

# Täydennysrakentaminen taloyhtiön näkökulmasta

Veijo Nykänen  
22.5.2013

Tammelan korttelikehittäminen  
22.5.2013, Tammelakeskus

## Taloyhtiön vaihtoehdot lisärakentamisessa

- Myydään osa tontista rakennusliikkeelle
  - Myyntitulon veronalaisuus
  - Tarvitaan vähennyksiä, kuten merkittävä peruskorjaushanke
  - Kulut ja vähennykset sille tilikaudelle tai aikaisemmin, jolloin tonttikauppa tehdään
  
- Rakennetaan osaksi entistä yhtiötä lisää suunnattua osakeantia käyttäen
  - Myydään osakkeet ja kaavoituksella saatava rakennusoikeus
  - Osakkeiden myyntitulo ei ole veronalaista
  - Tulo käytettävissä korjaushankkeiden rahoittamiseen myöhemmin

Molemmat em. vaihtoehdoista käyttökelpoisia

## Lisärakentamishankkeen nettotuotto taloyhtiölle

### ■ Lisärakentamishankkeen nettotuotto

■ Lisärakennusoikeuden ja tontin myynti	+ _____ €
■ Maankäyttömaksu*	- _____ €
■ Pysäköintipaikkojen ja pihan uudelleenjärjestely*	- _____ €
■ Hankesuunnittelukustannukset	- _____ €
■ Yhteensä	+ _____ € (tai -)

### ■ Lisärakentamishankkeen tuotto taloyhtiölle selviää hankesuunnittelun avulla

- Tontille soveltuva suunnitteluratkaisu
- Lisärakentamishankkeen suuruus
- Pysäköintipaikkojen todellinen tarve ja ratkaisut
- Yhteistyö naapuriyhtiöiden välillä ja korttelissa
- Maankäyttömaksun alennusmahdollisuus (neuvottelu kaupungin kanssa)

\*maankäyttömaksun suuruus neuvottelukysymys  $(1/3 - 1/9) \times$  rakennusoikeuden arvosta

# Lisärakentamisen nettotuotto taloyhtiölle, joka myy 4000 kem<sup>2</sup>tontin, jos autopaikka maksaa 27000 € ja hankittavia autopaikkoja on 38, 50, 69

Rakennusoikeuden arvo	Maankäyttömaksun jälkeen	Korvaavien autopaikkojen aiheuttamien menojen jälkeen		
				38 ap
<b>500 €/kem<sup>2</sup></b> → 2,00 milj. €	1/9 1,78 milj. €	69 ap		1/150 0,75 milj. €
	1/6 1,67 milj. €	50 ap		1/115 0,43 milj. €
	1/3 1,33 milj. €	1/150 0,31 milj. €	1/115 0,32 milj. €	1/83 -0,09 milj. €
		1/115 -0,02 milj. €	1/83 -0,20 milj. €	
		1/83 -0,53 milj. €		
<b>400 €/kem<sup>2</sup></b> → 1,60 milj. €	1/9 1,42 milj. €			1/150 0,40 milj. €
	1/6 1,33 milj. €		1/150 0,31 milj. €	1/115 0,07 milj. €
	1/3 1,07 milj. €	1/150 0,04 milj. €	1/115 -0,02 milj. €	1/83 -0,44 milj. €
		1/115 -0,28 milj. €	1/83 -0,53 milj. €	
		1/83 -0,80 milj. €		
<b>300 €/kem<sup>2</sup></b> → 1,20 milj. €	1/9 1,07 milj. €			1/150 0,04 milj. €
	1/6 1,00 milj. €		1/150 -0,03 milj. €	1/115 -0,28 milj. €
	1/3 0,80 milj. €	1/150 -0,23 milj. €	1/115 -0,35 milj. €	1/83 -0,80 milj. €
		1/115 -0,55 milj. €	1/83 -0,86 milj. €	
		1/83 -1,06 milj. €		



## Pysäköintiratkaisujen kustannuksia €

### Kustannusten suuruusluokkia

- Piha 2000 - 5000
- Pihakatos 5000 - 8000
- Pysäköintikansi 8000 - 12000
- Pysäköintitalo 20000 - 25000
- Toriparkki 25000 - 40000
- Asuintalon kellarikerros 30000 - 45000
- Kallioluola 40000 - 75000

