

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 62

Asunto- ja maapolitiikan linjausten koko kauden 2022–2025 seuranta

TRE:797/10.00.02/2023

Valmistelija / lisätiedot:

Salmi Pekka

Valmistelijan yhteystiedot

Maankäyttöpäällikkö Heli Toukoniemi, puh. 040 806 4007 ja asunto- ja kehityspäällikkö Auli Heinävä, puh. 040 800 7391, etunimi. sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Lakiasiaintoimittaja Laura Klami, puh. 040 543 2285, etunimi. sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Yli-Rajala Juha, Konsernijohtaja

Päätösehdotus

Asunto- ja maapolitiikan linjausten 2022–2025 seuranta merkitään tiedoksi.

Kokouskäsittely

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden johtaja Pekka Salmelle ja kiinteistöjohtaja Virpi Ekholmille. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana ja poistuivat ennen päätöksentekoa.

Perustelut

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 13.6.2022 (§ 93) Asunto- ja maapolitiikan linjaukset 2022–2025. Linjausten toteutumista seurataan vuosittain asunto- ja kiinteistölautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa.

Tampereen asunto- ja maapolitiikan linjauskauden 2022–2025 aikana toimialalla tapahtui suuri murros. Venäjän hyökkäys Ukrainaan nosti rakennusmateriaalien hintoja välittömästi ja rakentaminen kallistui. Maailmantilanteen epävarmuus aiheutti osaltaan kuluttajien epävarmuuden tulevaan. Yksityiset asuntosijoittajat poistuivat markkinoilta, koska asuntojen hinnat lähtivät laskuun, eikä uudisasunnoille ollut enää odotettavissa hinnannousua. Myös nollakorkojen kymmenen vuotta kestänyt ajanjakso päättyi vuodenvaihteessa 2022–2023 samalla, kun rahoituslaitosten vaatimukset kiristyivät ja rakennuttajien oli entistä haastavampaa saada rahoitusta vapaarahoitteiselle tuotannolle.

Vaikka asuntotuotannon aloitukset vähenivätkin huomattavasti linjauskauden loppupuolella, valmistui kauden aikana asuntoja yli tavoitetason. Ennen vuotta 2022 oli aloitettu ennätysellisen paljon

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

asuntoja, jotka valmistuivat linjauskauden alkupuolella. Asuntotuotanto kaudella oli kerrostalovaltaista. Linjauskauden aikana asuntojen keskipinta-ala kasvoi yli kahdeksalla neliömetrillä. Yksöiden osuus asuntotuotannossa väheni, pois lukien opiskelija-asunnot, joita rakennettiin suhteellisen paljon.

Vapaarahoitteisten asuntomarkkinoiden hyödyttyä uusien asuntojen kauppamäärät ovat jääneet vähäisiksi, ja myyntiajat pitenevät. Tämä on nostanut rakennusliikkeiden kynnystä käynnistää uusia hankkeita. Tampereen kaupunki teki asuntorakennushankkeiden aloittamista kannustavia suhdannetoimenpiteitä vuonna 2024. Kaupunki muun muassa antoi määräaikaista maanvuokravapautuksia, mikä nopeutti valmisteilla olleiden rakennushankkeiden aloituskokouksia.

Rakennusliikkeet ja rakennuttajat käänsivät katseensa valtion tukemaan asuntotuotantoon, ja tätä syntyikin linjauskauden aikana poikkeuksellisesti myös yksityisten omistamille tonteille. Kaudella 2022–2025 jouduttiin tasapainoilemaan valtion tukeman asuntorakentamisen hankkeiden edistämisen ja toisaalta alueellisen eriytymisen ehkäisyn välillä. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon keskittyminen liian vahvasti samoille alueille yksipuolistaa näiden alueiden asukasrakennetta ja voi voimistaa alueellista eriytymistä.

