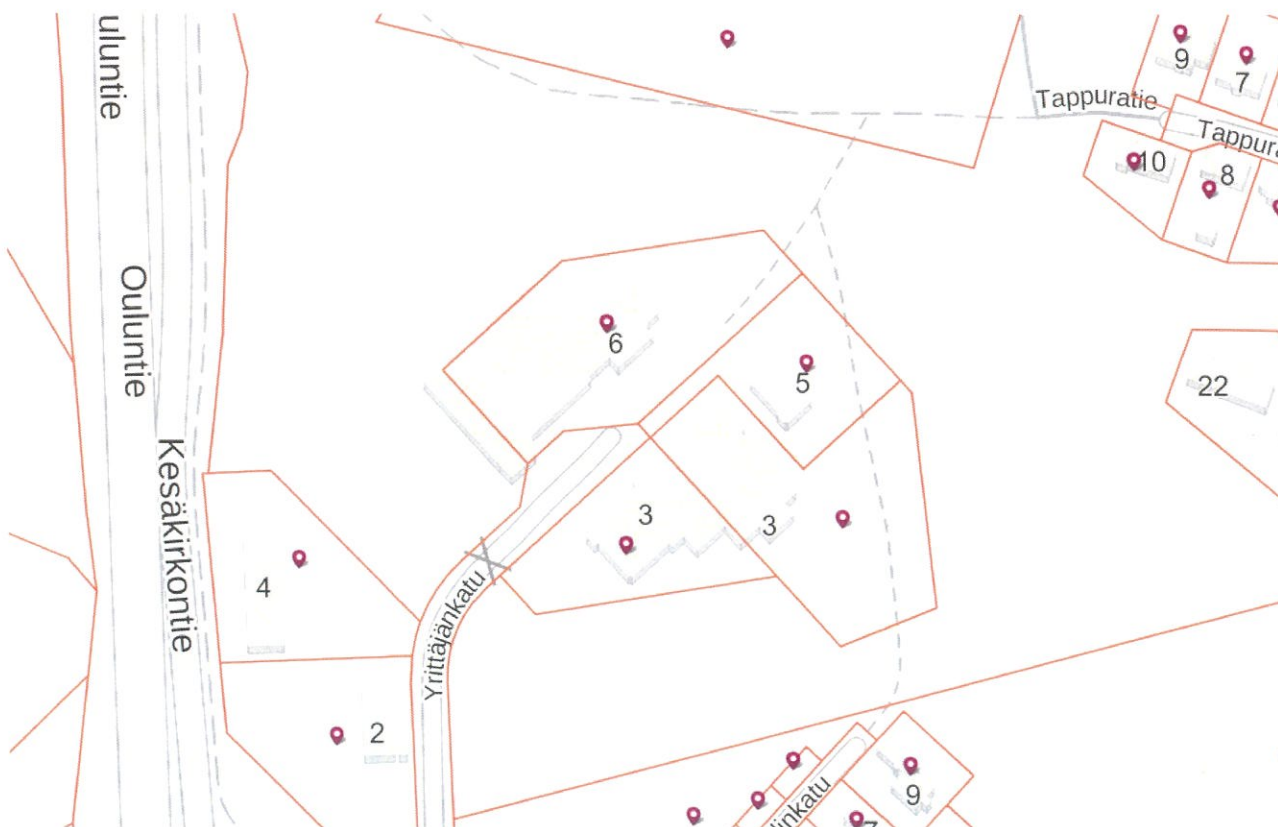


Arviokirja

YRITTÄJÄNKATU 3, 5 JA 6, 44150 ÄÄNEKOSKI



Arvion tilaaja	Äänekosken kaupunki kaupunkirakenne- ja ympäristötoimi Tanja Sulin Hallintokatu 4, 44100 Äänekoski
Arvion kohde	Äänekosken kaupungin (992) 7. kaupunginosan korttelissa 775 oleviin tontteihin nr:o 1, 3, 5 ja 4 kohdistuva vuokraoikeus ja niillä olevat teollisuusrakennukset. <u>Omistaja</u> Äänekosken 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 laaditaan käyttämällä tuottolähestymistapaa (ent. tuottoarvomenetelmää), apumenetelmänä ovat olleet käytössä myös markkinalähestymistapa (ent. kauppa-arvomenetelmä), lisäksi on sovellettu ns. kohtuullisen hinnan periaatetta, jota jäljempänä selostettu tarkemmin sivulla 17. Tämä arvio tehdään noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä, lautakunnan antamia muita ohjeita ja määräyksiä, hyvää kiinteistöarviointitapaa sekä kansainvälistä arviointistandardia (IVS). Arvion laatija on auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), jonka toimintaa valvoo Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunta. Lisätietoja auktorisoinnista ja valvonnasta voi lukea Keskuskauppakamarin verkkosivuilta, https://kauppakamari.fi/palvelut/kiinteistonarviointi/.
Arvoajankohta	Arviokirjan arvoajankohta on lokakuu 2024
Arviointikatselmus	Arviointipäällikkö Jarmo Berg on tutustunut kohteeseen 9.10.2024 arvion tilaajan Katri Miinalaisen opastuksella.
Sijainti	Arvioitava kohde sijaitsee Äänekosken kaupungissa Likolahden kaupunginosassa, Yrittäjänkadun teollisuusalueella osoitteessa Yrittäjänkatu 3, 5 ja 6, 44150 Äänekoski. Kohde sijaitsee logistisesti hyvällä paikalla lähellä valtatie 4:ää, noin 3 kilometriä Äänekosken kaupungin keskustasta pohjoiseen.

KiinteistötiedotTonttitiedot/Tilatiedot

Kaupunki/Kunta	Äänekoski (992)
Kaupunginosa/Kylä	Likolahti (7)
Kortteli	775
Tontti nro	1, 4 sekä 3 ja 5
Pinta-ala	1: 6315 m ²
	4: 2995 m ²
	3: 3549 m ²
	5: 6010 m ²
	yht: 18 869 m ²
Rakennusoikeus	7 547 k-m ²
– käyttämätön rakennusoikeus	2 440 k-m ²
Tontin/Tilan omistaja	Äänekosken kaupunki
Tontin vuokralaiset	Caverion Industria Oy
	KX-Treeshears Oy
	Oy Adolf Lahti YXpila Ab

Rakennustiedot

Kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen tärkeimmät tekniset tiedot ovat seuraavat (tieto tilaajalta):

Rakennukset:

Rakennusvuosia yritettiin meidän toimesta ja lupapuolen kanssa metsästä, mutta ainoa dokumentti joka löydettiin oli rakenneselvitys vuodelta '83. Oletettavasti siis joskus tuolloin on rakennettu alkuperäiset hallit ja sitten laajennus on tehty tuohon 6 halliin v. 2000.

Pinta-alat:

Yrittäjänkatu 3:	2 040 m ²
Yrittäjänkatu 5:	220 m ²
Yrittäjänkatu 6:	2 737 m ²

Yhteensä 4 997 m²

Tilojen käyttö, toimivuus ja kunto

Rakennukset ovat vuokrattuina ja hieman yli puolet on tuotantokäytössä.

