



KIINTEISTÖ
LIITTO

Lisärakentaminen taloyhtiössä

TkT Jari Virta
Syksy 2014



Asuntoyhtiöiden uudistava korjaustoiminta ja lisärakentaminen

Veijo Nykänen | Pekka Lahti | Antti Knuuti | Eija Hasu |
Aija Staffans | Antti Kurvinen | Olli Niemi | Jari Virta



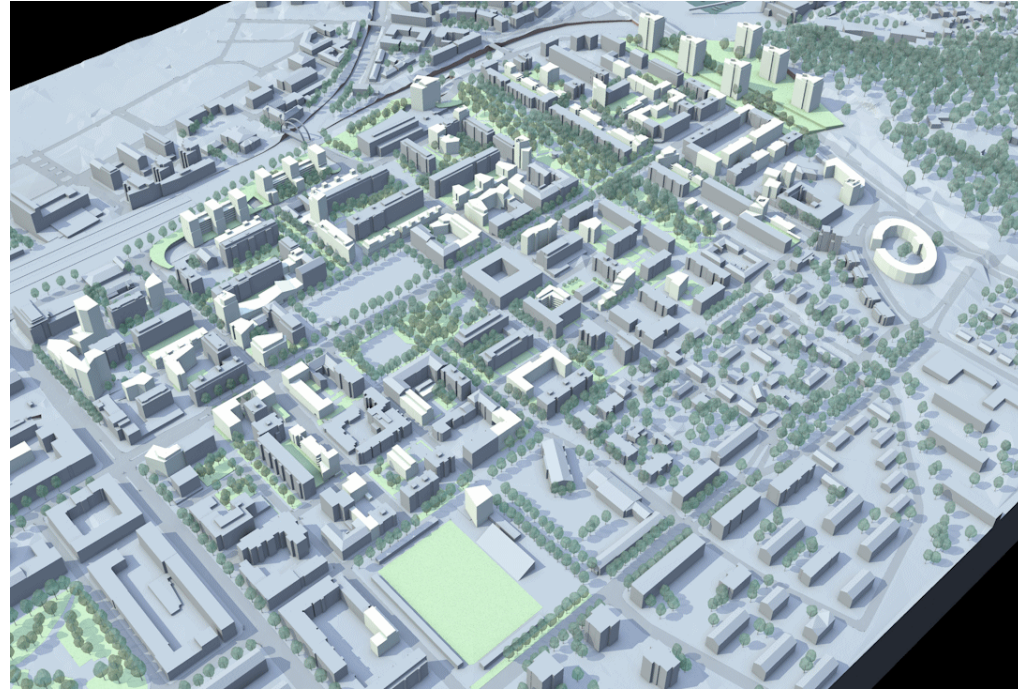
Lisä- ja täydennysrakentaminen?

Lisärakentamisella

tarkoitetaan yleensä kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen laajentamista tai uuden rakennuksen rakentamista samalle tontille.

Täydennysrakentamisella

tarkoitetaan yleensä rakentamista nykyisen yhdyskuntarakenteen osaksi tai sen välittömään läheisyyteen esimerkiksi tyhjälle tontille.



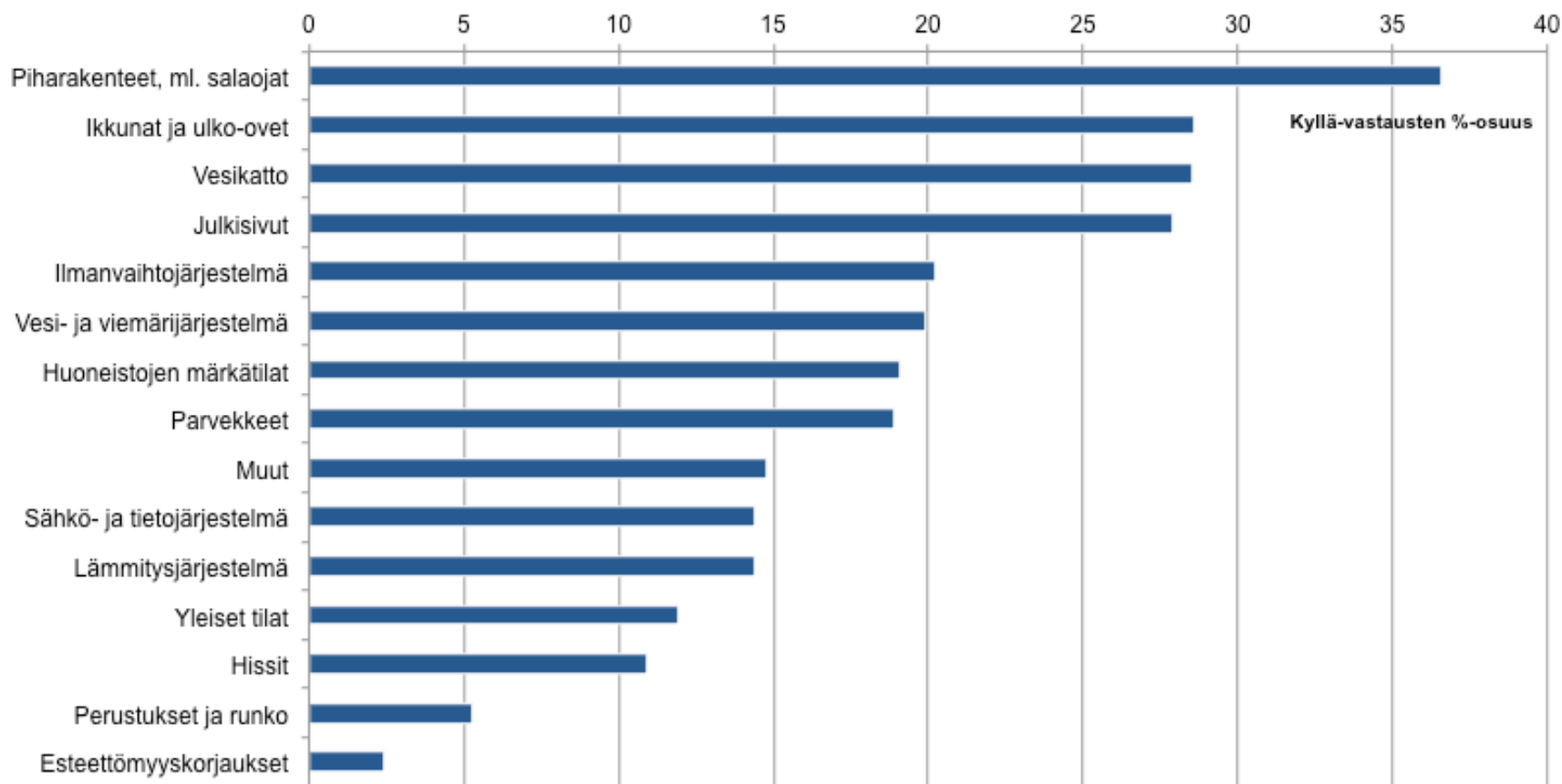
öilitto ry



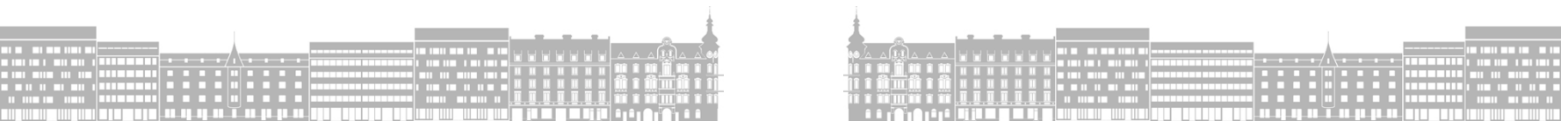
Mallinnus: Tampereen kaupunki.



Taloyhtiöiden remonttitarpeet 2014-2018

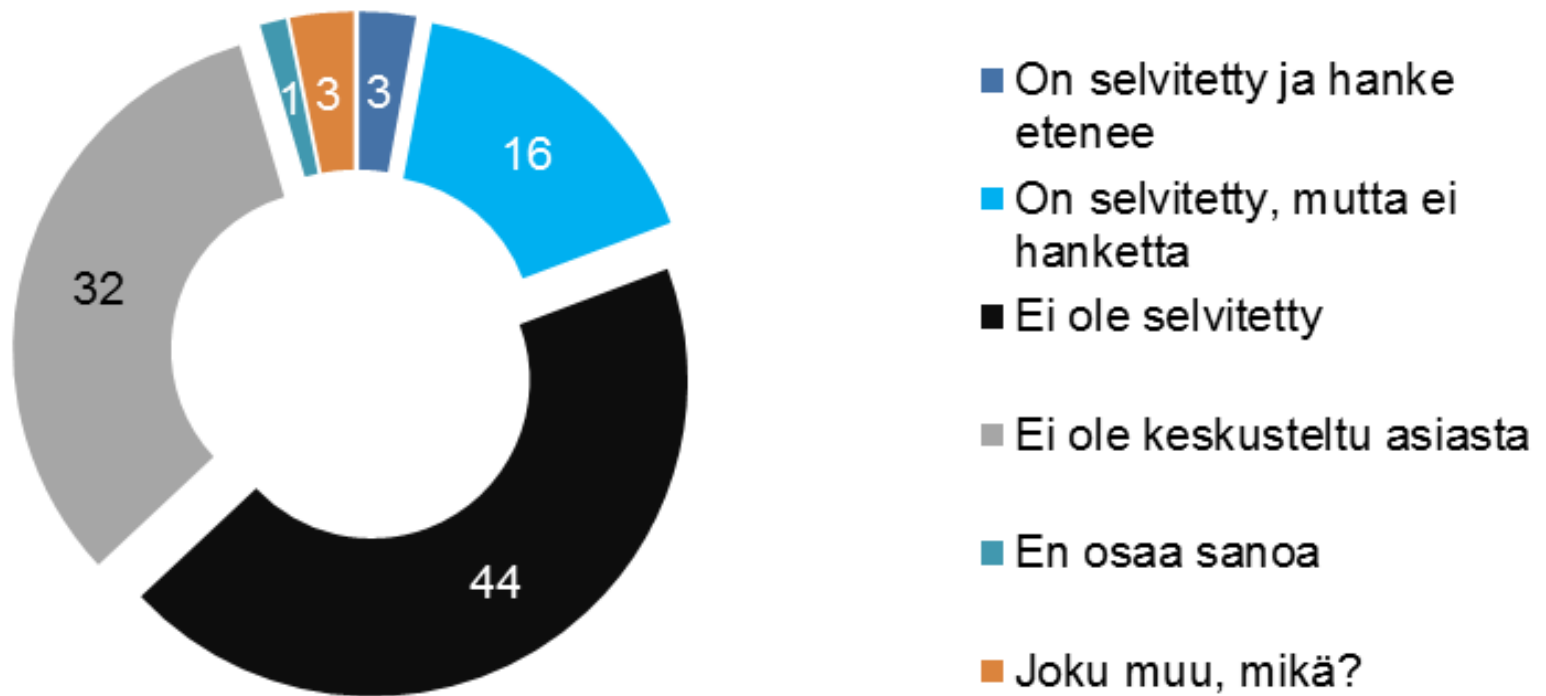


Korjausrakentamisbarometrin erityisteema syksyllä 2014: Lisä- ja täydennysrakentaminen taloyhtiöissä



