

Lainojen yhdistäminen, laina-ajan pidentäminen ja lyhennysvapaan jatkaminen, Raision Vuokra-Asunnot Oy

Kaupunginhallitus 15.12.2025 § 435

Valmistelija: talousjohtaja Patrik Nygrén, etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Raision Vuokra-Asunnot Oy on pyytänyt kaupungilta kolmen olemassa olevan antolainan yhdistämistä yhdeksi uudeksi lainaksi, laina-ajan pidentämistä 30 vuoteen sekä lyhennysvapaan jatkamista vuoden 2025 loppuun ja vuoden 2026 ensimmäisen vuosipuoliskon ajan.

Lyhennysvapaan jatkaminen

Yhtiö on aikaisemmin pyytänyt ja saanut lyhennysvapaata vuosien 2022 ja 2020 lainoille, ja nämä lyhennysvapaat päättyvät 21.12.2025.

Yhtiö pyytää nyt lyhennysvapaata:

- 31.12.2025 erääntyvästä lyhennyksestä (326 100 €)
- sekä 30.6.2026 erääntyvästä lyhennyksestä (326 100 €)

Vuonna 2024 yhtiö on lyhentänyt puolet suunnitelluista lyhennyksistä, ja aikaisemmin myönnettyjen lyhennysvapaiden johdosta, yhtiö on kuluvana vuonna tehnyt vain yhden 152 500 euron lyhennyksen.

Yhtiö hakee lyhennysvapaan jatkamista loppuvuodeksi 2025 sekä vuoden 2026 ensimmäisten kuuden kuukauden ajaksi, jolloin lyhennysvapaiden kokonaisjakso olisi 2 vuotta.

Lainapääoma ja vaikutukset

Nykyisten lainojen pääoma 31.12.2025 on:

- 11 133 270 €, mikäli lyhennysvapaan jatkoa ei myönnetä
- 11 632 988 €, mikäli lyhennyksiä ei enää tehdä vuoden 2025 aikana

Nykyisten lainojen jäljellä olevat laina-ajat

- 2022 laina: 24 vuotta
- 2020 laina: 17 vuotta
- 2018 laina: 14 vuotta

Yhtiö esittää, että yhden korvaavan lainan laina-ajaksi asetetaan 30 vuotta.

Lainan markkinaehtoisuus ja hinnoittelu

Kuntalain 129 § sekä EU:n valtiontukisääntely edellyttävät, että kunnan tytäryhtiölle myöntämä laina on markkinaehtoinen.

Markkinaehtoinen minimimarginaali on arvioitu olevan 0,30 %, ja se on:

- markkinaehtoinen

- valtiontukisääntelyn mukainen
- yhtenäinen kuntakonsernien yleisen käytännön kanssa
- taloudellisesti perusteltu velkajärjestelyn ja riskienhallinnan näkökulmasta

Kaupungin korkokustannukset muodostuvat:

1. Pankin marginaalista Euribor-lainasta
2. Koronvaihtosopimuksen (IRS) hinnasta, joka kiinnittää koron koko 7 vuoden ajaksi
3. Kaupungin omasta riskimarginaalista (0,30 %)

Tytäryhtiölle perittävä korko muodostuu seuraavasti:

Tytäryhtiölle veloitettava korko = pankin marginaali + IRS-korko + kaupungin marginaali (0,30 %)

Rahoittaakseen konsernilainan kaupunki nostaa vähintään samansuuruisen euribor-sidonnaisen lainan ja muuntaa koronvaihtosopimuksella 7 vuoden kiinteäksi koroksi. Kaupunginhallitus päättää erikseen tästä lainasta ja koronvaihtosopimuksesta.

