

Tuotantotilan toteuttamisen taloudellisten riskien ja hyötyjen arviointi

Oulaisten kaupunki /Jarmo Soinsaari
19.12.2022

RISKIKARTOITUS MAHDOLLISESTA TUOTANTOHALLISTA OULAIISIIN

Yhteenveto

Tämä arvio riskeistä sekä laskelmat ja oletukset ja niiden tulokset sekä näiden perusteella tehdyt johtopäätökset ovat riippuvaisia käytetyistä oletuksista ja tulevaisuuden kehityksestä eri osapuolilla ja markkinoilla. Kun käytetyt oletukset liittyvät muun muassa oletuksiin tulevaisuuden kehityksestä, niitä ei voi varmasti ennustaa. Tämän yhteenvedon perustana on Inspira Oy:n 3.3.2022 tekemä riskiarvio samasta asiasta.

*Jarmo Soinsaari
27.12.2022*

1. Yhteenveto ja johtopäätökset + ja -

- + Hanke lisää alueen elinvoimaa, mutta on kaupungille taloudellisesti haastava
- + Hanke tuo Oulaisiin arviolta 400 uutta työpaikkaa (+ 14%) ja sillä on positiivinen vaikutus työllisyyteen sekä kunnallisvetokertymään myös pitemmällä aikavälillä
- + Teollisuushalliin muuttava yhtiö (vuokralainen) on tehnyt positiivisen tuloksen useana vuonna peräkkäin ja mikäli jatkaa positiivisen tuloksen tekemistä, niin investointi lisää kaupungin yhteisöverokertymää.
- + Hanke toteuttaa elinvoimapolitiikassa asetettua tavoitetta lisätä työpaikkoja ja yritysten määrää Oulaisissa. Myös asukkaiden määrään tällä on positiivinen vaikutus koska kunta näyttäytyy vireänä kuntana muuttoa suunnitteleville
- + Uudet tilat ottaa paremmin huomioon työntekijöiden viihtyvyys, työtehokkuus ja työturvallisuus

- Mikäli vuokralaisen taloudellinen tilanne heikkenee 25 vuoden aikana merkittävästi, voidaan kaavailtua neliövuokraa joutua laskemaan tai jos vuokralainen (yhtiö) menee konkurssiin, niin vuokratuotot jäävät saamatta kokonaan. Nämä tilanteet heikentävät investoinnin kannattavuutta kaupungin näkökulmasta merkittävästi.
- Investointi nostaa kaupunkikonsernin lainamäärää huomattavasti, mikä voi tulevaisuudessa vaikuttaa mahdollisuuksiin ottaa lainaa muita investointeja varten.

Hyötyjen euromääräinen arviointi

- Osaa hyödyistä ei voi mitata euroissa ja osaan hyödyistä liittyy merkittävää epävarmuutta.
- Parhaimmillaan taloudellinen hyöty voi olla merkittävä, mutta kunta ei juurikaan voi vaikuttaa sen toteutumiseen (yrityksen taloudelliseen menestykseen)
- Hyötyjen muuttaminen euroiksi haastavampaa kuin riskien, jotka liittyvät pääosin vuokrasopimukseen ja vuokralaisen vuokranmaksukykyyn.
- Tuotantotilan toteuttamisen keskeisimmät hyödyt jakautuvat euromääräisiin ja ei-euromääräisiin
- Keskeisimmät euromääräiset hyödyt liittyvät verotulojen kasvuun
- Keskeisimmät ei-euromääräiset hyödyt liittyvät kaupungin imagon vahvistamiseen ja siitä seuraaviin hyötyihin

Riskien euromääräinen arvointi

Investointi nostaa kaupungin lainamäärää

”Tuotantotilan toteuttaminen nostaisi lainamäärää n.18,45 miljoonaa euroa, joka tarkoittaisi sitä, että vuoteen 2025 mennessä lainakanta nousisi 6630 eurosta 11 400 euroon/asukas. Kuntakonsernien lainamäärä keskimäärin vuoden 2021 tilinpäätöstietojen mukaan on 7680 e/asukas”.

Investointi

Vuokralainen ei pysty maksamaan vuokraansa 25v sopimuskauden ajan

Vaikka vuokralaisen taloudellinen tilanne on tällä hetkellä vakaa, on kuitenkin mahdollista, että 25 vuoden sopimuskauden aikana yritys ajautuu esimerkiksi toimialalla tapahtuvien muutosten vuoksi sellaisiin merkittäviin taloudellisiin vaikeuksiin että vuokranmaksukyky vaarantuu. Tällöin vuokraa voidaan joutua laskemaan tai pahimmassa tapauksessa yritys ajautuu konkurssiin ja vuokranmaksu päättyy kokonaan.

