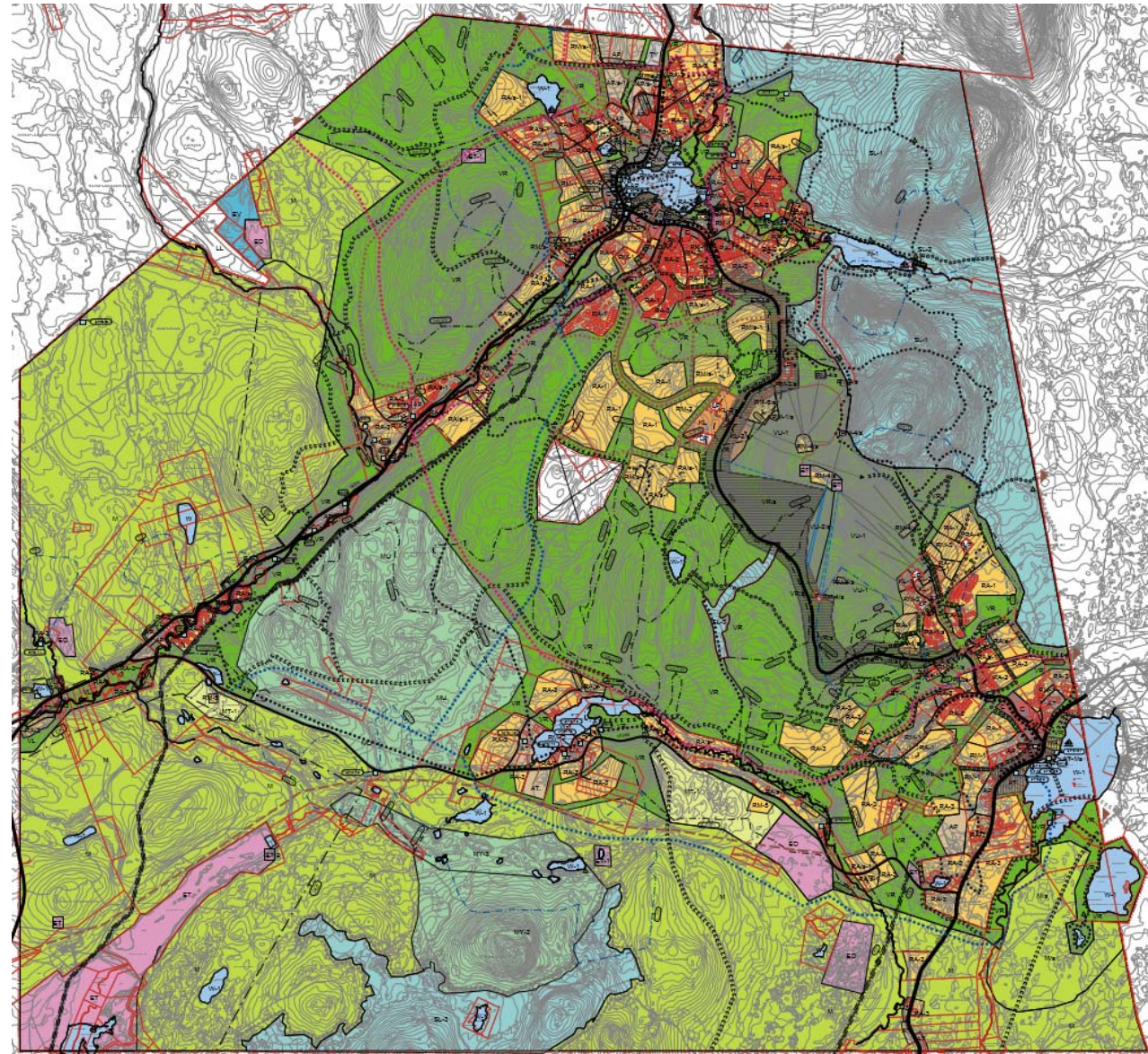


# YLLÄKSEN YLEISKAAVAN YRITYSVAIKUTUSTEN ARVIOINTI

# Lähtökohdat

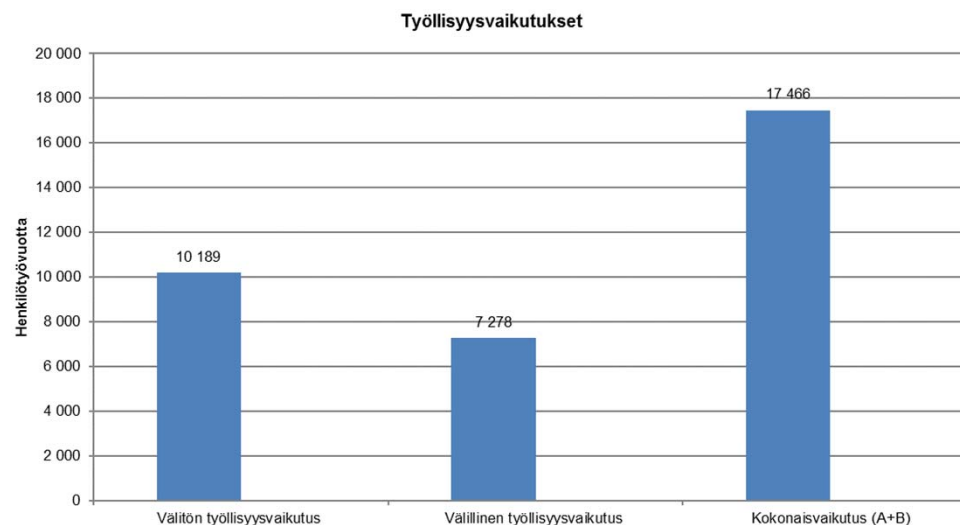
- Kaavan vaikutusten arvioinnissa on keskitytty niihin vaikutuksiin, joita kaavassa osoitetulla **uudella rakentamisella** on aluetalouteen ja työllisyyteen.
- Vaikutukset arvioitiin aluetaloustieteelliseen viitekehykseen perustuvalla SYVA-arviointimallilla (sijoittuvan yrityksen vaikutusten arviointi)
- Antaa **kokonaiskuvan** yrityksen sijoittumisen rakennus- ja toimintavaiheissa syntyvistä suorista ja välillisistä vaikutuksista kaava-alueella, kun koko rakennusoikeuskokonaisuus toteutuu.
- Rakennusoikeuskokonaisuuden suuruudeksi arvioidaan noin 600 000 k-m<sup>2</sup>, josta Ylläksen uuden matkailukylän osuus on 350 000 k-m<sup>2</sup> (13 000 vp). Rakennusoikeuden arvioidaan jakaantuvan 35 % kaupalliseen kapasiteettiin ja 65 % lomarakentamiseen.
- Rakennusoikeuden toteutuminen on jaksotettu lineaarisesti 20 vuodelle (5 %/vuosi).
