

Arviokirja

Arvion tilaaja	Keuruun Kaupunki kaavoitusjohtaja Timo Määttä Multiantie 5 42700 KEURUU										
Arvion kohde	Keuruun kaupungin Tervan kaupunginosan AR-korttelissa 59 sijaitseva määräala ja korttelissa 82 sijaitseva Y-tontti nr:o 6. <u>Omistaja</u> Kohteen omistaa Keuruun kaupunki										
Arvion tarkoitus	Arvion tarkoituksena on määrittää em. kohteen markkina-arvo. Markkina-arvo on arvioitu rahamäärä, jolla omaisuus arvopäivänä pitäisi vaihtaa omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Arvio on tilattu kohteen mahdollista kauppaa varten. Arvio on laadittu noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistönarviointitapaa ja kansainvälistä arviointistandardia (IVS)										
Arvoajankohta	Arviokirjan arvoajankohta on huhtikuu 2021 .										
Arviointikatselmus	Tätä arviota varten ei ole tehty erillistä katselmusta mutta alue on tuttu arviomiehelle lukuisista aikaisemmista arvioista ja niiden yhteydessä suoritetuista katselmuksista samalla alueella.										
Sijainti	Arvioitava kohde sijaitsee Keuruun Tervan kaupunginosa alueella, Keuruun keskusta välittömässä läheisyydessä Melonlahden ja valtatie 58 rajaamalla alueella.										
Kiinteistötiedot	<u>Tonttitiedot/Tilatiedot</u> <table><tr><td>Kaupunki/Kunta</td><td>Keuruu (249)</td></tr><tr><td>Arvion kohteen pinta-ala</td><td>n. 2000 m²</td></tr><tr><td>Rakennusoikeus (nyt)</td><td>700 m²</td></tr><tr><td>Tonttitehokkuusluku</td><td>e=0,35</td></tr><tr><td>Tontin/Tilan omistaja</td><td>Keuruun kaupunki</td></tr></table> <u>Rakennustiedot</u> Arvoin kohteena olevat maa-alueet ovat rakentamattomia.	Kaupunki/Kunta	Keuruu (249)	Arvion kohteen pinta-ala	n. 2000 m ²	Rakennusoikeus (nyt)	700 m ²	Tonttitehokkuusluku	e=0,35	Tontin/Tilan omistaja	Keuruun kaupunki
Kaupunki/Kunta	Keuruu (249)										
Arvion kohteen pinta-ala	n. 2000 m ²										
Rakennusoikeus (nyt)	700 m ²										
Tonttitehokkuusluku	e=0,35										
Tontin/Tilan omistaja	Keuruun kaupunki										

Kaavoitustilanne

Kohdetonttia 6 korttelissa 82 koskeva asemakaavan mukaan:

Tärkeimmät kaavamääräykset

Merkintä	selitys
82	Kortteli
6	Tontin numero
YO-1	Yleisten rakennusten korttelialue
e=0,35	tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan

AR-korttelissa 59 sijaitsevan määräalan osalla on todennäköistä, että siihen tehdään kaavamuutos ja se muutetaan Y-tontiksi.

Infrastrukturi

Kohde on liitettävissä sähkö-, vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkkoon. Keuruun keskustan alueen kaikki kadut ja tiet on rakennettu ja kestopäällystetty.

Markkinatilanne

Yleinen tilanne

Valtiovarainministeriön 17.12.2021 julkaiseman tiedotteen mukana talouden yleinen tilanne on seuraava:

Bruttokansantuotteen arvioidaan supistuvan 3,3 % v. 2020 ja sen jälkeen kasvavan 2,5 % v. 2021.

Ennuste perustuu oletukselle, että covid-19-epidemiaan liittyvien tautitapausten ilmaantuvuus painetaan voimakkailla rajoituksilla matalalle tasolle vuoden vaihteen aikana, mikä hidastaa talouskasvua. Kotimaassa palveluiden kysyntä pysyy edelleen heikkona ja ulkomaankauppa kärsii pandemian jatkumisesta.

Talouden toipumien alkaa pandemian aiheuttaman epävarmuuden poistuessa vuoden 2021 kuluessa. Vuoden 2021 loppua kohden kiihtyvä kasvu nostaa myös vuoden 2022 talouskasvua. BKT:n arvioidaan kasvavan 2,0 % v. 2022 ja 1,4 % v. 2023.

Julkisen talouden alijäämä pysyy suurena v. 2021, kun vuoden alkupuolelle jatkuvan epidemian hoito ja sen vaikutuksia lieventävät tukitoimet pitävät julkiset menot korkealla tasolla. Tulojen ja menojen välinen epätasapaino pysyy niin suurena, että julkinen velka suhteessa bruttokansantuotteeseen näyttää jatkavan kasvuaan koko 2020-luvun alkupuoliskon ajan.