Taloudelliset vaikutukset

- Uusi 30 vuoden laina tasaa yhtiön kassavirtaa ja mahdollistaa talouden vakauttamisen.
- Kaupungin saamien korkotuottojen taso säilyy markkinaehtoisena.
- Järjestely ei sisällä valtiontukea, kun marginaali on 0,30 % ja korko perustuu markkinakustannuksiin.
- Kaupunki nostaa oman lainakantansa suojaustason, kun erillisellä päätöksellä kiinnittää vastaavan lainapääoman korko koronvaihtosopimuksella

Konserniriskin arviointi

- Laina-aikojen yhdenmukaistaminen ja yhden velkakirjan käyttö selkeyttävät konsernirahoitusta.
- Riittävä riskimarginaali kattaa kaupungille aiheutuvan lisäriskin.
- Yhtiön maksuvalmius paranee lyhennysvapaan ansiosta.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättää:

1. Hyväksyä kolmen nykyisen antolainan yhdistämisen yhdeksi uudeksi lainaksi, jonka määrä vastaa yhdistettävien lainojen senhetkistä pääomaa.
2. Todeta, että yhdistyvien lainojen vakuudeksi annetut panttioikeudet siirtyvät sellaisenaan uuden korvaavan lainan vakuudeksi. Kaupunki ja yhtiö laativat panttioikeuden siirtositoumuksen. Tarvittaessa kaupunki

varaa oikeuden vaatia lisävakuuksia, mikäli panttien arvon arvioinnissa ilmenee, etteivät ne kata uuden 30 vuoden laina-ajan riskiä.

3. Hyväksyä uuden lainan laina-ajaksi 30 vuotta.
4. Hyväksyä uuden lainan koron määräytymisperusteen, jossa korko muodostuu pankin marginaalista, koronvaihtosopimuksen (IRS) hinnasta sekä kaupungin riskimarginaalista 0,30 %, joka on markkinaehtoinen ja valtiontukisääntelyn mukainen.
5. Myöntää tytäryhtiölle lyhennysvapaat 31.12.2025 ja 30.6.2026 erääntyvistä lyhennyksistä (yhteensä 652 200 €).
6. Todeta, että lyhennysvapaiden kokonaiskesto muodostuu näin kahdeksi vuodeksi.
7. Mitätöidä nykyiset lainojen velkakirjat, kun uusi lainasopimus tulee voimaan.
8. Valtuuttaa talousjohtajan allekirjoittamaan lainasopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia sekä tekemään ja hyväksymään panttioikeuden siirtosopimuksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginvaltuusto 26.01.2026
1338/00.04.02/2025

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättää:

1. Hyväksyä kolmen nykyisen antolainan yhdistämisen yhdeksi uudeksi lainaksi, jonka määrä vastaa yhdistettävien lainojen senhetkistä pääomaa.
2. Todeta, että yhdistyvien lainojen vakuudeksi annetut panttioikeudet siirtyvät sellaisenaan uuden korvaavan lainan vakuudeksi. Kaupunki ja yhtiö laativat panttioikeuden siirtositoumuksen. Tarvittaessa kaupunki varaa oikeuden vaatia lisävakuuksia, mikäli panttien arvon arvioinnissa ilmenee, etteivät ne kata uuden 30 vuoden laina-ajan riskiä.
3. Hyväksyä uuden lainan laina-ajaksi 30 vuotta.
4. Hyväksyä uuden lainan koron määräytymisperusteen, jossa korko muodostuu pankin marginaalista, koronvaihtosopimuksen (IRS) hinnasta sekä kaupungin riskimarginaalista 0,30 %, joka on markkinaehtoinen ja valtiontukisääntelyn mukainen.
5. Myöntää tytäryhtiölle lyhennysvapaat 31.12.2025 ja 30.6.2026 erääntyvistä lyhennyksistä (yhteensä 652 200 €).
6. Todeta, että lyhennysvapaiden kokonaiskesto muodostuu näin kahdeksi vuodeksi.
7. Mitätöidä nykyiset lainojen velkakirjat, kun uusi lainasopimus tulee voimaan.
8. Valtuuttaa talousjohtajan allekirjoittamaan lainasopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia sekä tekemään ja hyväksymään panttioikeuden siirtosopimuksen.

Päätös