- Rakentamiskustannuksena on käytetty keskimääräisesti 2640 € / k-m<sup>2</sup>, jonka kautta on muodostettu investoinnin suuruus ja rakentamisen aikaiset vaikutukset. Investointien kokonaisarvio 20 vuoden aikana on suuruusluokaltaan 1,6 miljardia euroa.
- Toimintavaiheen vaikutuksissa on arvioitu kaavan kautta laskennallinen liikevaihto kaupalliselle kapasiteetille, jonka kautta on arvioitu toiminnan työllistävät vaikutukset sekä verotulovaikutukset. Laskennallinen liikevaihto perustuu Ylläksen matkailun tunnuslukuihin ja on luonteeltaan kaavan liiketoimintapotentiaalia kuvastava.
  - Huonekäyttöaste: 46 %
  - Huoneen/yksikön keskihinta (alv 0 %): 98,30 €
  - Huoneessa keskimäärin 1,7 hlö/vrk
  - Kaupallisen kapasiteetin osalta on arvoitu mukaan myös ravintolan käyttö: keskiostos 20 eur/vrk (alv 0 %)
  - Huonekäyttöasteelle ja huonekeskihinnalle ei ole arvioitu kasvuprosenttia vaan sen on arvioitu olevan vakio tarkastelujaksolla.
- Lomarakentamisen osalta on arvoitu, että kapasiteetti on vapaa-ajan omistajien käytössä kokonaan. Todellisuudessa yksityisten majoituskapasiteettia ohjautuu myös välitystoiminnan piiriin, jolla on myös aluetaloudellisia vaikutuksia.