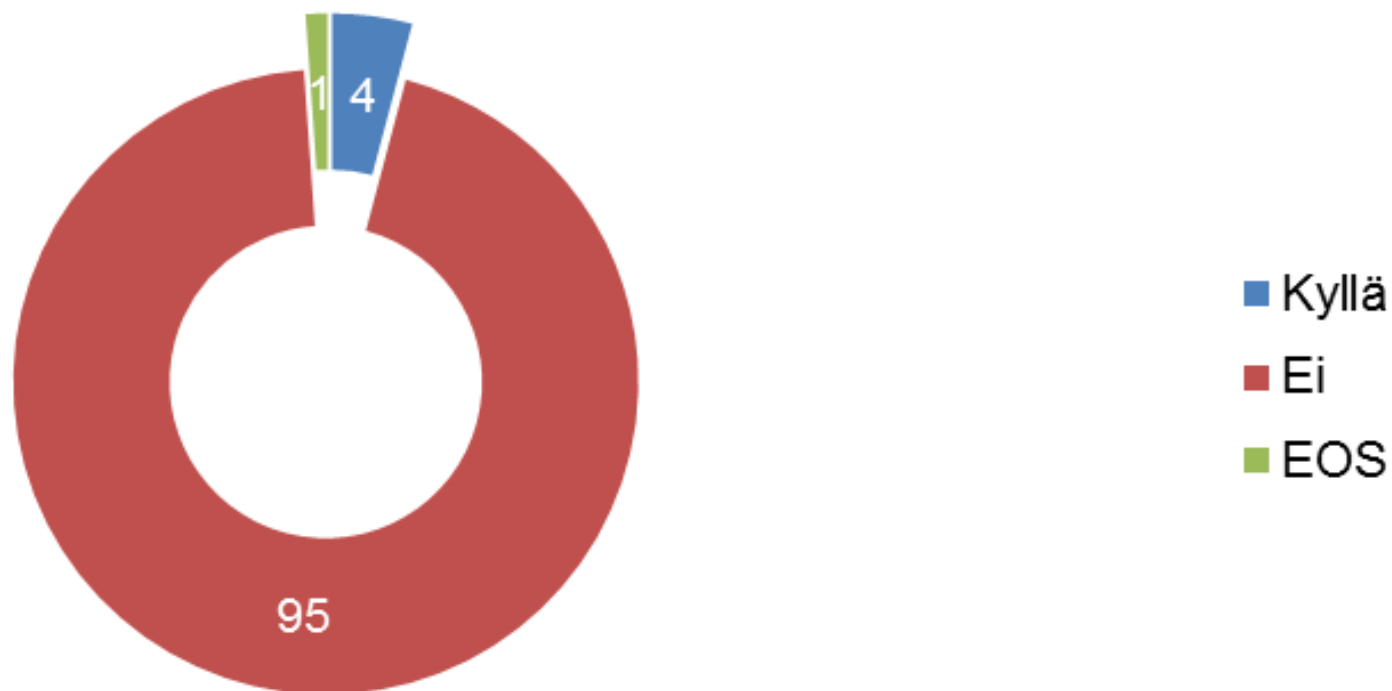
Oletteko selvittäneet taloyhtiössänne lisä- ja täydennysrakentamisen mahdollisuutta?

Syksy 2014, n= 898



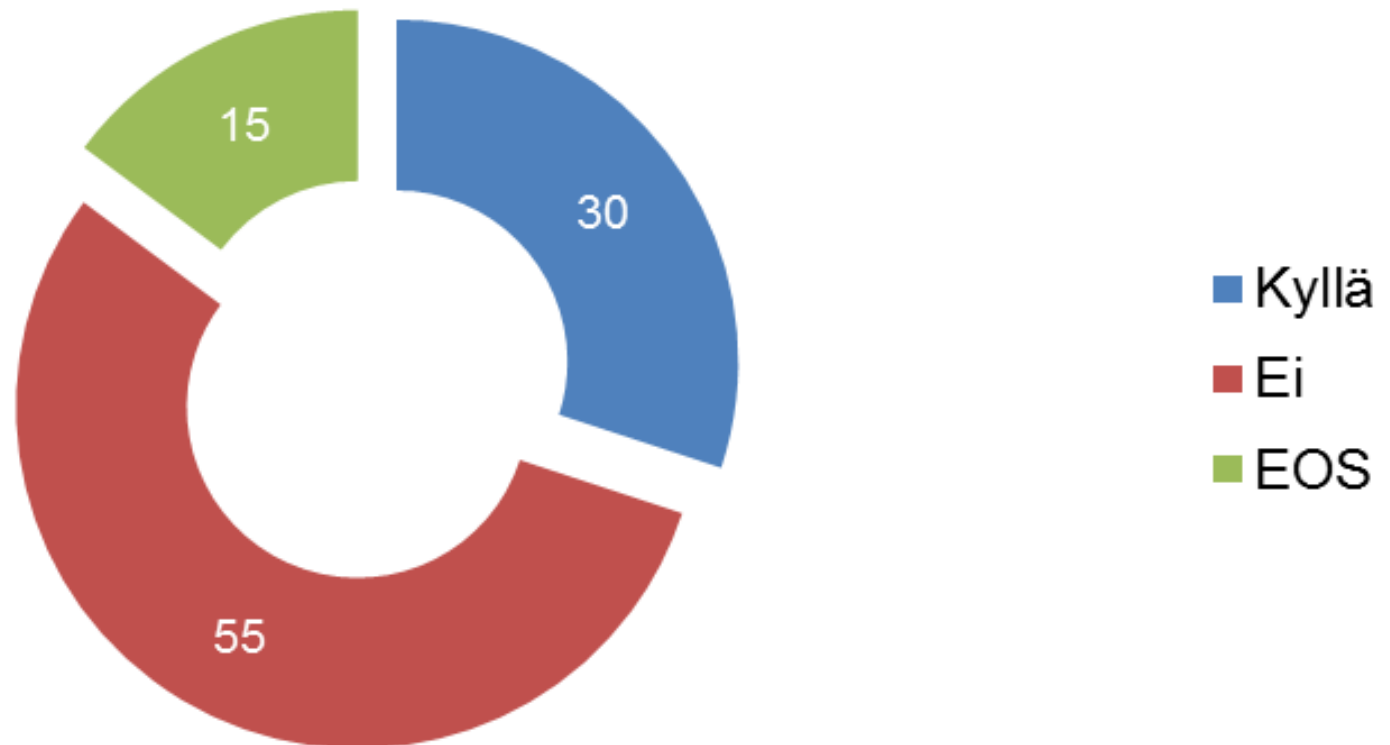
Oletteko toteuttaneet taloyhtiössänne lisä- ja/tai täydennys- rakentamishankkeita?

Syksy 2014, n= 895



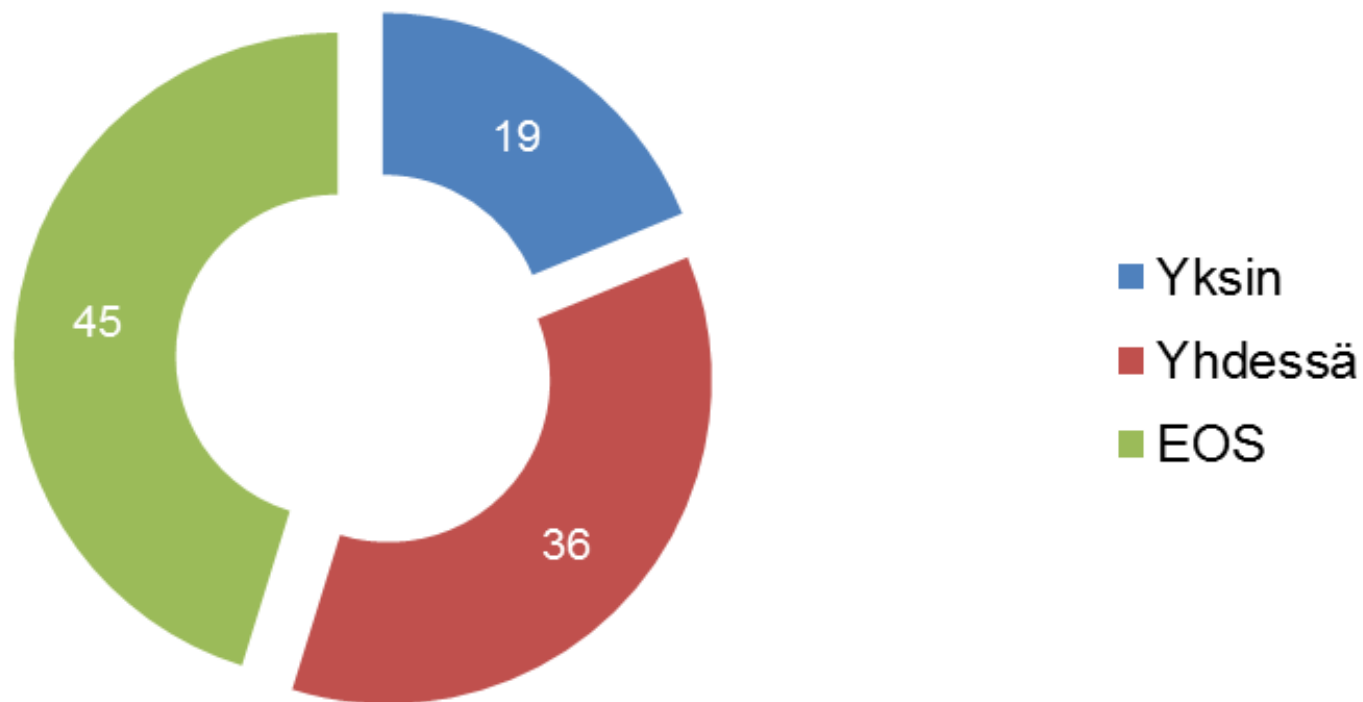
Tunneteko lisä- ja täydennysrakentamismenettelyn?

