

TAMPERE.  
FINLAND

TAMPEREEN

ASUNTOMARKKINATILANNE

Asunto- ja kiinteistölautakunta 26.11.2023

Kaisu Kammonen

Erityisasiantuntija

Kestävä asuminen ja rakentaminen



# Tässä esityksessä

- Huomioita asuntomarkkinatilanteesta
- Asuntorakentaminen Tampereella – valmistuneet, aloitukset, rakennusluvut
- Uudiskohteiden markkinatilanne – Asuntomarkkinaselvitys Tuuma
- Asuntokauppojen määrä ja asuntojen hintakehitys
- Vuokra-asuntotarjonta ja vuokratason kehitys
- Rakentamiskustannusten kehitys
- Tonttihakujen ja –varausten tilanne
- Kaupungin keinot asuntomarkkinoiden edistämiseksi

# Huomioita asuntomarkkinatilanteesta

- Tampereen asuntomarkkinatilanne on tällä hetkellä haastava
  - Tilanne ei poikkea muiden suurten kaupunkien asuntomarkkinatilanteesta.
- Asuntokauppa ei Tampereella ole kokonaan pysähtynyt, mutta hiljentynyt merkittävästi.
- Korkeasuhdanteen aikana tehtyjen aliurakkasopimusten johdosta uudiskohteiden hinnat ovat korkeita.
  - Nyt urakkahinnat ovat laskussa, mutta rakennusliikkeiden ei ole mielekästä tuottaa markkinoille omana tuotantona edullisempia asuntoja, ennen kuin aiemmat asunnot on saatu myytyä.
  - Ne toimijat ovat hankalassa tilanteessa, joilla on paljon uudistuotantoa myytävänä ja joilla ei ole taloudellisia mahdollisuuksia tuntuviin hinnanalennuksiin.
  - Tilanne voi näiden toimijoiden kannalta hankaloitua entisestään, jos markkinaaan saadaan laskusuhdanteessa aliurakoituja ja hinnoiteltuja uudisasuntoja.
- Ensi vuonna asuntoaloitukset tulevat olemaan vähäisiä, mutta asuntoja on edelleen melko runsaasti rakenteilla.
  - Syyskuussa 2023 Tampereella oli rakenteilla noin 3 500 asuntoa.
- Tampere on vetovoimainen ja kasvun odotetaan jatkuvan.
  - Tampereen väestönkasvu on ennätysellisen korkealla tasolla: 5189 henkeä syyskuun loppuun mennessä.
  - Väestön kasvaessa syntyy ajan myötä kysyntää uusille asunnoille.
  - Useiden suunnitteilla olevien rakennushankkeiden ennakoidaan käynnistyvän sen jälkeen, kun uusien myymättömien asuntojen reservi on pienentynyt.
  - Jos uudet hankkeet eivät käynnisty ajoissa, tarpeen mukaisten asuntojen puuttuminen asuntomarkkinoilta voi hillitä väestönkasvua. Riskinä on myös asuntopula tiettyjen ryhmien keskuudessa (esim. opiskelijat).
  - Koska tällä hetkellä asunnoista on ylitarjontaa, ja asuntomarkkinatilanne sekä talouden näkymät ovat muuttuneet, on vaikeaa arvioida, mihin asuntotyyppeihin tulee kohdistumaan patoutunutta kysyntää ja milloin.

# Huomioita asuntomarkkinatilanteesta

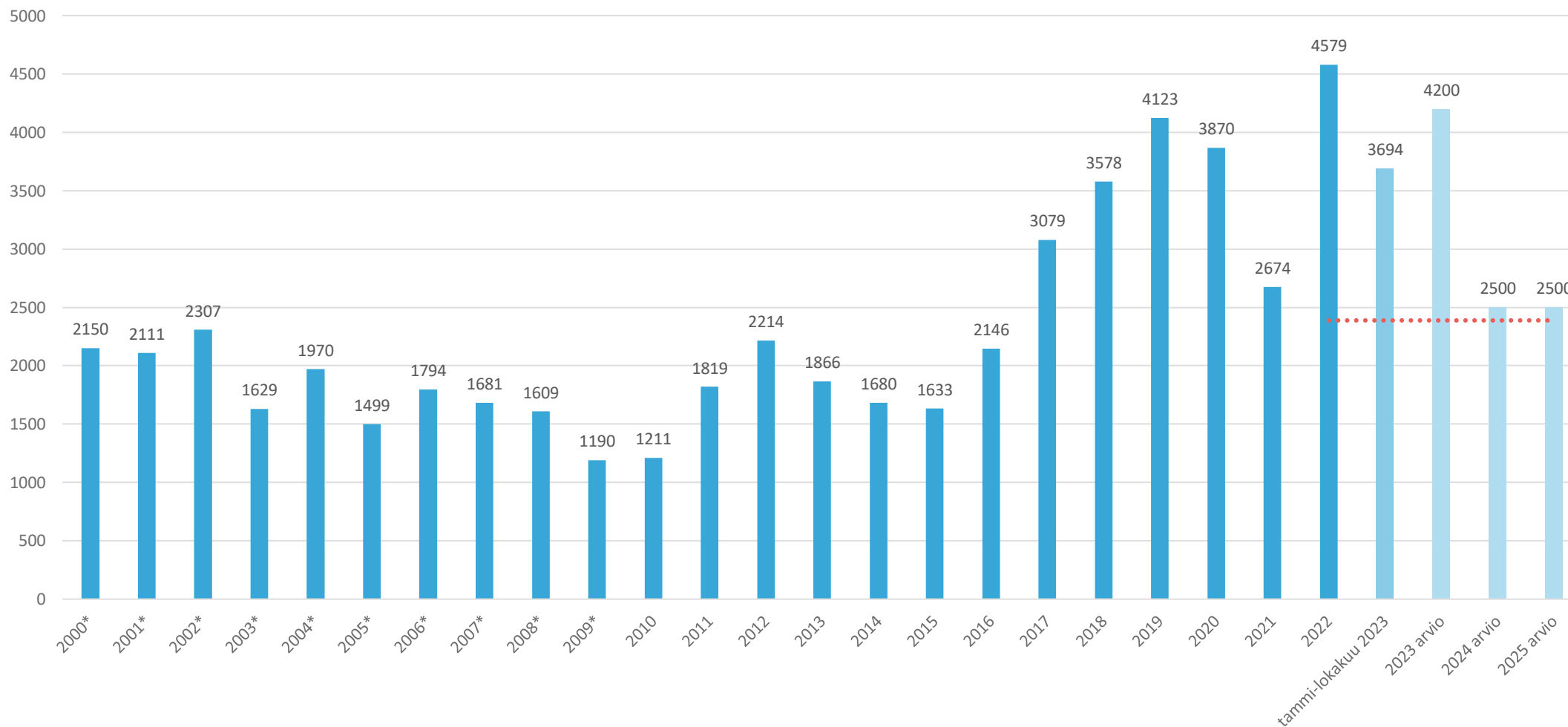
- Korkotason huippu on mahdollisesti saavutettu?
  - Euroopan keskuspankki päätti lokakuussa 2023 lopettaa ohjauksen nostamisen toistaiseksi
  - Tämän jälkeen euribor 12kk-korko on lähtenyt laskuun, ja on asettunut n. 4 prosentin paikkeille.
  - 12 kuukauden Euribor-koron ennakoitaan laskevan n. 3.1 %:n tuntumaan vuoden 2024 loppuun mennessä (esim. HS 17.11.2023)
  - Euribor-korkojen lasku piristäisi asuntomarkkinoita
- Asuntokauppojen ketjuuntuminen hidastaa asuntokauppojen syntymistä.
- Hallitus on tehnyt toimia asuntokauppaa vauhdittaakseen:
  - varainsiirtoveron lasku
  - Ensi vuoden alusta toteutettava ensiasunnon verovapauden poisto vauhdittaa asuntokauppaa vuodenvaihteeseen asti, mutta miten se vaikuttaa jatkossa ensiasunnon ostajiin ja asuntokauppaketjujen purkautumiseen?

# Asuntomarkkinatilanteen taustalla on monimutkainen kokonaisuus



# Valmistuneet asunnot 2000-2022 ja arvio 2023-2025

*Vuonna 2023 valmistunee yli 4000 asuntoa, lähivuosinakin saavutetaan mahdollisesti tavoitetaso.*