## Ote Ylläksen osayleiskaavasta



# Rakentamisen aikaiset vaikutukset

- Rakentamisen arvioidaan toteutuvan lineaarisesti 20 vuoden aikana.
- Rakentamisen aikana syntyy:
  - Työllisyysvaikutuksia 17 466 henkilötyövuotta, josta välitön vaikutus on 10 189 htv ja välillinen 7 278 htv.
  - Palkkatulovaikutuksia 684 miljoonaa euroa, josta välitön vaikutus on 398,4 miljoonaa euroa ja välillinen 284,6 miljoonaa euroa.
  - Verotulovaikutuksia efektiivisen veroasteen mukaan 87 miljoonaa euroa, josta välitön vaikutus on 50,7 miljoonaa euroa ja välillinen 36,3 miljoonaa euroa.
- Vaikutukset jakaantuvat koko rakentamisen ajalle paikallis- ja aluetalouteen riippuen työvoiman saannista sekä tuotteiden ja palveluiden hankinnoista.

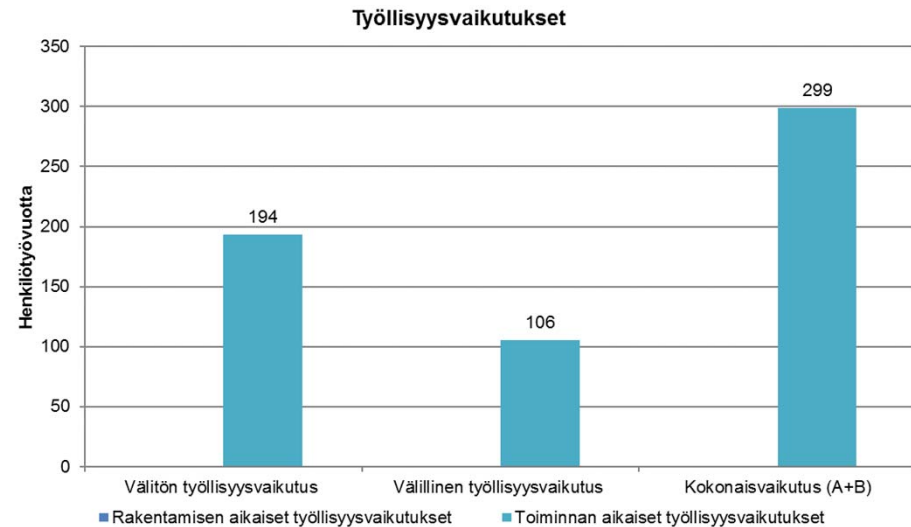


| TARKASTELTAVAN TOIMINNAN VAIKUTUKSET ERI TOIMIALOILLA |                            |                               |                        |
|---|----------------------------|-------------------------------|------------------------|
|   | A                          | B                             | C                      |
| <i>Rakentamisen aikaiset työllisyysvaikutukset</i>    | Välitön työllisyysvaikutus | Välillinen työllisyysvaikutus | Kokonaisvaikutus (A+B) |
| TOIMIALA  | htv                        | htv                           | htv                    |
| 41_43 Rakentaminen                                    | <b>10 189</b>              | <b>7 278</b>                  | <b>17 466</b>          |
| <i>Rakentamisen aikaiset verotulovaikutukset</i>      | Välitön vaikutus           | Välillinen vaikutus           | Kokonaisvaikutus       |
| Palkkatulo (€/v)                                      | 398 460 049 €              | 284 614 320 €                 | 683 074 369 €          |
| Verotulo (€/v)  | <b>50 763 810 €</b>        | <b>36 259 864 €</b>           | <b>87 023 675 €</b>    |