Linjauskaudella valmistui ennätysmäärä kohtuuhintaista asuntotuotantoa, mutta haasteena on valtion tukeman asuntotuotannon vuokratason nousu. Kaupungissa on tarve erityisesti asunnoille, joiden vuokrat alittavat Kelan perustoimeentulotuessa kohtuullisen suuruusina huomioitavat asumismenot. Uudiskohteet eivät lähtökohtaisesti vastaa tähän tarpeeseen.

Erityisryhmien palveluasumisen järjestämisvastuu siirtyi linjauskauden aikana kaupungilta Pirkanmaan hyvinvointialueelle. Linjauskauden aikana rakennettiin yhteistyötä hyvinvointialueen kanssa erityisryhmien asuntotonttien luovuttamiseksi. Pirkanmaan hyvinvointialueen palvelujen verkoston suunnitelmia toimeenpaneva ja uusia asumispalveluhankkeita asemoiva alueellinen kehityssuunnitelma 2025–2035 valmistui loppusyksystä 2025.

Sekä asunnottomien että pitkäaikaisasunnottomien määrä kasvoi linjauskauden aikana Tampereen kaupungin ja Pirkanmaan hyvinvointialueen yhteisistä ponnisteluista huolimatta. Asunnottomuuden kasvu liittyy muun muassa kansallisella tasolla perusturvaan tehtyihin heikennyksiin sekä Kelan perustoimeentulotuessa tarpeellisen suuruusina huomioitavien asumiskustannusten jäämiseen jälkeen Tampereen vuokratasosta.

Yritystonttien ja omakotitonttien kysyntä jatkui vahvana. Vuonna 2025 sarjavalitukset pitkittivät ensin omakotitonttien ja myöhemmin kaikkien tonttien luovutusprosesseja.

Asunto- ja maapolitiikan linjaukset 2022–2025 valmisteltiin nykypäivään verrattuna aivan erilaisessa suhdannetilanteessa vuonna 2021. Linjaukset

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

kuitenkin joustivat ja mahdollistivat toimenpiteitä suhdanteen muuttuessa. Suhdannetoimenpiteet tehtiin kaupunginhallituksen päätöksellä. Muutamia toimintatapoja otettiin jatkuvaksi käytännöksi. Esimerkiksi jos tonttia ei varata tonttihaussa, se laitetaan suoraan jatkuvaan hakuun.

Asunto- ja maapolitiikan seurantaan varten on määritelty mittarit, jotka tavoitetasoineen on esitetty kaupunginvaltuuston hyväksymässä linjausdokumentissa jokaisen asunto- ja maapolitiikan tavoitteen lopuksi. Osa mittareista liittyy useampiin tavoitteisiin.

Tämän asian liitteenä olevassa seurantaraportissa esitetään mittareiden toteuma vuodelta 2025 suhteessa tavoitetasoon. Seurantaraportin oheismateriaaliksi on tehty Power Bi -raportti, joka sisältää koko seuranta-aineiston graafisina esityksinä. Kyseinen oheismateriaali julkaistaan kaupungin verkkosivuilla: Tampereen asunto- ja maapolitiikan linjaukset.

Asunto- ja maapolitiikkaan liittyviä asioita seurataan myös kaupunkistrategian, talousarvion ja asunto- ja kiinteistölautakunnan palvelu- ja vuosisuunnitelman raportointien yhteydessä.

Tampereen kaupungin hallintosäännön (2.9.2025) 14.1 §:n 20) kohdan mukaan kaupunginhallituksen tehtävänä on ohjata maa- ja asuntopolitiikan linjauksia.

Tiedoksi

Heli Toukonieniemi, Auli Heinävä, Kaisu Kammonen, Virpi Ekholm

Liitteet

1 Kh 2.3.2026 Asunto- ja maapolitiikan linjausten seuranta 2022–2025

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja yleisesti nähtäville 10.3.2026 www.tampere.fi.

Päätös annettu tiedoksi sähköpostilla 10.3.2026.

Asia liitteineen on katsottavissa kaupungin verkkosivuilla www.tampere.fi. Pyydettyessä ote toimitetaan liitteineen.

Tampere
10.03.2026

Leeni Herrala
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§62

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)