

Tampereen asuntotuotanto- ja asuntomarkkinatilanne sekä kaupungin asuntotuotannon kannusteiden vaikutukset

Pormestarin johtoryhmä 10.12.2024

Kaupunginhallitus 16.12.2024

Kaisu Kammonen, erityisasiantuntija (kestävä asuminen ja rakentaminen)

Satu Jauhiainen, tiimipäällikkö (kiinteistötoimi)

Juha Henttonen, rakennusvalvontapäällikkö (rakennusvalvonta)

Tässä esityksessä

- Huomioita asuntomarkkinatilanteesta
- Asuntorakentaminen Tampereella – valmistuneet, aloitukset, rakennusluvut
- Kohtuuhintainen asuntotuotanto ja Ara-hankkeet
- Uudiskohteiden markkinatilanne – Asuntomarkkinaselvitys Tuuma
- Asuntokauppojen määrä ja asuntojen hintakehitys
- Vuokra-asuntotarjonta ja vuokratason kehitys
- Rakentamiskustannusten kehitys
- Asunto- ja maapolitiikan toimenpiteet asuntorakentamisen aloitusten edistämiseksi heikentyneessä markkinatilanteessa – tilannekatsaus vaikuttavuudesta
- Rakennusvalvonnan toimenpiteet – tilannekatsaus vaikuttavuudesta
- Yhteenveto

Huomioita asuntomarkkinatilanteesta

- Tampereen asuntomarkkinatilanne on edelleen haastava.
 - Asuntokauppa ei Tampereella ole kokonaan pysähtynyt, mutta hiljentynyt merkittävästi.
 - Vanhojen asuntojen kauppamäärät ovat nousseet viime vuodesta, uusien asuntojen taas laskeneet.
 - Tilanne ei poikkea muiden suurten kaupunkien asuntomarkkinatilanteesta.
- Uudiskohteiden hinnat ovat edelleen korkeita.
 - Urakkahinnat ovat olleet viime aikoina laskussa, mutta rakennusliikkeiden ei ole mielekästä tuottaa markkinoille omana tuotantona edullisempia asuntoja, ennen kuin aiemmat asunnot on saatu myytyä.
 - Myymättömien asuntojen reservi on pienentynyt hitaasti, kun uusia kohteita asuntomarkkinaan ei muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta ole aloitettu.
- Asuntoaloitukset ovat olleet vähäisiä, ja niistä valtaosa on aran rahoittamaa tai kaupunkikonsernin omaa kohtuuhintaista asuntotuotantoa.
 - Vielä pari vuotta sitten suhde kohtuuhintaisten ja muiden asuntojen suhde oli päinvastainen.
 - Asuntoja on rakenteilla huomattavasti vähemmän kuin vuosi sitten.
 - Myönnettyjen lupien perusteella asuntotuotanto laskee entisestään.

Huomioita asuntomarkkinatilanteesta

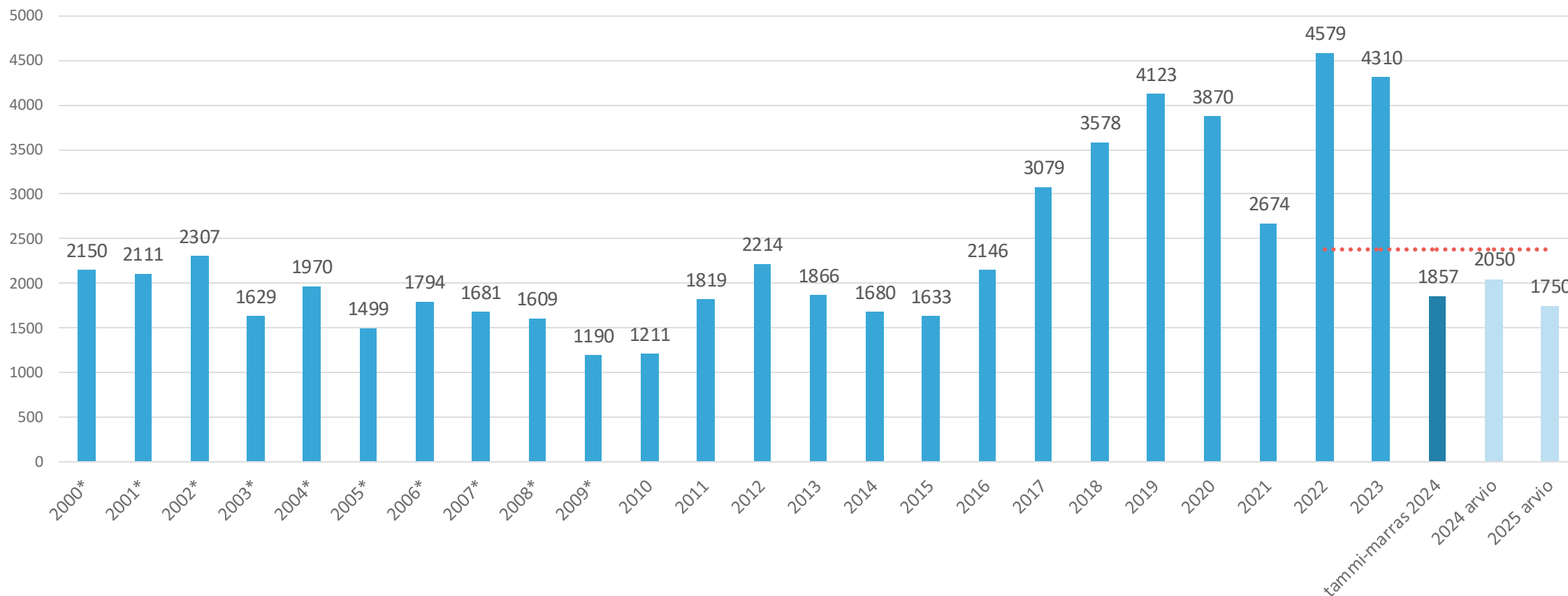
- Korkotason huippu on saavutettu?
 - Euroopan keskuspankki päätti lokakuussa 2023 lopettaa ohjauskoron nostamisen toistaiseksi.
 - Tämän jälkeen euribor 12 kk-korko on lähtenyt laskuun, ja on laskenut jo n. 2,35 %:n.
 - Euribor-korkojen laskun ennakoidaan piristävän asuntomarkkinoita.
- Tampere on vetovoimainen ja kasvun odotetaan jatkuvan.
 - Tampereen väestönkasvu on edelleen korkealla tasolla: lähes 4500 henkeä lokakuun loppuun mennessä.
 - Asuntotuotannon ja –markkinan hiljaisuus tämän ja edellisen vuoden väestönkasvuun peilaten kertoo siitä, että Tampereelle syntyi ennen asuntotuotannon romahdusta asuntoja ”varastoon”. Siksi väestönkasvu on edelleen pysynyt korkealla tasolla.
 - Väestön kasvaessa edelleen syntyy ajan myötä kysyntää uusille asunnoille.
 - Jos uusia hankkeita ei käynnisty ajoissa, tarpeen mukaisten asuntojen puuttuminen asuntomarkkinoilta voi hillitä väestönkasvua. Riskinä on myös asuntopula tiettyjen ryhmien keskuudessa (esim. opiskelijat).
 - Asuntotuotannon määrän lisäksi myös sen rakenne on huomionarvoista. Tällä hetkellä syntyy paljon kohtuuhintaisia asuntoja, joista on ollut pulaa. Kuitenkin myös vapaarahoitteista tarjontaa eri talotyyppeihin tarvitaan.

