



Tampereen lainauksen vuosiraportti 2025

Omistajaohjaus | Konsernihallinto



TAMPEREEN KAUPUNKI

Rahoitusmarkkinat

Tampereen ottolainat

Lainamäärä

1 020,1 m€

Nostetut uudet lainat

164,0 m€

Korkomenot

22,6 m€

Keskuspankkien korkopolitiikka on ollut viime vuosien puheenaihe ja korkojen nousutahtia ja laskutahtia on seurattu aktiivisesti. Keskuspankit tekivät useita koronlaskuja vuoden 2025 aikana. Vuoteen 2025 lähdeittäessä yön yli -talletusten korko oli 3,0 % ja vuoden lopussa 2,0 %. Vuoden 2025 alussa 12kk Euribor korko oli 2,448 % ja vuoden lopussa tasolla 2,243 %. Korkoympäristön ennustetaan pysyvän vakaana vuonna 2026 ja Euroopan Keskuspankin talletuskoron 2,0 %:ssa.

Suomen talous elpyy vuonna 2026, mutta kasvu jää maltilliseksi. BKT:n kasvunnuusteet vuodelle 2026 sijoittuvat välille 0,5–1,5 %. Kasvun ajureina on kulluttajien ostovoiman paraneminen palkankorotusten, työllisyyskehityksen, maltillisen inflaation ja veronkevennysten ansiosta, sekä investointien vahvistuminen energiasiirtymän, puolustushankkeiden ja tuotannollisten investointien myötä. Viennin kasvu riippuu euroalueen kehityksestä. Keskeisinä riskeinä ovat mm. geopolittinen epävarmuus, rakentamisen hidas elpyminen ja kotitalouksien varovaisuus sekä säästämisen kasvu. Julkisen sektorin talouden haasteet jatkuvat. Valtioneuvosto arvioi, että julkisen velan kasvu suhteessa bkt:hen jatkuu koko vuoteen 2030 ulottuvan ennustejakson ajan, ja vuonna 2030 velka on jo yli 96 prosenttia suhteessa bkt:hen.

Suomen Pankin joulukuussa 2025 julkaiseman talousennusteen mukaan talouden kasvu jää vuonna 2025 0,2 prosenttiin. Vuonna 2026 kasvu vauhdittuu 0,8 prosenttiin ja seuraavana vuonna 1,7 prosenttiin. Ennustejakson lopulla vuonna 2028 kasvu tasaantuu 1,5 prosenttiin.

Kuntien ja kuntien omistamien yhtiöiden rahoituksen saatavuus pysyi erittäin hyvällä tasolla vuonna 2025. Pankit, sijoittajat ja erityisrahoituslaitokset ovat kiinnostuneita hoitamaan Suomen kuntien rahoitustarpeita sillä Suomen julkisen sektorin maine on hyvä. Kuntien tarvitsemaa pitkäaikaista rahoitusta on ollut tarjolla erityisluottolaitoksilta, kuten Kuntarahoitukselta, Euroopan investointipankilta (EIB), Pohjoismaiden investointipankilta (NIB) ja Euroopan neuvoston kehityspankilta (CEB). Tampere on näiden neljän erityisrahoituslaitoksen asiakkaana. Liikepankit eivät ole pystyneet tarjoamaan varteenotettavia vaihtoehtoja pitkäaikaisissa rahoitustarpeissa. Joukkolainamarkkina toimii hyvin noin seitsemään vuoteen saakka. Lyhyessä, alle vuoden rahoituksessa kuntatodistusmarkkina on erittäin toimiva vaihtoehto. Kuntatodistuksia on hyödynnetty aktiivisesti viime vuosina, sillä kuntatodistuksia hyödyntämällä voidaan säästää korkokuluissa, koska pitkäaikaisten lainojen nostoja pystytään ajoittamaan paremmin. Lisäksi viime vuosina kaupungin kassaennustaminen on ollut haastavampaa johtuen suurista volyymiliikkeistä.

Korollisten velkojen määrän kehitys

Kaupungin suurin rahoittaja on Kuntarahoitus Oyj

Kaupunki käyttää mm. koronvaihto-sopimuksia suojautuakseen korkojen nousua vastaan.

