

Kirkkonummen asuntomessut

osana Kantvikin alueen kehittämistä

Luonnosraportti
17.5.2024



Konteksti: Kirkkonummen visio 10+ vuotta

Asuntomessut mahdollisena työkaluna

Kirkkonummen tavoitepolku

Houkuttelevuus



Tavoite 2030 →
"Metropolialueen halutuin ja elinvoimaisin kunta"
+
Kirkkonummi 700 vuotta 2030

Kysymykset

1. Mitä Kirkkonummi tahtoo saavuttaa vuoteen 2030 mennessä?
2. Ovatko Asuntomessut oikea työkalu tällä matkalla?
3. Millaiset Asuntomessut ovat ihanteelliset?



Nykytilanne

Vahva sijainti
pääkaupunkiseudulla,
erinomainen kehitysvire ja
väestönkasvun näkymät

Aika

Asuntomessujen tarpeet JLL:n silmin



ASUNTOMESSUT

Tarpeet

1. Uniikki ja vetovoimainen sijainti
2. Taloudellisesti toimiva yhtälö ja hintataso
3. Uniikki teema rakentamiseen sekä messuille

Yhteenveto keskeisistä kysymyksistä ja suosituksista

Pääkysymykset

Onko Kantvik toimiva sijainti asuntomessuille?

Kannattaako Kirkkonummen järjestää asuntomessuja?

Miten asuntomessu-projektissa onnistutaan?

Keskeiset havainnot	Johtopäätökset
<ul style="list-style-type: none">Kirkkonummi on lähellä PK-seutua, ja yhteydet Helsinkiin ja Espooseen ovat hyvätKunta on vetovoimainen ja kasvavaKirkkonummen keskustassa on kattava palvelutarjonta, joka on tarpeeksi lähellä suunniteltua messualueettaMeri ja luonnonläheisyys tekevät sijainnista uniikin, ja alueelle on luotu houkutteleva viitesuunnitelma, jossa ranta kehitetään yleiseen käyttöönOmakotitalokysyntää on alueella riittävästi asuntomessuihin vaadittavaan skaalaan	<ul style="list-style-type: none"><i>Kantvik vertautuu ominaisuuksiltaan hyvin aikaisempiin asuntomessualueisiin</i><i>Kantvik toimii hyvin asuntomessusijaintina ja täyttää edellytykset onnistuneille messuille</i>
<ul style="list-style-type: none">Kantvik tarjoaa kunnalle uniikin mahdollisuuden hyödyntää ranta-alueitaan strategiansa mukaisestiAsuntomessut kiihdyttäisivät merkittävästi alueen rakentumista vahvistuneen tonttikysynnän ja aikataulupaineen ansiostaAlueen nykyisen suunnitelman toteuttaminen ilman asuntomessuja on haastavaa suurten infrainvestointien takiaAsuntomessuilla Kirkkonummi saisi poikkeuksellisen laajaa näkyvyyttä sen 700-vuotisjuhlan ympärille	<ul style="list-style-type: none"><i>Mikäli Kantvikin alueen kehittäminen viitesuunnitelman mukaisesti on kunnalle kärkihanke, asuntomessut ovat perusteltu työkalu tämän toteuttamiseen</i><i>Alueelle vaadittavien kunnallisten investointien kestävyys on kuitenkin varmistettava</i>
<ul style="list-style-type: none">Maltillinen hintataso lähellä merta on keskeinen osa Kantvikin houkuttelevuuttaSuunniteltu rantaraitti on tärkeä vetonaula messuvieraille, ja oleellinen osa alueen merellistä brändiä, jota tulisi hyödyntää alueen markkinoinnissaAsuntomessut ovat suuri investointi Kirkkonummen näkyvyyteen juhlavuotena, ja on olemassa riski, että fokus kohdistuu liikaa Kantvikiin	<ul style="list-style-type: none"><i>Suunnittelussa ja sitoumuksissa on suhtauduttava varauksella korkeamman hintatason kohteisiin</i><i>Varmistetaan, että houkutteleva ranta-alue saadaan kehitettyä, ja että se valmistuu ajoissa messuille</i><i>Jaetaan näkyvyyttä muille kunnan alueille kiinnostavilla oheiskohteilla esim. keskustassa</i>

Sisältö

1. Kirkkonummen lähtökohdat	5
1.1 Kirkkonummen kehitysnäkymät	6
1.2 Kirkkonummen asuntomarkkina	13
2. Asuntomessujen sopivuus Kirkkonummelle	24
2.1 Benchmark-analyysi: aiemmat messualueet	25
2.2 Kantvik asuntomessualueena	36
3. Johtopäätökset ja suositukset	43

1. Kirkkonummen lähtökohdat

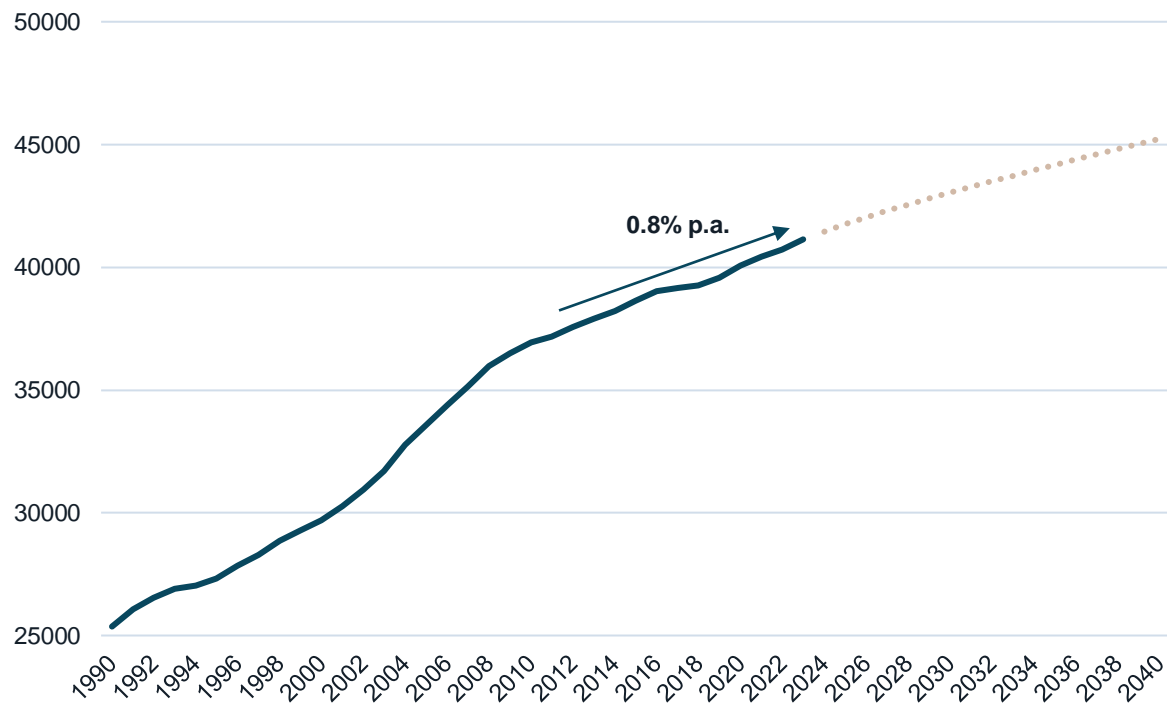
1.1. Kirkkonummen kehitysnäkymät

Kirkkonummen asukasmäärä kasvaa tasaisesti nyt ja jatkossa

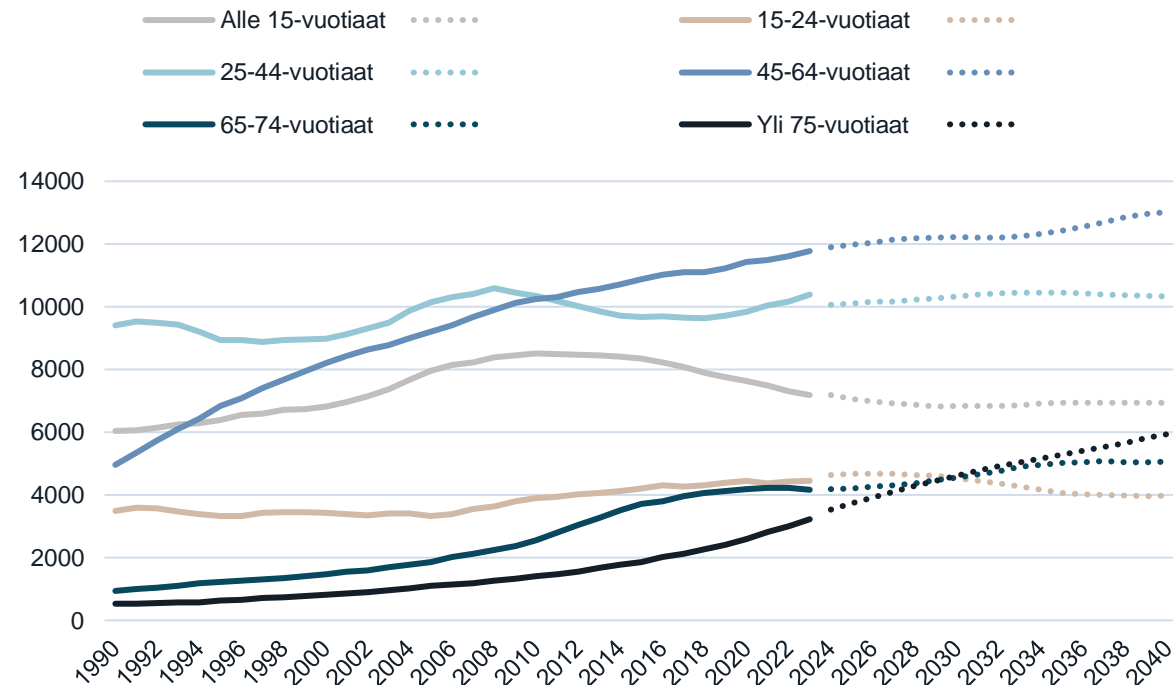
Kirkkonummen asukasluvun ennustetaan jatkavan kasvuaan. Vuosina 2010 – 2022 asukasluku kasvoi keskimäärin 324 asukkaalla (0.8%) vuodessa.

Eniten kasvava ikäryhmä on yli 75-vuotiaat, mutta myös työikäisten 45-64-vuotiaiden ikäryhmässä kasvu jatkuu vahvana

Asukasluvun ennustettu kehitys



Asukasluvun ennustettu kehitys ikäryhmittäin

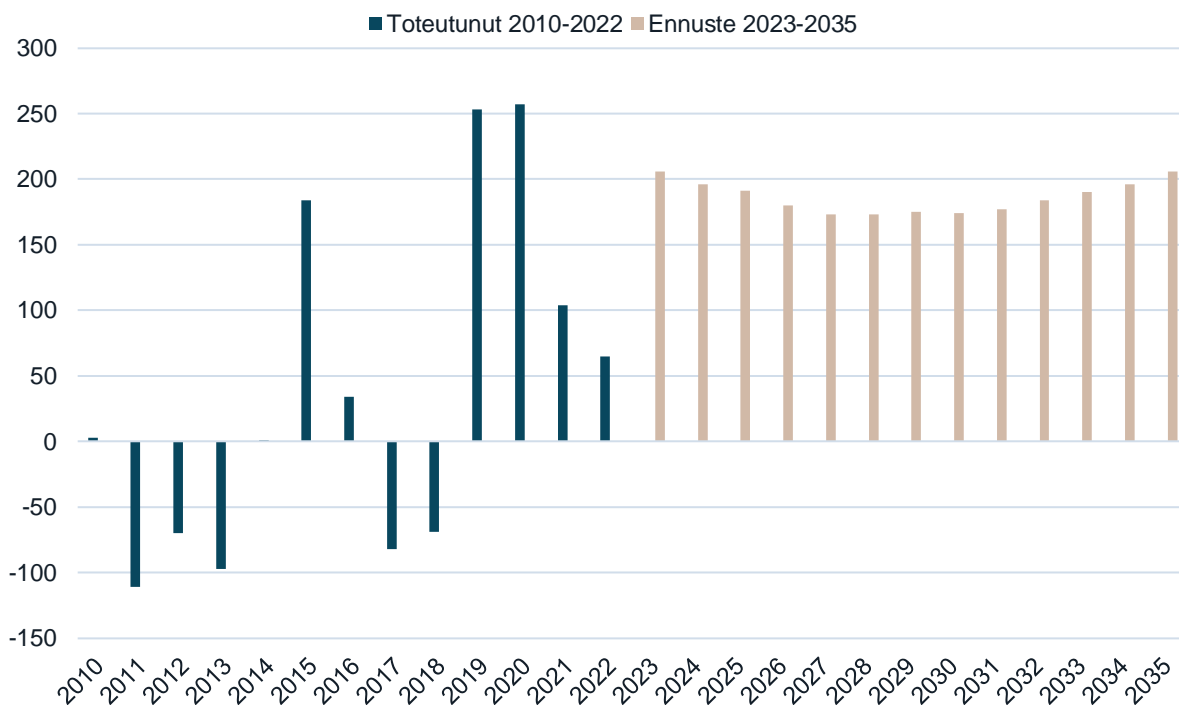


Kirkkonummelle muutetaan Helsingistä ja Espoosta, jotka ovat myös yleisimmät pois muuttavien kohteet

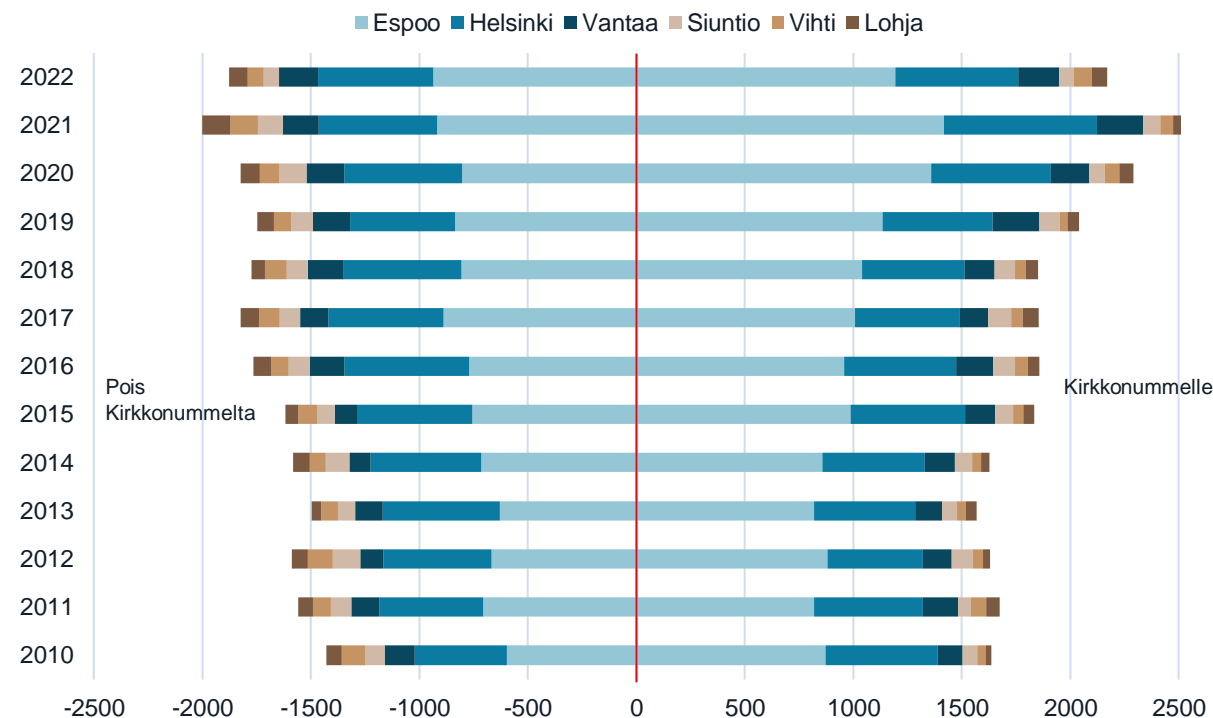
Kirkkonummen nettomuutto muista kunnista on ailahdellut, mutta sen ennustetaan pysyvän positiivisena

Merkittävimmät muuttovirrat sekä Kirkkonummelle, että pois Kirkkonummelta, suuntautuvat pääkaupunkiseudulle ja ympäryskuntiin

Kirkkonummen nettomuuttoliike muista kunnista



Merkittävimmät kuntaan ja pois suuntautuvat muuttovirrat



Kirkkonummi houkuttelee etenkin lapsiperheitä

Kirkkonummen nettomuuttoliike ikäryhmittäin

	Yhteensä	0 - 4	5 - 9	10 - 14	15 - 19	20 - 24	25 - 29	30 - 34	35 - 39	40 - 44	45 - 49	50 - 54	55 - 59	60 - 64	65 - 69	70 - 74	75 -
2010	3	63	-6	-25	-67	-103	85	115	24	-2	-3	-32	-3	-25	-13	3	-8
2011	-111	69	-19	-9	-116	-123	91	116	5	-9	-47	-12	-14	-33	-18	6	2
2012	-70	34	-13	-14	-93	-122	63	72	29	14	-16	-12	4	5	-21	-4	4
2013	-97	55	-1	-9	-125	-124	100	49	39	11	-20	-35	-30	-14	6	4	-3
2014	1	46	-16	-1	-81	-123	82	44	40	4	-12	-16	6	-3	10	12	9
2015	184	83	8	-8	-69	-119	98	82	43	34	20	10	-10	3	2	0	7
2016	34	60	17	-16	-91	-122	105	101	43	-13	3	6	-17	-29	-20	1	6
2017	-82	39	-7	-5	-105	-166	56	78	74	-19	-18	6	5	-27	-4	-4	15
2018	-69	80	9	-25	-115	-155	105	66	59	14	-5	-23	-33	-9	-32	2	-7
2019	253	88	42	-2	-44	-169	143	124	96	10	15	-22	2	-3	-12	-18	3
2020	257	83	16	-5	-125	-92	149	110	88	20	3	-12	56	2	-11	-10	-15
2021	104	71	2	-33	-148	-196	129	169	129	49	-12	-21	-28	-18	0	22	-11
2022	65	72	13	-6	-110	-168	110	146	56	38	-9	-22	1	-14	-12	-17	-13