Mikäli tyhjäksi jääviä tiloja saadaan vuokrattua muille toimijoille, pienentää se riskin vaikutuksia. Tästä ei tietenkään tässä vaiheessa ole varmuutta olemassa.

Ennakoidut hyödyt toteutuvat ennakoitua pienempinä

Investoinnilla tavoitellut hyödyt kuten verotulojen ja työpaikkojen määrän kasvu ovat riippuvaisia vuokralaisen menestymisestä ja strategisista päätöksistä. Kaupungilla ei ole juurikaan keinoja vaikuttaa näihin seikkoihin.

Johtopäätöksiä

- Kaupungin päätöksenteon tulee ratkaista se, onko hankkeella mahdollisesti saavutettavat hyödyt riittävän suuret kattamaan siihen liittyvät taloudelliset riskit ja onko investointiin käytettävä raha käytettävissä toisaalla tuottavammin tai paremmin kaupungin tavoitteita tukien.
- Vuokrataso tulisi asettaa siten, että se vähintäänkin kattaa kaikki KOy:n kustannukset. Lisäksi vuokrassa tulisi huomioida mahdolliset kohteen tekniseen kuntoon liittyvät riskit, vuokralaisen vuokranmaksukykyyn liittyvät riskit ja muut omistamiseen liittyvät riskit kuten rahoitusriskit.

2. Tausta ja tavoite

Selvitystyön tausta ja tavoite

Oulaisten kaupunki suunnittelee yrityskäyttöön tulevan jo olemassa olevan tuotantohallin ostamista sekä uuden tuotantotilan laajennuksen rakentamista.

Tuotantotila osto ja laajennuksen rakentaminen on tarkoitus toteuttaa perustettavan, kunnan 100 % omistaman, tytäryhtiön taseeseen ja rahoittaa tytäryhtiön Oulaisten kaupungilta nostamalla lainalla. Oulainen ottaisi lainan Kuntarahoitukselta ja lainaisi sen korolla kiinteistöyhtiölle.

Tuotantotilaan on tulossa vuokralaiseksi suomessa toimiva yritys. Yrityksen kanssa kaupunki on tehnyt jo aiesopimuksen ja alustavasti neuvotellut järjestelystä, mutta vuokrasopimusta ei ole vielä allekirjoitettu.

Selvitystyön tausta ja tavoite

Tulevan vuokrasopimuksen ehtoihin, kuten vuokranmäärään, vaikuttaa olennaisesti ostettavan hallin hinta sekä laajennuksen rakennuskustannukset.

Vuokrasopimuksessa sovitaan että käyttökustannukset maksaa vuokralainen, eli vuokralaiselta peritään pääomavuokraa ja hallin kiinteitä kustannuksia.

Ostettavasta hallista on Oulainen saanut tarjouksen myyjältä, hintaa on neuvoteltu jo reilusti alaspäin mutta vielä on mahdollista neuvotella hinnasta sekä tehtävistä kunnostustoimien kustannusten jaosta KOy:n ja myyjän kesken (Promen Oy:n selvitys).

Hankesuunnitelman laajennuksesta ja sen rakennuskustannuksista on tehnyt Promen Oy:n tilatussa hankeselvityksessä No2. Lopulliset rakennuskustannukset selviävät vasta kun laajennuksen KVR- urakka on kilpailutettu. KVR- urakan kilpailutuksen tulee mahdollisesti myös suorittamaan Promen Oy.

Asiakas on kuitenkin tehnyt päätöksen hallin mallista jolla edetään Oulaisten kanssa. Lisärakennus tulee jatkona olemassa olevan hallin pohjoispäähän

Selvitystyön tausta ja tavoite

Tämän hetken arvio kokonaisinvestointikustannuksesta on n. **18,45** miljoonaa euroa, joka muodostuu: - **ostettavasta hallista 4,68 M€ alv 0%**
- **arvioitu laajennus 13,77 M€ alv 0%**

Ostettavan hallin kaappasumma tulisi myyjän mukaan suorittaa kerralla ja heidän tavoite olisi saada kauppa tehtyä vielä 2022 puolella.

Ostettavan hallin tyhjeneminen tapahtuisi heti kun hallin omistus siirtyisi ja hallinta kustannuksineen siirtyisi Oulaisten kaupungin perustamalle KOy:lle.

Vuokratulot alkaisivat kertymään Koy:lle vasta kun asiakas siirtäisi tuotannon halliin, arviolta 2024 kevät/kesä

3. Hyöty-kartoitus

Mitä hyötyjä investoinnilla tavoitellaan?

Keskeisimmät tavoitteet, joita investoinnille on asetettu ja mitä euromääräisiä tai ei-euromääräisiä hyötyjä tavoitteiden saavuttamisesta seuraa tai voi seurata.