Velkojat: Kaupungin korolliset velat koostuivat vuodenvaihteessa rahalaitoslainoista ja tytäryhtiölainoista. Merkittävin yksittäinen rahoittaja oli Kuntarahoitus Oyj, jonka toiminta- ja kilpailukyky on säilynyt hyvänä rahoitusmarkkinoiden epävarmoinakin aikoina. Kaupungin toiseksi suurin lainarahan lähde oli omilta konserniyhtiöiltä saatu sisäinen velka. Konsernitili optimoi konsernin pääoman käytön, ulkoisen velan määrän ja minimoi ulkoiset korkomenot.

KAUPUNGIN RAHOITTAJAT 12/2025 (t€)	1 020 137	100,00 %
KUNTARAOITUUS OYJ	532 123	52,16 %
EUROOPAN INVESTOINTIPANKKI	178 815	17,53 %
TYTÄRYHTIÖT	151 831	14,88 %
CEB COUNCIL OF EUROPE DEVELOPMENT BANK	119 949	11,76 %
NIB POHJOISMAIDEN INVESTOINTIPANKKI	27 419	2,69 %
DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK AG	10 000	0,98 %

Lainamäärä: Vuoden 2025 lopussa kaupungilla oli yhteensä lainaa 1 020,1 milj. euroa. Korollisen lainan määrä nousi 76,5 milj. euroa vuoden 2024 loppuun verrattuna. Henkilöä kohden laskettuna kaupungin lainamäärä vastaa 3 871 euroa, nousua tuli vuoden aikana 247 euroa (12/2025 ennakkoväkiluku).

Vuonna 2025 kaupunki nosti uusia pitkäaikaisia lainoja 164 milj. euroa ja kaikki nostetut lainat nostettiin vastuullisen rahoituksen lainoina.

Korollisen tasevelan lisäksi kaupungilla oli vuodenvaihteessa taseen ulkopuolista rahoitusleasing-velkaa, jonka määrä ei ole tällä hetkellä vielä vahvistunut. Vuodenvaihteen 2024 rahoitusleasing-velan määrä oli 89,3 milj. euroa.

Lainojen korkomenot olivat yhteensä 18,5 milj. euroa. Summa koostuu lainojen viitekoroista, marginaaleista sekä erilaisista koronvaihtosopimusten perusteella maksetuista koroista. Lisäksi kaupungilla oli muita korkomenoja yhteensä 4,0 milj. euroa, jotka koostuivat konsernitilin tyttärille maksettavasta koroista sekä kuntatodistusten käytöstä. Koko korollisen vieraan pääoman maksettu keskiporko oli viime vuonna 2,07 prosenttia.

Suojausaste hyvällä tasolla

Riskienhallinta: Lainojen erääntymisen aiheuttaman jälleenrahoitusriskin takia varainhankinta hajautetaan maturiteetiltaan, instrumenteiltaan ja rahoittajapohjaltaan. Varainhankinnassa pidetään yllä toimivia rahoittajasuhteita kotimaassa ja kansainvälisesti. Tällä turvataan erilaisissa markkinaolosuhteissa suurtenkin rahoitustarpeiden tehokas toteutus. Viime vuonna kaupungilla oli velkaa viideltä eri rahoituslaitokselta. Ne olivat sekä kotimaisia että kansainvälisiä toimijoilta.

Tyypillisesti pitkäaikaista rahoitusta hankitaan 15–30 vuodeksi (maturiteetti). Tavoitteena on tasainen ja keskittyviä välttävä takaisinmaksuaikataulu, samoin kuin markkinatilanteen tehokas hyödyntäminen. Perinteisten velkakirjalainojen lisäksi käytetään joukkolainoja, leasing-rahoitusta ja kuntatodistuksia tilanteissa, joissa ne ovat tarkoituksenmukaisia ja ehdoiltaan kilpailukykyisiä.

