

Seudullisen kaupunkiliikenneyhtiön perustaminen

Yhtiöittämiseen liittyvät uudet tuloutuserät Helsingin kaupungille
ja peruspääoman korosta luopuminen
22.6.2020

VALOR

Tausta ja keskeiset huomiot

Tausta

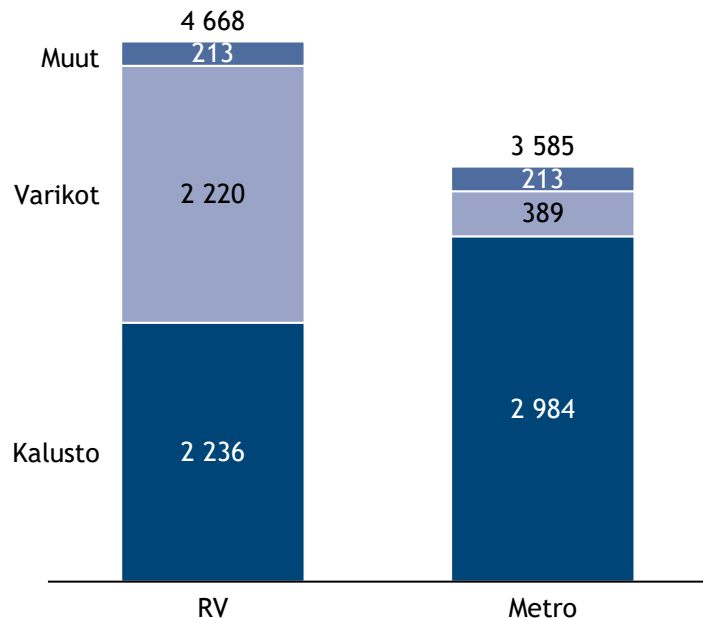
- Toiminnan siirtyminen yhtiömuotoon asettaa muutospaineita siihen, miten Helsinki yhtiöstä tulouttaa
- Liikelaitosmaailmassa omistajalle maksettava korko peruspääomalle poistuu, mutta toisaalta yhtiölle syntyy velvollisuuksia maksaa kaupungille esimerkiksi kiinteistöveroja ja vuokria käyttämistään maa-alueista
- Tahtotilana on, että yhtiöittämisjärjestely ei vaikuta negatiivisesti Helsingin saamiin tulovirtoihin, mutta ei myöskään nosta HSL:n kustannustasoa
- Tämän selvityksen tavoitteena on selvittää yhtiöittämisestä johtuvien tuloutusmuutosten nettovaikutus
- Selvityksen keskeinen johtopäätös on se, järjestelyn nettovaikutus muodostuu melko lähelle neutraalia ja takauspalkkiota säätämällä vaikutus on mahdollista neutraloida täysin

Huomioita

- Esitetyt vuokratasot ovat KYMPin ja HKL:n arvioita vuokraperusteista ja vuokrien tasoista. KYMP varmentaa arvionsa yhtiöittämis päätöksen jälkeen vielä virallisilla arvonmäärittäjillä
- Kiinteistöverojen arvioinnissa on käytetty kiinteistöjen tasearvoja ja 1 % vero-oletusta

Järjestelyllä on vaikutus Helsingin talouteen, sillä yhtiö ei voi maksaa kaupungille peruspääoman korkoa samanmuotoisesti

HSL-korvauksista rahoitettavat peruspääoman korot TB2021, k€



- HKL maksaa Helsingille korvausta peruspääomasta, joka rahoitetaan HSL:ltä saatavista liikennöinti- ja infrakorvauksista
- Korvaus on joka vuosi samansuuruinen
- Peruspääoman koron kautta tehtävä tuloutus loppuu yhtiömallissa, aiheuttaen Helsingin tuloutukseen 8,3 M€ vuosittaisen negatiivisen vaikutuksen ellei korvaavaa tuloutusmekanismia olisi
- Yhtiöittämisen yhteydessä yhtiölle syntyy kaupungille maksettavia eriä, jotka korvaavat poistuvaa peruspääoman korvausta. Niiltä osin kuin nämä erät veloitetaan joko liikennöintikorvauksesta tai HSL:n infrakorvauksen käyttöosasta, ovat ne peruspääoman korkoa korvaavia elementtejä

Yhtiöittämisen tuomia perus-PO:n korvausta korvaavia elementtejä ovat vuokrat, kiinteistöverot, takauspalkkiot ja korkomuutokset

Kiinteistövero varikoista, metroasemista ja muista liikennöinti- tai infrakorvauksen alaisista kiinteistöistä
Vero arvioitu 1 % tasearvosta¹⁾

Maanvuokrat liikennöinti- tai infrakorvauksen alaisista kiinteistöistä ja metron rata-alueista
Pohjana KYMPin antamat alustavat arviot

Takauspalkkiot kaluston ja varikoiden rahoituslaitoslainoista
0,09 % rahoituslaitoslainojen määrästä