Rakennukset ovat malliltaan hyviä, pitkiä ja korkeita suorakaiteen muotoisia tiloja, joiden toimivuus on erittäin hyvä. Yrittäjänkatu 5:n halli on matalampi.

Päärakennukseen johtaa eri puolilta rakennusta useita korkeista nosto-ovia ja tavallisia käyntiovia. Yrittäjänkatu 6 osoitteessa olevan talon kattorakenteet on korjattava, kustannukset ovat noin 80 000 euroa.

Tilojen tekninen taso on luokiteltu seuraavasti:

	Varustelu- taso	Sisustus- materiaalit	Kunto
– toimistotilat	3	3	3
– tuotantotilat	3	3	3
– varastotilat	3	3	3

(erinomainen=5, hyvä=4, tyydyttävä=3, välttävä=2, huono=1)

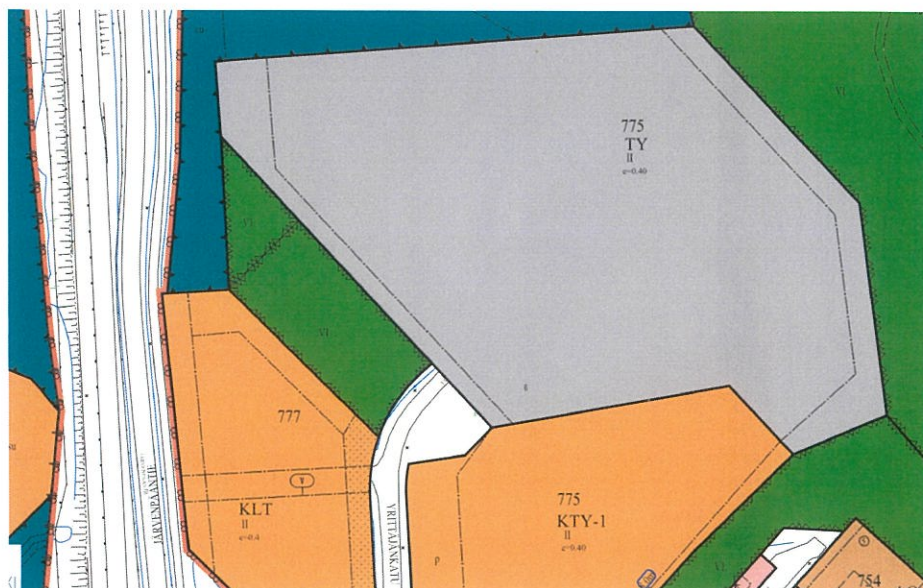
Toimivuus ja soveltuvuus nykykäyttöön on hyvä. Selkeän suorakaiteen muotoisen pohjaratkaisu ja korkea sisätilan vuoksi hallit soveltuvat hyvin myös monelle muulle erityyppiselle yritykselle tuotanto- tai varastohalliksi. Hallien muoto ja korkeus mahdollistavat myös, että fyysiset tekijät eivät useimmille potentiaalisille käyttäjille tule esteeksi hallin käytölle. Yrittäjänkatu 5:ssä oleva rakennus on matalampi, tämä seikka rajoittaa vuokralaisten saamista.

Kiinteistön hoitokulut

Kassavirtalaskelmassa kohteen tärkeimmät hoitokulut on ajateltu niin, että varsinaiset käyttökustannukset (lämmitys, sähkö, vesi, jätehuolto ym.) kuuluvat käyttäjälle ja omistajalle jää vain kiinteistövero ja vakuutus, hallinto sekä ajanmukaistamiskulut. Hoitokulut ovat mielestämme 0,20 euroa/m²/kk, kun kunta ei maksa vakuutuksia eikä kiinteistöveroa.

Kaavoitustilanne

Kohdetonttia koskeva asemakaava on vahvistettu 8.10.2013.



Tärkeimmät kaavamääräykset

TV

Kaavamääräykset
992 7/28

TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

L Lähivirkistysalue.

— 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— Osa-alueen raja.

775 Korttelin numero.

ε Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

YRITÄ Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

v=0.40 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusala.

— Katu.

Rakennusoikeus

Tontin rakennusoikeus on 7 540 k-m². Käyttämätöntä rakennusoikeutta on 2 440 ja se on hyödynnettävissä kokonaan, sen puitteissa, että tontin logistiikka (mm. ympäriajettavuus) ei kärsi.

Infrastruktuuri

Kohde on liitetty Äänekosken Energia Oy sähköverkkostoon sekä vesijohto- ja viemäriverkkostoon. Kaupungin kaava-alueen kaduista ja teistä on pääosa rakennettu ja kestopäällystetty.

Markkinatilanne**Yleinen tilanne**

Valtiovarainministeriön kansantalousosaston 16.6.2025 julkaiseman katsauksen mukaan Suomen taloustilanne on lyhyesti seuraava:

Suomen bruttokansantuote (BKT) supistui viime vuonna 0,1 prosenttia vuositasolla, mutta talous kääntyi kasvuun vuoden aikana. Inflaation hidastuminen, korkojen lasku ja veronalennukset lisäävät kulutusta. Rakentamisen toipuminen, energiasiirtymä ja puolustushankinnat lisäävät investointeja. Talouden kasvua hidastaa Yhdysvaltojen tullien korotukset. BKT kasvaa 1,0 prosenttia vuonna 2025 ja 1,5 prosenttia vuonna 2026 ja 1,7 prosenttia 2027. Työllisyys kasvaa selvästi vasta vuosina 2026–2027 talouden vahvistuessa. Työttömyysaste laskee vuoden 2025 9,3 prosentista 8,3 prosenttiin vuonna 2027.

Lähtötilanne kuluvaan vuoteen oli heikko, sillä julkisyhteisöjen rahoitusaliijäämä oli vuonna 2024 4,4 prosenttia suhteessa BKT:hen. Talouskasvun vauhdittumisesta ja hallituksen sopeutustoimista huolimatta julkisyhteisöjen rahoitusasema kohenee ennustejaksolla vain maltillisesti. Erityisesti valtionta-loutta heikentävät keväällä 2025 tehdyt päätökset veronkevennyksistä ja puolustusmenojen lisäyksistä. Julkisyhteisöjen alijäämä on tänä vuonna 4,2 prosenttia suhteessa BKT:hen ja laskee siitä vähitellen 3,5 prosentin tuntumaan vuonna 2027. Alijäämä ei laske alle kolmen prosentin ennustejaksolla,

Keski-Suomen maankunnan tilanne on Työ- ja Elinkeinoministeriön ja paikallisten ELY-keskusten 29.4.2025 julkaiseman Alueelliset kehitysnäkymät syksyllä 2024 raportin mukaan Keski-Suomen alueen tilanne on seuraava:

Yleiskuva alueen tilanteesta ja näkymistä

Keski-Suomen uusi brändi ”parhaat palat löytyvät keskeltä” kuvaa Keski-Suomen hyvin alueen keskeistä sijaintia ja brittiläinen The Sunday Times ennakoi, että Jyväskylä nousee muutamassa vuodessa Euroopan ehkä trendikkäimmäksi matkailukohteeksi. Jyväskylän kaupunki nousi tänä vuonna Taloustutkimuksen teettämässä Kuntien imago - tutkimuksessa kokonaisvaikutelmassa sijalle kaksi yli 100 000 asukkaan kaupunkien joukossa. Kuntien imago mittaa yritysten ja yrityspäätäjien arvioita kuntien toiminnasta.