## Pysäköinnin ratkaisuvaihtoehtoja

- Pysäköintipaikkojen määrä tarpeen mukaiseksi
  - Nykyistä pysäköintinormia voidaan muuttaa
- Pysäköintivaihtoehtoja
  - Pysäköinti- ja pihakannet
  - Pysäköintitalot, toriparkki
  - Nykyiset pihapaikat ja autotallit
  - Kadunvarsipysäköinnit
  - Radanvarren uusien kiinteistöjen alle pysäköintitilaa
- Lisä- ja täydennysrakennushankkeet kehittävät pysäköintiratkaisunsa
- Kaikki eri pysäköintivaihtoehdot käytössä
- Asemakaavassa määritetään pysäköinti

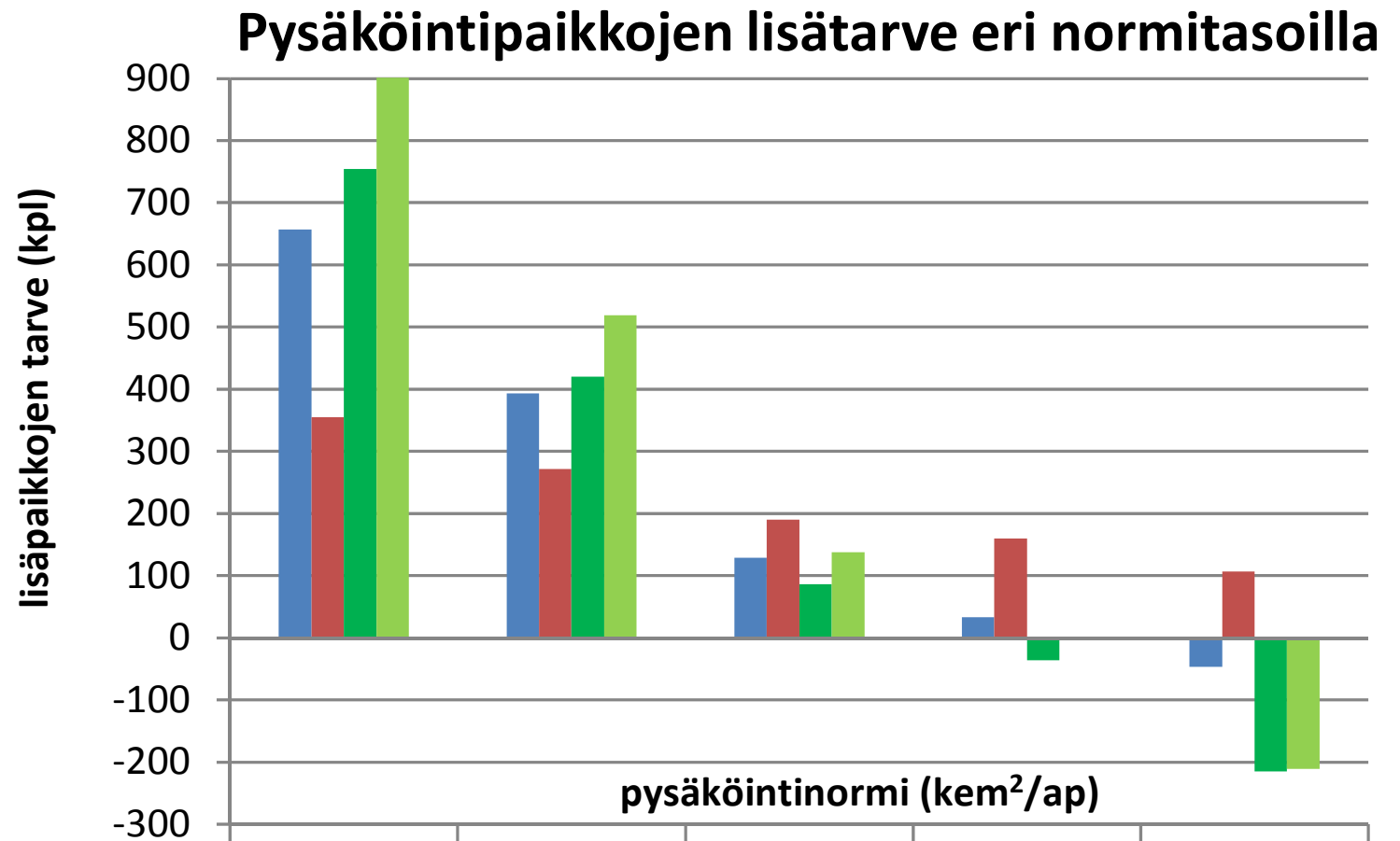


## Uudelleen rakentaminen on myös yksi vaihtoehto

Tarkastelu 1: Keskimääräiset tilastohinnat	Tammela	Myymäki	Karakallio	Lehtomäki
Keskihintataso, 1970-l [€/htm <sup>2</sup> ]	2 750	2 515	2 320	970
Keskihintataso, uudet [€/htm <sup>2</sup> ]	3 480	3 200	3 760	2 800
Uuden ja vanhan hintatasoero [€/htm <sup>2</sup> ]	730	685	1 440	1 830
Purkukustannus [€/htm <sup>2</sup> ]	100	100	100	100
Uudisrakentamisen kustannus [€/htm <sup>2</sup> ]	2 500	2 500	2 500	2 500
Uuden rakennuksen vanhaa rakennusta korvaavilta neliöiltä [€/htm <sup>2</sup> ]	5 350	5 115	4 920	3 570