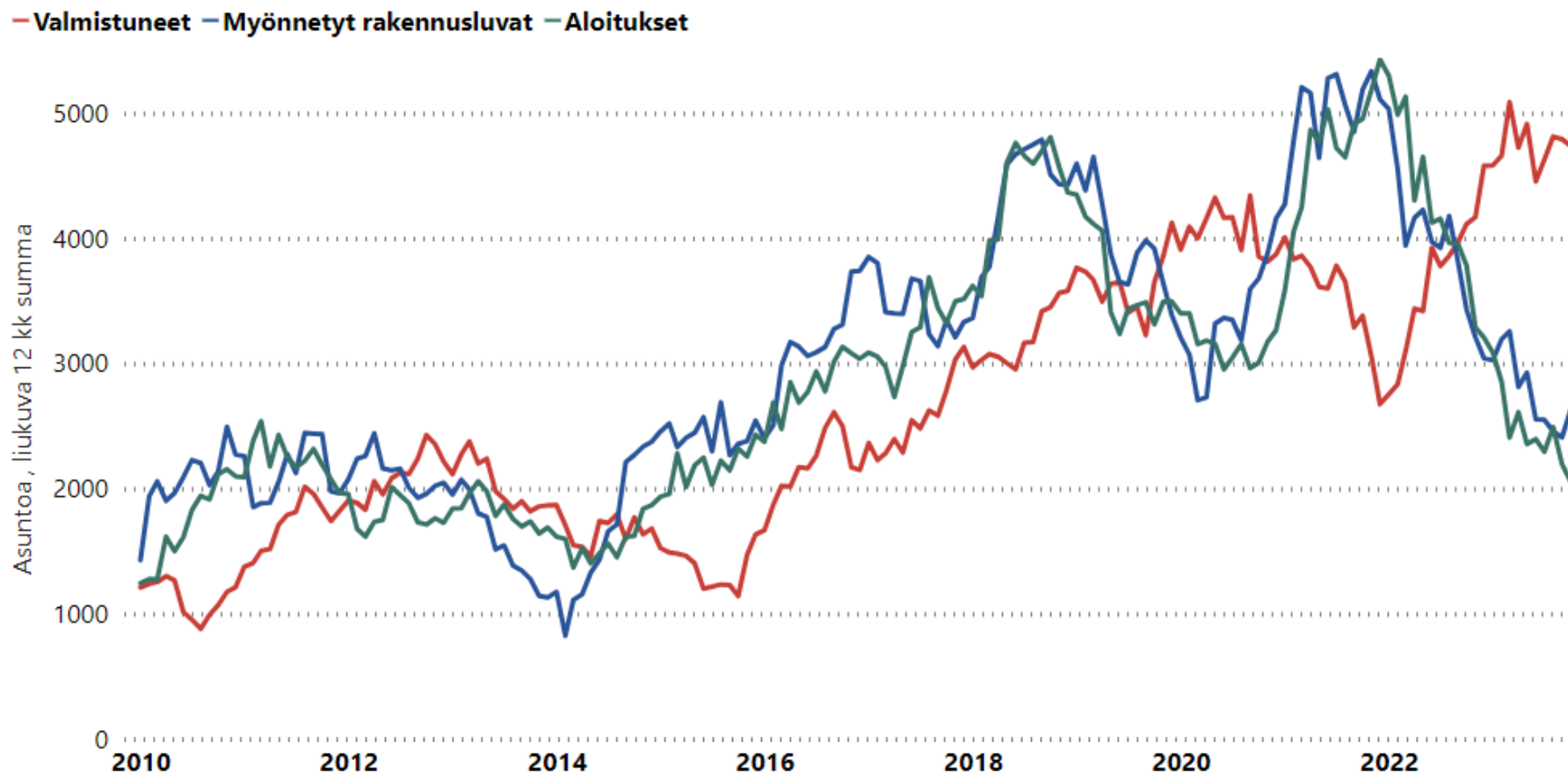
■ valmistuneet asunnot, kpl

\* 2000-2009 luvut eivät sisällä käyttötarkoituksen muutoksia

..... Tavoitetaso, asunto- ja maapolitiikan linjaukset 2022-2025: 2388 as.

# Asuntorakentamisen trendit

*Asuntoaloitusten ja myönnettyjen lupien trendi lähti voimakkaaseen laskuun vuoden 2022 alussa. Valmistuneiden asuntojen trendihuippu on saavutettu, mutta asuntoja on edelleen rakenteilla melko paljon.*



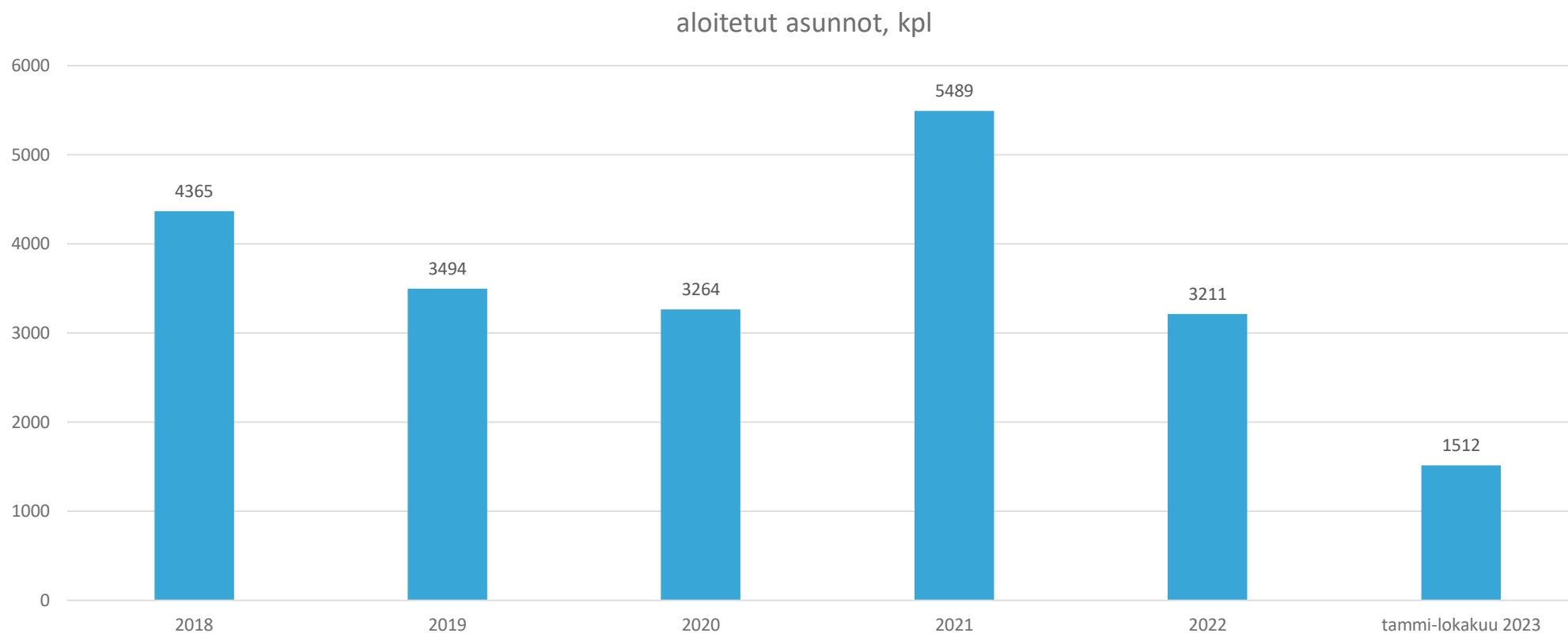
*Trenditarkastelussa käytetyt luvut ovat 12 kk liukuvia summia, jotka kuvaavat kehityksen suuntaa*

*Lähde: Asumisen ja rakentamisen tietoikkuna*

# Asuntorakentamisen aloitukset

Asuntoaloitusten määrä on jäämässä noin puoleen edellisvuodesta. Syyskuussa 2023 Tampereella oli kuitenkin rakenteilla noin 3 500 asuntoa.

