

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Asunto- ja kiinteistölautakunta vastaa Tampereen kaupungin maa- ja tilaomaisuudesta, asunto- ja maapolitiikan valmistelusta ja toteutuksesta sekä asumisen ja kaupungin kiinteistöomaisuuden strategisesta kehittämisestä. Asunto- ja kiinteistölautakunnan alaisuudessa Tampereen seudun ammattiopisto TREDU on vastannut toimintaansa varten TREDU Kiinteistöt Oy:ltä tai muilta toimijoilta vuokratuista tiloista ja niiden ylläpidon järjestämisestä lautakunnan 21.8.2019 § 106 tekemän päätöksen mukaisesti.

Toimintaympäristön muutokset

Tampereen väkiluku pieneni tammi-kesäkuussa 2026 noin 200 hengellä. Alkuvuoden väestönkehitys oli negatiivinen ensi kertaa 18 vuoteen. Asuntoja valmistui hieman edellisvuoden alkupuoliskoa enemmän, mutta myönnettyjen rakennuslupien ja aloitettujen asuntojen määrä väheni. Asuntotuotantomäärät ovat palanneet vahvan kasvun vuosia 2017–2023 edeltäneelle tasolle. Asuntomarkkinaa jarruttaa kuluttajien epäluottamus talouteensa sekä sijoittajakysynnän heikkeneminen. Lähi-Idän kriisi nosti korkotasoa keväällä 2026. Lisätietoa asuntotuotannosta löytyy Asumisen ja rakentamisen tietokkuna -verkkosivulta.

Valtion rahoitusvaltuuksien pienenemisestä huolimatta korkotukirahoitusta on saatu Tampereelle ja uusia valtion tukemia asuntohankkeita on käynnistynyt. Korkotukivaltuudet pienenevät edelleen 2027, mikä vähentää valtion tukemaa asuntotuotantoa koko maassa ja Tampereella. Haasteena on uudiskohteiden korkea vuokrataso suhteessa asumisen tukien vuokratarkoihin. Kohtuuhintaisille asunnoille on edelleen tarve, sillä Kelan vuokratarkoihin sopivien vuokra-asuntojen saatavuus on heikkoa.

Asunnottomuus ja pitkäaikaisasunnottomuus kasvoivat huomattavasti Tampereella vuonna 2025. Yhteydenotot kaupungin asumisneuvontaan ovat lisääntyneet merkittävästi. Hallituskaudella on toteutettu sosiaaliturvan, mm. asumisen tukien leikkauksia.

Pirkanmaan hyvinvointialueen Palveluiden verkon, maankäytön ja kaavoituksen yhdyspintatyöryhmä kuntien kanssa on toiminnassa. Kaupunki luovuttaa tontteja erityisryhmien asumispalveluille yhteistyössä Pirkanmaan hyvinvointialueen kanssa, ja useita tontinluovutuksia on käynnissä ja suunnitteilla. Neuvottelut sosiaali- ja terveyspalveluiden järjestämiseen tarvittavien kiinteistöjenmyynnistä hyvinvointialueelle siirtymäaikana on käyty ja kauppakirjoja valmistellaan. Myynnin toteutuminen on riippuvainen hyvinvointialueen lainanottovaltuuksien hyväksymisestä siirtymäaikana.

Toiminnan tavoitteet

Vuoden 2027 talousarvio ja sen sisältämät vuosittaiset sitovat toiminnan tavoitteet perustuvat Tampereen strategiaan ja sen pohjana olevaan Ilmari Nurmisen pormestariohjelmahan. Asunto- ja kiinteistölautakunnalle kohdistuu vuonna 2027 yhteensä 10 sitovaa toiminnan tavoitetta.

Talousarviotavoitteille on asetettu arviointikriteerit, joiden perusteella toteutumista arvioidaan ja niitä raportoidaan. Arviointikriteerit esitetään talousarvion liiteosassa olevassa taulukossa.