Alue

Työ- ja elinkeinoministeriön ja alueellisten Ely-keskusten 20.10.2020 julkaiseman alueellisia talousnäkymiä koskevan raportin mukaan Keski-Suomen Tilanne on seuraava:

Keski-Suomi Keski-Suomessa asui vuoden 2020 kesäkuun lopussa 274 531 henkilöä. Viime vuoden kesäkuusta väestö on vähentynyt 161 henkilöllä. Elokuun lopussa työttömiä työnhakijoita oli 17 035, mikä on 22,9 % enemmän kuin vuotta aiemmin. Työttömien työnhakijoiden

osuus työvoimasta oli elokuun lopussa 13,5 %. Lomautettuna oli 1 786 henkilöä.

Yleiskuva alueen tilanteesta ja näkymistä

Avoimia kysymyksiä ja huolenaiheita on riittävästi tälle ja tuleville vuosille pohdittavaksi. Miten ympärillämme tapahtuvat muutokset muutaman vuoden kuluttua realisoituvat. Paljonko epävarmuutta yhteiskunta sietää. Mitä tarkoittaa yhdyskuntarakenteen kannalta mahdollinen monipaikkaisuuden lisääminen. Entä lisääntyykö etätyö pysyvästi ja miten se vaikuttaa kasvukeskusten lähiympäristöihin. Miten vaikuttaa nuorten oppimiseen ja työssä oppimiseen mahdollinen siirtyminen etäopetukseen vielä nykyistä enemmän. Nuorten työmarkkinoille kiinnittymisen kannalta korona-aika on todella huolestuttavaa.

UPM:n Säynätsalon vaneritehdas lopetti toimintansa ja Kaipolan paperitehdas lakkautettaneen nopealla aikataululla, matkailusta kuuluu huonoja; kotimainen matkailu ei riitä korvaamaan ulkomaista matkailua. Teknologiateollisuuteen odotetaan huonoja uutisia. Miten käy viljantuotannon ilmastonmuutoksen tuodessa yllättäviä sääilmiöitä. Työttömyys on korkealla tasolla, muuttuvatko lomautukset pitkittyväksi työttömyydeksi. Maailmankaupan ja teollisuuden ostopäällikköindeksin mukaan maailmantalouden elpyminen on jo alkanut, todetaan mm. OP-ekonomistien talousnäkymissä syyskuussa. Toipuminen on kuitenkin hidasta. Keski-Suomi ei hurjista työttömyyslukuista huolimatta ole ollut pahimpia kärsijöitä. Elämä jatkuu juuri nyt kohtuullisin odotuksin. Työttömyys alenee reippaasti. Avoimia työpaikkoja on yllättävänkin paljon. Opiskelijat ja koululaiset pääsivät aloittamaan koulunsa pääsääntöisesti lähiopetuksessa. Keski-Suomen työllisyysaste kääntyi ennustetun taantuman ja koronan seurauksena pois kasvu-uralta ollen vuoden 2020 toisella neljänneksellä 68 %, kun se vastaavasti oli vuotta aikaisemmin 71,2 %.

Yleiskuvaa luonnehtii myös se, että samaan aikaan, kun varaudutaan tuleviin koronahaasteisiin, pitäisi olla voimavaroja suunnitella tulevaisuutta pidemmällä aikajänteellä. Keski-Suomen selviytymissuunnitelmassa haetaan keinoja ennakoidaksemme tulevaa. Osaamisen turvaaminen, työpaikkojen turvaaminen ja tulevaisuuden menestystarinoiden tukeminen ovat siinä ajankohtaisia. Nyt tarvitaan näkemystä ja uskallusta tarttua tulevaisuuden mahdollisuuksiin. Liikenneväylät ja liikenne luovat elinvoimaisen elinkeinoelämän perustaa. Koronan aiheuttama matkustajamäärien vähentyminen on vaikuttanut joukkoliikenteen tarjontaan. Erityisesti maaseutumaisten kuntien välisiä markkinaehtoisia linja-autoliikenteen vuoroja sekä markkinaehtoisia vuoroja maaseutumaisista kunnista Jyväskylään on lakannut kevään ja kesän 2020 aikana useampiakin.

Maaseutumaisten kuntien välisissä vuoroissa samoin kuin maaseutumaisten ja Jyväskylän välisissä vuoroissa oli matkustajamäärissä nähtävissä laskua jo ennen korona-aikaa. Korona on näin ollen voimistanut em. vuorojen välistä matkustajamäärien vähentymistä. Tavoitteena on kuitenkin säilyttää peruspalvelutason kannalta tärkeimmät vuorot, jotta voidaan turvata mahdollisuus joukkoliikenteen käyttöön eri alueilla. Etätyöskentelyllä ja etäopiskelulla on suora vaikutus joukkoliikenteen matkustajamääriin ja samalla kun liikkuminen joukkoliikenteessä on koronan myötä muutenkin vähentynyt, tulevat syksy ja talvi näyttämään, miten matkustajamäärät riittävät ylläpitämään nykyistä liikennetarjontaa. ELY-keskus pyrkii mahdollisuuksien mukaan tukemaan liikennöitsijöitä mm. lippukompensaatiolla tulevan syksyn osalta. Kevään 2020 laajamittaisella etätyöllä ja opiskelulla oli sillä selkeä vaikutus myös pyöräliikenteen määriin. Pyöräliikenteen määrät eivät ole täysin palautuneet aiempien vuosien tasolle kesäkuukausinakaan. Matkakeskuksen pyöräliikenteen seurantapisteellä on havaittavissa matkustajamäärien vähentyminen juna- ja bussiliikenteessä, mikä ilmenee vähäisempänä pyöräliikenteen määränä verrattuna aiempien vuosien vastaavaan aikaan. Elinkeinoelämän kannalta Jyväskylän seutu on valtakunnallisesti merkittävä liikenteen solmukohta. Jyväskylästä säteittäisesti erkanevan valtatieverkon ja ratojen hyvä liikennöitävyys on perusedellytys sekä kaupan että teollisuuden kuljetuksille.

