

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Lautakunta vastaa asunto- ja maapolitiikan valmistelusta ja toteutuksesta sekä kaupungin tilaomaisuuden hallinnasta kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti. Asuntopolitiikan osalta lautakunta vastaa lisäksi edunvalvonnasta ja asumisen kehittämisestä. Lautakunta huolehtii asuntolainsäädännön ja siihen liittyvien säännösten mukaisista viranomaistehtävistä ja käyttää näissä asioissa viranomaiselle kuuluvaa ratkaisuvalltaa. Maapolitiikan osalta lautakunta vastaa lisäksi kaupungin maaomaisuuden kehittämisestä, maanomistajan tavoitteiden asettamisesta ja kaupungin maa- ja vesialueiden sekä tilaomaisuuden edunvalvonnasta. 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. Elinvoiman palvelualueen organisaatiossa asunto- ja kiinteistölautakunnan järjestämät palvelut kuuluvat kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmään, ammatillisen koulutuksen palveluryhmään sekä kaupunginhallituksen ohjauksessa toimiviin Viiden tähden keskustan ja Hiedanrannan kehitysohjelmiin.

Toimintaympäristön muutokset

Tamperelaisia oli ennakkotiedon mukaan heinäkuun 2024 lopussa 257039 ja kasvua vuoden aikana on tapahtunut yli 5600 asukkaan verran. Ennakkotieto kokonaisnettomuutosta heinäkuun loppuun asti oli 2029 henkeä, missä nettomaahanmuutto (1094) ylitti kuntien välisen nettomuuton (935). Rakennuslupia myönnettiin kesäkuun 2024 loppuun mennessä 1041 asunnolle, kun vuoden 2023 ensimmäisen puoliskon aikana rakennuslupia myönnettiin 1696 asunnolle. Vuoden 2024 ensimmäisen vuosipuolikkaan aikana käynnistyi 832 uuden asunnon rakentaminen, kun vuoden 2023 ensimmäisen vuosipuolikkaan aikana käynnistyi 807 uuden asunnon rakentaminen. Asuntoja valmistui vuoden 2024 ensimmäisellä puoliskolla 1024 asuntoa, kun vuoden 2023 ensimmäisellä vuosipuoliskolla valmistui 2197 asuntoa. Heinäkuun 2024 loppuun mennessä oli aloitettu 527 kohtuuhintaisen vuokra-asunnon ja 119 asumisoikeusasunnon rakentaminen. Heinäkuun loppuun mennessä 2024 oli valmistunut 417 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa. Syksystä 2023 kevääseen 2024 verrattuna myymättömien valmiiden asuntojen määrä oli kasvanut.

Valmistuneiden myymättömien asuntojen määrä kaupungissa kasvoi syksyllä 2023 ja niiden määrä on kasvanut keväällä 2024 vielä lisää. Tampereelle on rakennettu viime vuosina erittäin paljon sijoittajavetoisesti vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, ja vuokra-asuntotarjontaa on Tampereella runsaasti. Kuluttajille markkinoitavien vapaa-rahoitteisten asuntojen kauppa ei myöskään ole nousseiden korkojen ja tarjolla olevien asuntotyyppien rajallisuuden vuoksi lisääntynyt korvaamaan sijoittajakysynnän laskua. Nämä tekijät hillitsevät merkittävästi uusien vapaarahoitteisten asuntokohteiden aloituksia. Tampereella asuntorakentamisen aloitukset ovat vuonna 2024 vuoden 2023 tavoin laskusuunnassa ennakoiden vuonna 2025 valmistuvien asuntojen määrän edelleen vähenemistä. Heinäkuun loppuun mennessä vuoden 2024 asuntotuotannon aloituksista noin 70 % oli kohtuuhintaisen asuntotuotannon aloituksia. Nollakorkoajan päättyminen ja korkea inflaatio ovat nostaneet asuntorakentamisen ja asumisen kustannuksia huomattavasti, ja Tampereella asumisen tukien vuokratarjoihin mahtuvien kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen saatavuus on pitkään jatkuneesta merkittävän suuruudesta uudistuotannosta huolimatta heikko.