VALTUUSTOKAUDEN TAVOITE		TALOUSARVIOTAVOITE 2027
Yhdenvertaisuus on parantunut	3	Asunnottomien kokonaismäärä ja pitkäaikaisasunnottomien määrä ovat vähentyneet kaupungin ja sidosryhmien yhteistyöllä

	28	Uudis- ja perusparannushankkeissa on raportoitu työmaan rakennus- ja purkujätteen kierrätysaste
	28	Merkittävässä purkua sisältävissä hankkeissa on tehty rakennusosien ja -materiaalien uudelleenkäyttökartoitus
Asuntotuotanto on alueellisesti monipuolistunut	29	Asuntotuotannon monipuolisuutta on edistetty toteuttamalla vähintään 750 kohtuuhintaista asuntoa asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti
	30	Pienimittakaavaista asuntorakentamista on edistetty erityisesti kaupunginosakehittämisen kohdealueilla.
	31	Yhtiömuotoiseen asumiseen on asetettu haettavaksi avoimessa menettelyssä tai neuvottelumenettelyssä tontteja 100.000 kem2
	32	Asemakaavoituksella on mahdollistettu vuosittain keskimäärin 150 pientalon rakentaminen ja pientalotontteja on luovutettu vähintään 80 kpl
Kaupunginosien viihtyisyys ja vetovoima on kasvanut	33	Viihtyisyyttä ja vetovoimaa on parannettu kaupunginosakehittämisen kohdealueilla
Henkilöstön hyvinvointi ja uudistumiskyky ovat vahvistuneet	51	Työntekijäkokemus on pysynyt ennallaan tai parantunut
Talous on tasapainossa	58	Valtuuston hyväksymä talouden tasapaino-ohjelma on edennyt suunnitellusti

Talous

Asunto- ja kiinteistölautakunnan toimintakate on 189,1 milj. euroa. Toimintatulot 290,2 milj. euroa muodostuvat pääosin tilaomaisuuden vuokratuotoista, maa-alueiden vuokratuotoista sekä maa-alueiden ja rakennusten pysyvien vastaavien myyntivoitoista. Pysyvien vastaavien myyntivoitot ovat yhteensä 25 milj. euroa. Maksutuloihin kirjautuvat mm. maankäyttösopimuskorvaukset. Toimintamenot ovat yhteensä 101,2 milj. euroa ja niihin sisältyvät mm. Tampereen Tilapalvelut Oy:ltä ostettavat tilojen ja kiinteistöjen hankejohtamis-, ylläpito- ja kunnossapitopalvelut 51,7 milj. euroa. Hiedanranta -kehitysohjelman asunto- ja kiinteistölautakunnan alainen toimintameno on vuonna 2027 noin 1 milj. euroa.

Tuloslaskelma (1 000 euroa)	TP 2025	Muutettu TA 2026	TA 2027
Toimintatulot			
Myyntitulot	755	300	300
Maksutulot	4 613	5 101	5 101
Tuet ja avustukset	344	247	230
Vuokratulot	236 371	247 452	258 411
Muut toimintatulot	51 283	38 438	26 200
Toimintatulot yhteensä	293 365	291 538	290 242
Valmistus omaan käyttöön	0	0	0
Toimintamenot			
Henkilöstömenot	-4 424	-4 787	-4 857
Palvelujen ostot	-53 562	-58 249	-60 769
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-91	-231	-191
Avustukset	-11	-217	0
Vuokramenot	-30 140	-36 312	-34 950
Muut toimintamenot	-1 157	-403	-414
Toimintamenot yhteensä	-89 385	-100 199	-101 180
Toimintakate	203 980	191 339	189 062
Rahoitustulot ja -menot	-19 278	-19 710	-19 702
Poistot ja arvonalentumiset	-64 595	-71 720	-69 658
Tilikauden tulos	120 108	99 909	99 702
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)	106	0	100
Tilikauden ylijäämä (alijäämä)	120 213	99 909	99 802

Investointimenot ovat yhteensä 113,6 milj. euroa. Talonrakennushankkeiden investointimenot ovat 102,4 milj. euroa. Maaomaisuuden investoinnit kohdentuvat vahvistuneiden asemakaavojen ja kaupungin sitoumusten mukaisiin johtosiirtoihin ja pilaantuneiden maiden puhdistamiseen sekä maan esirakentamisen kustannuksiin valikoiduilla alueilla. Pysyvien vastaavien luovutustuloja on talousarviossa 28,2 milj. euroa.