Lähde: Facta-kuntarekisteri

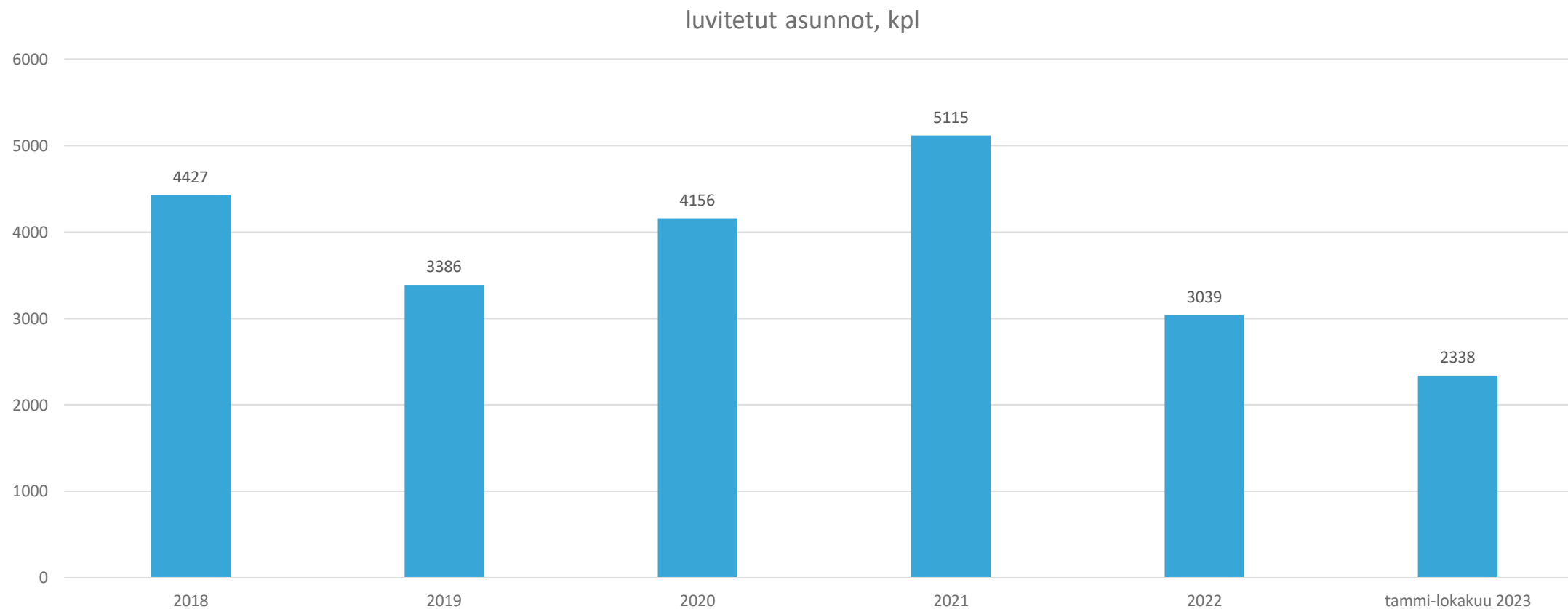


Lähde: Asumisen ja rakentamisen tietoikkuna



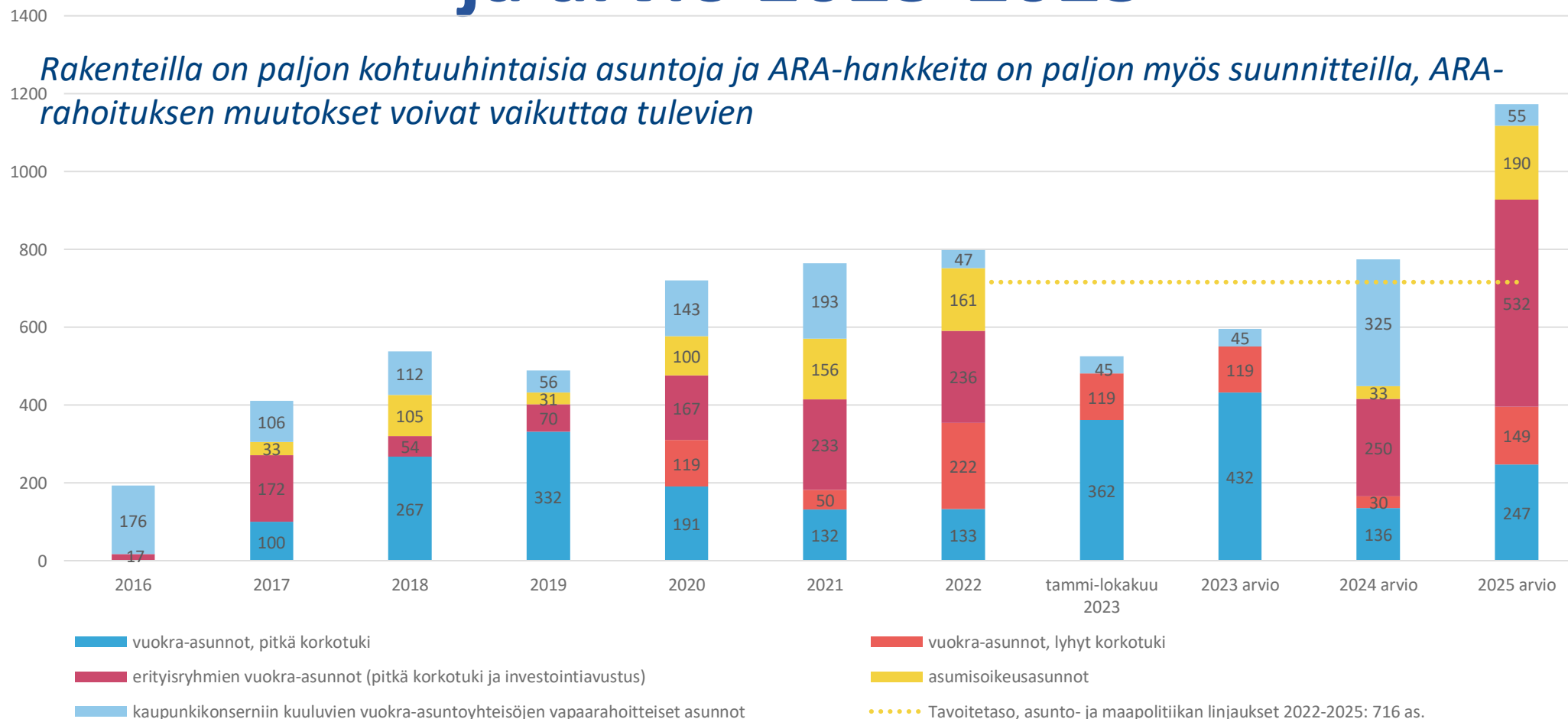
# Myönnetyt rakennusluvut

*Myönnetyt rakennusluvut ovat vain hieman jäljessä edellisvuoden tasosta.*



*Lähde: Asumisen ja rakentamisen tietoikkuna*

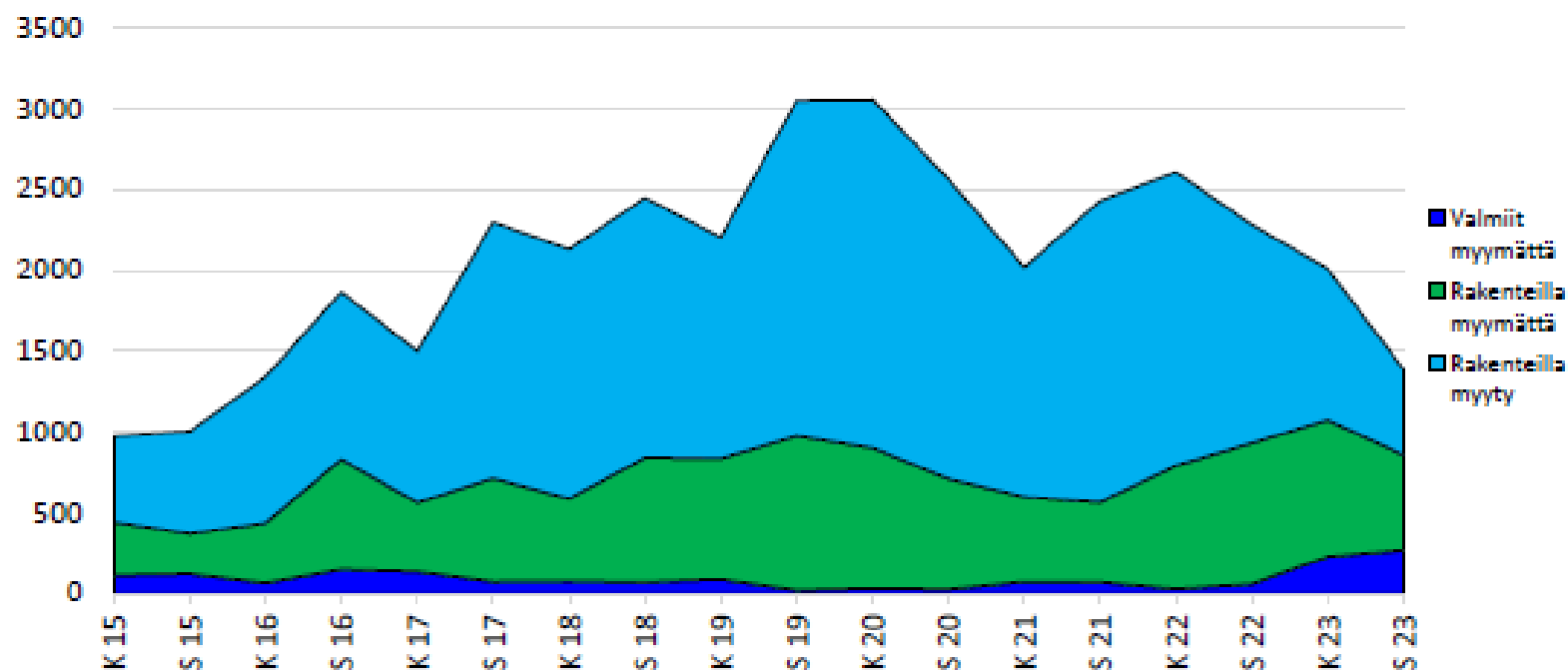
# Kohtuuhintainen asuntotuotanto 2016-2022 ja arvio 2023-2025



# Asuntomarkkinatilanteen kehitys 2015-2023

*Valmiiden myymättömien asuntojen määrä on kasvanut ja rakenteilla olevien myytyjen ja myymättömien asuntojen määrä on vähentynyt.*