Tavoitteet on jaoteltu kolmeen kategoriaan:

1. Kaupungin elinvoiman ja talouden vahvistaminen

- Uutta yritystoimintaa paikkakunnalle
- Lisää työpaikkoja
- Verotulojen kasvu

2. Imagohyödyt

- Nykyisten ja uusien asukkaiden mielestä houkutteleva
- Yritysten näkökulmasta houkutteleva

3. ESG-hyödyt

- * E viittaa ympäristöön (environment), S yhteiskuntaan (social) ja G sijoituskohteen hyvään, korruptoitumattomaan hallintotapaan (governance).
- Uudet paremmat tilat työntekijöiden ja yrityksen näkökulmasta
- Ympäristön kannalta paremmat tilat

Tavoitekategoria	Tavoitteen kuvaus	Tavoitteen toteutumiseen seuraus = hyöty	Keinot varmistaa hyödyn toteutumista	Todennäköisyys ja vaikuttavuus
Elinvoiman ja talouden vahvistaminen	Verotulojen (yhteisö- ja kunnallisvero) kasvu	Kaupungin talouden vahvistuminen	Luoda edellytyksiä yritysten menestymiselle (esim. hyvä saavutettavuus ja liikenneyhteydet, kaavoitus yrityksen ja asumisen kannalta)	Verotulojen kasvu riippuu yrityksen taloudellisesta menestymisestä ja kunnallisveron kasvu siitä keitä yritys työllistää. Verotulot voivat pidemmällä aikavälillä kasvaa jonkin verran.
	Rakentamisen aikaiset taloudelliset vaikutukset	Rakentaminen voi työllistää paikallisia yrityksiä tai työttömiä. Työmaalla työskentelevät asioivat paikallisissa yrityksissä.	Rakennushankkeen kilpailutuksessa voidaan jossain määrin huomioida paikallisten työllistäminen	On todennäköistä että työmaalla työskentelevät asioivat paikallisissa yrityksissä. Euromääräiset hyödyt voivat jäädä pieniksi.
	Yritys ja sen 400 työntekijää asioivat kaupungissa jo olevissa yrityksissä	Tuo asiakkaita olemassa oleville yrityksille ja voi synnyttää uusia yrityksiä → verotuloja kaupungille	Luoda edellytyksiä yritysten menestymiselle (esim. hyvä saavutettavuus ja liikenneyhteydet)	On todennäköistä, että yritys tuo paikallisille yrityksille uusia asiakkaita ja voi synnyttää pysyvästi muita uusia yrityksiä kaupunkiin.
Imagohyödyt	Uusi yritys paikkakunnalle	Kaupunki näyttäyty houkuttelevana myös muille yrityksille ja vireänä kuntalaisille ja kuntaan muuttoa suunnitteleville	Viestintä uuden yrityksen saapumisesta paikkakunnalle	Hyvämaineisen yrityksen asettuminen paikkakunnalle nähdään todennäköisesti hyvin positiivisessa valossa sekä yritysten että kuntalaisten näkökulmasta.
Ympäristö- ja sosiaaliset hyödyt	Ympäristöhyödyt (vanhat tilat korvataan uusilla)	Energiansäästö, päästöjen pienentyminen jätteiden kierrätyksen parantaminen	Huomioidaan suunnittelussa	On todennäköistä, että uudet tilat kuormittavat ympäristöä vanhoja tiloja vähemmän.
	Sosiaaliset hyödyt	Yritys ja yrityksen työntekijät pääsevät uusiin parempiin tiloihin	Huomioidaan suunnittelussa	Voi parantaa työntekijöiden työssäjaksamista ja tehokkuutta ja sitä kautta yrityksen toimintaa, joka voi pidemmällä aikavälillä näkyä kaupungin verotulojen kasvuna.

3.1 Hyötyjen euromääräinen arviointi

Kaupungin elinkeinopolitiikan tavoitteet

Oulaisten elinkeinopolitiikan tavoitteena on

- saada Oulaisiin lisää työpaikkoja ja yrityksiä,
- kehittää Oulaista hyvinvointialan keskuksena,
- saada kunnan väkiluku kasvuun,
- edistää Oulaisissa uusiutuvien energiamuotojen hankkeita,
- saada Oulaisiin uutta kaivostoimintaa,
- hyötyä alueen suurhankkeista,
- edistää yrittäjyyttä ja yrittäjyyskasvatusta,
- olla mukana erilaisissa verkostoissa (mm. seudullinen, maakunnallinen, valtakunnallinen, sidosryhmät, yrittäjät),
- turvata työvoiman saanti
- turvataan nykyisten yrityksen toiminta ja kasvu

Kaupungin elinvoiman vahvistaminen

Tuotantotilan toteuttamisella tavoitellaan kaupungin elinvoiman vahvistamista. Kun kuntien elinvoima: väestönkehitys, nettomuutto, työpaikkojen määrä, oppilaitosten määrä, väestön koulutustaso, työllisyysaste ja verotulot.