Syksy 2014, n= 892



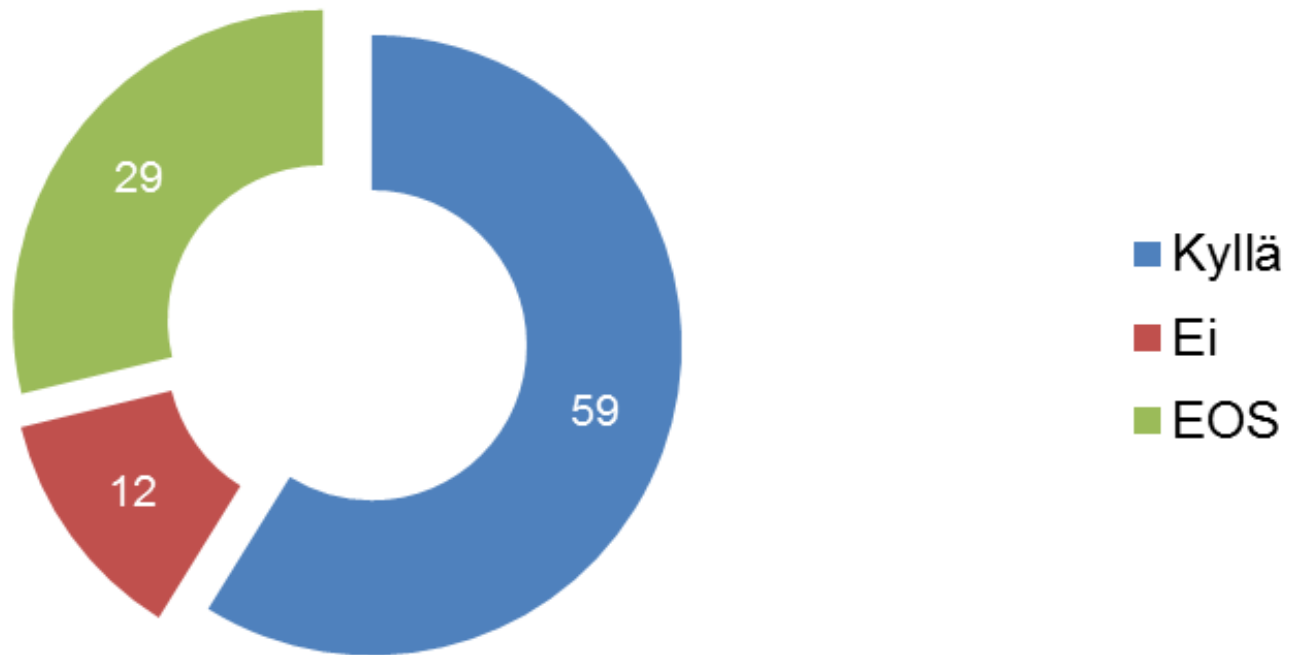
Lisä- ja täydennyshankkeet yksin vai yhdessä?

Syksy 2014, n= 878



Pitäisikö kunnan tukea lisä- ja täydennysrakentamista / maankäyttökorvaus / autopaikkavaade?

Syksy 2014, n= 892

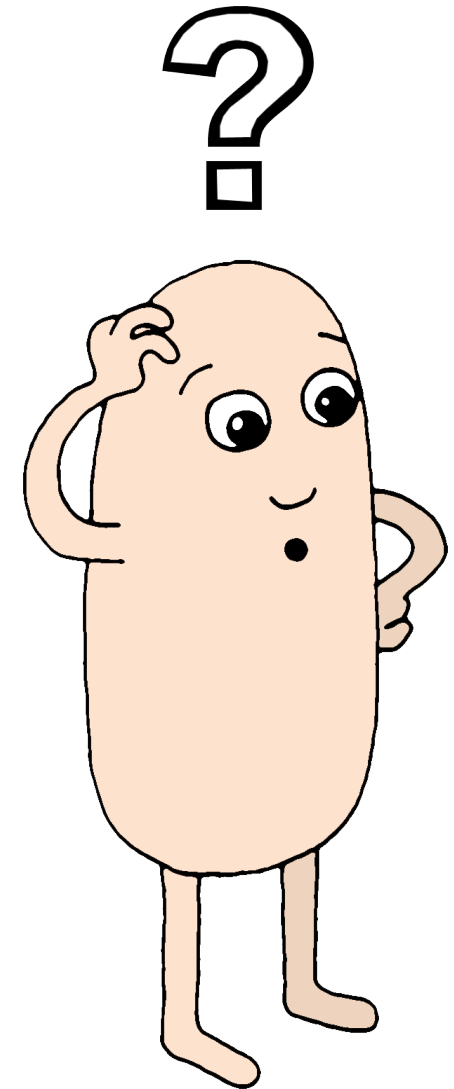


Taloyhtiöiden lisä- ja täydennysrakentamisen halukkuus riippuu...



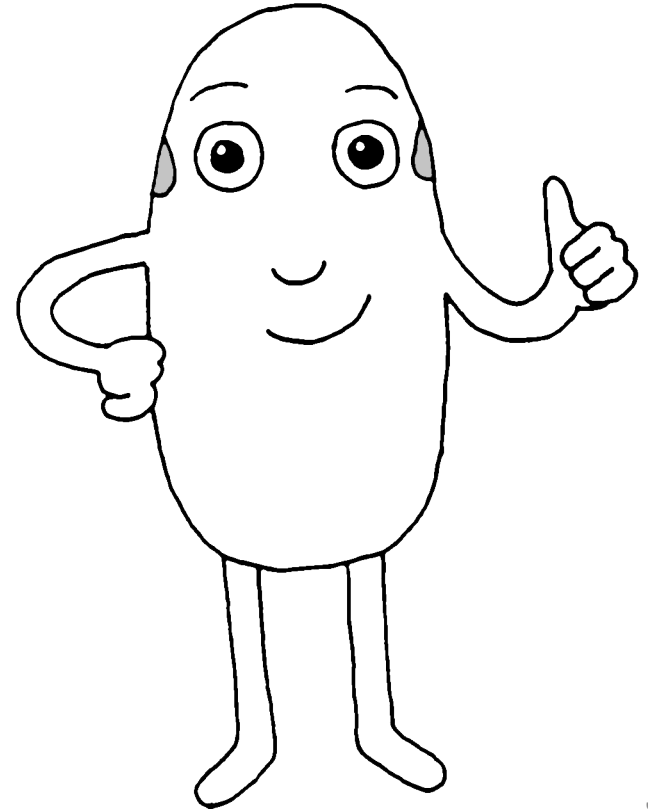
Miten liikkeelle?

- Taloyhtiön lisä- ja täydennysrakentaminen tulee toisinaan pohdittavaksi etenkin suurten korjaushankkeiden yhteydessä.
- Pohdintaa helpottaa olemassa oleva kiinteistöstrategia koska siihen on kirjattu toimintatapoja tuleville vuosille.
- Tarveselvitysvaiheessa laaditaan lisä- ja täydennysrakentamisselvitys



Lisä- ja täydennysrakentamisselvitys

- Asukkaiden ja osakkaiden näkemykset
 - Esim. asukastilaisuuksien perusteella
- Viranomaiset ja kunta
 - Rakennusoikeuden lisääminen
 - Autopaikkannormi, maankäyttömaksu
 - Poikkeamismahdollisuus?
 - Kaupungin näkemykset
- Teknistaloudellinen selvitys
 - Erilaiset vaihtoehdot
- Houkutteleeko palveluntuottajia?



Asukastilaisuuksissa esitetään esimerkiksi

- Suuntaviivat ja perustelut alueen kehittämistä sekä lisä- ja täydennysrakentamisesta
- Millaisia yleisiä kehittämiskohteita liittyy alueen kehittämiseen?
- Millaisia muutoksia on ennakoitavissa alueen ympäristössä?
- Millaisessa aikataulussa edetään ja missä vaiheessa nyt ollaan?
- Mitä hyötyä alueen kehittäminen sekä lisä- ja täydennysrakentaminen voi tarjota asukkaille?
- Miten asukastilaisuuksien tuloksia hyödynnetään jatkossa?



Lisä- ja täydennysrakentaminen asunto-osakeyhtiöiden tonteilla

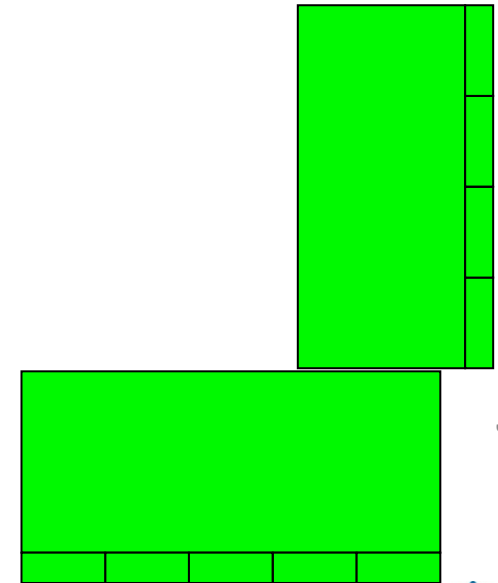
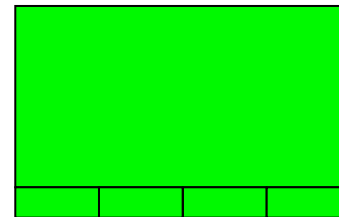
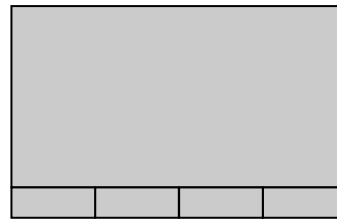
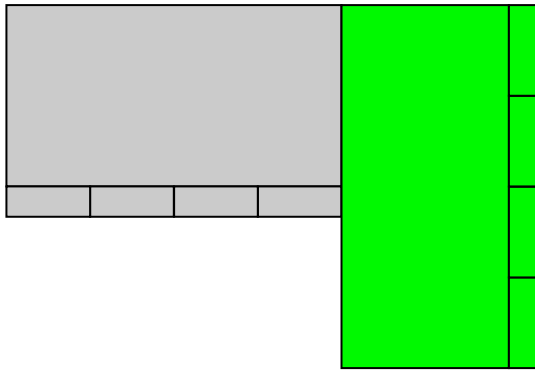
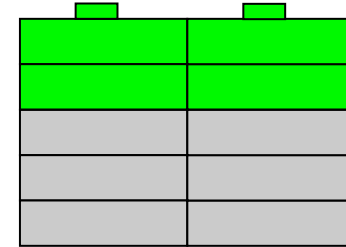
- Asuinkerros- ja rivitalot ovat koko rakennuskannan kerrosalasta noin 28% (Tilastokeskus)
 - Asuinalueilla valtaosa tonteista on asuinrakennusten tontteja
- Lisärakentamista on ollut vähän as.oy:n tonteilla
 - Ullakoiden rakentamista jonkin verran
 - Täydennysrakentamista on tehty pääosin asuntotonttien ulkopuolella
- Asunto-osakeyhtiöiden tonteilla on harvoin käyttämätöntä rakennusoikeutta riittävästi lisärakennushankkeeseen
 - Tarvitaan asemakaavamuutoksia tai täydentäviä kaavoja