# Toiminnan aikaiset vaikutukset

- Toiminnan aikaiset vaikutukset on arvioitu vuositasolla **kaupallisen kapasiteetin osalta**.
- Kaupallisen kapasiteetin osalta lähtökohtana on 210 000 k-m2 rakennusoikeuskokonaisuus, joka on jaettu tilatehokkuudella 1,35 hyötyneliöiksi; 155 556 k-m2
- Pääkäyttötarkoituksen mukaisia majoitustiloja arvioidaan olevan 75 % (116 667 k-m2) ja muita tiloja 25 % (38 888 k-m2).
- Keskimääräisellä huonepinta-alalla 25 m2 laskennalliseksi huonemääräksi saadaan uutta myytävää 4 667 huonetta koko rakennusoikeuden toteutuessa.
- Keskimääräisen huonehinnan (98,30 eur/vrk) ja huonekäyttöasteen (46 %) perusteella laskennalliseksi liikevaihdoksi saadaan 103 572 092 miljoonaa euroa koko rakennusoikeuden ollessa käytössä
- Arvioinnin lähtökohtana on, että 5 % kokonaisinvestoinnista toteutuu vuosittain lineaarisesti, joka luo uutta myytävää kapasiteettia.
- Seuraavassa esitetään vuositason vaikutukset vuosina 5, 10, 15 ja 20. Lisäksi yhteenvetotaulukossa esitetään kumulatiivinen kertymä sekä kokonaiskertymä vuonna 20.

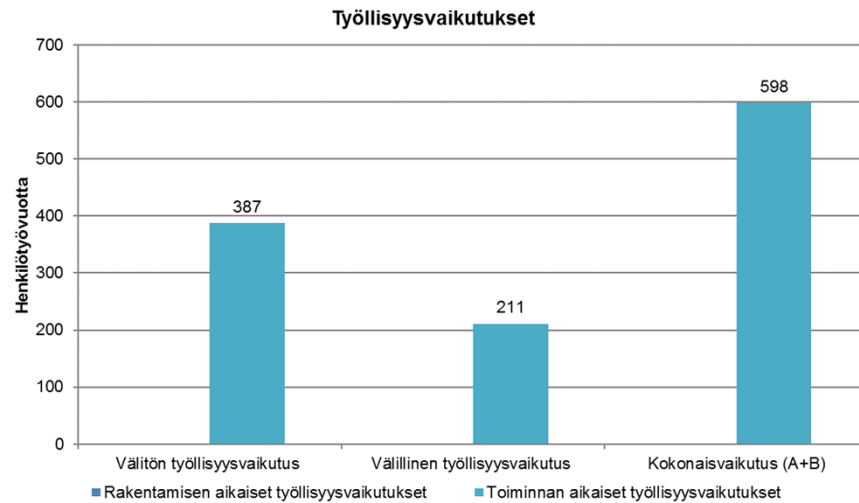
Vuosi 5 (25 % investoinneista toteutunut)



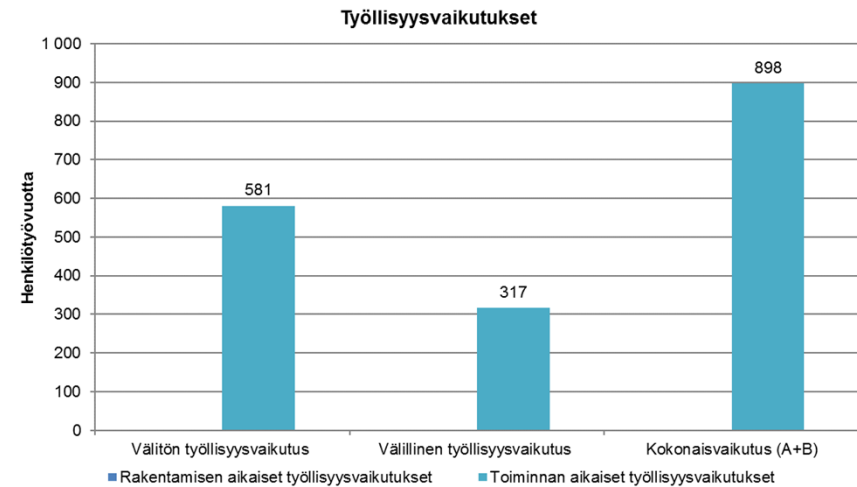
| Toiminnan aikaiset työllisyysvaikutukset | A                          | B                             | C                      |
|--|----------------------------|-------------------------------|------------------------|
|  | Välitön työllisyysvaikutus | Välillinen työllisyysvaikutus | Kokonaisvaikutus (A+B) |
| TOIMIALA                                 | htv                        | htv                           | htv                    |
| 55_56 Majoitus- ja ravitsemistoiminta    | 194                        | 106                           | 299                    |
| Toiminnan aikaiset verotulovaikutukset   |                            |                               |                        |
|  | Välitön vaikutus           | Välillinen vaikutus           | Kokonaisvaikutus       |
| Palkkatulo (€/v)                         | 6 135 503 €                | 3 346 638 €                   | 9 482 140 €            |
| Verotulo (€/v)                           | 781 663 €                  | 426 362 €                     | 1 208 025 €            |