Tuotantotilan toteuttamisen on ennakoitu tuovan kaupunkiin 400 uutta työpaikkaa. Vuonna 2019 kaupungissa on ollut yhteensä 2 857 työpaikkaa (Tilastokeskus).

Yritys siirtyisi Oulaisiin, joten on vaikea arvioida kuinka paljon yritys tulisi työllistämään sellaisia henkilöitä, jotka asuvat Oulaisissa. On kuitenkin hyvin mahdollista että ainakin pidemmän ajan kuluessa yritys voi parantaa Oulaisten työllisyysastetta.

Jos Yritys jatkaa positiivisen tuloksen tekemistä, niin yritys maksaa tuloksestaan yhteisöveroa Oulaisiin ja näin ollen nostaa yhteisöverokertymää. Etenkin pidemmällä aikavälillä yrityksen sijoittuminen Oulaisiin voi houkutella Oulaisiin uusia asukkaita tai olla syy jäädä asumaan Oulaisiin.

Tuotantotilan toteuttamisen voidaan nähdä vahvistavan Oulaisten elinvoimaa, mutta elinvoiman vahvistumisen mittaamiseen euroissa liittyy paljon epävarmuutta

Yrityksen tuomat verotulot kaupungille

Kunnan verotulot muodostuvat kunnallisverosta, yhteisöveron osuudesta sekä kiinteistöverosta.

Kunnassa asuvan luonnollisen henkilön ja kuolinpesän on suoritettava ansiotulostaan **kunnallisveroa**. **Yhteisöveroa** maksavia yhteisöjä ovat osakeyhtiöiden lisäksi osuuskunnat sekä tietyin edellytyksin liikelaitokset, julkisyhteisöt, yhdistykset, laitokset, säätiöt ja asunto-osakeyhtiöt.

Kuntien saama osuus yhteisöverosta jaetaan kuntien kesken vuosittain etukäteen vahvistettavien kuntakohtaisten jako-osuuksien perusteella. Kunnan verovuoden jako-osuus on kahden viimeksi valmistuneen verotuksen tietojen perusteella laskettujen jako-osuuksien keskiarvo. Yritystoiminnan lisäksi kuntien jako-osuuteen vaikuttaa alueen metsäkeskuksen bruttokantorahatulot ja kunnan metsien pinta-ala kyseisinä vuosina.

Yrityksen tuomat verotulot kaupungille

Kunta ei voi suoraan vaikuttaa saamaansa yhteisöveron määrään, mutta luomalla edellytyksiä kannattavalle liiketoiminnalle alueellaan kunta voi pidemmällä aikavälillä hyötyä sen seurauksista myös yhteisöveron tuoton kautta.

Yhteisöverojen kuntakohtaisten osuuksien laskennassa huomioidaan kunnassa toimivien yritysten maksamat yhteisöverot (yritystoimintaerä) ja alueelliset puun kantorahatulot (metsäerä). Jos yhteisöllä on toimipaikka useassa kunnassa, yhteisön vero lisätään näiden kuntien laskentaeriin yhteisön toimipaikkojen kunnittaisten henkilöstömäärien suhteessa.

Metsävaltaisilla kunnilla pääosa saadusta yhteisöverosta voi perustua metsäerään eikä kunnassa toimivien yritysten maksamiin yhteisöveroihin.

Kiinteistövero on kunnallinen vero, joka määrätään kunnassa sijaitsevasta kiinteistöstä sen omistajalle. Kiinteistövero koskee sekä maata että rakennuksia. Kunnat eivät maksa kiinteistöveroa omalla alueellaan sijaitsevista kiinteistöistä.

Yrityksen tuomat verotulot kaupungille

Kunnallisvero

On mahdollista, että yritys työllistää Oulaisissa asuvia työttömiä työnhakijoita tai että yrityksen työntekijöitä muuttaa Oulaisiin. Näissä tilanteissa tuotantotilan toteuttamisella olisi ns. suora positiivinen vaikutus kunnallisverokertymään.

Keskimäärin yksi kunnallisveroa maksava henkilö tuo kuntaan kunnallisveroa noin 5 000 euroa vuodessa (*Verohallinnon tiedote, 9.6.2021, vuoden 2019 verotiedoilla*)

Tuotantotilan toteuttaminen ja 400 työpaikan sijoittuminen Oulaisiin lisännee etenkin sellaisten palveluiden käyttöä, joita käytetään lähellä työpaikkaa (esim. lounasravintola, ruokakauppa, bensa-asema jne.) Tätä kautta syntyvä positiivinen vaikutus kunnallisveroon on välillinen, kun alueella toimivat yritykset kasvavat. Lisäksi tuotantotilan rakentaminen ja ylläpito itsessään työllistää paikallisia yrityksiä.