Asuntomarkkinatilanteen taustalla on monimutkainen kokonaisuus



Valmistuneet asunnot 2000-2023 ja arvio 2024-2025

Vuonna 2024 valmistunee noin 2000 asuntoa ja vähäisten aloitusten vuoksi vuonna 2025 valmistuvien asuntojen määrä vähenee edelleen.



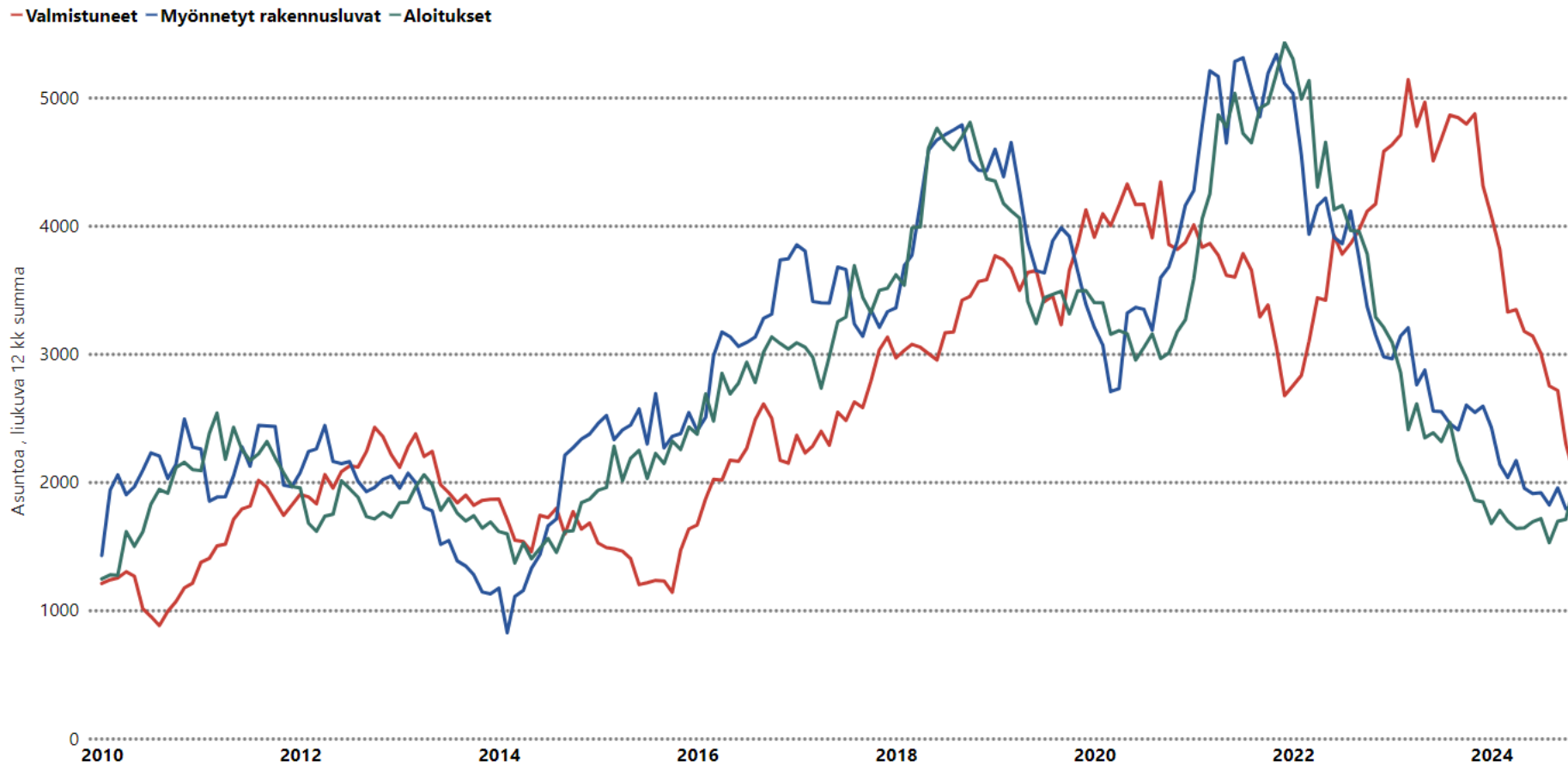
■ valmistuneet asunnot, kpl

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

* 2000-2009 luvut eivät sisällä käyttötarkoituksen muutoksia

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.



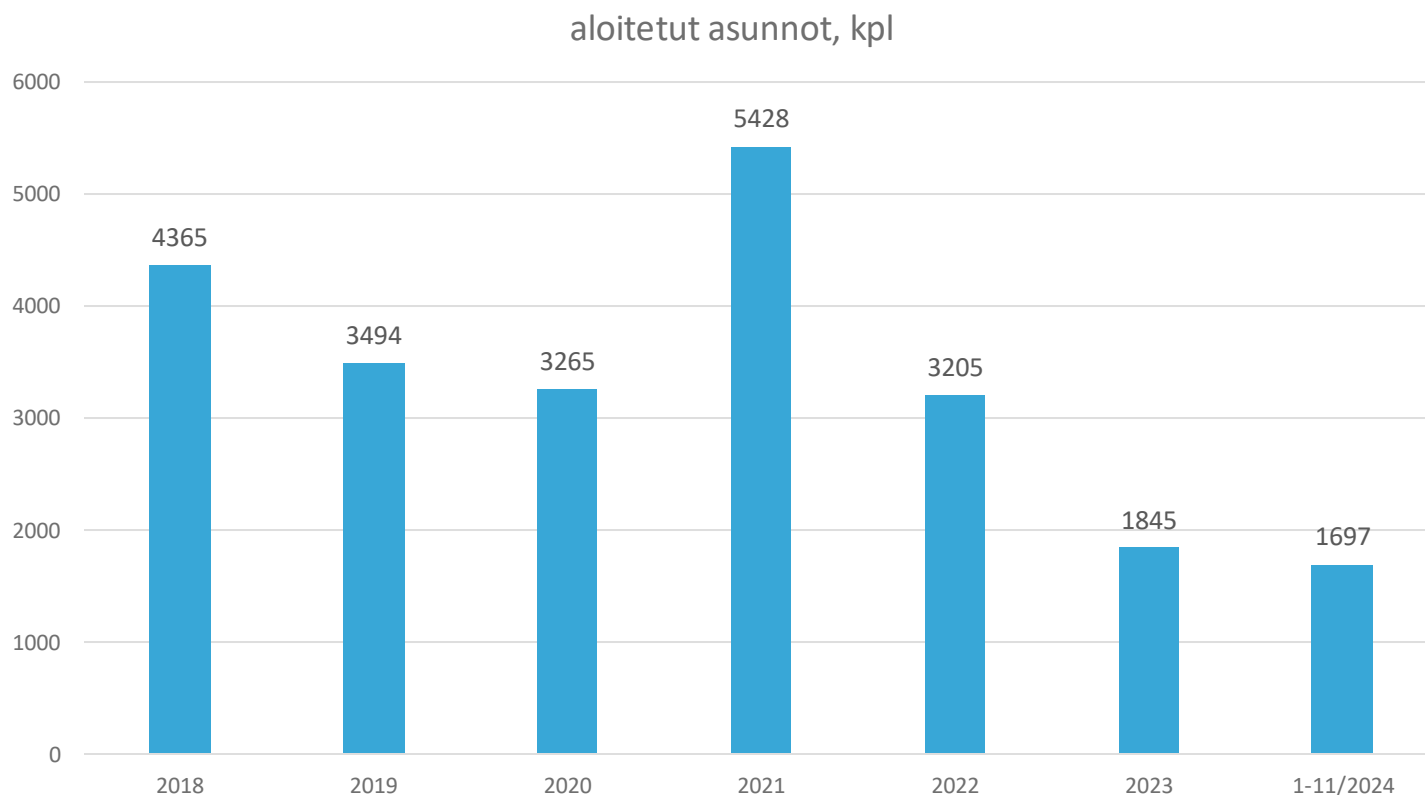
Trenditarkastelussa käytetyt luvut ovat 12 kk liukuvia summia, jotka kuvaavat kehityksen suuntaa

