

## **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 2. asteen ammatillinen koulutus 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 ja kilpailukyvyyn palvelualueen organisaatiossa asunto- ja kiinteistölautakunnan järjestämät palvelut kuuluvat kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmään, 2. asteen ammatillisen koulutuksen Tredun palveluryhmään sekä kaupunginhallituksen ohjauksessa toimiviin Viiden tähden keskustan ja Hiedanrannan kehitysohjelmiin.

## **Toimintaympäristön muutokset**

Tamperelaisia oli ennakkotiedon mukaan heinäkuun 2023 lopussa 251 378 ja kasvua vuoden aikana on tapahtunut yli 5900 asukkaan verran. Ennakkotieto kokonaisnettomuutosta heinäkuun loppuun asti oli 2467 henkeä, missä nettomaahanmuutto (1332) ylitti kuntien välisen nettomuuton (1135). Rakennuslupia myönnettiin kesäkuun 2023 loppuun mennessä 1696 asunnolle, kun vuoden 2022 ensimmäisen puoliskon aikana rakennuslupia myönnettiin 1936 asunnolle. Vuoden 2023 ensimmäisen vuosipuolikkaan aikana käynnistyi 813 uuden asunnon rakentaminen, kun vuoden 2022 ensimmäisen vuosipuolikkaan aikana käynnistyi 1752 uuden asunnon rakentaminen. Asuntoja valmistui vuoden 2023 ensimmäisellä puoliskolla 2072 asuntoa, kun vuoden 2022 ensimmäisellä vuosipuoliskolla valmistui 2214 asuntoa. Heinäkuun 2023 loppuun mennessä oli aloitettu 251 kohtuuhintaisen vuokra-asunnon rakentaminen. Uusia asumisoikeusasuntoja ei aloitettu tammi-heinäkuussa 2023. Heinäkuun loppuun mennessä 2023 oli valmistunut 288 kohtuuhintaista vuokra-asunto. Syksystä 2022 kevääseen 2023 verrattuna myymättömien valmiiden asuntojen määrä oli kasvanut.

Korona-pandemia ja Ukrainan sota ovat vaikeuttaneet joidenkin rakennustuotteiden saatavuutta ja hinnat ovat olleet vaikeasti ennustettavissa. Korkea inflaatio sekä korkojen nopea nousu hillitsevät tällä hetkellä voimakkaasti omistusasuntorakentamista. Merkittävimpiin kasvukeskuksiin, kuten Tampereelle, on viime vuosina valmistunut poikkeuksellisen paljon vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Tällä hetkellä Tampereella on monenlaisten omistajatahojen tarjoamia vuokra-asuntoja tarjolla aiempia vuosia enemmän, minkä arvellaan vähentävän sijoittajavetoisten asuntohankkeiden käynnistymistä. Tampereella rakentamista on edelleen käynnissä perustuen vuonna 2022 aloitettujen asuntojen käynnissä olevaan rakentamiseen, mutta uusien asuntokohteiden aloitus on niukkaa aiempiin asuntorakentamisen huippuvuosiin verrattuna.

Hallitusohjelman kirjaukset valtion asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen ARA:n rahoitusmahdollisuuksien rajaamisesta ja asumisoikeustuotannon rahoituksen päättymisestä saattavat aiheuttaa haasteita asuntotuotantoon erityisesti kasvavilla kaupunkiseuduilla. Tyypillisesti ARA:n rahoittama kohtuuhintainen asuntotuotanto toimii rakentamisen suhdanteiden tasaajana silloin, kun vapaarahoitteisia asuntohankkeita hankkeita ei käynnisty. Mikäli ARA:n rahoittamaa asuntotuotantoa ei mahdollisteta valtion talousarviossa, kasvukeskusten asuntotuotanto jää jälkeen niiden väestönkasvun edellyttämästä tarpeesta.

Sosiaali- ja terveyspalveluiden järjestämisen siirtyminen vuoden 2023 alusta hyvinvointialueille käynnisti muutoksen myös palvelutilojen osalta. Kaupunki on vuokrannut hallinnoimiaan tiloja hyvinvointialueelle kolmen vuoden siirtymäajaksi uudistuksen yhteydessä annetun vuokra-asetuksen mukaisesti. Vuokrauksen lisäksi kaupunki jatkaa sote-kiinteistöjen myyntivalmisteluja. Myynneillä kaupungin on tarkoitus irtautua

sote-kiinteistöjen omistamisesta ja kohdentaa myynnistä saatavat tulot kaupungin järjestämisvastuulle jäävien palveluiden investointeihin mm. koulut ja päiväkodit sekä kulttuuri- ja liikuntatilat. Sote-kohteiden myyntivalmisteluiden lisäksi tehdään sote-kohteiden yhtiöittämisselvityksiä.