# Toiminnan aikaiset vaikutukset

Vuosi 10 (50 % investoinneista toteutunut)



Vuosi 15 (75 % investoinneista toteutunut)



| Toiminnan aikaiset työllisyysvaikutukset | A                          | B                             | C                      |
|--|----------------------------|-------------------------------|------------------------|
|  | Välitön työllisyysvaikutus | Välillinen työllisyysvaikutus | Kokonaisvaikutus (A+B) |
| TOIMIALA                                 | htv                        | htv                           | htv                    |
| 55_56 Majoitus- ja ravitsemistoiminta    | <b>387</b>                 | <b>211</b>                    | <b>598</b>             |

| Toiminnan aikaiset verotulovaikutukset | Välitön vaikutus | Välillinen vaikutus | Kokonaisvaikutus |
|--|------------------|---------------------|------------------|
|  | Palkkatulo (€/v) | 12 271 005 €        | 6 693 276 €      |
| Verotulo (€/v)                         | 1 563 326 €      | 852 723 €           | 2 416 049 €      |

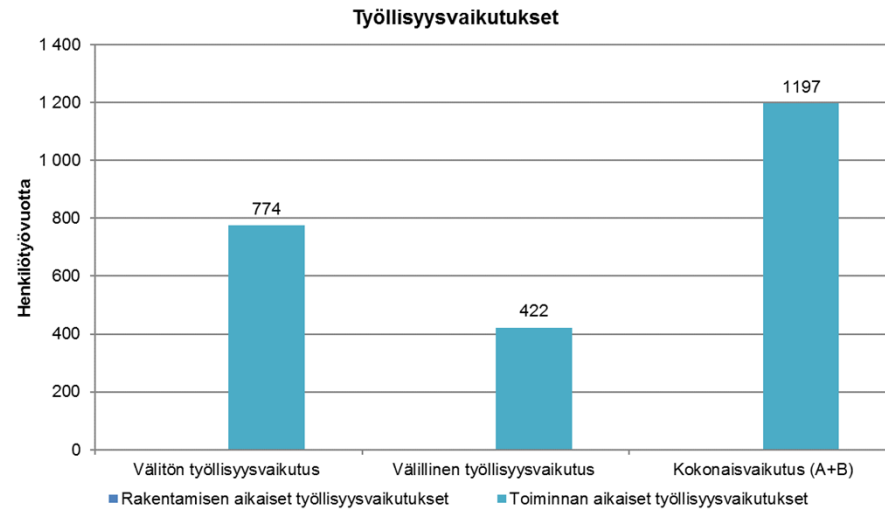
| Toiminnan aikaiset työllisyysvaikutukset | A                          | B                             | C                      |
|--|----------------------------|-------------------------------|------------------------|
|  | Välitön työllisyysvaikutus | Välillinen työllisyysvaikutus | Kokonaisvaikutus (A+B) |
| TOIMIALA                                 | htv                        | htv                           | htv                    |
| 55_56 Majoitus- ja ravitsemistoiminta    | <b>581</b>                 | <b>317</b>                    | <b>898</b>             |

| Toiminnan aikaiset verotulovaikutukset | Välitön vaikutus | Välillinen vaikutus | Kokonaisvaikutus |
|--|------------------|---------------------|------------------|
|  | Palkkatulo (€/v) | 18 406 508 €        | 10 039 913 €     |
| Verotulo (€/v)                         | 2 344 989 €      | 1 279 085 €         | 3 624 074 €      |

