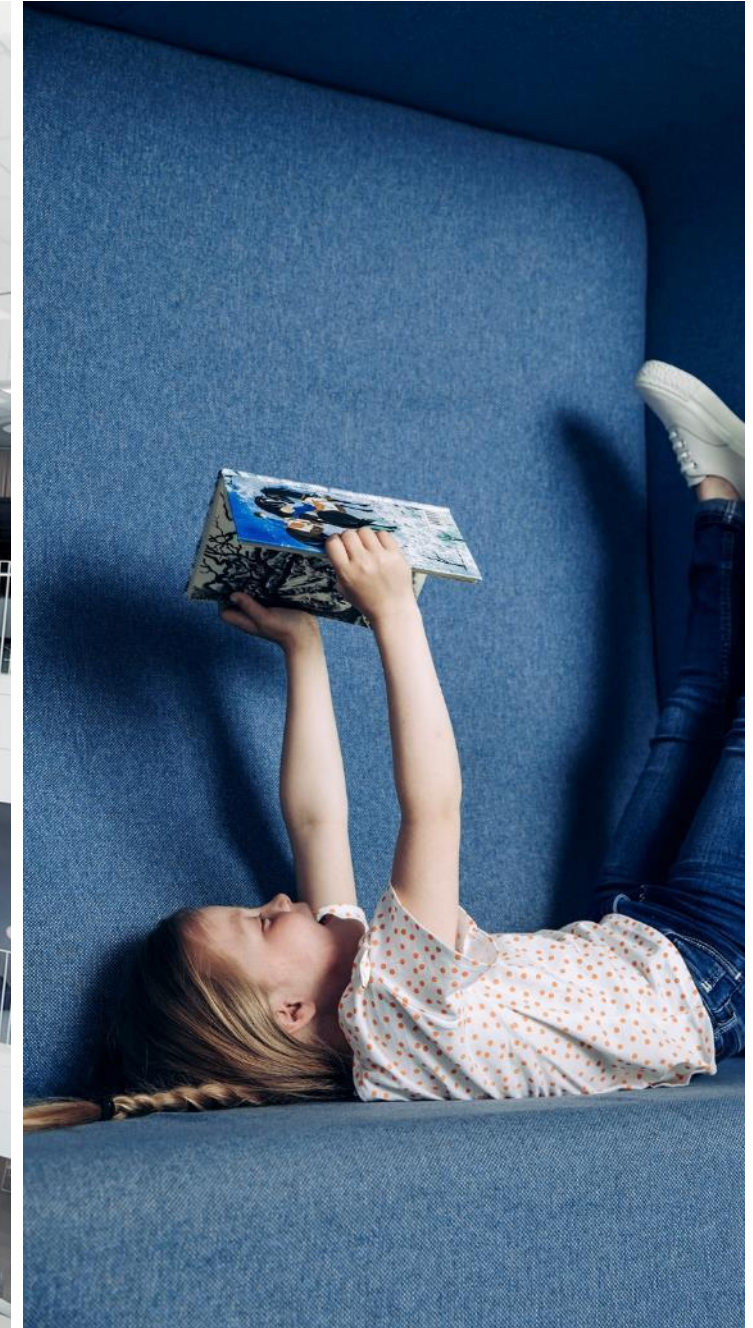


Rajamäen kampuksen rahoitus- ja toteutusmalli

Nurmijärven kunta
6.9.2021

Inspira



Sisältö

03 Elinkaarimalli

06 Esiselvityksen yhteenveto

12 Leasing- ja lainarahoituksen yhdistelmä

14 Liitteet

Elinkaarimalli



Elinkaarimalli

- Elinkaarimallissa palveluntuottaja (rakennusliike ja mahdollinen kumppani) vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisesta, ylläpidosta ja luovutuskunnosta sopimuskauden päätteeksi.
- Sopii yli 15 miljoonan euron kokoisiin tavanomaisiin rakennushankekilpailutuksiin (koulut, päiväkodit, sote, toimistotilat yms.)
- Tilaaja määrittää toiminnalliset ja tekniset vaatimukset, joiden pohjalta urakoitsijat antavat tarjouksensa. Tältä osin kilpailutus on pitkälti KVR-kilpailutusta vastaava.
- Kilpailuun osallistuvat suuremmat rakennusliikkeet, jotka pystyvät kantamaan kokonaisvastuun kohteesta 20-25 vuoden ajan.
- Palveluntuottaja (rakennusliike) vastaa lopputuloksen teknisestä laadusta ja suunnittelun toiminnallinen laatu varmistetaan kilpailullisella neuvottelumenettelyllä, jossa tilaaja ohjaa palveluntuottajien suunnitteluratkaisujen kehitystyötä.

Elinkaarimalli

- Kilpailutusasiakirjojen laatiminen ja kilpailutuksen läpivienti kestää tyypillisesti noin 6-8 kk ja sitoo tilaajan resursseja jonkin verran muita malleja enemmän, koska mm. kohteen käyttöajat ja käyttäjämäärät tulee määritellä tarkemmin kuin muissa malleissa.