Maakunnan vahvuudet ovat koulutuksessa ja tutkimuksessa. Maakuntastrategiaa päivitetään parhaillaan ja sen kärjet bio- ja kiertotalous, uudistuva teollisuus, hyvinvointi ja digitaalisuus ovat vahvuuksia erityisesti yrityskentässä. Keski-Suomen elinkeinorakenne on monipuolinen ja laaja pk-sektori kuvaa yrityskenttää. Metsä- ja metallialalla on veturiyrityksiä, joilla on myös vahva keskinäinen

alihankkijakytkös. Seutujen elinkeinorakenne näyttää pikkuhiljaa monipuolistuvan, mikä tuo vakautta.

Maakuntien joukossa Keski-Suomi on viidenneksi suurin 5 %:n väestösuudellaan. Väestömäärä on kasvanut vuosina 2023–2024, mikä johtuu lähinnä kotikuntaa hakeneiden ukrainalaisten määrästä. Maahanmuutto on vaikuttanut positiivisesti väestömäärään myös pienemmissä kunnissa, erityisesti vastaanottokeskuskunnissa.

Maan sisäisen muuttoliikkeen myötä Keski-Suomi on menettänyt väestöään vuosina 2023–2024. Syntyneiden määrä on alittanut kuolleiden määrän vuodesta 2016 lähtien. Viime vuosina väestö on vähentynyt luonnollisen väestömuutoksen myötä noin 1 000 henkilöllä vuosittain. Vuosittainen syntyneiden määrä on laskenut yli 1 000:lla 2010-luvun alkuvuosista. Kunnissa mm. koulunsa aloittavien määrä pienenee nopeasti.

Tilastokeskuksen väestöennusteen (2024) mukaan Keski-Suomen väestömäärä kasvaa niukasti vuoteen 2045. Erityisen haasteen tuo ikärakenteen muutos. Alle 20-vuotiaiden määrän ennustetaan vähenevän Keski-Suomessa 19 %, 20–69-vuotiaiden määrän kasvavan 2,7 % ja yli 69-vuotiaiden määrän kasvavan 14 % vuoteen 2045. Muutosta leimaa kuntien taloutta ja palvelujen järjestämistä haastava kasvun kohdentuminen kaikista ikääntyneimpään väestöön. Hyvinvointipalveluiden järjestämisen yhteydessä palvelukeskukset lakkaavat kunnista, mikä vaikuttaa kauppaan ja palveluihin. Keski-Suomen keskeinen sijainti useiden valtateiden risteyksessä on yksi vahvuustekijä. Logistiikalla onkin merkittävä rooli maakunnan elinkeinoelämässä. Jyväskylän lentoaseman matkustajamäärät kasvoivat viime vuonna 12 %. Kauppakamarin tutkimuksen mukaan lentoliikenteestä riippuu noin 25 % yritysten liikevaihdosta. Lentoliikenne on erittäin tärkeä erityisesti vientiyrityksille.

Kuntatalous näyttää erityisen sumuiselle. Taustalla on hyvinvointialueiden uudistus, TE24-uudistus sekä valtionosuusjärjestelmän muutos. Kuntarahoitus ei riitä palvelujen järjestämiseen; vuosia 2026–27 on erityisen vaikea arvioida tästä näkökulmasta.

Elinkeinoelämän tilanne ja näkymät

Elinkeinoelämän keskusliiton EK-suhdannebarometrin mukaan Keski-Suomen yritysten lähikuukausien suhdannenäkymät ovat varovaisia; Pk-yritysbarometrin mukaan yritysten yleinen suhdannenäkymä on hieman heikentynyt viime syksystä. Liikevaihto-odotusten saldoluku on koko maata alhaisempi. Kasvuhakuisten yritysten määrässä on tapahtunut pudotusta viime syksystä. Tuotanto ja myyntimäärät

supistuivat hienoisesti vuoden lopulla ja tuotannon ennakoidaan vähenevän aavistuksen lähikuukausina. Heikko kysyntä oli yleisin kasvun este (tammikuu). Ankkuriyritysten lomautusten vaikutukset näkyvät alihankkijoiden ja palvelualan yritysten arjessa.

OP:n arvion mukaan maakunnan talouskasvu tullee olemaan vielä tänä vuonna hieman negatiivinen. Kuluttajat ovat edelleen varovaisia. Taustalla ovat reaali-palkkakehitys, työttömyyden kasvu ja yleinen epävarmuus. Reaalipalkkoissa on nähtävissä pientä nousua, mikä korkotason laskun myötä vaikuttaa parantuneeseen ostovoimaan ja lisää investointeja. Talous elpyy vähitellen.

Yritysten tilauskanta on ollut matala viime vuoden. Monet yritykset ovat selvinneet haastavimmasta tilanteesta lomautusten avulla. Konkurssejakin on ollut ja lomautukset ovat vaihtuneet osassa yrityksiä irtisanomisiksi. Kauppakamarien talouskyselyn mukaan tilauskannoissa on lievää paranemista. Paikallisissa yrityksissä näkyy valonpilkahduksia talouden epävarmuudesta huolimatta. Ilahduttavaa on, että tarjouspyyntöjä ja kyselyitä tulee tasaisesti. Erityisesti vientiyritykset uskovat kasvun alkavan tänä vuonna. Vienti piristyy hiljalleen, kun vientimarkkinoiden suhdanne vahvistuu ja korkojen lasku lisää kysyntää. Isot yritykset ovat investoineet matalasuhdanteen aikana. Keski-Suomessa tehdään tavoitteellista yritys-yhteistyötä tutkimus- ja oppilaitosten kanssa.

Keski-Suomen TK-menot kasvoivat 2023 5,4 % edellisvuodesta ja olivat maakuntien kuudenneksi suurimmat. Yritysten osuus TK-menoista on Keski-Suomessa 53 % (koko maassa 68 %). Yritysten osuus on kaksinkertaistunut viimeisten kymmenen vuoden aikana. Jyväskylän seudun osuus TK-menoista on 84 % ja Äänekosken 14 %.

Äänekoski on rakennemuutoksessa. Tilanteen taustalla ovat Metsä Woodin päätös lopettaa vanerituotanto Äänekoskella ja traktoritehdas Valtran henkilöstövähennykset. Metsä Groupin viime vuosi oli poikkeuksellisen heikko. Metsä Wood sulkee vaihteittain tänä ja ensi vuonna koivu- ja havuvaneritehtaat Äänekosken Suolahdessa. Koivuvaneritehtaan toiminta on päättynyt ja havuvaneritehdas suljetaan vuoden 2026 loppuun mennessä. Taustalla on heikko kannattavuus. Metsä Group investoi edelleen Äänekoskelle vahvasti. Lähes 300 miljoonan kertopuutehdasta rakennetaan parhaillaan ja se käynnistyy ensi vuoden lopulla. Ligniinituotteiden koetehtaan rakentaminen on edennyt aikataulussa ja tehdas valmistuu loppuvuonna. Investoinnin arvo on noin 40 miljoonaa euroa. Koetehdas on tärkeä vaihe kohti mahdollista täyden mittakaavan tuotantolaitoksen investointia. Metsä Groupin koetehtaista Äänekoskella toimivat ennestään Kuura-tekstiilikuidun ja Muoto-tuotteita valmistavan 3D-kuitutuotteen koetehtaat. Metsä Group käynnisti helmikuussa 2025 esisuunnittelun ensimmäisestä kaupallisesta Kuura-tekstiilikuitua tuottavan tehtaan rakentamisesta. Uusia avauksia

ovat vetyyn ja hiilidioksidin talteenottoon liittyvät mahdollisuudet. Yhtiö arvioi alkuvuoden tuloksen viime vuoden viimeistä neljänestä paremmaksi.

