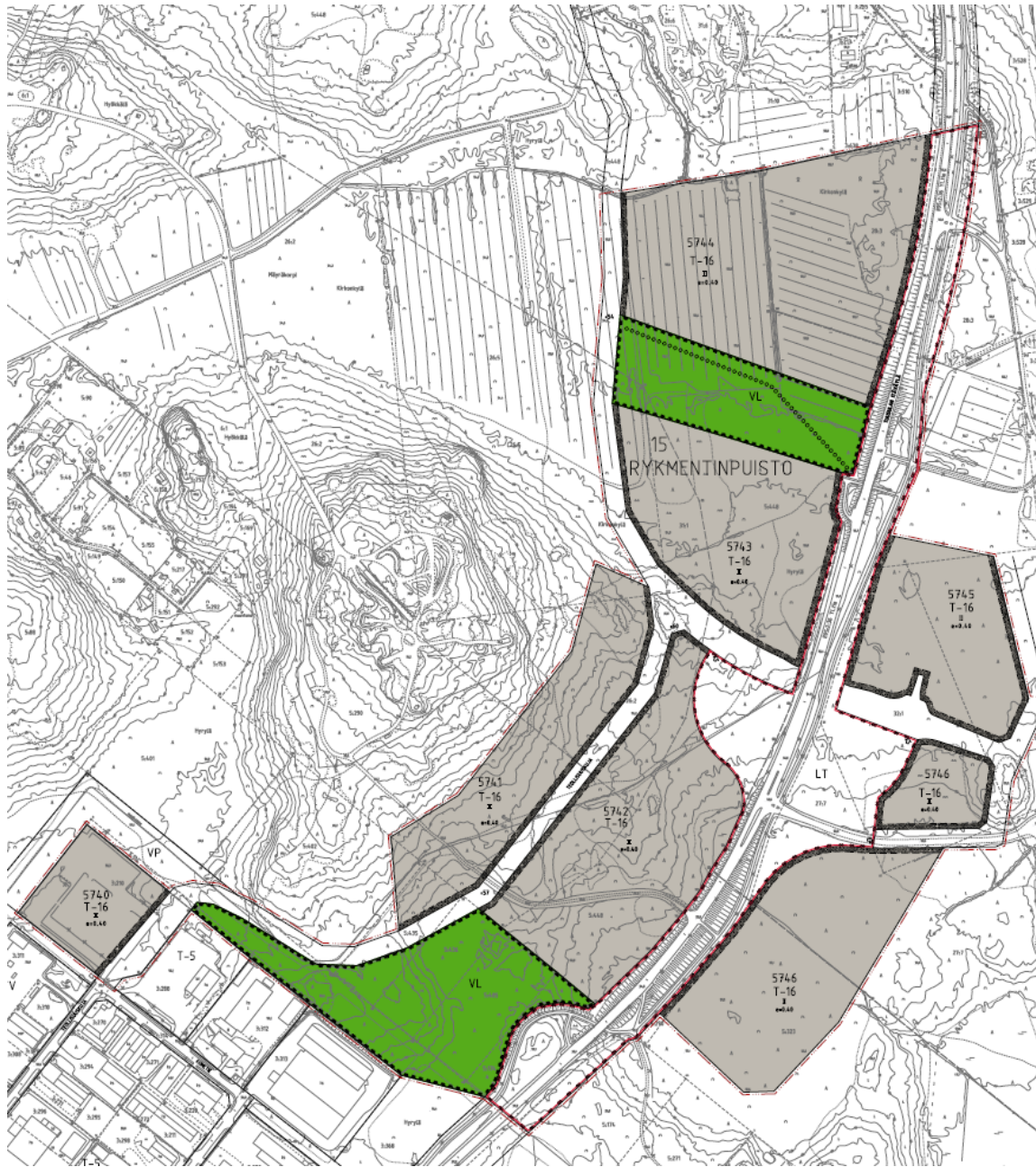
Investoinnit ja tulot

TARKASTELEVAT ALUEET





ALUSTAVA KAAVALUONNOS





MERKITTÄVÄT HUOMIOT

- Asuntomessujen investoinnit huomioitu, pl. messupysäköinti
 - käyttötaloutta tai tuloja ei ole huomioitu
- laskelma ei sisällä vesihuollon kustannuksia eikä tuloja
- diskonttaustekijä on 0%
- suunnittelukulujen on arvioitu olevan 7,5% investointien suuruudesta
- ARA-avustuksia ei ole huomioitu
- maanhankinnat on huomioitu
- oletuksena on, että kaikki tontit myydään
 - myyntiajankohdaksi on merkitty lähtökohtaisesti kaupantekoaikajankohta, tai sen arvio
- Varuskunnanaukion kustannukset todennäköisesti nousevat arvioidusta
- liikuntapalveluiden investointeja ei ole huomioitu
- rakennusten purku-, markkinointi- ja maanpuhdistuksen kustannuksia ei ole huomioitu
- *Rykmentinpuisto 3* -työpaikka-alueen toteutukseen liittyy huomattavia kuluriskejä, joita ei ole voitu tarkemmin arvioida
 - Itäisen ohikulkutien parantaminen
 - liittymän mahdolliset vaihteistuksia
 - maakaasuputken siirto



