

Sveitarfélagið Álftanes

Dagsetning:	19.12.2006
Höfundur:	Ásmundur Helgi Steindórsson og Bernhard Bernhardsson, ráðgjafar ParX
Móttakandi:	Pórður Kristleifsson f.h. sveitarfélagssins Álftaness.

Samanburður á kaupum og leigu íþróttaaðstöðu

Að beiðni Pórðar Kristleifssonar skrifstofustjóra Sveitarfélagsins Álftaness hefur verið framkvæmdur einfaldur samanburður á kostnaði við að sveitarfélagið byggi sjálft íþróttaaðstöðu í stað þess að ganga til samninga við Fasteign hf. um leigu til 30 ára.

Samningurinn sem um ræðir er að Fasteign hf. byggi viðbyggingu við íþróttahús og sundlaug. Áætlaður byggingarkostnaður þessara framkvæmda er 725 milljónir. Sveitarfélagið Álftanes skuldbindur sig til þess að leigja aðstöðuna til 30 ára. Á 5 ára fresti eru kjör leigusamnings endurskoðuð með hliðsjón af kostnaði Fasteignar hf. Jafnframt hefur sveitarfélagið valrétt á kaupum á fasteignunum á matsvirði. Í lok leigutíma hefur sveitarfélagið einnig forleigurétt og kauprétt á fasteignunum á matsvirði. Samningurinn felur í sér að sveitarfélagið kaupir hlut í Fasteign fyrir 196,5 milljónir króna og notar til þess söluhagnað vegna eldri bygginga sem Fasteign kaupir. Ekki er tekið tillit til þess hluta samningsins í þessari athugun.

Samanburður er unnin út frá leigukjörum þannig að einungis er tekið tillit til þess sem innifalið er í leigu þegar metinn er kostnaður við að sveitarfélagið byggi sjálft. Þannig er til dæmis ekki tekið tillit til fasteignagjalda þar sem sveitarfélagið kemur til með að greiða þau í báðum tilfellum. Það sama á við um rekstur á húsnæði, viðhaldi innanhúss ofl. þætti. Við samanburðinn er gengið út frá eftirfarandi forsendum:

	Kaup	Leiga
Byggingarkostnaður	725.000.000	725.000.000
Lántökukostnaður	0,375%	
Fjármagnskostnaður	4,50%	
Viðhaldskostnaður (utanhúss)	1%	
Skyldutryggingar	0,114%	
Tímabil	30 ár	30 ár

Mynd 1, forsendur

Kostnaður ef sveitarfélagið á íþróttamannvirki

Ef sveitarfélagið ákveður að byggja sjálft ofangreind íþróttamannvirki þá er áætlaður árlegur kostnaður við framkvæmdina eftirfarandi:

Kaupa	
Áætlaður byggingarkostnaður	725.000.000
Kostnaður umfram áætlun	0%
Lántökukostnaður	2.718.750
Samtals stofnkostnaður	727.718.750
Meðalgreiðslur lána	44.675.777
Viðhaldskostnaður	7.250.000
Tryggingar	826.500
Árlegur kostnaður	8.076.500
Samtals kostnaður á ári	52.752.277

Mynd 2, kostnaður v. eignarhalds á íþróttamannvirkjum

Kostnaður ef sveitarfélagið leigir íþróttamannvirki

Ef skoðaður er kostnaður vegna leigu, ef gengið er til saminga við Fasteign hf. þá er árlegur kostnaður vegna þeirrar útfærslu eftirfarandi:

Leiga	
Áætlaður byggingakostnaður	725.000.000
Leiga á mánuði (%)	0,685%
Upphæð leigu	4.966.250
Leiga á ári	59.595.000

Mynd 3, kostnaður v. leigu á íþróttamannvirkjum

Árlegur kostnaður vegna leigu er áætlaður um 59,6 milljónir króna á ári miðað við ofangreindar forsendur. Ef byggingarkostnaður verður lægri en að ofan greinir þá lækka leigugreiðslur í hlutfalli við það. Samningurinn við Fasteign felur í sér að ef byggingakostnaður verður umfram áætlanir þá ber Fasteign þá áhættu.

