

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 494

Tampereen asuntotuotanto- ja asuntomarkkinatilanne sekä kaupungin asuntotuotannon kannusteiden vaikutukset

TRE:5694/00.01.03/2024

Valmistelija / lisätiedot:

Salmi Pekka, Nurminen Mikko

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, maankäyttöpäällikkö Heli Toukoniemi, puh. 040 806 4007 ja rakennusvalvontapäällikkö Juha Henttonen, puh. 040 549 7055, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Yli-Rajala Juha, Konsernijohtaja

Päätösehdotus

Tampereen asuntotuotanto- ja asuntomarkkinatilanne sekä kaupungin asuntotuotannon (asunto- ja maapolitiikka sekä rakennusvalvonta) kannusteiden vaikutukset merkitään tiedoksi.

Tampereen kaupunki pyrkii osaltaan edelleen vauhdittamaan asuntomarkkinoiden elpymistä ja puoltaa rakennusalan matalasuhdanteen ajan kaikkia kohtuuhintaisen asuntotuotannon hankkeita 30.6.2025 asti.

Kokouskäsitely

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

Matti Helimo saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana. Ilmari Nurminen, Mikko Aaltonen ja Ilkka Porttikivi poistuivat kokouksesta asian käsittelyn aikana.

Perustelut

Asuntorakentamisen aloitukset ovat vähentyneet merkittävästi ja pelkona on, että asuntoja ei vähäisten aloitusten vuoksi valmistu kuluvana vuonna ja sitä seuraavina lähivuosina kaupungin väestönkasvua vastaavasti, tai että kaupungin kasvutavoitteiden saavuttaminen ei onnistu mahdollisen asuntojen niukkuuden vuoksi.

Tampereella vuonna 2024 aloitettuja asuntoja oli toukokuun alkuun mennessä ainoastaan 309 kappaletta ja nyt marraskuussa 1 697

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

kappaletta, vuonna 2023 aloitettuja asuntoja oli 1 845 kappaletta. Pääosa vuonna 2024 aloitetuista asunnoista noin 62 prosenttia on niin kutsuttua kohtuuhintaista asuntotuotantoa eli joko valtion asuntorahaston (Ara) lyhyellä tai pitkällä korkotukilainalla toteutettuja asuntoja tai kaupunkikonsernin vuokra-asuntoyhteisöjen tuottamaa, vastaavan hintaista asuntotuotantoa. Vuoden loppua kohden on myös alkanut käynnistymään vapaarahoitteista asuntotuotantoa valmiiden myymättömien asuntojen määrän edelleen laskiessa.

Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeuslainojen korkotuesta (8 §) edellyttää, että ennen lainan hyväksymistä korkotukilainaksi asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tulee kuulla kuntaa, jossa vuokra-asunto sijaitsee. Erityisryhmien asumisen ollessa kyseessä Ara kuulee myös hyvinvointialuetta. Kaupunki ottaa lausunnossaan kantaa lainoitettavaksi ehdotettujen asuntojen soveltavuuteen kaupungin asuntomarkkinaan ja osaltaan pyrkii varmistamaan, että asuinalueista syntyy asuntojen hallintamuotojen osalta tasapainoisia (vapaarahoitteinen/tuettu rahoitus). Kaupungin ylläpitämään tietoaaineistoon perustuen kaupunki pyrkii osaltaan myös varmistamaan, että alueiden negatiivista segregatiota ei hallintamuotojen yksipuolisuuden kautta pääsisi syntymään uusille tai täydentyville alueille.

Vuonna 2024 kaupunki on puoltanut kahdeksaa yhtiömuotoista lyhyen korkotuen hanketta, jättänyt puoltamatta kolmea ja yhden hakemuksen käsittely on kesken. Pitkän korkotuen hankkeita kaupunki on puoltanut seitsemää ja yhtä ehdollisena. Erityisryhmien asumishankkeiden pitkää korkotukilainaa kaupunki on puoltanut kolmen kohteen osalta ja opiskelija-asuntojen viiden kohteen osalta. Puolletut lyhyen korkotuen hankkeet ovat yhtä lukuun ottamatta saaneet sekä ehdollisen lainavarauksen että Ara:n hintapäätöksen. Pitkän korkotuen puolletuista hankkeista neljä on saanut sekä ehdollisen lainavarauksen että hintapäätöksen, yksi hanke on saanut ehdollisen lainavarauksen, yksi hakemus on hylätty ja kaksi on käsittelyssä Ara:ssa tai hakemuksen jättäneellä taholla. Erityisryhmien asuntohankkeiden osalta ei ole tullut ehdollisia lainavarauksia, ja opiskelija-asunnoista yksi hanke on saanut ehdollisen lainavarauksen. Kaupungin puollosta tai puoltamatta jättämisestä riippumatta Ara tekee lainoituspäätökset itsenäisesti ja oman ohjeistuksensa mukaisesti.

Kaupunginhallitus hyväksyi kokouksessaan 8.4.2024 § 149 määräaikaiset asunto- ja maapolitiikan toimenpiteet yhtiömuotoisen asuntorakentamisen aloitusten edistämiseksi. Tällaisia olivat muun muassa tonttikierron nopeuttaminen, rahoitus- ja hallintamuodon muuttamisen mahdollistaminen tietyin edellytyksin, pidempien rakentamisvelvoiteaikojen käyttäminen toteutus- ja maankäytösopimuksissa ja määräaikainen vuokravapaus hankkeille, joissa rakennushankkeen aloituskokous pidetään vuoden 2024 aikana.

Yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaosto päätti kokouksessaan 21.5.2024 § 56 lisätä rakennusvalvonnan taksaan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

pykälään 17 uudeksi kohdaksi numero 6 määräaikaisen alennuksen: Mikäli rakennuslupa asuinrakennuksen rakentamiseen myönnetään 30.6.2025 mennessä, kokonaisalan (e/m²) mukaista maksua alennetaan 50 %. Lupahakemus on jätettävä vireille 31.3.2025 mennessä. Alennus lasketaan 3 §:n Rakennuslupamaksut kohdan 1 rakennuksen rakentaminen alakohtien a ja b kokonaisalan maksusta (e/m²). Muita 3 §:n mukaisia alennuksia ei huomioida.

Toimenpiteillä annettiin konkreettinen viesti elinkeinotoimijoille kaupungin asuntotuotannon nopeuttamisen tarpeesta sekä kannustettiin hankkeiden nopeaan käynnistymiseen.

Rakennuslupamaksun määräaikainen alentaminen yhdessä kaupunginhallituksen hyväksymien linjausten ja aikaisemman päätöksen kanssa tukivat osaltaan asuntorakentamista vaikeassa suhdannetilanteessa.

Rakennusvalvontaan jätettyihin, vuokravapautukseen oikeuttaviin, hakemuksiin pyritään vastaamaan tehokkaasti ja asiaa priorisoiden. Kuusi hanketta on valmistelussa vielä joulukuun alkupäivinä.

Tiedoksi

Pekka Salmi, Virpi Ekholm, Heli Toukoniemi, Satu Jauhiainen, Kaisu Kammonen, Mikko Nurminen, Juha Henttonen

Liitteet

1 Kh 16.12.2024 Asuntomarkkinakatsaus

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja yleisesti nähtäville 20.12.2024 www.tampere.fi.

Päätös annettu tiedoksi sähköpostilla 20.12.2024.

Tampere
20.12.2024

Leeni Herrala
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§494

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai valitusta 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 §)
- varhaiskasvatuslain 57 §:n mukaista huomautusta tai huomion kiinnittämistä (Varhaiskasvatuslaki 63 § 2 mom.)