Valtra on investoinut viime vuosina Äänekosken Suolahteen tuotekehitys- ja logistiikkakeskukseen. Valtran voimansiirtotehtaan laajennus on valmis. Yritys on lisännyt tehdasinvestoinneilla kestävästi kapasiteettia. Uuden investoinnin myötä tehtaalla voidaan tehdä itse kaikki portaattomat voimansiirrot. Yhtiön tavoitteena on laajentaa teollisuusaluetta ja lisätä rakennusoikeuden määrää. Viime vuosi oli pahin laskumarkkina ja henkilöstömäärä väheni kymmenen prosenttia. Tänä vuonna markkina ei enää pienene, mutta ei vielä kasvakaan. Korkotason lasku tukee investointeja jatkossa. Valtra on markkinajohtaja Pohjoismaissa ja kasvaa näky Euroopan isommilla markkinoilla.

Metsätaloudessa puukauppa on käynyt alkuvuonna normaalisti, tällä hetkellä melko hyvän kysynnän tilanteessa. Leudon talven heikot korjuukelit ovat luoneet kysyntää etenkin kesäkorjuukelpoisille kohteille. Puun hinta on säilynyt korkealla tasolla, mikä on kannustanut metsänomistajia puumarkkinoille ja on tuonut merkittäviä rahavirtoja maakuntaan.

Rakennusalan tilanne on haastava, samoin sahojen tilanne. Markkinat ovat odottavassa tilassa. Uusia projekteja tarvitaan, jotta työllisyys säilyy. Haasteellinen julkisen talouden tilanne vaikuttaa osaltaan investointeihin. Osa yrityksistä on joutunut käymään muutosneuvotteluja sopeutuakseen markkinatilanteeseen. Tuulivoima- ja aurinkoenergia-alan rakentaminen paikkaa hieman tilannetta.

Koko Keski-Suomessa asuntokauppa kasvoi viime vuonna. Sen sijaan uusien asuntojen kauppa laski viime vuonna edellisvuodesta. Useat tekijät vaikuttavat asuntomarkkinoihin: korkotason tulevaisuus, luottamus talouteen, kuluttajien alhainen ostovoima ja työtilanteen epävarmuus, poikkeuksellisen epävarma geopolitiittinen tilanne sekä puheet taloyhtiöiden yhtiölainojen riskeistä. Samoin on nähtävissä ikääntyneiden asumisen muutostrendi: aiemmin omakotitalonsa myyneet ostivat omistusasunnon, kun nyt osa heistä siirtyy vuokralle tai asumisoikeusasuntoihin. Maaseutukunnissa kiinteistöjen arvon alennettua pankit eivät rahoita asuntoja. Rakentamisen luvat ovat lähteneet Jyväskylässä nousuun viime vuoden lopulla, mikä voi olla merkki orastavasta kasvusta.

Hirsitalovalmistaja Honkarakenne näkee merkkejä käännteestä. Honkarakenteen liikevaihto laski, mutta tilauksia alkoi tulla jo viime vuoden lopulla paremmin. Vientimarkkinoita avautui Aasiasta. Matalasuhdanteen aikana tehtyjen investointien ja vahvan taseen johdosta kasvun lähtökohdat nähdään hyvinä. Markkinoiden odotetaan

piristyvän vähitellen inflaation taltuttua edelleen ja korkotaseen madaltuessa.

Metalliteollisuudessa on tehty investointeja ja alalla menee kohtuullisen hyvin. Ilmanvaihdon alan tuotteita valmistava yritys Lindab aikoo rakentaa uuden tuotantolaitoksen Jyväskylään; tavoitteena on aloittaa rakentaminen ensi syksynä. Myös uusia yrityksiä on perustettu. Osa on joutunut myös sopeuttamaan toimintaansa talous- ja maailmantilanteen vuoksi.

Jämsän Kaipolassa UPM myi paperitehtaan 2021 Kaipola Green Port Oy:lle. Rakennemuutoksen seurauksena on edelleen 60 työtöntä. Kaipolan alue painottuu kiertotalouteen ja energia-alaan. Kaipolaan on jo sijoittunut useita yrityksiä ja uusia etsitään. Corsair Finland Oy (aiemmin Kaipola Circular Oy) suunnittelee hanketta, jonka tavoitteena on valmistaa jätemuovista muoviöljyä pyrolyysiprosessin avulla. Freight Car Finland Oy tuo markkinoille telin, jossa on säätyvä raideleveys. Kaipolan Pelletti Oy suunnittelee lämmityspellettien valmistuksen aloittamista. Jämsän aseman seudun kehittämishankkeessa kehitetään sujuvampaa liikkumista ja joukkoliikennettä elinvoiman kehittämiseksi.

Jämsän Halliin on syntymässä Suomen ilmailu- ja puolustusteollisuuden keskittymä. Hallissa on myös vahvaa osaamista miehittämättömiin ilma-aluksiin liittyen. Tavoitteena on rakentaa testiympäristö ja luoda työpaikkoja miehittämättömälle ilmailualalle (UAS). Hallissa sijaitsee myös Suomen ainoa lentokonetehtas Scandinavian Seaplanes Oy. Kesällä valmistuu Patrian uusi tuotantorakennus, jossa alkaa F-35-hävittäjien eturunkojen valmistus. Alueelle on tulossa kaava, joka mahdollistaa lisärakentamisen.

Puolustusalan yrityksillä on kova kysyntä. Nammon ja Senopin laajennustarpeet Jyväskylässä liittyvät puolustusteollisuuden tuotannon kasvutarpeeseen ja investointihalukkuuteen. Kansainvälisen ilmailu- ja puolustusalan yrityksen Nammon tykistökranaatinkuoria valmistavan tehtaan rakentaminen on käynnissä Jyväskylässä. Investoinnin arvo noin 30 miljoonaa. Tuotanto alkaa kesään mennessä. Yritys työllistää 30 henkeä. Senopille suunnitellaan uutta puolustusteollisuuden tuotantolaitosta Jyväskylään. Investoinnin arvo on noin 10 miljoonaa euroa. Rakennustyöt alkavat syksyllä ja valmistuvat vuoden kuluttua. Senop valmistaa vaativaan käyttöön suunniteltuja pimeänäkölaitteita, optroniikkaa ja tietoturvallisia viestintäratkaisuja. Puolustusvoimat on tilannut lisää valonvahvistimia Senopilta, mikä tuo työtä Lievestuoreelle. Jyväskylän yliopisto ja ammattikorkeakoulu ovat profiloituneet myös merkittäviksi toimijoiksi turvallisuuden tutkimuksessa ja kyberturvallisuusosaamisessa.