Valtatieverkolla on seudulla myös suuri merkitys seudullisen ja paikallisen liikenteen välittäjänä. Valtatieverkko yhdistää ja halkoo seudun keskeisiä taajama- ja keskusta-alueita. Erityisen tärkeää on varmistaa Suomen eteläisiä ja pohjoisia osia yhdistävän valtatie 4 liikenteen sekä länsi-itäsuuntaista liikennettä välittävän valtatie 9 liikenteellinen toimivuus ja turvallisuus. Raide liikenteen merkitys pitkillä matkoilla korostuu ja yhteyksiä etenkin Helsinkiin pyritään nopeuttamaan. Lentoliikenteen turvaaminen on elinkeinoelämän näkökulmasta keskeinen liikennejärjestelmäkysymys. Keski-Suomen kansainvälisen saavutettavuuden turvaaminen edellyttää lentoliikenteen palvelutason pitkäjänteistä varmistamista.

Elinkeinoelämän tilanne ja näkymät

Koronapandemian seurauksena tulleet rajoitustoimet näkyivät Keski-Suomessakin erityisesti matkailu- ja ravintolasektorilla, taksiliikenteessä sekä erilaissa kuluttajapalveluissa.

Yritysten kriisistä selviämiseen tarkoitettun poikkeusrahoituksen haku käynnistyi huhtikuussa. Merkittävä osa myönnetystä poikkeusrahoituksesta kohdistui juuri näille toimialoille. Keski-Suomessa on etenkin matkailupuolella iso merkitys kokous- ja kongressimatkailulla, jossa rajoitukset aiheuttivat isoja muutoksia. Tapahtuma- ja festivaalitoimintaan kytkeytyvä liiketoiminta on ollut

lähes pysähdyksissä. Etätyön voimakas lisääntyminen on tarjonnut myös uusia mahdollisuuksia yrityksille, jotka tuottavat palveluita ja ratkaisuja verkossa tapahtuvaan liiketoimintaan. Etätyön kasvulla voi olla myös pidempiaikaisia vaikutuksia esim. kokous- ja kongressitoimintaan, kun yritykset hakevat säästöjä toiminnassaan. Metallialan yritysten tilanne Keski-Suomessa on vaihteleva. Yhteisenä nimittäjänä on lähestulkoon kaikissa yrityksissä silmiin pistävän suuri epävarmuus loppuvuoden tilanteesta. Osa yrityksistä on selvinnyt jopa ilman lomautuksia, mutta osalla yrityksistä tilanne syksyn tilausten osalta on huolestuttava. Loppukesään ja alkusyksyyn mennessä lomautukset eivät kuitenkaan ole merkittävässä määrin muuttuneet irtisanomisiksi. Lisäksi Keski-Suomen suurimman teollisen työnantajan Valmet Oyj:n hyvällä työtilanteella on myönteisiä heijastusvaikutuksia koko Keski-Suomen maakunnan metallialan näkymiin.

Teknolohiateollisuuden vienti viime vuonna kasvoi vielä 6,2 prosenttia pitäen työvoiman kysynnän hyvällä tasolla. Tämän vuoden jälkimmäisen puoliskon aikana teknolohiateollisuuden vientiyrityksistä merkittävä osa elää koronan aiheuttaman epävarmuuden tilassa ja tämä näkyy tietenkin työvoiman kysynnässä. Kysymys ei ole ensisijaisesti epidemian kehityksestä Suomessa, vaan Suomen ulkopuolissa maissa. Alan tulevaa kehitystä on loppu vuoden osalta vaikea ennakoida, koska yritysten näkymät ovat jossain määrin ristiriitaisia. Metsä- ja paperiteollisuuden suurilla irtisanomisilla on välillisiä vaikutuksia työvoiman kysyntään myös muilla toimialoilla. Säynätsalon vaneritehtaan ja Kaipolan paperitehtaan lakkauttamiset ja sellun maailmanmarkkinahinnan lasku ovat tuoneet sangen tummia pilviä Keski-Suomen maakunnan metsätalouden ylle. Ala on hallinnut yhdessä teknolohiateollisuuden kanssa maakunnan vientiä, mutta jo viime vuonna metsätalouden viennin muutos oli 4,1 prosenttia miinusmerkkinen. Tätä valitettavaa kehitystä koronaepidemia tulee voimistamaan. Majoitus- ja ravitsemispalveluala oli yksi eniten epidemiasta kärsineistä toimialoista, ellei jopa kaikkein eniten.