MARKKINATILANNE, TAMPERE



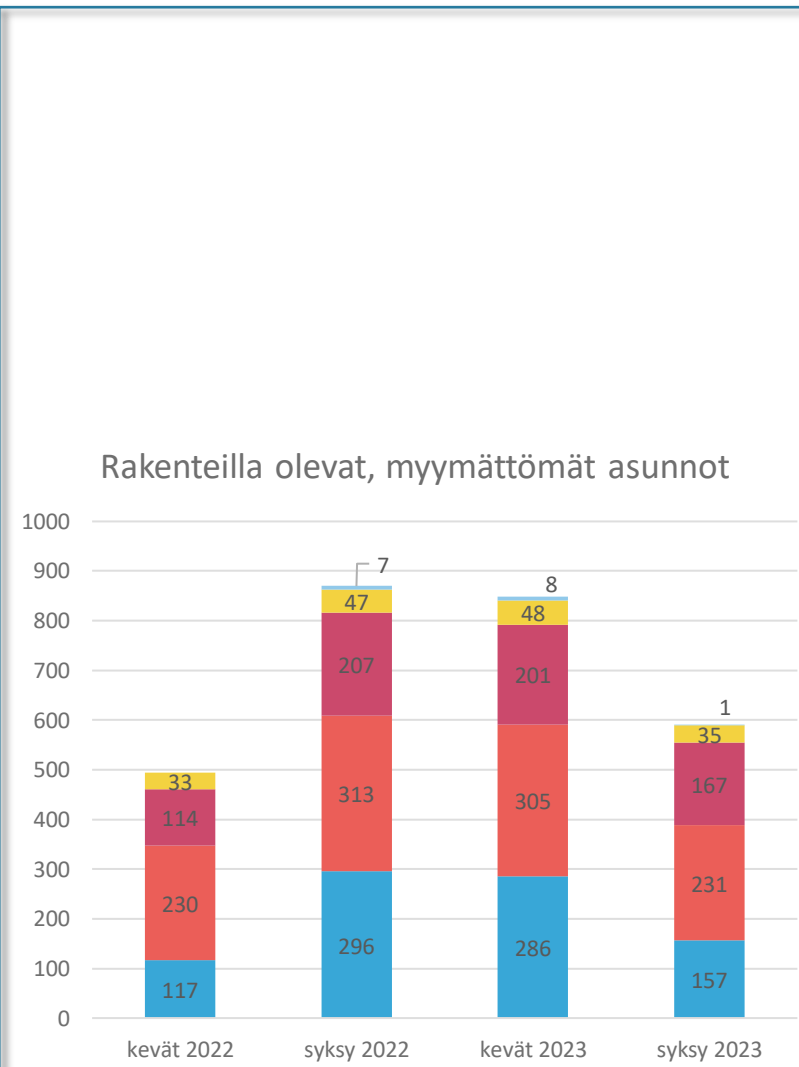
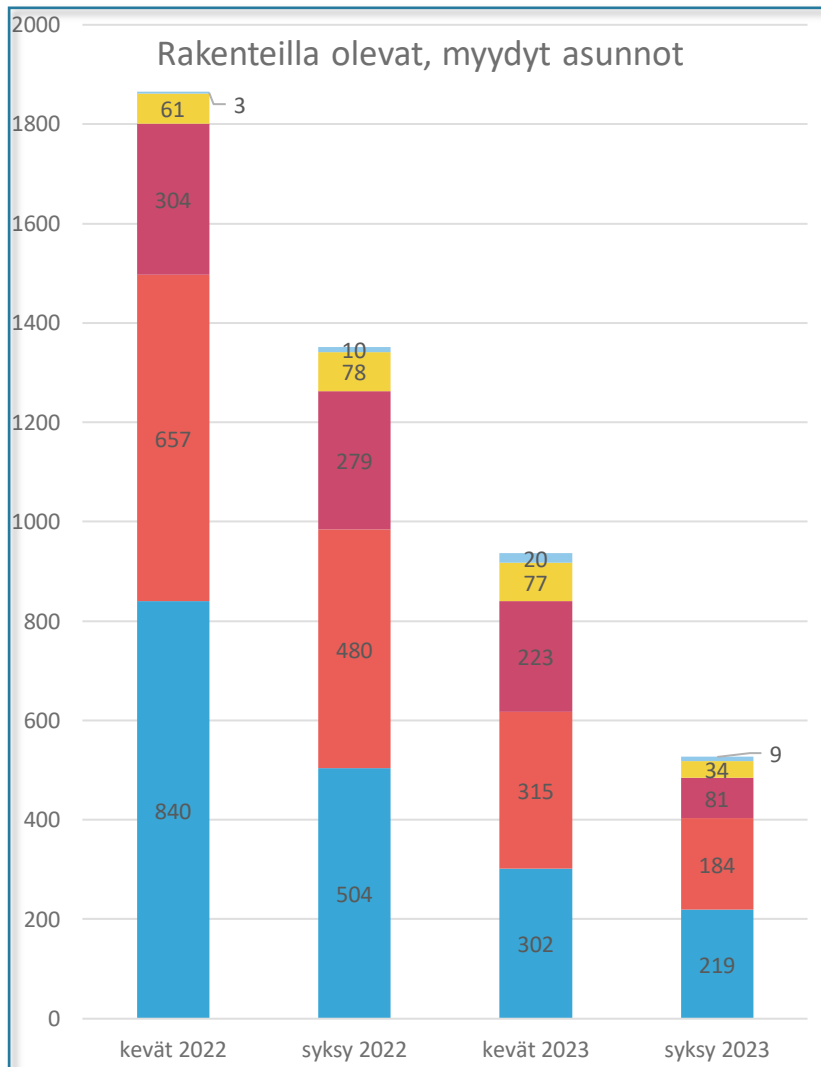
Lähde: Asuntomarkkinaselvitys Tuuma

Tampereen seudun uudisasuntotuotannon markkinatilanneselvitys Tuumaa julkaisee Tampereen rakentamistuotannon ja -talouden kerho TRATTA ry kahdesti vuodessa. Selvitys kuvaa Tampereen ja lähikuntien uudisasuntomarkkinatilannetta.

Selvitykseen pyritään saamaan tiedot kaikista Tampereen seudun kuntien **markkinoilla olevista uudisasunnoista**. Tiedot on kerätty pääasiassa kiinteistönvälittäjiltä ja rakennuttajilta. Myös rahoittajilta ja rakennusliikkeiltä on kerätty tietoja, mikäli he ovat markkinoineet kohteitaan suoraan.

**Huom:** Tuuma ei kuvaa kaikkia Tampereen uudiskohteita. Mm. vuokratilat ja omakotitalot eivät näy tilastoissa.

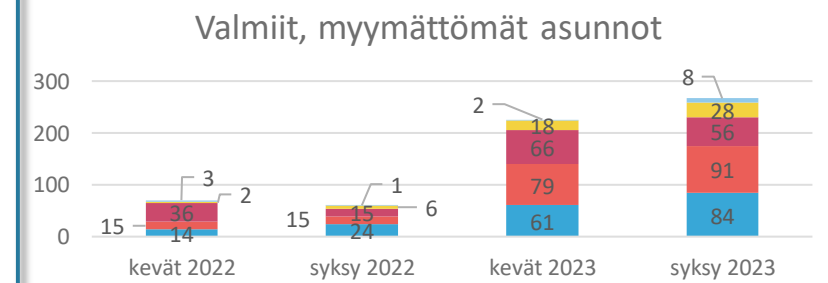
# Markkinatilanne asuntotyypeittäin 2022-2023



Syksyllä 2023 oli asuntomarkkinaselvityksen mukaan rakenteilla 1118 asuntoa, joista yli puolet oli myymättä.

Keväällä 2022 asuntoja oli rakenteilla yli kaksinkertainen määrä 2359 kpl, ja niistä myymättä oli n. 20 %.

Syksyllä 2023 oli myymättä 267 valmista asuntoa, mikä on lähes 4 kertaa enemmän kuin keväällä 2022.