Maataloudessa Keski-Suomen peltoala käytetään pääosin nurmien ja rehuviljojen viljelyyn. Nurmiala on tukijärjestelmän ohjaamana jopa

lisääntynyt kotieläintilojen nopeasta vähenemästä huolimatta. Leipäviljojen osuus on vain muutama prosentti peltoalasta, myös erikoiskasvien viljely on vähäistä. Suomen viljatase ei markkinoiden puolesta kannusta tällä hetkellä rehuviljojen viljelyyn. Kotimarkkinoilla olisi tilaa esimerkiksi öljykasveille. Maailmanpoliittinen tilanne vaikuttaa viljamarkkinaan ja nopeat muutokset ovat mahdollisia.

Kotieläintilojen määrä on vähentynyt viime vuoden aikana Keski-Suomessa nopeammin kuin koko maassa keskimäärin. Vuonna 2024 maidontuotanto oli edellisvuotta selvästi pienempi. Vuoden lopussa meijerimaidon lähettäjiä oli enää alle 200. Viimeisen kymmenen vuoden aikana Keski-Suomen maitotilojen määrä on vähentynyt 57 %. Naudanlihan tuotanto on pysynyt viime vuosina hieman vakiintuneemmin noin 4 miljoonan kilon tasolla. Sianlihan tuottajia Keski-Suomessa on enää muutama. Useiden vuosien hiljaisemman kauden jälkeen eri puolilla maakuntaa on vireillä useita suurehkoja maidon- ja naudanlihantuotannon investointihankkeita, jotka tasannevat tuotannon alenemaa lähivuosina. Ilahduttavasti näitä hankkeita ovat toteuttamassa nuoremman polven viljelijät, mikä luo jatkuvuutta pidemmälle tulevaisuuteen. Näillä näkymin tuotanto on keskittymässä yhä pienemmälle ja yrityskokoaan kasvattavalle tilajoukolle.

Maakunnassa on runsaasti puhtaaseen energiaan liittyviä investointeja. Jyväskylään avataan kesäkuussa Suomen ensimmäinen vetytankkausasema, jonka toteuttaa Vireon Oy. Ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan raskaan liikenteen vedyn tankkausasema. Viisi vetybussia aloittaa liikennöinnin Jyväskylässä jo tänä vuonna. Toinen vaihe laajentaa solmukohtaa paikallisella vedyn tuotannolla.

Keski-Suomi on viidenneksi suurin tuulivoimamaakunta suunnitteilla olevien hankkeiden määrällä mitattuna. Suunnitteilla on 39 tuulivoimahanketta, joista Suomen Uusiutuvat ry:n mukaan puolet tulee toteutumaan sähköntuotantoon saakka. Hankkeita on suunnitteilla 14 kuntaan, eniten Karstulaan, Kyyjärvelle, Saarijärvelle ja Keuruulle. Tähän liittyen energian siirto ja varastointi kiinnostavat alueelle sijoittuvia yrityksiä. Myös aurinkopuistoja rakennetaan mm. Jämsään ja Joutsaan. Aurinkovoiman pientuotannon kapasiteetin ennakoidaan miltei nelinkertaistuvan vuoteen 2030 mennessä.

Pihtiputaalle ja Kinnulaan selvitetään biokaasulaitosten rakentamista viljelijäryhmähankkeena. Biokaasulaitoksia valmistava Metener Oy toimittaa tällä hetkellä laitoksia Yhdysvaltoihin. Ruuantuotannon ulkopuolella olevien peltojen biomassojen käytössä olisi merkittävä mahdollisuus huoltovarmuuden kannalta hajautettuun energian tuotantoon ja varastointiin laajemmassa mittakaavassa.

Valmet on panostanut valimon energiatehokkuuden parantamiseen. Jyväskylän kaupungin omistama Alva-yhtiöt Oy investoi 60 miljoonaa

euroa polttamattomiin tekniikoihin. Kaukolämmön tuotannossa hyödynnetään jatkossa jäteveden lämpöä ja halpaa sähköä. Finngridin suunnittelema uusi Harjulinja Pyhäjärveltä Etelä-Suomeen mahdollistaneen puhtaaseen energiaan liittyviä hankkeita. Fortumin datakeskushanke on suunnitteilla Jyväskylään. Asemakaava on luonnosvaiheessa. Kyseessä on miljardiluokan hanke, joka toisi noin 200 työpaikkaa.

It-alalla on ollut haasteita viime vuosina, mutta se on edelleen suuri työllistäjä. Alalla näkyvät myös julkisen puolen taloushaasteet. Jyväskyläläinen ohjelmistoyhtiö Pinja voitti miljoonien eurojen arvoisen brittiläisen sahajätin tilauksen osoituksena poikkeuksellisesta metsäalan osaamisesta, missä on potentiaalia myös tulevaisuuden vientimarkkinoilla.

Peliosuuskunta Expa ja Digi & Game Center on tunnustettu Suomen ensimmäiseksi ja maailman pohjoisimmaksi Unreal Authorized Training Centeriksi (UATC). Tunnustus vahvistaa Keski-Suomen asemaa luovan teknologian keskuksena ja avaa uusia mahdollisuuksia eri alojen ammattilaisille hyödyntää Unreal Engineä innovaatioiden kehittämisessä. Status laajentaa tarjontaa myös pelialan ulkopuolelle, mahdollistaen koulutusta esimerkiksi elokuva-, arkkitehtuuri-, auto-, terveys- ja koulutusaloilla toimiville ammattilaisille.

Teknologiateollisuudessa ei vielä näy käännettä parempaan. Spinnovan tulos oli tappiollinen ja liikevaihto laski. Yhtiön mukaan taustalla oli Woodspinnin tuotantolaitoksen teknologiprojektin valmistuminen. Teknologiyhtiö Spinnova Oy on muutosten edessä, kun sen yhteistyökumppani Suzanno vetäytyi yhteistyöstä. Woodspinnin tehtaalla ajetaan testejä ja tuotetaan kuitua yhteistyökumppaneiden tarpeisiin. Betolarin ja Consolis Parman kehittämät Geoprime ontelolaatat siirtyvät teolliseen valmistukseen. Yhtiön mukaan kyseessä ovat maailman vähäpäästöisimmät ontelolaatat. Jyväskylän kaupunki, Toyota Gazoo Racing World Rally Team Oy ja Toyota Mobility Foundation ovat perustaneet Central Finland Mobility Foundation (cefmo) -säätiön, jonka tarkoituksena on edistää hiilineutraaliutta ja puhdasta liikkumista Jyväskylän seudulla ja Keski-Suomessa. Toyota Gazoo Racing World Rally Teamin teknologiakeskuksen ja testiradan toteuttamiseen on laadittu osayleiskaava ja asemakaava. Kaavasta tehty valitus on käsittelyssä.