Lähde: Asumisen ja rakentamisen tietokkuna

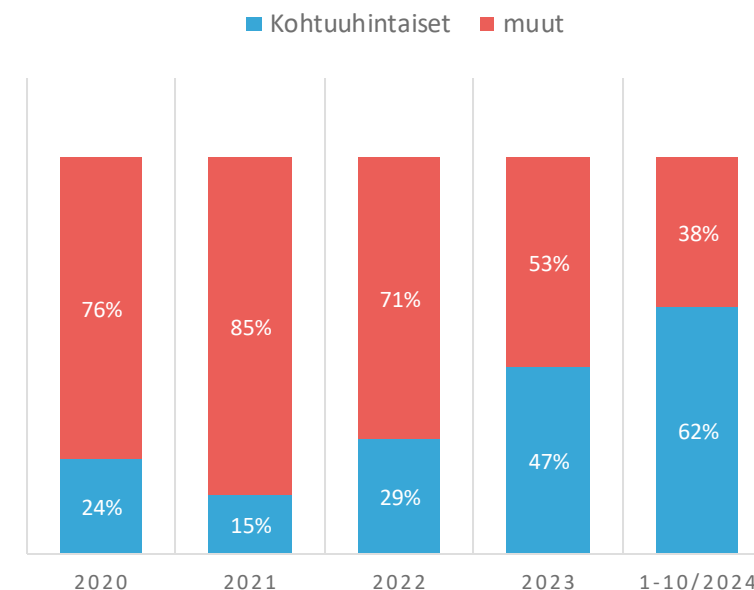
10.12.2024

Asuntorakentamisen aloitukset

- Asuntoaloitusten määrä oli syyskuun 2024 lopussa 17 % korkeampi kuin samaan aikaan edellisvuonna.
- Marraskuussa 2024 Tampereella oli rakenteilla noin 2350 asuntoa (vrt. syyskuussa 2023 rakenteilla oli noin 3 500 asuntoa.)



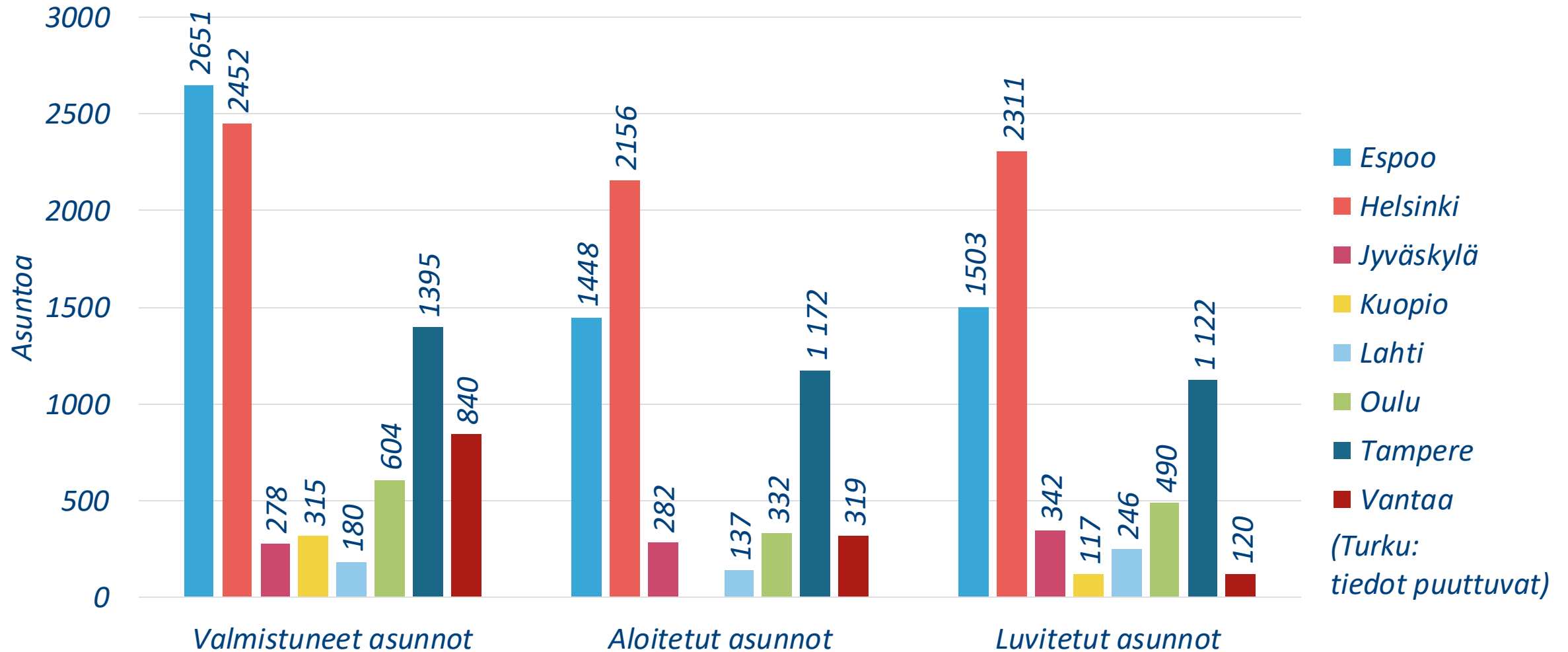
Kohtuuhintaisen asuntotuotannon osuus kaikista asuntotuotannon aloituksista