# Toiminnan aikaiset vaikutukset

Vuosi 20 (100 % investoinneista toteutunut)



| Toiminnan aikaiset työllisyysvaikutukset | A                          | B                             | C                      |
|--|----------------------------|-------------------------------|------------------------|
|  | Välitön työllisyysvaikutus | Välillinen työllisyysvaikutus | Kokonaisvaikutus (A+B) |
| TOIMIALA                                 | htv                        | htv                           | htv                    |
| 55_56 Majoitus- ja ravitsemistoiminta    | <b>774</b>                 | <b>422</b>                    | <b>1197</b>            |

| Toiminnan aikaiset verotulovaikutukset | Välitön vaikutus   | Välillinen vaikutus | Kokonaisvaikutus   |
|--|--------------------|---------------------|--------------------|
|  | Palkkatulo (€/V)   | 24 542 010 €        | 13 386 551 €       |
| Verotulo (€/V)                         | <b>3 126 652 €</b> | <b>1 705 447 €</b>  | <b>4 832 099 €</b> |

- Kiinteistövero
  - Kiinteistövero (1. toimintavuosi): rakennuksen pinta-ala (k-m<sup>2</sup>) \* rakennuksen jälleenhankinta-arvo (€/k-m<sup>2</sup>) \* kiinteistövero-% (kuntakohtainen yleinen kiinteistövero-%). Jälleenhankinta-arvo on 70 % rakennuskustannuksista.
  - Kiinteistöveron osalta ei ole huomioitu ikä-alennuksia
  - Kolarin kunnan yleinen kiinteistöveroprosentti on 1,03 %.
- Yhteisövero
  - Yhteisövero lasketaan yrityksen liikevaihdon mukaan.
  - Oletukset: EBIT 5% liikevaihdosta, veron suuruus 20 % (yhteisövero jakautuu seuraavasti: valtio 65,42 %, kunnat 32,03 % ja seurakunnat 2,55 %, vuonna 2016 jako: valtio 69,08 % ja kunnat 30,92 %).
- Tulokset kiinteistö- ja yhteisöveron osalta esitetään seuraavan sivun yhteenvetotaulukossa.