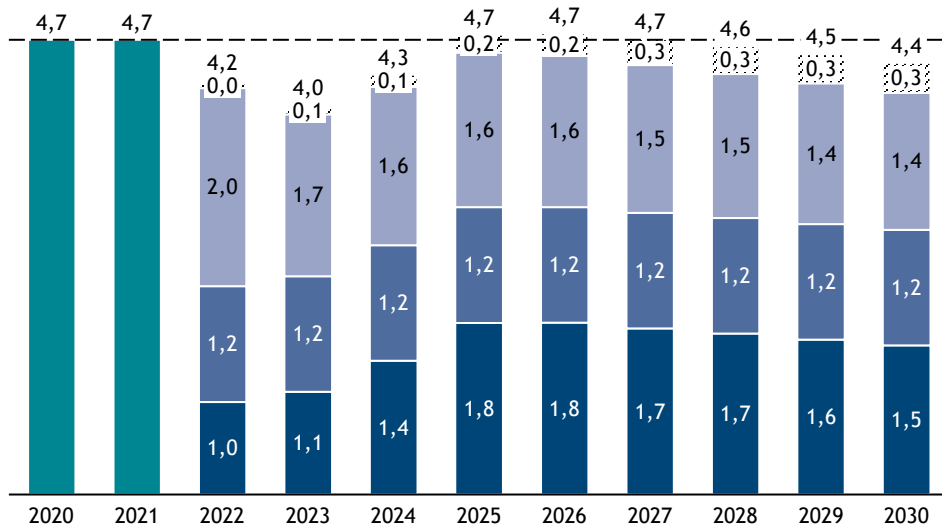
Yhtiöittämisen yhteydessä tehtävät lainajärjestelyt, jossa yhtiön lähtötilanteen lainat muutetaan lainoiksi kaupungilta ja niiden korko on kaupungin ulkoisia lainoja vastaava
Korkotasoa 1,5 %

Koska yhtiöittäminen on kaavailtu tapahtuvan vaiheittain, on tarkastelu tehtävä erikseen:
1. nykyinen HKL pois lukien metro ja 2. metro

Takauspalkkion kanssa järjestely ei tuota negatiivisia vaikutuksia Helsingin tuloutukseen

RV:stä ja muista liiketoiminnoista (pl. metro) saatavan kaupungin tuloutuksen kehittyminen, M€

On aikanaan yhtiön ja HSL:n välinen neuvottelukysymys, kuinka tuloutuserät katetaan HSL:n liikennöintisopimuksesta¹⁾



- Metroa lukuun ottamatta muu omaisuus siirtyy yhtiöittämisprosessissa yhtiöön, joten tuloutus peruspääoman koron kautta muuttuu muiksi eriksi heti yhtiöittämisen yhteydessä
- Kiinteistöverot, vuokrat ja korot laskutetaan HSL-korvauksista
- Arvioiden mukaan tämä tuottaisi 2025 alkaen peruspääomakorvausta vastaavan tuloutuksen
- Huomioitavaa on, että vuokra- ja kiinteistöverotasot tarkentuvat ja virallistuvat yhtiöittämiss päätöksen jälkeen

- ▨ Takauspalkkio kalusto- ja varikkolainoista 0,09 %
- Lainajärjestelyjen korkovaikutus
- RV-varikoiden ja muiden kiinteistöjen tonttivuokrat
- RV-varikoiden kiinteistöverot
- Peruspääoman korvaus

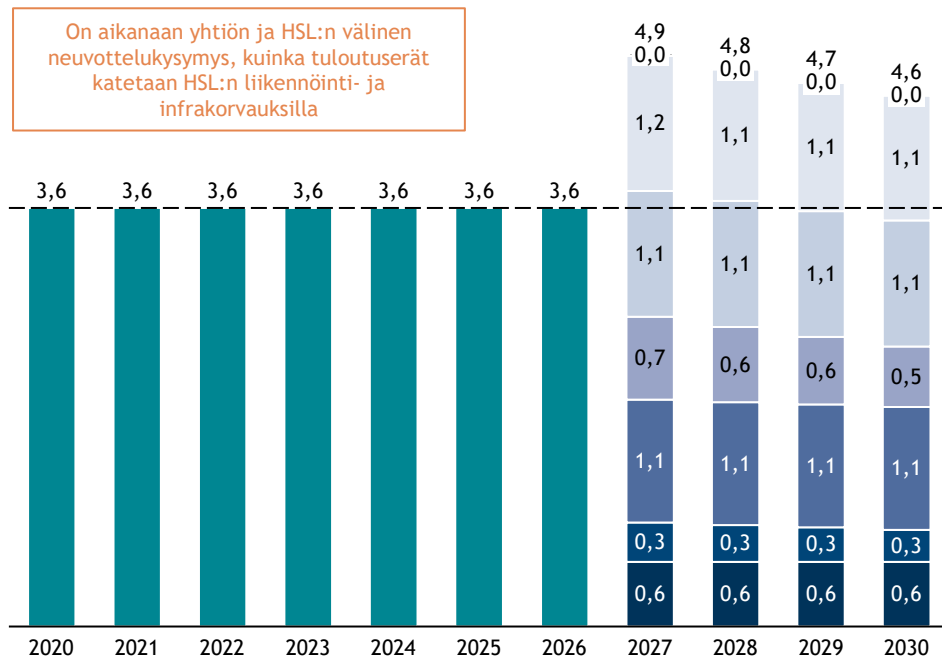
1) Pääosa korvattavista kustannuksista kuuluu HSL:n liikennöintisopimukseen kiinteään osaan jonka suuruudesta neuvotellaan vuosittain