Asunto-osakeyhtiön laajentaminen tai tontin myynti

Lisärakentamisen vaihtoehdot tonteilla

- Rakennuksen laajentaminen
- Tontin jakaminen ja uusi as.oy.
- Kerrosten lisääminen
- Purkaminen ja uudisrakennus



Asunto-osakeyhtiön vaihtoehdot lisärakentamisessa

1. Osa tontista myydään rakennusliikkeelle tai sijoittajalle
2. Nykyiseen taloyhtiöön rakennetaan lisää asuntoja
 - Suunnattu osakeanti esim. rakennusliikkeelle
3. Vuokratontilla oleva as.oy rakentaa lisää nykyiseen yhtiöön suunnatulla osakeannilla
4. Vanhan kiinteistön tilalle rakennetaan kokonaan uusi

Muita vaihtoehtoja

- Tontista vuokrataan osa ulkopuoliselle
- Vuokratontilla oleva as.oy luovuttaa osan tontistaan lisärakentamiseen
- As.oy rakennuttaa itse?
 - Asunto-osakeyhtiölaki ”liki estää”
 - Tarvitaan kaikkien osakkeenomistajien suostumus
 - Ei rakennuttamisosaamista ja riskinkantokykyä



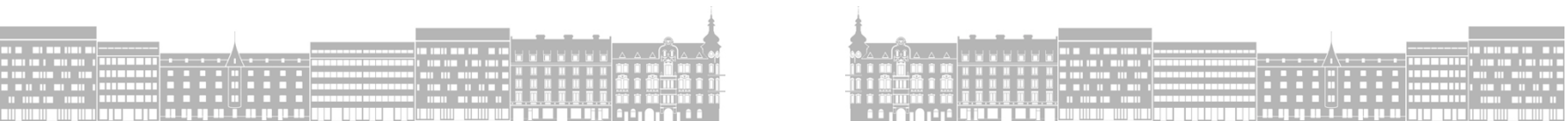
Tontin myynti – asunnot rakennetaan uuteen yhtiöön

- Maankäyttösopimus kaupungin ja as.oy:n välillä
- Tontin myyntitulo on veronalaista tuloa (yhteisövero)
- Yhteisöverojen minimoimiseksi vähennyksiä on oltava riittävästi tilikaudelle, jolla tontin myyntikauppa tehdään
 - Asunto-osakeyhtiön normaalit vähennykset eivät yleensä riitä
 - Suuren peruskorjaushankkeen vuosikorjauskustannukset
 - Pitkävaikutteisia menoja ei voida poistaa kerralla, vaan ne on aktivoitava taseeseen ja poistettava max (4%/v), autohallit (7%/v)
- Enemmistö päätös ja yhdenvertaisuuden huomiointi



Suunnattu osakeanti – asunnot nykyiseen yhtiöön

- Maankäyttösopimus kaupungin ja as.oy:n välillä
- Osakkeiden myyntitulo kirjataan yhtiön pääomaan
 - Ei ole veronalaista tuloa
 - Käytettävissä peruskorjaushankkeiden rahoitukseen
- Korjausvastikkeet uusien asuntojen markkinoinnissa
 - Vanhan osan peruskorjausten rahoitus, putkiremontti lisärakentamisen yhteydessä
 - Tai erilliset korjausvastikkeet vanhalle ja uudelle osalle
- 2/3 määräenemmistöpäätös ja yhdenvertaisuuden huomiointi



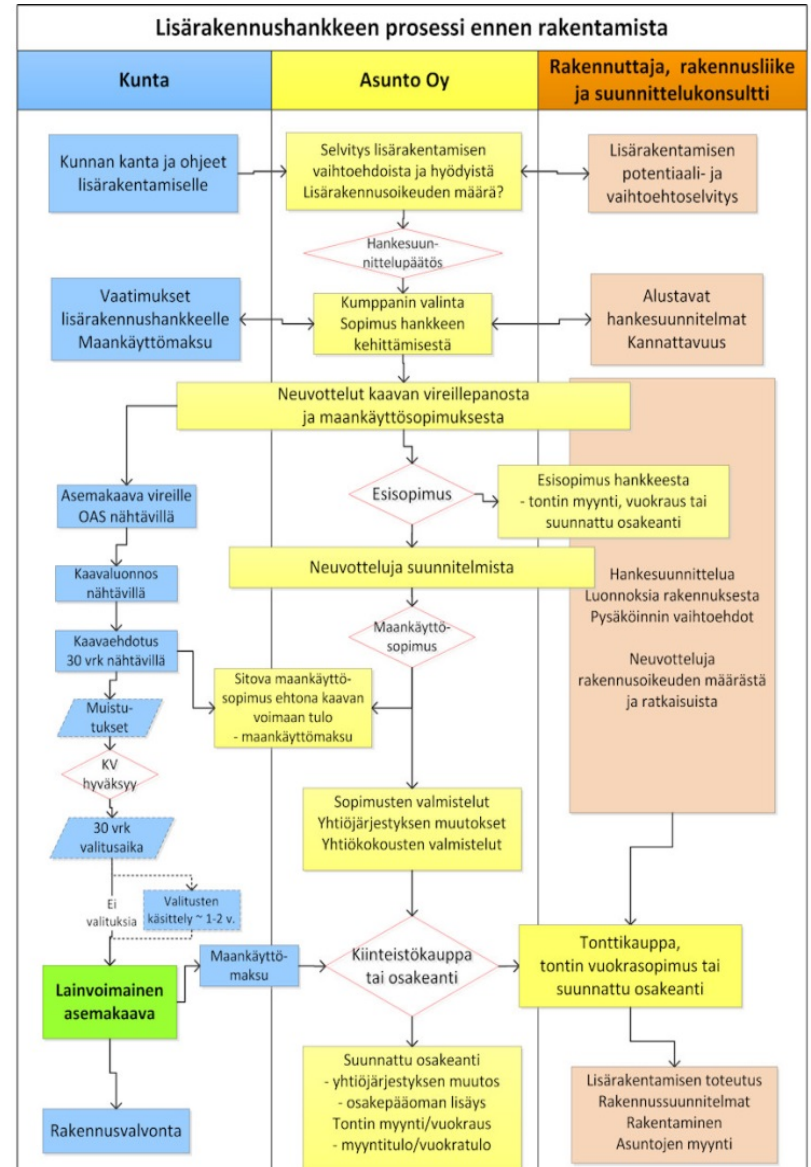
Vanhan rakennuksen tilalle rakennetaan uusi suurempi

- Jos rakennuksessa on suuria peruskorjaustarpeita ja tontille on mahdollista kaavoittaa huomattavasti suurempi rakennusoikeus
- **Vaihtoehtojen vertailu**
 - Peruskorjaus + lisärakentaminen
 - Kokonaan uudelleen rakentaminen
 - Peruskorjataan vanhaa
- **Rakennusliikkeen tai sijoittajan tarjous osakkeenomistajille**
 - Asunto uudesta yhtiöstä ja vanhan osakkeen osto
 - Jokainen osakkeenomistaja päättää omalta osaltaan myynnistä
 - Sijoittajat voivat ostaa osakkeita “yksiin käsiin” myös vähitellen



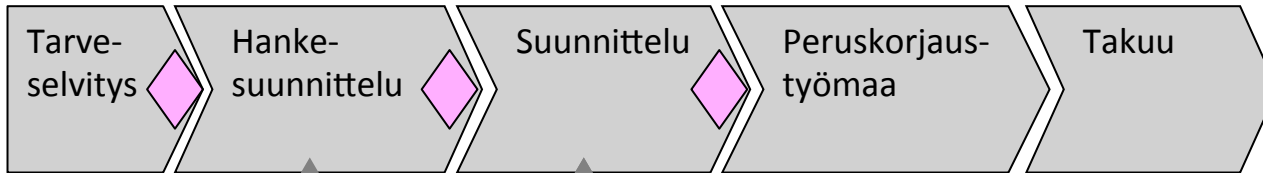
Lisärakennushankkeen eteneminen

- Lisärakentamishankkeen potentiaali?
- Alustava hankeselvitys
- Hankepäättös ja aiesopimus
- **Kaava vireille**
- Hankkeen ja suunnittelu- ratkaisujen kehitys
- Rakennusoikeuden määrä, pysäköinti, naapurikeskustelut
- **Kaavaehdotus nähtäville**
- Maankäyttösopimus
- **Lainvoimainen asemakaava**
- Rakennuslupa

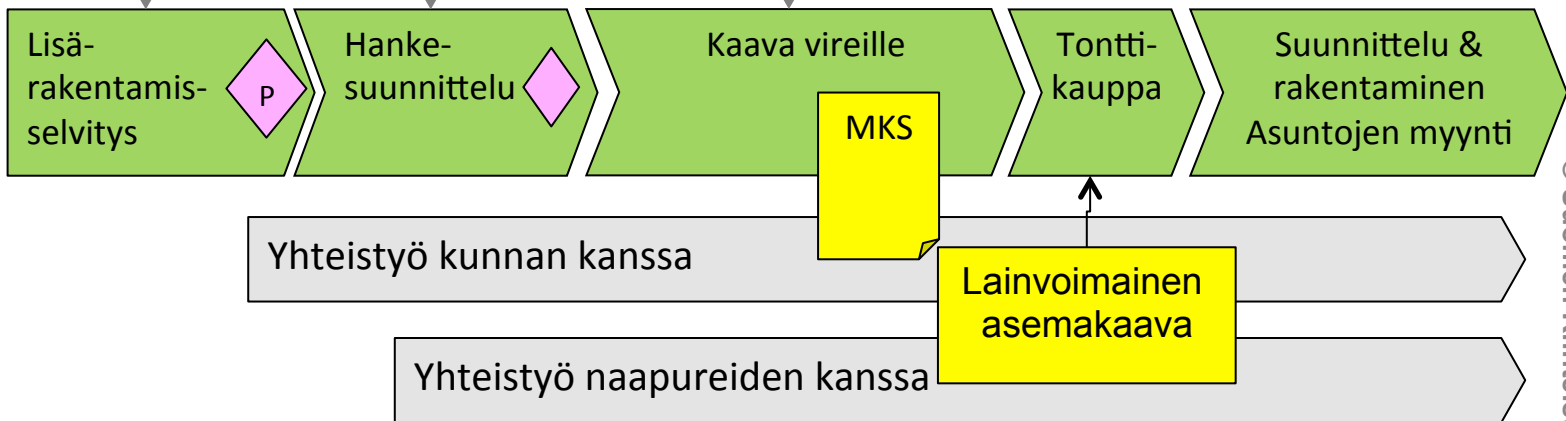


Peruskorjaushanke + lisärakentamishanke

Taloyhtiön peruskorjaushanke



Lisärakentamishanke



Peruskorjaushankkeen toteutus hieman ennen tonttikauppaa



Lisärakentaminen riippuu yleensä seuraavista tekijöistä

- Tontilla on tilaa lisärakennukselle, useammasta tontin osasta voidaan muodostaa uusi tontti tai rakennusta on teknisesti mahdollista korottaa yhdellä tai useammalla kerroksella
- Lisärakentaminen sopii kaupungin tai kunnan kehittämisstrategiaan kyseisellä alueella
- Kaavoitus, kaupunkikuvalliset tai muut tekijät eivät ole lisärakentamisen esteenä
- Markkinoilla on kysyntää uusista asunnoista tai toimitiloista kyseisellä alueella
- Lisärakentamishankkeiden kaupallinen kannattavuus.