Lähde: Asumisen ja rakentamisen tietoikkuna

Asuntotuotantotilanne suurissa kaupungeissa

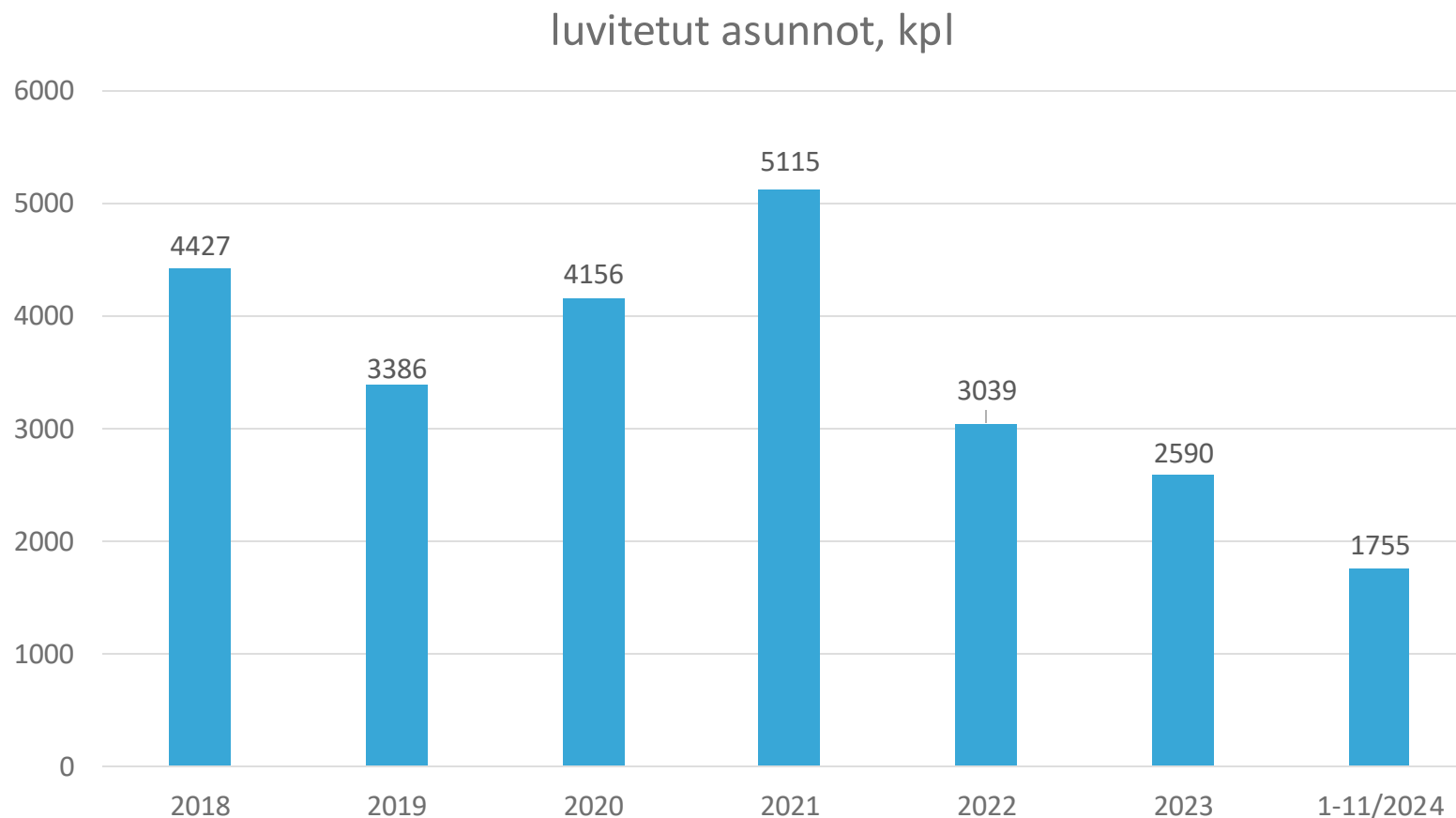
1-8/2024



Lähde: kaupunkien toimittamat tiedot asuntorakentamisesta
Koonnut Hanna Dhalmann/Helsingin kaupunki

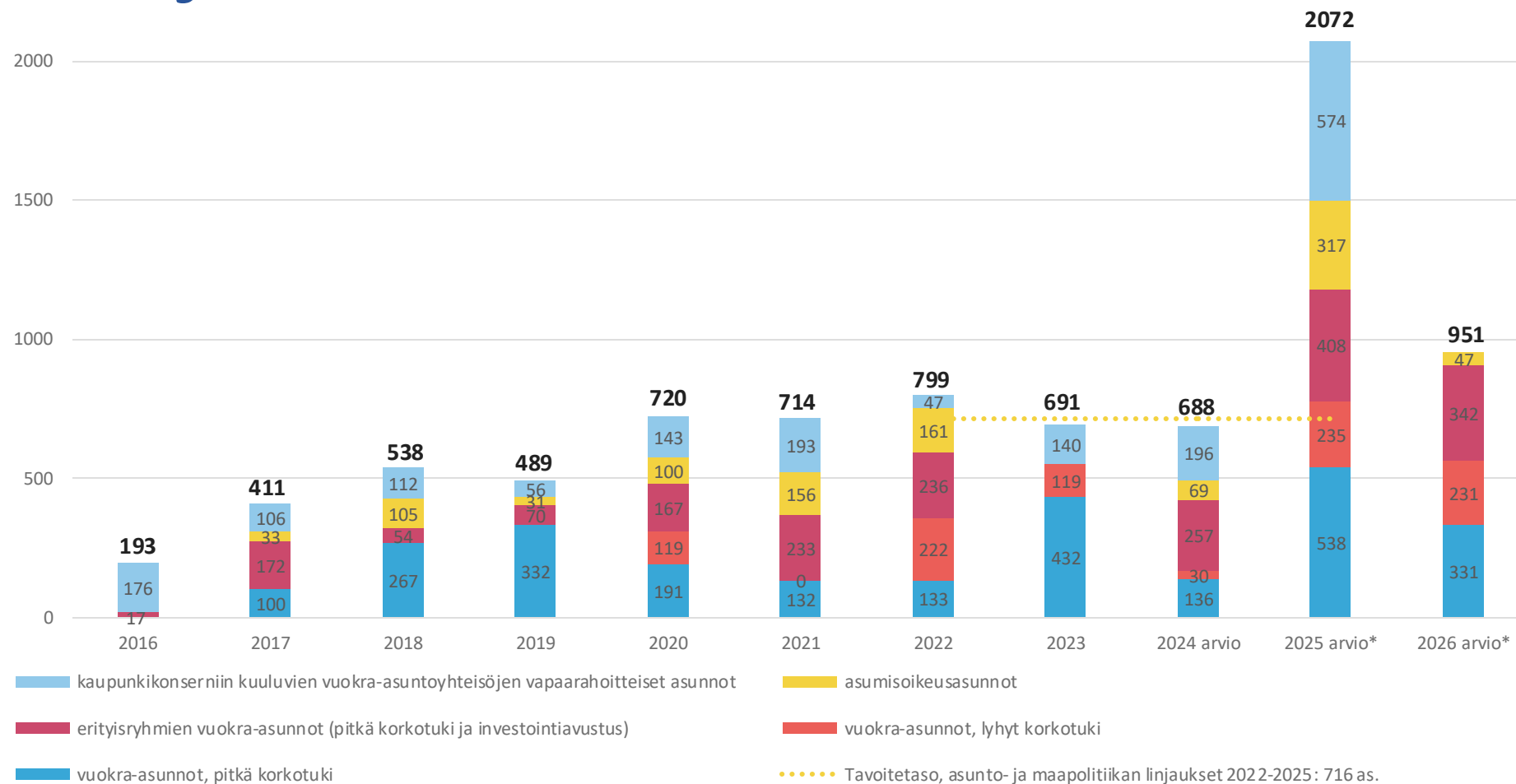
Myönnettyt rakennusluvut

Myönnettyjen rakennuslupien määrä oli lokakuun 2024 lopussa noin 32 % matalampi kuin samaan aikaan vuonna 2023.