Päivittäistavarakauppa ja ruokakauppa menestyvät hyvin. Keskimaa on investoinut alalle vahvasti. Matkailussa korostuu kotimaan matkailijoiden osuus. Himokselle on valmistumassa uusi Break Sokos Hotel marraskuussa. Himoksen ulkomaalaisten matkailijoiden osuus on tänä talvikautena kasvamassa. Matkailijoita saapuu Virossa, Hollannista ja Saksasta. Vetovoimana on lumi. Keski-Suomessa on myös vahvaa tapahtumatuotantoa. Paviljonki on Suomen monipuolisin tapahtumatalo,

jossa järjestetään vuosittain yli 500 tilaisuutta. Jyväskylän Messuilla on merkittävä taloudellinen vaikutus alueelle. Viime vuosi oli Jyväskylän messuille koronapandemian jälkeen ensimmäinen normaali vuosi. Ensi vuodesta odotetaan parempaa tapahtuma-alan vuotta. Vaikka toimintaympäristö on vakaantunut, talouden epävakaus ja epävarmuus vaikuttavat alan toimintaan.

Jyväskylä on liikuntapääkaupunki, jossa sijaitsevat huippu-urheiluinstituutti KIHU ja maan ainoa liikuntatieteellinen tiedekunta. Mittava jääturheilu-, liikunta- ja osaamiskeskuksen rakentamiseen tähtäävä Hippos-hanke käynnistyy tänä vuonna. Keski-Suomen yritysten näkymät ovat vielä odottavat, mutta eivät synkät. Tavoitteena on ”kasvua kaiken keskellä” maakunnan brändiä mukaillen. Tilanteeseen tulevat vaikuttamaan muun muassa korko- ja palkkakehitys, työttömyyden kehitys, kuluttajien ostovoima ja luottamus. Taustalla näkyvät edelleen koronasta ja geopoliittisesta tilanteesta johtuneet ja pitkään jatkuneet haastavat vuodet, jotka ovat vaikuttaneet yritysten kassavaroihin ja investointeihin. Maailmantilanteen vaikutukset ovat monipolvisia ja vaikeasti ennakoitavia. Esimerkiksi jos Yhdysvaltojen tuontitullit toteutuvat, se voi merkitä yritysten tuotannon siirtämistä Kiinasta Suomeen. Osalla yrityksistä, erityisesti vientiyrityksillä, on näkyvissä selvästi kysynnän piristymistä. Talous elpyy maltillisesti.

Vientiyritysten määrän kasvattaminen on tärkeää jatkossa osana talouden vakauttamista.

Työmarkkinoiden tilanne ja näkymät

Keski-Suomen työllisyystilanne on ollut pitkään maan heikoimpien joukossa. Työmarkkinoiden kokonaiskuva Keski-Suomessa on haastava useilla eri mittareilla mitattuna: työttömyysaste, pitkäaikaistyöttömien osuus kaikista työttömistä, maahanmuuttajien työttömyys, nuorisotyöttömyys ja korkeasti koulutettujen työttömyys. Helmikuun 2025 lopussa Keski-Suomen työttömyysaste oli 14,2 %, joka oli kaikista ELY-keskusalueista kolmanneksi korkein. Jyväskylän työttömyys oli suurista kaupungeista toiseksi korkein. Erot työttömyysasteissa ELY-keskusalueiden välillä sekä suurimpien kaupunkien välillä ovat hieman pienentyneet viime kuukausien aikana.

Yleinen taloustilanne, kustannustason nousu ja Ukrainan sodasta johtuvat syyt ovat kasvattaneet työttömyyttä koko maassa ja Keski-Suomessa. Työttömyys on kasvanut koko maakunnan alueella viimeisen 12 kuukauden aikana lähes kaikissa kunnissa, muutamaa pientä kuntaa lukuun ottamatta. Keski-Suomessa oli 17 910 työtöntä työnhakijaa helmikuun 2025 lopussa. Heistä pitkäaikaistyöttömiä oli 6 290, joka on 848 enemmän kuin vuotta aikaisemmin. Työttömien työnhakijoiden lukumäärä kasvoi eniten Jyväskylässä, Jämsässä ja Muuramessa. Prosentuaalinen työttömyyden kasvu oli suurinta Kyyjällä,

Kinnulassa ja Muuramessa. Helmikuun 2025 lopussa työttömyysasteet olivat korkeimmat Saarijärvellä (16,7 %), Äänekoskella (16,5 %), Joutsassa (15,3 %) ja Jyväskylässä (14,8 %). Useassa keski-suomalaisessa kunnassa osaselityksenä työttömyyden kasvulle ovat olleet kuntalaisiksi siirtyneet ukrainalaiset. Vain pieni osa ukrainalaisista on tähän mennessä työllistynyt. Haasteena on ollut mm. pitkä odotusaika kotoutumiskoulutukseen.

Aktivointiasteeseen laskettavissa palveluissa olevien asiakkaiden määrän lasku vuoden takaiseen verrattuna on yksi syy työttömyyden kasvulle. Helmikuun 2025 lopulla palveluissa oli 5 582 henkilöä, mikä oli 1 058 (-15,9 %) vähemmän kuin vuotta aikaisemmin. Kaikilla Keski-Suomessa vuoden 2025 alussa käynnistyneellä kolmella työllisyysalueella on tiukka määrärahatilanne. Aktivointiasteeseen laskettavia palveluja ei ole tarjolla yhtä paljon kuin oli aikaisemmin. Palveluihin osallistuminenhan ei enää katkaise kunnan maksettaviksi tulevien työttömyysetuuspäivien kertymistä. Kahdella työllisyysalueella ei myönnetä tänä vuonna uusia palkkatukipäätöksiä. Kaikilla työllisyysalueilla on vähennetty työvoimakoulutusten ja valmennuspalvelujen määrää. Mikäli taloudessa ei tapahdu nopeaa käännettä, palveluissa olevien pienenevä asiakasmäärä ennakoii omalta osaltaan työttömyyden kasvun jatkumista.

Pitkäaikaistyöttömien määrä lisääntyy edelleen. Helmikuun 2025 lopussa yli vuoden yhtäjaksoisesti työttömänä olleita pitkäaikaistyöttömiä oli 6 290. Kasvu vuoden takaiseen oli iso: heitä oli nyt 848 enemmän. Yli kaksi vuotta yhtäjaksoisesti työttömänä olleita pitkäaikaistyöttömiä oli helmikuun lopulla 3 290. Kasvua helmikuusta 2024 oli 514 henkilöä. Pitkäaikaistyöttömien osuus kaikista työttömistä on kauan ollut Keski-Suomessa muuta maata korkeampi, mutta ero on nyt kaventunut. Keski-Suomessa osuus oli 35,1 % ja koko maassa osuus oli 34,7 %. Korkea pitkäaikaistyöttömyys on erittäin suuri haaste kuntatalouden, työmarkkinoiden toimivuuden ja odotettavissa olevan työvoiman kysynnän alkamisen kannalta. Keski-Suomen kunnissa on myös ihan aiheellinen huoli siitä, kuinka paljon kunnat joutuvat jatkossa rahoittamaan Kelan maksamia työttömyysturvakuluja.

