



10.10.2018

Ärende/8

§ 283

Hyrning av lokalerna i Stadsmiljöhuset för stadens bruk

HEL 2018-006481 T 10 01 01 01

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade hyra lokalerna på ca 27 500 m² lägenhetsyta i nybyggnaden Stadsmiljöhuset, som är under byggnad, för Helsingfors stads bruk enligt villkoren i det hyresavtal som utgör bilaga 2.

Hyresavtalet undertecknas samtidigt som köpebrevet. Köpeskillingen betalas och betalningen av hyra börjar när objektet har färdigställts och tagits emot.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stf. stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Sekretessbelagd (MyndOffL 24 § 1 mom. 20 p.)
- 2 Sekretessbelagd (MyndOffL 24 § 1 mom. 20 p.)
- 3 Kaupunkiympäristötaloon esite

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Stadsstyrelsen har 24.9.2018 beslutat sälja hela aktiestocken i bolaget Fastighets Ab Fiskehamnen Tio i Helsingfors (FO-nummer 2876426-4) i enlighet med köpebrevet i bilaga 1 till den köpare som framgår av köpebrevet. Det föreslås att stadsfullmäktige ska besluta hyra lokalerna på ca 27 500 m² lägenhetsyta i nybyggnaden Stadsmiljöhuset, som ägs av det i aktieaffären avsedda bolaget och som är under byggnad, för Helsingfors stads bruk.

Stadsstyrelsen har 18.5.2015, § 549, beslutat att det för förvaltningarna i tekniska branschen ska uppföras en nybyggnad, som genomförs med staden som projekterare och byggherre i form av en hyreslokal i en investerarens ägo, och att staden förbinder sig att hyra lokalen med ett



10.10.2018

Ärende/8

långfristigt hyresavtal. Stadsstyrelsen beslutade samtidigt att investera-
ren väljs efter konkurrensutsättning och att valet föreläggs stadsstyrel-
sen.

Stadsfullmäktige godkände 28.9.2016, § 240, projektplanen för Stads-
miljöhuset. I motiveringarna för beslutet anges det att staden väljer det
förmånligaste och bästa anbudet genom konkurrensutsättning och ord-
nar projektfinansiering för byggtiden. Staden avstår vidare från de loka-
ler i stadens ägo som används av de tekniska förvaltningarna, nuvaran-
de stadsmiljösektorn.

Stadsstyrelsen har 12.9.2017, § 839, fattat beslut om att bilda Fastig-
hets Ab Fiskehamnen Tio i Helsingfors. Fastighetsaktiebolaget står för
byggherreuppgifterna och finansieringen under byggtiden för projektet
Stadsmiljöhuset. Servicehelheten byggnader och allmänna områden i
stadsmiljösektorn har i enlighet med projektbeslutet ordnat en konkur-
rensutsättning för investerare som gäller tomten 1 i kvarteret 10591 i 10
stadsdelen (Sörnäs) i Helsingfors stad, fastighetsbeteckning 091-010-
0591-0001, vid Verkstadsgatan 8 och nybyggnaden Stadsmiljöhuset
som ska uppföras på tomten. Stadsfullmäktige beslutade 29.8.2018
tillägga rätt till köp i arrendeavtalet med Fastighets Ab Fiskehamnen
Tio i Helsingfors för tomten 1 i kvarteret 10591 i 10 stadsdelen (Sörnäs)
i Helsingfors stad. Köpesumman är 15 miljoner euro. Köpeskillingen för
aktierna i Fastighets Ab Fiskehamnen Tio i Helsingfors är 150 miljoner
euro.

Stadsmiljösektorn har med den fastighetsinvesterare som gav det bäs-
ta anbudet förberett en aktieaffär som gäller aktierna i fastighetsaktie-
bolaget och ett hyresavtal som gäller hyrning av lokalerna i Stadsmiljö-
huset för stadens bruk.

Föredragandens motiveringar

Helsingfors stad inreder gemensamma lokaler för stadsmiljösektorn i
nybyggnaden Stadsmiljöhuset vid Verkstadsgatan 8 i Sörnäs. Stadsfull-
mäktige beslutade 28.9.2016, § 240, godkänna projektplanen 8.6.2016
för ett gemensamt lokalprojekt för stadsmiljösektorn. Byggkostnaderna
exklusive mervärdesskatt får uppgå till högst 113 000 000 euro med
kostnaderna för parkering beaktade i kostnadsnivån i mars 2016.