## Toiminnan tavoitteet

Vuoden 2024 talousarvio ja sen sisältämät vuosittaiset sitovat toiminnan tavoitteet perustuvat Tampereen strategiaan 2030 ja sen pohjana olevaan Kalervo Kummolan pormestariohjelmaan. Asunto- ja kiinteistölautakunnalle kohdistuu vuonna 2024 yhteensä kuusi sitovaa toiminnan tavoitetta.

VALTUUSTOKAUDEN TAVOITE	TALOUSARVIOTAVOITE 2024
Alueiden väliset hyvinvointierot ovat kaventuneet	<b>Kaupunkitasoinen toimintamalli kaupunginosien kehittämiseksi ja alueiden eriytymisen ehkäisemiseksi on valmistunut</b>
Asuntotuotanto on alueellisesti monipuolistunut ja Tampereelle valmistuu keskimäärin 716 kohtuuhintaista asuntoa vuosittain	<b>Asunto- ja maapolitiikan linjausten mukainen asuntotuotantotavoite 716 kohtuuhintaista asuntoa toteutuu</b>
Asuntotuotanto on alueellisesti monipuolistunut ja Tampereelle valmistuu keskimäärin 716 kohtuuhintaista asuntoa vuosittain	<b>Yhtiömuotoiseen asumiseen on asetettu haettavaksi avoimessa menettelyssä tai neuvottelumenettelyssä tontteja 100.000 kem2</b>
Asuntotuotanto on alueellisesti monipuolistunut ja Tampereelle valmistuu keskimäärin 716 kohtuuhintaista asuntoa vuosittain	<b>Asemakaavoituksella ja tontinluovutuksella on mahdollistettu vuosittain keskimäärin 150 pientalon rakentaminen*</b>
Asuntotuotanto on alueellisesti monipuolistunut ja Tampereelle valmistuu keskimäärin 716 kohtuuhintaista asuntoa vuosittain	<b>Asunnottomuus kokonaisuutena sekä pitkäaikaisasunnottomuus ovat vähentyneet yhteistyössä sidosryhmien** kanssa edelliseen vuoteen verrattuna</b>
Esihenkilötyö on vahvistunut ja henkilöstön työhyvinvointi on parantunut	<b>Työntekijäkokemus on parantunut edelliseen vuoteen verrattuna</b>

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

\*\* Hyvinvointialue ja vuokra-asuntotoimijat

## Talous

Asunto- ja kiinteistölautakunnan toimintakate on 171,4 milj. euroa. Toimintatulot 265,1 milj. euroa muodostuvat pääosin tilaomaisuuden vuokratuotoista, maa-alueiden vuokratuotoista sekä maa-alueiden ja rakennusten pysyvien vastaavien myyntivoitoista. Pysyvien vastaavien myyntivoitot ovat yhteensä 20,9 milj. euroa. Maksutuloihin kirjautuvat mm. maankäyttösopimuskorvaukset. Toimintamenot ovat yhteensä 93,7 milj. euroa ja niihin sisältyvät mm. Tampereen Tilapalvelut Oy:ltä ostettavat tilojen ja kiinteistöjen hankejohtamis-, ylläpito- ja kunnossapitopalvelut 48,3 milj. euroa. Hiedanranta -kehitysohjelman asunto- ja kiinteistölautakunnan alainen toimintameno on vuonna 2024 noin 1 milj. euroa.

Investointimenot ovat yhteensä 120 milj. euroa. Rahoitusosuuksia öljylämmityksestä luopumiseen on noin 0,8 milj. euroa. Talonrakennushankkeiden nettoinvestointimenot ovat 100,8 milj. euroa. Nettoinvestoinnit ovat 119,2 milj. euroa. Pysyvien vastaavien luovutustuloja on talousarviossa 29,4 milj. euroa.

Tuloslaskelma (1 000 euroa)	TP 2022	Muutettu TA 2023	TA 2024
<b>Toimintatulot</b>			
Myyntitulot	745	480	480
Maksutulot	13 351	1 966	10 001
Tuet ja avustukset	353	153	503
Vuokratulot	222 251	209 666	233 197
Muut toimintatulot	9 404	20 900	20 900
<b>Toimintatulot yhteensä</b>	<b>246 105</b>	<b>233 164</b>	<b>265 081</b>
<b>Toimintamenot</b>			
Henkilöstömenot	-4 249	-4 199	-4 580
Palvelujen ostot	-51 087	-53 222	-56 030
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-232	-378	-271
Avustukset	-7	-420	-427
Vuokramenot	-49 999	-30 546	-32 201
Muut toimintamenot	-304	-287	-206
<b>Toimintamenot yhteensä</b>	<b>-105 879</b>	<b>-89 051</b>	<b>-93 715</b>
<b>Toimintakate</b>	<b>140 227</b>	<b>144 113</b>	<b>171 366</b>
Rahoitustulot ja -menot	-16 989	-15 125	-17 777
Poistot ja arvonalentumiset	-49 626	-48 733	-59 364
<b>Tilikauden tulos</b>	<b>73 612</b>	<b>80 255</b>	<b>94 225</b>
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)	112	0	0
<b>Tilikauden ylijäämä (alijäämä)</b>	<b>73 724</b>	<b>80 255</b>	<b>94 225</b>

