

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.

Toimintaympäristön muutokset

Tampereen väkiluku kasvoi alkuvuonna 2025 n. 700 hengellä. Kasvu perustui pääasiassa maahanmuuttoon. Myönnettyjen rakennuslupien, aloitettujen ja valmistuneiden asuntojen määrä väheni edellisvuodesta. Tarkemmat tiedot asuntotuotannosta löytyvät Asumisen ja rakentamisen tietokkuna -verkkosivulta.

Asuntomarkkina on korkotason laskettua piristynyt, mutta sitä hidastavat kuluttajien epäluottamus omaan talouteensa, sijoitusasuntojen laskenut kysyntä ja uudiskohteiden korkea hintataso. Nämä hillitsevät vapaarahoitteisia asuntoaloituksia. Valtion korkotukirahoitusta on viime vuosina saatu paljon Tampereelle. Haasteena on uudiskohteiden korkea vuokrataso suhteessa asumisen tukien vuokratasoihin. Valtion rahoitusvaltuuksia pienennetään tuleville vuosille, mikä vähentänee valtion tukemaa asuntotuotantoa. Kohtuuhintaisille asunnoille on edelleen kova tarve, sillä asetettuihin vuokratasoihin sopivien vuokra-asuntojen saatavuus on heikkoa.

Asunnottomuus ja pitkäaikaisasunnottomuus kasvoivat Tampereelle vuoden 2023 ja 2024 välillä paljon. Yhteydenotot kaupungin asumisneuvontaan ovat lisääntyneet merkittävästi. Meneillään olevalla hallituskaudella on asumisen tuotantotukien lisäksi kohdistunut leikkauksia myös sosiaaliturvaan, muun muassa asumisen tukiin.

Pirkanmaan hyvinvointialueen Palveluiden verkon, maankäytön ja kaavoituksen yhdyspintatyöryhmä kuntien kanssa on käynnistynyt. Tampereen kaupunki on käynnistänyt ensimmäisiä yhteisesti hyvinvointialueen kanssa valmisteltuja tontinluovutuksia erityisryhmien asumiselle. Neuvottelut sosiaali- ja terveyspalveluiden järjestämiseen tarvittavien kiinteistöjen pitkäaikaisesta vuokrauksesta ja myynnistä siirtymäaikana jatkuvat edelleen.

Toiminnan tavoitteet

Vuoden 2026 talousarvio ja sen sisältämät vuosittaiset sitovat toiminnan tavoitteet perustuvat päivitettyyn kaupunkistrategiaan ja sen pohjana olevaan Ilmari Nurmisen pormestariohjelmaan. Toiminnan tavoitteet valmistuvat pormestarin talousarvioesitykseen. Kaupunginhallituksen 12.5.2025 linjaamat toiminnan painotukset otetaan huomioon tavoitteiden valmistelussa. Vuonna 2026 asunto- ja kiinteistölautakunnan toiminnassa painottuvat kaupungin tilaomaisuuden investointien ja realisointien toteuttaminen palveluverkkoselvitysten ja toimitilastrategian pohjalta. Asunnottomuus pyritään kääntämään laskuun edistämällä kohtuuhintaista asuntotuotantoa sekä varmistamalla kaupungin asumisneuvonnan ja Pirkanmaan hyvinvointialueen yhteistyön toimivuus ja tuloksellisuus.

Talousarvion toiminnan tavoitteet tarkentuvat toimenpiteiksi asunto- ja kiinteistölautakunnan palvelu- ja vuosisuunnitelmassa.