I motiveringarna för projektbeslutet konstateras följande om finansie-
ringen av projektet:

- Stadsstyrelsen beslutade 18.5.2015, 549 §, vid behandlingen av be-
hovsutredningen för projektet att staden ska planera och genomföra
nybyggnadsprojektet som hyreslokaler. En investerare blir ägare



och staden förbinder sig att använda lokalerna genom ett långfristigt hyresavtal för 20 år.

- Konkurrensutsättningen för att hitta en investerare inleds efter att projektplanen blivit godkänd. Staden har för avsikt att välja det förmånligaste och bästa anbudet genom konkurrensutsättningen. Alternativen är att hyresnivån konkurrensutsätts med ett fast pris på objektet och att priset konkurrensutsätts med en fast hyresnivå och med högsta möjliga pris som mål. Valet av en eventuell investerare föreläggs stadsstyrelsen.
- I sista hand preciseras valet av genomförandemodell på basis av vad som är förmånligast totalt sett. Valet står mellan ännu inte utredda alternativa modeller där projektet inte ingår i stadens egen balansräkning. En av de alternativa modellerna är ett fastighetsbolag i stadens ägo.
- Staden ordnar projektfinansiering för byggtiden. Fastighetskontoret avstår från de lokaler som nu används av de tekniska förvaltningarna och är i stadens ägo.

Byggförfarandet valdes för att så många investerare som möjligt, också sådana som verkar på den internationella marknaden, skulle delta i konkurrensutsättningen.

I sitt verkställighetsbeslut efter projektbeslutet bemyndigade stadsstyrelsen fastighetskontoret att genomföra en konkurrensutsättning för att hitta en investerare som finansierar projektet. Resultatet från konkurrensutsättningen skulle sedan föreläggas stadsstyrelsen.

Fastighetsaktiebolag

F.d. fastighetskontoret och sedan 1.6.2017 byggherretjänsten inom servicehelheten byggnader och allmänna områden i stadsmiljösektorn har svarat för byggherreuppgifterna i Stadsmiljöhusprojektet. Dåvarande lokalcentralen konkurrensutsatte projekteringen och ingick projekteringsavtalen. Byggherretjänsten i stadsmiljösektorn har konkurrensutsett genomförandet och undertecknat entreprenadavtalen.

Stadsstyrelsen har 11.9.2017, § 839, fattat beslut om att bilda Fastighets Ab Fiskehamnen Tio i Helsingfors. Fastighetsaktiebolaget infördes 5.1.2018 i fastighetsregistret. Enligt beslutet står fastighetsbolaget för finansieringen av projektet. Fastighetsbolaget har 21.6.2018 undertecknat avtalet om byggentreprenaden för projektet med byggherretjänsten i stadsmiljösektorn.

Fastighets Ab Fiskehamnen Tio i Helsingfors har hittills ordnat finansieringen av projektet under byggtiden med en koncernkontolimit. Koncernkontolimiten bör konverteras senast den dag avtalet verkställs, an-



tingen genom att bolaget kapitaliseras eller genom att bolaget tar upp lån. Konverteringen av koncernkontolimiten påverkar budgeten för det år avtalet verkställs om bolaget kapitaliseras eller om bolaget beviljas ett lika stort internt lån inom koncernen.

Stadsmiljönämnden har 12.6.2018, § 329, beslutat utarrendera tomten 1 i kvarteret 10591 i 10 stadsdelen (Sörnäs) i Helsingfors stad med ett långfristigt arrendeavtal till Fastighets Ab Fiskehamnen Tio i Helsingfors. Stadsfullmäktige har 29.8.2018 beslutat tillägga rätt till köp i arrendeavtalet.

Konkurrensutsättning för investerare

F.d. fastighetskontoret och sedan 1.6.2017 byggherretjänsten inom servicehelheten byggnader och allmänna områden i stadsmiljösektorn inledde konkurrensutsättningen för försäljning av Stadsmiljöhuset våren 2017. Newsec Valuation Oy har varit kommersiell rådgivare vid konkurrensutsättningen för att hitta en investerare.

Konkurrensutsättningen genomfördes som en försäljningsprocess i två etapper. Alla de potentiella inhemska och internationella professionella fastighetsinvesterarare som utifrån den disponibla investeringsförmögenheten, soliditeten och andra egenskaper har möjlighet att investera i en fastighet av denna storlek inbjöds att medverka.