Korollinen velka altistaa kaupungin korkoriskille, jota pyritään hallitsemaan aktiivisesti. Kaupunki pyrkii rajaamaan vaihtuvakorkoisiin lainoihin liittyvää korkoriskiä solmimalla joko kiinteäkorkoisia velkakirjoja tai tavoitetta toteuttavia johdannaissopimuksia. Näillä sopimuksilla tavoitellaan korkomenojen parempaa ennustettavuutta ja markkinakorkojen heiluntaa alhaisempaa vaihtelua korkomenoissa. Tätä tavoitetta on toteutettu valtuuston hyväksymällä rahoituksen periaatteiden ja ottolainauksen vuosisuunnitelman mukaisella pyrkimyksellä pitää lainojen suojausaste 40–80 prosentissa. Näin markkinakorkojen muutokset vaikuttavat korkomenoihin vain osittain.

Suojausaste: Vuoden 2025 lopussa suojausaste oli noin 67,8 prosenttia. Rahoituksen periaatteiden mukaisesti suojauslaskennassa otetaan huomioon taloussuunnitelmakauden arvioitu velkamäärän kasvu. Siksi kaupunki on solminut myös tulevaisuudessa alkavia koronvaihtosopimuksia. Korkoriskiä voidaan hallita kaupunginvaltuuston hyväksymien periaatteiden mukaisin sopimuksin.

Korkojohdannaissopimusten kesto (maturiteetti) oli osittain keskimääräisiä lainamaturiteetteja pidempi, koska kaupungin korollisen velan määrän arvioidaan kasvavan tulevina vuosina ja kaikki erääntyvät lainat jälleenrahoitetaan. Huomattava osa velasta, on konsernitilivelan muodossa ja se erääntyy teoriassa joka päivä, vaikka käytännössä se onkin pitkäaikaista velkaa. Vuoden 2025 toteuman perusteella taloussuunnitelmakauden (2026–2029) päätteeksi kaupungilla arvioidaan olevan korollista tasevelkaa noin 1 632 milj. euroa.

Sopimukset: Vuoden 2025 lopussa kaupungilla oli solmittuna erilaisia korkojohdannaissopimuksia pääomaltaan 696,7 milj. euron verran. Sopimuksista 621,7 milj. euroa oli voimassa vuoden 2025 lopussa ja 75 milj. euron suuruiset sopimukset astuvat joko varmasti tai ehdollisesti voimaan tulevaisuudessa.

Korkovirtariskin pienentäminen suojausastetta nostamalla tarkoittaa korkohintariskin kasvamista. Tällä tarkoitetaan riskiä johdannais­sopimusten nykyarvon muutoksesta, kun korkotaso sopimuksen tekohetken jälkeen muuttuu. Muutos voi olla positiivinen tai negatiivinen sen mukaan nousevatko vai laskevatko korot. Koska sopimukset on tehty suojaaavassa tarkoituksessa, eikä niitä ole tarkoitus purkaa kesken sopimuskauden, kaupunki ei saa tai maksa tällaista arvomuutossummaa. Tyypillisesti sopimusten perusteella maksetaan ennalta sovittua kiinteätä korkoa ja vastaanotetaan 3 tai 6 kk:n euribor-korkoa.

Vuoden 2025 ottolainauksen kehityksestä on raportoitu kuukausittain pormestarille, konsernijohtajalle ja sisäiselle tarkastukselle. Kaupunginhallitukselle tietoja on annettu talousraporttien, välitilinpäätöksen ja tilinpäätöksen yhteydessä sekä tällä kerran vuodessa laadittavalla laajemmalla raportilla.

Kaupungin myöntämät antolainat

Pääsääntöisesti kaupungin tytäryhteisöt vastaavat itse rahoitus- ja pääoma-huollostaan. Ensisijaisia keinoja tämän toteuttamiseksi ovat riittävän kannattavuuden ylläpitäminen, toimiva riskienhallinta ja investointien järkevä mitoittaminen. Vuonna 2025 kaupunki ei myöntänyt uusia antolainoja tytäryhteisöille, mutta aiemmin myönnettyjä antolainoja on yhteensä 362,8 milj. euroa.

Rahoituksen ja sijoitustoiminnan periaatteiden mukaan kaupunki ei myönnä antolainoja muille kuin omille konserniyhteisöilleen. Ainoat poikkeukset muodostuvat Tampereen Filharmonian muusikoille, sekä tamperelaisille kuvataiteilijoille erillisten valtuuston hyväksymien sääntöjen ja talousarvion perusteella myönnettävät pienehköt lainat. Näitä pienehköjä lainoja ei käsitellä tässä raportissa.