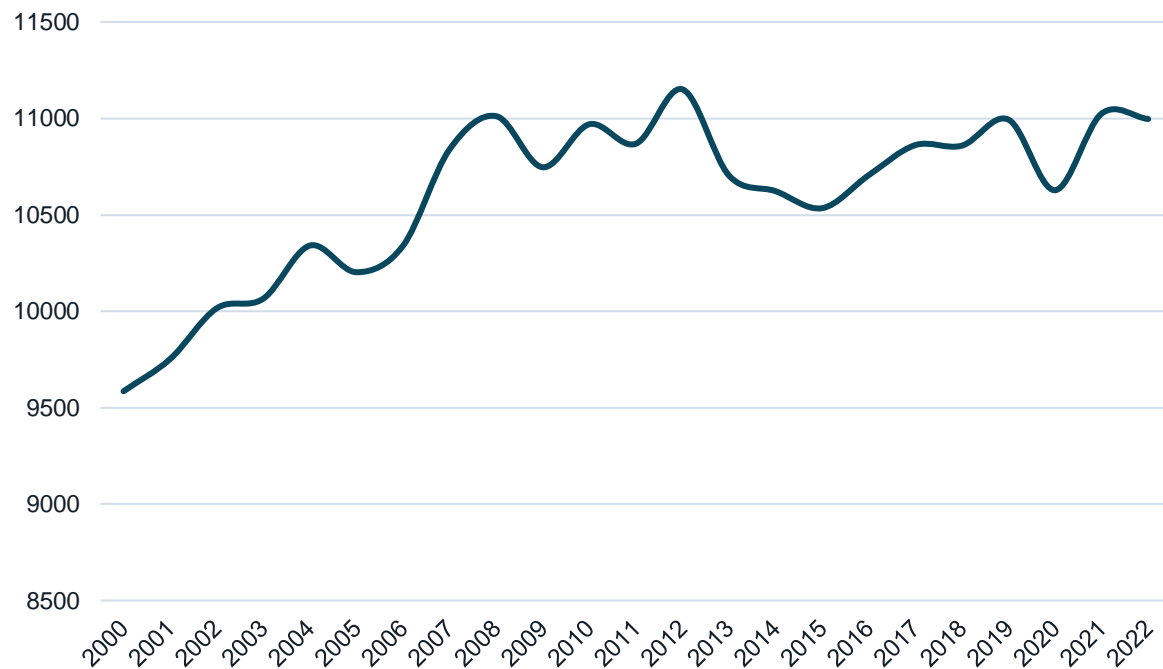
- Kirkkonummelle muutetaan etenkin 25-39 vuotiaina, usein pienten lasten kanssa
- Kirkkonummelta pois muuttavat lähinnä opiskelikäiset
- Eläkeläisten ja vanhempien ikäluokkien keskuudessa ei merkittävää muuttoliikettä suuntaan tai toiseen

Kirkkonummelta on jo pitkään käyty kunnan ulkopuolella töissä

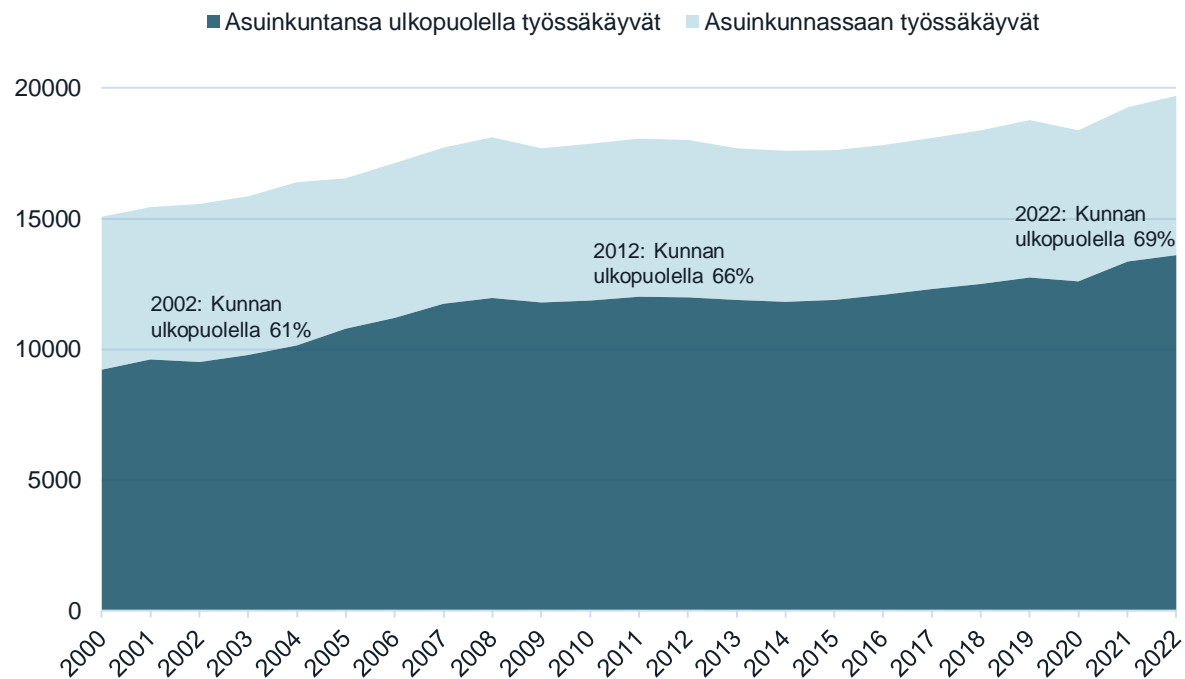
Työpaikkojen määrä Kirkkonummella on pysynyt tasaisesti noin 11 000:ssa vuoden 2008 jälkeen

Kirkkonummen ulkopuolella työssäkävien määrä on kääntynyt uudestaan nousuun – osa tästä luultavasti etätöiden myötä

Työpaikkamäärän kehitys Kirkkonummella



Kirkkonummen ulkopuolella työssäkävät asukkaat

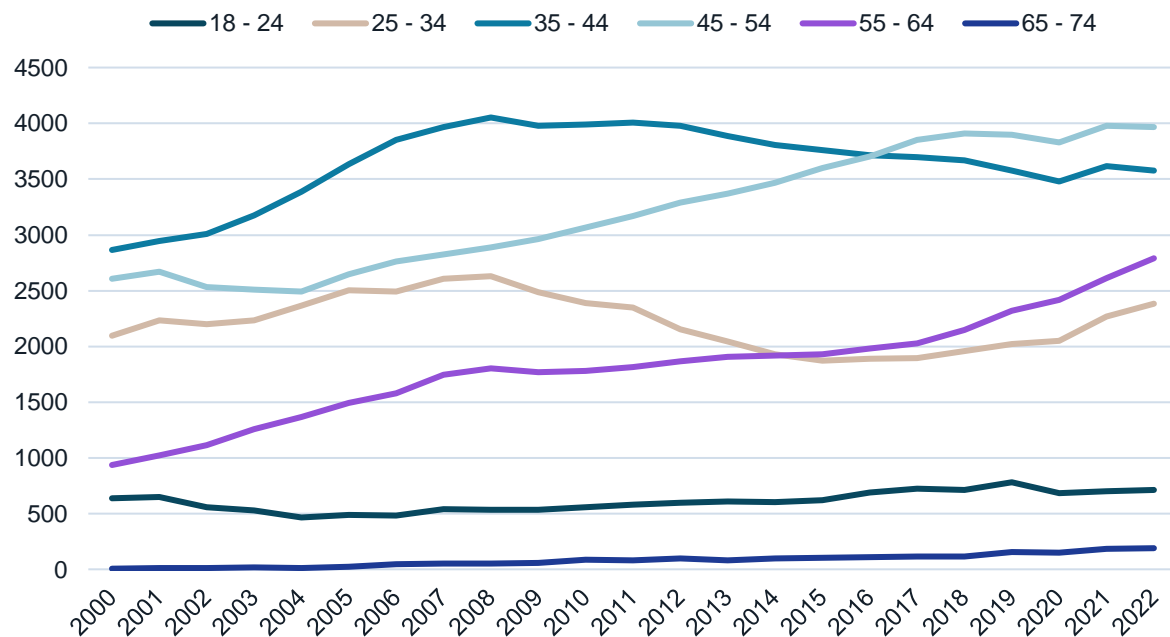


Muissa kunnissa töissä käyvät erityisesti korkeasti koulutetut

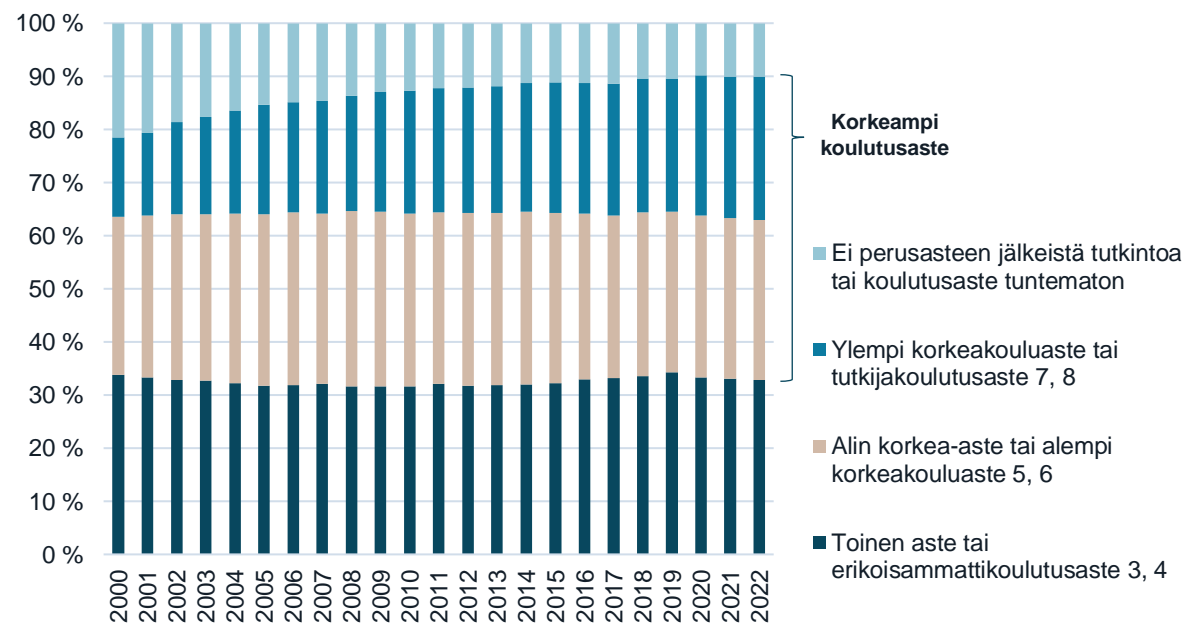
Pendelöivien työssäkäyvien määrän kasvua edistävät 45-54 sekä 55-64-vuotiaat asukkaat...

...jotka ovat koulutusasteeltaan alemman/ylemmän korkeakoulun käyneitä

Asuinkuntansa ulkopuolella työssäkäyvät ikäluokan mukaan



Asuinkuntansa ulkopuolella työssäkäyvät koulutusasteen mukaan



Kirkkonummen kehitysnäkymät tiivistettynä

Kirkkonummi on vetovoimainen nyt ja tulevaisuudessa

Kirkkonummi on kasvava ja vetovoimainen

Kirkkonummen merkittävimpiä vetovoimatekijöitä ovat:

1. Sijainti lähellä pääkaupunkiseudun työpaikkoja ja hyvät yhteydet
2. Luonto ja virkistysmahdollisuudet
3. Edullisempi hintataso Espooseen verrattuna

Erityisesti Kirkkonummi houkuttelee Espoosta ja Helsingistä muuttavia aikuisia ja perheen perustajia, jotka kaipaavat enemmän asuintilaa, mutta haluavat työskennellä suuremmassa kaupungissa. Kuitenkin, suosio myös yksin asuvien keskuudessa on kasvussa.

~70% asukkaista työskentelee kunnan ulkopuolella.

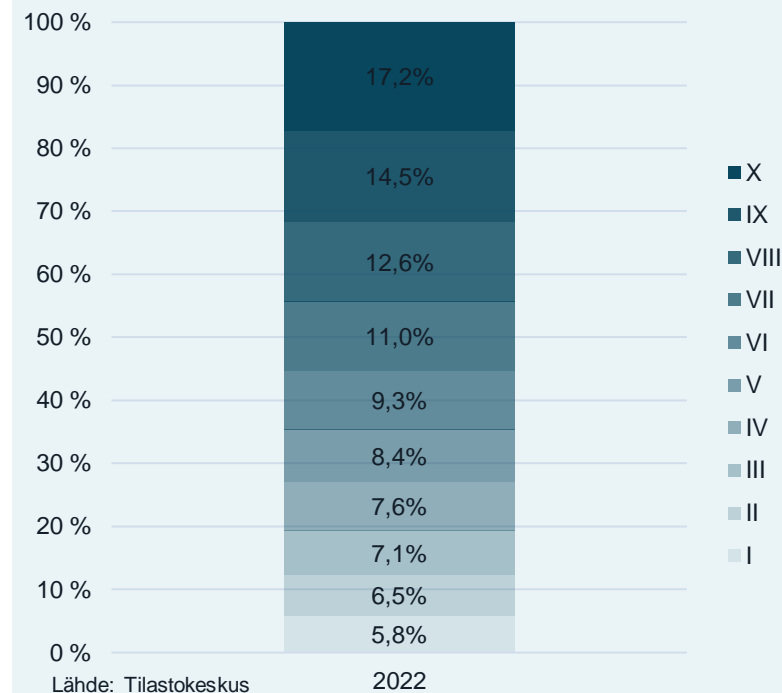
Kirkkonummen kehityssuunnitelma tähtää kestävyYTEEN

Kirkkonummella on käynnissä tai valmistunut useita keskeisiä kehityshankkeita, jotka tulevaisuudessa lisäävät kunnan houkuttelevuutta entisestään.

- Uusi kuntastrategia maaliskuussa 2024, keskittyen luonnonläheisyyteen, elinvoimaisuuteen, ja sivistykseen.
- Fyyri-kirjasto, Hyvinvointikeskus, Yhteiskampus, sekä GWP-koulukampus.
- Liikekeskustan jäljellä olevien alueiden asemakaavoitus 2025 mennessä.
- Kunnallistekniikan, sekä viheralueiden rakentaminen.
- Yksityiset investoinnit, kuten datakeskushanke ja kaapelitehdas.

Kirkkonummi on etenkin hyvätuloisten kunta, ja hyvä veronmaksajaprofiili tukee kunnan kehittymistä

Kirkkonummen tulorakenne tulokymmenyksittäin



1.2.