Talous

Asunto- ja kiinteistölautakunnan toimintakate on 179,3 milj. euroa. Toimintatulot 278,4 milj. euroa muodostuvat pääosin tilaomaisuuden vuokratuotoista, maa-alueiden vuokratuotoista sekä maa-alueiden ja rakennusten pysyvien vastaavien myyntivoitoista. Pysyvien vastaavien myyntivoitot ovat yhteensä 24,9 milj. euroa. Maksutuloihin kirjautuvat mm. maankäyttösopimuskorvaukset. Toimintamenot ovat yhteensä 99,2 milj. euroa ja niihin sisältyvät mm. Tampereen Tilapalvelut Oy:ltä ostettavat tilojen ja kiinteistöjen hankejohtamis-, ylläpito- ja kunnossapitopalvelut 49,5 milj. euroa. Hiedanranta -kehitysohjelman asunto- ja kiinteistölautakunnan alainen toimintameno on vuonna 2026 noin 1 milj. euroa. Talousarvio sisältää tasapainottamisohjelman yhteydessä esitetyt sopeutukset sekä lisäsesitykset.

Tuloslaskelma (1 000 euroa)	TP 2024	Muutettu TA 2025	TA 2026
Toimintatulot			
Myyntitulot	857	300	300
Maksutulot	15 501	5 001	5 101
Tuet ja avustukset	313	260	235
Vuokratulot	231 375	238 052	246 774
Muut toimintatulot	13 427	67 097	26 028
Toimintatulot yhteensä	261 473	310 710	278 438
Toimintamenot			
Henkilöstömenot	-4 113	-4 728	-4 857
Palvelujen ostot	-53 377	-57 318	-58 126
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-149	-233	-231
Avustukset	-31	-427	-217
Vuokramenot	-30 615	-31 882	-35 345
Muut toimintamenot	-1 254	-172	-403
Toimintamenot yhteensä	-89 539	-94 760	-99 179
Toimintakate	171 934	215 950	179 259
Rahoitustulot ja -menot	-16 910	-19 784	-19 810
Poistot ja arvonalentumiset	-60 062	-63 665	-68 160
Tilikauden tulos	94 962	132 501	91 289
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)	104	0	0
Tilikauden ylijäämä (alijäämä)	95 066	132 501	91 289

Investointimenot ovat yhteensä 109,5 milj. euroa. Talonrakennushankkeiden investointimenot ovat 94 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 27,7 milj. euroa.

Investoinnit (1 000 euroa)	TP 2024	Muutettu TA 2025	TA 2026
Investointimenot	-137 921	-139 680	-109 544
Rahoitusosuudet	1 304	100	0
Nettoinvestoinnit	-136 617	-139 580	-109 544
Pysyvien vastaavien luovutustulot	12 254	94 219	27 654

Sitovat erät

Käyttötalous (1 000 euroa)	Toiminta- tulot	Toiminta- menot	Toiminta- kate	Rahoitus- tulot ja -menot	Poistot ja arvonalen -tumis	Tilikauden tulos
Asunto- ja kiinteistölautakunta (pl. erikseen sitovat erät)	278 438	-98 159	180 279	-19 810	-68 160	92 309
Hiedanranta		-1 020	-1 020			-1 020

Investoinnit (1 000 euroa)	Investointi- menot	Rahoitus- osuudet	Netto- investoinnit
Asunto- ja kiinteistölautakunta (pl. erikseen sitovat erät)	-8 690	0	-8 690
Talonrakennushankkeet	-93 974	0	-93 974
Viiden tähden keskusta	-3 500	0	-3 500
Hiedanranta	-3 380	0	-3 380

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

Asunto- ja maapolitiikan linjausten päivitystä vuosille 2026–2029 tavoitellaan valtuuston hyväksymiskäsittelyyn alkuvuoden 2026 aikana. Asunto- ja maapolitiikan linjaukset 2022–2025 ovat voimassa, kunnes uudet linjaukset saavat lainvoiman. Asunto- ja kiinteistölautakunnan talousarvio vuodelle 2026 sisältää talouden sopeuttamistoimenpiteenä uusittavien maanvuokrasopimusten maanvuokran porrastuksen poistamisen ja maanvuokrasopimusten kohtuullistamisen kohdentamisen vain suojeltujen rakennusten maanvuokriin. Toimenpiteiden toteutuminen edellyttää, että ne hyväksytään asunto- ja maapolitiikan linjauksiin.