Koronapandemia on vaikuttanut ja tulee vaikuttamaan ainakin loppuvuoden ajan toimialan tilanteeseen merkittävästi. Jyväskylän seutukunnalla useita suuria tapahtumia on jouduttu peruuttamaan. MM-osakilpailu Neste Rallin peruuntuminen oli merkittävin peruutettu suuri tapahtuma, jonka vaikutukset ulottuivat myös Jyväskylän seutukunnan ulkopuolella toimiviin alan yrityksiin. Jämsän seutukunnalla matkailualan vaikeuksista on kärsinyt Himos. Takana oli huono alkutalvi ja korona sulki elinkeinon ennen kesää. Tapahtumatuotantoa ei kesän aikana ollut lainkaan. Toisaalta esim. luontoon ja kotimaan matkailuun liittyvän kysynnän kasvu on näkynyt myös Keski-Suomen kohteissa. Tätä trendiä toivotaan pystyvän hyödyntämään jatkossakin. Matkailuinvestoinnit ovat jäissä. Vaikka kevään aikana voimaan astuneita rajoituksia kesän aikana lievennettiin, niin alalla ei ole päästy, eikä tulla yltämään tämän vuoden aikana yritysten liikevaihtojen

kehityksessä viime vuoden tasolle. Alkusyksyn aikana tautitartuntojen määrän kasvu merkitsee edelleen majoitus- ja ravitsemispalvelualalle hiljaisten aikojen jatkumista. Erityisesti yksityisten pienien yritysten tilanne tulee olemaan loppuvuotena tukala. Suuremmat ketjut voivat jossain määrin korvata majoitus- ja ravitsemisalan heikkoa tilannetta muiden toimialojen, kuten kaupanalan, palveluilla. Maatalouden näkymiin koronalla ei pääsääntöisesti ole ollut vaikutusta.

Valio on siirtymässä sopimustuotantoon, mikä alkaa näkyä maatalouden investointitukihakemuksissa. Kaikki maidontuotannon laajentamista suunnittelevat tilat eivät pysty investoimaan ainakaan juuri tällä hetkellä. Lypsykarjatalouden rakentamishankkeita ei tullut yhtään viimeksi päättyneellä (15.8.) hakukierroksella. Korona on lisännyt kotimaisen ja paikallisen ruuan käyttöä, mikä luo positiivisia näkymiä alkutuotannolle ja elintarvikealan yrityksille. Negatiivisia vaikutuksia on ollut suora myyntiä tai suurtalousmyyntiä harjoittaville tiloille, mutta niitä on alueella varsin vähän ja näille yrityksille on kriisitukea haettavissa. Sadonkorjuu on edennyt normaalia hitaammin, satonäkymät ovat vaihtelevat mutta kokonaisuutena kohtuullisen hyvät. Maaseudun yritystukien kysyntä on jatkunut melko normaalina, mikä osoittaa, että osa yrityksistä pystyy panostamaan edelleen investointeihin ja kehittämiseen. Matkailualan yrityksillä on pääosin mennyt odotettua paremmin, koska korona on lisännyt kotimaan matkailua.

Maaseutuyritysten koronatukia on haettu varsin maltillisesti. Korona-aika on vauhdittanut puurakentamista ja omatoimista rakentamista. Kuitenkin suurin osa puusta menee metsäteollisuuteen, missä korona on vähentänyt kysyntää maailmanmarkkinoilla. Metsänhakkuut näyttävätkin olevan vähenemässä tänä vuonna. UPM:n Kaipolan paperitehtaan sulkeminen tuo haasteita erityisesti Jämsän seudulle. Loppuvuoden aikana rakennetaan tukipaketteja alueen avuksi ja myös maaseuturahaston kehittämishankkeilla ja yritystuilla pyritään helpottamaan tilannetta.

Rakennusosalalla varsinkin Jyväskylän seutukunnalla, mutta myös koko Keski-Suomessa, oli odotettavissa merkittävää liikevaihdon ja työvoiman kysynnän vähennystä muutaman huippuvuoden jälkeen. Tämän vuoden ensimmäisellä puoliskolla Jyväskylään valmistui 42 prosenttia vähemmän asuntoja kuin edellisvuoden vastaavana aikana. Alan heikentyvään työvoiman kysyntään viittaa vahvasti myös alkuvuonna myönnettyjen rakennuslupien määrä, joka on reilut 60 prosenttia pienempi, kuin viime vuoden kuuden ensimmäisen kuukauden aikana. Toimitilarakentamisen kohdalla tilanne näyttää viime vuotta paremmalta. Koronan vaikutusta rakennusalan tilanteeseen on kovin vaikea erottaa alan suhdannelaskun vaikutuksesta. Kuitenkin on selvää, että koronan vaikutus investointipäätöksiin on ollut merkittävä ja siten alan työvoiman kysyntää loppuvuoden aikana edelleen vähentävä.