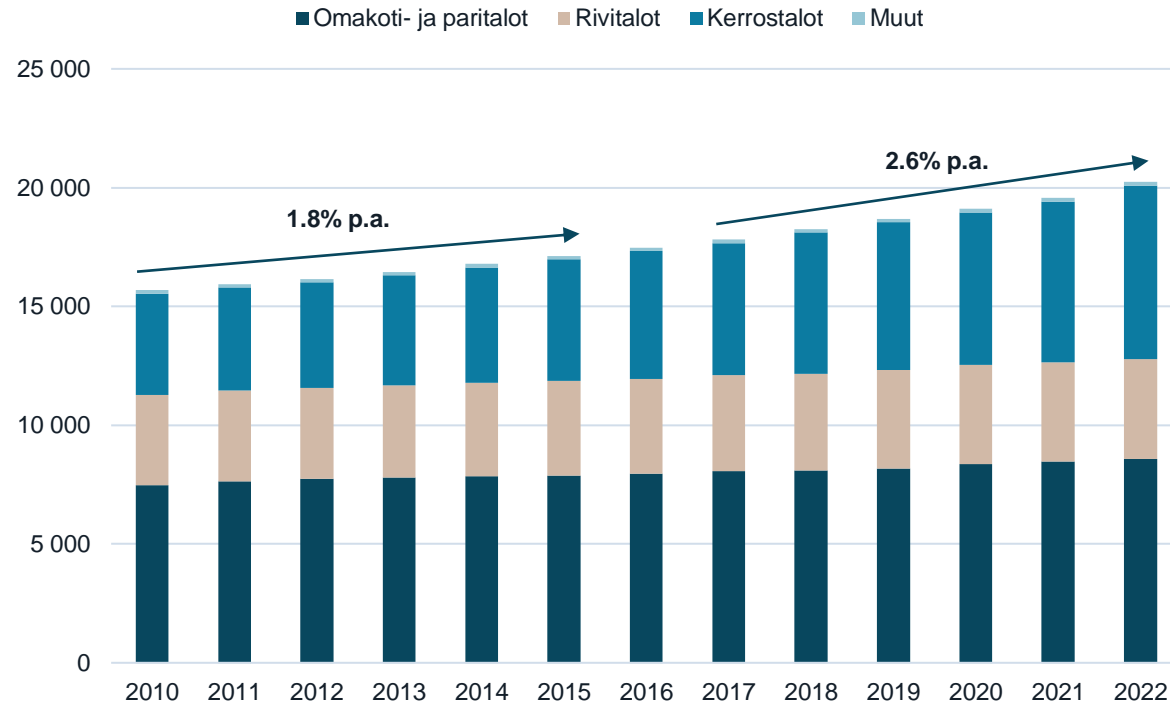
Kirkkonummen asuntomarkkina

Asuntojen määrän kasvu on kiihtynyt viime vuosina

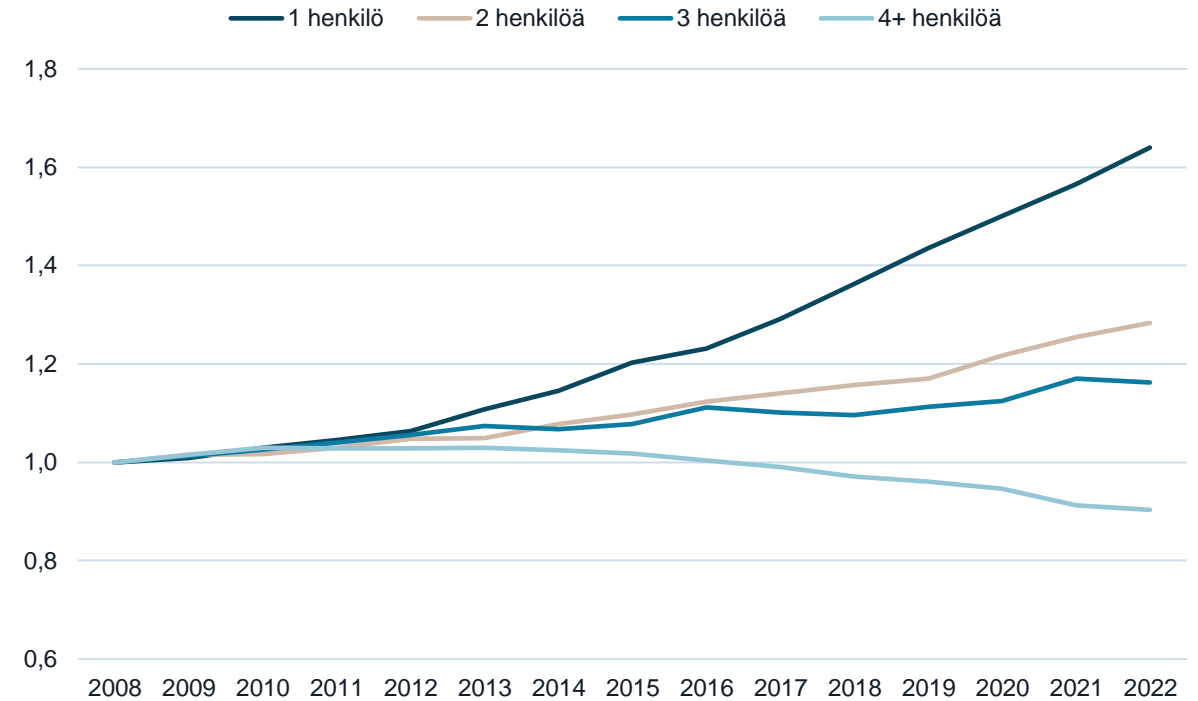
Kirkkonummen asuntokanta on omakoti- ja rivitalopainotteista. Asuntojen määrän kasvu on kiihtynyt viime vuosina lisääntyneen kerrostalorakentamisen seurauksena.

Yksinasuvien määrä on kasvanut nopeasti Kirkkonummella, ja vuonna 2022 37% asuinkunnista oli yhden hengen asuinkuntia. Yli neljän hengen asutokuntien määrä on laskenut.

Asuntojen määrä Kirkkonummella



Asutokuntien koon kehitys Kirkkonummella

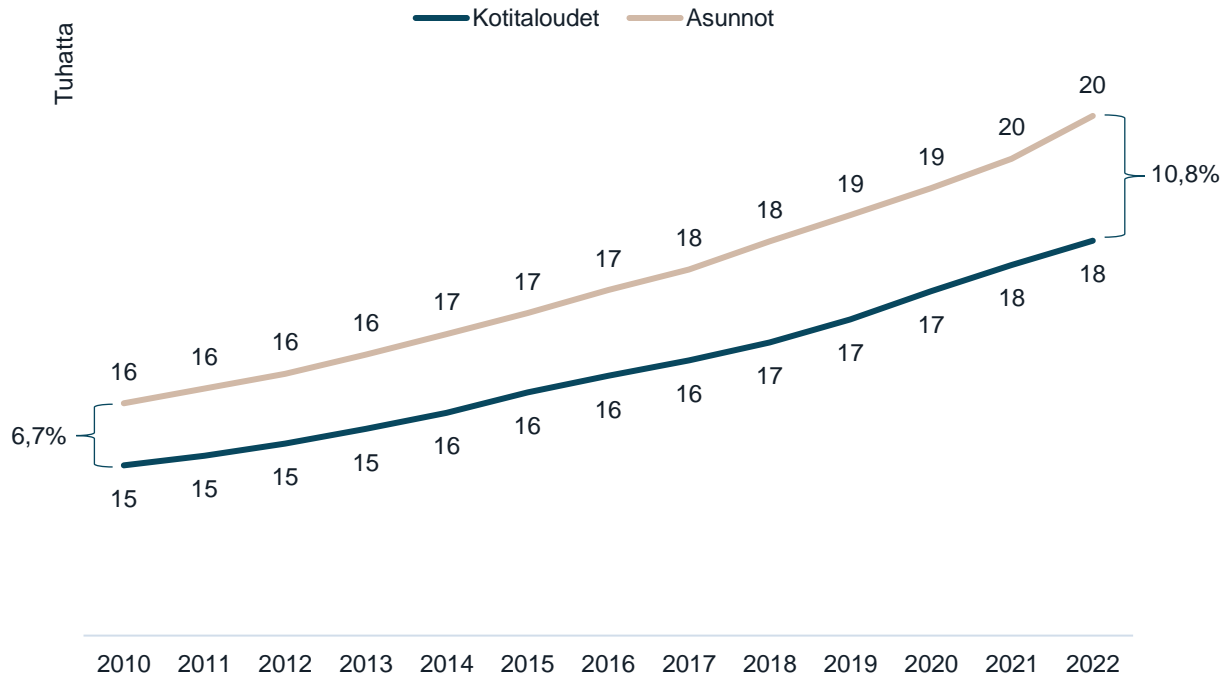


Asuntotarjonta on kehittynyt jokseenkin nopeammin kuin kysyntä

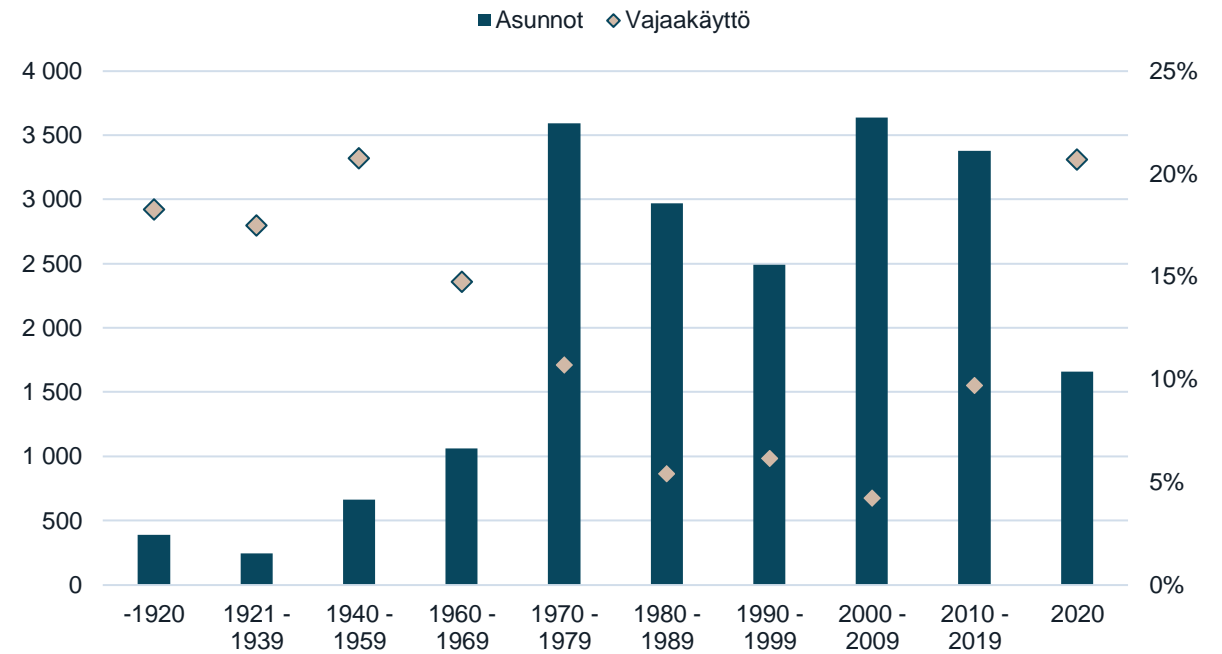
Asuntojen määrä on kehittynyt viimeisen kymmenen vuoden aikana 0,3% vuositasolla nopeammin kuin kotitalouksien määrä, kasvattaen vajaakäyttöä

Vajaakäyttö Kirkkonummella painottuu vanhaan talokantaan, sekä uudistuotantoon kerrostaloissa

Asuntojen ja kotitalouksien määrä Kirkkonummella



Asunnot ja vajaakäyttö Kirkkonummella valmistumisvuoden mukaan

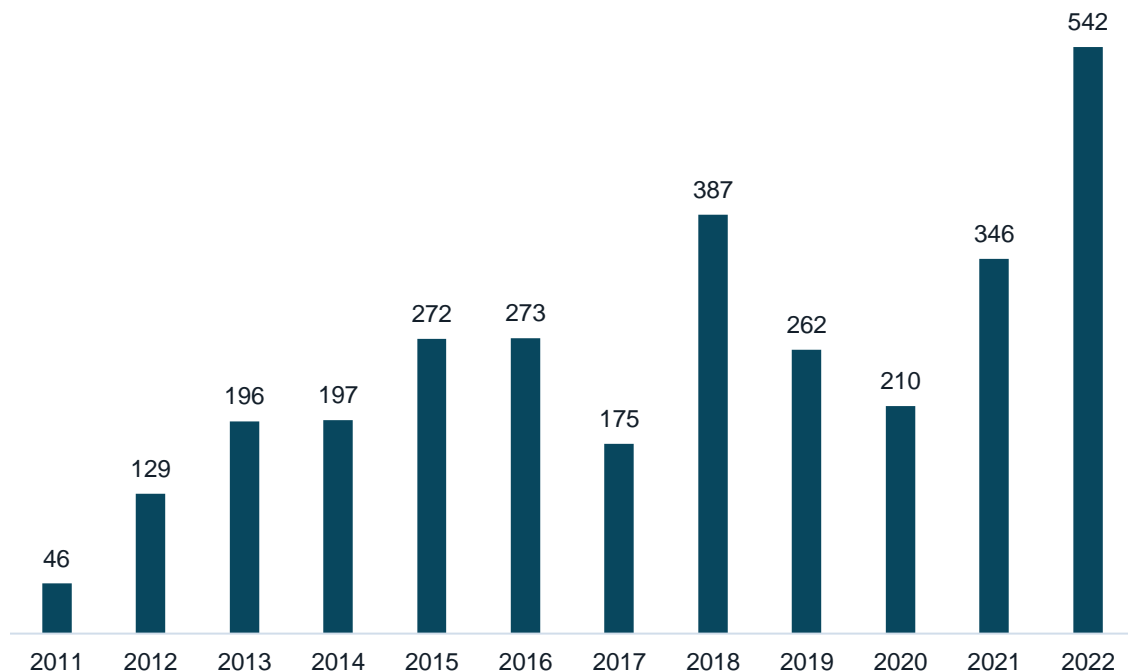


Uusissa kerrostaloissa vajaakäyttö on noussut korkeaksi

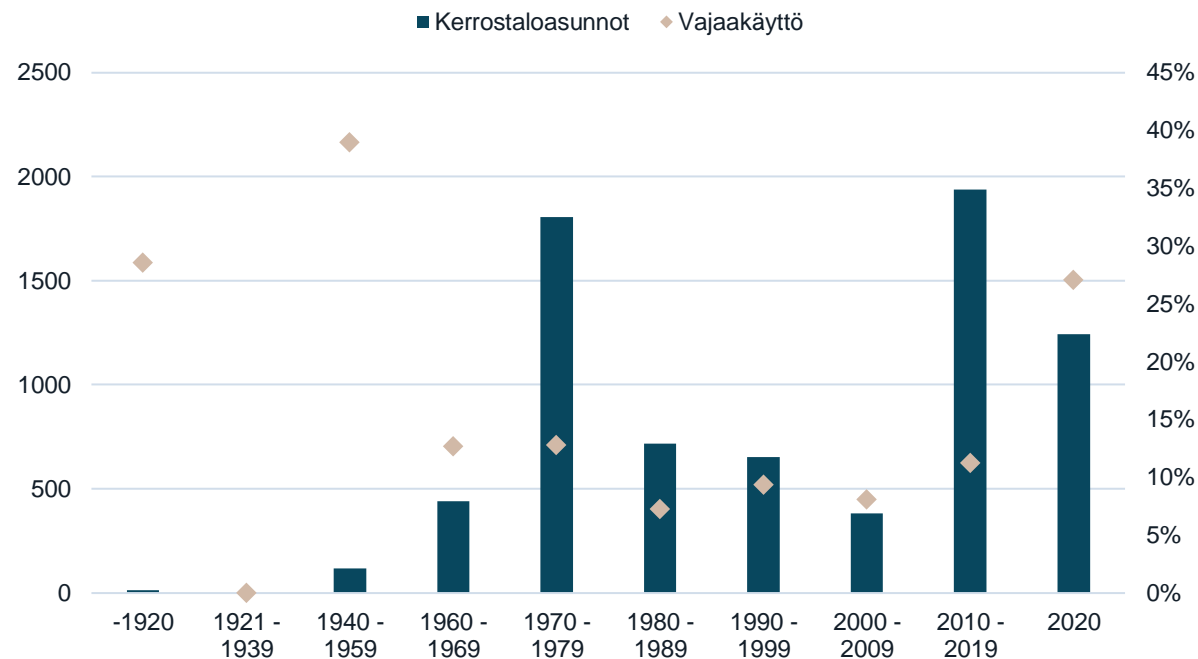
Kerrostaloasuntoja on rakennettu paljon viime vuosina, ja 2022 niitä valmistui ennätysmäärä. Rakennusalan heikko suhdanne hillinneet tuotantoa tulevina vuosina.

Kerrostalokanta on melko uutta – lähes puolet on rakennettu 2000-luvulla. Vajaakäyttö on korkea etenkin 2020-luvun uudistuotannossa.

Kerrostaloasuntojen lisäys Kirkkonummella



Asunnot ja vajaakäyttö Kirkkonummella valmistumisvuoden mukaan

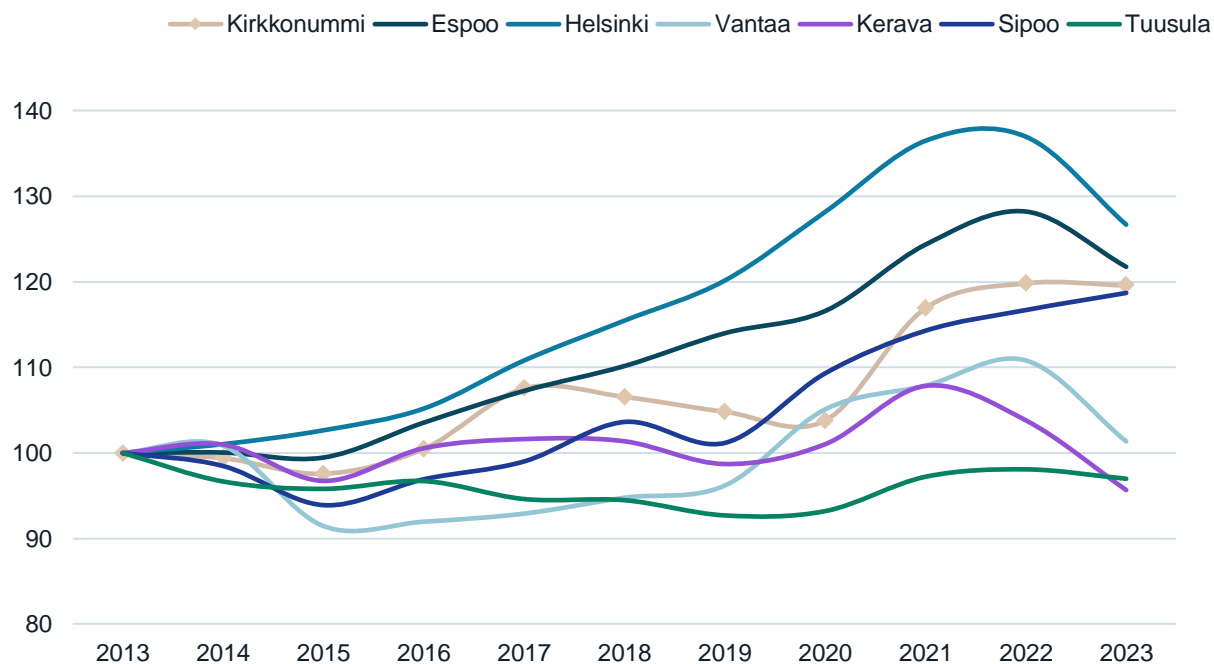


Asunto-osakkeiden hintakehityksessä Kirkkonummi ei ole jäänyt kauas Espoosta

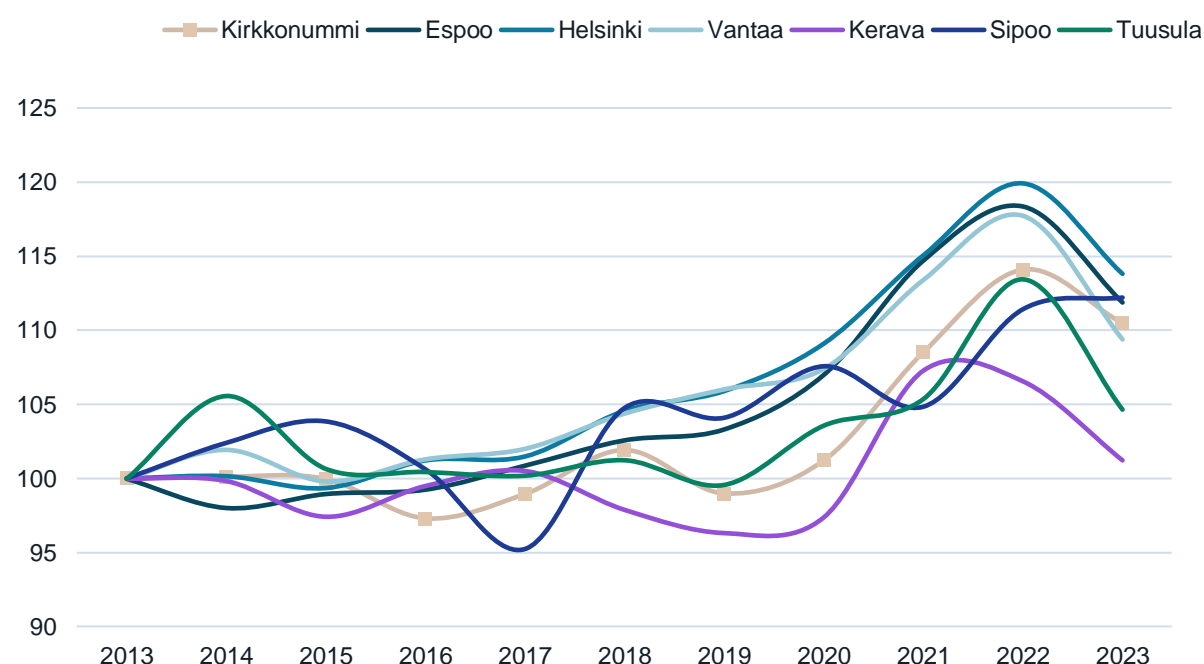
Vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinnat ovat kehittyneet lähes samassa tahdissa Kirkkonummella kuin Espoossa uuden tuotannon ajamana.