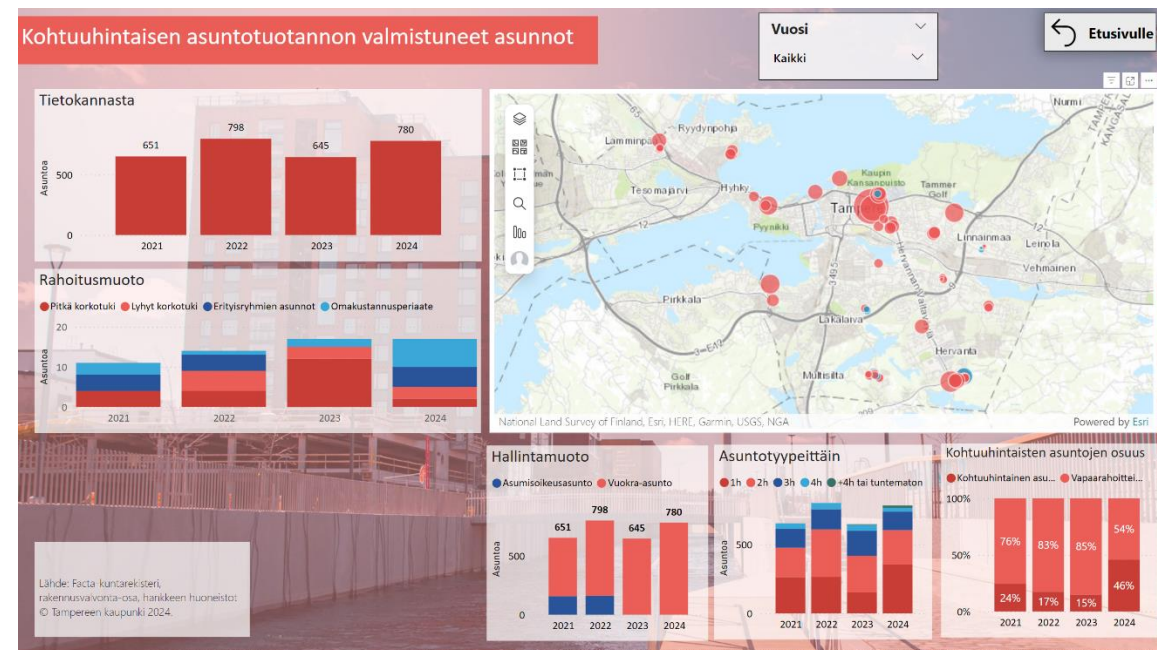
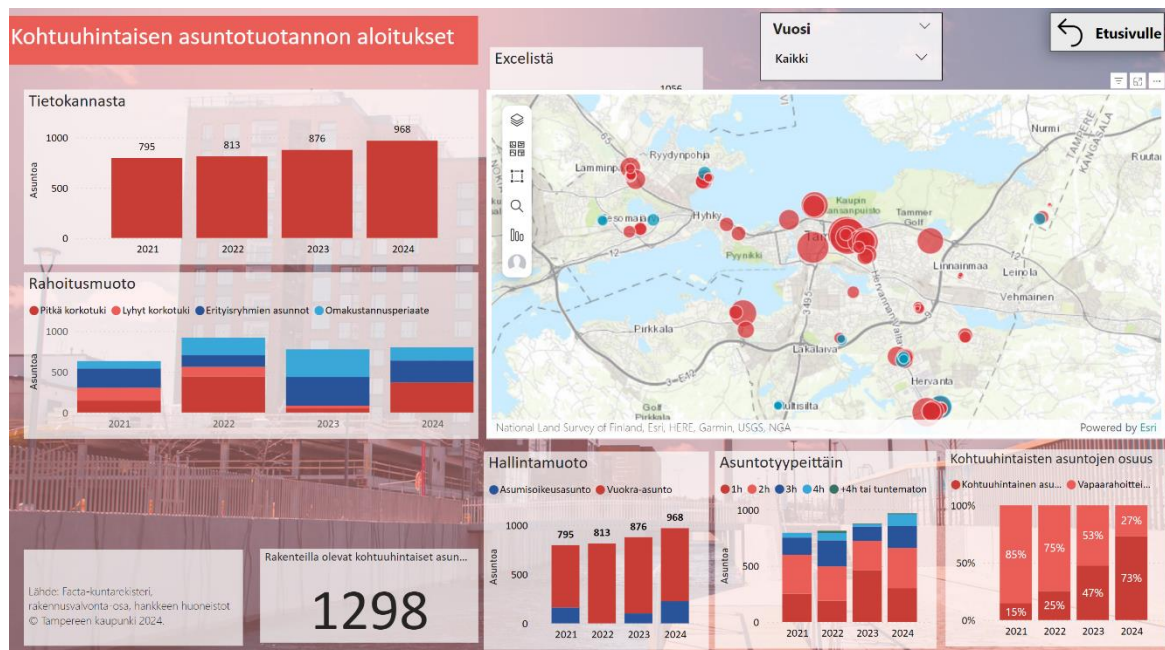


Lähde: Asumisen ja rakentamisen tietokkuna

Kohtuuhintainen asuntotuotanto 2016-2023 ja arvio 2024-2026



Tulossa Asumisen ja rakentamisen tietokkunaan: Aloitettut ja valmistuneet kohtuuhintaiset asunnot



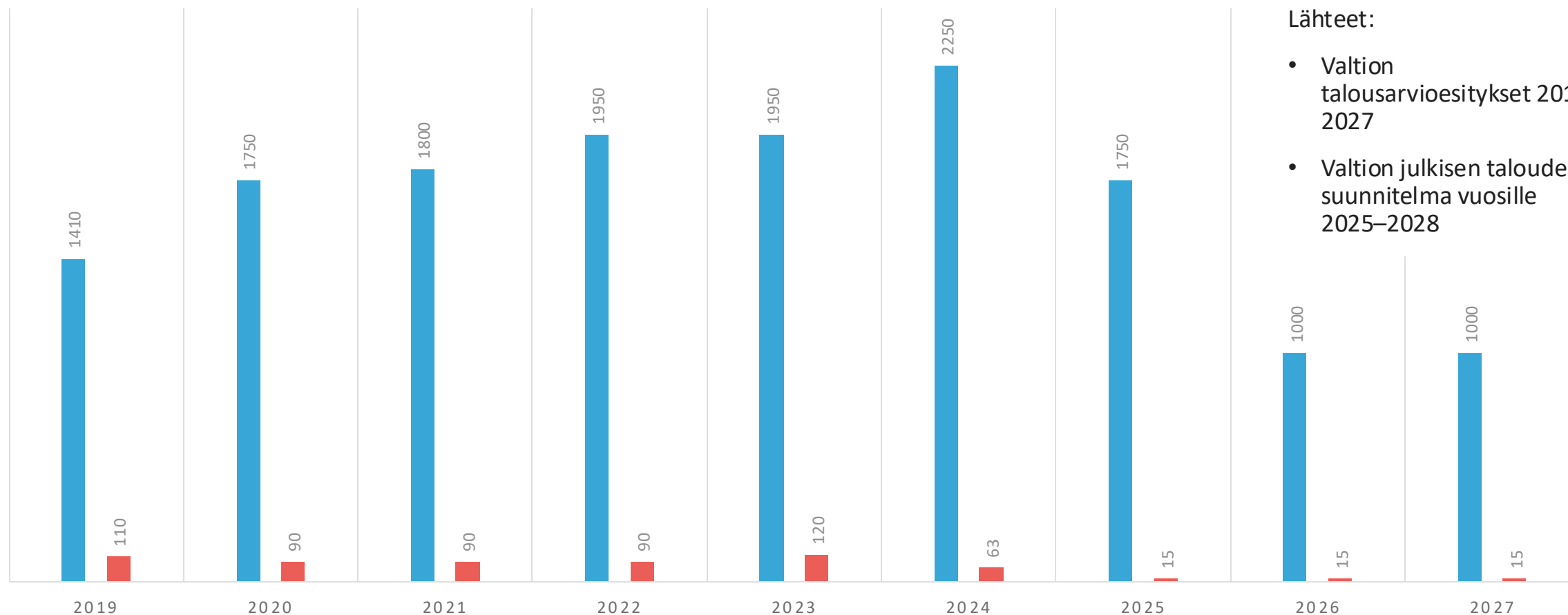
Asumisen ja rakentamisen tietokkunaan: [Microsoft Power BI](#)