Muutosneuvottelujen määrä on ollut alkuvuoden 2025 aikana kasvussa Keski-Suomessa. Huolestuttavaa on se, että nyt päädytään lomautusten sijaan aikaisempaa useammin irtisanomisiin. Tilanne on muuttunut syksyn 2024 jälkeen. Koko vuoden 2024 aikana Keski-Suomessa muutosneuvottelujen yhteismäärä oli 257. Niiden irtisanoutumistoteutuma oli 320 henkilöä. Vuoden 2025 alkukuukausien (30.3.2025 mennessä) aikana muutosneuvotteluja on ollut jo 66 kpl, ja niiden arvioituksi irtisanomistarpeeksi on ilmoitettu 525 henkilöä. Lähes kaikissa kunnissa tunnistetaan kuntakeskusten näivettymistä ja siihen liittyviä kivijalkamyymälöiden toiminnan haasteita. Niihin ei enää juurikaan synny uusia työpaikkoja. Moni yritys lopettaa toimintansa kannattamattomana tai yrittäjän eläköityessä. Yritysten

kannattavuushaasteet liittyvät suhdanteeseen, verkkokaupan kasvuun ja myös väestökehitykseen.

Talouden positiivista käännettä ja sitä kautta tulevia valoisampia työmarkkinanäkymiä on odotettu jo jonkin aikaa. Sellaista ei työttömyyslukujen tai uusien avointen työpaikkojen lukumäärän valossa vielä juurikaan näy. Enimmäkseen työmarkkinoilla ei odoteta tapahtuvan parantumista seuraavan puolen vuoden aikana. Merkittävää muutosta odotetaan vasta vuonna 2026. Onneksi osa keskisuomalaisista yrityksistä on kuitenkin jo havainnut heikkoja signaaleja toiminnan kannattavuuden paranemisesta. Signaalit ovat tässä vaiheessa vielä yritys- ja paikkakuntaakohtaisia. Työmarkkinoiden näkymät arvioidaan kaikkein valoisimpana Keuruun seutukunnalla ja vaisuimpana ne nähdään Jyväskylässä. Rakennusallalla on jo näkyvissä ihan pientä elpymistä. Sosiaali- ja terveysallalla työpaikkoja on tarjolla ja tulee olemaan jatkossakin. Samoin erityisesti maakunnan reuna-alueilla majoitus-, ravitsemis- ja puhtauspalvelualoilla on työpaikkoja jatkossakin. Kuljetusala näyttää työllistävän jatkossakin melko hyvin.

Työmarkkinat toimivat eri tavalla eri seutukunnilla ja seutukuntien elinkeinorakenne vaikuttaa työmarkkinoihin. Erityisesti Äänekoskella on suhdanneherkkää teollisuutta. Niinpä nykyisessä taloustilanteessa työttömyys on noussut siellä korkeaksi. Vaikka Jämsässäkin on suurteollisuutta, se ei ole yhtä suhdanneherkkää. Matkailualan melko hyvä tilanne parantaa Jämsän työllisyystilannetta eikä pitkäaikaistyöttömyyskään ole kasvanut kovin voimakkaasti. Keuruulla on useita keskisuuria yrityksiä, joilla on melko vakaa toiminta ja ne pystyvät tarjoamaan avoimia työpaikkoja tässäkin taloustilanteessa. Jyväskylän alueella on monen suuntaisia ilmiöitä. Uusia yrityksiä aloittaa ja työpaikkoja avautuu, joskaan ei riittävästi. Huolestuttavaa on vakaidenkin alojen, kuten esim. ICT-alan heikko työmarkkinatilanne tällä hetkellä. Korkeasti koulutettujen työttömyyttä on pääosin Jyväskylässä. Vähintään alemman korkeakouluasteen suorittaneiden työttömien määrä oli helmikuun 2025 lopussa 2 751. Määrä on ollut kasvussa.

Työvoimapulasta ei tällä hetkellä voida puhua. Aina on kuitenkin tiettyjä toimialoja ja yrityksiä, joilla on haasteita saada työvoimaa. Kohtaantongelmat ovat pääosin maakunnan reuna-alueilla, ja sielläkin erityisesti soteallalla, majoitus-, ravitsemis- ja puhtauspalvelualoilla sekä jossain määrin kuljetusalalla. Monilla Keski-Suomen suurista yrityksistä on kokemusta kansainvälisen työvoiman rekrytoinnista. Juuri tällä hetkellä kansainvälisen työvoiman kysyntä on hyvin matalalla tasolla, vaikka rekrytointeja tietysti tapahtuu myös talouden matalasuhdanteen aikana. Useimmat keskisuomalaiset yritykset eivät ole vielä rekrytoineet ainuttakaan ulkomaalaista työntekijää. Työnantajilla on pääosin erinomaisia kokemuksia tilapäistä suojelua saavista, ukrainalaisista työntekijöistä. Tämä avaa jatkossa ovia myös muulle kansainväliselle työvoimalle.

VuokratasotToimitilojen vuokrat

Äänekosken liike- ja palvelusalojen tilojen vuokratasoista ei ole olemassa tarkkoja tilastoja. Vertailuna kerrottakoon, että Jyväskylän liiketilojen vuokrataso oli KTI Kiinteistötiedon mukaan vuonna 2023 syyskuun tilastojen mukaan keskimäärin noin 25,88 €/m²/kk ja mediaanitaso 22,01 euroa, kaikissa tiloissa keskimäärin. Alakvartiilin taso on 12,96 €/m²/kk.

Toimistojen vuokrataso oli keskimäärin noin 15,61 €/m² ja mediaani 15,72 €/m²/kk. Alakvartiilin keskiarvo oli 12,18 €/m²/kk.

Tuotannollisten tilojen vuokrataso vuonna 2023 syyskuussa on aineiston mukaan Jyväskylässä keskimäärin 12,36 €/m²/kk. Mediaanitaso (suuruusjärjestyksessä keskimääräinen luku) oli vastaavasti 10,67 euroa. Alimman neljänneksen keskiarvo (alakvartiili) oli 8,88 euroa/m²/kk.

Äänekoskella on tehty joitakin havaintoja vuokratasoista aikaisempien arvioiden yhteydessä. Teollisuustilojen vuokrat vaihtelevat tilojen teknisen kunnon ja sijainnin mukaan välillä 2-6 euroa/m²/kk. Arvion kohteen vuokrataso on keskiarvon mukainen (4 €/m²/kk).

Varastotilojen vuokrataso vaihtelee voimakkaasti sijainnin, teknisen tason ja mm. korkeuden mukaan. Vaihteluväli on 1-3 euroa / m² /kk. Kassavirtalaskelman mukaiset omistajan kulut tarkoittavat lähinnä vakuutusta ja kiinteistöveroja ja ajanmukaistamista.

Tuottovaatimustasot

Tuottovaatimustaso Jyväskylän talousalueella on liiketilojen osalla vaihtelevat välillä 7,0–8,5 %. Toimistotilojen tuottovaatimustaso on välillä 7,75–9,0 % ja teollisuus- ja varastotilojen osalla 10,0–12 %. Arvioitavan kohteen osalla olemme päätyneet kokonaisuuden tuottovaatimustasoksi 15 %.

Kassavirtalaskelmassa vuokrankorotustason indeksiä käyttäen on arvioitu olevan luokkaa 2 % vuosittain.