Metallialan lailla myös rakennusalan yritysten tilanteissa ja loppuvuoden näkymissä on eroja. Osaan yrityksistä koronalla on ollut kielteisiä vaikutuksia, mutta osalla alan yrityksistä tilanne on edelleen kohtuullisen hyvä. Koronan vaikutus eri kaupan alan toimijoihin ja jakeluketjuihin on ollut kovasti vaihtelevaa. Korona romahdutti keväällä varsinkin elintarvikekauppojen asiakasmäärät. Syksyä kohti mentäessä tilanne on kohentunut, mutta hyväksi tilanne ei todennäköisesti tämän vuoden aikana kehity.

Etätyön tekemisen erittäin voimakas kasvu Jyväskylässä aiheutti varsinkin keskustan liikkeissä asiointimäärien voimakasta vähentymistä, kun taas keskustan ulkopuolella olevien kauppakeskusten ja myymälöiden tilanteeseen koronalla ei ollut niin merkittävää kielteistä vaikutusta. Tietyissä erikoistavaramyymälöissä, kuten polkupyöriä ja retkeilyvälineitä myyvissä liikkeissä nähtiin jopa liikevaihdon kasvua. Investointeihin koronalla on ollut selkeä vaikutus. Vuosi 2019 oli ELY-keskuksen yritysrahoituksessa ennätysellisen vilkas ja rahoituskysyntä oli vielä selvässä kasvussa.

Koronapandemian laajeneminen vuoden 2020 alkupuolella kuitenkin pysähdytti lähes kokonaan normaalin rahoitustoiminnan, mutta rahoituksen kysynnän odotetaan palautuvan loppuvuoden aikana. Haasteita maakunnassa lisää tieto isojen tehdasyksiköiden lakkautuksista. Näiden tilalle synnyttävää korvaavaa pk-yritystoimintaa voidaan vauhdittaa elvytysvaroilla, millä voidaan tukea mm. teollisia investointeja, tuotekehitystä sekä yritysten kansainvälistymistä.

Työvoiman kysynnän ja osaamistarpeiden näkymät

Pandemialla on ollut suuri vaikutus supistuvaan työvoiman tarpeeseen, mutta pandemian todellinen vaikutus Keski-Suomen ELY-keskuksen alueella tulee jäämään arvoitukseksi. Tämä johtuu siitä, että koko maakunnassa työvoiman kysynnän vähenemisestä näkyi merkkejä jossain määrin jo viime vuonna. Viime vuonna avointen työpaikkojen lisäys verrattuna vuoteen 2018 oli noin kymmenen prosenttia. Tämän vuoden kolmen ensimmäisen kuukauden aikana TE-toimistoon ilmoitettujen avointen työpaikkojen määrä väheni noin kymmenellä prosentilla verrattuna vuoden 2019 vastaavaan aikaan.

Työvoiman kysynnän laskun jatkumisesta Keski-Suomessa vuoden 2020 aikana ilman koronapandemian vaikutusta ennakoitiin maakunnan kaikkien yritysten liikevaihdon lasku vuoden ensimmäisen neljänneksen aikana 2,5 prosentilla ja vientiyritysten liikevaihdon lasku 10,3 prosentilla (Keski-Suomen Aikajana 3/2020). Keski-Suomen vientialan yritysten liikevaihdon kohdalla laskuun saattoi vaikuttaa yksinomaan jo sellun maailmanmarkkinahinnan muutokset ja Kiinan talouskehitys. Edellä mainittujen seikkojen vuoksi ei ehkä ole perusteltua selittää työvoiman kysynnän laskun johtuneen ainoastaan ja vain koronasta. Jo aikaisemmin

alkanut kehitys eskaloitui koronan vuoksi yrityksissä ennen näkemättömällä laajuudella yt-neuvotteluiksi maalisi- ja huhtikuun aikana. Vaikka työvoiman kysyntä kääntyi olennaiseen laskuun ensimmäisen kerran sitten vuoden 2014 tämän vuoden ensimmäisellä puoliskolla, niin Keski-Suomen TE-toimistoon ilmoitettujen uusien avoimien työpaikkojen kuukausittainen keskiarvo oli kolmanneksi korkein viimeisen kymmenen vuoden tarkastelujakson aikana. Ainoastaan vuosina 2018 ja 2019 työpaikkojen lukumäärä on ollut vuoden kahdeksan ensimmäisen kuukauden aikana korkeampi verrattuna tämän vuoden samaan ajanjaksoon.