TIIVISTELMÄ

MENOT

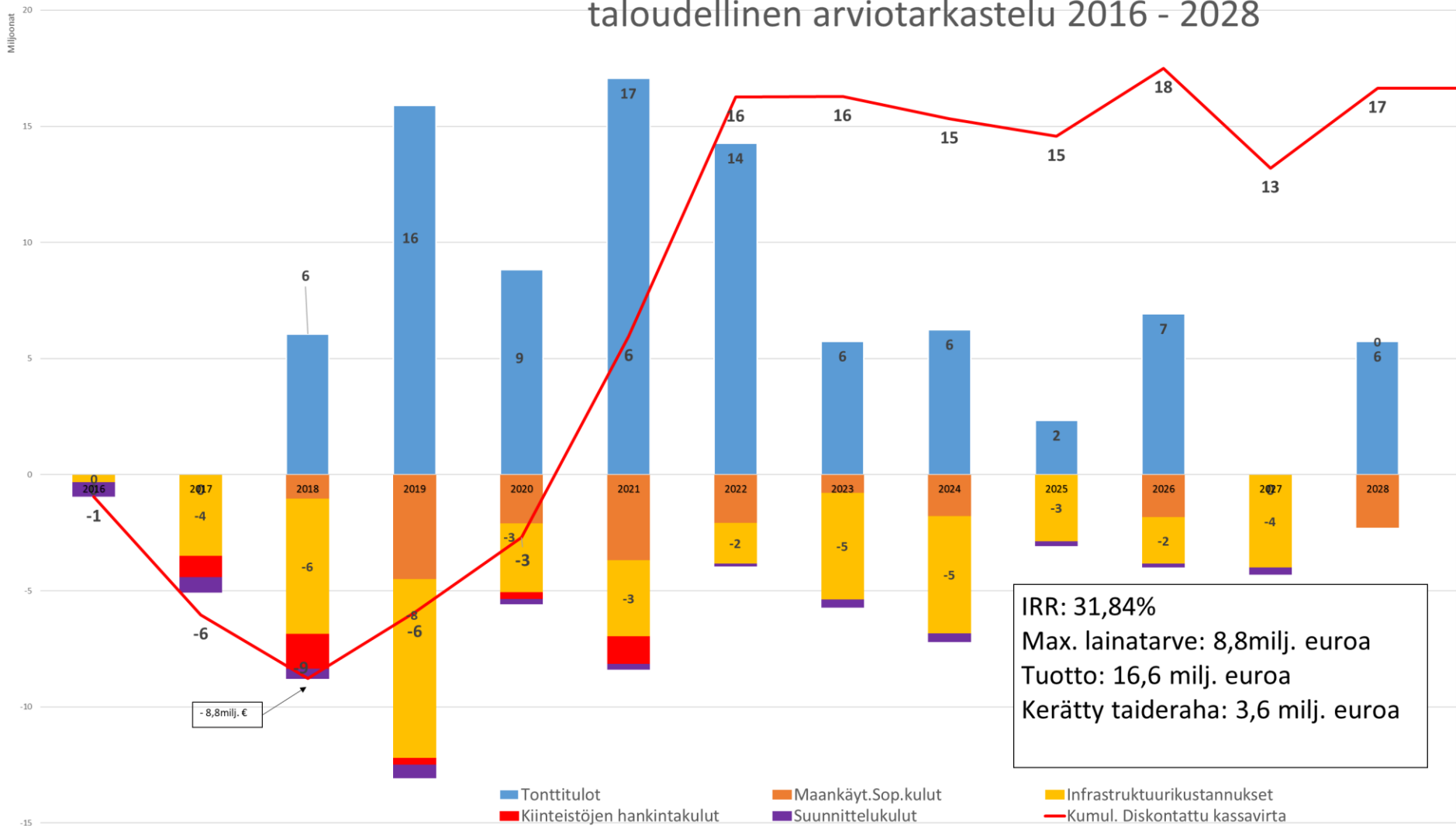
- Infrainvestoinnit (ilman vesihuoltoa) ovat arviolta **44 milj. euroa**
 - Suunnittelukuluiksi arvioitu 7,5% investointikuluista: 4,3 milj. euroa
- Kiinteistön hankintakuluarvio **4,2 milj. euroa**
- **Yhteensä: n. 52,5 milj. euroa**

TULOT

- Tontinmyyntitulot ovat arviolta **89 milj. euroa €**, joista..
- Tulot sopimuskulujen jälkeen ovat arviolta **69 milj. euroa**
- **Yhteensä n. 69 milj. euroa**

