

Investointien toteutus- ja rahoitustavoista

Taloustorstai 26.10.2017

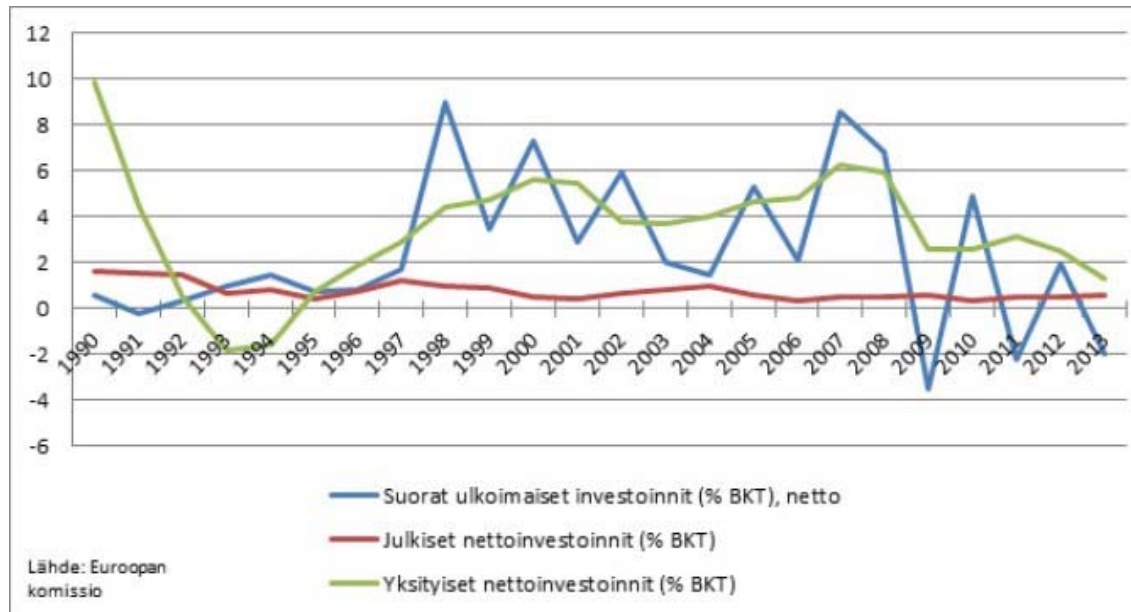
Jari Vaine, erityisasiantuntija/rahoitusala
Suomen Kuntaliitto, kuntatalous



Miksi investoinnit takkuavat Suomessa?