Lisärakentamisen vaihtoehtoja

Vaihtoehdot	oma tontti	As.oy vuokratontilla
Tontin osan myynti	x	
Tontin osan vuokraus	x	
Vuokratontin osan luovutus takaisin kunnalle (tai yksityiselle)		x sopimus tontin osan takaisinluovutuksesta, vuokrasopimuksen uusinta
Suunnattu osakeanti ulkopuoliselle	x	x sopimus tontin omistajan kanssa ja vuokrasopimuksen uusinta
Osakkeiden myynti, talon purku ja uusi asuinrakennushanke	x	x sopimus tontin omistajan kanssa ja vuokrasopimuksen uusinta
Asunto-osakeyhtiö rakennuttaa itse lisää asuntoja tontilleen	x	x sopimus tontin omistajan kanssa ja vuokrasopimuksen uusinta



Lisärakentamisen vaihtoehtoja

- Suunnattu osakeanti ulkopuoliselle asuntorakennuttajalle
- Tontin myynti ulkopuoliselle yritykselle
- Uusi tontti muodostetaan 2-3 yhtiön tontin osasta
- As.oy:n jakautuminen kahdeksi yhtiöiksi, joista toinen myydään?
- Taloyhtiön omatoiminen lisärakennuttaminen (yksimielinen päätös, AsOYL ei kannusta)



Taloyhtiön lisärakennushankkeen -/+

- Asuntojen markkinat heikot alueella
- Lisärakennushankkeen potentiaaleja ei tunneta
- Autopaikkojen riittävyys jatkossa
- Pelko taloudellisten riskien toteutumisesta
- Kaavoituksen viivästyminen
- Ei riittävää yksimielisyyttä taloyhtiössä
- Naapureiden vastustus
- Lisärakennushankkeen pieni nettotuotto

- + Asunnoilla on riittävästi kysyntää alueella
- + Tarvitaan rahoitusta suureen peruskorjaus-hankeeseen esim. putkiremonttiin, hissien rakentamiseen tai energiakorjauksiin
- + Lisärakennuksen hyvä suunnitteluratkaisu
- + Pysäköintiin löytyy tyydyttävä ratkaisu
- + Lisärakennushankkeen nettotuoton suuruus
- + Maankäyttökorvauksen alennus
- + Korttelisuunnitteluprosessi kaupungilta
- + Taloyhtiöt tarvitsevat tukea ratkaisujen kehittämiseen, hankesuunnitteluun ja päätöksentekoon

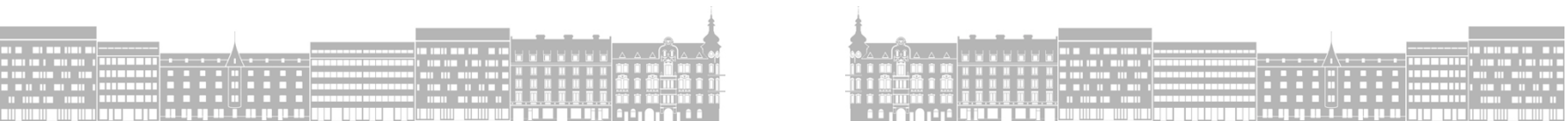
Ongelmia ja uhkia löydetään nopeasti!

Hyötyjen konkretisoiminen edellyttää suunnittelua!



Lisä- ja täydennysrakentamisen vaihtoehtoja

- Ullakkorakentaminen ja rakennusten korotukset
- Lisärakentaminen nykyisille tonteille
- Pienehköjen vanhojen rakennusten tilalle uusia suurempia asuin- tai palvelurakennuksia
- Tonttien ja kortteleiden uudistaminen, joilla on pieni tonttitehokkuus ja heikkokuntoisia liiketiloja tms.
- Osittainen katu- ja liikennealueiden hyödyntäminen rakentamiseen (esim. erilaiset kansiratkaisut)
- Täydennysrakentaminen kaava-alueiden reunoille
- Rakentamatta jääneiden tonttien ja korttelien käyttöönotto
- Yleiskaava-alueen täydennysrakentaminen
- Infran ja yleisten alueiden kehittäminen



Lisärakennushankkeen kannattavuuteen vaikuttavia tekijöitä

- tontin koko ja lisärakennusoikeuden määrä
- rakentamispaidan sijainti
- asuntojen kysyntä ja hintataso kyseisellä alueella
- rakennusoikeuden arvo markkinoilla
- rakennusoikeudesta pyydetävä hinta
- maankäyttömaksun suuruus
- alueen ja sen ympäristön kehittymisnäköymät
- taloyhtiön tarve hyödyntää lisätuloja korjaushankkeissa
- autopaikkojen osalta on löydettävissä taloudellisesti ja toiminnallisesti tyydyttävä ratkaisu
- mahdollisuus vähentää riittävästi peruskorjausmenoja ja poistoja tilinpäätöksessä tontin myyntitulon vastapainoksi yhteisöverojen minimoimiseksi.

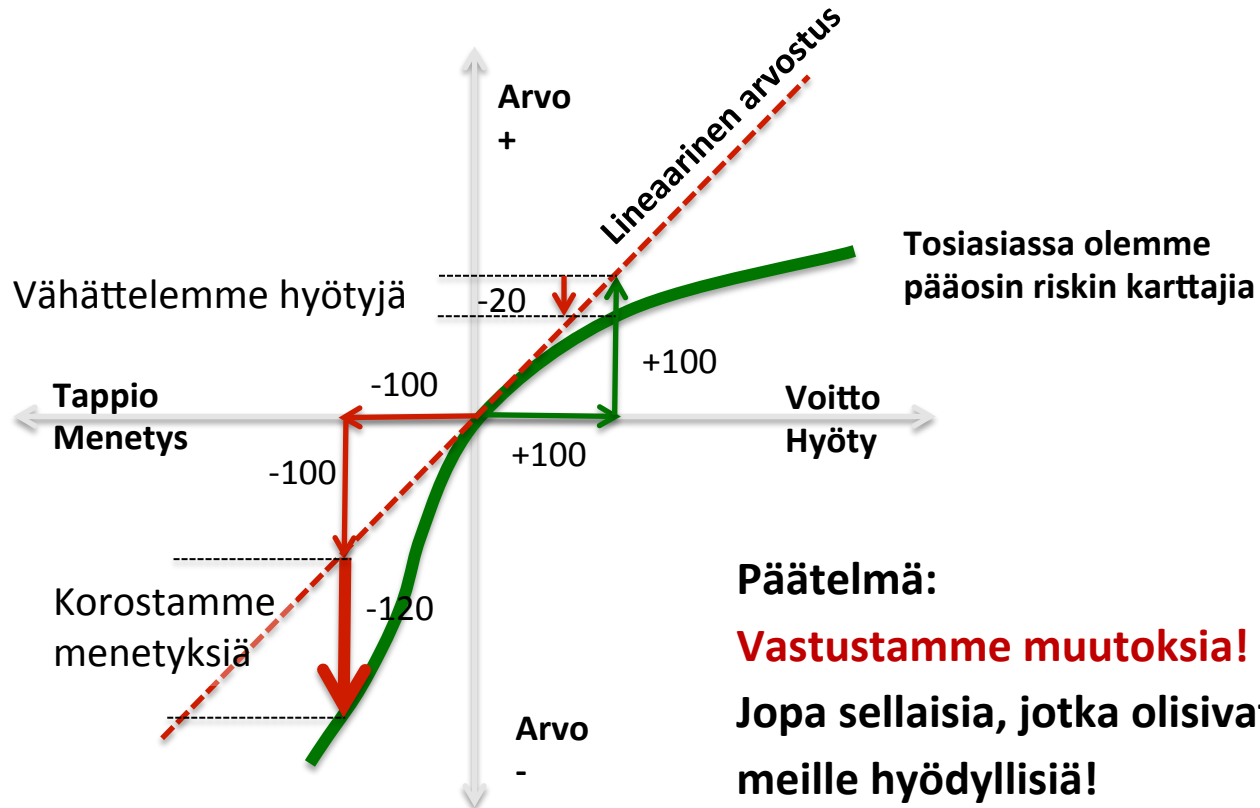


Päätöksenteko asuntoyhtiöissä

Lisärakentamisvaihtoehto	Päätöksenteko yhtiökokouksessa	asunto-osakeyhtiön
Tontin osan myynti, kun luovutetaan alue, jolla ei osakashallinnassa olevia tiloja eikä luovutus vaikuta olennaisesti huoneistojen käyttämiseen.	enemmistöpäätös ja yhdenvertaisuuden huomiointi	
Tontin osan vuokraus, kun luovutetaan alue, jolla ei osakashallinnassa olevia tiloja eikä luovutus vaikuta olennaisesti huoneistojen käyttämiseen.	enemmistöpäätös ja yhdenvertaisuuden huomiointi	
Tontin osan myynti, kun luovutettavalla alueella osakashallinnassa olevia tiloja ja/tai luovutus vaikuttaa olennaisesti huoneistojen käyttämiseen.	Yhtiökokouksen yksimielinen päätös ja kaikkien osakkeiden suostumus; huom. mahdollisesti tarve yhtiöjärjestyksen muuttamiseen	
Tontin osan vuokraus, kun luovutettavalla alueella osakashallinnassa olevia tiloja ja/tai luovutus vaikuttaa olennaisesti huoneistojen käyttämiseen.	Yhtiökokouksen yksimielinen päätös ja kaikkien osakkaiden suostumus; huom. mahdollisesti tarve yhtiöjärjestyksen muuttamiseen	
Vuokratontin osan luovutus takaisin maanomistajalle, kun luovutettavalla alueella ei osakashallinnassa olevia tiloja eikä luovutus vaikuta olennaisesti huoneistojen käyttämiseen.	enemmistöpäätös yhtiökokouksessa ja yhdenvertaisuuden huomiointi	
Suunnattu osakeanti: rakennusoikeuden myynti ja yhtiöjärjestyksen muutos	2/3 määräenemmistöpäätös ja yhdenvertaisuuden huomiointi	
Vuokratontti ja suunnattu osakeanti	2/3 määräenemmistöpäätös ja yhdenvertaisuuden huomiointi	
Asunto-osakeyhtiön osakkeiden myynti sijoittajalle	Jokainen osakkeenomistaja päättää itse osakekaupastaan. Osakkeiden ostajan päätösvallassa on hallinnassaan olevan asunto-osakeyhtiön jatkosta.	
Asunto-osayhtiö toimii asuntorakennuttajana	Kaikkien osakkaiden suostumus. On oikeudellisesti tulkinnanvaraista - voidaanko päätös tehdä edes kaikkien suostumuksella, kun rakennustoiminta myyntiä varten ei kuulu asunto-osakeyhtiön toimialaan ja tarkoitukseen.	