- Peruskorjauskohteen toteuttaminen elinkaarimallilla nostaa hankkeen kustannuksia kun urakoitsija joutuu kantamaan vanhoihin rakenteisiin liittyviä riskejä. On myös mahdollista, että urakoitsijat eivät ole valmiita kantamaan peruskorjauskohteen elinkaarivastuuta, jolloin elinkaarimalli ei ole mahdollinen toteutusmuoto.
- Elinkaarimallissa päädytään usein tavoittelemaan korkeaa laatutasoa, mikä voi johtaa hieman korkeampiin kustannuksiin, mutta elinkaarihankkeissa saavutetaan yleensä korkea käyttäjätyytyväisyystaso.

Esiselvityksen yhteenvedo

Rahoitus- ja toteutusmallien vertailu



Yhteenveto

Rahoitusmuodot

Taselaina

- Rahoitusvaihtoehdoista taselaina on edullisin matalimman rahoituskustannuksen ja saatavilla olevan liikuntapaikka-avustuksen vuoksi.
- Rakennus on tilaajan taseessa.

Kiinteistöleasingrahoitus

- Kiinteistöleasing on lähes yhtä edullinen kuin taselaina, marginaali on n. 0,1 %-yksikköä kalliimpi kuin taselainan.
- Kiinteistöleasingillä rahoitettuihin kohteisiin ei pääsääntöisesti ole mahdollista saada investointiavustuksia.
- Rakennus on rahoittajan taseessa.
- Leasingsopimuksen päättyttyä tilaaja lunastaa kohteen tai leasingsopimusta jatketaan.

Vuokramalli

- Vuokramalli on vaihtoehdoista kallein, johtuen sijoittajan oman pääoman ehtoisen rahoituksen tuottovaateesta ja vieraan pääoman korkeammasta kustannuksesta verrattuna tilaajan vieraan pääoman kustannukseen.
 - Tilaja maksaa korkeammat rahoituskustannukset indeksoitavan pääomavuokran muodossa.
 - Vuokramallissa kohde jää vuokranantajan omistukseen tarkastelukauden päättyessä.
- Vuokrakohteisiin ei pääsääntöisesti ole mahdollista saada investointiavustuksia.
- Rakennus on sijoittajan taseessa.