Investoinnit (1 000 euroa)	TP 2025	Muutettu TA 2026	TA 2027
Investointimenot	-109 359	-126 559	-113 644
Rahoitusosuudet	1 048	0	0
Nettoinvestoinnit	-108 311	-126 559	-113 644
Pysyvien vastaavien luovutustulot	76 571	43 662	28 231

Sitovat erät

Käyttötalous (1 000 euroa)	Toiminta- tulot	Toiminta- menot	Toiminta- kate	Rahoitus- tulot ja -menot	Poistot ja arvonalen- tumiset	Tilikauden tulos
Asunto- ja kiinteistölautakunta (pl. erikseen sitovat erät)	290 242	-100 160	190 082	-19 702	-69 658	100 722
Hiedanranta-kehitysohjelma	0	-1 020	-1 020	0	0	-1 020

Investoinnit (1 000 euroa)	Investointi- menot	Rahoitus- osuudet	Netto- investoinnit
Asunto- ja kiinteistölautakunta (pl. erikseen sitovat erät)	-8 450	0	-8 450
Talonrakennushankkeet	-102 374	0	-102 374
Viiden tähden keskusta -kehitysohjelma	-100	0	-100
Hiedanranta-kehitysohjelma	-2 720	0	-2 720

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmän tehtäviä ovat kaupungin maa- ja asuntopolitiikan valmistelu ja toteutus, palvelutilaverkkojen suunnittelu yhteistyössä tiloissa toimivien palveluryhmien ja yksiköiden kanssa, kaupungin tilaomaisuuden hallinta, luontovirkistykseen ja retkeilyyn tarkoitettujen alueiden kehittäminen ja ylläpito.

Palveluryhmä toteuttaa osaltaan kaupungin väestönkasvun, asuinrakentamisen ja elinkeinoelämän sijoittumisen edellytyksiä. Lisäksi edistetään asuntotuotannon kilpailun syntymistä ja asumisen kohtuuhintaisuutta. Yhdessä muiden palvelualueiden kanssa laaditaan ja toteutetaan palveluiden, asumisen, liikenteen ja maankäytön toteuttamisen ja investointien pitkän aikavälin suunnitelman (PALM) -ohjelmaa.

Palveluryhmään kuuluu viisi yksikköä: kiinteistötoimi, kestävä asuminen ja rakentaminen, palvelutilaverkot, tilaomaisuuden hallinta sekä talous- ja hallinto. Kiinteistötoimi-yksikköön kuuluu kaksi tiimiä, jotka ovat sopimus ja luonnonvarat -tiimi ja tonttitiimi.

Toiminnan painotukset ja keskeiset muutokset

Uutta asumista mahdollistetaan maankäytön kehittämiseen liittyvillä sopimuksilla sekä maanluovutuksella. Yritysten toimintaedellytyksiä parannetaan kehittämällä yritysalueita elinkeinoelämän tarpeisiin ja varmistamalla yritystonttitarjonnan riittävyys. Asuntomarkkinoiden taantumasta johtuen uusien asuntotonttien luovutustuotot ovat epävarmoja. Kaupunki osaltaan pyrkii edistämään asuntorakentamista tarjoamalla tontteja rakennuttajille jatkuvan haun menettelyllä erillishakujen lisäksi. Kaupungin maalta etsitään täydennysrakentamiskoja pientalorakentamiselle.

Kasvavassa kaupungissa huolehditaan lähivirkistysmahdollisuuksista sekä retkeilypalveluiden kohteiden kehittämisestä.

Kaupungin tilankäytön tehostamista ja palvelutilaverkkojen kehittämistä jatketaan toimialojen palveluverkkosuunnitelmien ja hyväksytyn toimitilastrategian pohjalta yhteistyössä konsernihallinnon ja palveluryhmien kanssa. Vuonna 2026 toteutetun suurten kaupunkien rakennushankkeita koskevan vertailun pohjalta toimintaa ja suunnitteluohjeita kehitetään edelleen vuonna 2027.

Tilainvestointien suunnittelussa arvioidaan hankkeiden hiilijalanjälki, hiilikädenjälki sekä elinkaari- ja investointikustannukset. Puurakentamista edistetään talonrakennushankkeissa ja tontinluovutuksessa. Vähähiilisten materiaalien käyttöä lisätään palvelurakennuskohteissa ja edistetään myös asunto- ja toimitilarakentamisessa. Kiertotaloutta vahvistetaan suunnittelussa ja toteutuksessa, ja purkukohteissa tehdään uudelleenkäyttökartoitus.