Sama ilmiö on nähtävissä vanhoissa rivitalo-asunnoissa. Hinnat ovat viime vuonna pudonneet paikoitellen jyrkästi.

Vanhojen kerrostalo-osakeasuntojen neliöhintakehitys



Vanhojen rivitalo-osakeasuntojen neliöhintakehitys



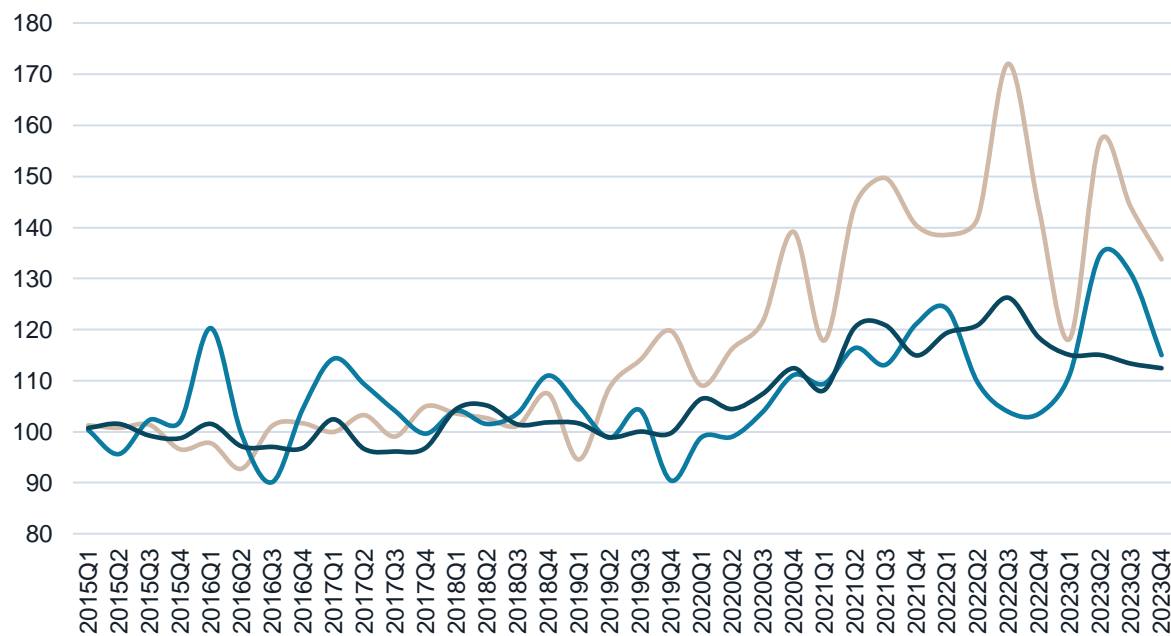
Omakotitalojen hintakehityksessä PK-seutu on ajanut selvästi kehyskuntien ohi

Kehyskuntien omakotitalotonttien hinnat ovat kehittyneet suunnilleen koko maan tahdissa – PK-seudun kehitys omassa luokassaan

Vanhoissa omakotitalojen hinnoissa on nähty jyrkkää pudotusta 2022 alkaen myös PK-seudun kohteissa

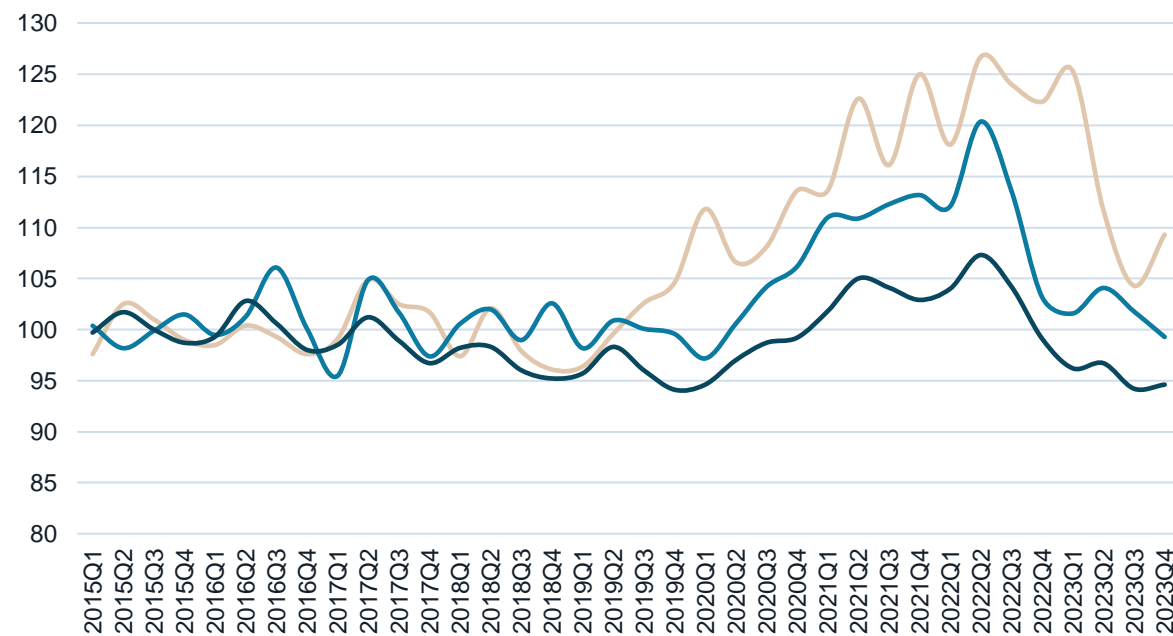
Omakotitalotonttien hintaindeksi

Pääkaupunkiseutu Kehyskunnat Koko maa



Vanhojen omakotitalojen hintaindeksi

Pääkaupunkiseutu Kehyskunnat Koko maa

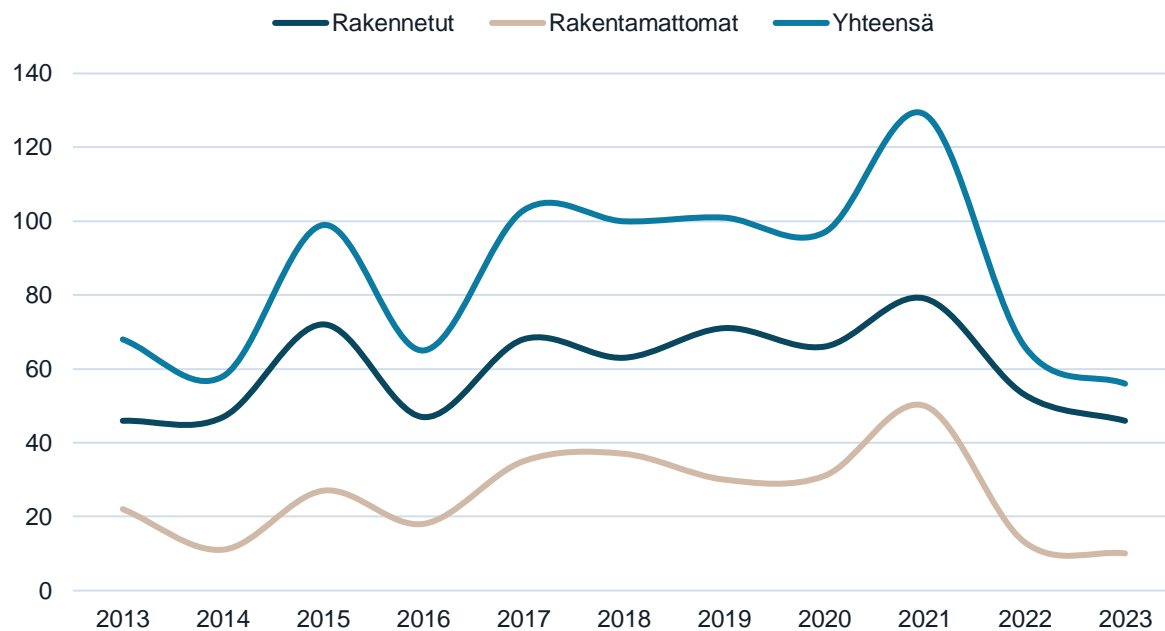


Kirkkonummen omakotitalotonttien hinnat ovat pysyneet maltillisina

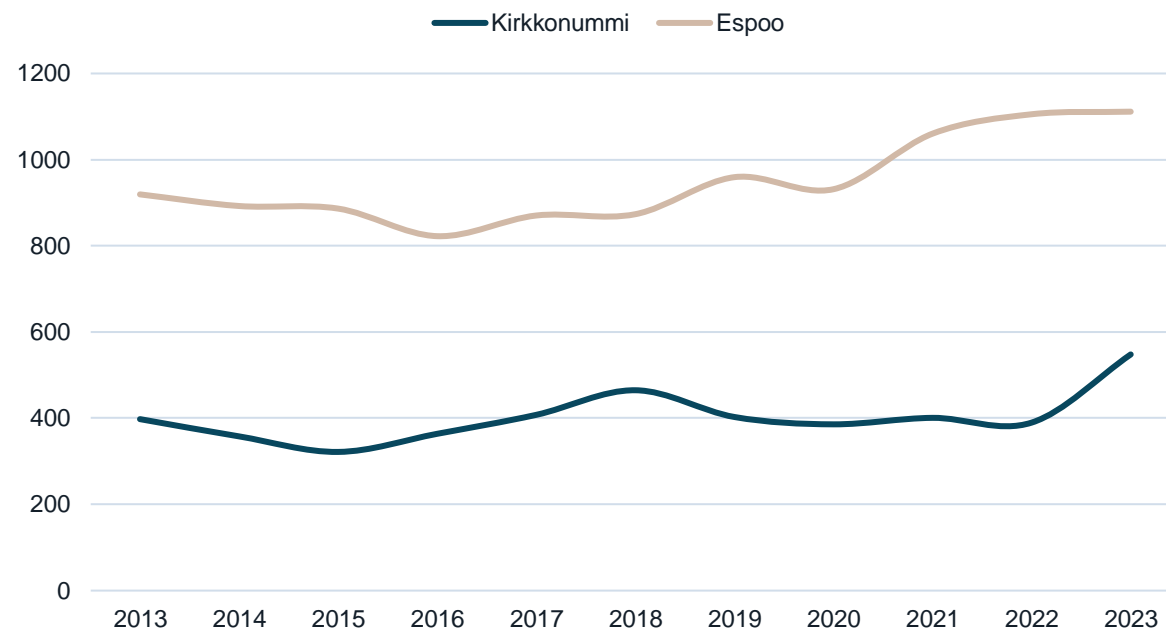
Asuinkiinteistökauppojen määrissä nähtiin 2021 vahvaa kasvua, mutta sittemmin kauppamäärät ovat laskeneet jäähtyneen asuntomarkkinan seurauksena.

Kirkkonummen pientalotonttien hinnat ovat pysyneet tasaisina viimeisen vuosikymmenen. 2023 hintapiikki selittynee kauppojen vähäisellä määrällä. Espoossa tonttihinnat ovat olleet viime vuosina lähes kolminkertaiset Kirkkonummeen verrattuna.

Asuinpientalokiinteistökauppojen määrä asemakaava-alueella Kirkkonummella



Rakentamattoman asuinpientalokiinteistön mediaani kerrosneliöhinta asemakaava-alueella €*



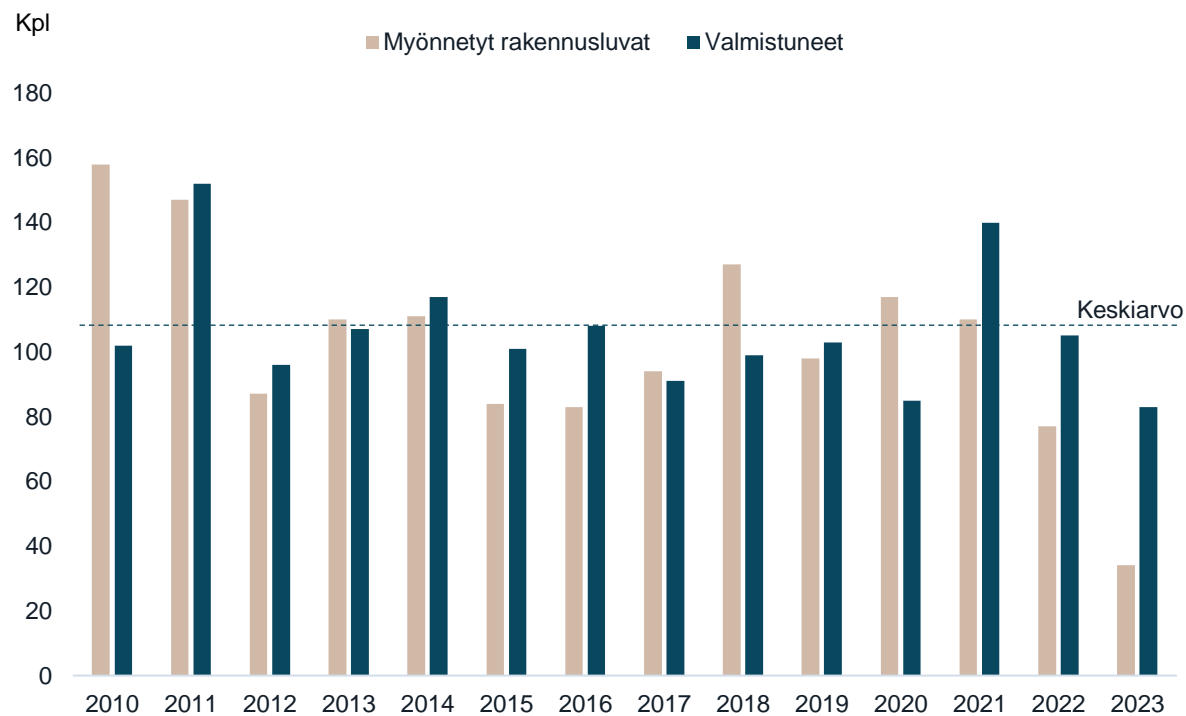
*Ei sisällä kauppoja, jossa kunta myyjänä