Yrityksen tuomat verotulot kaupungille

Yhteisövero

Tuotantotilan toteuttaminen Oulaisiin ei vaikuta välittömästi kaupungin saamaan yhteisöveron määrään, mutta se voi pidemmällä aikavälillä nostaa Oulaisten samaa kuntakohtaista osuutta. Yhteisöverojen kuntakohtaisten osuuksien laskennassa huomioidaan kunnassa toimivien yritysten maksamat yhteisöverot (yritystoimintaerä) ja alueelliset puun kantorahatulot (metsäerä).

Yrityksen tuomat verotulot kaupungille

Kertyvän yhteisöveron määrään vaikuttaa olennaisesti yrityksen verotettava tulos ja työntekijöiden määrä Oulaisissa suhteessa

Yhteisöveron summa olisi mahdollista saada Oulaisiin kun yritys toimisi Oulaisissa ja kotipaikka olisi Oulainen. Lisäksi yhteisöveroa voi kertyä aiempaa enemmän, jos alueella olevat muut yritykset parantavat tulostaan yrityksen tai sen työntekijöiden mahdollisesti tuoman lisäkysynnän ansiosta.

Kiinteistövero

Perustettava Kiinteistö Oy maksaa kaupungille kiinteistöveroä, mutta koska kaupunki omistaa sen sataprosenttisesti, on kiinteistöveron vaikutus kaupungin talouteen neutraali. Kiinteistövero on huomioitu Kiinteistö Oy:n kuluna ja tulona kannattavuusarvioinnissa

4. Riskikartoitus

4.1 Riskien tunnistaminen

Tunnistetut riskit on jaettavissa viiteen kategoriaan:

- 1.Hallin oston ja sen laajentamiseen liittyvät riskit
- 2.Vuokralaiseen liittyvät riskit
- 3.Rahoitukseen liittyvät riskit
- 4.Maineriskit
- 5.Muut riskit

Seuraavaksi esitetään riskien jako riskiluokkiin niiden vaikuttavuuden ja todennäköisyyden mukaan. **RISKILUOKAT**

Vaikuttavuus/ todennäköisyys	1 Vähäinen	2 Haitallinen	3 Vakava
1 Epätodennäköinen	1 Merkityksetön riski	2 Vähäinen riski	3 Kohtalainen riski
2 Mahdollinen	2 Vähäinen riski	4 Kohtalainen riski	6 Huomattava riski
3 Todennäköinen	3 Kohtalainen riski	6 Huomattava riski	9 Kriittinen riski

Riskit on luokiteltu arvioimalla riskin vaikuttavuutta ja todennäköisyyttä
 Kaikkien tunnistettujen riskin todennäköisyyttä arvioitaessa on oletettu että riskin hallintakeinot ovat käytössä

4.2 Riskien arviointi

Vaikuttavuus/ todennäköisyys	1 Vähäinen	2 Haitallinen	3 Vakava
1 Epätodennäköinen	1 Merkityksetön riski	2 Vähäinen riski	3 Kohtalainen riski
2 Mahdollinen	2 Vähäinen riski	4 Kohtalainen riski	6 Huomattava riski
3 Todennäköinen	3 Kohtalainen riski	6 Huomattava riski	9 Kriittinen riski

Riskityyppi	Riskin kuvaus	Riskin toteutumisen seuraus	Riskin hallintakeinot	Riskiluokka*
Rakennuttamiseen/ rakentamiseen liittyvät riskit	Hanke keskeytyy ennen kuin vuokralaisen kanssa on sopimusta	Suunnittelu- ja valmistelutyön kustannukset	Vuokrasopimus tehdään yrityksen kanssa mahdollisimman pian kustannusten jaosta sovitaan vuokralaisen kanssa (on olemassa aiesopimus)	2 Vähäinen
	Rakennuksen valmistuminen myöhästyy	Tuotannon aloitus viivästyy, vuokranmaksun aloitus viivästyy	Realistinen toteutusaikataulu huomioiden mm. vuoden aikojen aiheuttamat vaikutuksen rakentamiseen, sopimukset urakoitsijan kanssa	2 Vähäinen
	Rakentamisen kustannukset nousevat	Hankkeen taloudelliset hyödyt pienenevät	Huolellinen kustannuslaskenta valmisteluvaiheessa sisältäen mm. hintojen nousuvarauksen, suunnitelmien joustavuus	2 Vähäinen

Vaikuttavuus/ todennäköisyys	1 Vähäinen	2 Haitallinen	3 Vakava
1 Epätodennäköinen	1 Merkityksetön riski	2 Vähäinen riski	3 Kohtalainen riski
2 Mahdollinen	2 Vähäinen riski	4 Kohtalainen riski	6 Huomattava riski
3	3	6	9