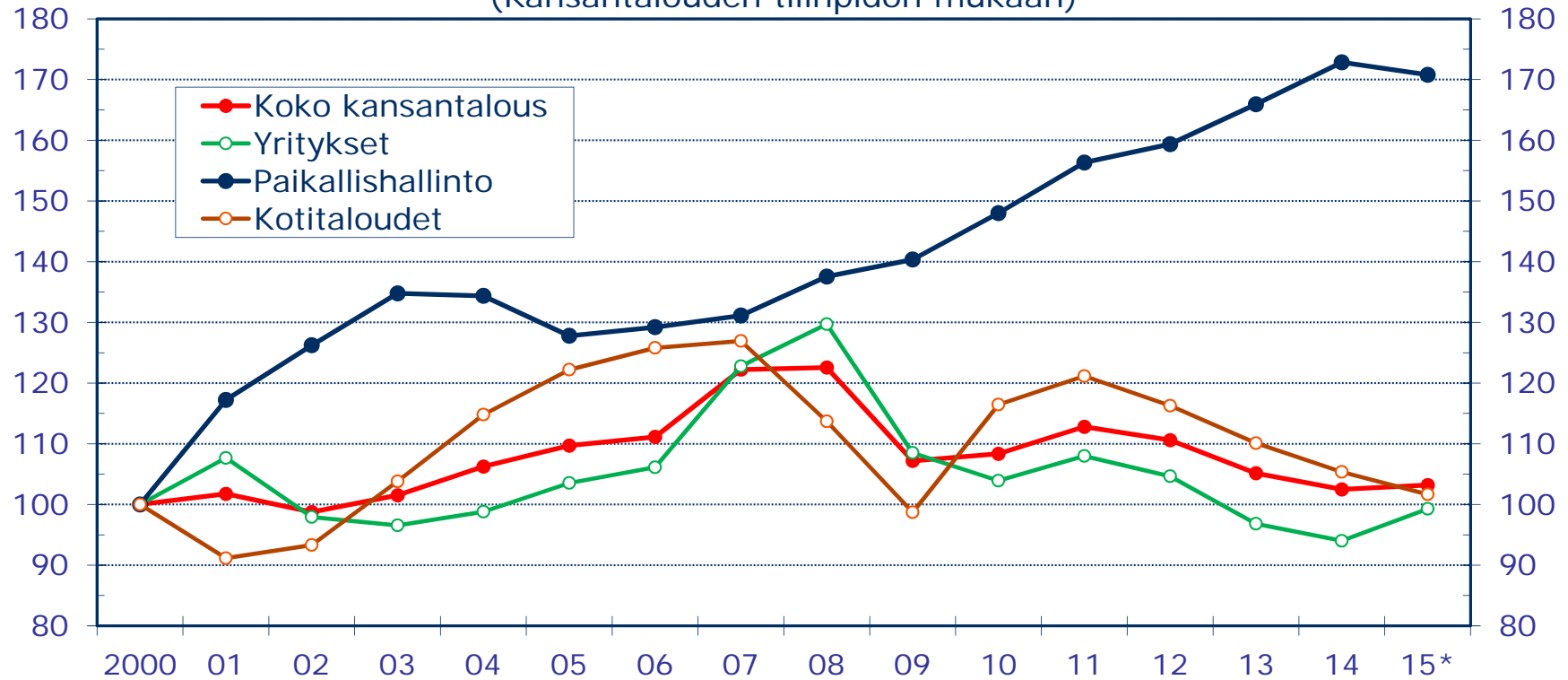
- Ylijäämä- ja alijäämäsektoreiden tasapaino on muuttunut, mm. kotitaloudet entistä velkaisempia, yritykset vähentäneet velkaa
 - » Yritysten vs. kuntien rahoituksen saatavuus
 - » Yrityksillä poistojen määrä on jopa ylittänyt investoinnit = "koneet ruostuu" => velkoja lyhennetty, osinkojen maksu?
 - » Verotus, omien pääomien riittävyys?
- Mitkä ovat ratkaisevia tekijöitä investointien käynnistämisessä?
 - » Auttaako julkisten investointien lisääminen Suomen talouden kasvu-uraa?
 - » Johtaisivatko laajat infrainvestoinnit tuottavuuden sekä yksityisen sektorin investointien kasvuun ja sitä kautta talouskasvun pysyvään nopeutumiseen?
 - » Onko talouden ja infrastruktuurin lähtötasolla merkitystä? Mikä merkitys on Suomelle sillä, että muualla investoidaan / ei investoida? => viennin rakenne
- Hankinnat, hankintamenettelyt, onko parantamisen varaa?
- Päästääkö kansallisia piirteitä hyödyntämään riittävästi?
- Monenlaisen sääntelyn merkitys eri yhteyksissä, poliittiset näkökulmat
 - » Mitä merkitsevät investointirajoitukset?

Nettoinvestoinnit



- Julkiset investoinnit eivät varsinaisesti riittämättömiä, ulkomaiset investoinnit Suomeen + yksityiset nettoinvestoinnit laskeneet finanssikriisin jälkeen
- Yksityisiä pääomia ja investointeja tarvitaan => liikkuvat tuottomahdollisuuksien mukaan
 - » Toiminnan helppous / vaikeus (sääntelyn määrä)
 - » Riskirahoituksen saatavuus, pullonkaulat
 - » Verotus?
 - » Omien pääomien riittävyys?