Taantuman vastatoimena valtio piti korkotukilainojen hyväksymisvaltuudet edelleen korkeina, vaikkakin hallitusohjelma viitoittaa valtion tukeman asuntotuotannon valtuuksien pienentämistä. Aran oli myös lupa myöntää varauksia asumisoikeusasunnoille vuoden 2023 loppuun saakka. Valtion tukeman Ara-tuotannon hankkeita on Tampereella etenemisprosessissaan erittäin paljon, ja Ara-tuotanto auttaa Tampereella rakentamisen suhdanteiden tasaamisessa. Kaupunki on omilla määräaikaikaisilla toimillaan pyrkinyt helpottamaan uusien asumisen hankkeiden käynnistymistä kaikissa hallintamuodoissa.

Hallitusohjelmasta kohdistuu myös asumisen tuotantotukiin ja asumisen tukiin muutoksia. Tampereen kaupunki tekee kaupungin ja kuntalaistensa edunvalvontaa antamalla lausuntoja hallituksen lakiesityksiin.

Hyvinvointialueen Palveluiden verkon, maankäytön ja kaavoituksen yhdyspintatyöryhmä kuntien kanssa on käynnistynyt.

Toiminnan tavoitteet

Vuoden 2025 talousarvio ja sen sisältämät vuosittaiset sitovat toiminnan tavoitteet perustuvat Tampereen strategiaan 2030 ja sen pohjana olevaan Kalervo Kummolan pormestariohjelmaan. Asunto- ja kiinteistölautakunnalle kohdistuu vuonna 2025 yhteensä kuusi sitovaa toiminnan tavoitetta.

VALTUUSTOKAUDEN TAVOITE	TALOUSARVIOTAVOITE 2025
Alueiden väliset hyvinvointierot ovat kaventuneet	Seuraavan kaupunginosaohjelman kohdealue on selvitetty tarveperusteisesti kaupunginosakehittämisen työryhmässä ja ohjelman valmistelu on käynnistetty
Asuntotuotanto on alueellisesti monipuolistunut ja Tampereelle valmistuu keskimäärin 716 kohtuuhintaista asuntoa vuosittain	Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukainen asuntotuotantotavoite 716 kohtuuhintaista asuntoa toteutuu
Asuntotuotanto on alueellisesti monipuolistunut ja Tampereelle valmistuu keskimäärin 716 kohtuuhintaista asuntoa vuosittain	Yhtiömuotoiseen asumiseen on asetettu haettavaksi avoimessa menettelyssä tai neuvottelumenettelyssä tontteja 100.000 kem2
Asuntotuotanto on alueellisesti monipuolistunut ja Tampereelle valmistuu keskimäärin 716 kohtuuhintaista asuntoa vuosittain	Asemakaavoituksella ja tontinluovutuksella on mahdollistettu vuosittain keskimäärin 150 pientalon rakentaminen*
Asuntotuotanto on alueellisesti monipuolistunut ja Tampereelle valmistuu keskimäärin 716 kohtuuhintaista asuntoa vuosittain	Asunnottomuus kokonaisuutena sekä pitkäaikaisasunnottomuus ovat vähentyneet yhteistyössä sidosryhmien** kanssa edelliseen vuoteen verrattuna
Esihenkilötyö on vahvistunut ja henkilöstön työhyvinvointi on parantunut	Työntekijäkokemus on parantunut edelliseen vuoteen verrattuna

*Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukainen tavoite vuosille 2022–2025 keskimäärin 150 tonttia vuodessa.

** Hyvinvointialue ja vuokra-asuntotoimijat

Talous

Asunto- ja kiinteistölautakunnan toimintakate on 206,7 milj. euroa. Toimintatulot 301,1 milj. euroa muodostuvat pääosin tilaomaisuuden vuokratuotoista, maa-alueiden vuokratuotoista sekä maa-alueiden ja rakennusten pysyvien vastaavien myyntivoitoista. Pysyvien vastaavien myyntivoitot ovat yhteensä 55,2 milj. euroa. Maksutuloihin kirjautuvat mm. maankäyttösopimuskorvaukset. Toimintamenot ovat yhteensä 94,4 milj. euroa ja niihin sisältyvät mm. Tampereen Tilapalvelut Oy:ltä ostettavat tilojen ja kiinteistöjen hankejohtamis-, ylläpito- ja kunnossapitopalvelut 48,9 milj. euroa. Hiedanranta -kehitysohjelman asunto- ja kiinteistölautakunnan alainen toimintameno on vuonna 2025 noin 1 milj. euroa.