Päätöksenteon kannalta kannattavuus ja tunteet ovat ongelmallisia



Tappio tai menetyksen mahdollisuus koetaan voimakkaammin kuin voiton mahdollisuus.

Valtaosa ihmisistä on todettu enemmän riskin karttajiksi kuin voiton tavoittelijoiksi

Lähde: Kahneman & Tversky 1979



Lisärakentamisen kannattavuus

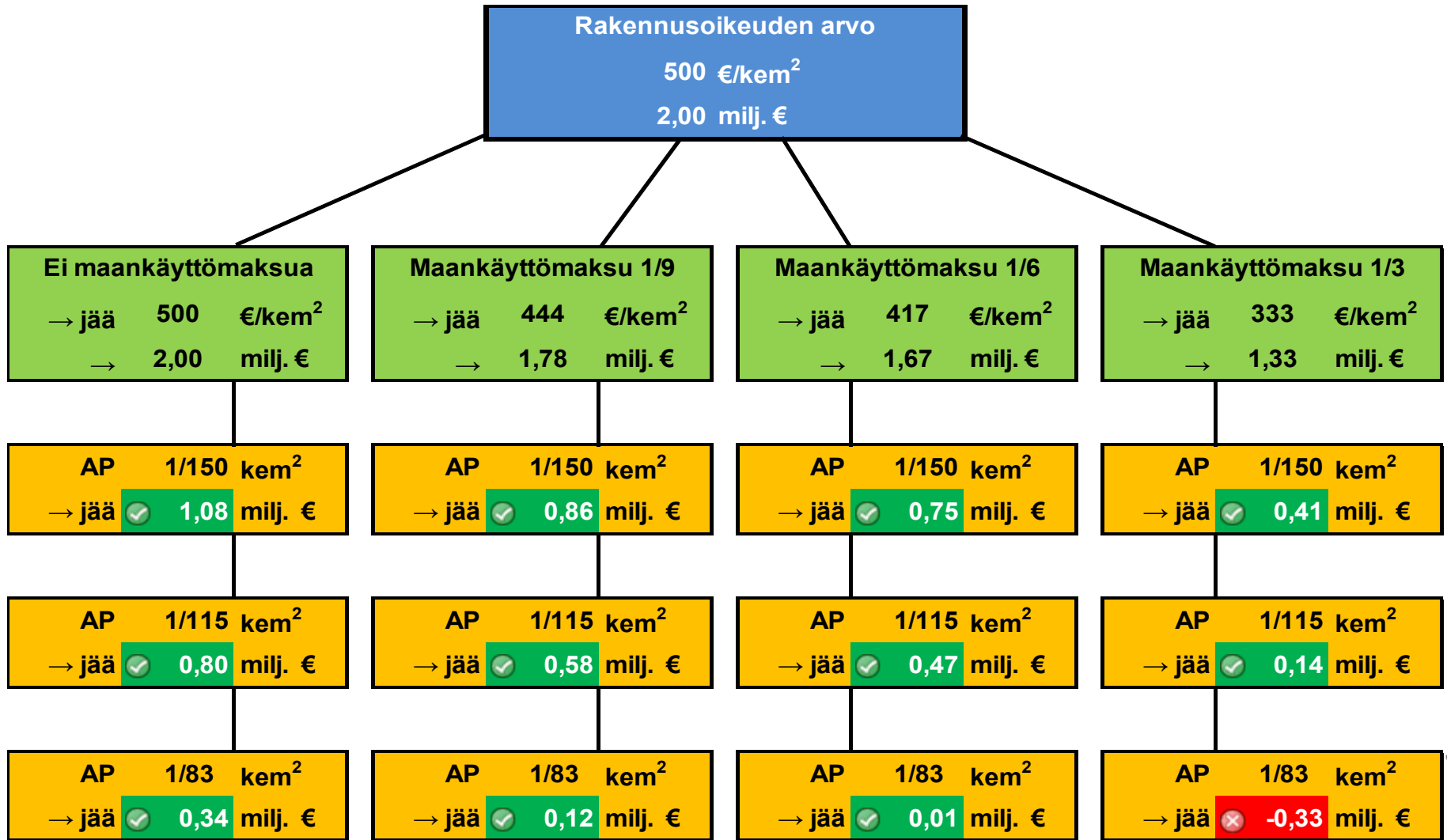
- Lisärakentaminen voi olla taloyhtiön kannalta kannattavaa tai kannattamatonta ja vain osalle mahdollista
- Rakennusoikeuden arvo (+)
- Korvaavat autopaikat (-)
 - Hinta
 - Määrä (autopaikkanormi)
- Maankäyttömaksu / tontin vuokra (-)
- Tilinpäätössuunnittelu / verotus (+/-)
- Kunnan kannusteita voidaan tarvita, jotta yhtälöstä saadaan taloyhtiön kannalta kannattava
 - Lievennetty maankäyttömaksu + alennettu autopaikkanormi
 - Aluesuunnittelutuki korttelitasolla

Rakennusoikeuden arvo	Maankäyttömaksun jälkeen	Korvaavien autopaikkojen aiheuttamien menojen jälkeen		
500 €/kem ² → 2,00 milj. €	1/9 1,78 milj. €			1/150 0,64 milj. €
	1/6 1,67 milj. €		1/150 0,53 milj. €	1/115 0,28 milj. €
	1/3 1,33 milj. €	1/150 0,19 milj. €	1/115 0,17 milj. €	1/83 -0,29 milj. €
		1/115 -0,17 milj. €	1/83 -0,40 milj. €	
400 €/kem ² → 1,60 milj. €	1/9 1,42 milj. €			1/150 0,28 milj. €
	1/6 1,33 milj. €		1/150 0,19 milj. €	1/115 -0,08 milj. €
	1/3 1,07 milj. €	1/150 -0,07 milj. €	1/115 -0,17 milj. €	1/83 -0,65 milj. €
		1/115 -0,43 milj. €	1/83 -0,74 milj. €	
300 €/kem ² → 1,20 milj. €	1/9 1,07 milj. €			1/150 -0,07 milj. €
	1/6 1,00 milj. €		1/150 -0,14 milj. €	1/115 -0,43 milj. €
	1/3 0,80 milj. €	1/150 -0,34 milj. €	1/115 -0,50 milj. €	1/83 -1,00 milj. €
		1/115 -0,70 milj. €	1/83 -1,07 milj. €	



Maankäyttömaksu ja autopaikat vievät pääosan tuotoista

Case: Tammela +4000 kem², rakennusoikeuden arvo 500 €/kem²



Erityyppisten autopaikkojen toteutuskustannuksia

Maantaso	~ 4 200 €/ap
Pysäköintikansi	~ 7 000 – 10 000 €/ap
Pysäköintitalo	~ 20 000 €/ap
Torikannen alla pysäköintihalli	~ 20 000 – 35 000 €/ap
Kellari	~ 25 000 – 45 000 €/ap
Kallioluola	~ 35 000 – 50 000 €/ap

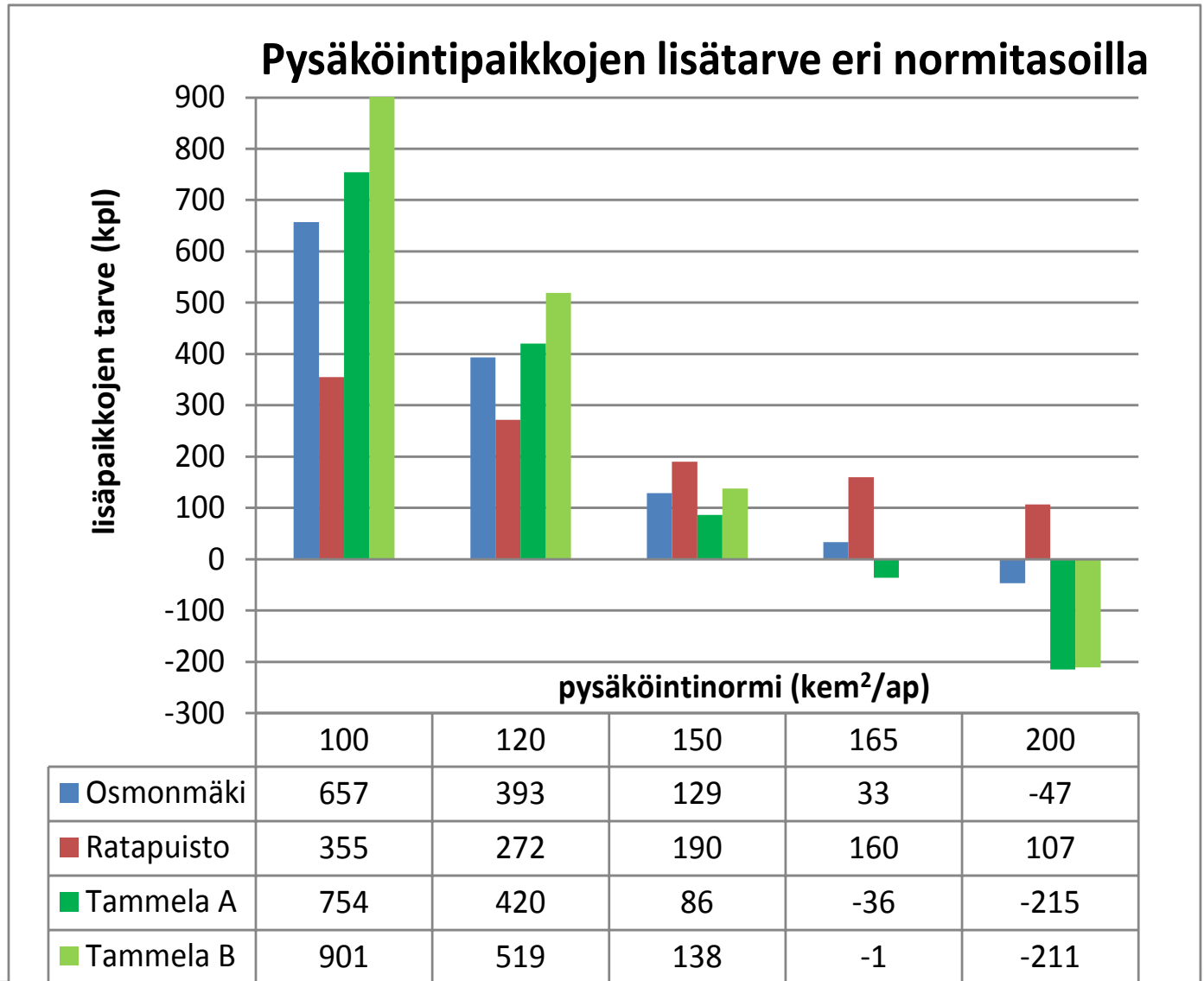
Autopaikkatyöryhmä 2009 Helsingin kaupunki

