

Vantaan raitiotie

Vuoden 2022 kiinteistotaloudellisen analyysin päivitys Aviapoliksen ja Hakunilan tarkastelualueiden osalta



Työn sisältö

Newsec on laatinut Vantaan raitiotien Mellunmäki – Aviapolis raitiotiehankkeen kiinteistötaloudellisen analyysin vuonna 2022, jonka viimeisin raportti on päivätty 12.12.2022. Työssä on määritetty aikaisemman raportin mukaisilla aluehinnoitteluilla raitiotien maankäyttötulojen muutos tarkastelualueille 1. (Aviapolis pohjoinen - Tietotie - Technopolis työpaikka-alueet) ja 19. (Hakunilan keskusta) seuraavilla Vantaan kaupungin arvioimilla muutoksilla:

Muutokset tarkastelualueella 1. Aviapolis pohjoinen-Tietotie-Technopolis työpaikka-alueet:

VE 1: Raitiotien päätepysäkki lännessä olisi Lentoaseman sijaan Aviapolis etelä, jolloin osa tarkastelualueen 1 maankäytöstä jäisi raitiotien 800 metrin vaikutusalueen ulkopuolelle.

VE 2: Raitiotien päätepysäkki lännessä olisi Lentoaseman sijaan Aviapolis pohjoinen, jolloin tarkastelualueen 1 maankäytössä Lentoasemantien itäpuolella ei olisi eroa bussi- ja raitiotievaihtoehtoja.

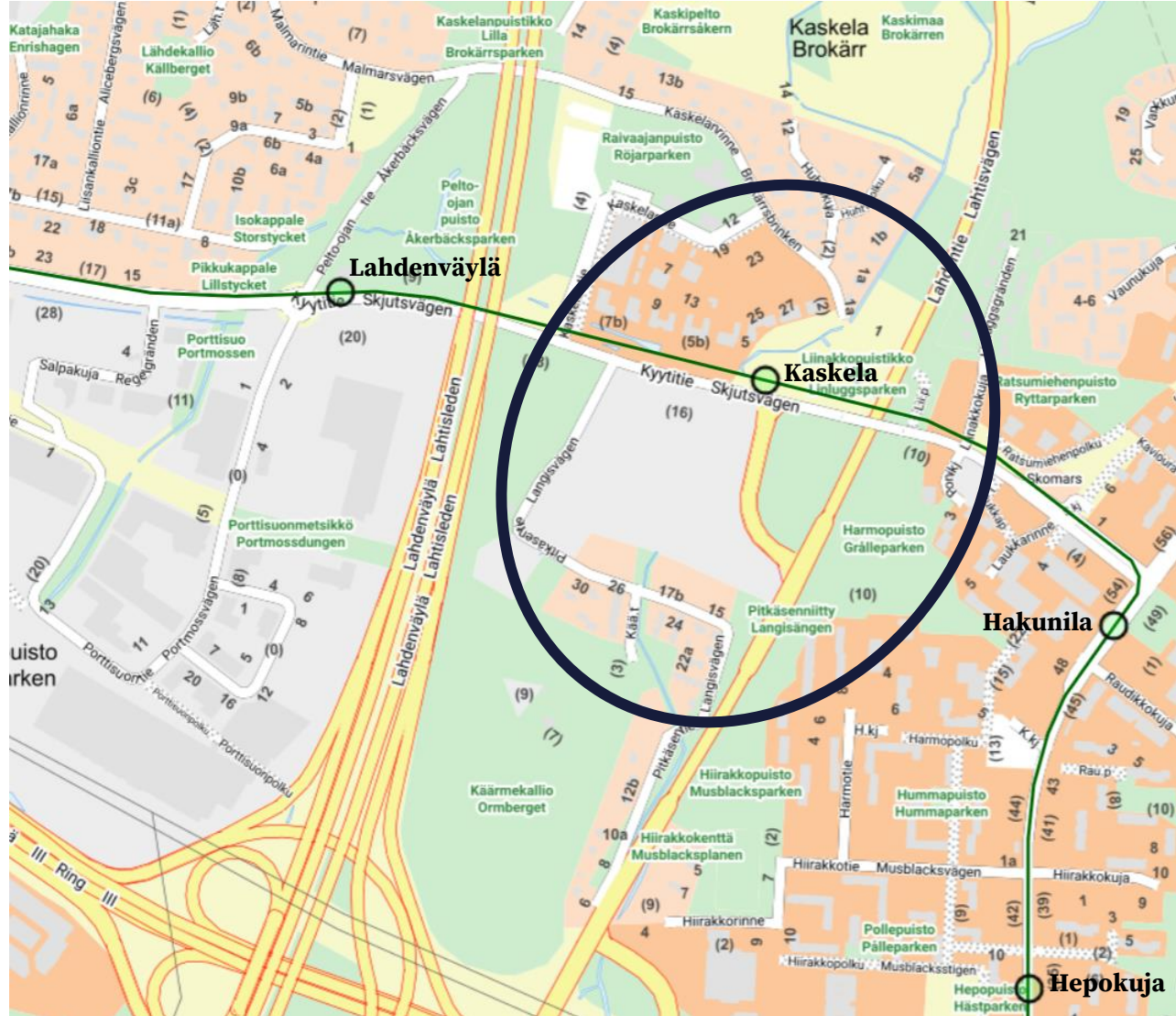
Muutokset tarkastelualueella 19. Hakunilan keskusta:

Hakunilan keskustan tarkastelualueella poistuu maankäyttöpotentiaalia bussi- ja raitiotievaihtoehtoja n. 73 000 k-m² asumista.