2) Kiinteistöveron määrä arvioitu 1 % tasearvosta

Lähteet: HKL, Helsingin Kaupunkiympäristön toimiala, VALOR analyysi

Metron osalta tuloutus koroista, takauspalkkioista ja kiinteistöistä on noin 1-1,3 M€ peruspääoman korkoa suurempi n. 2027 alkaen

Metrosta saatavan kaupungin tuloutuksen kehittyminen, M€

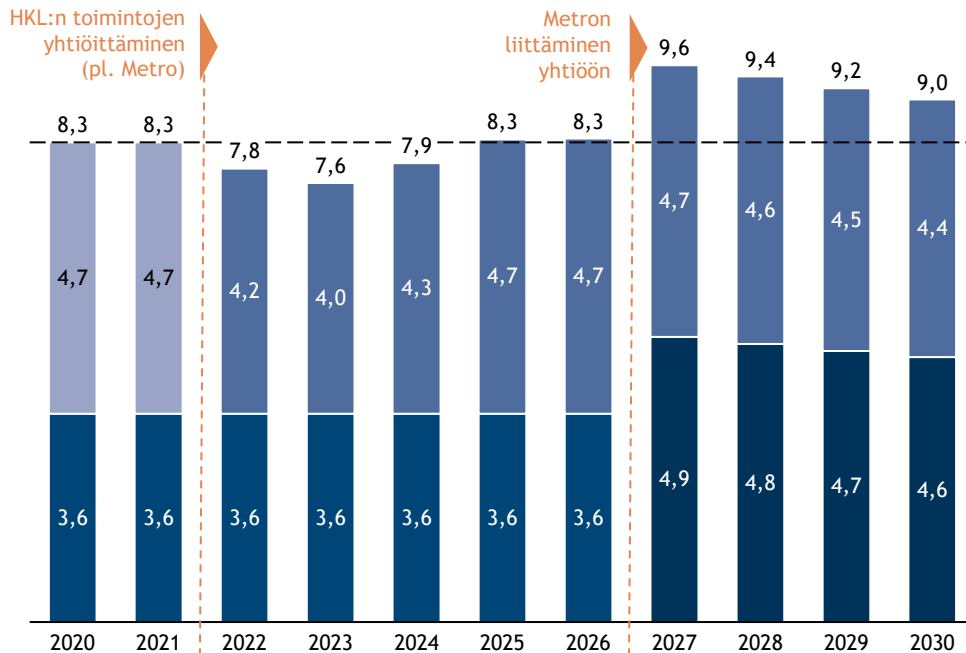


- Yhtiöittämisen ensi vaiheessa metro-omaisuus ja metron sopimukset jäävät liikelaitokseen, jolloin tuloutus peruspääoman korvauksen kautta jatkuu n. 2026 asti
- 2027 alkaen tuloutus muuttuu peruspääoman korosta maanvuokriin, kiinteistöveroihin ja takauspalkkioihin
- Arvioiden mukaan tämä tuottaa n. 1,-1,3 M€ korkeamman tuloutuksen Helsingille
- Huomioitavaa on, että vuokra- ja kiinteistöverotavat tarkentuvat ja virallistuvat yhtiöittämisspätöksen jälkeen

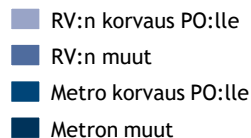
- /// Kalusto ja varikkolainojen takauspalkkiot 0,09 %
- Lainajärjestelyjen korkovaikutus
- Metrorata- ja tunnelialueen vuokra
- Metroasemien kiinteistöverot
- Metroasemien tonttivuokrat
- Metrovarikon kiinteistöverot
- Metrovarikon tonttivuokra
- Peruspääoman korvaus

Tuloutus yhtiöstä Helsingin kaupungille pysyy kohtalaisen tasaisena vuosikymmenen aikana

Yhtiöstä ja liikelaitoksesta saatavan tuloutuksen kehittyminen, M€



- Kokonaistasolla 2024 asti tuloutus ei juuri muutu, mutta metron liittymisestä lähtien tuloutustaso on n. 0,7 - 1,3 M€ korkeampi, mutta toisaalta muutamana ensimmäisenä vuonna tuloutustaso taas on matalampi
- Huomioitavaa on, että vuokra- ja kiinteistöverotavat tarkentuvat ja virallistuvat yhtiöittämiss päätöksen jälkeen



VALOR

VALOR PARTNERS
ETELÄESPLANADI 24
00130 HELSINKI

VALOR.FI