Kaupungin ja hyvinvointialueen pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisen toimenpideohjelmaa ja sen Omaan kotiin –hanketta toteutetaan vuonna 2027. Asumisen turvaamisen mallia toimeenpannaan ja sen tuloksellisuutta seurataan. Välivuokrauksen ja ns. sosiaalisen asumisen prosessin kehittämistä jatketaan ja selvitystyön tulosten perusteella suunnitellaan yhteistyörakenne ja resursointi sekä

mahdollinen pilottihanke yhteistyössä hyvinvointialueen kanssa. Asukas ensin –asumisneuvontahanke jatkuu. Asunnottomuuden ehkäisyä jatketaan yhteistyössä hyvinvointialueen, vuokra-asuntoyhteisöjen, järjestöjen ja kokemusasiantuntijoiden kanssa.

Asuntotuotantoa monipuolistetaan ja vahvistetaan pienimittakaavaisen asuinrakentamisen edellytyksiä. Työ asumisen laadun ohjaamiseksi jatkuu. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytyksiä varmistetaan yhteistyöllä vuokra-asuntotoimijoiden kanssa.

Kaupunginosakehittämisen ohjelman poikkihallinnollista toimeenpano jatkuu ja edistetään ohjelman tavoitteiden mukaista kehittämistä, yhteistyötä ja asukasosallisuutta alueellisen eriytymisen ehkäisemiseksi.

Poikkeusolojen varautumista sekä viranomais- ja kuntayhteistyötä jatketaan sekä tiivistetään yhteistyötä valtion viranomaistahojen kanssa.

Realisoitavien sote-kohteiden myyntivalmisteluita jatketaan Hatanpään kanta- ja puistosairaalasta sekä Koukkuniemen rakennuksista Pirkanmaan hyvinvointialueen kanssa. Lisäksi muun tarpeettoman tilaomaisuuden realisointi jatkuu edelleen ja realisointeja toteutetaan joko kohteita suoraan myymällä tai kiinteistökehityksen kautta.

Palvelujen toimintamenot

Palvelu	Toimintamenot, 1 000 euroa
Tilavuokrauspalvelut	89 686
Maaomaisuuden hallinta	7 182
Asumisen kehittäminen ja viranomaispalvelut	1 913
Palvelutilaverkkojen kehittäminen	1 379
Akila, Hiedanranta	1 020
Yhteensä	101 180

Talous

Käyttötalous (1 000 euroa)	Muutettu	
	TA 2026	TA 2027
Toimintatulot	291 538	290 242
Toimintamenot	-100 199	-101 180
Toimintakate	191 339	189 062

Investoinnit (1 000 euroa)	Muutettu	
	TA 2026	TA 2027
Investointimenot	-126 559	-113 644
Pys. vast. luovutustulot	43 662	28 231

LIITE: Talousarviotavoitteiden arviointikriteerit

Talousarviotavoitteiden etenemistä arvioidaan kolme kertaa vuodessa. Huhtikuun ja elokuun osalta toteumaa arvioidaan osana toiminnan ja talouden katsausta. Vuoden lopun tilanne esitetään tilinpäätöksessä. Tavoitteiden toteumissa pyritään selkeään arvioitavuuteen. Tavoitteille on asetettu arviointikriteerit, joiden perusteella toteutumista arvioidaan ja niitä raportoidaan. Arviointikriteerit asetetaan lautakunnille, työllisyysjaostolle ja kaupunginhallitukselle vastuutetuille tavoitteille.

Arviointikriteerit on esitetty alla olevassa taulukossa.

Nro	Talousarviotavoite 2027	Arviointikriteeri(t)
3	Asunnottomien kokonaismäärä ja pitkäaikaisasunnottomien määrä ovat vähentyneet kaupungin ja sidosryhmien yhteistyöllä	Asunnottomien kokonaismäärä ja pitkäaikaisasunnottomien määrä vuoden 2026 vastaaviin lukuihin verrattuna. Jos molemmat vähentyneet, tavoite toteutui. Jos jompikumpi vähentynyt, tavoite toteutui osittain. Jos kumpikaan ei vähentynyt, tavoite ei toteutunut.
27	Uudis- ja perusparannushankkeissa on raportoitu työmaan rakennus- ja purkujätteen kierrätysaste	Vaatus purkujätteen kierrätysasteen raportoinnista on kirjattu hankesuunnitelmiin. Toteutui / ei toteutunut.
28	Merkittävässä purkua sisältävissä hankkeissa on tehty rakennusmateriaalien uudelleenkäyttökartoitus	Materiaalin uudelleenkäyttökartoitus on tehty yli yhden miljoonan arvoisissa purkua sisältävissä hankkeissa (tas- ja hs-vaiheissa). Toteutui / ei toteutunut.
29	Asuntotuotannon monipuolisuutta on edistetty toteuttamalla vähintään 750 kohtuuhintaista asuntoa asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti	Vuonna 2027 Tampereelle valmistuvien kohtuuhintaisten asuntojen määrä. Jos määrä 750 tai enemmän, tavoite toteutui. Jos määrä vähemmän kuin 750, tavoite ei toteutunut.
30	Pienimittakaavaista asuntorakentamista on edistetty erityisesti kaupunginosakehittämisen kohdealueilla	Kaupungin jättämissä asemakaavamuutoshakemuksissa arvioitu asuntojen osuus talotyypeittäin on toteutunut seuraavasti: 1) Koko kaupungin tasolla vähintään 20 % asunnoista suunnitellaan toteutuvan muina kuin kerrostaloasuntoina 2) Kaupunginosakehittämisen kohdealueilla vähintään 25 % asunnoista suunnitellaan toteutuvan muina kuin kerrostaloasuntoina