Tappio vanhaa rakennusta korvaavilta neliöiltä [€/htm <sup>2</sup> ]	-1 870	-1 915	-1 160	-770
Kate vanhan rakennuksen koon ylittäviltä neliöiltä [€/htm <sup>2</sup> ]	980	700	1 260	300
Korvaavan uuden minimikoko [kertaa vanhan koko]	2,91	3,74	1,92	3,57

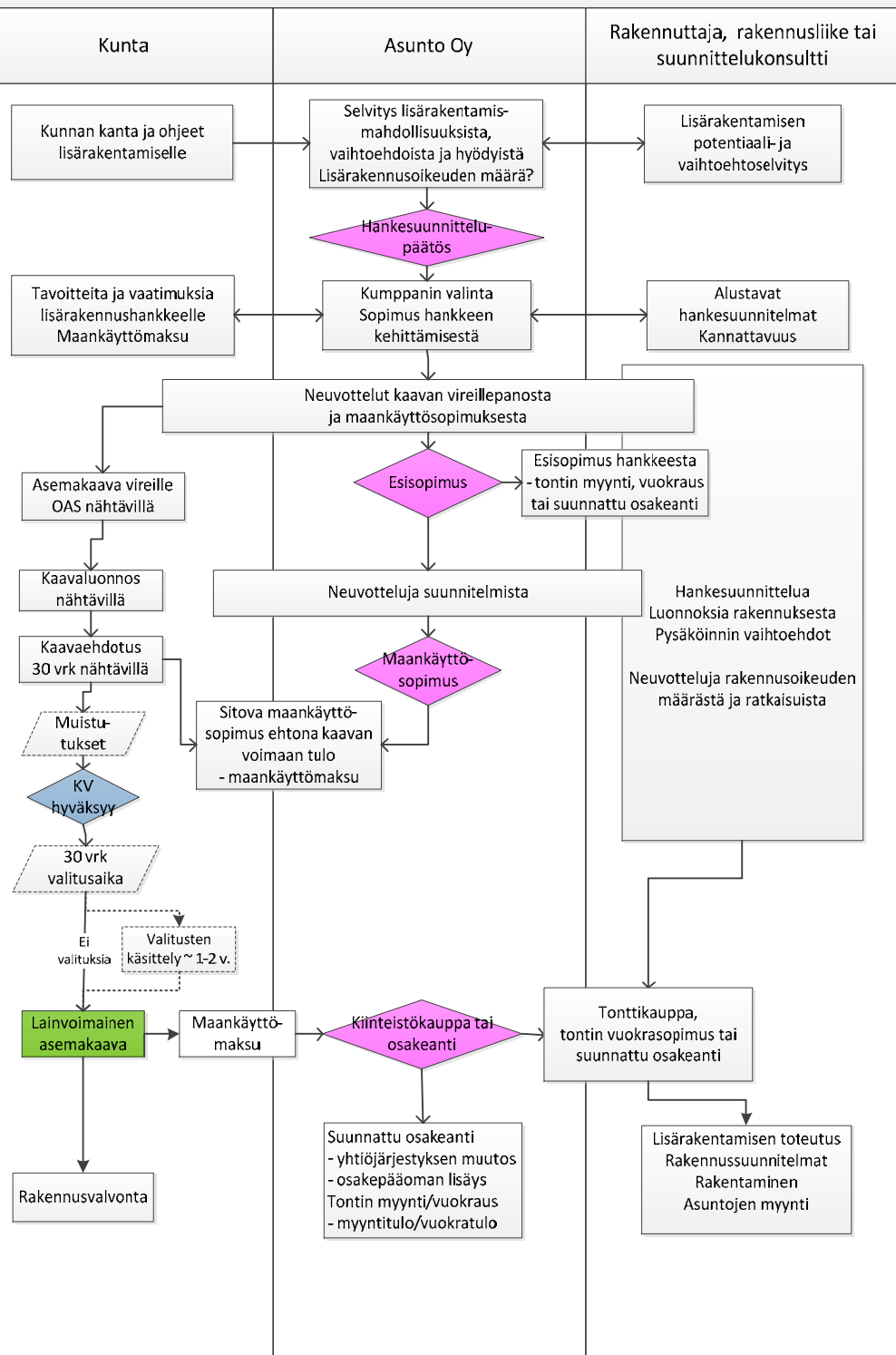
Tarkastelu 2: Optimistinen arvio uuden rakennuksen markkinahinnoista	Tammela	Myymäki	Karakallio	Lehtomäki
Keskihintataso, 1970-l [€/htm <sup>2</sup> ]	2 750	2 515	2 320	970
Keskihintataso, uudet [€/htm <sup>2</sup> ]	3 700	3 700	3 700	3 000
Uuden ja vanhan hintatasoero [€/htm <sup>2</sup> ]	950	1 185	1 380	2 030
Purkukustannus [€/htm <sup>2</sup> ]	100	100	100	100
Uudisrakentamisen kustannus [€/htm <sup>2</sup> ]	2 500	2 500	2 500	2 500
Uuden rakennuksen vanhaa rakennusta korvaavilta neliöiltä [€/htm <sup>2</sup> ]	5 350	5 115	4 920	3 570
Tappio vanhaa rakennusta korvaavilta neliöiltä [€/htm <sup>2</sup> ]	-1 650	-1 415	-1 220	-570
Kate vanhan rakennuksen koon ylittäviltä neliöiltä [€/htm <sup>2</sup> ]	1 200	1 200	1 200	500
Korvaavan uuden minimikoko [kertaa vanhan koko]	2,38	2,18	2,02	2,14

