



Nurmijärvi

**Investointien rahoitusmallien vertailun
selvitys
Rajamäen kampus**

KH 10.10.2022

KVALT 2.11.2022

Inspira Oy tehnyt aiemmin kunnalle vertailun eri rahoitus- ja toteutusmalleista 2021

Yhteenveto

Rahoitusmuodot

Taselaina

- Rahoitusvaihtoehtoista 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 vaihtoehtoista 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.

- Koko selvitys käsitelty aiemmin valtuustossa (KVALT 26.01.2022 § 6)



Inspira Oy:n vertailu 9/2021

9

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.
- Päätös toteuttaa hanke KVR-urakkana jättää rahoitusvaihtoehdoista jäljellä perinteisen taselainan ja kiinteistöleasingin



Kunta pyysi indikatiiviset tarjoukset taserahoituksesta ja kiinteistöleasingista

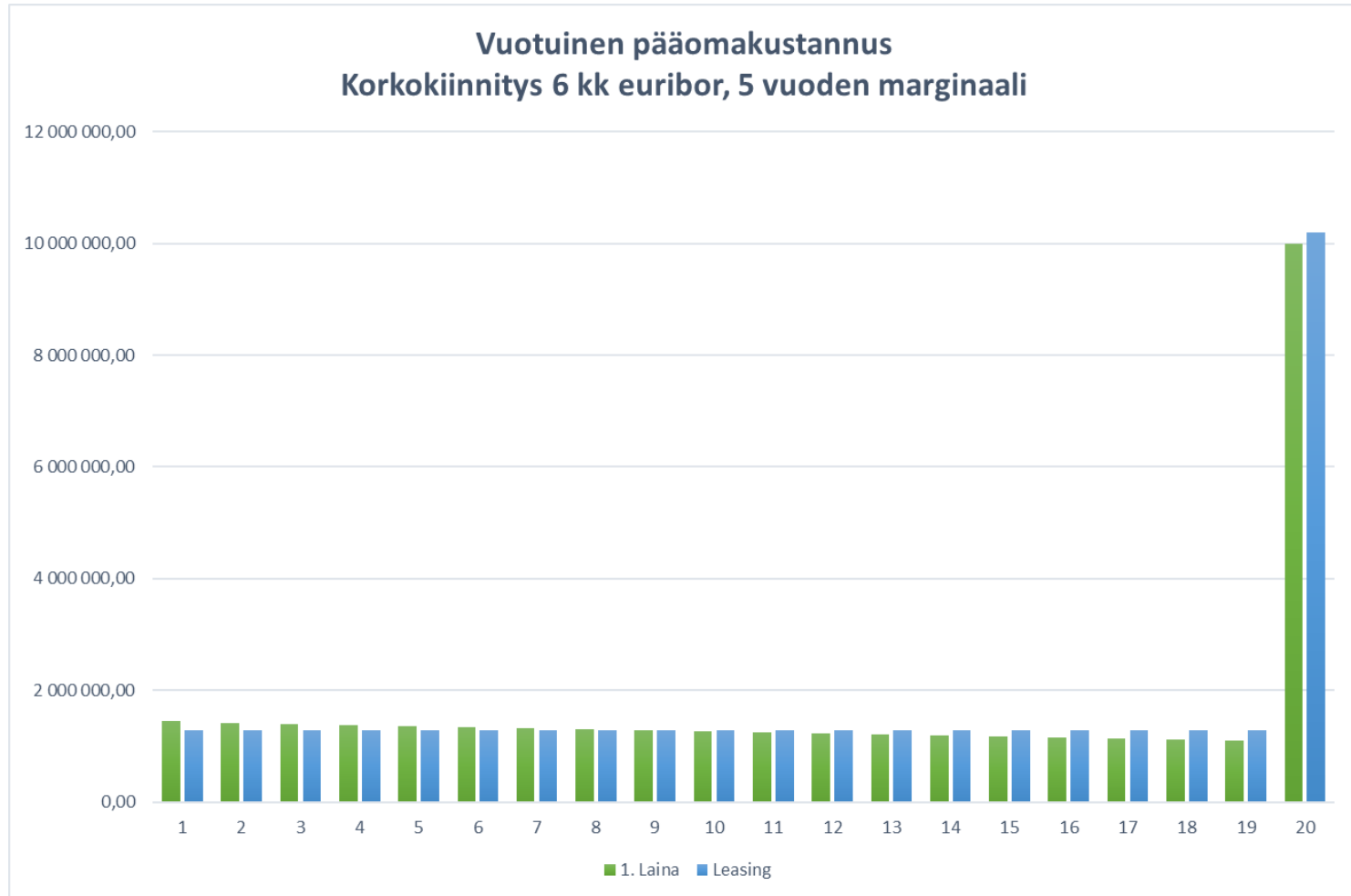
- Indikatiiviset tarjoukset pyydettiin
 - Kiinteästä ja vaihtuvasta korosta (euribor 6 kk)
 - Marginaalin tarkastusväli 5 ja 10 vuotta
 - Lainassa lyhennyssuunnitelma 20 vuodelle ja 18,1 milj. euron pääomalle (=uudelleenrahoitettava jäännösarvo 8,9 milj. euroa kuten kiinteistöleasingissa)
- Havainnot samansuuntaiset kuin Inspiran vuosi sitten tekemässä vertailussa
 - Taselaina edullisempi matalampien rahoituskustannusten ja mahdollisen liikuntapaikka-avustuksen vuoksi
 - Korkoympäristön muutos lisää rahoituskustannuksia
 - Kiinteät korot (sis. marginaalin) yli 3 % tasoa.
 - 3.10.2022 6 kk euribor 1,775 %. Marginaalit yli 0,3 %, jolloin kokonais korko asettuu 2-3 % tuntumaan. 6 kk euribor ollut 1.8.2022 0,654 % ja 1.6.2022 -0,036 %.

| Kustannukset eri rahoitusmalleilla MEUR | Taselaina 20 vuotta, jäännösarvo 8,9 milj. euroa Vaihtuvakorkoinen | Taselaina 20 vuotta, jäännösarvo 8,9 milj. euroa Kiinteä korko | Kiinteistöleasing 33 % Vaihtuvakorkoinen | Kiinteistöleasing 33 % Kiinteä korko |
|---|--|--|---|---|
| Kustannukset yhteensä (sis. Lyhennykset, korko, vuokra) | 25,2 | 29,3 | 25,8 | 30,3 |
| Jäännösarvo (=uudelleenrahoitettava osuus 20 vuoden jälkeen) | 8,9 | 8,9 | 8,9 | 8,9 |
| Liikuntapaikka-avustus | Mahdollinen | Mahdollinen | Ei mahdollinen | Ei mahdollinen |



Vuotuiset kustannukset 6kk euribor (suuntaa antava)

Laina vs. leasing 3.10.2022 korkoindikaatiolla



Vuotuiset kustannukset kiinteä korko (suuntaa antava)

Laina vs. leasing 3.10.2022 korkoindikaatiolla