Að samningstíma loknum hefur sveitarfélagið forgang varðandi áframhaldandi leigu og einnig rétt til þess að kaupa íþróttamannvirkin á matsvirði. Til að leggja mat á kostnað vegna kaupa á mannvirkjum að samningstíma loknum er gert ráð fyrir að matsverð þeirra verði helmingur byggingarkostnaðar en eðlilegt er að gera ráð fyrir verðmætarýrnun. Ef sú upphæð er núvirt á vaxtakjörum sveitarfélagsins þá er núvirði kaupverðsins tæpar 97 milljónir. Til að hægt sé að bera þetta saman er hægt að draga þessar 97 milljónir frá stofnkostnaði á vegum

sveitarfélagsins og því er hægt að segja að stofnkostnaður vegna framkvæmda ef sveitarfélagið byggir sjálft þurfi að fara tæpar 97 milljónir fram úr áætlun til þess að þetta jafnist út.

Samanburður

Samkvæmt þessu þá er hagstæðara fyrir sveitarfélagið að byggja sjálft íþróttamannvirkin og munar þar tæpum 7 milljónum á ári og að auki um tæpum 97 milljónum að núvirdi ef tekið er tillit til kaupa á íþróttamannvirkjum að loknum samningstíma. Rétt er þó að taka fram að áhætta vegna framúrkeyrslu í kostnaði liggur hjá sveitarfélaginu ef sú leið er valinn að eiga mannvirkin.

Áhrif einstakra þátta

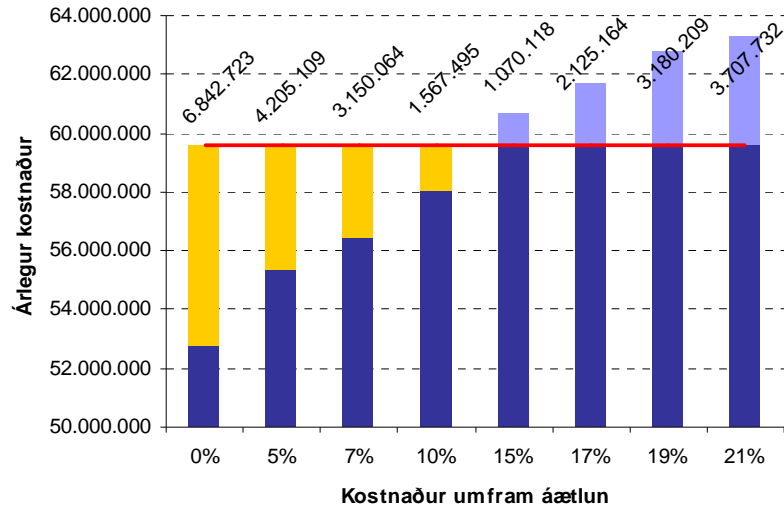
Kostnaður vegna framkvæmda (framúrkeyrsla)

Stærsti áhættuþátturinn sem um ræðir er framkvæmdakostnaður ef sveitarfélagið ákveður að byggja sjálft. Ef litið er til fyrri verkefna þá hafa framkvæmdir á vegum sveitarfélagsins farið 9-14% fram úr áætlun.

Næmnigreining	
5%	55.389.891
7%	56.444.936
10%	58.027.505
15%	60.665.118
20%	63.302.732

Mynd 4, samtals kostnaður á ári

Næmnigreininginn hér fyrir ofan sýnir glögglega áhrfi þess á árlegan kostnað ef byggingarkostnaður fer 5, 7, 10, 15 eða 20 prósent fram úr upphaflegri áætlun. Til þess að árlegar greiðslur verði hærri við eignaleið en að leigja þarf byggingarkostnaður að fara 13% fram úr kostnaðaráætlun. Þá á eftir að taka tillit til umframkostnaðar vegna kaupa eigna í lok samningstíma.