Tuloslaskelma (1 000 euroa)	TP 2023	Muutettu TA 2024	TA 2025
Toimintatulot			
Myyntitulot	1 117	480	300
Maksutulot	6 415	12 701	5 001
Tuet ja avustukset	299	503	260
Vuokratulot	213 357	235 157	240 336
Muut toimintatulot	21 358	32 900	55 228
Toimintatulot yhteensä	242 546	281 741	301 125
Toimintamenot			
Henkilöstömenot	-3 736	-4 599	-4 659
Palvelujen ostot	-51 599	-56 050	-57 307
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-136	-271	-233
Avustukset	-14	-427	-427
Vuokramenot	-30 107	-32 229	-31 642
Muut toimintamenot	-122	-206	-172
Toimintamenot yhteensä	-85 714	-93 781	-94 441
Toimintakate	156 832	187 960	206 684
Rahoitustulot ja -menot	-15 568	-17 777	-19 631
Poistot ja arvonalentumiset	-50 774	-59 364	-63 665
Tilikauden tulos	90 489	110 819	123 388
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)	112	0	0
Tilikauden ylijäämä (alijäämä)	90 602	110 819	123 388

Investointimenot ovat yhteensä 109,3 milj. euroa. Rahoitusosuuksia on 0,1 milj. euroa kohdistuen entisen Nekalan koulun muutokseen kulttuuritilaksi. Talonrakennushankkeiden nettoinvestointimenot ovat 88,9 milj. euroa. Pysyvien vastaavien luovutustuloja on talousarviossa 82,1 milj. euroa.

Investoinnit (1 000 euroa)	TP 2023	Muutettu TA 2024	TA 2025
Investointimenot	-112 087	-176 496	-109 262
Rahoitusosuudet	279	786	100
Nettoinvestoinnit	-111 808	-175 710	-109 162
Pysyvien vastaavien luovutustulot	-33 492	67 400	82 103

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)	301 125	-93 421	207 704	-19 631	-63 665	124 408
Hiedanranta	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)	-12 250	0	-12 250
Talonrakennushankkeet	-88 982	100	-88 882
Viiden tähden keskusta	-1 530	0	-1 530
Hiedanranta	-6 500	0	-6 500

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, luontovirkistykseen ja retkeilyyn tarkoitettujen alueiden kehittäminen ja ylläpito sekä osaltaan kaupungin tilaomaisuuden hallinta.

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -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

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asunto- ja maapolitiikan linjaukset kesäkuussa 2022. Linjausten toimeenpano jatkuu vuonna 2025 ja linjausten vaikuttavuutta arvioidaan. Uusien linjausten mukaisten maanvuokrasopimusten kohtuullistamishakemusten käsittelyprosessi ja määritelmät täyttävien asuntotonttien myyntiprosessi käynnistyvät vuokralaisten aloitteesta. Toteutuessaan ne vaikuttavat maanvuokratuloihin niitä vähentäen ja tontinmyyntituloihin niitä lisäten.

Uutta asumista mahdollistetaan maankäytön kehittämiseen liittyvillä sopimuksilla sekä maanluovutuksella. Yritysten toimintaedellytyksiä parannetaan yritysalueita kehittämällä elinkeinoelämän tarpeisiin ja varmistamalla yritystonttitarjonnan riittävyys. Asuntomarkkinoiden taantumasta johtuen uusien asuntotonttien luovutustuotot ovat epävarmoja. Taantumasta takia yksityiset maanomistajat suunnittelevat tarkasti, milloin allekirjoittavat maankäyttösopimuksen. Kaupunki osaltaan pyrkii edistämään asuntorakentamista tarjoamalla tontteja rakennuttajille jatkuvan haun menettelyllä erillishakujen lisäksi.