Lisärakennushankkeessa voidaan käyttää samanaikaisesti eri vaihtoehtoja pysäköinnin ratkaisemiseksi



Tampere - Tammelan kaupunginosa

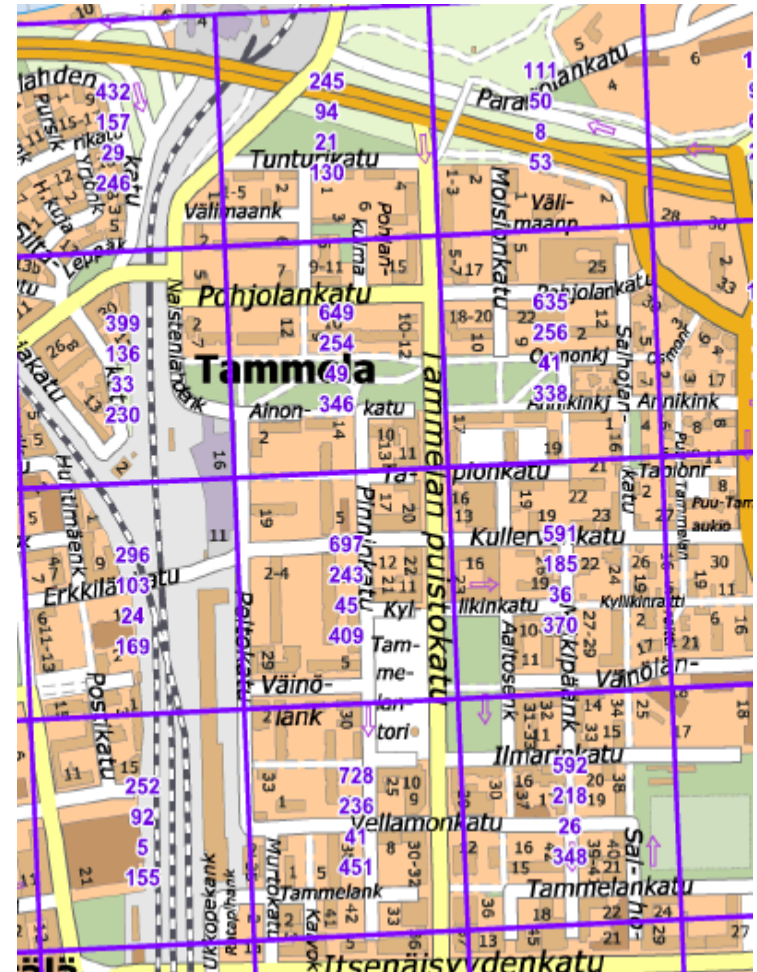
Uutta
kerrosalaa
207 000 kem²



Tammela autot 2010 (Tampere)

2010*

- Autottomia talouksia liki 58 %
- Asukkaiden autoja ~ 2500
- Pysäköintipaikkoja yhteensä ml. kadunvarsipaikat > 5000
- Puolet n. ~ 2500 pysäköintipaikoista on yritysten ja vierailijoiden käytössä
- Mahdollisuuksia pysäköinnin kehittämiseen on.

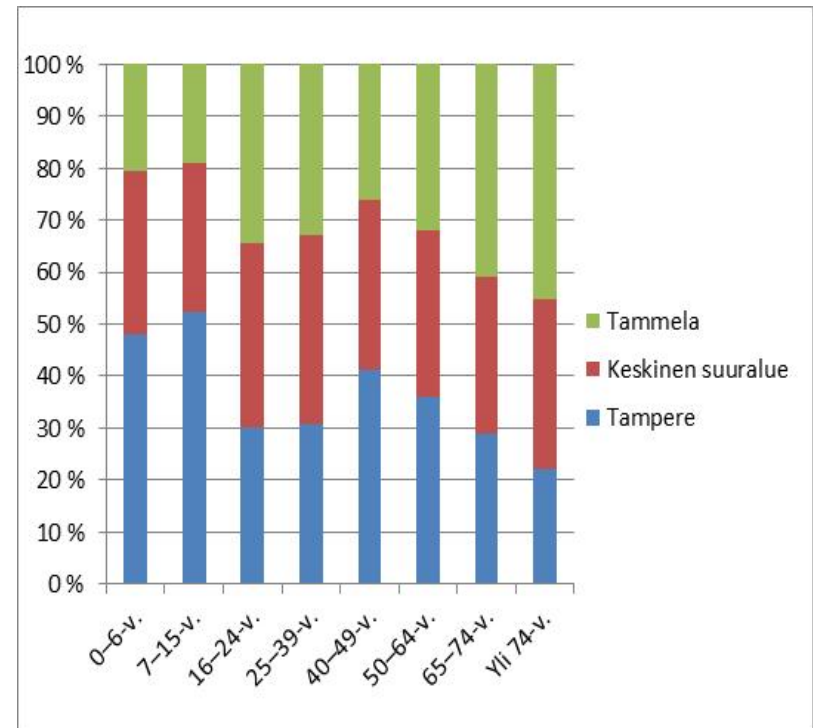


*Lähde: Tampere tilastot

Asukasrakenne - täydennysrakentaminen

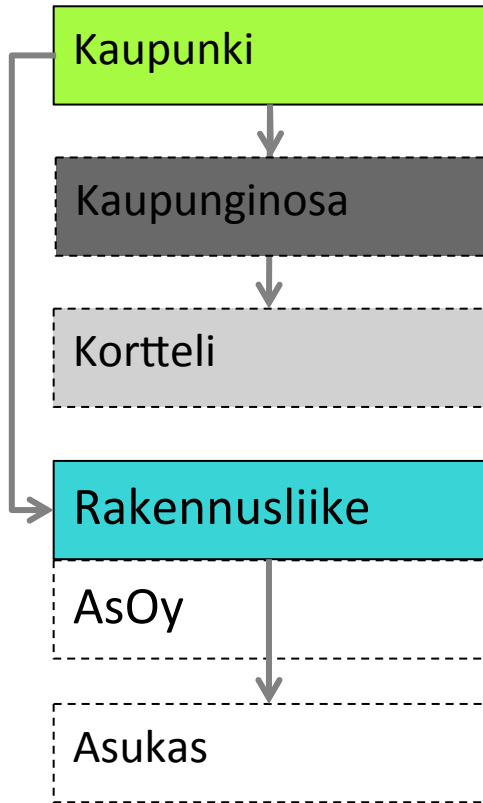
- Asukasrakenteen vaikutus
 - Palveluiden kysyntä
 - Päätöksenteko taloyhtiöissä
 - Kiinnostus lisärakennushankkeisiin ja alueen kehittämiseen
- Alueen ostovoima
- Pitäisikö alueiden uudistamisessa olla lyhyemmät syklit?