Investoinnit (1 000 euroa)	TP 2022	Muutettu TA 2023	TA 2024
Investointimenot	-140 102	-149 724	-120 017
Rahoitusosuudet	255	1 000	786
<b>Nettoinvestoinnit</b>	<b>-139 847</b>	<b>-148 724</b>	<b>-119 231</b>
Pysyvien vastaavien luovutustulot	12 919	29 400	29 400

## 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)	265 081	-92 695	<b>172 386</b>	-17 777	-59 364	95 245
Hiedanranta		-1 020	<b>-1 020</b>			-1 020

Investoinnit (1 000 euroa)	Investointi- menot	Rahoitus- osuudet	Netto- investoinnit
Asunto- ja kiinteistölautakunta (pl. erikseen sitovat erät)	-13 300		<b>-13 300</b>
Talonrakennushankkeet	-101 617	786	<b>-100 831</b>
Viiden tähden keskusta	-1 600		<b>-1 600</b>
Hiedanranta	-3 500		<b>-3 500</b>

## 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.

### Toiminnan painotukset ja keskeiset muutokset

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asunto- ja maapolitiikan linjaukset kesäkuussa 2022. Linjausten toimeenpano jatkuu vuonna 2024 ja linjausten vaikuttavuutta arvioidaan. Linjausten myötä uusina elementteinä maanvuokrasopimusten kohtuullistamishakemusten käsittelyprosessi ja määritelmät täyttävien asuntotonttien myyntiprosessi käynnistyvät vuokralaisten aloitteesta ja toteutuessaan vaikuttavat sekä maanvuokratuloihin että tontinmyyntituottoihin.

Uutta asumista mahdollistetaan maankäytön kehittämiseen liittyvillä sopimuksilla sekä maanluovutuksella. Yritysten toimintaedellytyksiä parannetaan yritysalueita kehittämällä elinkeinoelämän tarpeisiin ja niin, että riittävä määrä yritystonttitarjontaa on olemassa. Asuntomarkkinoiden taantumasta johtuen uusien asuntotonttien luovutustuotot ovat tavanomaista epävarmempia.

Kaupungin maalta etsitään täydennysrakentamiskohteita 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 sivistys- ja kulttuuripalveluiden, liikunta- ja vapaa-aikapalveluiden, lukiokoulutuksen ja konsernihallinnon kanssa.

Vuonna 2024 on käynnissä noin 17 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 ja osallistumme sen päivitystyöhön. Kiertotaloussuunnitelma pyritään liittämään tiekarttaan. Vähähiilisten materiaalien käyttöä kaupungin palvelurakennuskohteissa lisätään ja edistetään kaupungin tontinluovutuksella tavoitteita myös asunto- ja toimitilarakentamisessa.

Kaukajärven ja Annalan kaupunginosaohjelma jatkuu vuonna 2024 ja myös kaupunkitasoinen kaupunginosakehittämisen työryhmän toiminta käynnistyy. Työ asunnottomuuden ja pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseksi ja poistamiseksi yhteistyössä Pirkanmaan hyvinvointialueen kanssa jatkuu. Asumisneuvontaa jatketaan ja laajennetaan ennaltaehkäisten asumisen haasteita

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 siirryttyä hyvinvointialueelle ja kaupungin jäädessä vuokranantajaksi vielä joidenkin tilojen osalta, olemme kehittäneet tilaomaisuuden hallintaa muutoksen edellyttämään suuntaan vahvistamalla asiakaspalvelua ja sopimusosaamista uusilla ja korvaavilla rekrytoinneilla. Tarpeettoman tilaomaisuuden realisointi jatkuu edelleen ja realisointeja toteutetaan joko kohteita suoraan myymällä tai kiinteistökehityksen kautta.

Jatkamme ja kehitämme edelleen asiakaskokemustiedon keräämistä palvelutoimintamme kehittämisen pohjaksi. Toteutamme työntekijäkokemuksen parantamiseksi sovitut kehittämistoimenpiteet, reagoimme uusiin tarpeisiin sekä varmistamme osaltamme henkilöstöressurssien ja osaamisen riittävyyden.

## Palvelujen toimintamenot

Palvelu	Toimintamenot, 1 000 euroa
Asumisen kehittäminen ja viranomaispalvelut	-2 377
Maaomaisuuden hallinta	-5 598
Tilavuokrauspalvelut	-83 436
Akila, Hiedanranta	-1 020
Palvelutilaverkkojen kehittäminen	-1 284
<b>Yhteensä</b>	<b>-93 715</b>