Tammela  
Uutta  
kerrosalaa  
207 000 kem<sup>2</sup>



	100	120	150	165	200
Osmonmäki	657	393	129	33	-47
Ratapuisto	355	272	190	160	107
Tammela A	754	420	86	-36	-215
Tammela B	901	519	138	-1	-211

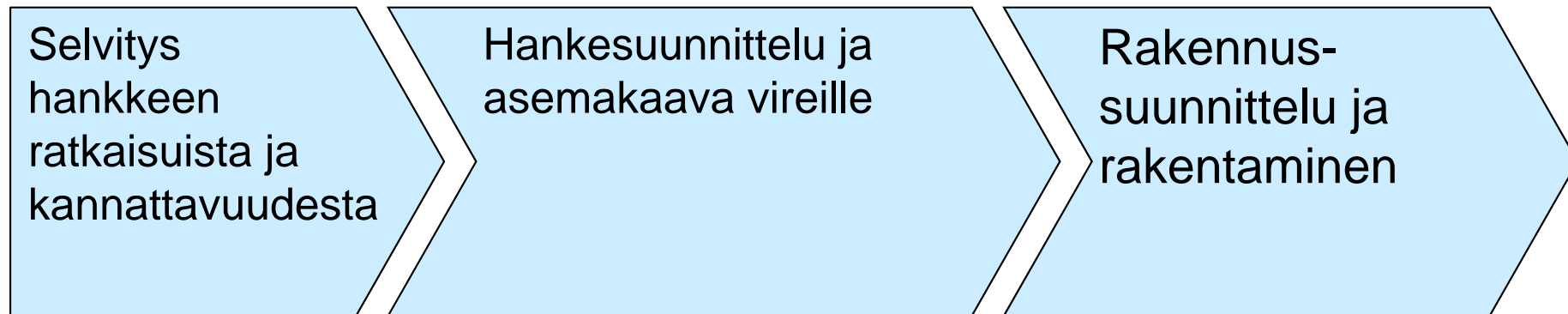




## Lisärakennushankkeen prosessi

- Hankeselvitys ja –sopimus
- Kaava vireille
- Esisopimus kiinteistökaupasta
- Kaavan laadinta
- Maankäyttösopimus
- Kaavan valmistuminen ja vahvistuminen
- Sopimus tonttikaupasta
- Rakennussuunnittelu
- Asuntojen markkinointi
- Rakentaminen

## Lisärakennushankkeen vaiheet

**HS**

Sopimus  
Hankeselvityksestä  
Taloyhtiö-  
Rakennusliike

**ES**

Esisopimus  
Tontin myynnistä  
tai suunnatusta  
Osakeannista  
Taloyhtiö -  
Rakennusliike

**MKS**

Maankäyttö-  
Sopimus  
Taloyhtiö -  
Kaupunki

**KS**

Tontin myynti  
tai suunnattu  
Osakeanti  
Taloyhtiö -  
Rakennusliike

Kiitos!

Veijo.Nykanen@vtt.fi