Yhteenveto

Toteutusmuodot

- Hankkeisiin soveltuvia toteutusmuotoja ovat perinteiset toteutusmuodot, KVR-urakka, elinkaarimalli ja kiinteistösijoittajan toteutus (vuokramalli).
 - Perinteiset toteutusmuodot soveltuvat uudisrakentamiseen ja peruskorjaamiseen, mutta suunnittelusta vastaaminen vaatii tilaajalta enemmän resursseja kuin mallit, joissa urakoitsija vastaa suunnittelusta.
 - Elinkaarimalli ja KVR-malli soveltuvat hyvin Seitsemän veljeksien koulun ja Rajakaaren uudisrakennuksiin, mutta ei Kuntolan peruskorjaamiseen.
 - Elinkaarimalli soveltuu kilpailutuksiin, joiden investointiarvo on vähintään 15 miljoonaa euroa.
- Elinkaarimalli on edullisin toteutusvaihtoehto Rajamäen kampukselle.
 - Hankkeen riskejä voidaan siirtää kustannustehokkaasti palveluntuottajalle.
- Inspiran näkemyksen mukaan edullisin toteutusvaihtoehtoyhdistelmä on kilpailuttaa Seitsemän veljeksien koulun ja Rajakaaren muodostama kokonaisuus elinkaarihankkeena ja Kuntolan peruskorjaus perinteisellä toteutusmuodolla.
 - Markkinavuoropuhelun palautteen perusteella myös Kuntolan korvaamista uudisrakennuksella on syytä harkita.

Investointikokonaisuuden kustannukset eri rahoitus- ja toteutusmalleilla

Kustannukset eri rahoitusmalleilla, MEUR	Taselaina 20 vuotta Perinteinen urakkamuoto tai KVR	Kiinteistöleasing 33 % Perinteinen urakkamuoto tai KVR	Taselaina 20 vuotta Elinkaarihanke	Kiinteistöleasing 33 % Elinkaarihanke	Vuokramalli 4,5%
Korko	0,9	0,1	0,9	0,1	0,0
Lyhennykset	27,2	3,6	27,2	3,6	1,4
Vuokrakulut	0,0	25,8	0,0	25,8	28,4
Ylläpitokulut	14,2	14,2	14,2	14,2	14,2
Riskivaraus	2,8	2,8	0,2	0,2	0,5
YHTEENSÄ	45,1	46,5	42,5	43,9	44,5
Sijoitus	4	5	1	2	3

- Korot ja lyhennykset sisältävät kalusteinvestointien ja PTS-investointien pääomakustannukset.
 - Leasingvaihtoehdossa kalusteinvestoinnit ja PTS-investoinnit on oletettu rahoitettavan taselainalla.
 - Vuokramallissa kalusteinvestoinnit on oletettu rahoitettavan taselainalla ja PTS-investoinnit sisältyvät vuokraan.
- Investointiavustukset on oletettu saatavan vain omaan taseeseen toteutettaessa (taselaina).
- Vuokramallissa kohde jää vuokranantajan omistukseen tarkastelukauden päättyessä.
 - Taselaina- ja leasingvaihtoehdoissa kohde on velaton ja tilaajan omaisuutta 20 vuoden tarkastelujakson päättyessä.
- Vuokramallin riskivaraus koostuu ylläpidon riskeistä, jotka ovat vuokralaisen vastuulla.

Markkinavuoropuhelun yhteenveto

- Soveltuvimpina toteutusmuotoina Seitsemän veljeksien koululle ja Rajakaarelle pidettiin KVR-urakkaa ja elinkaarimallia.
- Perinteiset toteutusmuodot, joissa tilaaja vastaa suunnittelusta sopivat kokonaisuuteen, jos tilaajalla on riittävästi resursseja suunnitteluvaiheen läpivientiin.
- Vuokramalli on rakennusliikkeiden näkökulmasta enemmänkin rahoitusmalli, joka voidaan yhdistää eri toteutusmuotoihin. Vuokramallia pidettiin kunnan kannalta kalliina vaihtoehtona.
- Elinkaarimallissa ja vuokramallissa hankitaan käytettävyyttä ja riskien siirtoa pidemmälle ajalle kuin vain urakan sisältävissä toteutusmuodoissa.
- Useampi toimija nosti esiin, että mikäli myös Kuntola toteutettaisiin uudisrakennuksena osana Seitsemän veljeksien koulua, voisi se parantaa kokonaisuuden toiminnallisuutta ja tilatehokkuutta.
- Markkinavuoropuheluun osallistuneet toimijat:

