

Keski-Uudenmaan hyvinvointialue
 Hyrylän sote-keskus
 Tarveselvitys – Toteutus- ja rahoitusmallien laskelmat

TOTEUTUS- JA RAHOITUSMALLIEN LASKELMAT

Yleiset vertailulaskelmien oletukset

- Tarkastelujakso 20 vuotta.
- Hankkeen laajuus 12 000 brm² (15.3.2024)
- Investointikustannus sis. Keusoten tilat ja autopaikat yht. 63,7 M€ (alv. 0 %)
- Rakentamisen investointikustannus 4 650 €/brm² + autopaikat 8 022 000 € (alv.0 %), sis. 362 ap
- Korkotaso 3,8 + 0,5 marginaali
- Sijoittajien tuottovaatimus 5 %
- Rakentamisen aloitus arviolta Q2/2026
- Käyttöönotto (ensimmäinen asiakas) Q3/2028

Hankekohtaiset oletukset

- PTS-investointien suuruudeksi on arvioitu 10 % rakentamisen investointikustannuksesta.
- PTS-investoinnit oletetaan rahoitettavan kaikissa vaihtoehdoissa taselainalla.
- Vuokravaihtoehdossa PTS-investoinnit kuuluvat vuokranantajan vastuulle.
- Kiinteistöleasingissä oletetaan, että Keusote lunastaa kiinteistön itselleen leasingajan päättyessä

Vertailutaulukko kustannuksista eri toteutus- ja rahoitusmalleilla

Kustannukset eri toteutus- ja rahoitusmalleilla, MEUR	Perinteinen + taselaina	Perinteinen + leasing	Vuokramalli
Korko	30	0	0
Lyhennykset	64	0	0
Vuokrakulut	0	103	112
Ylläpitokulut	37	37	37
Operointikulut	0	0	0
PTS-lyhennykset	6	6	0
PTS-korot	1	1	0
YHTEENSÄ	138	147	149

Johtopäätöksiä

- Perinteinen toteutustapa yhdistettynä 20 vuoden taselainaan on kokonaiskustannuksiltaan edullisin.
- Kiinteistöleasingissä ja taselainassa kohde jää tilaajan velattomaan omistukseen tarkastelujakson päätteeksi.

Keski-Uudenmaan hyvinvointialue
Hyrylän sote-keskus
Tarveselvitys – Toteutus- ja rahoitusmallien laskelmat

- Laskelmat on tehty maaliskuun 2024 korkotasossa (eurobor) ja vuokramallin tuotto-odotukset tarkistettu muutamalta toimijalta sekä alan markkinakatsauksista.
- Lopulliseen korkomarginaaliin vaikuttaa lainan ottaja, kunta suoraan vai kiinteistöyhtiö. Tällä hetkellä kiinteällä korolla saa edullisempaa lainaa 10 vuodeksi kuin euroboriin sidotulla korolla.
- Lopulliseen korkomarginaaliin voidaan vaikuttaa ympäristösertifioinnilla 1–15 korkopisteen verran (0,01–0,15 %)
- Aikaisempaan laskelmaan nähden käytetty korkotaso on noussut ja kiinteistörahastojen tuotto-odotukset ovat laskeneet.

Korko- ja inflaatiokeskenaariot

- Korkotason nousulla on suurin vaikutus vuokramalliin, ja pienin taselainaan. Vuokramallissa vuokra sidotaan indeksiin ja indeksi nousee korkotason nousun seurauksena nopeammin kuin korko.
- Pitkän aikavälin inflaation nousu suosii kiinteistöleasingiä.