Omakotitalokauppojen määrä oli nousujohteinen ennen korkojen nousua

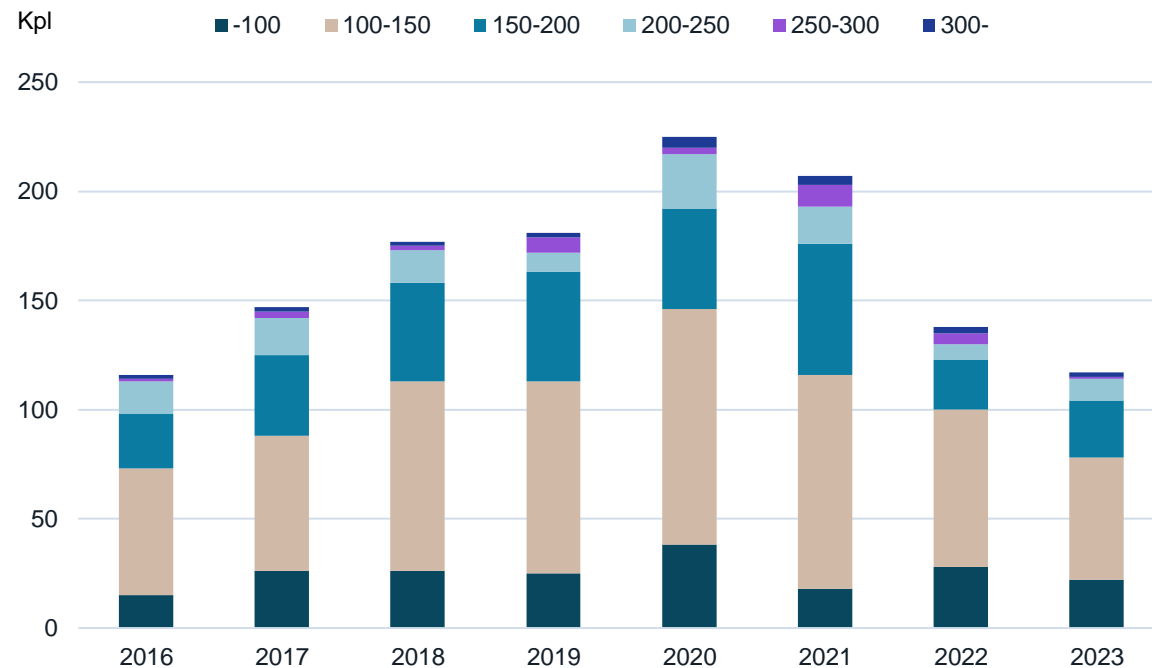
Kirkkonummella on viimeisen vuosikymmenen aikana valmistunut noin 100 omakotitaloa vuodessa

Tyypillisesti Kirkkonummella ostetaan 100 – 200 m² omakotitaloja, mutta myös suuremmille on kysyntää vuosittain

Omakotitalohankkeet Kirkkonummella



Omakotitalokaupat kokoluokan mukaan (m²)

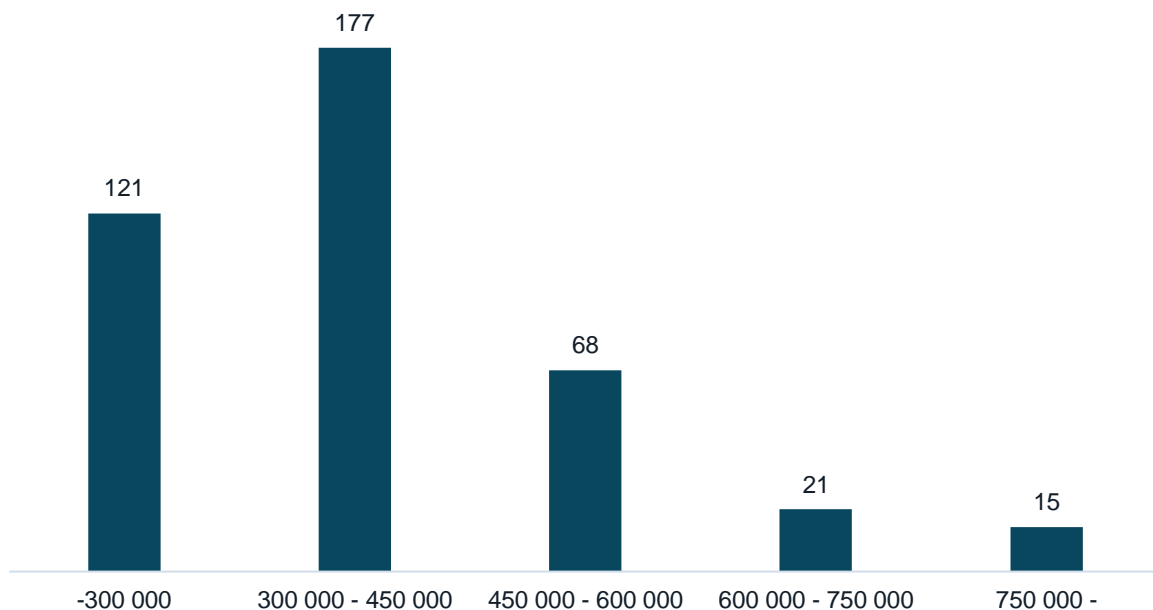


75% Kirkkonummella tehdyistä omakotitalokaupoista ovat kauppahinnaltaan alle 450 000 €

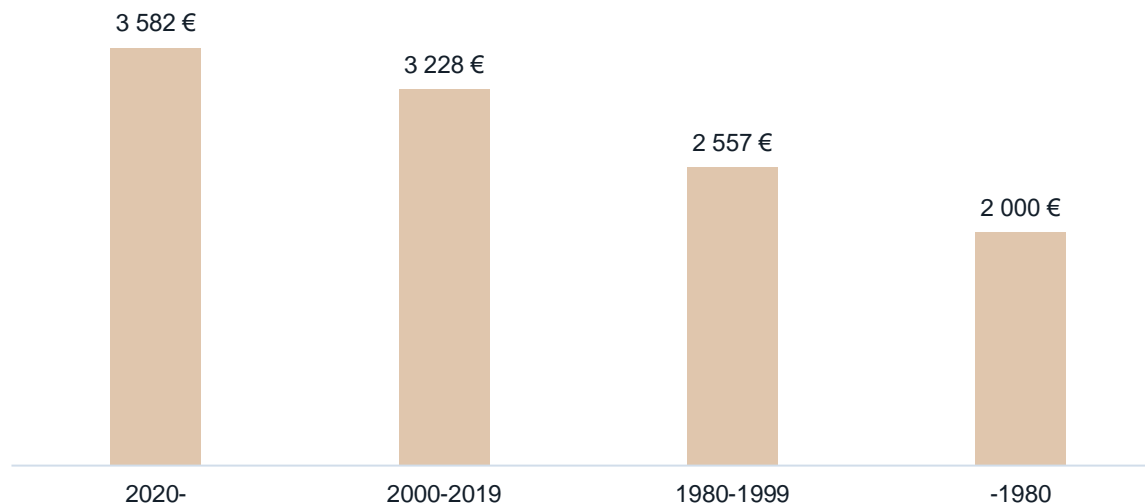
Suurin osa Kirkkonummella solmituista omakotitalokaupoista viime vuosina ovat olleet arvoltaan alle 450 000€, mutta ylempien hintaluokkien kauppjakin nähdään

2020-luvulla valmistuneissa moderneissa omakotitaloissa mediaani neliöhinta on viime vuosina ollut koko kunnassa noin 3 500€

Omakotitalokaupat Kirkkonummella 2021- kauppahinnan mukaan



Omakotitalojen mediaani neliöhinnat Kirkkonummella vuodesta 2021 valmistumisvuoden mukaan



Läntisillä alueilla talojen neliöhinnat ovat merkittävästi alempia

Kirkkonummen alueiden hintaeroja



*Keskusta: Abrasinmäki, Munkinmäki, Pappilanmäenpuisto, Ravals



- Kirkkonummen uusien vuoden 2010 jälkeen valmistuneiden omakotitalojen hinnoissa **valtaväylien läheisyys ja kulkuyhteydet** Espooseen nostavat hintoja.
- Eniten uusien omakotitalojen kauppaja vuosina 2019-2024 tehtiin Bro/Kolsari, Kantvik/Sepänkannas, Masala/Sundsberg, sekä Veikkolan alueilla, joihin on viime vuosina rakentunut kokonaan uusia pientaloalueita.
- Koko Kirkkonummella uusien omakotitalojen keskimääräinen **myyntihinta oli 3420€/m²** ja keskimääräinen **myyntiaika 115 päivää** vuosina 2019-2024.
- **Kantvikissa hinnat** olivat sekä itäisempiä alueita, että keskimääräistä **matalampia**.

Kirkkonummen asuntomarkkina tiivistettynä

Hyvä vire ennen Suomen laajuista markkinan jäähtymistä

Asuntokanta



Kirkkonummen asuntokanta on edelleen omakoti- ja paritalo painotteista, mutta kerrostalotuotanto on kasvanut voimakkaasti viimeisten vuosien aikana



Uusi kerrostalotarjonta näyttää ylittäneen kysynnän, mutta hintojen kehitys vanhoissa kerros- ja rivitaloasunnoissa on ollut verrattain hyvää

Kysyntä

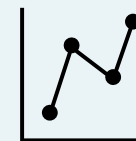


Omakotitalotonttien kysyntä Kirkkonummella oli kauppojen määrän perusteella vuosia nousujohteista, mutta lopahti 2022 korkojen nousun myötä



Omakotitalokauppojen määrä lähes tuplaantui vuosina 2016-2021 mutta palasi viime vuonna lähtötasolle. Kauppoja tehtiin kuitenkin pitkälti yli sata.

Hinnat



Omakotitalotonttien hintakehitys Kirkkonummella ja kehyskunnissa yleensä on kuitenkin ollut melko vaatimatonta



Omakotitalotontit Kirkkonummella ovat noin puolet edullisempia kuin Espoossa, mikä vahvistaa Kirkkonummen houkuttelevuutta

2. Asuntomessujen sopivuus Kirkkonummelle

2.1. Benchmark- analyysi: aiemmat messualueet

Kooste edellisvuosien messukohteista

	Tuusula 2020	Lohja 2021	Naantali 2022	Loviisa 2023	Lempäälä 2026	Kirkkonummi?
Sijainti	Historiallisen Rykmentinpuiston alueella, Hyrylän tuntumassa	Hiidensalmen alueella Lohjanjärven rannalla	Merenrannalla Luonnonmaan saarella	Kuningattarenrannassa, Loviisanlahden itäisellä rannalla	Saikan alueella Lempäälän Ideaparkin vieressä	Kantvikissa, merenrannan tuntumassa
Etäisyydet	1km Hyrylä palveluineen 30km Helsingin keskustaan	1.5km Lohjan keskustaan 60 km Helsinkiin	5km Naantalin keskustaan, 19 km Turun keskustaan	1km Loviisan keskustaan 95km Helsingin keskustaan	7km Lempäälän keskustaan 17km Tampereen keskustaan	6km Kirkkonummen keskustaan 35km Helsingin keskustaan
Nopein kulkuyhteys	Helsinki 30-45 min (auto) Keravan juna-asema 2km päässä (1h)	Helsinki 1h (auto) Turku 1h 30 min (auto)	Turku 30 min (auto)	Helsinki 1h 15min (auto)	15min Tampereelle (auto) 10min Lempäälän keskustaan (auto)	Helsinki 30min (auto) Kirkkonummen keskusta 10min (auto)
Nettomuuttovirta						
Teema	<ul style="list-style-type: none"> Ainutlaatuinen Rykmentinpuiston alue Monipuolista elämisen taidetta tulevaisuuden kyläkaupungissa 	<ul style="list-style-type: none"> Järven lumo (kattoteema) Yhteiselo, hyvä olo, vihreä teko ja arjen ilo 	<ul style="list-style-type: none"> Luonnon kunnioitus Aurinkoenergian edelläkävijä Koti saarella kaupungin kyljessä Onnellisuus 	<ul style="list-style-type: none"> Meren läheisyys ja rantaluonnon huomioiminen Valaistuksen hyödyntäminen tunnelman luomisessa ja elementtien korostamisessa 	<ul style="list-style-type: none"> Ilmastoposiitivisuus 	n/a
Tonttihinnat	Yleistä tasoa vastaavat	Yleistä tasoa vastaavat	Yleistä tasoa vastaavat	Yleistä tasoa vastaavat – hinnoittelu kuitenkin paikoittain verrokkeja halvempaa	Yleistä tasoa vastaavat (tontin hinnasta mahdollista saada 10-20% alennus tietyin ehdoin)	n/a

Asuntomessukohteiden valttikorttina tyypillisesti vesistön läheisyys tai erinomaiset kulkuyhteydet isoihin kaupunkeihin – Kantvikissa molemmat täyttyvät.

Kouvolan asuntomessut 2019

Historiallinen Pioneeripuiston kasarmimiljö Kymijoen kainalossa

33

Messukohdetta

20/35

Uutta pientaloa /
Markkinoidut pientalotontit

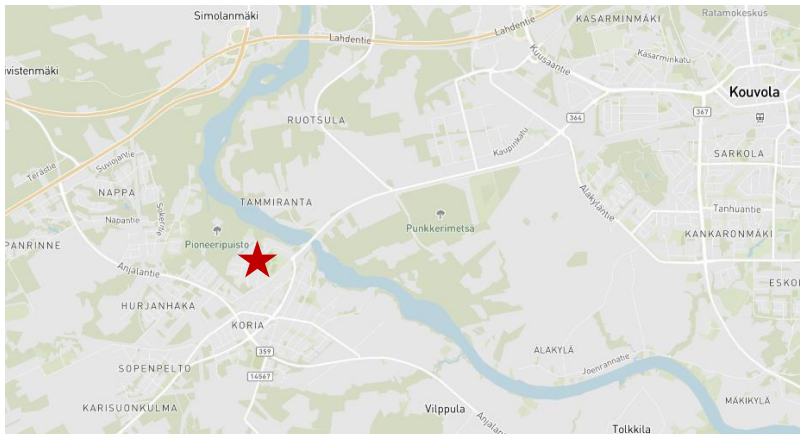
- 2,1 M€

Nettotulos

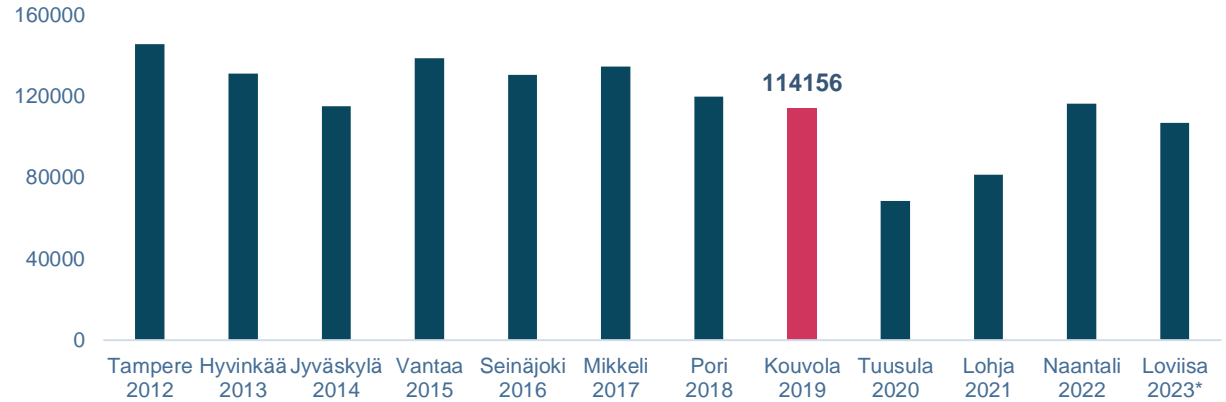


Oheiskohteina
Verla, Taideruukki
ja Ankkapurha

- Messujen teemana oli uusi asuminen historiallisessa kasarmimiljössä
- Asuntomessuilla oli aikaisempiin vuosiin nähden vähän uusia pientaloja - messuihin mennessä Pioneeripuistoon valmistui 10 omakotitaloa, kahdeksan neljän asunnon pientaloa, kaksi paritaloa ja kaksi rivitaloa.
- Kouvolan asuntomessuilla oli tavallista enemmän korjausrakentamien kohteita– Upseerin päiväkotit, Muusikon talo (asuinkohde), Puistoklubi, Pioneerikoulu, Juureskellari ja Tallisilta.
- Lisäksi alueella oli viisi erityyppistä minitaloa



Asuntomessujen kävijämäärä 2012-2023



KORJAUSRAKENTAMISKOHDE



Talotyyppi: Omakoti
(korjausrakentamiskohde)
Huoneistoala (m²): 293 m²
Huonelukumäärä: 2h+k+s+harrastetila
Erityispiirre: Yli 100 vuotta vanha – kohde ei ollut täysin valmis messujen aikana ja työtä edistettiin myös messujen aikana
Kustannukset: Ei tiedossa

Kuva: Asuntomessut

Tuusulan asuntomessut 2020

Lähtölaukaus Rykmentinpuiston rakentamiselle

33

Messukohdetta

27

Uutta pientaloa

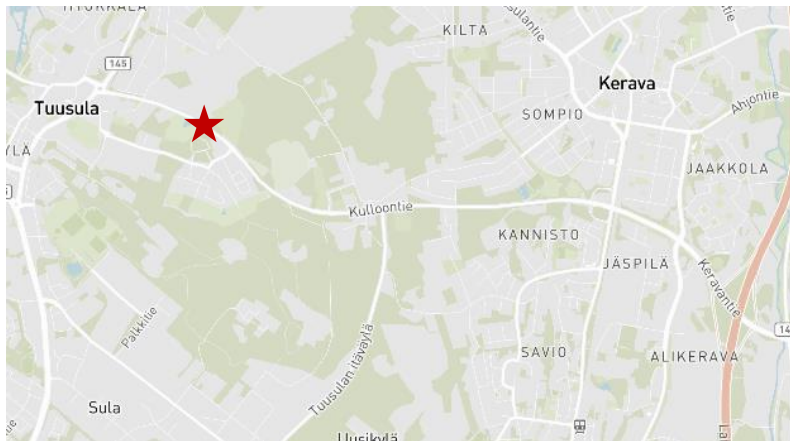
- 2 M€

Nettotulos

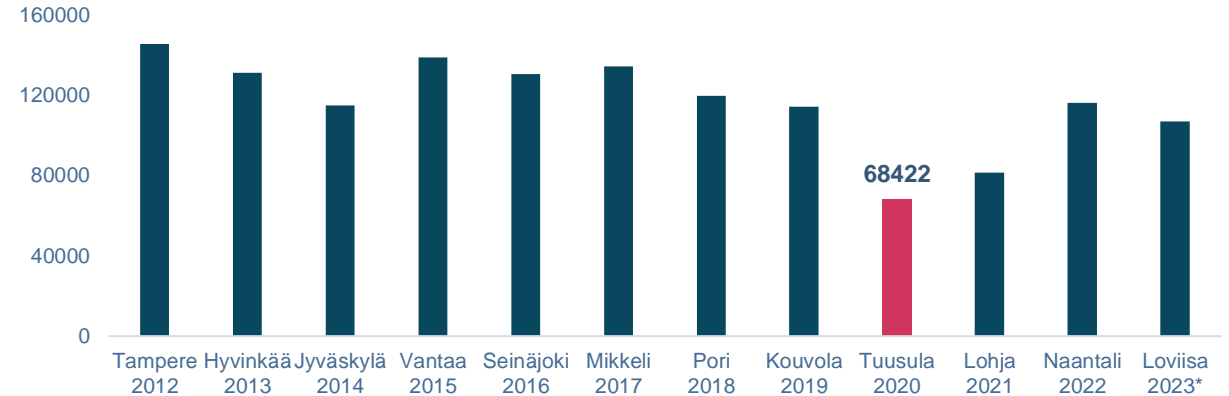


Oheiskohteina
Tuusulanjärven
rantatie
kulttuurikohteineen

- **Asuntomessut toimivat lähtölaukauksena jopa 15,000 asukkaan asuinalueen rakentamiselle**
- **Asuntomessujen teemoina olivat kyläkaupunki, kestävä asuminen, energia, yhteisöllisyys ja taide** - Rykmentinpuistossa panostettiin asumisen energiankulutukseen ja puutarhakaupunkimaiseen tyyliin
- **Pandemia-ajan järjestelyt näkyivät kävijämäärässä** – kohteisiin pääsi sisään vain 10-20 vierasta yhtä aikaa.
- **Kävijöiden suosikki oppilastyönä valmistunut Keuda-talo** – poikkeuksellisesti suosikiksi ei valikoitunut laajin ja kallein kohde