# Yhteenvedo

## Toiminnan aikaiset vaikutukset

| Toteutusaste |              | Liikevaihto     | ALV           | Laskennallinen työllisyys, htv |             |              | Verotulo palkoista, M€ |              |              | Kiinteistövero | Yhteisövero  |
|--------------|--------------|-----------------|---------------|--------------------------------|-------------|--------------|------------------------|--------------|--------------|----------------|--------------|
| %            | Vuosi        | M€              | M€            | Välitön                        | Välillinen  | YHT          | Välitön                | Välillinen   | YHT          | M€             | M€           |
| 5 %          | 1            | 5,18            | 0,61          | 39                             | 21          | 60           | 0,16                   | 0,09         | 0,24         | 0,57           | 0,05         |
| 10 %         | 2            | 10,36           | 1,22          | 77                             | 42          | 120          | 0,31                   | 0,17         | 0,48         | 1,14           | 0,10         |
| 15 %         | 3            | 15,54           | 1,83          | 116                            | 63          | 180          | 0,47                   | 0,26         | 0,72         | 1,71           | 0,16         |
| 20 %         | 4            | 20,71           | 2,44          | 155                            | 84          | 239          | 0,63                   | 0,34         | 0,97         | 2,28           | 0,21         |
| 25 %         | 5            | 25,89           | 3,05          | 194                            | 106         | 299          | 0,78                   | 0,43         | 1,21         | 2,86           | 0,26         |
| 30 %         | 6            | 31,07           | 3,66          | 232                            | 127         | 359          | 0,94                   | 0,51         | 1,45         | 3,43           | 0,31         |
| 35 %         | 7            | 36,25           | 4,28          | 271                            | 148         | 419          | 1,09                   | 0,60         | 1,69         | 4,00           | 0,36         |
| 40 %         | 8            | 41,43           | 4,89          | 310                            | 169         | 479          | 1,25                   | 0,68         | 1,93         | 4,57           | 0,41         |
| 45 %         | 9            | 46,61           | 5,50          | 348                            | 190         | 539          | 1,41                   | 0,77         | 2,17         | 5,14           | 0,47         |
| 50 %         | 10           | 51,79           | 6,11          | 387                            | 211         | 598          | 1,56                   | 0,85         | 2,42         | 5,71           | 0,52         |
| 55 %         | 11           | 56,96           | 6,72          | 426                            | 232         | 658          | 1,72                   | 0,94         | 2,66         | 6,28           | 0,57         |
| 60 %         | 12           | 62,14           | 7,33          | 465                            | 253         | 718          | 1,88                   | 1,02         | 2,90         | 6,85           | 0,62         |
| 65 %         | 13           | 67,32           | 7,94          | 503                            | 275         | 778          | 2,03                   | 1,11         | 3,14         | 7,42           | 0,67         |
| 70 %         | 14           | 72,50           | 8,55          | 542                            | 296         | 838          | 2,19                   | 1,19         | 3,38         | 7,99           | 0,73         |
| 75 %         | 15           | 77,68           | 9,16          | 581                            | 317         | 898          | 2,34                   | 1,28         | 3,62         | 8,57           | 0,78         |
| 80 %         | 16           | 82,86           | 9,77          | 620                            | 338         | 957          | 2,50                   | 1,36         | 3,87         | 9,14           | 0,83         |
| 85 %         | 17           | 88,04           | 10,38         | 658                            | 359         | 1017         | 2,66                   | 1,45         | 4,11         | 9,71           | 0,88         |
| 90 %         | 18           | 93,21           | 10,99         | 697                            | 380         | 1077         | 2,81                   | 1,53         | 4,35         | 10,28          | 0,93         |
| 95 %         | 19           | 98,39           | 11,60         | 736                            | 401         | 1137         | 2,97                   | 1,62         | 4,59         | 10,85          | 0,98         |
| 100 %        | 20           | 103,57          | 12,22         | 774                            | 422         | 1197         | 3,13                   | 1,71         | 4,83         | 11,42          | 1,04         |
|              | <b>TOTAL</b> | <b>1 087,51</b> | <b>128,27</b> | <b>8131</b>                    | <b>4435</b> | <b>12566</b> | <b>32,83</b>           | <b>17,91</b> | <b>50,74</b> | <b>119,92</b>  | <b>10,88</b> |



# Johtopäätökset

- Tässä arviossa on arvioitu Ylläksen osayleiskaavan **uuden rakentamisen** vaikutuksia aluetalouteen rakentamis- ja toimintavaiheessa lineaarisena kasvuna (5 %/vuosi). Käytännössä tämä kasvu tulee ns. orgaanisen kehityksen lisäksi.
- Ylläksen osayleiskaavassa on osoitettu merkittävää kasvupotentiaalia matkailuinvestointien näkökulmasta. Uusia, mittavia investointeja tarvitaan, sillä ne sysäyvät aina liikkeelle uutta kehitystä.
- 20 vuoden tarkastelujakson aikana kertymä (kokonaisvaikutukset) toimintavaiheessa on:
  - Liikevaihto on arviolta 1,1 miljardia euroa
  - Arvonlisäverot valtiolle 128 miljoonaa euroa
  - Kokonaistyöllisyys 12 566 henkilötyövuotta
  - Verotulot palkoista 50,74 miljoonaa euroa
  - Kiinteistöverotulot yli 119,92 miljoonaa euroa
  - Yhteisöverotulot 10,88 miljoonaa euroa
  - Kaavan rakennusoikeuksien toteutumisella on merkittävä myönteinen vaikutus aluetalouteen kyseisellä 20 vuoden tarkastelujaksolla.
- Rakentamisen aikaiset vaikutukset yhteensä:
  - Työllisyysvaikutuksia 17 466 henkilötyövuotta
  - Palkkatulovaikutuksia 684 miljoonaa euroa
  - Verotulovaikutuksia efektiivisen veroasteen mukaan 87 miljoonaa euroa
  - Rakentamisen vaikutukset kohdistuvat osin kuntaan, mutta myös laajemmin muualle Suomeen ja ulkomaille
- Matkailu on liiketoiminnallisesti kestävä ja sen elinkaari on jatkuva, koska vaikutuksia aiheutuu myös 20 tarkastelujakson jälkeenkin.