Kaupungin maalta etsitään täydennysrakentamispaiikkoja pientalorakentamiselle. Kasvavassa kaupungissa huolehditaan lähivirkistysmahdollisuuksista ja retkeilyn viestinnän ja kohteiden kehittäminen on tärkeää.

Maaomaisuuden investoinnit kohdentuvat vahvistuneiden asemakaavojen ja kaupungin sitoumusten mukaisesti johtosiirtoihin ja pilaantuneiden maiden puhdistamiseen sekä maan esirakentamisen kustannuksiin valikoiduilla alueilla.

Kaupungin tilankäytön tehostamista ja palvelutilaverkkojen kehittämistä toimialojen palveluverkkosuunnitelmien pohjalta jatketaan asetettujen tavoitteiden mukaisesti yhteistyössä konsernihallinnon ja palveluryhmien kanssa.

Vuonna 2024 on käynnissä noin 27 ison tilainvestoinnin tarveselvitys-, hankesuunnitelma- ja toteutussuunnitelmavaihetta. Niiden suunnittelun yhteydessä lasketaan hankkeen hiilijalanjälki, hiilikädenjälki, elinkaarikustannukset ja investointikustannukset. Puurakentamisen edistäminen huomioidaan kaupungin talonrakennushankkeissa ja tontinluovutuksessa. Kaupungin palvelurakennusten talonrakennusinvestointeihin liittyen sekä osana kaikkea palveluryhmän työskentelyä toteutamme Hiilineutraali Tampere 2030-tiekarttaa. Vähähiilisten materiaalien käyttöä kaupungin palvelurakennuskohteissa lisätään ja edistetään kaupungin tontinluovutuksella tavoitteita myös asunto- ja toimitilarakentamisessa.

Kaukajärven ja Annalan kaupunginosaohjelma jatkuu vuonna 2025. Kaupunkitasoisen kaupunginosakehittämisen työryhmän toiminta etenee laaditun toimintamallin pohjalta. Tampereen kaupunki ja Pirkanmaan hyvinvointialue laativat yhteisen toimenpideohjelman pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseksi. Myös muilta osin työ asunnottomuuden vähentämiseksi jatkuu yhteistyössä hyvinvointialueen, vuokranantajien ja järjestöjen kanssa. Asumisneuvontaa kehitetään sisällöllisesti asumisen haasteita ennaltaehkäisten.

Työ asuntotuotannon monipuolistamiseksi ja laadun ohjaamiseksi jatkuu. Varmistamme osaltamme kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytykset, teemme yhteistyötä kaupunkikonserniin kuuluvien ja muiden vuokra-asuntotoimijoiden kanssa sekä edistämme yleisesti asuntotuotantoa haastavassa asuntomarkkinatilanteessa.

Sosiaali- ja terveyspalveluiden vuokratilojen vuokrasopimusten siirrettyä hyvinvointialueelle ja kaupungin jäädessä vuokranantajaksi vielä joidenkin tilojen osalta, jatketaan realisoitavien sote-kohteiden myyntivalmisteluita ja vuokrasopimusneuvotteluita. Lisäksi muun tarpeettoman tilaomaisuuden realisointi jatkuu edelleen ja realisoitavia toteutetaan joko kohteita suoraan myymällä tai kiinteistökehityksen kautta. Maanomistajan lupien myöntämisen toimintamallien ja järjestelmien kehittämistä jatketaan.

Palvelujen toimintamenot

	Toimintamenot, 1 000 euroa
Palvelu	
Asumisen kehittäminen ja viranomaispalvelut	2 403
Maaomaisuuden hallinta	6 290
Tilavuokrauspalvelut	83 431
Akila, Hiedanranta	1 020
Palvelutilaverkkojen kehittäminen	1 297
Yhteensä	94 441

Talous

Käyttötalous (1 000 euroa)	Muutettu	
	TA 2024	TA 2025
Toimintatulot	281 741	301 125
Toimintamenot	-93 781	-94 441
Toimintakate	187 960	206 684

Investoinnit (1 000 euroa)	Muutettu	
	TA 2024	TA 2025
Investointimenot	-176 496	-109 262
Rahoitusosuudet	786	100
Pys. vast. luovutustulot	67 400	82 103