Asuntomessujen kävijämäärä 2012-2023



KÄVIJÖIDEN SUOSIKKI



Kuva: Oikotie

Talotyyppi: Omakoti
Huoneistoala (m²): 119 m²,
sivuasunto 32,5 m²
Huonelukumäärä: 4h+k+s+var, sivuasunto
2h+ktt+s
Erityispiirre: Suunniteltu perheelle, jossa
sukupolvet haluavat asua itsenäisesti, mutta
toistensa läheisyydessä
Pyyntihinta (Oikotie 2021): 589 000€



Lohjan asuntomessut 2021

Hiidensalmen järvimiljö

30

Messukohdetta

14/17

Uutta pientaloa /
Markkinoidut pientalotontit

- 1,7 M€

Nettotulos

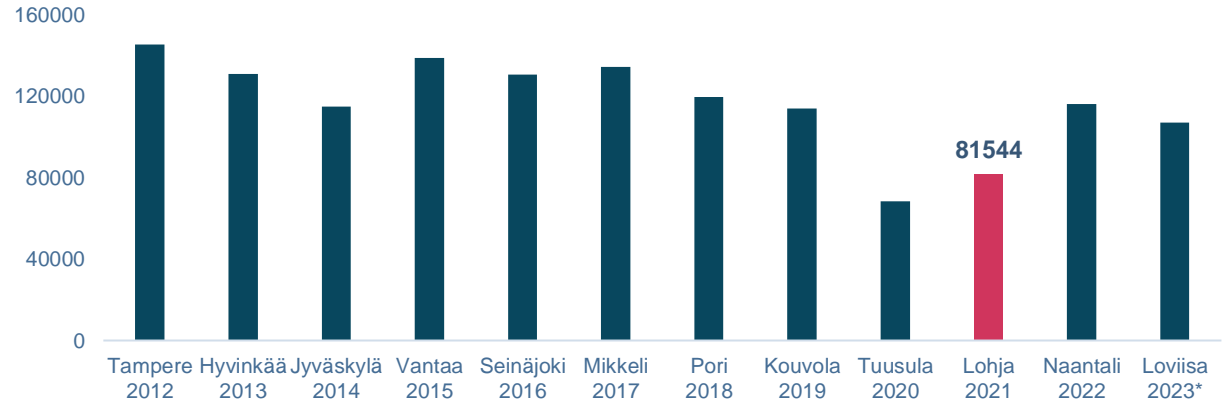


Oheiskohteina
Kisakallio ja Tytyrin
elämyskaivos

- **Messujen kattoteemana oli Järven lumo** - alateemoja olivat yhteiselo, hyvä olo, vihreä teko ja arjen ilo
- Asuntomessujen tarkoituksena oli saada **entisen sahan alueen rakentuminen hyvään vauhtiin**
- Pientaloalueen 17 pientalotontista neljälletoista löytyi rakentaja – näistä kahdeksan oli yksityisiä ja loput talotehtaita.
- Pientalojen lisäksi alueella oli yksi korjausrakentamisen kohde, kolme paritaloa, minitaloja, senioriasumista, päiväkotia ja hoiva-asumista.



Asuntomessujen kävijämäärä 2012-2023



LOHJAN VETONAULA



Talotyyppi: Omakoti
Huoneistoala (m²): 160 m²
Huonelukumäärä: 3h+k+s+autohuone
Erityispiirre: Talon suunnittelussa kokeiltiin EU:n muunneltavuuden, purettavuuden ja kierrätettävyyden suunnittelukriteereitä ensimmäisenä suomalaisena rakennuksena
Projektin kokonaishinta: ~600 000€



Lähde: Asuntomessut Loppuraportti

Kuva: Asuntomessut

Naantalin asuntomessut 2022

Merellinen messualue Luonnonmaan saarella

36

Messukohdetta

-

Uutta pientaloa

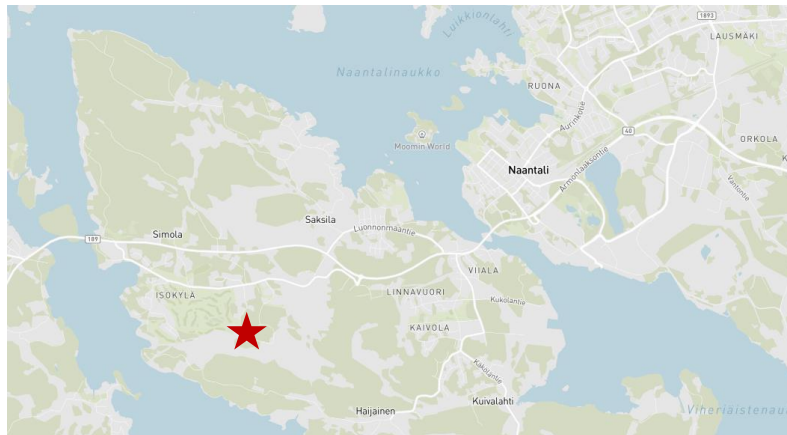
- 1,4 M€

Nettotulos

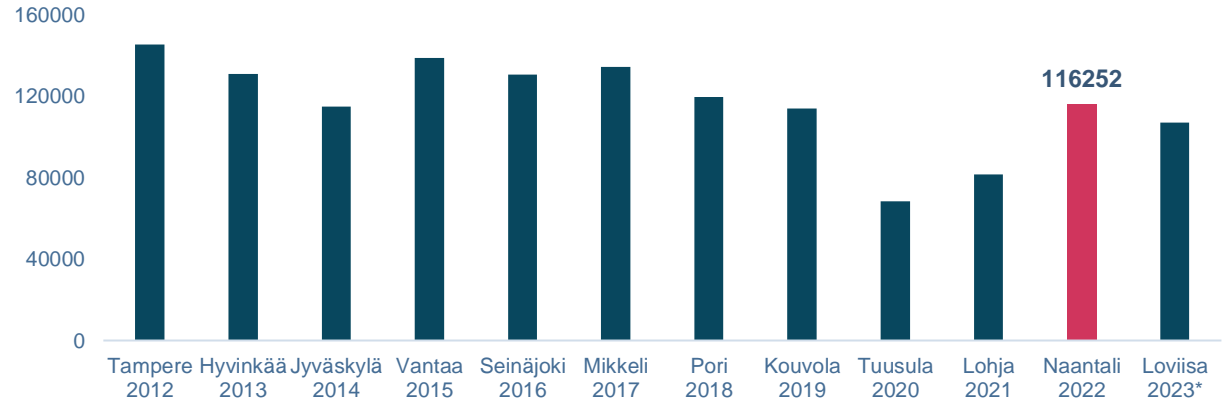


Oheiskohteina
puuverhoiltu
asumisoikeuskerrostalo
Naantalin keskustassa ja
Velkuan uusi kyläkoulu

- Messujen teemoina olivat **luonnon kunnioitus, aurinkoenergian edelläkävijä, onnellisuus ja koti saarella kaupungin kyljessä**
- **Saaristoluonnon säilyttäminen keskiössä**– alueelle toivottiin ratkaisuja, joissa rakennuspaikan luonto huomioidaan ja hyödynnetään suunnittelussa
- **Luonnonmaan Visio 2070**- asuntomessualueella alettiin toteuttaa suurempaa kaupunkikehityskokonaisuutta, jossa on luotu toivottu tulevaisuuskuva niin asumisen, työnteon, liikkumisen, vapaa-ajan ja palveluiden osalta



Asuntomessujen kävijämäärä 2012-2023



KÄVIJÖIDEN SUOSIKKI



Talotyyppi: Omakoti
Huoneistoala (m²): 184 m²
Huonelukumäärä: 5h+k+autokatos/varasto
Tontin pinta-ala: 1487 m²
Erityispiirre: Täysin esteetön ja kynnuksetön älytalo
Projektin kokonaishinta: ei tiedossa



Lähde: Asuntomessut Loppuraportti

Loviisan asuntomessut 2023

Merellinen Kuningattarenranta

24

Messukohdetta

16

Uutta pientaloa

- 600 k€

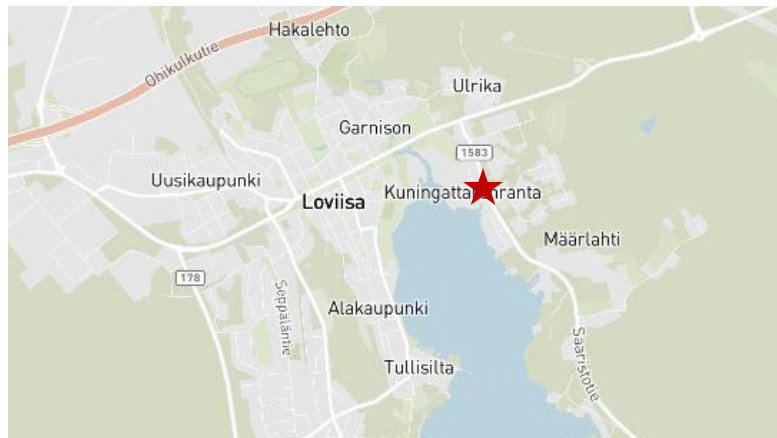
Nettotulos



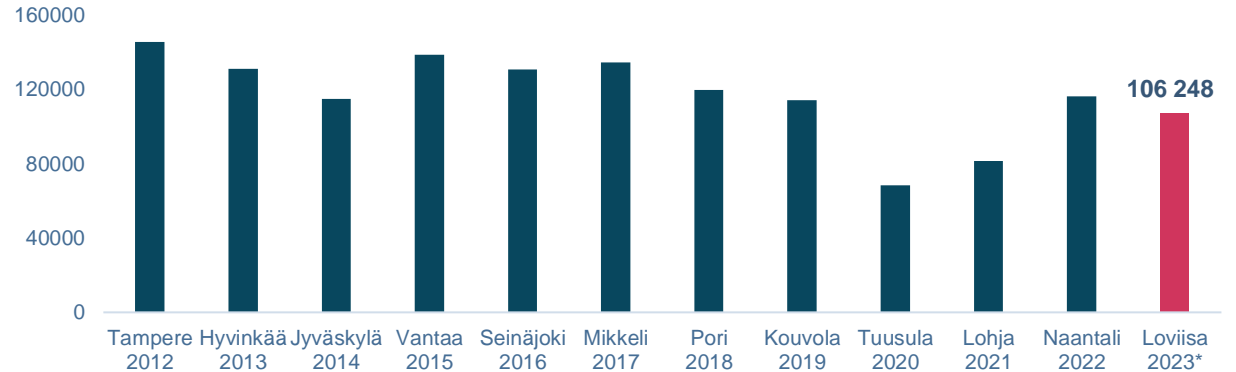
Oheiskohteina

Strömforsin ruukki ja
Sibeliustalo

- **Messujen teemoina olivat valaistus ja meri** – valaistuksella on korostettu mm. ympäröivää luontoa. Meren läheisyys on pyritty huomioimaan kaikessa toiminnassa.
- Messualueelle valmistui 16 pientaloa, 2 rivitalohuoneistoa, 2 paritaloa, 2 kerrostalohuoneistoa ja minitaloja
- **Messujen erikoisuutena kelluva talo** – alun perin alueelle oli tarkoitus valmistua 9 kelluvaa taloa, mutta heikon kysynnän vuoksi vain yksi valmistui
- **Kehittyvä alue** - alueelle on suunnitteilla tulevana vuosina lisää pientaloja, rivitaloja ja kerrostaloja.



Asuntomessujen kävijämäärä 2012-2023



MESSUJEN ERIKOISUUS



Talotyyppi: Omakoti (kelluva talo)
Huoneistoala (m²): 113 m²
Huonelukumäärä: 4h+k+s+2*kph
Erytispiirre: Ympärivuotiseen asumiseen soveltuva kelluva talo
Pyyntihinta (oikotie 2023): 795 000€

Kuva: Oikotie

Lempäälän asuntomessut 2026

Kaupunkimaista asumista Saikassa, Ideaparkin naapurissa

35

Mahdollista messukohtetta

29

Uutta pientaloa

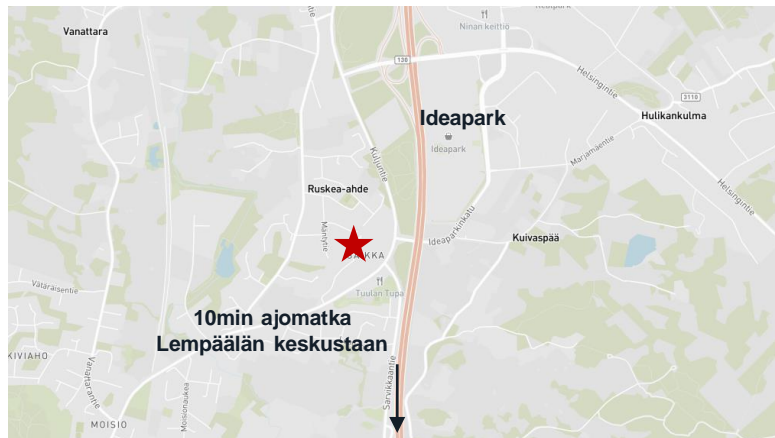
2

Uutta kerrostaloa



Oheiskohteina
Strömforsin ruukki ja
Sibeliustalo

- **Messujen teema on ilmastoviisaus** – päästöjä pyritään vähentämään energiatehokkaalla ja kestävällä rakentamisella
- Messualueelle on suunniteltu 29 pientaloa, 3 rivitaloa/paritaloa ja 2 kerrostaloa
- **Kehittyvä alue** - alueelle on suunnitteilla tulevana vuosina lisää asuinrakentamista. Messuja varten alueelle valmistuu ”Saikantalo” – yhdistetty alakoulu ja päiväkoti



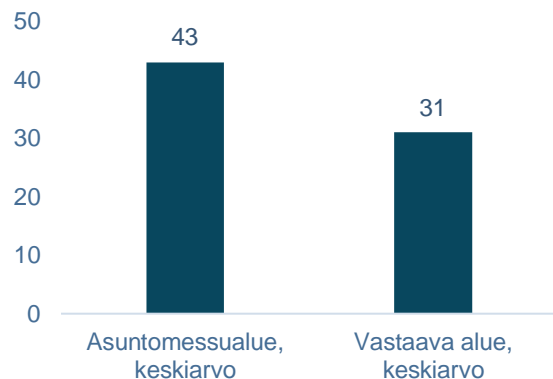
Lähde: Asuntomessut.fi, Lempaala.fi



Messualueen tonttihinnat ovat tyypillisesti linjassa alueen yleistasoon

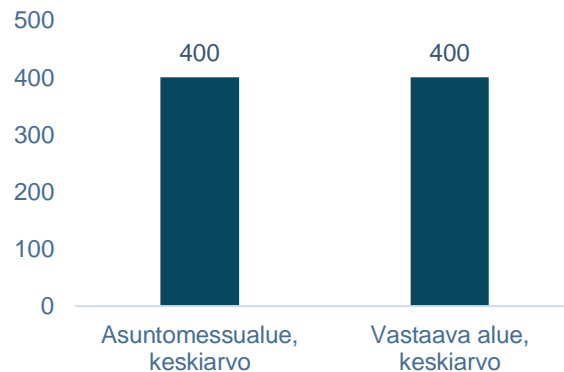
Tonttihintojen voidaan myös Kirkkonummella odottaa vastaavan alueen markkinatasoa

**Kouvolan 2019
asuntomessualueen hintatasoa
nostavat joenrantatontit**



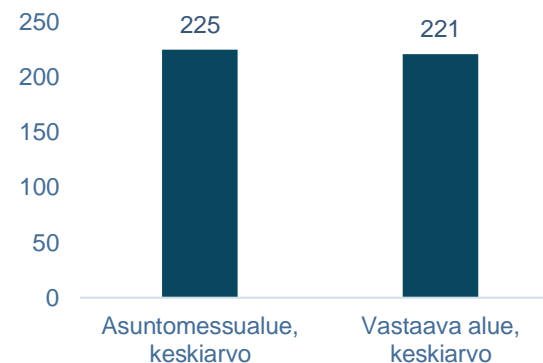
- Messualueen joenvarsitontit ovat muita tontteja kalliimpia
- Messualueen tonttihinnat ovat yleistä hintatasoa vastaavat

**Tuusulan 2020 asuntomessualueen
hintataso vastaa kunnan yleistä
hintatasoa**



- Rakennusoikeuden hinta vaihtelee messualueella 375 – 425 e/k-m² välillä tontin tehokkuudesta riippuen
- Messualueen hinnat vastaavat kaupungin yleistä hintatasoa

**Lohjan 2021 asuntomessualueen
hintatasoa nostavat
järvenrantatontit**



- Messualueen tonttihinnat ovat yleistä hintatasoa vastaavat – korkeampi keskihinta johtuu järvenrantasijainnista

Lempäälän 2026

Ei vertailukelpoisia tonttikauppoja saatavilla

- Tontin hinnasta mahdollista saada 10-20 % alennusta, mikäli rakentamisessa huomioidaan ilmastoystävällisyys.