Antolainauksen ehdoissa on huomioitava Kuntalain ja EU:n valtiontukea koskevan säännösten vaikutukset esimerkiksi koron määräytymiseen ja vakuuden asettamiseen. Mikäli tytäryhteisöissä on vähemmistöomistajia, noudatetaan rahoituksen riskijaossa valtuuston hyväksymiä omistajaohjauksen periaatteita. Voimassa olevien periaatteiden mukaisesti kaupunki voi osallistua rahoitusriskin jakamiseen omistusosuutensa suhteessa.

Lyhytaikaista rahoitusta omille tytäryhteisöille myönnetään pääasiassa vain konsernitilin sisäisen luottolimiitin muodossa. Konsernitilin luotosta perittävästä korosta päätetään luoton myöntämisen yhteydessä.

Vuonna 2025 kaupunki ei myöntänyt tytäryhteisöilleen tai muille yhteisöille uusia lainoja. KOy Tampereen Monitoimiareenalle myönnetyn lainan korko pääomitetaan, jonka vuoksi Monitoimiareenan lainamäärä nousi noin 1,1 milj. eurolla.

Kaupungin tytäryhteisöilleen ja muille antamat lainat (tuhatta euroa)

Lainansaaja	Lainamäärä 1.1.2025	Lyhennykset 2025	Nostot 2025	Lainamäärä 31.12.2025	Korot 2025
Tampereen Energia Oy	70 000 000,00			70 000 000,00	3 619 583,34
Tampereen Vesi Oy	283 000 000,00			283 000 000,00	10 444 272,22
Tampereen Vuokratalosäätiö	10 110 926,10	360 275,00		9 750 651,10	394 829,66
Yhteensä	363 110 926,10	360 275,00		362 750 651,10	14 458 685,22

Muut lainansaajat	Lainamäärä 1.1.2025	Lyhennykset 2025	Nostot 2025	Lainamäärä 31.12.2025	Korot 2025
Tuomi Logistiikka Oy	333 333,36	83 333,33		250 000,03	10 000,00
KOy Tampereen Monitoimiareena*	19 595 777,02		1 094 723,53	20 690 500,55	1 094 723,53
Yhteensä	19 929 110,38		1 094 723,53	20 940 500,58	1 104 723,53

*Korko pääomitettu 31.12.

Kaupungin myöntämät konsernitililimiitit

Konsernin ulkoisen rahoitustarpeen minimoinnin ja pääomien tehokkaan käytön optimoinnin kannalta hyvin keskeinen yhteinen palvelu on konsernitilijärjestelmä. Täysi hyödynnettävyys edellyttää kaikkien merkittävien konserniyhteisöjen mukanaoloa ja rahavarojen sekä maksuliikenteen keskittämistä omistajaohjauksen kilpailuttamaan pankkiin ja tileille. Kaupunki maksaa tytäryhteisöjen konsernitilillä oleville varoille korkoa, joka heijastelee pankin kaupungille maksamaa talletuskorkoa. Konsernitilijärjestelmään kuuluu mahdollisuus myöntää tytäryhteisöille konsernin sisäinen luottolimiitti, jolla voidaan rahoittaa lyhytaikainen esim. käyttöpääoman tarve.

Luottolimiittejä on myönnetty laajasti yhtiöille, mutta yhtiöt hyödyntävät luottolimiittejä vaihtelevasti. Yhteensä luottolimiittejä oli myönnettynä vuodenvaihteessa 2026 157,9 milj. euroa, joista käytössä vuodenvaihteessa 2026 oli 4,8 milj. euroa. Konsernihallinnon toimintasäännön delegointiliitteen mukaan liike-toiminta- ja rahoitusjohtaja päättää kaupungin konsernitiliin myönnettävistä luottolimiiteistä.