Nyt kun on siirrytty kriisiin shokkija reaktiovaiheen jälkeiseen käsittelyvaiheeseen, työvoiman kysynnän laskun vauhdin voidaan olettaa asettuvan Keski-Suomessa tämän vuoden ensimmäistä puoliskoa selvästi maltillisempaan tasoon. Loppuvuoden työvoiman kysyntää tulee leimaamaan kevään ja kesän aikana toteutettujen lomautusten päättymiset, jotka hidastavat sekä uusien työpaikkojen syntymistä että korvaavien työpaikkojen rekrytointeja. Syksyn 2020 ja talven 2021 työvoiman kokonaiskysynnän kehityksessä merkittävänä tekijänä näyttäisi olevan kuntatalouksien tilanne. Reilusti yli puolessa Keski-Suomen kunnissa on aloitettu yhteistoimintaneuvottelut tämän vuoden aikana. Tämän vuoden kuntien budjetit toteutuvat useimmissa kunnissa huomattavasti alijäämäisinä verrattuna talousarvioiden laadinta-ajankohtaan. Kuntien- ja kuntayhtymien menot eivät tule pysymään budjettien menokehyksissä. Tulopuolella taas koronan vaikutus verokertymiin kasvattaa alijäämää. Työvoiman kysynnässä tämä kehitys näkyy paineena vähentää sosiaali- ja terveydenhuollon ja opetus- ja kulttuuritoimen henkilöstömenoja.

Huomattavaa työvoiman kysynnän vähentymistä nähtiin kiinteistöalan, teollisuuden, kuljetus- ja varastoinnin, julkishallinnon ja muun palvelutoiminnan ammattiluokissa. Jonkin verran työvoiman kysynnän laskua esiintyi terveydenhuollon ja rakentamisen toimialoilla. Koronan kaikkein pikaisin työvoiman kysynnän pudotus koettiin kevään aikana majoitus- ja ravitsemispalvelualalla. Työvoiman kysynnän kannalta metsätalouden suuret yt-neuvottelut kesällä Säynätsalossa ja syksyllä Kaipolassa luonnollisesti vaikuttavat laaja-alaisesti alan työvoiman kysyntään. Vaikka alalle ei ole viime vuosina juuri syntynyt uusia työpaikkoja, niin korvaavaa rekrytointia tehtailla on kuitenkin jossain määrin ollut. Työvoimaa tultaneen irtisanomaan muun muassa puun korjuuta ja kuljetusta harjoittavista yrityksistä. Metallialan yritykset ilmoittivat tämä vuoden ensimmäisen puoliskon aikana avoimia työpaikkoja Keski-Suomen TE-toimistoon vain noin seitsemän prosenttia vähemmän kuin vastaavana aikana viime vuonna. Viimevuotista jopa selvästi enemmän kysyntää on ollut hitsaajista ja ohutlevysepistä.

Vähemmän kysyntää taas on ollut tämän vuoden aikana ennen kaikkea raskaan autokaluston asentajista. Myös koneenasentajien kysyntä on

laskenut viime vuodesta. Koneinsinöörien, koneistajien ja autonasentajien kysyntä on pysynyt koko lailla viimevuotisella tasolla. Metalliteollisuuden yhtenä koronan aiheuttamana ongelmana on ollut tuontitavaran logistiikkaketjuissa esiintyneet ongelmat. Viime vuoden ensimmäisen puoliskon aikana myyjille oli 1 759 työpaikkaa. Tämän vuoden vastaavana aikana kysyntä oli vähentynyt 690 työpaikkaan. Myyjien kohdalla tulee tosin muistaa se, että valtaosa avoimista työpaikoista on ruuhkahuippujen purkamisiin tarkoitettuja osa-aikatyöpaikkoja, joissa viikkotyötunnit saattavat jäädä hyvin vähäisiksi. Netti- ja tilauskaupan kasvu luonnollisesti oli ennätysellistä. Vähittäiskaupan tilanteen tervehtyminen ei kuitenkaan loppukesästä vielä näkynyt kovinkaan merkittävänä työvoiman kysyntänä. Koronan suora vaikutus it-alan työvoiman kysyntään ja lomautusten määrään ei ole ollut niin merkittävä kuin usealla muulla toimialalla. Ei it-alakaan ole säästynyt koronan aiheuttamilta vaikeuksilta, ja tähän pääasiallisena syynä on ollut yritysasiakkaiden it-palveluiden kysynnän lasku. It-ala tunnetusti on ollut monta vuotta yksi eniten työvoimapulasta kärsivästä alasta, ja yritysten laajeneminen tapahtuu nykyisin pitkälti yritysostojen kautta.

Työttömyyden määrän ja rakenteen näkymät

Yt-neuvottelujen lukumäärä räjähti kasvuun tämän vuoden maaliskuu- ja huhtikuun aikana koronaepidemian vuoksi Keski-Suomen ELY-keskuksen alueella. Myönteisenä huomiona neuvotteluissa oli se, että neuvoteltavat toimenpiteet pitivät sisällään valtaosin määräaikaista, enintään 90 päivää kestäviä lomautuksia. Osassa yrityksistä käytiin yt-neuvotteluja kaiken varalta, mutta koronan aiheuttamien pahimpien skenaarioiden jäädessä toteutumatta myös lomautuksiin turvautumiset jäivät toteutumatta. Irtisanomisiin johtavia yt-neuvotteluja käytiin vuoden ensimmäisen puoliskon aikana jopa vähemmän kuin vuoden 2019 vastaavana aikana. Kokoaikaisesti lomautettujen osuus kaikista työttömistä tämän vuoden tammi- ja helmikuussa oli täsmälleen yhtä suuri eli 7,5 prosenttia. Huhtikuussa vastaava luku oli tähän mennessä koko vuoden korkein; 31,2 prosenttia. Kesän aikana kokoaikaisesti lomautettujen suhteellinen osuus kaikista työnhakijoista näytti jo selkeää laskusuuntaista kehitystä. Elokuun lopussa kokoaikaisesti lomautettujen osuus kaikista työttömistä oli sulanut 10,5 prosenttiin.