ARA-hankkeiden käsittelytilanne 3.12.2024

- Vuonna 2024 kaupunki on vastaanottanut yhteensä 28 ARA-hankkeiden lausuntopyyntöä.
- Vuonna 2024 kaupunki on puoltanut kahdeksaa yhtiömuotoista lyhyen korkotuen hanketta, jättänyt puoltamatta kolmea ja yhden hakemuksen käsittely on kesken.
 - Puolletut lyhyen korkotuen hankkeet ovat yhtä lukuun ottamatta saaneet sekä ehdollisen lainavarauksen että Ara:n hintapäätöksen.
- Pitkän korkotuen hankkeita kaupunki on puoltanut seitsemän ja yhtä ehdollisena.
 - 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 asumishankkeiden pitkää korkotukilainaa kaupunki on puoltanut kolmen kohteen osalta ja opiskelija-asuntojen viiden kohteen osalta.
 - Erityisryhmien asuntohankkeiden osalta ei ole tullut ehdollisia lainavarauksia ja opiskelija-asunnoista yksi hanke on saanut ehdollisen lainavarauksen.

Korkotukilainavaltuuden ja erityisryhmien investointiavustusvaltuuden kehitys 2019-2027

■ Korkotukilainavaltuus ■ Erityisryhmien investointiavustusvaltuus



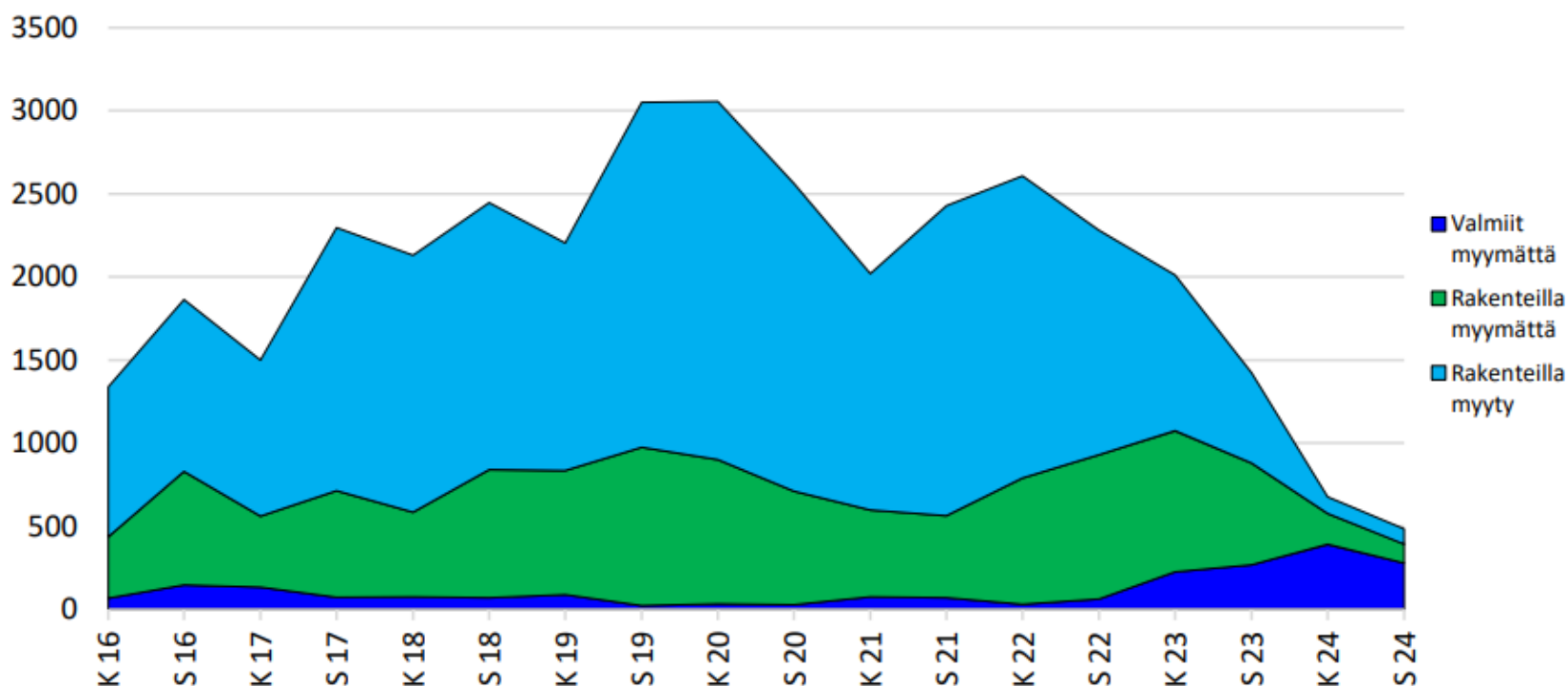
Lähteet:

- Valtion talousarvioesitykset 2019-2027
- Valtion julkisen talouden suunnitelma vuosille 2025–2028

Asuntomarkkinatilanteen kehitys 2016-2024

Valmiiden myymättömien uudisasuntojen määrä on kääntynyt laskuun ja rakenteilla olevien myytyjen ja myymättömien asuntojen määrä on vähentynyt entisestään.

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.