Asuntomessut investointina alueen näkyvyyteen

Asuntomessutapahtuman hinta tyypillisesti pieni osa verrattuna kokonaisinvestointeihin katuihin ja kunnallistekniikkaan täysin uudella asuinalueella

Asuntomessujen käyttömenot*:

1,3m – 2,8m

Asuntomessujen lippu +
pysäköintitulot*:

430k – 820k

Asuntomessujen hintalappu*:

0,6m – 2,1m

*2019-2023 messujen raportoidut

Messuvuoden käyttötalousmenot pitävät sisällään messujen järjestelyihin liittyvät kustannukset, kuten:

- Bussikuljetukset
- Vartiointi ja järjestyksenvallonta
- Liikenneopasteet
- Väliaikaiset asfaltoinnit yms.
- Messuparkin aitaratkaisut
- WC-konttien vuokra
- Puhtaanapito- ja jätehuolto
- Messutoimistojen ja konttien vuokrat
- Messutoimiston kustannukset
- Markkinointikuluja
- Kesätyöntekijät

Asuntomessut tarjoavat lähtölaukauksen uusien asukkaiden houkuttelemiseksi laajalla näkyvyydellä kiinnostuneelle kohderyhmälle

Asuntomessujen mainontaan on tyypillisesti kuulunut erilaiset messuluettelot, messulehti, messujulkaisu, messuradio, sosiaalinen media, sekä mediatilaisuudet.

Messuilla saavutettu medianäkyvyys on viime vuosina koostunut:

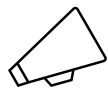
- 500-1000 mediavierailusta
- 1300-2500 mediaosumasta (mm. artikkelit)
- 100m lukijan tavoittavuudesta

Lisäksi messujen omat somekanavat on tavoittanut noin 40-50 tuhatta seuraajaa, ulkopuolisten somejulkaisuja on julkaistu noin 4-5 tuhatta, ja suosituilla Huvila ja Huussi erikoisjaksoilla on ollut jopa 0,5–1 miljoonaa katsojaa.

Asuntomessut ovat olleet myös piristysruiske messukuntien taloudelle, sillä messuvieraat tyypillisesti kuluttavat ja **jättävät paikkakunnalle** useista miljoonista **jopa 10 miljoonaa euroa**, riippuen vierailun kestosta ja majoittumisen tarpeesta messuvierailun yhteydessä.

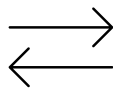
Merkittäviä hyötyjä näkyvyyden ja alueen kehittymisen osalta

Havaintoja keskusteluista aikaisempien asuntomessukuntien johdon kanssa



Näkyvyys

- Monet kunnat olivat positiivisesti yllättyneitä alueen ja kunnan saamasta näkyvyydestä maanlaajuisesti eri kanavien kautta
- Asuntomessut koettiin erittäin hyväksi keinoksi näyttää kunnan parhaita puolia ja promotoida uutta asuinalueita
- Kunnan profiilia saatiin myös nostettua valtakunnallisesti tärkeiden henkilöiden vierailuiden myötä
- Asuntomessujen tuomaa näkyvyyttä olisi kuntien mukaan ollut lähes mahdotonta saavuttaa muilla tavoin



Hyöty elinkeinoelämälle

- Matkailun hyödyt koettiin suuressa kuvassa melko rajallisiksi, ja joissain kunnissa vähäinen majoituskapasiteetti pidettiin yhtenä syynä tälle
- Messuvieraat viettivät enimmäkseen aikaa messualueella, ja käyttivät myös rahansa siellä, mikä usein ohjautui asuntomessujen kumppanuusyrittäjiin eikä paikallisille yrityksille
- Messualueen kehittäminen kuitenkin työllisti hyvin paikallisia yrityksiä
- Lohjalla hyviä kokemuksia paikallisten yritysten showcase messuosastosta



Alueen kehittyminen

- Ilman asuntomessuja alueen kehittäminen toteutetussa mittakaavassa ei olisi ollut monessa kunnassa mahdollista korkeiden infrainvestointien takia
- Asuntomessujen tuomalla huomiolla vahvistettiin kysyntää tonteille, ja alueen rakentuminen kiihtyi huomattavasti
- Alueen parhaat tontit olisivat menneet kaupaksi myös ilman messuja, mutta vastaavaa yhtenäistä aluetta joka hyödyttää koko kuntaa ei olisi syntynyt
- Muutamit kunnat arvioivat myös asuntomessujen toteuttamisen avanneen mahdollisuuden viereisten alueiden kehittämiselle tulevaisuudessa
- Asuntomessut ajoi myös erilaisten asuntotyyppien toteutumista alueelle pientalojen lisäksi



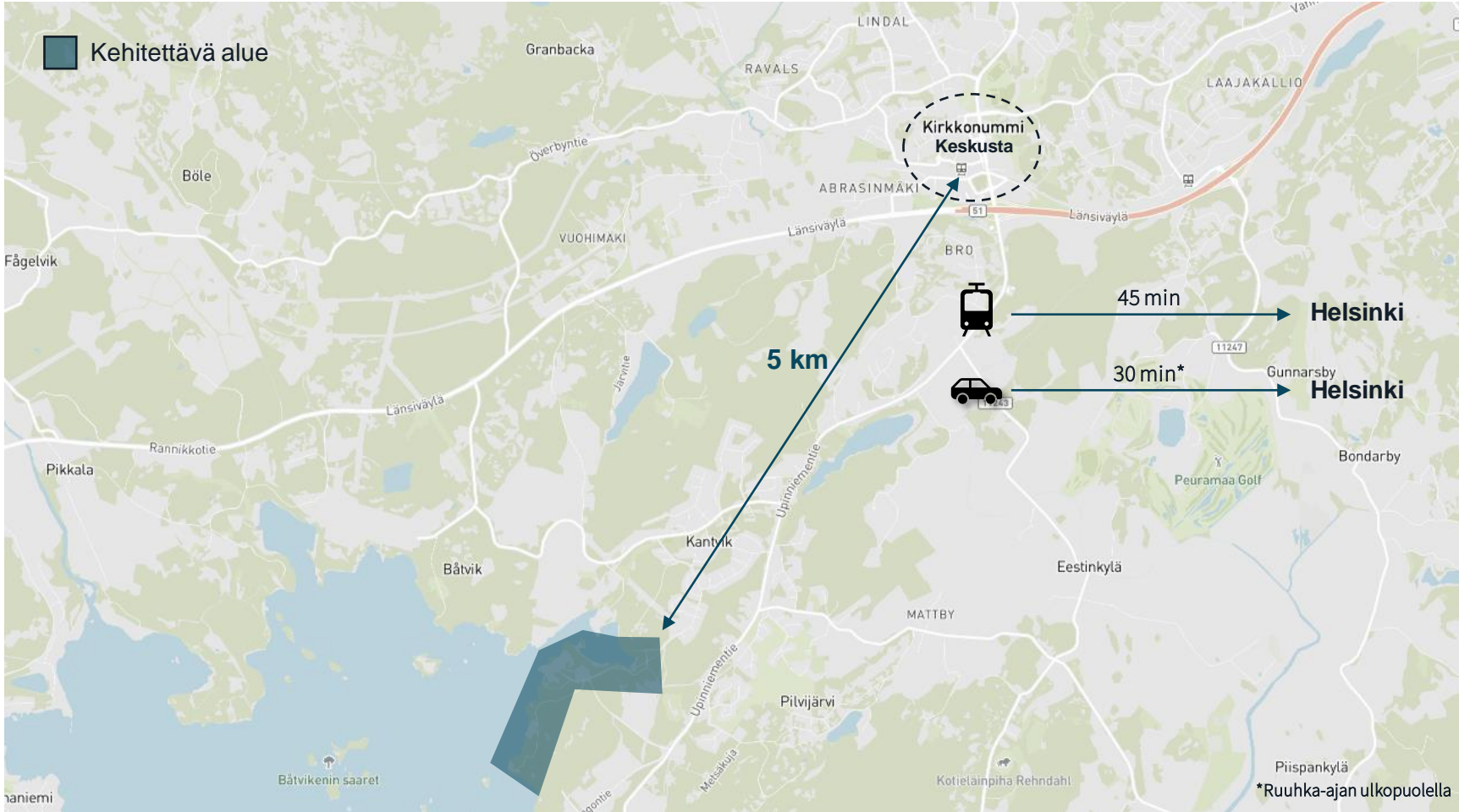
Resursointi ja yhteistyö

- Messujen järjestäminen todettiin vaativaksi projektiksi, mikä vaatii paljon varsinkin pienen tai keskikokoisen kunnan henkilöstöresursseilla
- Joissain kunnissa asuntomessujen vaatimukset messualueen katujen ja puistojen laatusuhteesta, sekä väliaikaisinfra ja muiden tarpeiden toteuttamisesta kunnan budjetilla koettiin haastavaksi
- Asuntomessujen uudistunut ja kunnalle epäedullisempi sopimus pohja kesken hankkeen oli myös aiheuttanut haasteita yhdessä kunnassa
- Yhteistyö asuntomessuorganisaation kanssa oli kuitenkin pääsääntöisesti sujunut hyvässä hengessä ja yhteistyössä

2.2 Kantvik asuntomessu- alueena

Pientaloalue lähellä Kirkkonummen keskustaa

Kantvikin nykytila



- Suunniteltu uusi asuinalue sijaitsee Kantvikissa Kirkkonummen luoteisosassa meren tuntumassa
- Nykyisellään Kantvik ja vieressä sijaitseva Sepänkannas muodostavat yhdessä pien- ja rivitalovaltaiset asuinalueet. Kantvikin keskustassa on myös pienkerrostaloja.
- Kantvikissa on joitain peruspalveluita, kuten ruokakauppa, päiväkotia ja koulu. Koulun kupeeseen rakennettiin 2021 laaja lähiliikunta-alue. Syväjärven uimaranta on suosittu virkistysalue.
- Kirkkonummen keskusta palveluineen ja junayhteyksineen sijaitsee noin 5km päässä alueesta ja on autolla saavutettavissa noin 10 minuutissa
- HSL bussi 173 palvelee molempia alueita 30 min välein
- Ranta on pitkälti hyödyntämätön asumisen osalta ja lähimmät talot ovat yli 500m päässä rannasta. Alueella sijaitsee kuitenkin Kantvikin pienvenesatama, jossa on noin 300 laituriipaikkaa ja 200 telakointipaikkaa.

Kantvikin historiallinen kehitys indikoi hyvää kysyntää

Kantvikin ja Sepänkankaan alueella väestönkasvu ja asuntotuotanto (pl. kerrostalot) on ollut selvästi nopeampaa kuin Kirkkonummella keskimäärin (0.8% p.a.)

Uusille omakotitaloille ja tonteille on ollut hyvin kysyntää – alueen pitkän aikavälin näkymä on positiivinen

Kantvikissa Sokerimestarintiellä on viimeisen kahden vuoden aikana myyty useita ~100m² omakotitalouudiskohteita melko korkeaan hintaan

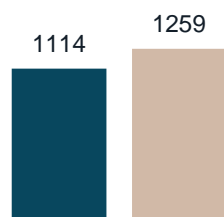
Kantvik/Sepänkannas kehitys

■ 2016 ■ 2022

+1.7% p.a.



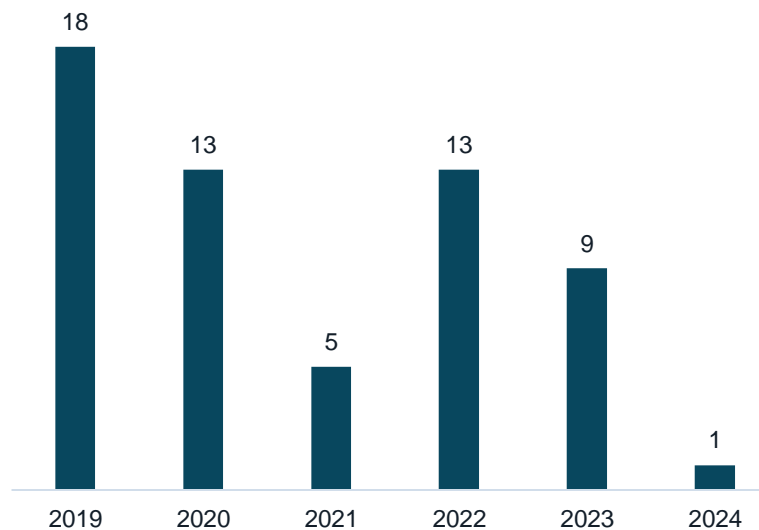
+2.1% p.a.



Väestö

Asunnot

Omakotitalo- ja tonttikaupat Kantvik/Sepänkannas alueella 2019-*



*Vain 2010 jälkeen valmistuneet talot

6

Kauppojen määrä

3980 €/m²

Uudistalojen avaimet käteen
pyyntikerrosneliöhinta

811 €/m²

Tontin osuuden
kerrosneliöhinta kohteen
kokonaishinnasta**

*Ei täysin edustavia vertailukauppoja tontin markkinahinnan määrittelyyn, koska tontin hinta leivottu sisään talopakettiin

Potentiaalia kehittyä vetovoimaiseksi alueeksi omalla identiteetillä

Tulevaisuuden Kantvik



Vahvuudet & mahdollisuudet

- Merellinen sijainti ja luonnonläheisyys tekevät alueesta uniikin
- Merenläheisyys ja rantaraitti kohtuulliseen hintaan PK-seudun tuntumassa
- Sijainti riittävän lähellä keskustan yhteyksiä ja palveluita
- Kunnalle uniikki mahdollisuus hyödyntää ja aktivoita Kirkkonummen ranta-alueita
- Mahdollisuus kehittää yhtenäinen alue omalla identiteetillä kunnan strategian mukaisesti

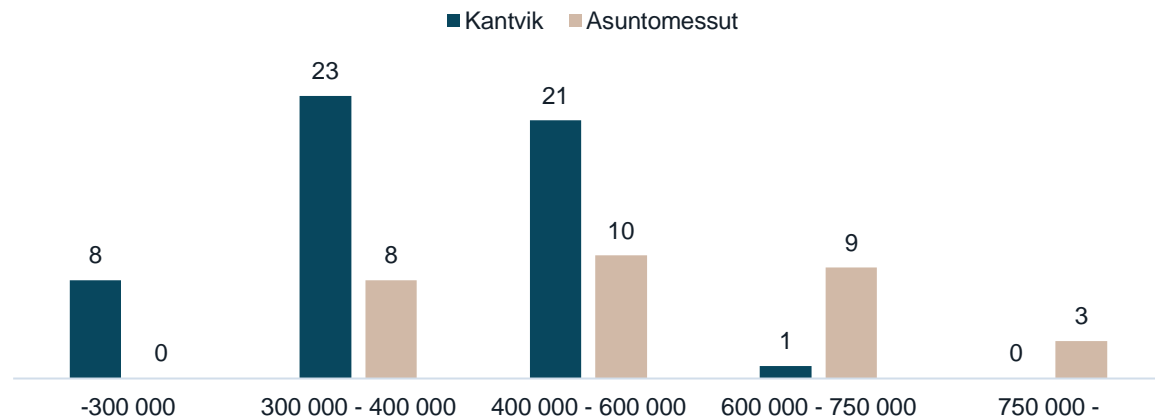
Haasteet & riskit

- Teollisuuden läheisyys – mahdolliset esteettiset, melu- ja hajuhaitat, sekä liikennevaikutukset, jotka saattavat heikentää vetovoimaisuutta
- Alueen vetovoima alkuvaiheessa – vaatii kunnalta kattavat investoinnit infraan ja rannan alueen kehittämiseen
- Rannan vähittäiskaupan keskeinen rooli viitesuunnitelmassa – toimijoiden löytäminen ja niiden kannattavuus haaste
- Sataman sijainti syvällä lahdessa – saavutettavuus haastava vierasveneille

Mahdollisuus herättää ranta henkiin ja kehittää yhtenäinen ja vetovoimainen alue

Hintataso jäänee kuitenkin asuntomessujen tyypillisestä jakaumasta

Omakotitalokaupat 2018- Kantvik/Sepänkannas alueella kauppahinnan mukaan* vs asuntomessujakauma



*2010 jälkeen valmistuneet talot

- Kantvikin historiallinen hintataso ei täysin vastaa asuntomessujen tavoitejakaumaa kohteiden hinnassa
- Vaikka Kirkkonummella ylemmän hintaluokan kaupat eivät ole poikkeuksellisia, ne painottuvat kuitenkin Itä-Kirkkonummelle
- Kantvikin keskeisimpiä valtteja on myös jatkossa alueen suhteellinen edullisuus. Yli 600k€ talobudjetissa kilpailevat jo korkeamman profiilin alueet lähempänä Helsinkiä.
- Asuntomessujen kalleimmat kohteet rakennetaan tyypillisesti yli markkinahinnan – ajurina kävijöiden houkutteleminen uniikkeilla vetonautoilla. Muutama selvästi arvokkaampi kohde on mahdollista rakentaa messualueen parhaimmille tonteille.