Muilta osin tässä osittaisessa päivityksessä on aikaisemmassa raportissa olleita lähtötietoja, laskentaparametreja, oletuksia ja kerrosneliöhintoja. Arvoajankohta on sama kuin aikaisemmassa 2022 raportissa.

VE 2: Päätepysäkki Aviapolis eteläinen
Raitiotien vaikutusalue yltää vain osittain
tarkastelualueen 1 alueille, joten raitiotien
vaikutus pienenee tarkastelualueella.

Muutosten vaikutukset tarkastelualueella 19



Mikäli Lahdentien alueella kadun siirtoa eritasoliittymästä tasoliittymäksi ei tehdä, tilaa uudelle maankäytölle ei vapaudu. Tämän myötä arviolta 73 000 k-m² asuntorakentamista jää toteutumatta.

Muutosten vaikutukset koko raitiotiekäytävällä

Vuoden 2022 ja 2025 Bussivaihtoehto (Skenaario 0)				Vuoden 2022 Raitiotievaihtoehto (Skenaario 1)		Uudet 2025 Raitiotievaihtoehto 1a (Linja päättyy Aviapolis eteläinen)				Uudet 2025 Raitiotievaihtoehto 1b (Linja päättyy Aviapolis pohjoinen)			
Alue ID	Alue	Maankäyttö yhteensä	Nykyarvo yhteensä	Maankäyttö yhteensä	Nykyarvo yhteensä	Ero maankäytössä	Ero nykyarvossa	Maankäyttö yhteensä	Nykyarvo yhteensä	Ero maankäytössä	Ero nykyarvossa	Maankäyttö yhteensä	Nykyarvo yhteensä
		k-m²	1000 €			vrt. 2022	vrt. 2022			vrt. 2022	vrt. 2022		
						k-m²	1000 €			k-m²	1000 €		
1	Aviapolis pohjoinen - Tietotie - Technopolis työpaikka-alueet	224 110	18 857	350 230	36 244	-126 120	-18 024	224 110	18 220	-28 530	-10 286	321 700	25 958
2	Aviapolis Core - Muura keskusta- ja asuinpainotteiset alueet	156 690	3 144	500 750	50 988	0	0	500 750	50 988	0	0	500 750	50 988
3	Muura - Vantaanportti työpaikkapainotteiset alueet	133 460	4 052	232 490	10 495	0	0	232 490	10 495	0	0	232 490	10 495
4	Jumbo-Tammisto kaupan ja palveluiden alue	111 430	7 753	192 110	14 822	0	0	192 110	14 822	0	0	192 110	14 822
5	Pakkala keskus- ja asuinalueet	87 830	7 340	418 240	38 268	0	0	418 240	38 268	0	0	418 240	38 268
6	Pakkala- Kartanonkoski asuinvaltaiset alueet	2 400	80	3 000	193	0	0	3 000	193	0	0	3 000	193
7	Huberila, Lentoasemantien, Kehä III:n ja Tuusulanväylän työpaikka-alue	116 240	7 983	174 450	9 000	0	0	174 450	9 000	0	0	174 450	9 000
8	Annefred - Pyttisberget - Wiima asumispainotteiset alueet	390 070	47 250	573 330	92 674	0	0	573 330	92 674	0	0	573 330	92 674
9	Koivuhaan työpaikka- ja kaupan alueet	107 620	7 650	127 050	9 589	0	0	127 050	9 589	0	0	127 050	9 589
10	Koivuhaka-Viertola asuinpainotteiset alueet	93 560	10 642	203 230	20 909	0	0	203 230	20 909	0	0	203 230	20 909
11	Tikkurilan pohjoisosan asuinpainotteiset alueet	77 950	11 124	97 440	14 516	0	0	97 440	14 516	0	0	97 440	14 516
12	Tikkurila keskusta	480 370	79 116	594 070	85 111	0	0	594 070	85 111	0	0	594 070	85 111
13	Jokiniemi	47 600	7 247	68 300	8 945	0	0	68 300	8 945	0	0	68 300	8 945
14	Kuninkaala: keskusta-, asuin- ja työpaikka-alueet	255 100	13 808	392 410	27 927	0	0	392 410	27 927	0	0	392 410	27 927
15	Kuninkaalan pientaloalueet	6 120	2 712	15 280	7 830	0	0	15 280	7 830	0	0	15 280	7 830
16	Hakkila: Maarinkunnas-Santarata	70 080	2 916	175 180	17 707	0	0	175 180	17 707	0	0	175 180	17 707
17	Hakkila-Kanerva	13 190	130	65 970	7 826	0	0	65 970	7 826	0	0	65 970	7 826
18	Porttipuisto	29 420	1 220	124 350	13 084	0	0	124 350	13 084	0	0	124 350	13 084
19	Hakunilan keskusta	123 870	10 148	312 070	43 738	-73 000	-11 689	239 070	32 048	-73 000	-11 689	239 070	32 048
20	Hakunilan pohjoispuoliset pientalovaltaiset asuinalueet	23 770	6 749	34 860	9 107	0	0	34 860	9 107	0	0	34 860	9 107
21	Hakunilan itäpuoli	7 000	1 090	7 000	1 090	0	0	7 000	1 090	0	0	7 000	1 090
22	Vaarala	55 780	10 070	108 770	16 466	0	0	108 770	16 466	0	0	108 770	16 466
23	Fazerila	25 110	1 910	125 510	11 593	0	0	125 510	11 593	0	0	125 510	11 593
24	Rajakylän pysäkin ympäristö	20 290	5 575	92 230	30 339	0	0	92 230	30 339	0	0	92 230	30 339
25	Länsimäen pysäkin ympäristö	40 550	4 209	102 010	13 902	0	0	102 010	13 902	0	0	102 010	13 902
Yhteensä		2 699 610	272 778	5 090 330	592 364	-199 120	-29 714	4 891 210	562 650	-101 530	-21 976	4 988 800	570 388
Skenaarioiden 1a ja 1b ero skenaarioon 0					319 586				289 873				297 611
Nimellisarvo			370 900		794 400				754 600				764 900
Muutoksen vaikutus vuoteen 2022 verrattuna									-39 800				-29 500
Aviapoliksen (1) osuus									-24 143				-13 808
Hakunilan keskustan (19) osuus									-15 657				-15 692