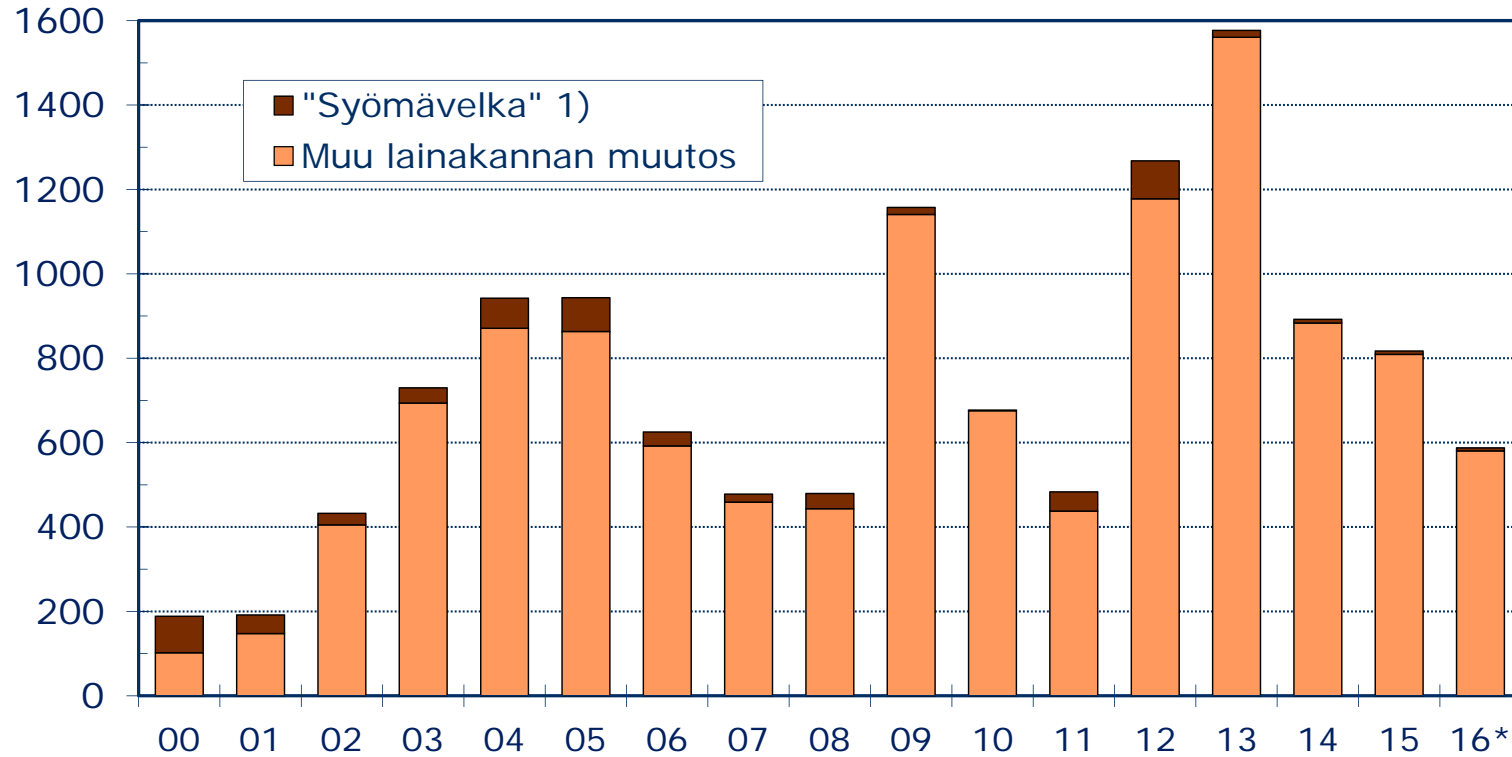
Kiinteän pääoman bruttomuodostus (investoinnit) vuoden 2015 hinnoin indeksoituna, 2000=100 (Kansantalouden tilinpidon mukaan)