Lomautukset olivat siis merkittävässä määrin laskeneet kesän aikana. Kokoaikaisesti lomautettujen osuus kaikista työttömistä oli kuitenkin edelleen melko korkealla verrattuna viime vuoden elokuuhun, jolloin kokoaikaisesti lomautettuja oli vain 3,4 prosenttia kaikista työttömistä. Kokonaistyöttömyys on kasvanut Keski-Suomen alueella viime vuoden elokuusta 2,5 prosenttiyksikköä, mikä lukumääräisesti tarkoittaa melkein 3 000 työnhakijaa. Työttömyysasteena tämä tarkoittaa 13,5 prosentin työttömyyttä. Koko maassa työttömien työnhakijoiden osuus työvoimasta elokuun lopussa oli 12,5 prosenttia. Keski-Suomen

työttömyysaste jää siis vain yhden prosenttiyksikön tuosta koko maan keskiarvosta.

Keski-Suomen maakunta on selvinnyt koronapandemian tuhoista useita muita maakuntia vähemmin vaurioin. Keski-Suomen seutukuntakohtaisessa vertailussa huhti- ja toukokuussa koronan vaikutus näkyi voimakkaimmin Jyväskylän seutukunnan työttömyysasteen nousevana kehityksenä. Epidemian vaikutus näyttäytyi Keski-Suomessa tämän vuoden ensimmäisten kahdeksan kuukauden aikana kaikkein voimakkaimpana toukokuussa, jolloin työttömyys nousi Keski-Suomen TE-toimiston alueella 65 prosenttia verrattuna viime vuoden vastaavaan ajanjaksoon. Jyväskylän seutukunnalla työttömyys kasvoi tämän vuoden toukokuussa verrattuna viime vuoden toukokuuhun peräti 70 prosentilla. Jämsän seutukunnalla työttömyys nousi Keski-Suomen seutukuntien vertailussa toukokuussa kaikkein vähiten. Tosin Jämsänkin seutukunnalla nousua oli tuolloin 50 prosenttia. Loppukesän aikana lomautusten päättymisten seurauksena myös eri seutukuntien väliset erot tasaantuivat huomattavasti. Elokuun lopussa Äänekosken seutukunnan työttömyyden kasvu verrattuna viime vuoden elokuuhun oli 25 prosenttia ja Jämsän seutukunnan vastaava luku oli 19 prosenttia. Muiden seutukuntien työttömyyden kehitys jakaantui melko tasaisesti näiden kahden seutukunnan työttömyyden kasvulukujen väliin.

Nuorisotyöttömyyden osalta kasvuvauhdin kuukausittainen kehitys on ollut samansuuntaista kuin kokonaistyöttömyyden. Pitkäaikaistyöttömyyden trendi sen sijaan on ollut erilainen. Pitkäaikaistyöttömyyden suhteellisen kehityksen kasvuvauhti on jatkanut kiihtyvää kasvuaan myös kesäkuukausien aikana verrattuna tämän vuoden edeltäviin kuukausiin sekä viime vuoden vastaaviin kuukausiin. Koronakevään vaikutus työttömyyden kasvuun kohdistui miehiä enemmän naisiin. Tämä johtuu luonnollisesti siitä, että naisia työskentelee enemmän palvelu- ja myyntitehtävissä. Keski-Suomen TE-toimistossa tämän vuoden aikana naisten osuus kaikista työnhakijoista oli matalimmillaan helmikuussa, jolloin naisten osuus työnhakijoista oli 41,1 prosenttia. Korkeimmillaan se oli kesäkuun lopussa; 47,9 prosenttia. Elokuun loppuun mennessä kuitenkin naisten osuus oli laskenut 43,5 prosenttiin.