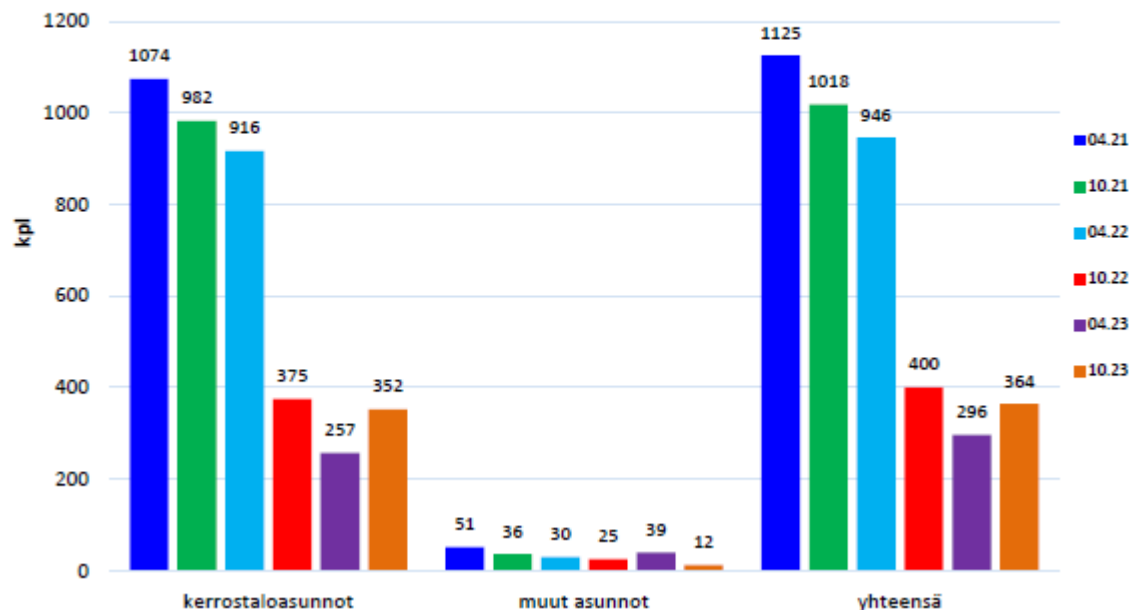




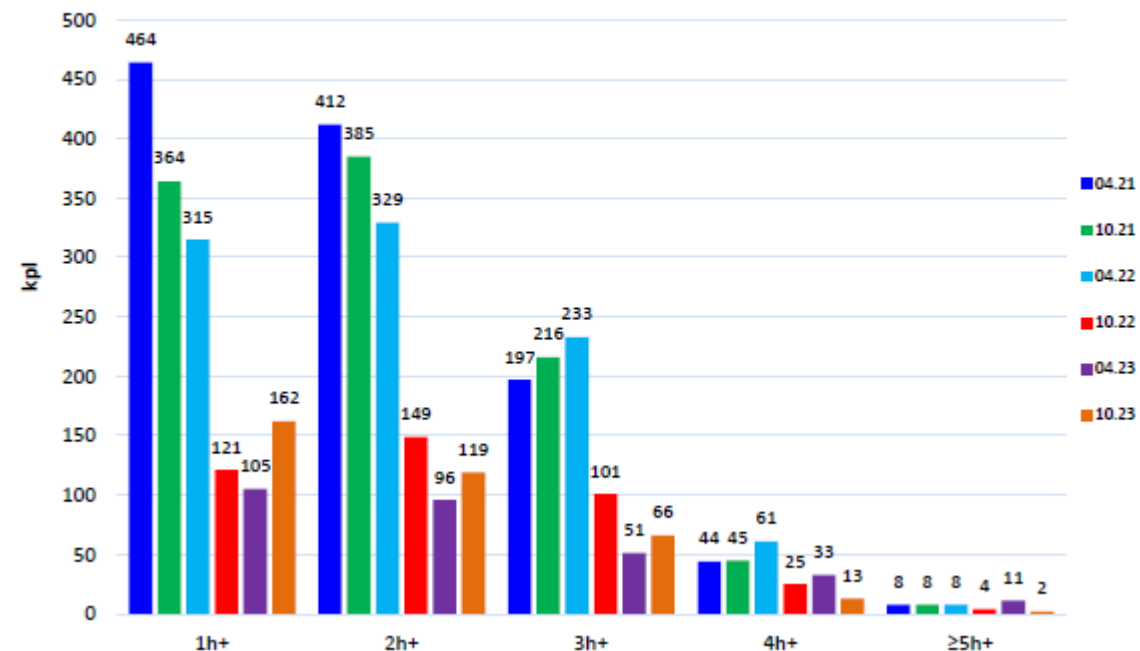
# Puolivuotismyynnin kehitys 2021-2023

*Puolivuotismyynnin romahdus näkyi syksyllä 2022. Nyt myynti on kääntynyt hienoiseen nousuun viime kevään aallonpohjan jälkeen. Kuitenkin uusia neljän tai useamman huoneen asuntoja on mennyt viimeisen puolen vuoden aikana kaupaksi vain muutamia.*

RAKENNUSTYYPEITTÄIN, TAMPERE



HUONEISTOTYYPEITTÄIN, TAMPERE



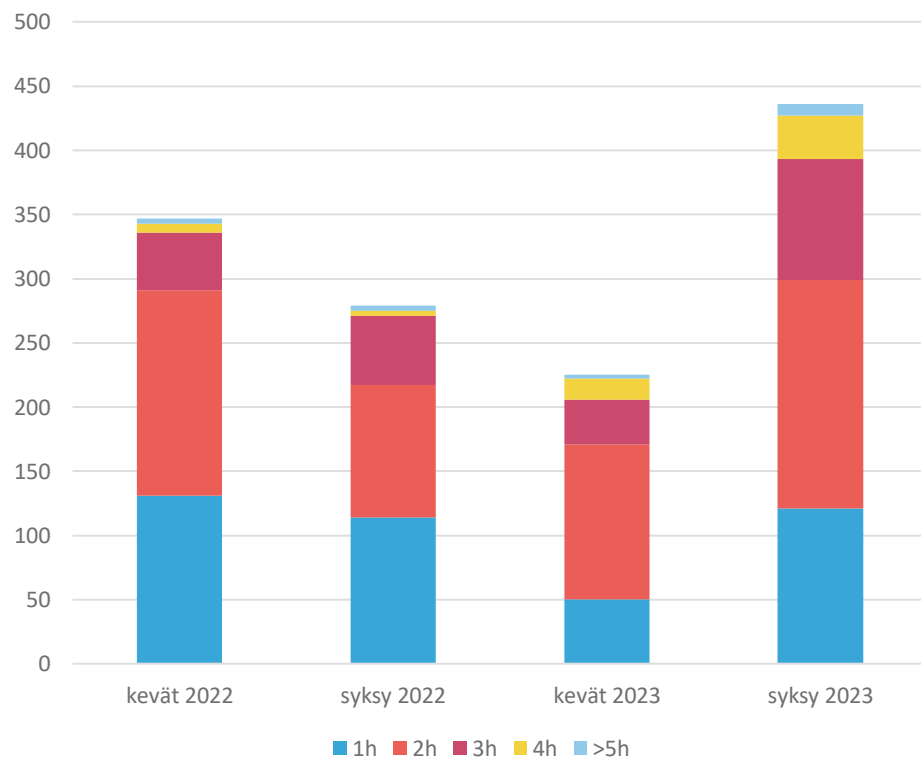
Lähde: Asuntomarkkinaselvitys Tuuma

Huom: Taulukot eivät kuvaa kaikkia Tampereen uudiskohteita.

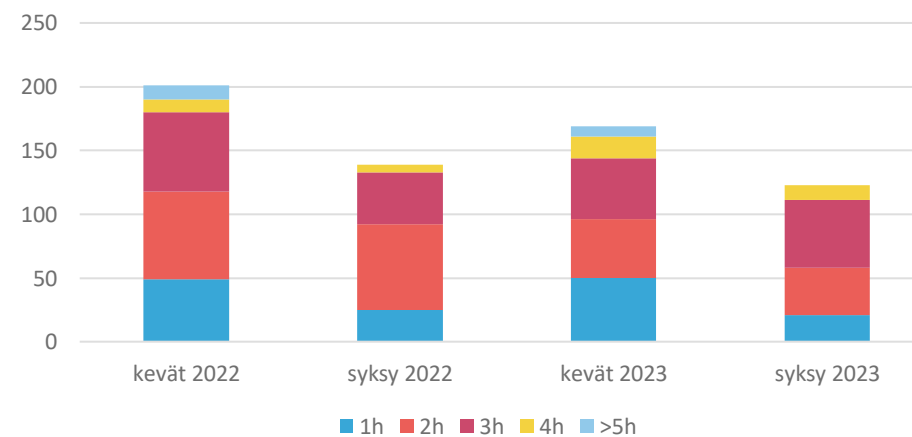
# Uudiskohteiden ennakkomarkkinoitilanne 2022-2023

Ennakkomarkkinoinnissa oli syksyllä 2023 n. 560 asuntoa, mikä on hieman enemmän kuin keväällä 2022. Varausaste oli 22 %, mikä on alempi kuin kolmessa edellisessä tarkastelussa. Yleensä rakennushankkeen käynnistyminen on edellyttänyt vähintään 50 % varausastetta.

Vapaat asunnot ennakkomarkkinoinnissa



varatut asunnot ennakkomarkkinoinnissa

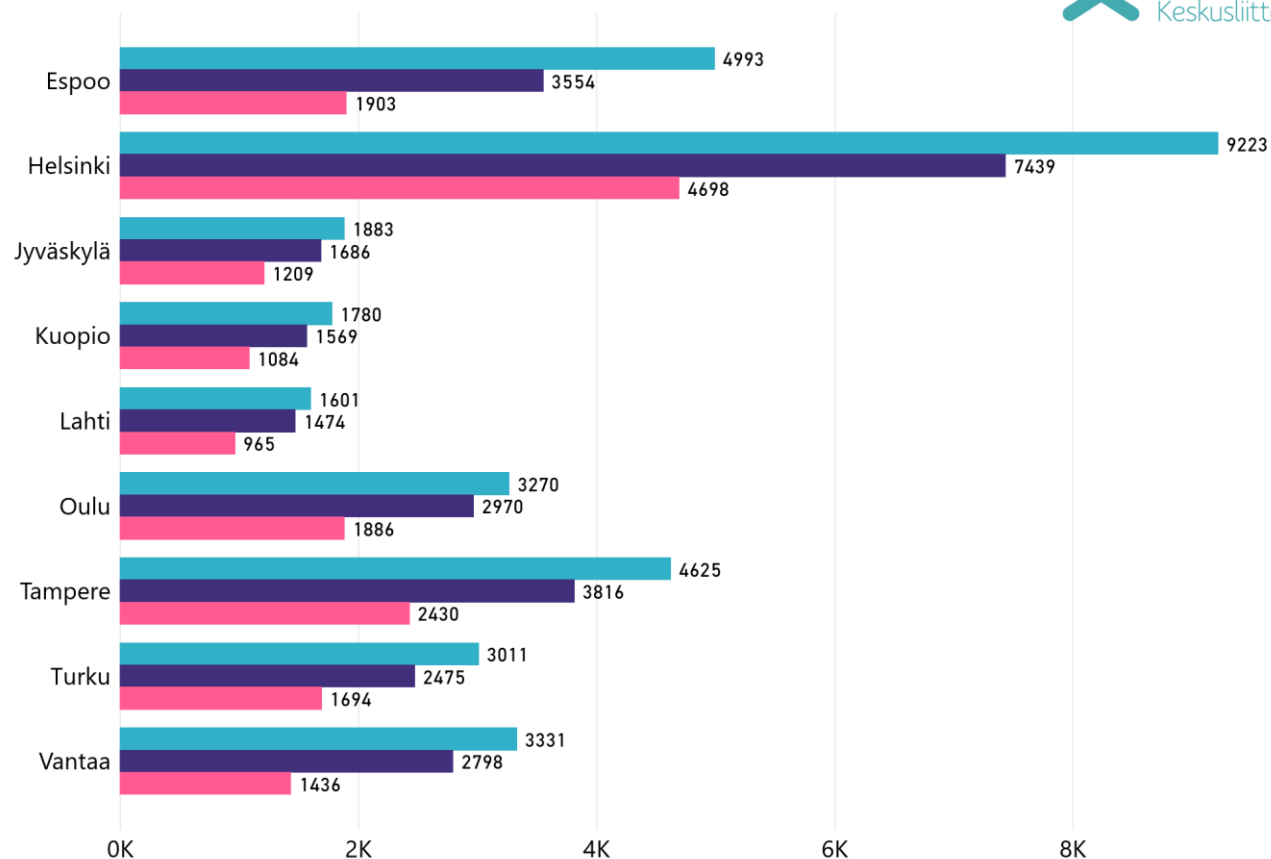


# Asuntokauppojen määrä 2021-2023

*Asuntokauppa ei Tampereella ole kokonaan pysähtynyt, mutta hiljentynyt merkittävästi.*

Vanhojen ja uusien asuntojen myyntimäärät suurimmissa kaupungeissa

Vuosi ● 2021 ● 2022 ● 2023 Tammi-syyskuu



Syyskuussa 2023 Tampereella tehtiin 225 käytettyjen asuntojen kauppaa (-35,9 % viime vuoden syyskuuhun verrattuna).