Kuntien investointien taustaa

- Kuntien investoinnit keskeisiä kunta-valtio - suhteessa ja julkisen talouden suunnitelmassa
 - » Uudessakin ohjausjärjestelmässä kuntatoimijat tekevät investointipäätökset itse
 - » Kuntalaki tai alijäämien kattamisvelvollisuus eivät puutu velkaantumiseen => suotavaa, että tiukempi käyttötalous ja tehostaminen antaisivat pelivaraa omarahoitusosuuteen
 - » Investointipaineiden ja omarahoitusosuuden tarkastelu kokonaisvaltaisesti => arviot väestön ja palvelutarpeiden kehityksestä
 - » Korjausvelka korostaa investointien priorisointia
 - » Investointikyky muutoksien jälkeen - mitä keinoja turvata tai kohentaa?
- Rahoitus- ja toteutusmallien "jako" kuntakonsernissa, onko vaikutuksia esim. sopimusehtoihin
 - » Yhteistyö: minkälaiset kumppanit, missä muodossa?
 - » Kunnan antamat takaukset omistamiensa yritysten vastuista
- Analysoitava velan merkittävyyttä kunnalle sekä lainanhoitokykyä
 - » Velan merkitys erilainen kasvavalle ja taantuvalla kunnalla – lisää eriytymistä jatkossa?
 - » Minkälaisella tulorakenteella velat hoidetaan? Voiko investointi vaikuttaa tulopohjaan? Mitä merkitsisi investointien jarruttaminen?
 - » Käytännössä nyt otettuja velkoja maksetaan takaisin ajanjaksona, jolloin ikääntymiseen liittyvät menot todennäköisesti rasittavat kuntien taloutta ja kansantalouden kasvumahdollisuuksia selvästi nykyistä enemmän
- Kokonaislainamäärä ja kv. sitoumukset => EMUn julkisen talouden 60 % velkaraja / BKT koskettaa myös kuntia
 - » Mutta: velan määrä ja laatu tulisi voida erottaa toisistaan
 - » Etusijalle investoinnit, joilla potentiaali lisätä tuloja, pienentää kustannuksia, parantaa tehokkuutta ja/tai kohentaa elinvoimaa
 - » Vaihtoehtoisia malleja, mutta käyttöön hallitusti, ilman riskien lisääntymistä tai kokonaiskustannusten nousua
- Merkittävä kiinteistömäärä: sote-kiinteistöjen vaikutukset kuntien talouteen ja velkaantumiseen, salkuttaminen
- Rahoitusmarkkinoiden muutokset ja sääntely vaikuttaneet palveluiden tarjoajiin, valikoimiin ja ehtoihin
 - » Instrumentista/palvelusta riippumatta varmistettava, että sopimusehdot kunnan tavoitteiden mukaisia nyt ja myöhemmin

Kuntien lainakannan muutos 2000-2016, milj. €



1) Syömävelka on kuntien negatiivisten vuosikatteiden summa. Vuosina 2000-2016 syömävelkaa on otettu noin 600 miljoonaa euroa, mikä on 5 % vuosien 2000-2016 lainakannan muutoksesta.

Kunnan velka – hyvä vai paha?

Velkarahoitus – antaa liikkumavaraa arvioitaessa talouden tasapainoa ja investointitarpeita

- Omaan taseeseen - kunta päättää velan määrästä, antajasta ja instrumentista, ei lakisääteistä velan ylärajaa

Velan suhde omaisuuteen

- Perusteluna riittävä tuotto pääomasijoitukselle tai tehokkaiden ja vaikuttavien palvelujen tuottamisedellytysten luominen
- Tehokas omistajapolitiikka: määritellään tavoitteet, mitä kukin omistus palvelee, kuinka tehokkaasti ja taloudellisesti omistusta käytetään ja kuinka omistuksen arvo turvataan

Julkisen vs. yksityisen sektorin velka - vaikutukset ja riskit samat?

- Kustannusten merkitys kunnan toiminnassa selkeämpi => lisäinvestoinnit parantavat yksityisen organisaation ansaintamahdollisuutta, julkisella usein nähdään kulurakenteen kasvattamisena, joka ei lisää kunnan (vero)tuloja
- *Kunnan alueella* investoinnit nähdään kunnan sekä alueen taloudelle usein kannattavina => positiivinen impulssi
- Yhteinen piirre pyrkimys TALOUDELLISUUTEEN

Kuntien toiminnassa lisääntynevät yhteistyöhön hakeutuminen ja kumppanuudet

- Yksityisellä rahalla roolia julkisissa investoinneissa – yhteistyön merkitys?
- Erityisesti, kun yksityiseen rahoitukseen yhdistyy yritysten projektiosaaminen - "Win-Win"?
- Rahoitusinstrumenttien toimivuus ja luottamus - soveltuvuus kunnalle, resurssit, vaikutukset talouteen
- Keskeisiä lienevät toimitilaratkaisut ja erilaiset palvelut – liittyvät myös toisiinsa
- Jatkossa maakuntien ja kuntien yhteistyö - kunnille taloudelliset resurssit hyvinvoinnin edistämiseen ja ehkäisevään työhön
- Sopimuksellisuus ja osaaminen korostuu - yhteistyössä oleellista hyötyjen ohella riskien ja vastuiden jakaminen