Investerarna identifierades och listades tillsammans med Newsecs organisation i norra Europa och BNP Paribas Real Estate på global nivå.

Objektet väckte stort intresse bland såväl inhemska som internationella investerare.

Anbudsförfarandet förbereddes våren 2017. Inom utsatt tid före 15.6.2017 kom det in sju anbud, och förhandlingarna fortsatte med dem som hade lämnat de bästa anbuden. Den som hade lämnat det högsta anbudet drog sig dock ur förfarandet under de fortsatta förhandlingarna.

I detta läge bestämde staden att anbudsförfarandet avbryts och att det inleds på nytt när beslut om projektledningsentreprenör och bygglov har fattats och det fastighetsbolag som står för finansieringen under byggtiden har bildats.

Eftersom fastighetsmarknaden var överhettad var det i syfte att få bästa möjliga anbud ändamålsenligt att försäkra sig om byggtidsschemat för projektet och att optimera tidsförläggningen av upphandlingar och planeringslösningarna före valet av den slutliga investeraren.



En markbyggnadsentreprenad undertecknades 7.9.2017 med Lemminkäinen Oy och en projektledningsentreprenad 7.9.2017 med Skanska Talonrakennus Oy. Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion fattade 24.11.2017 beslut om bygglov.

Investerarmarknadsföringen inleddes på nytt 7.3.2018. Under marknadsföringsfasen togs det kontakt med 119 investerare, till vilka det också skickades en försäljningsbroschyr över objektet. Av dessa var det 38 som återsände sekretessavtalet och granskade investeringspro-memorian om objektet. Inom utsatt tid före 18.4.2018 lämnade sex investerare ett villkorligt anbud. De fyra investerare som hade lämnat de bästa anbuden valdes för en andra omgång, och tre av dem kom med ett uppdaterat anbud. Priset i de anbud som gått vidare varierade mellan 160 700 000 och 165 000 000 euro.

Med det internationella fastighetsinvesteringsbolag som gett det bästa anbudet förhandlades det fram ett exklusivt avtal med tanke på granskning och förhandlingar om genomförandet av köpet före 28.6.2018. Anbudsgivaren gjorde under denna tid sina egna riskanalyser. Det var meningen att dokumenten för köpet skulle förhandlas fram så att en formell beredskap att underteckna köpet nås inom den utsatta tiden. Från stadens sida förutsätter detta dock att stadsfullmäktige godkänner försäljningen av Stadsmiljöhusets tomt 1 i kvarteret 10591 i 10 stadsdelen (Sörnäs), fastighetsbeteckning 091-010-0591-0001, till Fastighets Ab Fiskehamnen Tio i Helsingfors. Den affär som gäller hela aktiestocken i fastighetsaktiebolaget genomförs, köpeskillingen betalas, äganderätten överförs slutgiltigt och betalningen av hyra börjar när objektet är färdigställt och mottaget, senast före utgången av juni 2020.

Bolaget som lämnat det bästa anbudet är ett solitt, internationellt investeringsbolag, som gjort fastighetsinvesteringar i över 50 år och som har mer än 400 anställda inom fastighetsinvestering. Bolaget förvaltar en fastighetsförmögenhet värd över 34 miljarder euro. I Finland har bolaget fastighetsinvesteringar värda ungefär 500 miljoner euro.

Jämförelse av alternativen

Fastighetsmarknaden fluktuerar kraftigt efter de ekonomiska konjunkturer-na, och det viktigaste kriteriet för beslut mellan ägande- och hyresalternativen är när beslutet fattas. Marknadsläget är för närvarande ypperligt för försäljning av fastigheter, eftersom efterfrågan och priserna på objekt i stil med Stadsmiljöhuset är rekordhöga. Den största orsaken till detta är en historiskt hög internationell investerarefterfrågan. Marknadspriserna väntas inte längre stiga så mycket, eftersom räntenivån förutspås börja stiga senast nästa år. Nu är det rätt tidpunkt är genomföra en eventuell affär, och staden får ett synnerligen bra pris för objek-



tet. Å andra sidan står för närvarande inemot 14 % av kontorslokalerna tomma i huvudstadsregionen, varför staden som en stor och solid aktör också har en stark förhandlingsposition på hyresmarknaden. Av denna orsak kan staden i anslutning till affären också få en förmånlig lokalhyra för de följande 20 åren.