Jämsän työttömyyden kasvu tullee olemaan Kaipolan tehtaan lakkauttamisen sekä sen heijastusvaikutusten vuoksi varsin korutonta luettavaa. Pahimman skenaarion mukaan noin 1 200 työpaikkaa katoaa seutukunnalta. Seutukunnan työttömyysasteessa lakkauttaminen tulee näkymään pääosin vasta ensi kevään aikana pitkien irtisanomisaikojen vuoksi. Lisäksi tulee muistaa, että ensi vuoden loppukevääseen mennessä irtisanotuille on löytynyt ratkaisuja mm. uudelleen työllistymisen, koulutuksen ja eläköitymisien keinoin. Osa irtisanotuista asuu jo nyt Jämsän seutukunnan ulkopuolella ja poismuutto seutukunnalta tulee jossain määrin lisääntymään. Loppuvuoden

työttömyyden kehitystä ennakoitaessa alkusyksy näyttäisi siltä, että Keski Suomessa kokonaistyöttömyys jatkaisi laskuaan loppuvuoden aikana, kuten myös nuorisotyöttömyys. Pitkäaikaistyöttömyyden suotuisan kehityksen kääntyminen viime vuoden puolella maltilliseen kasvuun jatkaa valitettavaa kasvuaan tämän vuoden aikana ja vieläpä melko varmasti kiihtyvällä vauhdilla. Toisaalta TE-toimistojen on resursoitu hyvin, joten työvoimapoliittisia toimenpiteitä voidaan toteuttaa tarpeen mukaan. Loppuvuonna työttömyys yleensä on alimmillaan kausivaihteluista johtuen.

Kiinteistökauppa

Maanmittauslaitoksen kauppahintatilastojen mukaan vuonna muutamana viime vuonna Keski-Suomessa Y-merkinnällä kaavoitettujen tonttien kauppoja 4-6 kappaletta, kauppojen keskiarvo on vaihdellut 22-74 euron välillä / k-m². Kauppalukumäärät ovat sinällään liian pieniä, jotta luvuilla olisi tilastollista merkitystä.

Koko maassa tehtiin vuonna 2020 yhteensä 36 kappaletta Y-tontin kauppoja, kauppojen mediaanihinta on 40 €/k-m².

Vuonna 2008 että Keuruun kaupunki on ostanut Keuruun seurakunnalta keskustan koulutontin osan hintaan 10 € / m² ja Paloaseman vierestä tontti Keilahallille samalta Tervan alueelta hintaan 2,865 €/m².

Yleisesti on havaittu, että Y-tonttien kaupoissa (myös YO ja YOU) on välillä mielenkiintoista (selittämätöntä) hajontaa. Yleisenä tasona Y-rakennusoikeus on puolet toimistorakennusoikeudesta, tosin Y-tontilla lisärakennusoikeuden arvo on hyvin pieni, sillä sitä ei yleensä voi käytännön syistä toteuttaa.

Niiden Y-tonttien kauppojen osalla, jossa kohteena oli rakentamaton maa-alue näytti Jyväskylässä rakennusoikeusneliön hinta olevan noin 50 euroa. Muualla Keski-Suomessa Jyväskylän ulkopuolella vastaava lukema näyttäisi olevan noin 16 euroa (vaihteluväli 8-25 euroa).

Hintojen vertailu rakentamattomaan asuntotuotantoon tarkoitettuun maahan näytti pienellä otoksella antavan sellaisen tuloksen, että asuntotuotantoon tarkoitettun maan hinta oli noin 3-kertainen verrattuna käyttötarkoitukseltaan tarkasti rajattujen y-merkinnällä varustettujen tonttien hintoihin niin Jyväskylässä kuin laajemminkin Keski-Suomessa. Havainto perustuu pieneen määrään kauppoja eikä tätä tietoa voi yleistää käsittämään laajemmin edellä kerrottua hintaeroa. Erityisesti Jyväskylän ulkopuolella edellä tehdyn havainnon luotettavuutta heikentää vertailukauppojen vähäisyys. Keuruulla on vuosittain myyty vain muutamia asuntotontteja. Hinnat ovat vaihdelleet vuosittain noin 3 eurosta 12 euroon/m², joten tästä johdettuna Y-tonttien arvo olisi luokkaa 1-4 euroa/m²

Arvioinnin pohjatiedot ja metodiikkaa

Arvio perustuu liite- ja lähdeluettelossa mainittuihin tietolähteisiin sekä viranomaisilta ja toimeksiantajalta saatuihin tietoihin, sekä arviointi- ja välitystoiminnan yhteydessä saatuun kokemukseen ja markkinatietoon.

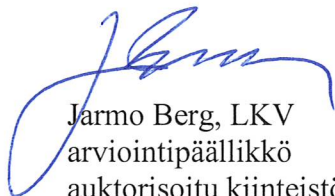
Yhteenveto kohdetiedoista ja kohteen arvo

Keuruun kaupungin **Tervan** kaupunginosan AR-korttelissa 59 sijaitsevan määräalan ja korttelissa 82 sijaitsevan Y-tontin nr:o 6 markkina-arvo velattomana on käsittääksemme noin 2 - 5 €/m².

Kohteen arvonmäärittämisessä päämenetelmänä on käytetty kauppa-arvomenetelmää.

Äänekoskella huhtikuun 23. päivänä 2021

Huoneistokeskus Oy



Jarmo Berg, LKV
arviointipäällikkö
auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA)
yleisauktorisoitu
Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistöarvioitsija (KHK)
Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry:n jäsen
puh. 0400 642 136

LIITTEET

Kaavakartta ja – määräykset