Lähde:

KVKL Hintaseurantapalvelu,  
[www.hintaseurantapalvelu.fi](http://www.hintaseurantapalvelu.fi),  
 Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto, 6.10.2023.

# Asuntokaupan kehitys 10/2022 vs. 10/2023

*Neliöhinnat ovat laskeneet Tampereella vuoden takaisesta, markkinointiajat pidentyneet ja myynnissä olevien kohteiden määrä kasvanut*

	NELIÖHINTA ?	NELIÖHINNAN KESKIARVO	MARKKINOINTIAIKA ?	KOHDEMÄÄRÄ ?
+ OMAKOTITALOT	2639 €/m <sup>2</sup> (+30 €)	2843 €/m <sup>2</sup> (-5 €)	117 päivää (+26 päivää)	246 kpl (+38 kpl)
+ RIVITALOT	2980 €/m <sup>2</sup> (-249 €)	3158 €/m <sup>2</sup> (-87 €)	51 päivää (+34 päivää)	360 kpl (+122 kpl)
+ KERROSTALOT	4810 €/m <sup>2</sup> (-132 €)	4924 €/m <sup>2</sup> (-109 €)	98 päivää (+21 päivää)	3072 kpl (+261 kpl)
+ PARITALOT	3552 €/m <sup>2</sup> (-99 €)	3574 €/m <sup>2</sup> (+90 €)	26 päivää (-69 päivää)	97 kpl (+37 kpl)
KAIKKI	4377 €/m <sup>2</sup> (-277 €)	4586 €/m <sup>2</sup> (-154 €)	87 päivää (+16 päivää)	3775 kpl (+458 kpl)

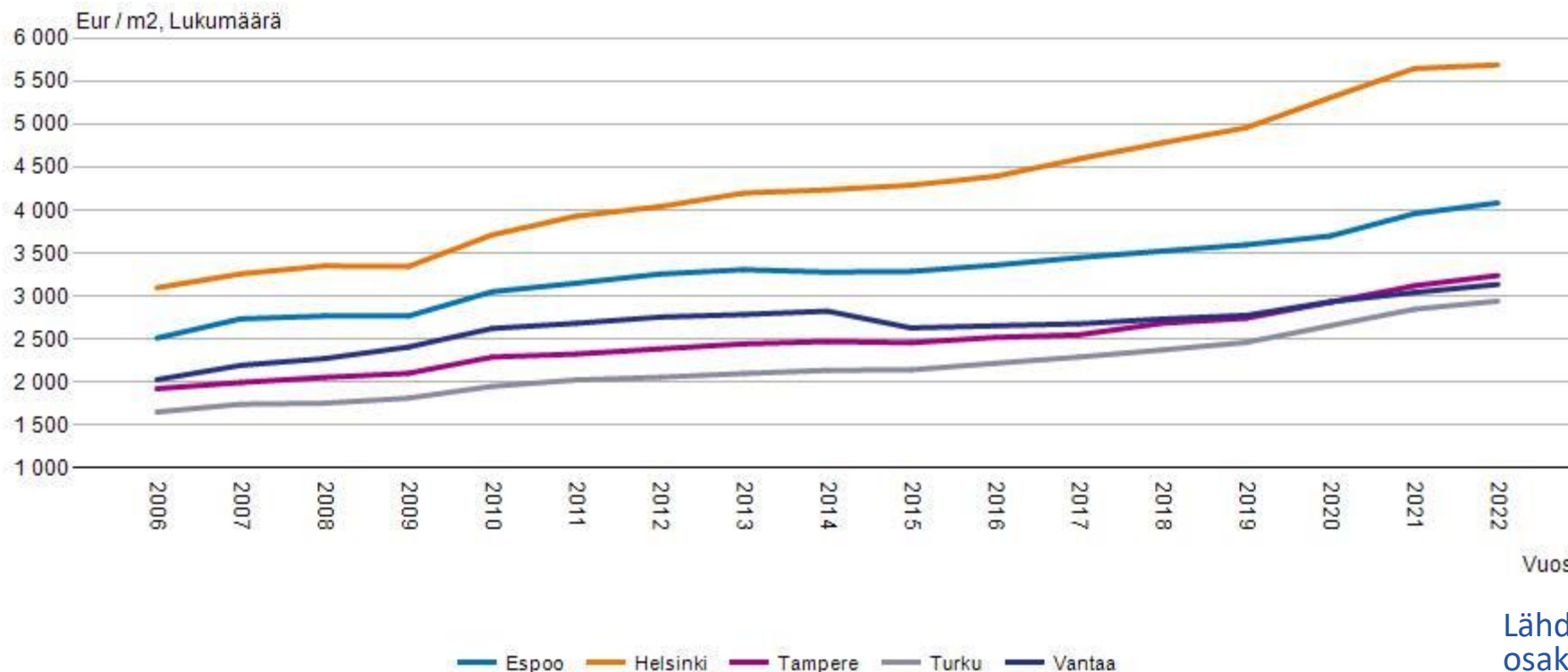
Lähde: Etuovi.com

Taulukon luvut ovat mediaaneja, jotka muodostetaan Etuovi.comissa julkaistuista kohteista. Ns. tarjouskauppa-kohteita ei huomioida tilastoissa. Suluissa oleva luku esittää muutosta vuoden takaiseen lukemaan.



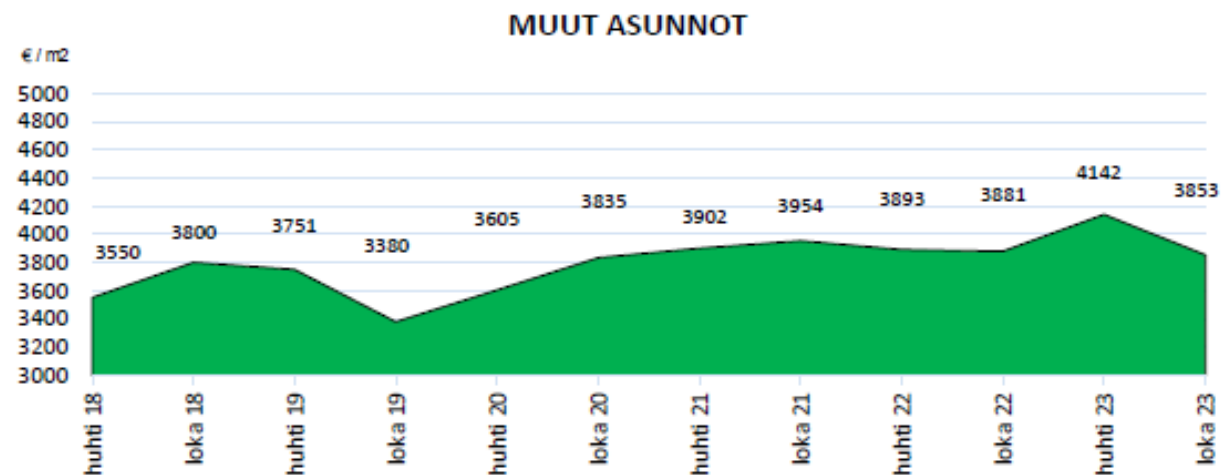
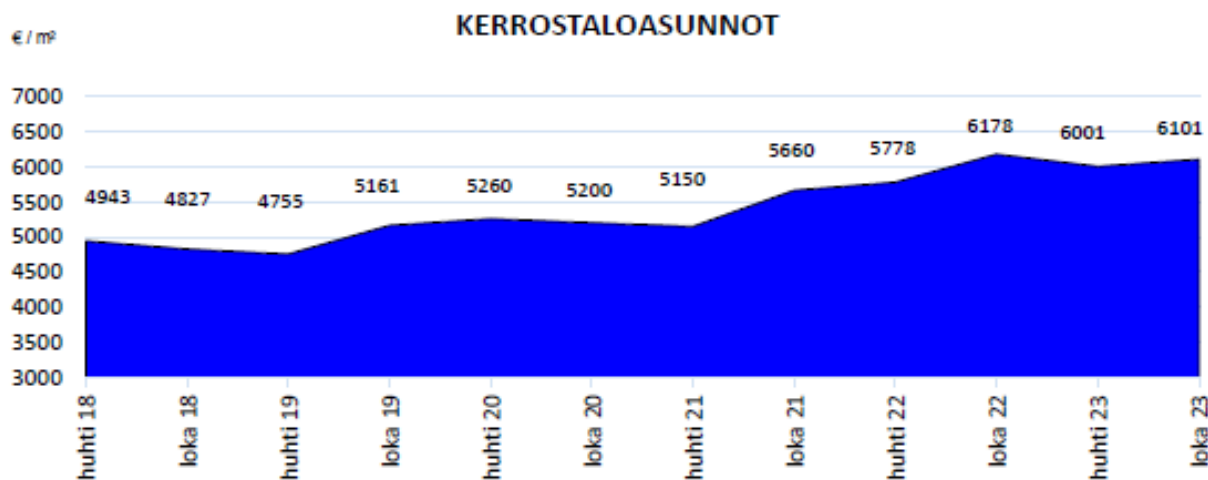
# Vanhojen osakeasuntojen hintakehitys suurissa kaupungeissa 2006-2022

*Tampereen vanhojen osakeasuntojen hintataso on ylittänyt Vantaan hintatason vuosina 2021 ja 2022.*



Lähde: Tilastokeskus,  
osakeasuntojen hinnat

# Uusien asuntojen hintakehitys Tampereella 2018-2023



Korkeasuhdanteen aikana tehtyjen urakkasopimusten takia uusien kerrostaloasuntojen hinnat ovat nousseet.