The logo for Fira, consisting of the word "Fira" in a bold, green, sans-serif font.The logo for Lujatalo Oy, with "Lujatalo" in red and "Oy" in black, both in a bold, sans-serif font.The logo for YIT, consisting of the letters "YIT" in a bold, blue, sans-serif font.The logo for LEHTO, consisting of the word "LEHTO" in a bold, black, sans-serif font.The logo for SRV, with "SRV" in a bold, black, sans-serif font and a blue triangle pointing downwards to the right. Below it is the tagline "Elämäsi rakentaja" in a smaller, black, sans-serif font.

Johtopäätökset

Rahoitusmuodon valinnassa painotettava Nurmijärven rahoitukselle asettamia tavoitteita

Rahoitusvaihtoehdoista taselaina ja leasing ovat kustannuksiltaan edullisimmat vaihtoehdot. Valinta näiden välillä tulee tehdä rahoitusvaihtoehtojen muiden ominaisuuksien kuten tasevaikutuksen perusteella.

Toteutusmuodon valinnassa huomioitava Nurmijärven hankkeille asettamat tavoitteet

Elinkaarimalli on edullisin toteutusvaihtoehto uudisrakennuksille, johtuen palveluntuottajalle siirtyvistä riskeistä. Palveluntuottajalla on parhaat edellytykset hallita teknisiä riskejä rakennuksen suunnittelijana, rakentajana ja ylläpitäjänä.

Leasing- ja laina- rahoituksen yhdistelmä



Leasing- ja lainarahoituksen yhdistelmä

- Leasing- ja lainarahoituksen yhdistelmää on käytetty muutamissa koulu- ja liikuntatilahankkeissa viime vuosina.
- Hanke rahoitetaan pääosin leasingrahoituksella.
- Avustuksen alainen rakennusosa rahoitetaan taselainalla.
 - Käytännössä ainoastaan kunta pystyy hakemaan ja saamaan liikuntapaikka-avustusta omistamaansa liikuntatilaan.
- Rakennuskokonaisuus suunnitellaan ja toteutetaan siten, että liikuntatila on rajattavissa muusta rakentamisesta omaksi rakennukseksi.
 - Käytännössä rakennukset voivat olla kiinni toisissaan tai yhdistetty esim. yhdyskäytävällä.

Liitteet



Elinkaarihankkeiden ja kuntien tavoitehintavertailuja

Hanke	Urakkahinta Voittanut tarjous MEUR	Urakkahinta Verrokkilaskelma MEUR	Elinkaarihankkeen urakkahinta suhteessa omaan toteutukseen	
Kokkola 2014	13,0	17,6	-4,6	-36 %
Hollola 2015	31,5	36,8	-5,3	-17 %
Kuopio 2016	25,8	25,8	0,0	0 %
Parkano 2017	15,4	18,6	-3,2	-21 %
Sodankylä 2017	18,9	19,2	-0,3	-1 %
Kuopio 2017	17,8	19,4	-1,6	-9 %
Varkaus 2018	37,5	39,6	-2,2	-6 %
Imatra 2018	40,2	34,2	5,9	15 %
Juva 2018	19,5	19,8	-0,3	-2 %
Ylivieska 2019	35,4	32,7	2,8	8 %
Pudasjärvi 2019	25,8	27,1	-1,3	-5 %
Helsinki 2019	24,0	27,0	-3,0	-12 %
Helsinki 2020	19,9	18,1	1,8	9 %
Inari 2020	25,3	24,6	0,7	3 %
Sodankylä 2020	20,0	22,3	-2,3	-11 %
Siuntio 2020	24,1	22,5	1,6	7 %