Väestön ikäprofiilit Tampere



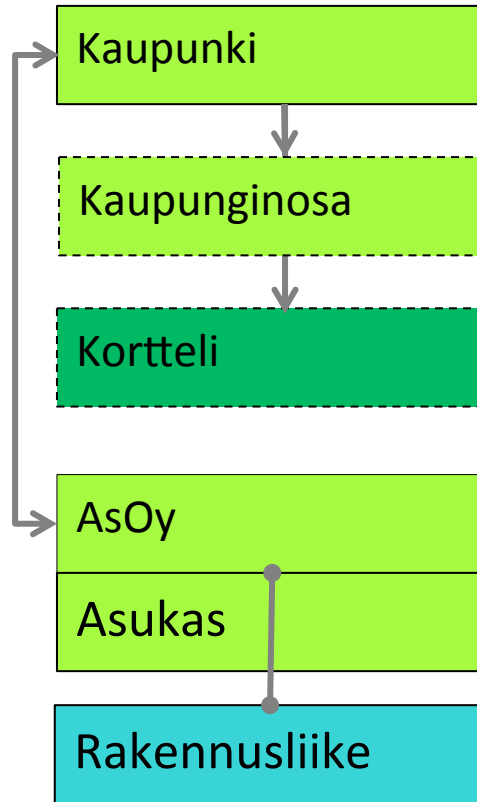
Päätöstasot erilaisissa hankkeissa

Uudisrakentaminen



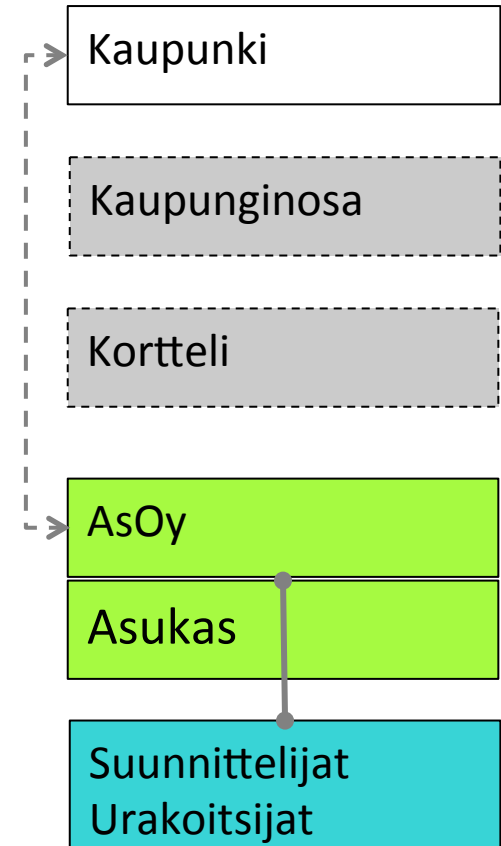
Top down

Lisä- ja täydennysrakentaminen



Top down &
Bottom up

Korjaushankkeet

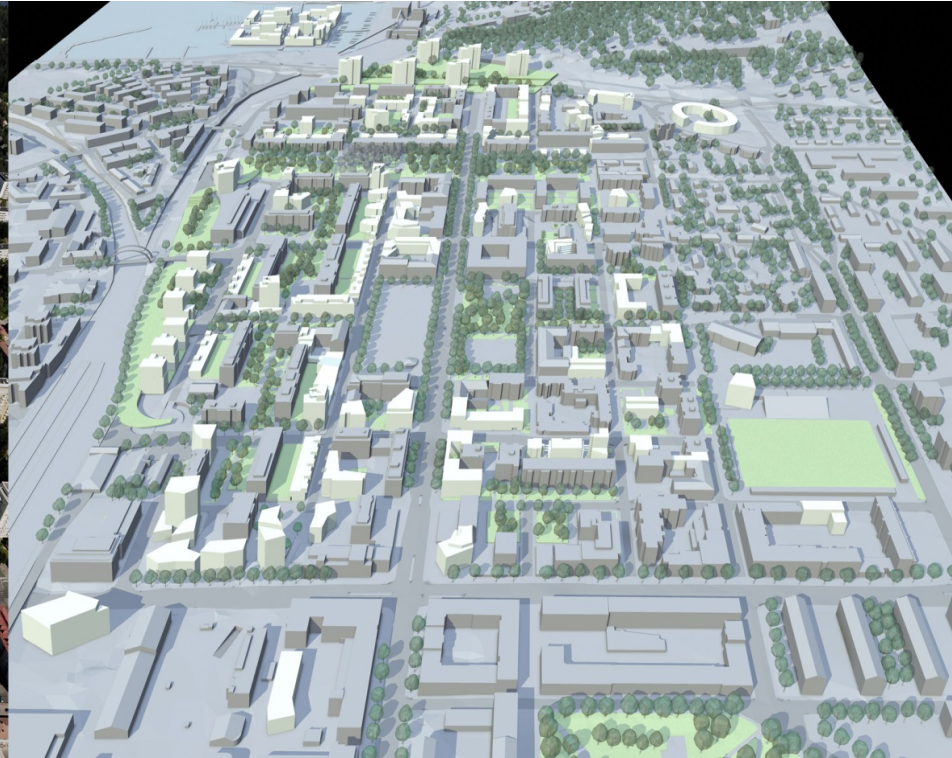


Bottom up



Täydennysrakentamisen yleissuunnitelma

Potentiaalisten lisä- ja täydennysrakentamiskohteiden haku



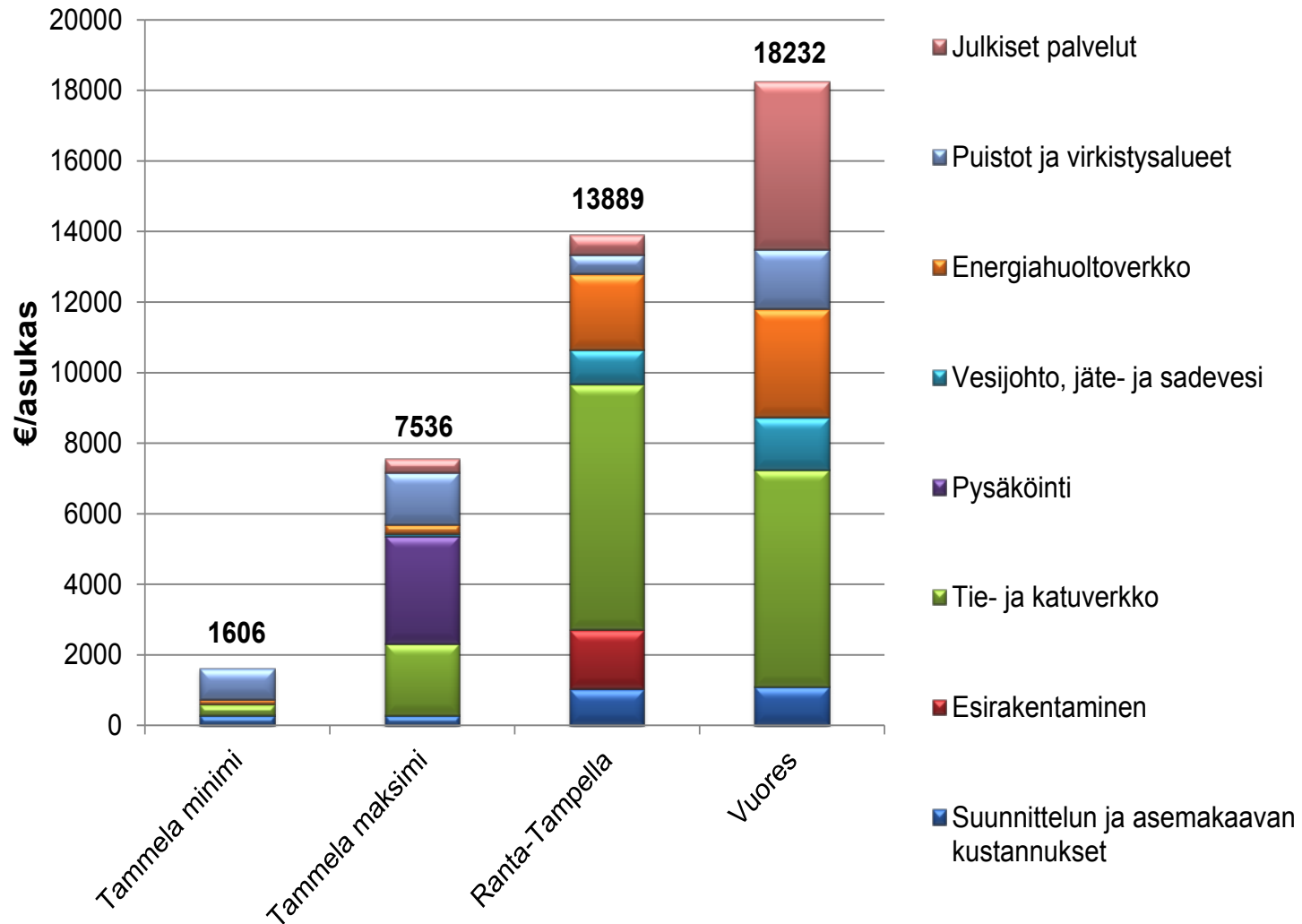
o ry



Kuvat: Tampereen kaupunki



Kaupungin investoinnit Tammelassa, Ranta-Tampellassa ja Vuoreksessa



Lisä- ja täydennysrakentamisen mahdollistama positiivinen kierre?



Toimenpide-ehdotukset

Kaupungit

- Jos tavoitteena on laajamittainen lisä- ja täydennysrakentaminen, sille on luotava suotuisat olosuhteet, sillä hankkeet eivät käynnisty itsestään
 - Maankäyttömaksusta tulisi luopua, sillä infrakustannuksissa säästetään
 - Autopaikkavaatimukset pitäisi tarkistaa, sillä ylimääräisistä autopaikoista on olemassa näyttöä
 - Viherrakentamiseen ja pysäköintiratkaisuihin sijoitetut eurot saadaan säästöinä takaisin.
 - Täydennysrakentamista kannattaa tukea, sillä laajamittaisesti toteutuessaan se tuo merkittäviä kustannussäästöjä ja ympäristöhyötyjä.



Toimenpide-ehdotukset

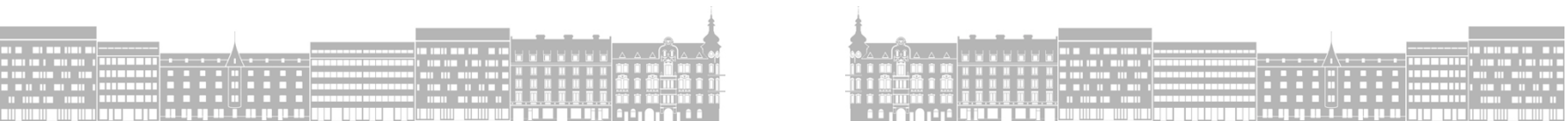
Taloyhtiöt

- Taloyhtiöiden pitäisi laatia itselleen strategia
- Strategian olemassa olo helpottaa päätöksentekoa, koska on selkeä linja, jonka mukaan toimitaan.
- Tällöin myös toimenpiteiden kannattavuuden määrittäminen selkeämpää, koska tiedetään, mihin ollaan pyrkimässä.
- Lisärakentamiseen kannattaa suhtautua positiivisena mahdollisuutena. Se on hyvin toteutettuna hyvä mahdollisuus rahoittaa remontteja ja vähentää niistä aiheutuvaa asuinkulujen kasvupainetta.



Taloyhtiön kysymyksiä lisärakennushankkeessa

- Taloyhtiön vaihtoehdot lisärakentamishankkeessa?
- Lisärakennushankkeen nettotuotto?
- Maankäyttömaksun suuruus ja realisoituminen?
- Lisärakennushankkeen suunnitteluratkaisut?
- Pysäköintipaikkojen määrä ja lisärakentamistarve?
- Kaavoituksen eteneminen ja kesto?
- Peruskorjaushankkeen kustannusarvio ja rahoitustarve?
- Aikataulut: peruskorjauksen ja tontin myynnin tahdistus?
- Tulevien tilikausien suunnittelu?
- Rahoituksen suunnittelu?
- As.oy:n päätöksenteon suunnittelu?



Päätelmiä 1/2

- Täydennysrakentaminen on kuntatalouden kannalta usein kannattavaa, koska infran investointeja ei juurikaan tarvita. Olemassa olevassa infrassa on yleensä kapasiteettia.
- Täydennysrakentamisen taloudellinen tukeminen on siksi erittäin perusteltua. Tärkeimpiä tukitoimia ovat
 - Suunnittelutuki kaavoituksen yhteydessä (tätä ei osata tehdä, kannustimet vääriä yms.)
 - Maankäyttömaksun oleellinen alentaminen, mieluiten poistaminen (nyt estää taloyhtiöiden lisärakentamista)
 - Viherrakentaminen (pelätään viheralueiden häviämistä)
 - Autopaikkavaatimuksen kohtuullistaminen (esim. Tammelassa vain 37 %:lla talouksista on yksi auto, 5 %:lla 2 autoa, 58 %:lle ei ole autoa, Tampereella 39 % ei autoa)



Päätelmiä 2/2

- Aukkaat arvottavat lisärakentamista oman asumisensa näkökulmasta (asukasrakenne, hyötyjä ei tunnista, uhkakuvia löydetään helposti jne.)
- As.oy:n kiinnostus omaan lisärakentamiseen riippuu hyödyn suuruudesta (rakennusoikeuden arvo, autopaikkavaade, maankäyttömaksu jne.)
- Rakennusliikkeet ja sijoittajat korostavat hankkeiden kannattavuutta
 - Kysyntä asunnoille ja liiketiloille – kysynnän kehittymisnäköymät
 - Hankkeiden riittävä koko ja realisoituminen (aikatekijät)
 - Asuntojen ja kiinteistöjen nykyinen hintataso, alueen nykyinen arvostus
- Alueella toimivat yritykset – liiketoiminnan kannattavuus
 - Palvelujen kysyntä ja sen kehitys