Ägande- och hyresalternativen har granskats med kalkylmodellen DCF, som används allmänt för fastighetsprojekt. Enligt modellen granskas de kassaflöden som gäller avtalsperioden för objektet diskonterade till nuvärde. Objektets marknadsvärde vid den tidpunkt då hyresavtalet utlöper är inte känt, och som restvärde i kalkylen har för enkelhetens skull därför används objektets tekniska värde, som har fastställts antingen enligt stadens egen slitagemodell eller också enligt Trelum Consulting Oy:s slitagemodell som används allmänt av staten och andra offentliga sammanslutningar. Ingendera modellen beaktar marknads- och tillgångsriskerna för objektet, utan granskar objektets restvärde enbart utifrån nuvärdet på fastighetens tekniska eftersatta underhåll.

Modellerna skiljer sig från varandra på så sätt att i stadens modell är byggnadsslitaget långsamt i början av livscykeln för att sedan accelerera mot slutet, medan byggnaden enligt Trelums modell slits jämnt med 1,75 % om året under hela granskningsperioden. Slutresultaten avviker från varandra så att ägandet räknat enligt stadens egen modell blir ca 2,7 miljoner euro förmånligare under hela avtalsperioden jämfört med hyresmodellen. Om byggnadens årliga slitage beaktas enligt Trelums kalkylmodell är objektets restvärde i slutet av hyresperioden ca 10 % lägre, varvid hyresalternativet med en investerare som ägare blir ca 8,3 miljoner euro förmånligare än ägandealternativet.

Slutresultatet påverkas märkbart också av den diskonteringsränta som används i kalkylerna. I kalkylen ovan är diskonteringsräntan 3,5 % (stadens finansiering 1,5 % + inflation 2,0 %). Om kravet på marknadsavkastning används som grund för diskonteringsräntan blir kalkylräntan 5,75 % (3,75 % + inflation 2,0 %), varvid hyresalternativet under avtalsperioden blir ca 1,4–5,7 miljoner euro förmånligare för staden än ägandealternativet.

Objektets faktiska värde bestäms utom av kassaflödet och den tekniska restvärderisken också av marknads- och tillgångsriskerna. Genom att beakta också dessa kan de risker som hänför sig till ägande och hyrning behandlas jämförbart.

Beroende på marknadsläget kan restvärdet på ett objekt vara lägre än det tekniska värdet, eftersom exempelvis krav i anslutning till förändring av arbetssätten utom normalt tekniskt slitage också medför en risk i form av extra kostnader för moderniseringen av arbetslokaler. Som ett



exempel på detta fenomen kan nämnas flera dyra moderniseringar i gamla kontorslokaler i Helsingfors centrum, vilka enligt försiktiga beräkningar har kostat i genomsnitt 500–800 euro/m² för att lokalerna ska fås uthyrda på nytt. I fråga om Stadsmiljöhuset skulle en liknande genomsnittlig kostnad för byggnadens ägare innebära en tillgångsrisk på minst 14 miljoner euro, som beräkningen av det tekniska restvärdet inte beaktar.

Om stadens lokalbehov förändras under hyresperioden har staden möjlighet att ingå underhyresavtal enligt rådande hyresnivå. I ett område under utbyggnad såsom Fiskehamnen är det sannolikt att hyresnivån i någon mån stiger.

Hyresalternativet innebär att staden då hyresavtalet utlöper smidigt kan överväga också andra lokalalternativ, eftersom den inte är bunden till objektet i Fiskehamnen. Staden bär i detta alternativ inte den restvärderisk som ingår i objektet och behöver när avtalet utlöpt inte se till att de tomma lokalerna renoveras och uthyrs enligt de rådande kostnads- och hyresnivåerna.

Enligt ägandevalternativet bär staden de risker som hänför sig till objektets restvärde och också de risker för livscykelinvesteringar som hänför sig till fastighetens skick. Enligt hyresalternativet bär staden bara den del av de senare riskerna där reparationsansvaret gäller stadens hyrestid.

Erfarenheten visar att det är sällan som behov av större reparationer uppkommer under de första 20 åren av en byggnads livscykel. Om sådana i alla fall skulle göras i slutet av hyresperioden, så är det i hyresavtalet angivet att kostnaderna mellan hyresgivaren och hyrestagaren fördelas enligt den beräknade livscykeln för reparationsobjektet i förhållande till den återstående hyrestiden. Om det exempelvis återstår tre år av hyresperioden och en 30 års livscykelinvestering görs på objektet, betalar staden 1/10 av investeringen och objektet ägare återstående 9/10.