Toimitilamarkkinat

Äänekosken (myös koko pohjoinen Keski-Suomi) toimitilamarkkinat ovat tällä hetkellä melko lailla pysähtyneet. Teollisuushallien kauppota tehdään vuosittain muutamia ja hintataso on hyvin epäyhtenäinen. Tästä syystä yleisesti käytetty markkinalähestymistapa (ent. kauppaa-arvomenetelmä) ei tule kyseeseen liian vähien edustavien vertailukauppojen vuoksi.

Kohde

Kohteen ominaisuuksien osalta sen markkina-asemaa nykyisillä kiinteistö- ja toimitilamarkkinoilla voidaan pitää seuraavanlaisena:

Makrosijainti	3
Mikrosijainti	4-5
Toimivuus ja kunto	3
Toimitilavuokrasuhteet	3-4
Myytävyys	3
Vuokrattavuus	4
Arvonkehitys 2-3 vuoden kuluessa	3
(erinomainen=5, hyvä=4, tyydyttävä=3, välttävä=2, huono=1)	

Kohteen asemaa kuvattaessa makrosijainnilla tarkoitetaan Äänekosken asemaa Suomen kiinteistömarkkinoilla ja mikrosijainnilla kohteen asemaa Äänekosken kiinteistömarkkinoilla.

Arvioinnin pohjatiedot ja metodiikkaa

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

Kohteen tulot ja menot ja kunnostustarpeet

Yrittäjänkatu

Vuosi	Menot	Vuokratulot + muut myyntituotot	Netto	
2024	158 406,00 €	295 220,00 €	136 814,00 €	*lauha ja vähäluminen talvi
2023	261 039,00 €	271 185,00 €	10 146,00 €	*kylmä ja luminen talvi, lattiakorjaus

tarvittavat korjaustoimenpiteet

kattopalkkien tuenta Yrittäjänkatu 6

PTS:n mukaiset tehtävät Yrittäjänkatu 3

vesikattokorjaukset

julkisivukorjaukset

vesi- ja viemärikalusteet

sähköistyksen uusiminen

aluerakenteet

100 000,00 € *akuutti, tällä hetkellä lumikuormaa rajoitettava 80kg/m2

260 000,00 € *perustuu vuoden 2014 tehtyyn PTS:ään, korjauksia siihen liittyen ei tiettävästi ole tehty.

Edellä olevat tiedot on saatu arvion tilaajalta.

Yhteenvedo kohdetiedoista ja kohteen arvo

Kohteen, **Äänekosken (992)** kaupungin 7. kaupunginosan korttelissa 775 oleviin tontteihin nr:o 1, 3, 5 ja 4 kohdistuvien vuokraoikeuksien ja niillä olevien kolmen teollisuusrakennuksen markkina-arvo on käsittääksemme noin **neljäsataatuhatta (400 000,00) euroa**.

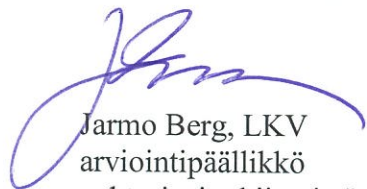
Kohteen arvonmäärittämisessä päämenetelmänä on käytetty tuottolähestymistapaa (ent. tuottoarvomenetelmä). Tuottovaatimustasoksi on kohteen sijainnin, kunnon, markkinavuokratason sekä vuokran- ja arvonmuutosodotusten perusteella **arvioitu noin 15 %** ja vuotuiseksi nettotuotoksi kassavirrassa vuonna 1 suuruusluokkaa 142 500 €, vuokratasolla n. 3,50 - 4,00 €/m²/kk ja kulutasolla 0,20 €/m²/kk. Vuokrasopimusten perusteella vuokralaiset maksavat käyttökustannukset ja omistajalle jää periaatteessa vain vakuutus (kunta ei maksa itselleen kiinteistöveroakaan eikä yleensä vakuutustakaan.) Kokonaiskäyttöaste (taloudellinen käyttöaste) on arviohetkellä noin 50 %.

Kassavirtalaskelmaan on syötetty vuodelle 1 heti tehtävä kattopalkkien korjausremontti ja vuodelle 2 käytännössä kokonaan tekemättä jääneet vuosikorjaukset, jotka ovat perustuneet vuonna 2014 tehtyyn kuntoarvioon sen hetkiselällä kustannustasolla. Vuodesta 3 eteenpäin peruskorjausmenoiksi on arvioitu noin 10 000 euroa/vuosi.

Arvion tarkkuus on epävakaasta markkinatilanteesta johtuen +/- 15 %.

Äänekoski 17.9.2025

Huoneistokeskus Oy



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

LIITTEET

kassavirtalaskelma

MUUT LÄHTEET

Kirjallisuus ja tutkimukset

KASSAVIRTALASKELMA (10 vuotta)



Kohde: Yrittäjänkatu 3, 5 ja 6, Äänekoski

Käyttötapa:

Teollisuustilaa

Pinta-aliatiedot:		m ²	vuokrattuna	Yksikkövuokra (€/m ² /kk):									
Yrittäjänkatu 3	850,0	815	4,00 €										
Yrittäjänkatu 3	1190,0	1052	3,20 €										
Yrittäjänkatu 6	2737,0	670	4,00 €										
Yrittäjänkatu 5	220,0	220	4,00 €										
	0,0		0,00 €										
Muut tilat	0,0		0,00 €										
Yhteensä	4997,0	2757	3,81 €										
Nettotuottovaatimus:		15,00 %											
Inflaatio:		1,50 %											
Kokonaistuottovaatimus:		16,50 %											
Hoitokulut:		0,20 €/m ² /kk											
Ajanmukaistaminen (peruskorj./-parant.):		0,00 €/m ² /kk											
Uusinvestointi:		0 €											
		0 vuoden päästä											
Vuosi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
Potent. bruttotuotto, €/v	228432	233001	237661	242414	247262	252207	257252	262397	267644	272997			
Vuosikorotus (sis. inflaation)	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %			
Käyttöaste (taloudell. k-aste)	50,0 %	50,0 %	50,0 %	50,0 %	50,0 %	50,0 %	50,0 %	50,0 %	50,0 %	50,0 %			
Efekt. bruttotuotto, €/v	114216	116500	118830	121207	123631	126104	128626	131198	133822	136499			
Käyttö-&ylläpitokulut, €/v	11993	12233	12477	12727	12981	13241	13506	13776	14051	14333			
Vuosikorotus em. kuluihin	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %			
Operatiiv. nettotuotto, €/v	102223	104268	106353	108480	110650	112863	115120	117422	119771	122166			
Ajanmukaistamiskulut, €/v	100000	260000	10000	10300	10609	10927	11255	11593	11941	12299			
Vuosikorotus em. kuluihin	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %			
Nettokassavirta, €/v	2223	-155732	96353	98180	100041	101935	103865	105830	107830	109867			
Jäännösarvo, €										743436			

Nykyarvot / tarkasteluajanjakso 10 vuotta:

Kassavirrat, €
206776
Jäännösarvo, €
161430

Pääoma-arvo
368 206 €
74 €/m² (nykyarvo)

Loppuarvo 368 206 €

0,000 €

Vähenn. uusinvestointi
(nykyarvo)