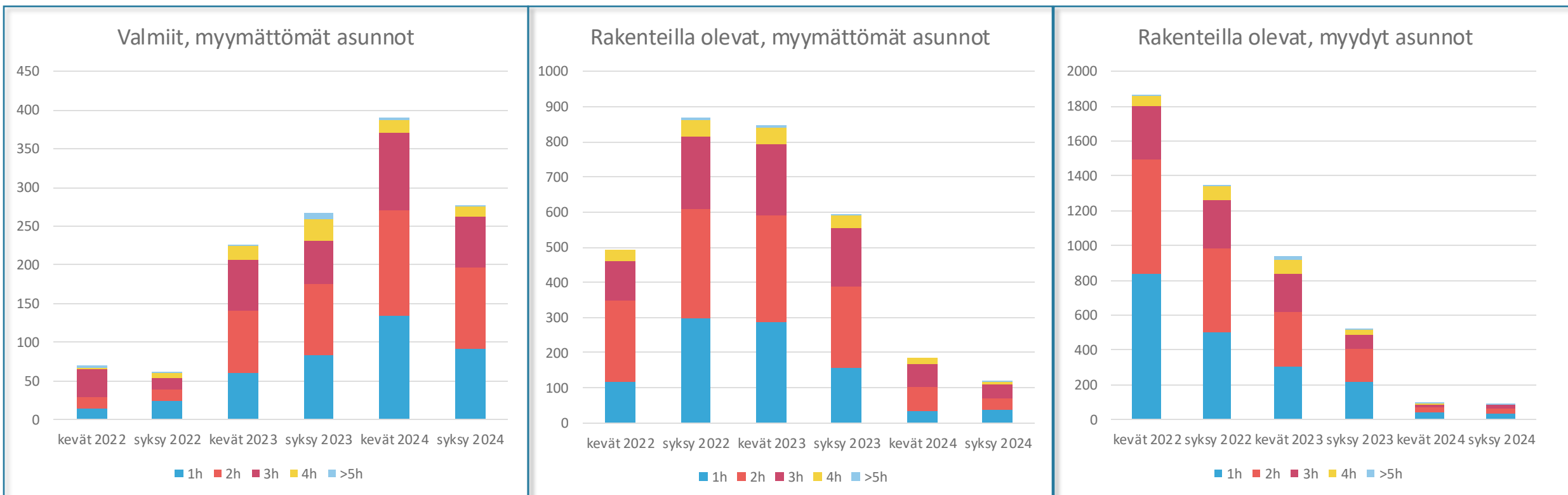
Selvitykseen pyritään saamaan tiedot kaikista Tampereen seudun kuntien **markkinoilla olevista uudisasunnoista**. Tiedot on kerätty pääasiassa kiinteistönvälittäjiltä ja rakennuttajilta. Myös rahoittajilta ja rakennusliikkeiltä on kerätty tietoja, mikäli he ovat markkinoineet kohteitaan suoraan.

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

Uudiskohteiden markkinatilanne asuntotyypeittäin

Syksyllä 2024 oli asuntomarkkinaselvityksen mukaan rakenteilla 208 asuntomarkkinoilla olevaa asuntoa*, joista n. 60 % oli myymättä. Valmiita, myymättömiä asuntoja oli 277 kpl. Vuosi sitten rakenteilla oli yli viisinkertainen määrä asuntoja verrattuna syksyn 2024 tilanteeseen.

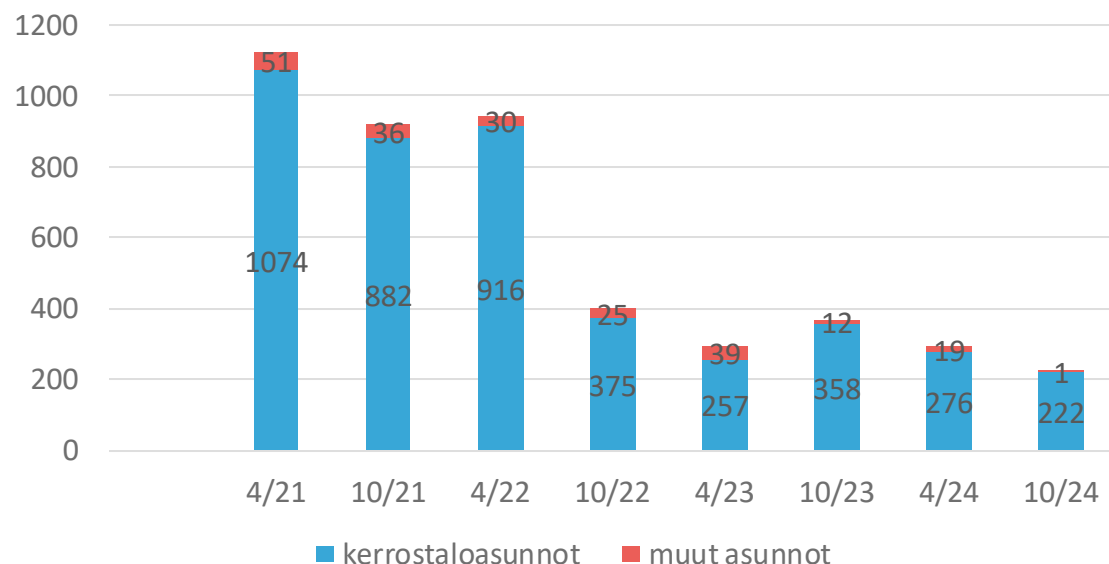
Syksyllä 2024 valmiita myymättömiä asuntoja oli suunnilleen saman verran kuin vuotta aiemmin. Keväällä 2024 valmiiden myymättömien asuntojen määrä oli korkeimmillaan (391 kpl)



Uudiskohteiden puolivuotismyynnin kehitys

Puolivuotismyynnin romahdus näkyi syksyllä 2022. Sen jälkeen uudiskohteiden myynti on hiljentynyt edelleen, ja viimeisen puolen vuoden aikana myynti saavutti uuden aallonpohjan.