Arvioitu tuotto kunnalle on 16,6 milj. euroa

Rykmentinpuisto taloudellinen arviotarkastelu 2016 - 2028



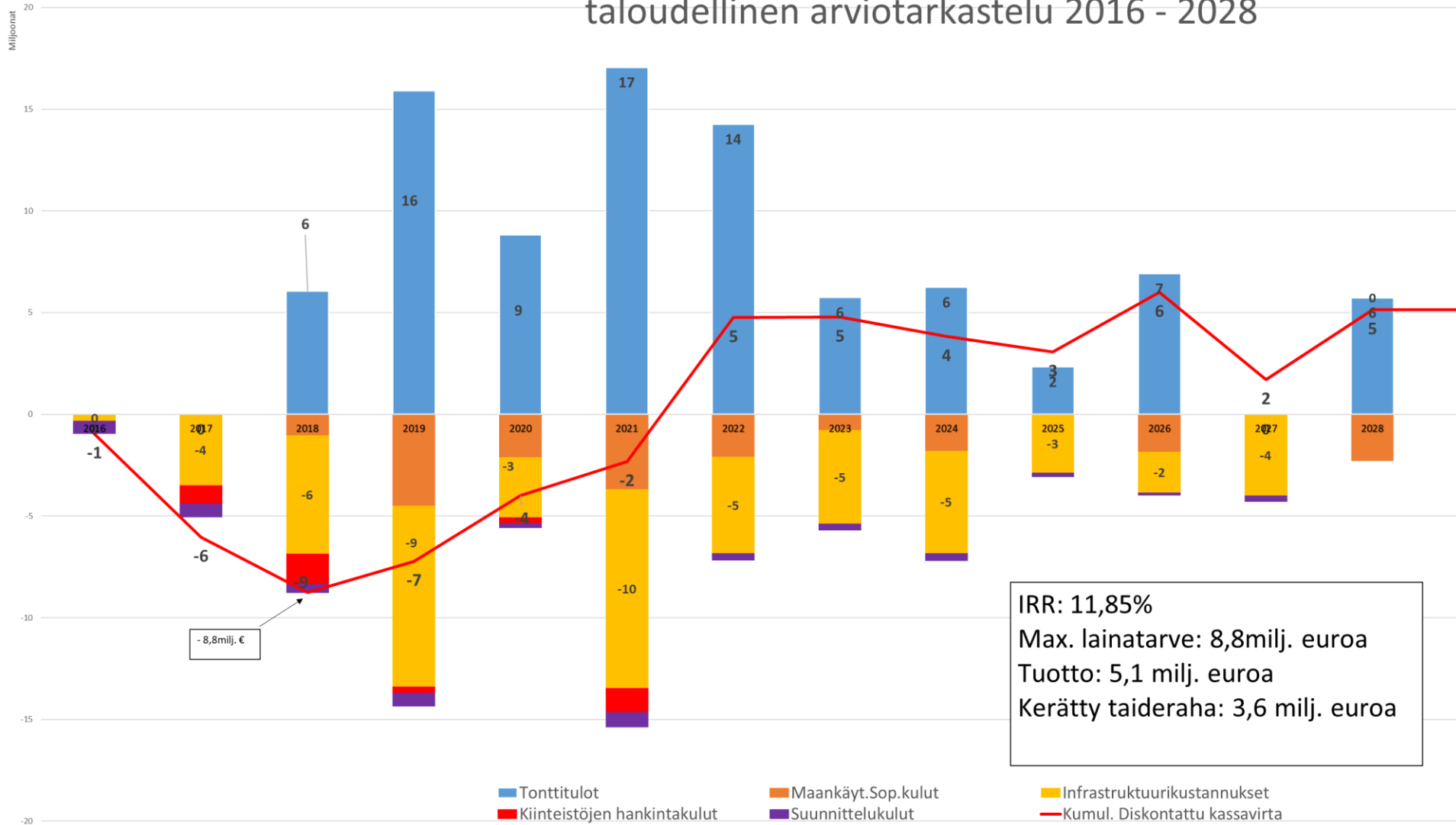
IRR: 31,84%
 Max. lainatarve: 8,8milj. euroa
 Tuotto: 16,6 milj. euroa
 Kerätty taideraha: 3,6 milj. euroa



MITÄ JOS LISÄKSI..

- Varuskunnan aukioita rakennetaan vuosina 2021-2022 **5,5 miljoonalla eurolla**
- Itäisen ohikulkutien parannukseen investoidaan **4 miljoonaa euroa** Rykmentinpuisto 3- työpaikka-alueen rakentamisen yhteydessä
- Kaasuputken siirtoon investoidaan 2019 **1,2 milj. euroa**

Rykmentinpuisto taloudellinen arviotarkastelu 2016 - 2028



IRR: 11,85%
Max. lainatarve: 8,8milj. euroa
Tuotto: 5,1 milj. euroa
Kerätty taideraha: 3,6 milj. euroa



PUSHTO • RYKMENT