		Vireillä olevissa ja ohjelmoiduissa asemakaavamuutoksissa arvioitu asuntojen osuus talotyypeittäin on toteutunut seuraavasti: 3) Koko kaupungin tasolla vähintään 20 % asunnoista suunnitellaan toteutuvan muina kuin kerrostaloasuntoina 4) Kaupunginosakehittämisen kohdealueilla vähintään 25 % asunnoista suunnitellaan toteutuvan muina kuin kerrostaloasuntoina Jos 3–4 osa-aluetta toteutunut, tavoite toteutui. Jos 2 osa-aluetta toteutunut, tavoite toteutui osittain. Jos 0–1 osa-aluetta toteutunut, tavoite ei toteutunut.
31	Yhtiömuotoiseen asumiseen on asetettu haettavaksi avoimessa menettelyssä tai neuvottelumenettelyssä tontteja 100.000 kem2	Toteutui / ei toteutunut
32	Asemakaavoituksella on mahdollistettu vuosittain keskimäärin 150 pientalon rakentaminen ja pientalotontteja on luovutettu vähintään 80 kpl	Jos molemmat osa-alueet toteutuvat, tavoite toteutuu. Jos toinen osa-alueista toteutuu, tavoite toteutuu osittain. Jos kumpikaan ei toteudu, tavoite ei toteudu.
33	Viihtyisyyttä ja vetovoimaa on parannettu kaupunginosakehittämisen kohdealueilla	1) Tesoman alueella on toteutettu asukkaiden toivomia viihtyisyyttä ja vetovoimaa parantavia toimenpiteitä kaupunginosakehittämisen toimintarahalla (50 000 €) 2) Hervannan keskustan viihtyisyyden ja vetovoiman parantamiseen tähtäävien toimenpiteiden edistyminen: viherrakenteen, aukoiden, valaistuksen ja reittien kokonaisuuden kehittämisen suunnittelu asemakaavoituksen yhteydessä Jos molemmat osa-alueet toteutuivat, tavoite toteutui. Jos toinen osa-alueista toteutui, tavoite toteutui. Jos kumpikaan ei toteutunut, tavoite ei toteutunut.
51	Työntekijäkokemus on pysynyt ennallaan tai parantunut	Ennallaan pysyminen tai paraneminen työntekijäkokemuskyselyn tuloksissa (QWL ja eNPS). Jos molemmat (QWL ja eNPS) ovat parantuneet ja/tai pysyneet ennallaan, tavoite toteutuu.

		Jos vain toinen on parantunut ja/tai pysynyt ennallaan, tavoite toteutuu osittain. Jos kumpikaan ei parannu ja/tai pysy ennallaan, tavoite jää toteutumatta. Verrataan edellisen vuoden vastaavan ajankohdan kyselyyn.
58	Valtuuston hyväksymä talouden tasapaino-ohjelma on edennyt suunnitellusti	Vuodelle 2027 kohdistetun säästötavoitteen saavuttaminen. Mikäli tavoitteesta on saavutettu: - 90-100 % > tavoite toteutuu - 50-90 % > tavoite toteutuu osittain - alle 50 % > tavoite ei toteudu Toteutumista määrittävä ehto: Tavoite voi toteutua tai toteutua osittain vain, jos toimintayksikkö on pysynyt talousarvion sitovuustasossa.