Riskityyppi	Riskin kuvaus	Riskin toteutumiseen seuraus	Riskin hallintakeinot	Riskiluokka*
Vuokralaiseen liittyvät riskit	Vuokralainen laiminlyö kohteen ylläpitoa	Kohteen tekninen kunto heikkenee ennakoitua nopeammin	Vastuunjakotaulukko, seuranta ja ohjeistus	1 Merkityksetön riski
	Yritys ei pysty maksamaan vuokraansa (25 vuoden sopimus)	Vuokratulot jäävät saamatta	Vuokravakuus/takaus, taloudellisen vakauden analysointi ennen vuokrasopimuksen tekoa.	6 Huomattava riski
	Yritys ei jatka vuokrasopimusta 20 vuoden jälkeen	Täytyy löytää uusi vuokralainen tai uutta käyttöä tiloille, vuokratulot voivat jäädä saamatta	Riittävän suuri pääomavuokra sopimuskauden aikana	2 Vähäinen
	Tilat jäävät tyhjilleen ja tiloihin ei löydy uutta vuokralaista	Kaikki kustannukset jäävät täysimääräisesti kaupungin maksettavaksi	Tilojen suunnittelussa otetaan huomioon muuntojoustavuus, tiloja ei räätälöidä tarpeettomasti vuokralaisen tarpeisiin	4 Kohtalainen riski**
	Vuokralainen ei siirrä toimintaansa tuotantotilaan ennakoitussa laajuudessa (400 työpaikkaa) tai supistaa toimintaansa vuokrasopimuskauden aikana.	Ennakoidut hyödyt toteutuvat ennakoitua pienempinä. Mahdollinen vuokrasopimuksen uudelleen neuvottelu, jotta yritys pystyy jatkamaan toimintaansa.	Kaupungilla vain vähän keinoja varautua yrityksen toimintaympäristössä tapahtuviin muutoksiin.	4 Kohtalainen riski

*Riskin todennäköisyyttä arvioitaessa on oletettu että riskin hallintakeinot ovat käytössä.

** Riski on haitallisempi mikäli tilat jäävät tyhjilleen kesken Yrityksen sopimuskauden

Riskien arviointi

Vaikuttavuus/ todennäköisyys	1 Vähäinen	2 Haitallinen	3 Vakava
1 Epätodennäköinen	1 Merkityksetön riski	2 Vähäinen riski	3 Kohtalainen riski
2 Mahdollinen	2 Vähäinen riski	4 Kohtalainen riski	6 Huomattava riski
3	3	6	9

