

Selvitys yhtenäiskoulun eri rahoitusvaihtoehtoista

KHALL 16.05.2023 § 94

132/10.03.02.01/2023

Investointien rahoitusmallin valinnassa tulee tarkastella kokonaistaloudellisuutta sekä maksuvalmiuden turvaamista pitkällä aikavälillä. Tyyppilisin rahoitustapa on lainarahoitus, muita ovat mm. kiinteistöleasing ja kiinteistösijoittaja.

Lainarahoitus

Lainarahoitusta on saatavilla erilaisilla ehdoilla. Tavallisimmat ovat annuiteetti, tasalyhennys, kiinteä tasaerälaina ja bullet-laina. Annuiteetti-lainassa kaikki takaisinmaksuerät ovat yhtä suuria lähtötilanteessa mutta maksuerät muuttuu koron muuttuessa. Tasalyhennyksessä lainan pääomaa lyhennetään sovitun ajan kuluessa esim. 20 vuotta. Maksuerät muuttuvat koron vaihtelun seurauksena. Tasalyhennys on yleisin tapa. Kiinteässä tasaerä-lainassa kaikki maksuerät ovat yhtä suuria. Koron mahdollinen nousu vaikuttaa laina-ajan pituuteen ja korkojen merkittävä nousu voi vaikuttaa niin että laina ei juurikaan lyhene. Bullet-laina on kertalyhenteinen ja sitä käytetään yleisimmin väliaikaiseen rahoitukseen ja maksuvalmiuden hetkelliseen heikkenemiseen.

Kiinteistöleasing

Kiinteistöleasingissä investointi ulkoistetaan kunnan taseesta, jossa asiakas vuokraa kohteen rahoittajalta. Rahoittaja omistaa kohteen sopimuskauden ajan ja asiakas maksaa kohteesta leasingvuokraa. Sopimuskauden jälkeen asiakas voi lunastaa kohteen, osoittaa kohteelle ostajan tai sopia uudesta leasingvuokrankaudesta. Rahoituskustannukset korkeammat kuin lainassa. Kiinteistöleasing-sopimus solmitaan tyypillisesti suunnittelun aloitusvaiheessa ja suunnittelu- sekä rakentamiskustannukset ovat osana leasingsopimusta.

Kiinteistösijoittaja

Kiinteistösijoittamisessa menetelmä on aidosti investointibudjetin ja taseen ulkopuolinen ratkaisu. Kiinteistösijoittamisessa toiminnan luonne tärkeää, koska se mahdollistaa lyhemmän sitoutumisen tiloihin ja joustavuuden tilantarpeiden muuttuessa. Ratkaisussa mukana sijoittajan tuottovaatimus pääomalle, yleensä yli 8 %. Ratkaisu on kalliimpi kuin leasing tai laina.

Kun vertaillaan pääomakuluja eri mallien välillä, voidaan todeta että lainarahoitus on edullisin. Esimerkiksi 16,0 miljoonan euron investoinnin osalta (laina-aika 20 v, korko 4 %), lainalla rahoittaen kokonaiskustannukseksi tulee noin 22,9 milj. euroa. Kiinteistöleasingissä noin 25,9 miljoonaa euroa ja kiinteistösijoittamismallilla kokonaiskustannukset kohoavat noin 37,0 miljoonaa euroon. Lisäksi kiinteistöleasing-ratkaisu edellyttää sopivan

ja halukkaan osapuolen löytämistä ja kiinteistösijoittamisessa kolmannen osapuolen riskinoton toimintaan liittyen.

Koulun suunnittelun aloittamisesta lähtien suunniteltu toimintatapa on ollut se, että koulun suunnittelu ja rakentaminen tehdään erillään ja kunta tulee valvomaan rakentamista ja rakennuttaminen kilpailutetaan hyväksytyihin suunnitelmiin perustuen.

Ottaen huomioon investoinnin (koulu) käyttötarkoituksen sekä kunnan taloudellisen aseman, koulun rahoitus on tarkoituksenmukaisinta rahoittaa lainalla. Lainaa on mahdollista saada erilaisilla ehdoilla mm. sisällyttää osa laina-ajasta kiinteään korkoon.

Liikepankkien lisäksi Suomessa Kuntarahoitus luotottaa monia kuntia, kaupunkeja ja kuntayhtymiä. Kuntarahoituksella on mahdollista saada korkomarginaaliin alennusta ns. vihreä rahoitus. Tässä mallissa rakentamisen ympäristöystävällisyydestä voi saada marginaalikorkoon alennusta.

Talous

Mikäli korkotaso jatkaa nousuaan, voi tulla vastaan tilanne että kunnan muita kuluja tulee sopeuttaa. Kunnalla ei ole yksittäisiä isoja menoeriä joten sopeutus tulee tarkastella laajasti kaikkiin kuluihin. mm palvelujen ostot, markkinointi, koulutus, asiantuntijapalvelut, jäsenmaksut, kiinteistön hoito ja siivous.

Riittävän maksuvalmiuden turvaamisessa vuosikate on keskeisin mittari, koska se indikoi käytettävissä olevaa rahavirtaa, paljonko kunnalle jää vuosittain toimintakulujen jälkeen. Vuosikate osoittaa sen rahamäärän, jolla kunta voi hoitaa investointeja ja jo nostettua rahoitusta. Tammelan kunnan vuosikate oli 5,2 miljoonaa euroa vuonna 2022. Vuoden 2023 talousarviossa vuokratetavoite on 3,1 miljoonaa euroa. Ottaen huomioon kohonneet kustannukset ja talouden epävarmuustekijät, vuoden 2024 talousarviovalmistelussa on hyvä lähteä 3,2 miljoonan euron vuosikatetavoitteesta sekä noin 3,0 miljoonan euron vuosikatetavoitteesta suunnitelmavuosien (2025, 2026) osalta.

Valmistelija:	Talous- ja hallintojohtaja Taavi Leinikka, puh. puh. 050 599 1140
Esittelijä:	Kunnanjohtaja
Päätösehdotus:	Kunnanhallitus päättää valtuuttaa talous- ja hallintojohtajan kilpailuttamaan laina. Kilpailutuksessa tulee huomioida rahoitusmarkkinatilanne ja eri vaihtoehtoja yleinen taloudellinen tilanne huomioiden sekä vihreä rahoitus, siten että rahoituskustannukset minimoidaan.
Asian käsittely:	Talous- ja hallintojohtaja Taavi Leinikka, tekninen johtaja Jari Kauppi ja sivistystoimenjohtaja Pekka Lintonen olivat kokouksessa läsnä asian käsittelyn aikana klo 17.02—17.42 ja he poistuivat kokouksesta ennen päätöksentekoa. Talous- ja hallintojohtaja esitteli yhtenäiskoulun rakentamisen taloudellisia reunaehtoja kuten koron vaikutusta sekä tulojen ja kulujen kehitystä.

Päätös: Kunnanhallitus päätti valtuuttaa talous- ja hallintojohtajan kilpailuttamaan lainan, mikäli valtuusto kokouksessaan 16.5.2023 päättää hyväksyä koulun rakentamisen aloituksen. Kilpailutuksessa tulee huomioida rahoitusmarkkinatilanne ja eri vaihtoehtoja yleinen taloudellinen tilanne huomioiden sekä vihreä rahoitus, siten että rahoituskustannukset minimoidaan.

Ote: Talous- ja hallintojohtaja