Kaupungin tytäryhteisöilleen antamat takaukset

Rahoituksen periaatteiden mukaisesti kaupunki voi myöntää erimuotoisia takauksia omien konserniyhteisöiden puolesta silloin, kun se kokonaisedun ja omistajastrategian nimissä on perusteltua. Tyypillisiä takaustarpeita ovat lainan takaisinmaksun vakuudeksi annettavat takaukset ja erilaiset muiden vastuiden, kuten ympäristö- ja sopimusvastuiden vakuudeksi annetut takaukset. Takauksia myöntäessään kaupunki huomioi aina EU:n valtiontukisäännösten sekä soveltuvien kansallisten säännösten noudattamisen, erityisesti kuntalain 129 §:n säännökset.

Kaupungin takauksen myöntämisestä, takausprovisiosta ja vastavakuudesta päättää kaupunginvaltuusto. Takauspäätöstä ei saa panna täytäntöön ennen kuin se on lainvoimainen.

Mikäli taattavalla konserniyhteisöllä on vähemmistöomistajia, tulee näiden katkaa omistusosuuttaan vastaava osuus riskistä kaupungille omavelkaisella vastatakauksella tai muulla hyväksyttävällä vakuudella. Takaushoitoa tilitetään vähemmistöomistajille heidän takaustaan vastaava osuus.

Kaupungin konserniyhteisöille ja muille antamat takaukset olivat vuoden vaihteessa 2025 yhteensä 976,1 milj. euroa. Lisäksi ELY-keskukselle annettuja pankkitakauksia on yhteensä 247 tuhatta euroa.

Kaupungin tytäryhteisöilleen antamat takaukset

	31.12.2025	31.12.2024	Provisio
Tytäryhteisöjen puolesta			
Annalan Vuokra-asunnot Oy	0,00	2 338 788,84	1967,25
Hiedanrannan Kehitys Oy	14 125 092,31	15 979 682,74	473 991,61
KKOy Tampereen Virastotalo	58 875 000,00	34 125 000,00	106 596,88
Pirkan Opiskelija-asunnot Oy	15 658 311,43	30 972 808,53	57 966,74
Tampereen Infra Oy	7 274 511,02	7 983 665,86	36 877,73
Tampereen Messu- ja Urheilukeskus Oy	8 122 222,20	8 600 000,00	25 369,00
Tampereen Raitiotie Oy	419 032 925,76	377 603 317,02	370 652,49
Tampereen Seudun Keskuspuhdistamo Oy	333 343 373,91	309 615 384,62	708 589,96
Tampereen Vuokra-asunnot Oy	13 214 177,24	14 417 618,53	16 283,20
Tampereen Vuokratalosäätiö	58 819 341,09	67 399 353,83	82 060,85
TREDU-kiinteistöt Oy	17 068 750,00	18 993 750,00	
Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy	1 010 857,87	1 806 676,68	370,28
	946 544 562,83	889 836 046,65	1 880 725,99

Muiden kuin konserniyhteisöjen puolesta takauksia voidaan myöntää vain poikkeustapauksissa ja vahvoilla perusteilla. Tämä on tärkeää siksi, ettei julkinen sektori kohtuuttomasti rajoita markkinoiden tasapuolista kohtelua ja väärää kilpailun toimivuutta avoimilla markkinoilla.

Muut kaupungin antamat takaukset

	31.12.2025	31.12.2024	Provisio
Muut kaupungin antamat vastuusitoumukset			
Coxa Oy	437 515,00	729 181,00	2 858,00
Hakametsä 3 Oy	0,00	20 525,63	
Kristillinen Palvelukotiyhd. Elämänpuu	0,00	49 166,52	
Sentteri Tampere Oy	714 648,79	819 231,55	4 153,05
Sorin Sirkus ry	0,00	24 860,00	11,12
Tampereen A-kilta ry	15 384,90	30 769,50	
Tampereen Kotilinnasäätiö	24 198 455,26	26 577 703,80	57 066,97
Tampereen Steiner-kouluyhdistys ry	2 564 370,37	2 814 767,09	
Tampereen Rudolf Steiner -päiväkoti Sini- linnun kannatusyhdistys ry	1 324 595,34	1 392 995,34	6 964,98
Vellamonkodit Oy	269 429,00	359 223,00	
	29 524 398,66	32 818 423,43	71 054,12