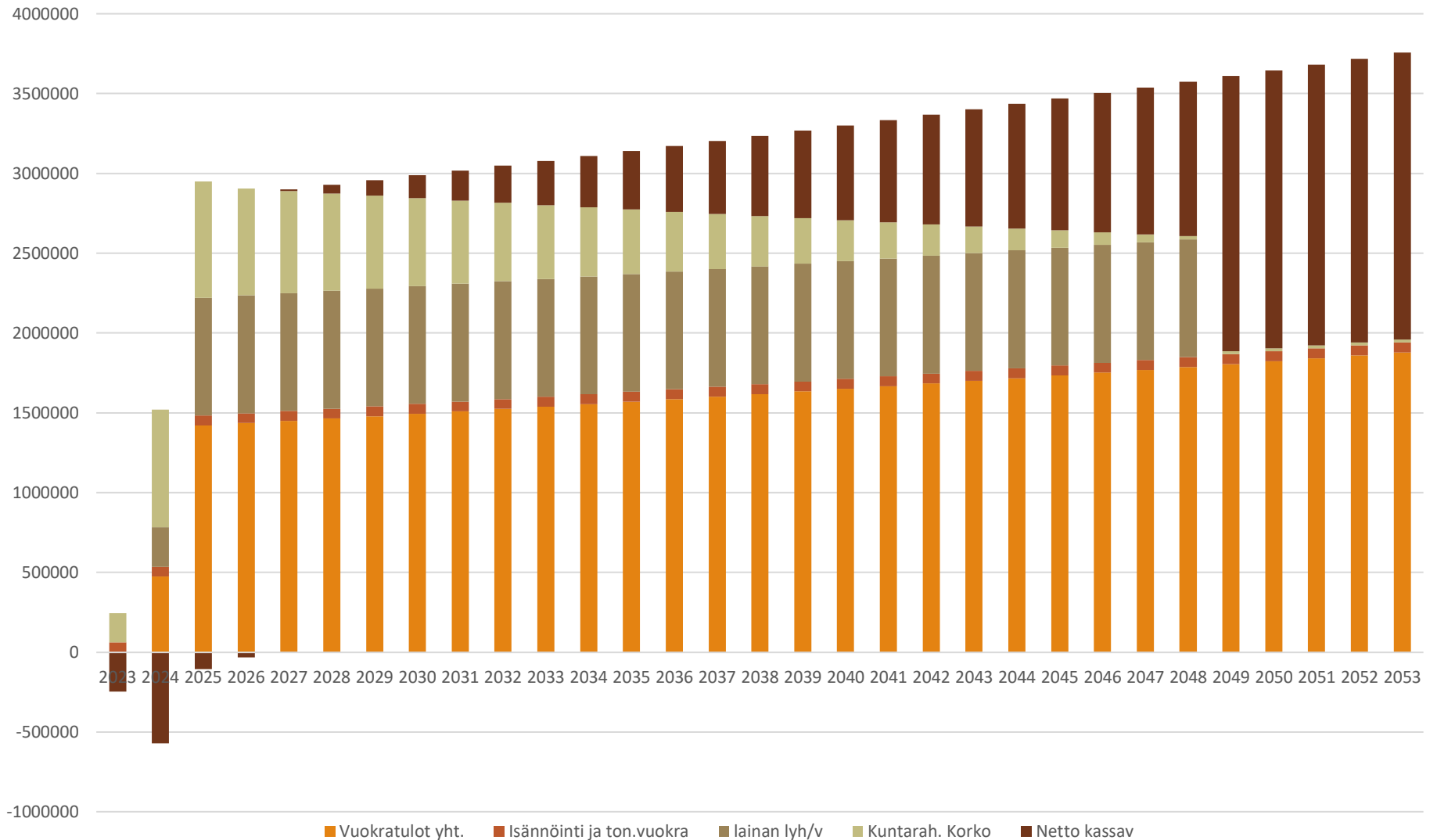
Riskityyppi	Riskin kuvaus	Riskin toteutumiseen seuraus	Riskin hallintakeinot	Riskiluokka*
Rahoitukseen liittyvät riskit	Korkoriski	Kasvatavat korkokulut kasvattavat kaupungin kustannuksia	Kiinteäkorkoinen laina tai koronvaihtosopimukset	2 Vähäinen
	Jälleenrahoitusriski	Rahoitusta ei saatavissa tai rahoituksen hinta nousee	Mahdollisimman pitkä maturiteetti	1 Merkityksetön
Maineriskit	Järjestelyyn liittyvät maineriskit	Luottamus kaupungin toimintaan heikkenee	Avoin viestintä	1 Merkityksetön
	Vuokralaiseen liittyvä maineriski	Yritys tahraa toiminnallaan myös kaupungin mainetta	Perehdytään etukäteen yrityksen toimintaan	2 Vähäinen
Muut riskit	Ympäristöriskit	Kohteen rakentaminen tai vuokralaisen toiminta aiheuttaa ympäristölle vahinkoa	Lakisääteiset luvat ja mahdolliset muut selvitykset, avoin viestintä, jotta eri tahot voivat esittää mielipiteensä ennakkoon	1 Merkityksetön
	Vuokran markkinaehtoisuus	Mahdolliset sanktiot, mikäli kiellettyä valtiontukea	Ulkopuolisen arvioitsijan arvio markkinavuokrasta	2 Vähäinen
	Vuokra ei kata KOy:n kustannuksia	Yhtiön kassavirta ei riitä sen maksuihin ja yhtiö tekee tappiota, jonka kaupunki joutuu kattamaan.	Mallinnetaan yhtiön talous eri vuokratasoilla. Varaudutaan yhtiön tekemään tappioon.	6 Huomattava

*Riskin todennäköisyyttä arvioitaessa on oletettu että riskin hallintakeinot ovat käytössä.

*Riskin todennäköisyyttä arvioitaessa on oletettu että riskin hallintakeinot ovat käytössä.

** Riski on haitallisempi mikäli tilat jäävät tyhjilleen kesken . . . Yrityksen . . . sopimuskauden . . .

ARVIO KOy:n kannattavuudesta 5,5€/m2 neliövuokralla, 18,45M€ kokonaisinvestoinnilla, 21537m2 vuokrattavilla neliöillä, ilman kiint.veroa (vuokralainen maksaa erikseen). Vuokranmaksun alkaessa alkaa myös KOY:n lainan lyhennykset, kokohallin vuokranmaksu alkaa arviolta 8/2024 (osavuokrausta tätä ennen tarpeen mukaan) kassavirta negatiivinen kumulatiivisesti 957 000€ 2027 saakka



6. Vaikutukset kaupungin talouteen

Lainakanta

Noin 18,45 miljoonan euron investointi on Oulaisten kaupungin talouteen ja asukaslukuun suhteutettuna merkittävä investointi. Kaupungin talousarviossa vuosille 2022-2026 on investointeja yhteensä noin 15,7 miljoonaa euroa (ei sis. tätä hallia) joten investointien kokonaismäärä olisi hallin kanssa noin 34M€. **Tuotantotilaa varten kaupunki nostaisi lainaa, jonka se lainaisi edelleen perustettavalle Koy:lle.**

Kriisikuntakriteereissä kuntien lainamäärää tarkastellaan konsernitasolla. Kriteeri täyttyy mikäli konsernin lainakanta ylittää maan kuntakonsernien keskiarvon vähintään 50 %:lla.