Kiinteistöleasing

- Rahoitusleasingin alalaji => joko uudiskohde tai "sale and lease-back"
 - Kohteita esim. koulut, päiväkodit ja monitoimitalot
 - Rahoittaja toimii samanaikaisesti rahoittajana ja kohteen omistajana
- Kiinteistö jää rahoittajan omistukseen
 - Kunta kilpailuttaa ja valitsee urakoitsijan ja vuokraa rahoittajalta kohteen sen valmistuttua leasing-sopimuksella
 - Kunta, urakoitsija ja rahoittaja solmivat rakennuttamissopimuksen, jossa otetaan huomioon mm. rakennusaikaiseen rahoitukseen liittyvät tarpeet ja vastuut
- Kunta vastaa hankkeen toteuttamisesta
 - Kunta vastaa vuokrakohteen hoitoon, käyttöön ja ylläpitoon liittyvien sopimusten tekemisestä sekä niistä aiheutuvista kustannuksista. Vuokrajakson aikana syntyvät mahdolliset peruskorjaustarpeet ovat kunnan vastuulla
 - Kunnan pääomaa ei sitoudu omistamiseen, vaan kunta maksaa kohteen käytöstä leasingvuokraa => vaikutusta tasepohjaisiin tunnuslukuihin
 - Vuokra perustuu kuukausivuokraan, joka voidaan asettaa halutulle euroa/htm²/ - kuukausitasolle säätämällä jäännösarvoa tai indeksointia
- Tyypillinen sopimuksen pituus 20 v, ilman irtisanomisoikeutta
 - » Sopimuksen päätyttyä kunnalla on oikeus tai velvollisuus lunastaa kohde jäännösarvolla
 - » Mahdollista on sopia ennalta sovittu ostaja, mikäli kunta ei itse lunasta kohdetta
 - » Leasingvuokrasopimusta voidaan tavallisesti myös jatkaa erikseen sovittavilla ehdoilla (esim. 10–20 vuoden ajan) tai muuten kilpailuttaa uusi vuokrasopimus perustuen matalampaan pääoma-arvoon

Vertailua: taselaina ja rahoitusleasing

- Rahoitusteknisesti keskeinen ero omistajuus ja sen vaikutus
- Taselaina: tilaaja omistaja alusta alkaen => velka taseessa kasvaa. Suora kustannus korko => erät pienenevät lainapääoman lyhentyessä
- Leasing: rahoittaja hankkii omistukseensa kohteen ja vuokraa sen edelleen tilaajalle
 - » Tasainen vuokra sopimuskauden ajan, tilaajalla oikeus vuokra-ajan jälkeen lunastaa kohde jäännösarvostaan
 - » Vaikuttaa omavaraisuusasteeseen ja velkaantuneisuuteen: tilaajan rahaa ei sitoudu omistamiseen, velkatarve vähenee, rahoitusrakenne saadaan vastaamaan paremmin omaisuuden elinkaarta
 - » Poistot rahoitusyhtiölle
 - » Leasingvuokrat taseen ulkopuolisia, vastuuerittely liitetietoihin => vaikutus käyttömenoissa => uusi tunnusluku
- Hinnoittelu
 - » Alhaista marginaalia selittää poistojen verohyöty rahoitusyhtiölle. Toisaalta leasing on projektirahoitusmuoto - raskaampi sopimushallinta ja riskiprofiili => pitäisikin olla kalliimpaa
 - » Kuntarahoitus: lainaraha + 0,15 - 0,20 % - yksikköä, muiden hinnoittelusta ei selkeää kokemusta
 - » Kustannustasoon vaikuttaa määrittely vuokraan sisältyvistä elementeistä (lämpö, ylläpito, korjaus...)
- Leasingissa ei sellaisia rakenteellisia ominaisuuksia, jotka estäisivät käyttöä, mutta pääsääntöisesti sulkee pois mahdolliset valtion rahoitusosuudet
- Jäännösarvo ja sopimuksen päättymisjärjestely vs. alkutilanteen määrittelyt
 - » Jäännösarvon määrittely korkeaksi voi houkuttaa – sopiiko taloudenpidon periaatteisiin?
- Vielä epäselvyyttä sote-toimitilojen leasing-sopimusten siirtymisessä maakunnille