Kerrostaloasuntojen viime vuosien korkeita **keskineliöhintoja** selittävät osaltaan viimeaikaiset, korkeatasoiset rakennushankkeet mm. ydinkeskustassa, Ranta-Tampellassa ja Tammelassa.

Muiden kohteiden hintavaihteluita selittää myynnissä olevien asuntojen suhteellisen pieni määrä.

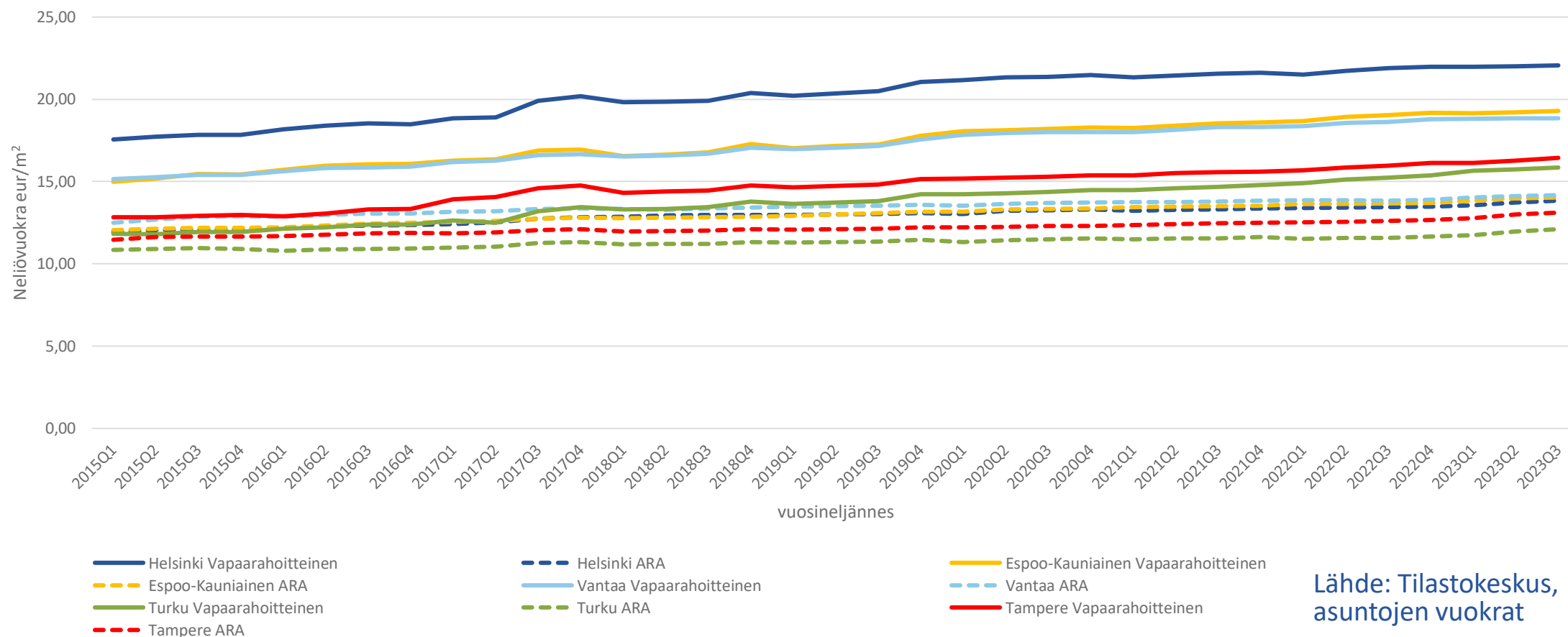
*Lähde: Asuntomarkkinaselvitys Tuuma*

*Huom: Taulukot eivät kuvaa kaikkia Tampereen uudiskohteita.*

# Asuntojen vuokrat suurissa kaupungeissa 2015-2023

14.11.2023 Vuokraovi.comissa oli tarjolla 1 668 vuokra-asuntoa. Samaan aikaan yleishyödyllisten toimijoiden asuntojonoissa on jopa tuhansia asunnonhakijoita

➤ Vuokra-asunnoista on ylitarjontaa, mutta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntä ylittää tarjonnan.

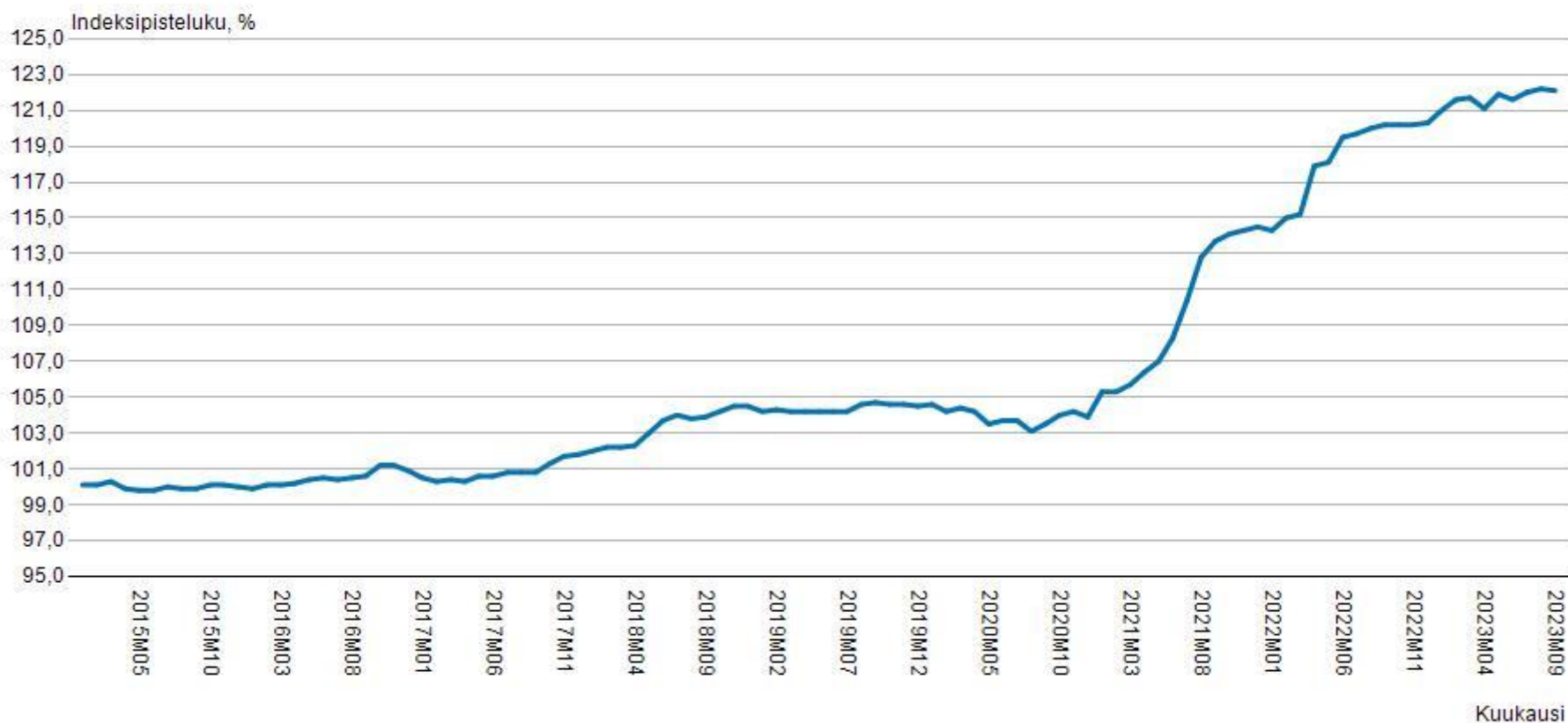


Lähde: Tilastokeskus,  
asuntojen vuokrat

# Rakennuskustannusindeksi

*Asuinrakentamisen kustannukset näyttävät edelleen korkeina, mutta pientä laskua on nähtävissä.*

Rakennuskustannusindeksi, asuinrakentaminen (2015=100)



Lähde: Tilastokeskus,  
rakennuskustannusindeksi  
syyskuu 2023

”Rakennuskustannusindeksi kuvaa keskeisiltä ominaisuuksiltaan samankaltaisten rakennusten rakennuskustannusten ja -töiden suhteellista muutosta rakentamisessa käytettyjen peruspanosten hintakehityksen avulla.