Keskimäärin kuntakonsernien lainamäärä vuonna 2020 oli 7 481 euroa/asukas. Oulaisten kaupunkikonsernissa lainamäärä oli noin 7 000 euroa/asukas.

”Tuotantotilan toteuttaminen nostaisi lainamäärää n.18,45 M€, joka tarkoittaisi sitä, että vuoteen 2025 mennessä lainakanta nousisi 6630 eurosta noin 11 400 €/asukas +72%. /Kuntakonsernien lainamäärä keskimäärin vuoden 2021 tilinpäätöstietojen mukaan on 7680 €/asukas”. Oulaisten kaupunki 22.9.2022

Yli/alijäämä

Oulaisten talous on ollut tasapainossa viime vuosina muutamaa alijäämäistä vuotta lukuun ottamatta. Korona ja Ukrainan sota on kuitenkin vaikuttanut negatiivisesti myös Oulaisten talouteen.

Kaikissa skenaarioissa KOy tekee tappiota toiminnan ensimmäisinä vuosina. Parhaimmassa skenariossa tulos kääntyy positiiviseksi jo 2025 mutta se vaatii vähintään 6 €/m² vuokran ja muut kustannusten tekijät kohdalleen.

Tällä vuokratasolla vuosien 2023-2027 aikana yhtiö kerryttäisi negatiivista kassavirtaa yhteensä noin 960 000 euroa.

7.1 Markkinavuokra

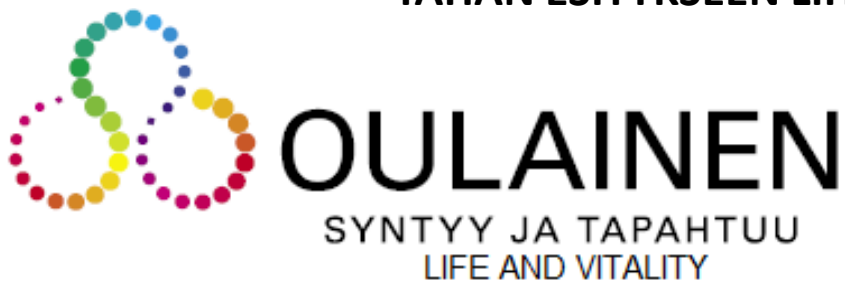
Markkinavuokralla tulisi pystyä kattamaan kaikki KOy:n kustannukset ja lisäksi siinä tulisi huomioida omistamiseen liittyvät riskit (riskien hinnoittelu).

Vuokrasopimuksen pääomavuokran suuruus (kokonaistuotto) pitäisi heijastella riskinjakoa ja -määrää liittyen kiinteistön tekniseen kuntoon. Jos pääomavuokran perusteena olevana takaisinmaksuaikana käytetään 30 vuotta, joka johtaa matalaan tuottoon, niin silloin kaikki tekniset riskit pitäisi pystyä siirtämään vuokralaiselle vuokrasopimuksen kautta.

Jos takaisinmaksuaikana käytetään 20 vuotta, ja pääomavuokra on suurempi, niin silloin kaupunki voisi kantaa esim. kiinteistöön liittyvän peruskorjausvastuun. Peruskorjaukset voitaisiin rahoittaa pääomavuokralla.

Aikaisemmin kaavaillut vuokrat ovat olleet ulkopuolisen sijoittajan näkökulmasta alhaisia. Nyt vuokrataso on markkinaehtoinen vuokrataso voimakkaasti muuttuneessa hinta- ja markkinatilanteessa. Jos vuokratasoon liian alhainen, se voidaan tulkitaan kielletyksi valtiontueksi.

TÄHÄN ESITYKSEEN LIITTYVÄT LISÄTIEDOT



JARMO SOINSAARI

Business Development Director/ Elinkeino- ja kehitysjohtaja

GSM +358 44 479 3208 Tel. +358 8 479 31

Fax. +358 8 470 172

jarmo.soinsaari@oulainen.fi

Business Center/Yrityspalvelukeskus
City of Oulainen/Oulaisten kaupunki
Revonkatu 1
86300 Oulainen
FINLAND/SUOMI