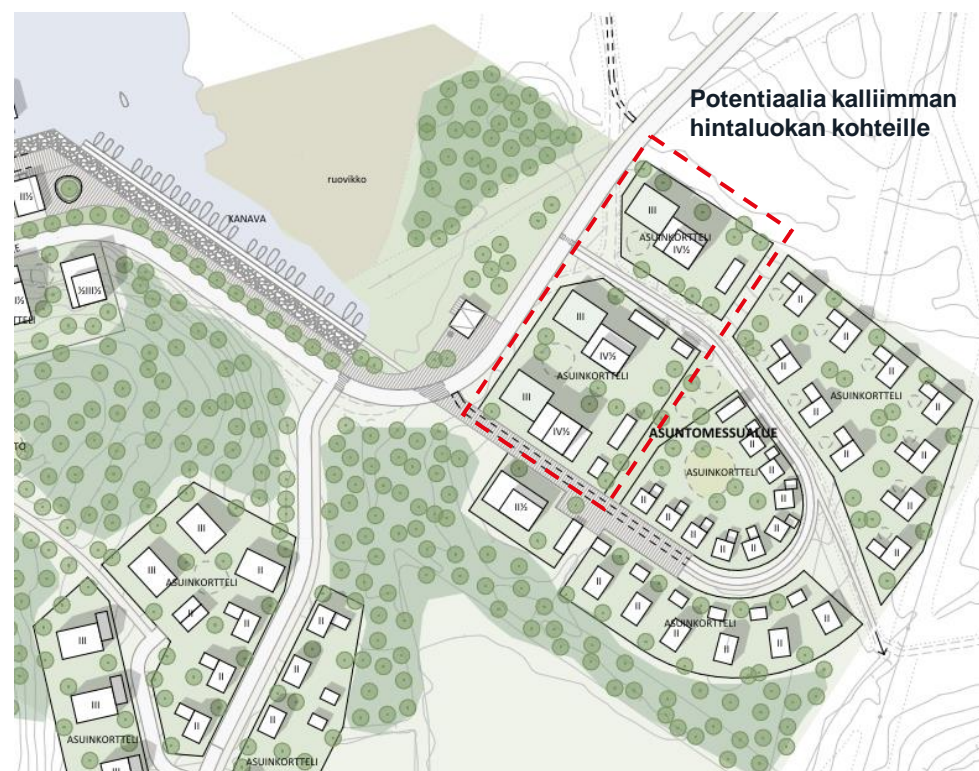
Lähde: KVKL Hintaseurantapalvelu

~4000 €/m²

Pienempien omakotitalokohteiden realistinen neliöhinta messualueella**

300-550k€

Markkinaehtoinen hintahaarukka suurimmalle osalle messukohteista**



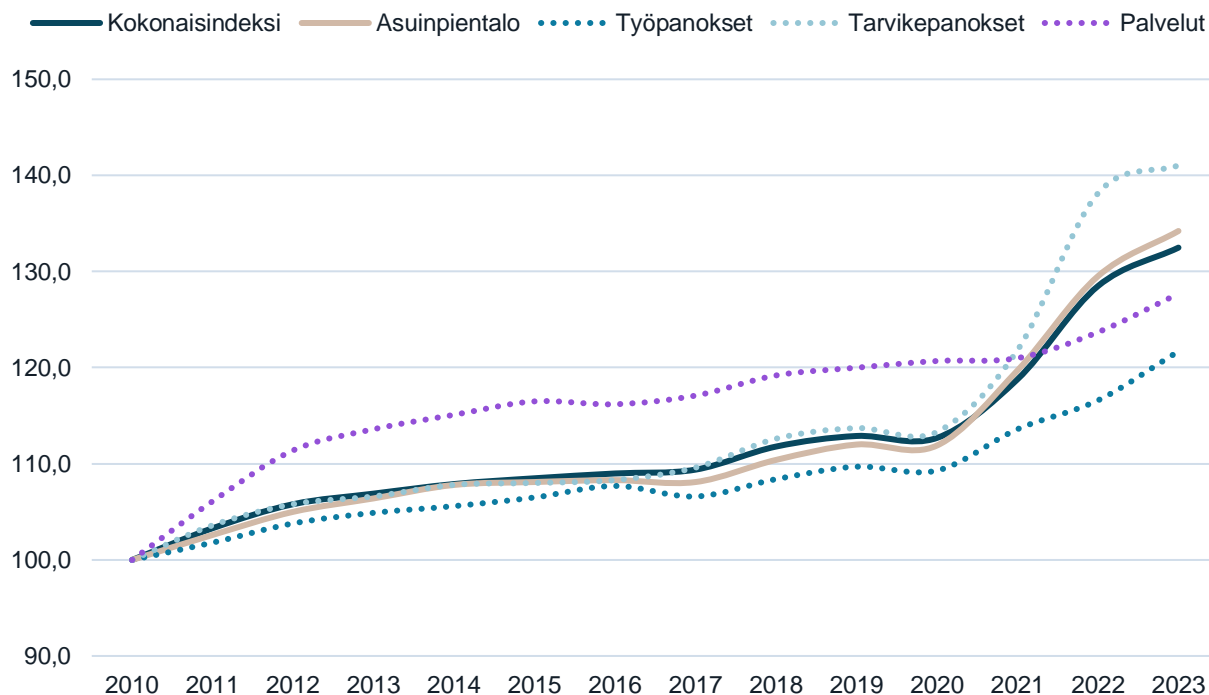
**Nyky päivän hinnoissa

Omakotitalokehittämisen yhtälö toimii Kantvikissa nykyhinnoilla

Rakennuskustannusten nousu näyttäisi tasoittuneen aivan viime aikoina

Asuntomessuille tyypillisen omakotitalon rakennuskustannukset kehitettävän alueen potentiaalista myyntihintaa matalammat nykyisillä tonttihinnoilla

Rakennuskustannusindeksin kehitys



~ 2 500 - 3 000 €/m²

Arvio omakotitalon rakennuskustannuksista Kirkkonummella (perustus savimaalle nostaa kustannuksia 5-10%)



→ 150 m² omakotitalon toteuttaminen Kirkkonummella maksaa noin

472 500 €

Oletuksena tontti 400 €/m²

Aktiivinen elämäntapa mahdollinen teema asuntomessuille

	Tuusula 2020	Lohja 2021	Naantali 2022	Loviisa 2023	Oulu 2025	Lempäälä 2026
Teema	<ul style="list-style-type: none">Ainutlaatuinen Rykmentinpuiston alueMonipuolista elämisen taidetta tulevaisuuden kyläkaupungissa	<ul style="list-style-type: none">Järven lumo (kattoteema)Yhteiselo, hyvä olo, vihreä teko ja arjen ilo	<ul style="list-style-type: none">Luonnon kunnioitusAurinkoenergian edelläkävijäKoti saarella kaupungin kyljessäOnnellisuus	<ul style="list-style-type: none">Meren läheisyys ja rantaluonnon huomioiminenValaistuksen hyödyntäminen tunnelman luomisessa ja elementtien korostamisessa	<ul style="list-style-type: none">YhteisöllisyysÄlyratkaisut	<ul style="list-style-type: none">Ilmastoposiitivisuus

Aiemmat messut:

- Aiempien asuntomessujen teemoissa toistuvat vesistöt, vihreä rakentaminen ja energiaratkaisut.
- Usein inspiraatiota on haettu myös alueen ominaispiirteistä, ja oheiskohteina on saattanut olla korjausrakentamisen kohteita.

Kantvik:

- Kantvikissa mahdollisia ympäristöstä nousevia teemoja ovat jälleen sekä meren että metsän läheisyys, ja rakentamisen sopiminen tähän ympäristöön.
- Alueelle uniikkeja piirteitä ovat tehtaiden ja venesataman läheisyys, sekä kokonaisuudessaan monipuoliset vapaa-ajan ja harrastamisen mahdollisuudet lähialueilla.



Kirkkonummella asuntomessut olisivat osa isompaa 700-vuotisjuhlavuoden kokonaisuutta:

- Tämän korostamiseksi voisi messuilla olla oheiskohteita myös muissa sijainneissa, esimerkiksi Kirkkonummen keskustassa.
- Myös kunnan sivistysteemaa on helpompi sisällyttää viemällä kävijät lähelle sivistyksen ja kulttuurin kärkihankkeita.

Kantvikin voisi erottaa aiemmista messualueista:

- Korostamalla aktiivista elämäntapaa ja eteläisen Kirkkonummen monipuolisia vapaa-ajan mahdollisuuksia: laskettelu ja hiihto, golf ja frisbeegolf, purjehdus ja veneily, maastopyöräily ja moottoripyöräily, kalastus ja marjastus jne..
- Lähiluonnon metsäpolut ja "rantaraitti".

3. Johtopäätökset ja suositukset

Sijaintina Kantvik soveltuu hyvin asuntomessualueeksi



Lähellä Helsinkiä ja PK-seutua



Kirkkonummen keskustan palvelut ja yhteydet vieressä



Meri ja luonnonläheisyys tekee alueesta kiinnostavan messukohteena



Riittävä kysyntä omakotitaloille messujen tavoiteskaalaan nähden



Kiinnostava ja houkutteleva kehityssuunnitelma alueella

- Kantvik vertautuu hyvin sijaintinsa ja kiinnostavuutensa puolesta aikaisempiin asuntomessualueisiin
 - Messualue lähempänä rantaa lisää kuitenkin vetovoimaa
- Asuntomessut on sijainnin ja kysynnän osalta realistista toteuttaa onnistuneesti Kantvikissa

Alueen toteutumisen varmistaminen tärkein syy messujen järjestämiselle



ASUNTOMESSUT



- Suunnitellun alueen nopeampi kehittyminen
- Tonttikysyntä vahvistuu ja myynti nopeutuu, jolloin merkittäviä kunnan infrainvestointeja on järkevämpi toteuttaa
- Laaja näkyvyys 700-vuotisjuhlan ympärillä ja Kirkkonummen vetovoiman vahvistuminen - potentiaaliset uudet Kirkkonummelle muuttajat myös pitkällä tähtäimellä
- Mahdollisuus yhtenäiselle brändäykselle, jolla nostetaan tehokkaasti alueen profiili
- Uutta aktiviteettia ja virtaa kunnalle sekä julkisella että yksityisellä puolella
- Ulkoinen paine tehdä alueesta kerralla valmis ja laadukas rantaraittineen – nykyisen viitesuunnitelman toteuttaminen vaikeaa ilman messuja

- Merkittävä ylimääräinen investointi kunnalle esim. projektiorganisaatiosta ja väliaikaisista rakenteista ja palveluista
- Kirkkonummi ja Kantvik ovat jo nykyisellään vetovoimaisia – tontit menevät kaupaksi myös ilman messuja
- Järjestäminen luo vaatimuksia messukohteita kohtaan – riski riittämättömästä kysynnästä korkean hintaluokan kohteille Kantvikissa
- Riski kohtuuttomasta investoinnista kunnalle alueen kehittämisestä asuntomessustandardien mukaisesti

Asuntomessujen järjestäminen tukee hyvin Kirkkonummen kunnan tavoitteita

Kirkkonummen lähtökohdat ja tavoitteet

- Kirkkonummi haluaa strategiansa mukaisesti hyödyntää paremmin kunnan merillisiä alueita
- Nykyisellään kunnan omistamat ranta-alueet ovat alihyödynnetty
- Kantvikista on mahdollista kehittää uusi merellinen alue, joka palvelee Kirkkonummen asukkaita laajemmin
- Kunta juhlii vuonna 2030 700-vuotista historiaansa, ja tavoittelee juhlavuodelle hyvää näkyvyyttä

Asuntomessut työkaluna

- Asuntomessujen järjestäminen mahdollistaa alueen merkittävät infrainvestoinnin kunnalle
- Vahvistuneella tonttikysynnällä alueen rakentaminen saadaan vauhtiin ja messut toimii katalyyttinä myös viereisen Jollanrannan kehittämiseen
- Asuntomessut tarjoaa merkittävää näkyvyyttä Kirkkonummelle vuosijuhliin, jota on vaikea muilla tavoin saavuttaa
- Messujen oheiskohteilla näkyvyyttä saadaan myös Kirkkonummen muille alueille, kuten kehittyvään keskustaan

Suositus

Mikäli Kantvikin alueen kehittäminen viitesuunnitelman mukaisesti on kunnalle kärkihanke, asuntomessut ovat perusteltu työkalu tämän toteuttamiseen

Suosituksset asuntomessujen kysynnän varmistamiseksi



- Kantvikista mahdollista kehittää Läntisen Kirkkonummen vetovoimainen alue meren rannalla, mutta palvelujen lähellä
- Nykyinen mielikuva Kantvikista on melko vaatimaton, joten uuden imagon ja identiteetin kehittämiseen ja kommunikointiin on panostettava jo projektin alkuvaiheessa
- Pitkällä aikavälillä merellisyyden korostaminen takaa alueen houkuttelevuuden

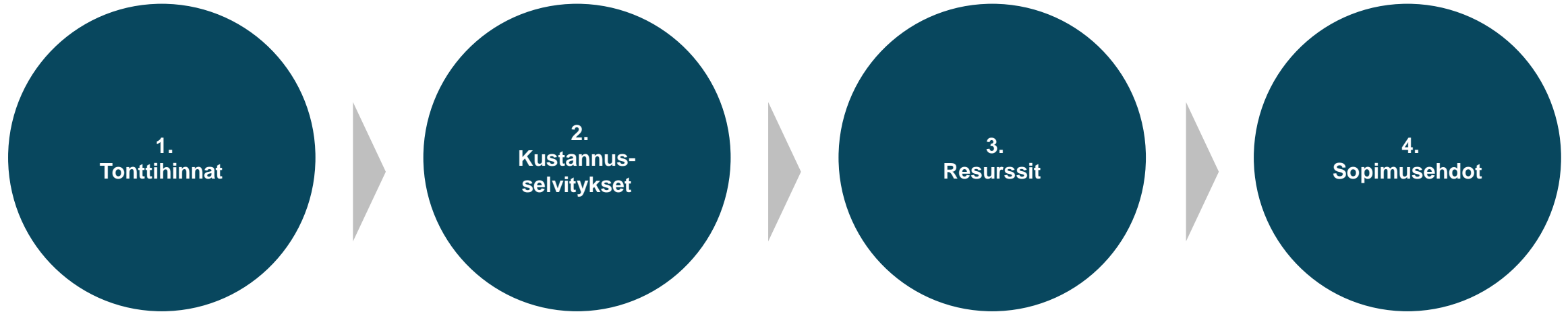


- Kantvikin vetovoima perustuu osittain edullisempaan hintatasoon hyvien kulkuyhteyksien päässä PK-seudusta
- Kantvikissa asuntomessujen pitää pystyä tarjoamaan pientaloasumista pääosin kohtuuhintaisesti itäisempiin alueisiin verrattuna
- Asuntomessujen ylimmän hintaluokan kohteiden määrässä syytä olla varovainen



- Brändäys merelliseksi alueeksi ei toimi, mikäli ranta ei ole oikein hyödynnetty
- Toimiva rantaraitti ja satama tekevät alueesta uniikin ja ovat edellytys vetovoimaisten asuntomessujen järjestämiseen
- Toimiva ja houkutteleva rantaraitti on myös avainasemassa tonttikysynnän varmistamiseksi

Suosituksset asuntomessujen järjestämisen riskien hallitsemiseksi



- Suunniteltuja tontteja pitää pystyä kehittämään/rakennuttamaan **markkinaehtoisesti**, jotta ne menevät kaupaksi eikä kunnan tarvitse rahoittaa messukohteiden rakentamista
- Merkittävästi nykyistä kalliimmat tontit saattaisivat kaataa kehitysyhtälön ja alueen houkuttelevuuden
- Messualueelle ei myöskään tulisi suunnitella talotyyppejä, joiden kehittäminen markkinaehtoisesti on haastavaa (esim. kerrostalot)

- Riittävien kustannus selvitysten puuttumisen takia aikaisemmillä messualueilla infrainvestoinnit ovat esim. maaperään liittyvistä syistä ylittäneet budjetin reilusti, ja investoinnista on tullut kestämaton
- Ennen toteuttamispäätöstä, kunnan tulisi tehdä perusteelliset selvitykset ranta-alueen rakentamisen mahdollisista haasteista ja kustannuksista, joilla varmistetaan, että hanke on kunnan **kokonaistalouden näkökulmasta kestävä**

- Asuntomessujen järjestäminen on valtava, vuosia kestävä urakka
- Kunnan on **varmistettava projektille riittävät resurssit**, jotta kunnan muut hankkeet eivät jää täysin asuntomessujen alle, tai resurssien puutteen takia syntyy messujen kannalta epäoptimaalisia ratkaisuja
- Projektia tulisi pääsääntöisesti hoitaa siihen erikseen rekrytoidut ja nimetyt henkilöt

- Kunnan tulee asuntomessuja haettaessa nähdä ne työkaluna saavuttaa omia tavoitteitaan, eikä itseisarvona
- Kunnan sijainnin, vetovoimaisuuden ja alueen potentiaalin ansiosta **Kirkkonummella on vahva neuvotteluasema**, jota tulee hyödyntää sopimusneuvotteluissa asuntomessujen kanssa
- Selvästi kunnalle epäedullisia ehtoja ei tulisi hyväksyä

Yhteystiedot

Tuomas Vuorinen
Senior Director

+358 50 302 3037
Tuomas.Vuorinen@jll.com

Markus Hagelstam
Senior Associate

+358 50 414 3483
Tuomas.Vuorinen@jll.com