Mynd 5, næmnigreining árlegur kostnaður

Myndin hér fyrir ofan sýnir hvernig árlegur kostnaður þróast í samhengi við framkvæmdakostnað sveitarfélagsins. Dökkbláu súlurnar sýna árlegan kostnað m.v. ákveðna prósentu framúrkeyrslu í framkvæmd, guli hluti bláu súlunnar skýrir ávinning sveitarfélagsins af því að framkvæma sjálfst og ljósblái hluti súlunnar skýra árlegt tap sveitarfélagsins af fjárfestingunni ef framkvæmdakostnaður fer meira en 13% fram úr áætlun. Rauða línan sýnir svo árlegan kostnað við að leigja íþróttamannvirkin af Fasteign hf.

Ef litið er á myndina hér fyrir ofan m.t.t. þess að sveitarfélagið verður hluthafi í Fasteign hf., ef ákveðið verður að ganga til samninga má segja að guli hluti súlunnar sé sú upp hæð sem sveitarfélagið þarf að lágmarki að fá í formi arðgreiðslna ef það á að vera hægt að færa rök fyrir því að það sé í lagi að kostnaður sé meiri við að leigja. Munur á árlegum kostnaði er áætlaður tæpum 7 milljónum hærri ef ákveðið er að leigja og arðgreiðslur sveitarfélagsins þurfa því að nema þeirri upphæð til að árlegur kostnaður verði sá sami. Þetta jafngildir 3,48% arðgreiðslum. Á síðasta ári greiddi Fasteign hf. 15% arð, helmingur þeirrar upphæðar var greiddur út en hinn helmingur upphæðarinnar var varið til hlutafjárukningar. Eins og sjá má að mynd 6 hér fyrir neðan jafngildir þetta 29,4 milljón króna arðgreiðslu fyrir Álftanes.

Arðgreiðslur	
%	Greitt
1,0%	1.965.000
3,0%	5.895.000
5,0%	9.825.000
7,0%	13.755.000
9,0%	17.685.000
11,0%	21.615.000
13,0%	25.545.000
15,0%	29.475.000

Mynd 6, arðgreiðslur

Gengisáhætta

Hluti leigugreiðslna (55%) er bundin við gengi evru gagnvart íslenskri krónu. Þar sem tekjur sveitarfélagsins er fyrst og fremst í íslenskum krónum þá skapast gengisáhætta. 45% leigugreiðslna er bundinn við vísitölu neysluverðs en gera má ráð fyrir að tekjur sveitarfélagsins þróist til samræmis við hana. Gengisáhættan getur haft áhrif, sérstaklega til skemmri tíma litið og þetta getur skapað meiri sveiflur í leigugreiðslum en ella. Rétt er þó að taka fram að töluverð fylgni er á milli gengis og verðlags þannig að til lengri tíma eru áhrifin minni en þó getur verið um nokkurn mismun að ræða. Ef sveitarfélagið ákveður að framkvæma sjálft og fjármagnar framkvæmdirnar með erlendum lánnum þá stendur það frammi fyrir sama vandamálinu, þ.e. gengisáhættu. Gengisáhætta fyrirtækja og sveitarfélaga ber að skoða í heild sinni þ.e. að fjármagna verkefni í samræmi við þá stefnu sem hefur verið mótuð í stýringu og umsýslu lána.

Kostnaður vegna viðhalds

Kostnaður vegna viðhalds á ytra byrði húsa er innifalinn í leiguverði. Þessi kostnaður getur verið umtalsverður og mikilvægt að rétt sé staðið að málum hvað varðar efni í klæðningar ofl. Þessi áhætta liggur hjá Fasteign hf ef leigt er en hjá sveitarfélaginu ef það ákveður að eiga mannvirkin.

Niðurstöður

Miðað við ofangreindar forsendur er hægt að mæla með því að teknu tilliti til væntra arðgreiðslna að það sé hagstæðara fyrir sveitarfélagið að ganga til samninga við Fasteign hf. Ef tekið er mið af þeim arðgreiðslum sem Fasteign hefur verið að greiða út undanfarin ár ættu þær að duga rúmlega til þess að veða upp tæplega 7 milljón króna mismun á því að sveitarfélagið framkvæmi sjálft eða leigi.