Elinkaarimalli

- Tilaajan ja palveluntuottajan kumppanuus: Hankintatapa, jossa esim. urakoitsija kantaa rakennuksesta perinteistä pidemmän ja laajemman vastuun (ylläpito, huolto, korjaukset ym.) sopimuskauden aikana
 - » Palvelumaksu, jota tilaaja maksaa hankkeen edetessä
 - » Elinkaarimallissa riskit jaettu ja hinnoiteltu ja kumpikin osapuoli hoitaa ne itsenäisesti
- Elinkaarimalli voi
 - » Olla pelkästään hankintatapa (palvelusisältö)
 - » Sisältää myös rahoituksen, jolloin arvokin suurempi, yleensä vähintään 50 – 100 mEUR
- Kiinteistöleasing on sovelias pienempiin kohteisiin, mutta voi sisältyä myös elinkaarimalliin
- Elinkaarimalli mahdollistaa
 - » Hankkeiden tavanomaista nopeamman toteutuksen
 - » Innovatiiviset toteutusratkaisut
 - » Tavoitteena turvata sovitun mukaiset palvelut ja niiden laatu
 - » Sopimusajalta ennakoitavat kustannukset
 - » Myös kannanoton korjausvelkaan
- Hallituksen esitys luonnoksesta laiksi elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 19 a ja 27 c §:n sekä arvonnisäverolain 15 ja 29 §:n muuttamisesta ollut juuri lausuntokierroksella => tavoitteena elinkaarimallien aktivointi

Elinkaarimallit, vertailua

- Rahoituksen ohella taseen ulkopuolisiin järjestelyihin voi liittyä elementtejä tai kustannuksia, jotka taselainassa ovat erillään
- Mallit kalliita?
 - » Rahoittajan varainhankinnan hinta tai/ja toiminnallisuuden kustannukset
 - » Vertailemalla pelkästään rahoituskustannuksia ei voida yksiselitteisesti päätellä rahoitusmuotojen edullisuutta
 - » Tärkeintä, että samoja tekijöitä voidaan vertailla
- Myös kiinteistönhoidon vastuu määriteltävä - yleensä tilaajalla. Tarpeet ja kustannukset arvioitava
 - » Taselainassa tilaajan vastuu alkaa välittömästi, samalla säilyvät hallinta- ja valvontaoikeudet sekä esim. oikeudet kilpailuttaa ylläpitoa ja huoltoa
 - » Näiden mahdollinen taloudellinen vaikutus verrattuna kiinteään sopimukseen arvioitava
- Sopimuksissa huomioitava
 - » Sisältö (esim. ovatko mahdollisen valmiin sopimusohjan ehdot tilaajalle/hankeeseen soveltuvia)
 - » Kattavuus ja ulottuvuus (muistetaan sopia "kaikista" asioista, huomioitava myös pitkä sopimusaika)
 - » Eri sopijapuolten vastuut, myös vakuutukset tarkistettava
 - » Valvontamenettely sopimusaikana (jottei oikeudenmenetyksiä, seuranta voi tuoda olennaista tietoa myöhempien taloudellisten päätösten pohjaksi)
- Osapuolten panostaessa parhaat kykynsä onnistumisiin voidaan päästä laadullisesti ja taloudellisesti parempiin lopputuloksiin => **Allianssimalli**
 - » Elinkaarimallissa riskit jaettu ja hinnoiteltu, kumpikin osapuoli hoitaa ne itsenäisesti, allianssimallissa riskit jaetaan ja hallitaan yhdessä => hyvä yhteistyökyky ja kumppanuus korostuvat

Vuokraus, leasing, lainamalli

- 1) Vuokraus: kohde jää vuokra-ajan umpeuduttua alkuperäiselle omistajalleen
- 2) Leasing: yleensä sovitaan jo sopimuksen yhteydessä menettelystä, jolla vuokraaja oikeutettu kohteen lunastamaan tai sopimaan jatkosta
- 3) Markkinoilla myös eräitä toimijoita, jotka tarjoavat toimitilojen lainausta
 - Asiakas voi lainata vain sellaisen kokonaisuuden, jota tarvitaan => kokonaisuus voi elää tarpeiden muuttuessa
 - Kun tarve päättyy, sopimus ja velvoitteet päättyvät