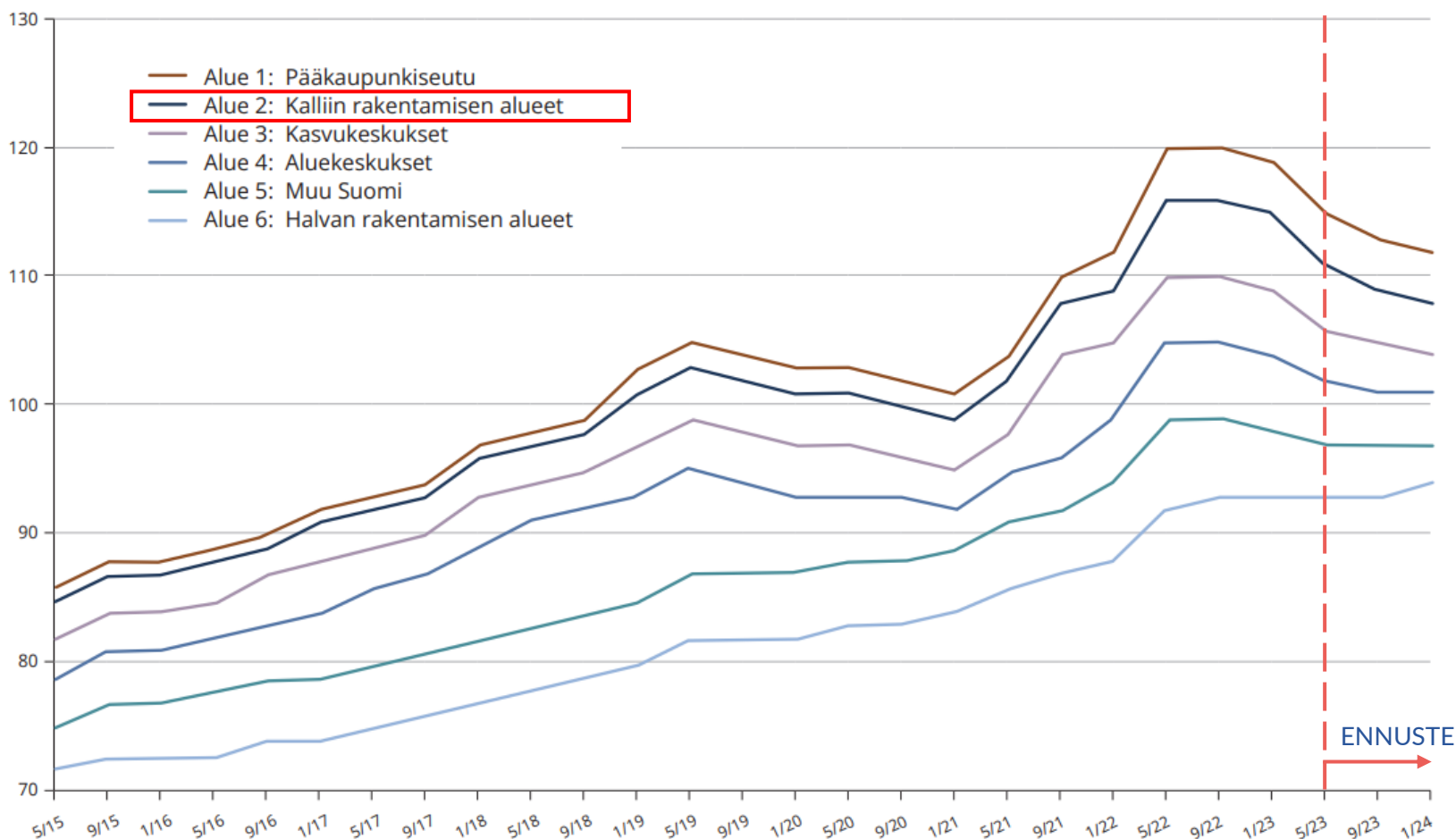
Tiedot kerätään kyselyllä ja Tilastokeskuksen eri aineistoista ja julkaistaan kuukausittain.”



# Tarjoushintaindeksi

## Haahtela, toukokuu 2023

*Urakkatarjoushinnat ovat kääntyneet selkeään laskuun vuodenvaihteessa 2022-2023.*



Lähde: Haahtela-yhtiöt - HAAHTELA-tarjoushintaindeksi™, toukokuu 2023

*HAAHTELA-tarjoushintaindeksi™ on muuttuvapainoinen ja -hintainen rakentamisen tarjoushintaindeksi. Indeksillä kuvataan tarjoushintatason kehittymistä indeksialueilla.*

*Indeksialueita on kuusi alkaen pääkaupunkiseudusta ja päättyen halvan rakentamisen paikkakuntiin. **Tampere sijoittuu alueelle 2.***

*Rakennushankkeiden budjetointia varten indeksin kehittyminen **ennustetaan vuodeksi eteenpäin**. Indeksien kehittymistä ja tulevaisuuden ennustetta päivitetään tarvittaessa vuoden aikana*

# Tonttihakujen ja -varausten tilanne

- Kevään 2023 yhtiömuotoisten tonttien tonttihakuun tuli 27 hakemusta
  - Vrt. syksy 2022: 55 hakemusta, Kevät 2022: 58 hakemusta, syksy 2021: 117 hakemusta
- Syksyn 2023 omakotitonttien hakijamäärä jäi n. 130 hakemukseen.
  - Vrt. 2022: 650 hakemusta, 2021: 690 hakemusta.
  - Muutosta aiempaan selittää osaltaan muutos hakuehdoissa: Vuokratonttien hakua kohdennettiin tamperelaisille lapsiperheille.
- Tontinvarauksille on haettu lisääaikaa.
  - Vapaarahoitteisille on mahdollista hakea lisääaikaa enintään vuoden ja ARA-hankkeille kahden vuoden verran.
  - Lisääaikaa haetaan tyypillisesti kaikissa markkinatilanteissa.
  - Nyt useat toimijat ovat tiedustelleet mahdollisuutta jatkaa varausaikaa yli maksimiajan ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä.
  - Tässä on noudatettu asunto- ja maapolitiikan linjausta, eikä varausaikoja ole jatkettu yli maksimiajan.
- Tonteista luopumisia on tullut selkeästi viime vuosia enemmän.
  - v. 2023 yli 10 kpl
  - Jotkut toimijat ovat luopuneet jo ennen varausajan loppumista.
  - Tontit joista on luovuttu, tulevat pikaisesti uudestaan haettavaksi joko jatkuva hakuun tai seuraavaan tonttihakuun.
- Myös pitkäaikaisia tontinvuokrasopimuksia on tehty.
  - v. 2023: 14 kpl
- Joitakin vapaarahoitteiseen tuotantoon varattuja tontteja on haluttu muuttaa ARA-tuotantoon.
  - Tonttihakuvaiheessa suunnitellulla monipuolisella hallintamuotojakaumalla varmistetaan asuinalueiden tasapainoinen asukasrakenne.
  - ARA-tuotantoon osoitetut tontit varataan suoraan yleishyödyllisille toimijoille, jotta kohtuuhintaisuus toteutuu urakkakilpailutuksen kautta.
  - Korkotukilainsäädännön mukaan sekä uudisrakentamisen että perusparantamisen tulee perustua kilpailumenettelyyn, ellei ARA myönnä siitä poikkeusta.

# Tampereen kaupungin käytettävissä olevat keinot asuntomarkkinoiden edistämiseksi

- Kohtuuhintaisen asuntotuotannon rakentamisen mahdollistaminen
  - Kohtuuhintaiseen rakentamiseen luovutettavien tonttien rakennuskustannuksia arvioidaan kaavavaiheessa sekä luovutettavia tontteja määriteltäessä.
  - Konsernin asuntoyhteisöjen omien kaavakehityshankkeiden tehokas edistäminen.
  - Toimiva yhteistyö Pirkanmaan hyvinvointialueen kanssa erityisryhmien asumisen suunnittelussa ja edistämässä.
- Alueiden nopean rakentumisen edistäminen
  - Tontinluovutukset yhdeltä alueelta useammalle eri tyyppiselle toimijalle yhtäaikaisesti.
  - Kaupungin luovuttamien tonttien varausaikojen pitäminen maltillisina, jotta tontit eivät jää rakentamatta vaan siirtyvät tarvittaessa uudelle toimijalle.
  - Alueiden rakentamisen ajoitus niin, että niille riittää kysyntää: eri tyyppisiä alueita eri puolille Tamperetta.
- Jatkuva tonttihaku
  - Ne tontit joista on luovuttu, laitetaan nopeasti jatkuvaan hakuun.
  - Tiedottaminen toimijoille jatkuvan haun tonteista.
- ARA-rakentamisen edistäminen
  - Informatiivisten kunnan lausuntojen laatiminen ARA-hankkeille nopealla aikataululla.
  - Edunvalvonta ja avoin yhteistyö ARA:n kanssa.

**Asuntopoliittisista tavoitteista on tärkeää pitää kiinni haastavassakin asuntomarkkinatilanteessa, jotta Tampereella on jatkossakin:**

*Laadukkaita, toimivia ja joustavia asuntoja  
Hyvinvoivia, houkuttelevia ja tasapainoisia asuinalueita*



Tampella

KIITOS!

Kaisu Kammonen

[kaisu.kammonen@tamper.fi](mailto:kaisu.kammonen@tamper.fi)