# Johtopäätökset

- Arviointia verrattiin Kolarin aluetaloudelliseen arviointiin (Gaia Consulting Oy). Tarkoituksena on tuoda esiin erityisesti matkailun uusinviestintien merkitys, jota oikeusvaikutteinen yleiskaava mahdollistaa nykyisen orgaanisen kasvun lisäksi.
- Huomioita:
  - Liikevaihdon ja työllisyyden arviointi ja menojen kohdentuminen on laadittu yritysten antamien arvioiden pohjalta, jonka pohjalta on laadittu toimialaryhmittelyjen jälkeen näkemys toimialojen kehityksestä sekä vaikutusten kohdentumisesta tulevaisuudessa. Haasteellista tarkastelussa on yritysten antamien tietojen tarkkuustaso eri vuosille sekä erityisesti vastaamatta jättäneiden yritysten arviot tulevasta kehityksestä. Toisien sanoen vastaamatta jättäneiden yritysten joukossa voi olla sellaisia yrityksiä, joilla voi olla selvästi muista poikkeavia näkemyksiä oman yrityksensä liiketoiminnan kehittymisestä.
  - Elinkeinoharjoittajilta on kysytty oman yrityksensä laajennus- ja ylläpitoinvestoinneista sekä toimialansa investointien kehittymisestä, mutta alueen ulkopuolisten, ja erityisesti kansainvälisten, investoijien ja operaattoreidenkin näkökulma jää puuttumaan samoin kuin yksittäisten vapaa-ajan asuntojen rakentajien. Samalla tavalla kuin edellä vastaajien arvioissa voi olla selviä poikkeamia.
  - Myös rakentamisen aikaiset vaikutukset ovat merkittäviä, joita ei ole riittävän kattavasti huomioon.
- Matkailuinvestointien toteutumiseen vaikuttavat useat tekijät – erityisesti kuitenkin matkailuimagon, kysynnän, vetovoiman ja saavutettavuuden muutokset sekä liiketoimintaympäristön muutostekijät (maankäyttömuotojen yhteensovittaminen: mahdollistavat tekijät tai mahdolliset häiriötekijät).
- Tällä hetkellä matkailu on merkittävällä kasvu-uralla ja matkailuinvestointien toteutumiselle on myönteinen ilmapiiri, mikäli kehitysedellytykset ovat suotuisia. Mikäli matkailuinvestointeja ei tehdä, ei myöskään merkittävä kasvu ole mahdollista. Matkailun kasvun ylläpito edellyttää uusia investointeja, joilla on myös laajempi elinvoimaisuutta lisäävä vaikutus mm. saavutettavuuden (lentoliikenne) säilymiseen ja kehittymiseen sekä välillisten vaikutusten syntymiseen.
- FCG:n mukaan matkailuinvestoinneilla on esitettyä laajempia vaikutuksia tarkastelun perusteella, kuin mitä on esitetty. Erityisesti matkailuinvestointien näkökulmasta tulisi selvittää tarkemmin ulkopuolisten investoijien, sijoittajien ja yksittäisten vapaa-ajan asunnon rakentajien investointiaikeita ja näkemyksiä Ylläksen matkailualueesta.

## Lisäselvitystarpeet

- Ylläs matkailun investointi- ja sijoittumiskohteena alueen ulkopuolisten investoijien, operaattoreiden ja vapaa-ajan asumisen näkökulmasta
- Kiinteistön omistajien näkemykset arvon kehityksestä
- Matkailijahaastattelut: mm. imago sekä kokemukset, odotukset ja tarpeet
- Matkailun elinkaarivaikutukset suhteessa muihin maankäyttömuotoihin
- Uusien mittareiden ja indikaattoreiden käyttöönotto
  - imagovaikutusten muuttaminen talousvaikutuksiksi
  - eri elinkeinojen absoluuttiset ja suhteelliset vaikutukset kohdealueelle
  - elinkaariajattelun hyödyntäminen (elinkaaren pituuden arviointi sekä pysyväis- ja kerrannaisvaikutukset paikallis- ja aluetalouteen)