 - Vaikutuksia kunnan talouteen:
 - » Vuosikate heikkenee lisävuokrien johdosta
 - » Lainakanta/asukas ennallaan
 - » Omavaraisuusaste ja velkaantuneisuus säilyy ennallaan
 - » Kiinteistöriski kokonaan toimitilan "lainanantajalla"

Rahoituslaskelman tunnusluvut

Investointien tulo-rahoitus, %

= $100 * \text{Vuosikate} / \text{Investointien omahankintameno}$

- Kertoo kuinka paljon investointien omahankintamenosta on rahoitettu tulo-rahoituksella
- Tunnusluku vähennettynä sadasta osoittaa prosenttiosuuden, mikä on jäänyt rahoitettavaksi pääomarahoituksella eli pysyvien vastaavien hyödykkeiden myynnillä, lainalla tai rahavarojen määrää vähentämällä
- Vertailtavuutta vaikeuttavat mm. toimintojen uudelleenjärjestely ja investointien vuotuinen vaihtelu

Lainanhoitokate

= $(\text{Vuosikate} + \text{Korkokulut}) / (\text{Korkokulut} + \text{Lainanlyhennykset})$

- Kuvaa tulo-rahoituksen riittävyyttä vieraan pääoman korkojen ja lyhennysten maksuun
- Tulo-rahoitus riittää lainojen hoitoon, jos tunnusluvun arvo on 1 tai suurempi. Kun tunnusluvun arvo on alle 1, joudutaan vieraan pääoman hoitoon ottamaan lisälainaa, realisoimaan kunnan omaisuutta tai vähentämään rahavaroja.
- Luotettavan kuvan kunnan lainanhoitokyvystä saa tarkastelemalla tunnuslukua useamman vuoden jaksolla. Kunnan lainanhoitokyky on hyvä, kun tunnusluvun arvo on yli 2, tyydyttävä kun tunnusluku on 1–2 ja heikko kun tunnusluvun arvo jää alle yhden.

Taseen tunnusluvut

Omavaraisuusaste, %

= $100 * (\text{Oma pääoma} + \text{Poistoero ja vapaaehtoiset varaukset}) / (\text{Koko pääoma} - \text{Saadut ennakot})$

- Omavaraisuusaste kuvaa kunnan vakavaraisuutta, alijäämän sietokykyä ja sen kykyä selviytyä sitoumuksista pitkällä tähtäyksellä
- Omavaraisuuden hyvänä tavoitetasona voidaan pitää 70 %:n omavaraisuutta. 50 %:n tai sitä alempi omavaraisuusaste merkitsee kuntataloudessa merkittävän suurta velkarasitetta

Suhteellinen velkaantuneisuus, %

= $100 * (\text{Vieras pääoma} - \text{Saadut ennakot}) / \text{Käyttötulot}$

- Käyttötulot muodostuvat tilikauden toimintatuotoista, verotuloista ja käyttötalouden valtionosuuksista
- Kertoo kuinka paljon kunnan käyttötuloista tarvittaisiin vieraan pääoman takaisinmaksuun

Velat ja vastuut prosenttia käyttötuloista

= $100 * (\text{Vieras pääoma} - \text{Saadut ennakot} + \text{Vuokravastuut}) / \text{Käyttötulot}$

- Kertoo, kuinka paljon kunnan käyttötuloista tarvittaisiin vieraan pääoman takaisinmaksuun, silloin kun vieraaseen pääomaan rinnastetaan myös vuokravastuut
- Ottaa paremmin huomioon erilaisilla malleilla, kuten rahoitusleasingsopimuksilla rahoitetut hankkeet, jotka eivät näy velkana kunnan taseessa

Miten eri ratkaisut näkyvät kunnan talousluvuissa?