Bussivaihtoehtoon kerrosneliömaariin ei ole tullut muutoksia, joten erot tulevat raitiotievaihtoehtoon muutoksista.

Tarkastelualueen 1 osalta

- Päätepysäkin ollessa Aviapolis pohjoinen toimitilakerrosneliömäärä raitiotievaihtoehtodossa pienenee n. 28 500 k-m². Tämän vaikutus nykyarvona on n. -10,3 milj. ja reaaliarvona n. -13,8 milj. €.
- Päätepysäkin ollessa Aviapolis etelä toimitilakerrosneliömäärä raitiotievaihtoehtodossa pienenee n. 126 000 k-m². Tämän vaikutus nykyarvona on n. -18,0 milj. ja reaaliarvona n. -24,1 milj. €.

Tarkastelualueen 19 osalta

- Asuinkerrosneliömäärä pienenee n. 73 000 k-m² raitiotievaihtoehtodossa mikäli Lahdentien alueella kadun siirtoa ei tehdä. Tämän vaikutus nykyarvona on n. -11,7 milj. ja reaaliarvona n. -15,7 milj. €.

Yhteenvedo muutosten vaikutuksesta reaaliarvoon

	2022					2025					
	Kaupunki k-m ²	Yksityinen k-m ²	Yhteensä k-m ²	Tulot (nykyarvo) milj. €	Tulot (nimellisarvo) milj. €	VE1 Aviapolis pohjoinen Nimellisarvo milj. €	Ero milj. €	VE2 Aviapolis etelä Nimellisarvo milj. €	Ero milj. €	Hakunila Nimellisarvo milj. €	Ero milj. €
0-skenaarion mukainen bussivaihtoehto											
Asuin	366 000	1 231 000	1 597 000	164,4	214,8						
Toimitila	308 000	795 000	1 103 000	65,4	91,5						
Maankäyttösopimuskorvaus				43,0	64,6						
Yhteensä	674 000	2 026 000	2 700 000	272,8	370,9	370,9	0	370,9	0	370,9	0
1-skenaarion mukainen raitiotievaihtoehto											
Asuin	773 000	2 528 000	3 301 000	340,6	440,0						
Toimitila	451 000	1 338 000	1 789 000	88,4	129,6						
Maankäyttösopimuskorvaus				163,4	224,8						
Yhteensä	1 224 000	3 866 000	5 090 000	592,4	794,4	780,6	-13,8	770,3	-24,1	778,7	-15,7
Ero 0-skenaarioon	550 000	1 840 000	2 390 000	319,6	423,5	409,7	-13,8	399,4	-24,1	407,8	-15,7

Taulukossa on esitetty vuoden 2022 laskennan lopputulokset sekä vuonna 2025 päivitettyjen lukujen vaikutus laskelman lopputulokseen. Päivityslaskelmissa tulojen jakaumaa tilatyypin ja maankäyttösopimuskorvauksien osalta ei saatu eroteltua, joten tulokset on esitetty summaluina.

Tarkastelualueen 1 osalta

-Pääte pysäkin ollessa Aviapolis pohjoinen vaikutus reaaliarvona on n. -13,8 milj. €.

-Pääte pysäkin ollessa Aviapolis etelä vaikutus reaaliarvona on n. -24,1 milj. €.

Tarkastelualueen 19 osalta

-Mikäli Lahdentien alueella kadun siirtoa ei tehdä vaikutus reaaliarvona on n. -15,7 milj. €.

newsec