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. Taantumasta johtuen uusien asuntotonttien luovutustuotot ovat epävarmoja. Taantumasta

yksityiset maanomistajat suunnittelevat tarkasti, milloin allekirjoittavat maankäyttösopimuksen. Kaupunki osaltaan pyrkii edistämään asuntorakentamista tarjoamalla tontteja rakennuttajille jatkuvan haun menettelyllä erillishakujen lisäksi.

Kaupungin maalta etsitään täydennysrakentamiskohteita pientalorakentamiselle. Kasvavassa kaupungissa huolehditaan lähivirkistysmahdollisuuksista sekä -retkeilypalveluiden viestinnän ja kohteiden kehittämisestä.

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

Vuonna 2025 on käynnissä noin 30 ison tilainvestoinnin tarveselvitystä, hanke- ja toteutussuunnitelmaa. 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.

Kaupunginosakehittämisen toimintamallin jatkokehitystyötä, poikkihallinnollista koordinoitua ja toimenpiteitä edistetään valituilla kohdealueilla alueellisen eriytymisen ehkäisemiseksi. Kohdealueet ovat Hervanta, Tesoma, Kaukajärvi-Annala ja Peltolampi-Multisilta.

Tampereen kaupungin ja hyvinvointialueen yhteistä pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisen toimenpideohjelmia ja siihen liittyvää Omaan kotiin -hanketta toteutetaan vuonna 2026. Tampereen kaupunki kehittää edelleen asumisen turvaamisen mallia kiinteänä osana kohtuuhintaisen asumisen kumppanuusmallia sekä selvittää välivuokrauksen ja sosiaalisen vuokra-asumisen prosessin toteuttamisvaihtoehtoja, niiden edellytyksiä ja kustannusvaikuttavuutta. Asukas ensin -asumisneuvontahankkeen työ jatkuu, kuten myös tiivis yhteistyö hyvinvointialueen, vuokra-asuntoyhteisöjen ja järjestöjen kanssa asunnottomuuden ehkäisemiseksi ja vähentämiseksi.

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

Sosiaali- ja terveyspalveluiden vuokratilojen vuokrasopimusten siirryttyä hyvinvointialueelle ja kaupungin jäädessä vuokranantajaksi vielä siirtymäajaksi- joidenkin tilojen osalta, jatketaan realisoitavien sote-kohteiden myyntivalmisteluita ja vuokrasopimusneuvotteluita. Neuvottelut Hatanpään Kanta- ja Puistosairaalaan sekä Koukkuniemen alueen rakennuksista jatkuvat Pirkanmaan hyvinvointialueen kanssa. Lisäksi muun tarpeettoman tilaomaisuuden realisointi jatkuu edelleen ja realisointeja toteutetaan joko kohteita suoraan myymällä tai kiinteistökehityksen kautta. Maanomistajan lupien myöntämisen toimintamallien ja järjestelmien kehittämistä jatketaan. Lupakäsittely siirtyy kilpailukyky- ja innovaatiot palveluryhmään osaksi tapahtumapalveluita.

Palvelujen toimintamenot

	Toimintamenot, 1 000 euroa
Palvelu	
Asumisen kehittäminen ja viranomaispalvelut	-2 153
Maaomaisuuden hallinta	-6 799
Tilavuokrauspalvelut	-87 766
Akila, Hiedanranta	-1 020
Palvelutilaverkkojen kehittäminen	-1 441
Yhteensä	-99 179

Talous

Käyttötalous (1 000 euroa)	Muutettu	
	TA 2025	TA 2026
Toimintatulot	310 710	278 438
Toimintamenot	-94 760	-99 179
Toimintakate	215 950	179 259
Investoinnit (1 000 euroa)	Muutettu	
	TA 2025	TA 2026
Investointimenot	-139 680	-109 544
Rahoitusosuudet	100	0
Pys. vast. luovutustulot	94 219	27 654