- Perinteinen laina vs. elinkaarimalli
 - » Perinteinen laina näkyy tuloslaskelmassa korkokuluina ja rahoituslaskelmassa lyhennyksinä, korkoina, lainanottona ja investointina. Lisäksi poistot investointien kautta tuloslaskelmassa.
 - » Elinkaarimallin kustannukset näkyvät tuloslaskelman palvelujen ostoissa. Liitetiedoissa vastuissa => voidaanko verrata velkaan?
- Tuloslaskelman tunnusluvut
 - » Toiminta- ja vuosikate heikkenevät kun tulorahoitus heikkenee
 - » Vuosikate/poistot ja vuosikate/asukas heikkenevät
- Rahoituslaskelman tunnusluvut
 - » Toiminnan ja investointien rahavirta paranee
 - » Investointien tulorahoitus paranee
 - » Lainanhoitokate paranee
 - » Maksuvalmius?
- Taseen tunnusluvut
 - » Omavaraisuusaste paranee
 - » Lainakanta pienenee, suhteellinen velkaisuus paranee
- Velkaisuuden käsite eri instrumenteissa? => Liitetietojen vastuille tunnusluku kehitteillä, vahvempi rinnastus investointiin
 - » Vertailtavuus? Konsernirakenne? Tuloslaskelma – Rahoituslaskelma – Tase – Tunnusluvut?
 - » Sidosryhmien syvennettävä osaamistaan tulos- ja rahoituslaskelman sekä liitetietojen avaamisessa
- "Tasekikkailu" ei kuitenkaan voi eikä saa olla itseisarvo

Pohdintaa: omistaminen, hallinta ja käyttö

Omistaminen

- Omistusoikeus on oikeusjärjestyksen henkilölle luoma valta irtaimeen esineeseen, **kiinteistöön** tai aineettomaan omaisuuteen
 - » Hallintaoikeus (eli *käyttöoikeus* tai *nautintaoikeus*), *luovutusoikeus* ja *omistajan suoja*
- Omistusoikeus on oikeutta päättää resurssin käytöstä

Hallinta

- Havaittavissa olevaa määräämisvaltaa irtaimeen tai kiinteään esineeseen tai oikeuteen
- Voi syntyä omistusoikeuden kanssa (omistajanhallinta) tai omistaja voi luovuttaa toiselle sopimuksella (esim. vuokraoikeus) tai yksipuolisella haltuunotolla (esim. valtaus)
 - » Voi sisältyä myös panttioikeuteen tai käyttöoikeuteen
- Ei vain passiivista – myös haltijan kohdistamaa hoitamista, käyttämistä, säilyttämistä

Käyttö (Käyttöoikeus)

- Oikeudellinen valta käyttää toisen omistamaa kiinteistöä tai irtainta esinettä
- Sisältyy valta hallita esinettä (esim. vuokraoikeus irtaimeen esineeseen, huoneenvuokraoikeus ja maanvuokraoikeus) tai ei sisälly (esim. rasiteoikeus)
- Käyttöoikeus saadaan esim. sopimuksella tai viranomaisen päätöksellä
 - » Viranomaisen valvonnassa olevista tai perustamista käyttöoikeuksista säännellään laeilla
 - » Sopimukseen perustuvien käyttöoikeuksien kohdalla sopimusvapauden periaate
- Kuka on varsinainen käyttäjä, miten tämän toiminta ja tarpeet otetaan huomioon?
 - » Mihin kaikkeen vaikuttaa "seinien omistaminen"?
 - » Mitä em. kriteerit merkitsevät valittavien rahoitus- ja toteutusmallien kannalta?

Investoinnit Suomessa ja EU

- Komissio ilmaissut tahtonsa investointien vauhdittamiseen
 - » Hankkeita mm. pääomamarkkinaunioni, pitkäaikaisen rahoituksen vihreä kirja, Euroopan Strategisten Investointien rahasto
- Kuitenkin: sääntelyn rooli korostunut
 - » Yritysrahoituksen toimimattomuus
 - » Julkisen velan valvonta: Ennakoitu tai toteutunut julkistalouden alijäämä ei saa ylittää 3 % / BKT ja julkinen velka voi olla enintään 60 % / BKT
 - » => kertooko velanhoitokyvystä, sopiiko kaikille?
- Muun EU – rahoituksen kanavat
 - » EAKR, ESR, Alueellisten innovaatioiden ja kokeilujen (AIKO) määrärahat
- Euroopan Strategisten Investointien Rahasto (ESIR), miten perusteet asemoituvat suomalaisiin tavoitteisiin?
 - » Kunnan vs. muun toimijan toteuttamat hankkeet?
 - » Miten tarpeet ja malli kohtaavat mahdollisimman nopeasti?
- **Kansallisille ratkaisuille ja sovellutuksille tulisi olla mahdollisuus!**

Kiitos !

Jari Vaine
Erityisasiantuntija, rahoitusala
puh. (09) 771 2018, 050 562 7687
jari.vaine@kuntaliitto.fi