

Khall 10.08.2026 § 143

Valmistelu konsernipalvelujohtaja Vesa Urtti puh: 0400 447 383

Kaupunginhallitus käsittelee kokouksessaan 10.8.2026 konsernijohtoon ennakkokantaa koskien liiketilarakentamista Rusulan alueelle. Ennakkokantaa on pyytänyt Jämsän Yrityskiinteistöt Oy.

Jämsän Yrityskiinteistöt Oy:n mukaan mahdollisuuksia uuden liiketilan rakentamiselle on 9-tien läheisyyteen. Kiinnostusta Jämsän alueelle on (esim. Rusulan alue), ei vähiten keskeisen sijainnin ja hyvien liikenneyhteyksien vuoksi. Ysitien liikennemäärät tuovat mahdollisuuksia myös vähittäismyyntiä edellyttävän liiketoiminnan harjoittamiseen.

Rakennuttajan näkökulmasta suuri haaste on ollut suunnittelun ja kustannuslaskennan sekä tilojen markkinoinnin kohtaamattomuus sekä pitkät viiveet. Tämä johtuu siitä, että nämä hankkeen käynnistymisen kannalta yhtä tärkeät osa-alueet ovat olleet eri toimijoilla, sekä osin rakennuttajalla itsellään. Tiloja pitäisi pystyä markkinoimaan ammattitaitoisesti ja näkyvästi, ja samaan aikaan pystyä vastaamaan sijoittuvien yritysten vaateisiin tilan ominaisuuksien suhteen. Kaikki tämä niin, että mukana säilyy tarkka kustannustietoisuus ja sen mahdollistava vuokrahinnoittelu potentiaaliselle asiakkaalle ilman pitkiä viiveitä.

Kiinteistökehityshankkeessa ennakkomarkkinoinnissa pystytään ketterästi muokkaamaan suunnitellut tilat käyttäjän tarvetta vastaavaksi kohteen ulkoasua myöden, ja samaan aikaan hinnoittelemaan tuote niin että kiinnostunut yritys tietää jo alkuvaiheessa mihin hintatasoon sitoutuu ja mitä sillä saa, ilman pitkiä viiveitä.

Kokemuksen kautta on opittu, että erillinen suunnittelu, kustannuslaskenta, markkinointi ja sopimusten laatiminen ei ole tuloksekas tapa saada liiketilahanketta käyntiin.

Jämsän Yrityskiinteistöt on käynyt neuvotteluja sekä sijoittuvien yritysten että tuloksekkaita kiinteistökehityshankkeita toteuttaneen yhteistyökumppanin kanssa. Näiden perusteella Rusulan alueelle voisi olla riittävä kysyntä modernille toimitilalle.

Jämsän Yrityskiinteistöt Oy päätti hallituksessaan 17.6.2026 pyytää kaupunkiomistajalta

- a) lupaa kiinteistökehityshankkeen käynnistämiseen Rusulan tontille 182-9-933-1
- b) takausta ja lainaa seuraavin reunaehdoin:
 - Hankkeen laajuus noin 2000m² ja kattohinta 3M€. Toteutus siten, että Jämsän Yrityskiinteistöjen omarahoitusosuus 10% / 300 000€. Loppuosan rahoitus siten, että Jämsän kaupunki myöntää 80% takauksen 2 000 000 € rahoituslaitoslainalle, joka kilpailutetaan rahoituslaitosten kesken, enintään 15 vuoden laina-ajalla

(esimerkiksi 10 vuoden laina 15 vuoden lyhennysohjelmalla). Tämän lisäksi Yrityskiinteistöt pyytää kaupunkiomistajalta 700 000 € bullet -tyyppisen lainan loppuosan rahoittamiseen. Kymmenen vuoden jälkeen bullet uudelleen rahoitetaan kymmenen vuoden laina-ajalla, ja samassa yhteydessä mahdollinen rahoituslaitoslainan loppuosa uudelleenrahoitetaan.

Rahoitusmarkkina on muuttunut kiinteistöliiketoiminnassa merkittävästi, etenkin kuntayhtiöiden kohdalla. Laina-ajat ovat lyhentyneet, ja tämän lisäksi Kuntarahoitus ei ole enää mukana rahoittamassa kilpaillulle markkinalle suuntautuvia hankkeita. Tämän kaltaisia hankkeita on rahoitettu ennen Kuntarahoituksen lainoilla, joka mahdollisti riittävän pitkät laina-ajat (mm Patrian hallit, Jykin toimitilahankkeet, Kivikonttorin rakentaminen jne). Nykyisin jo kymmenen vuotta on pitkä laina-aika yritys/toimitilarahoituksessa. Tämä ei kuitenkaan mahdollista hankkeiden käynnistymistä ilman merkittävää omarahoitussuutusta (kassavirta muodostuu esteeksi). Tämän vuoksi suoraviivainen yksi laina ja yksi laina-aika -tyyppinen rahoitus ei toimi. Etenkin ensimmäisen vuosien kassavirta jää raskaasti negatiiviseksi.

Kaikkeen liiketoimintaan liittyy riski, myös liikeilojen rakentamiseen ja vuokraamiseen. Hankekehitys -malli on kuitenkin tästäkin näkökulmasta tilaajan kannalta mahdollisimman turvallinen. Minimivuokrausaste ennen rakentamispäätöstä voidaan asettaa varsin ylös, esim. 80 %. Laadittaviin vuokrasopimuksiin sisällytetään pitkäkö määräaikaisuus vuokrasuhteen aluksi (esim. 7 vuotta). Näillä ehdoilla pystytään hyvin rajaamaan hankkeen riskejä. Mikäli riittävää varausastetta ei saavuteta eikä konsernijohto anna lopullista lupaa hankkeen toteuttamiselle, hanke raukeaa.

Toimivalta, johon päätös perustuu:

Hallintosääntö § 28 / kaupunginhallituksen tehtävät ja toimivalta

Ehdotus

Kaupunginjohtaja Jori Reijula

1. Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle omavelkaisen 80 % takauksen hyväksymistä Jämsän Yrityskiinteistöt Oy:lle korkeintaan 2 000 000 € suuruiselle lainalle (takausvastuu 1 600 000 €). Jämsän Yrityskiinteistöt Oy luovuttaa Jämsän kaupungille vastavakuuden (yleisvakuus). Takaus on täysimääräisenä voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut on lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin. Takaaja vastaa lainasta pääomineen, korkoineen, viivästyskorkoineen ja mahdollisine kuluineen.
2. Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle 700 000 euron lainan hyväksymistä Jämsän Yrityskiinteistöt Oy:lle kymmenen vuoden laina-ajalla seliteosan mukaisesti.
3. Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle lisämäärärahan myöntämistä 700 000 euron lainan antamista varten talousarviovuodelle

2026.

4. Tämä pykälä tarkastetaan kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kvalt 17.08.2026
665/02.05.06/2026

Päätös