- Oheisessa taulukossa on verrattu elinkaarihankkeiden tarjouksissa annettua urakkahintaa Tilaajan tavoitehintalaskelmaan. Tavoitehintalaskelmat on laadittu kolmannen osapuolen toimesta ja tavoitehinta on laskettu ennen tarjousten avaamista neuvottelumenettelyn aikana kehitettyjen suunnitelmien pohjalta.
- 16 hankkeesta 10:ssä tarjottu urakkahinta on Tilaajan omaa toteutusta edullisempi.
- Taulukossa esitetyissä hankkeissa elinkaaritajouksen urakkahinta on keskimäärin 3 % arvioitua omaa toteutusta edullisempi

Elinkaarihankkeiden ja kuntien ylläpitokustannusten vertailuja

Hanke	Ylläpito Voittanut tarjous TEUR/vuosi	Ylläpito Verrokkilaskelma TEUR/vuosi	Elinkaarihankkeen ylläpito suhteessa omaan toteutukseen	
Kokkola 2014	396	421	-25,4	-6 %
Hollola 2015	800	924	-123,7	-15 %
Kuopio 2016	740	751	-11,1	-2 %
Parkano 2017	462	449	12,7	3 %
Sodankylä 2017	621	596	24,4	4 %
Kuopio 2017	442	413	29,0	7 %
Varkaus 2018	1148	1675	-527,2	-46 %
Imatra 2018	899	881	17,9	2 %
Juva 2018	674	617	57,3	9 %
Ylivieska 2019	592	814	-221,8	-37 %
Pudasjärvi 2019	709	502	206,6	29 %
Helsinki 2019	467	530	-63,0	-13 %
Helsinki 2020	348	413	-65,0	-19 %
Inari 2020	702	635	67,6	10 %
Sodankylä 2020	655	568	86,9	13 %
Siuntio 2020	520	623	-102,6	-20 %

- Oheisessa taulukossa on verrattu elinkaarihankkeiden tarjouksissa annettuja ylläpidon kustannuksia Tilaajan omaan tuotantoon. Tilaajan ylläpitokustannukset on arvioitu Tilaajan toteutuneista kustannuksista vastaavissa kiinteistötyypeissä elinkaarihankkeen palvelusopimusta vastaavalla ylläpidon laatutasolla.
- 16 hankkeesta 8:ssä tarjottu ylläpitokustannus on Tilaajan omaa toteutusta edullisempi.
- Taulukossa esitetyissä hankkeissa elinkaaritarkouksen ylläpito on keskimäärin 6 % arvioitua omaa toteutusta edullisempi

Elinkaarihankkeiden ja kuntien kunnossapitokustannusten vertailuja

Hanke	PTS-investoinnit Voittanut tarjous MEUR	PTS-investoinnit Verrokkilaskelma MEUR	Elinkaarihankkeen PTS- investoinnit suhteessa omaan toteutukseen	
Kokkola 2014	1,1	2,8	-1,8	-168 %
Hollola 2015	1,5	4,1	-2,5	-165 %
Kuopio 2016	1,8	3,5	-1,7	-92 %
Parkano 2017	1,3	1,9	-0,6	-48 %
Sodankylä 2017	1,8	1,7	0,1	4 %
Kuopio 2017	1,5	2,0	-0,4	-29 %
Varkaus 2018	5,9	5,4	0,5	8 %
Imatra 2018	2,8	3,1	-0,4	-13 %
Juva 2018	1,7	1,9	-0,2	-13 %
Ylivieska 2019	3,4	3,2	0,2	6 %
Pudasjärvi 2019	2,4	3,8	-1,5	-62 %
Helsinki 2019	2,0	2,9	-0,9	-45 %
Helsinki 2020	1,7	2,1	-0,3	-19 %
Inari 2020	3,6	2,2	1,4	38 %
Sodankylä 2020	2,0	2,0	-0,1	-3 %
Siuntio 2020	2,4	2,2	0,2	10 %