Hyresavtal

Enligt hyresavtalet hyr staden lokalerna i Stadsmiljöhuset vid Verkstadsgatan 8 på 20 år för sitt bruk. Enligt avtalet har staden en option på förlängning av hyrestiden med tio år och därefter ytterligare med tio år. Hyresperioden blir därmed högst 20+10+10, dvs. sammanlagt 40 år. Enligt avtalet står hyrestagaren för alla kostnader för fastighetsunderhåll och reparationer under sin besittningstid och för fastighetsskatten och försäkringen.



Hyseslokalerna omfattar ungefär 27 500 m² lägenhetsyta. Kapitalhyran i enlighet med hyresavtalet blir ca 18,5 euro/m² i månaden och ca 6,1 miljoner euro om året. Hyran justeras årligen i enlighet med stegringen i levnadskostnadsindex (1951:10=100). När underhållshyran beräknas till 5 euro/m² lägenhetsyta, beräknas totalhyran bli ca 23,5 euro/m² i månaden och 7,8 miljoner euro om året.

Staden konkurrensutsätter och hyr ut en restaurang på ca 1 000 m² lägenhetsyta i huset till en utomstående aktör. Totalhyran för lokalerna i stadsmiljösektorns bruk blir då ca 7,5 miljoner euro om året. Stadsmiljösektorns lokalhyror uppgår för närvarande till sammanlagt ca 9,6 miljoner euro om året.

Nivån på de totalhyror som i detta nu begärs för nya kontorslokaler i Fiskehamnen och Vallgård är ca 26 euro/m² i månaden. Underhållskostnaderna för nya kontorsobjekt är ca 5 euro/m² i månaden. Nettohyresnivån på marknaden är 21 euro/m² i månaden.

Försäljningsinkomster

Enligt de beslut som fattats om projektet Stadsmiljöhuset avstår staden från de lokaler i sin ägo som använts eller fortfarande används av de tidigare tekniska förvaltningarna och den nuvarande stadsmiljösektorn. F.d. fastighetskontoret har sålt fastigheten vid Kaserngatan 21, som användes av f.d. byggnadskontoret, till ett pris på 21,5 miljoner euro. Stadsfullmäktige beslutade 13.6.2018, § 179, sälja fastigheten vid Folkskolegatan 3 till ett pris på 19,5 miljoner euro. Stadsmiljönämnden har dessutom 19.6.2018, § 351, föreslagit stadsstyrelsen att lokalerna i stadens bruk vid Broholmsgatan 13 och Andra linjen 7 ska säljas för en köpesumma på 15,1 miljoner euro. Också de övriga lokaler som fortfarande är i stadens ägo säljs eller utvecklas med tanke på senare försäljning. Beredningen pågår delvis för närvarande.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stf. stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Sekretessbelagd (MyndOffL 24 § 1 mom. 20 p.)
- 2 Sekretessbelagd (MyndOffL 24 § 1 mom. 20 p.)
- 3 Kaupunkiympäristötalon esite

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige



10.10.2018

Ärende/8

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 24.09.2018 § 609

HEL 2018-006481 T 10 01 01 01

Päätös

A

Kaupunginhallitus päätti myydä Kiinteistö Oy Helsingin Kalasataman Kymppi -nimisen yhtiön (Y-tunnus 2876426-4) koko osakekannan liitteenä 1 olevan kauppakirjan mukaisesti siitä ilmenevälle ostajalle.

Kauppakirja liitteineen allekirjoitetaan sen jälkeen, kun myyntipäätös on saanut lainvoiman.

B

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää vuokrata Helsingin kaupungin käyttöön edellä päätöskohdassa A mainitussa osakekaupassa tarkoitetun yhtiön omistaman, rakenteilla olevan Kaupunkiympäristötalon uudisrakennuksen tilat, noin 27 500 htm², liitteenä 2 olevan vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin.

Vuokrasopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti kauppakirjan allekirjoituksen kanssa. Kauppahinta maksetaan ja vuokranmaksu alkaa, kun kohde on valmis ja vastaanotettu.

C

Kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristön toimialan teknisen johtajan allekirjoittamaan edellä päätöskohdassa A mainitun kauppakirjan sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia ja tarkennuksia.

17.09.2018 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 12.06.2018 § 330
Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)