- Oheisessa taulukossa on verrattu elinkaarihankkeiden tarjouksissa annettuja kunnossapidon kustannuksia Tilaajan omaan toteutukseen. Tilaajan kunnossapitokustannukset on arvioitu kolmannen osapuolen toimesta RT-korttien, Haahtelan kustannustietojen ja neuvottelumenettelyn aikana kehitettyjen suunnitelmien pohjalta.
- 16 hankkeesta 11:ssä tarjottu kunnossapito on Tilaajan omaa toteutusta edullisempi.
- Taulukossa esitetyissä hankkeissa elinkaaritarjouksen ylläpito on keskimäärin 22 % arvioitua omaa toteutusta edullisempi



Vastuuvapauslauseke

Kuten normaalisti toimeksiantoja hoitaessaan / laskelmia tehdessään, Inspira on luottanut käyttämänsä Toimeksiantajalta, Toimeksiantajan osoittamalta taholta ja julkisista lähteistä saamansa tiedon oikeellisuuteen ja täydellisyyteen, eikä ole vastuussa minkään julkisesti tiedossa olevien tai sille annettujen tietojen itsenäisestä tarkastamisesta, eikä ole tietoja itsenäisesti tarkastanut. Inspira on toimeksiantoa ja taloudellista mallinnusta varten olettanut ja luottanut siihen, että kaikki kyseessä olevat tiedot ovat paikkansa pitäviä ja riittäviä. Inspira ei ole myöskään suorittanut minkään omaisuuserän tai varojen fyysistä tarkastusta, eikä ole hankkinut tai saanut muulta taholta käyttöönsä mitään riippumatonta arviota mistään Kohteen omaisuuserästä, varoista tai vastuista.

Antamamme raportti ja laskelmat perustuvat raportin päivämääränä vallitsevaan markkinatilanteeseen, taloudellisiin, rahoituskellisiin ja muihin olosuhteisiin sekä Inspiralle raportin päivämäärään mennessä toimitettuihin tietoihin. Muutokset edellä mainituissa tiedoissa, olosuhteissa tai materiaalissa edellyttävät uudelleen arvostamista ja voisivat johtaa raportin ja laskelmien olennaisiin muutoksiin. Inspira ei ole edellä mainittuja tietoja, olosuhteita tai materiaaleja koskevien muutosten johdosta velvollinen päivittämään tai muuttamaan raporttia ja laskelmia.

Raportti sekä laskelmat ja niiden tulokset sekä näiden perusteella tehdyt johtopäätökset ovat riippuvaisia käytetyistä oletuksista. Kun käytetyt oletukset liittyvät muun muassa oletuksiin tulevaisuuden kehityksestä, Inspira ei voi taata raportin ja laskelmien oikeellisuutta eikä Inspira vastaa raportissa esitettyjen tietojen tai arvioiden oikeellisuudesta tai pitävyydestä. Mahdollisten järjestelyiden toteuttaminen perustuu kaikilta osin Toimeksiantajan omaan perusteltuun päätöksentekoon eikä Inspira ota vastuuta järjestelyn toteuttamisesta tai muustakaan päätöksenteosta.

Tätä raporttia ei saa muuttaa tai luovuttaa taikka käyttää mihinkään muuhun tarkoitukseen kuin, mitä toimeksiantosopimuksessa osapuolten välillä on sovittu. Muuttamista, luovuttamista tai käyttämistä koskevan rajoituksen rikkominen johtaa Inspiran vapautumiseen kaikista raportista johtuvista tai siihen liittyvistä vastuista.

Inspiran vastuu on rajattu siten kuin Toimeksiantajan kanssa on sovittu. Inspira ei hyväksy vastuuta raportista suhteessa muihin tahoihin kuin Toimeksiantajaan eikä Inspira ole vastuussa vahingoista, jotka aiheutuvat siitä, että kolmas osapuoli saa tiedon raportista, käyttää sitä tai luottaa siihen.