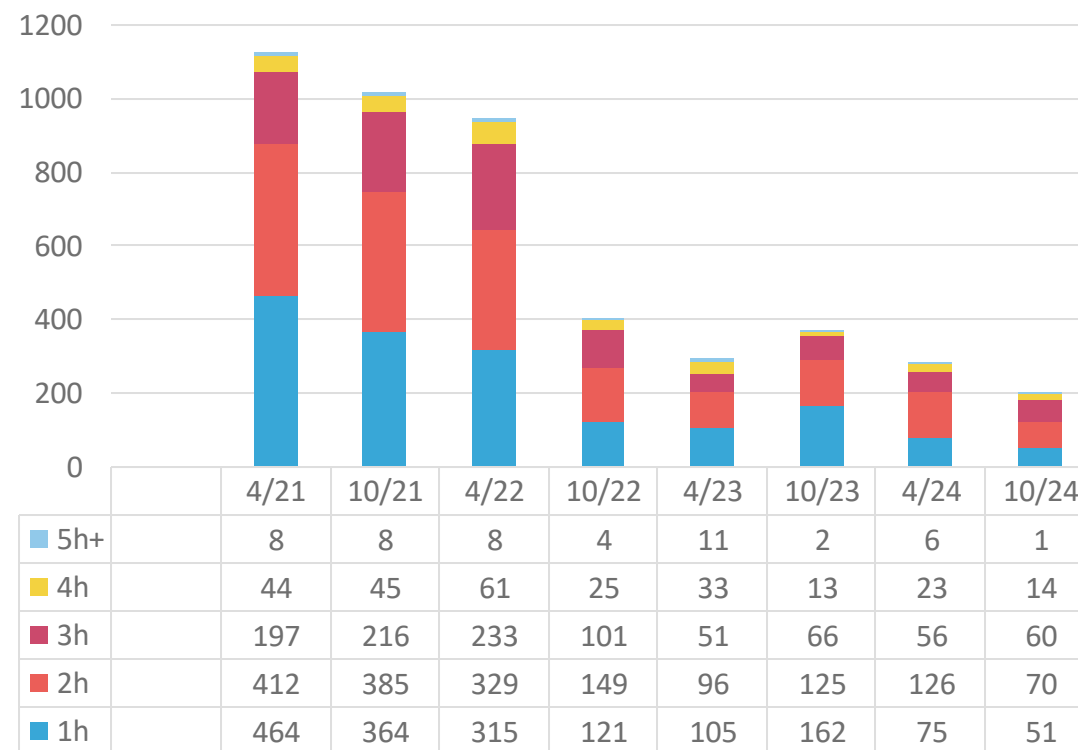
Rakennustyypeittäin



Lähde: Asuntomarkkinaselvitys Tuuma

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

Huoneistotyypeittäin



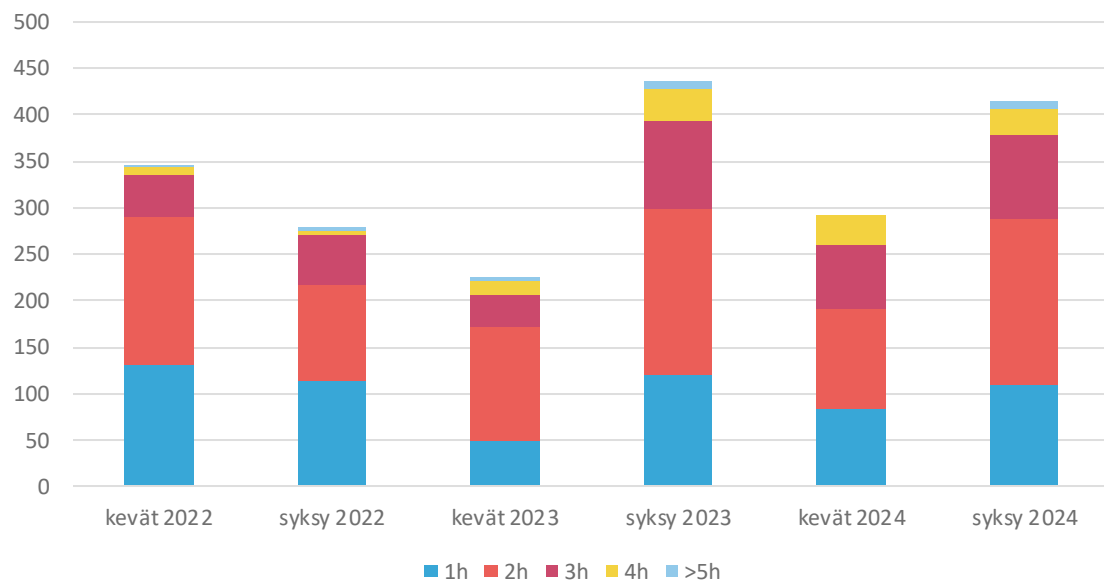
1h 2h 3h 4h 5h+

10.12.2024

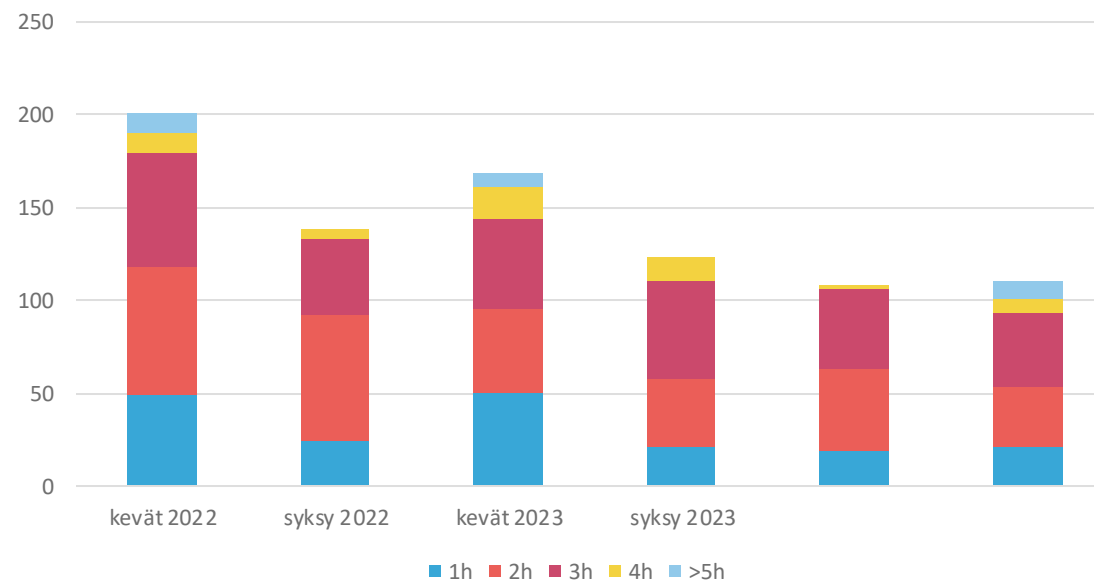
Uudiskohteiden ennakkomarkkinointitilanne 2022-2024

Ennakkomarkkinoinnissa oli syksyllä 2024 n. 530 asuntoa. Varausaste oli 21 %, eli samaa luokkaa kuin vuotta aiemassa tarkastelussa. Yleensä rakennushankkeen käynnistyminen on edellyttänyt vähintään 50 % varausastetta.

Vapaat asunnot ennakkomarkkinoinnissa



varatut asunnot ennakkomarkkinoinnissa



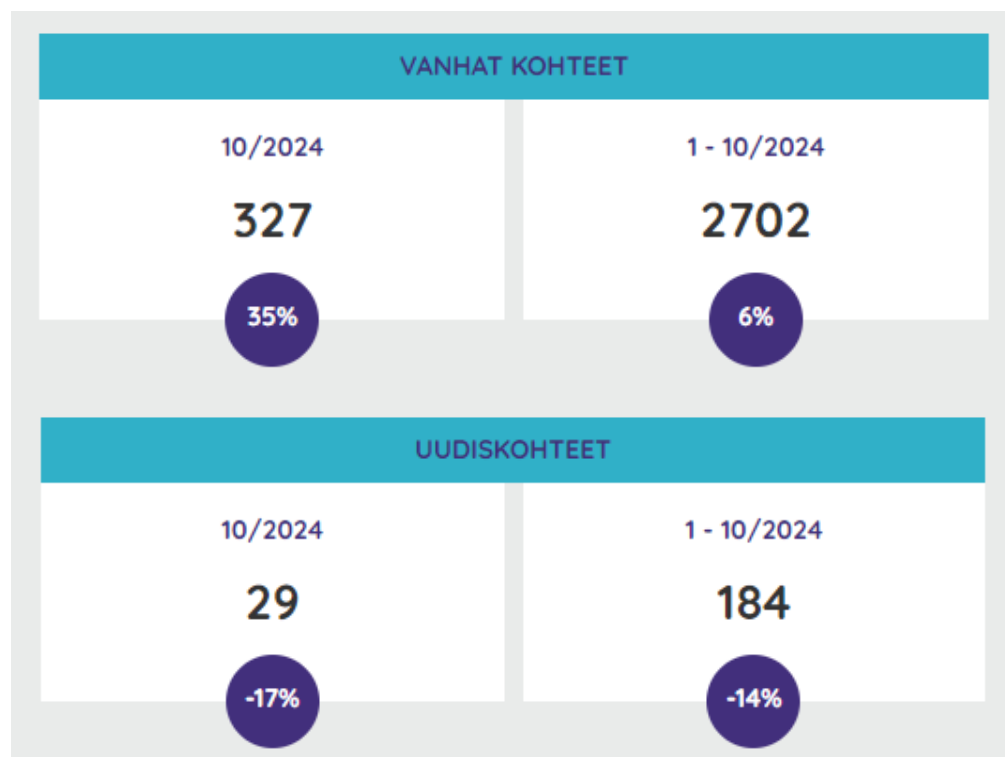
Lähde: Asuntomarkkinaselvitys Tuuma

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

Asuntokauppojen määrä 2022-2024

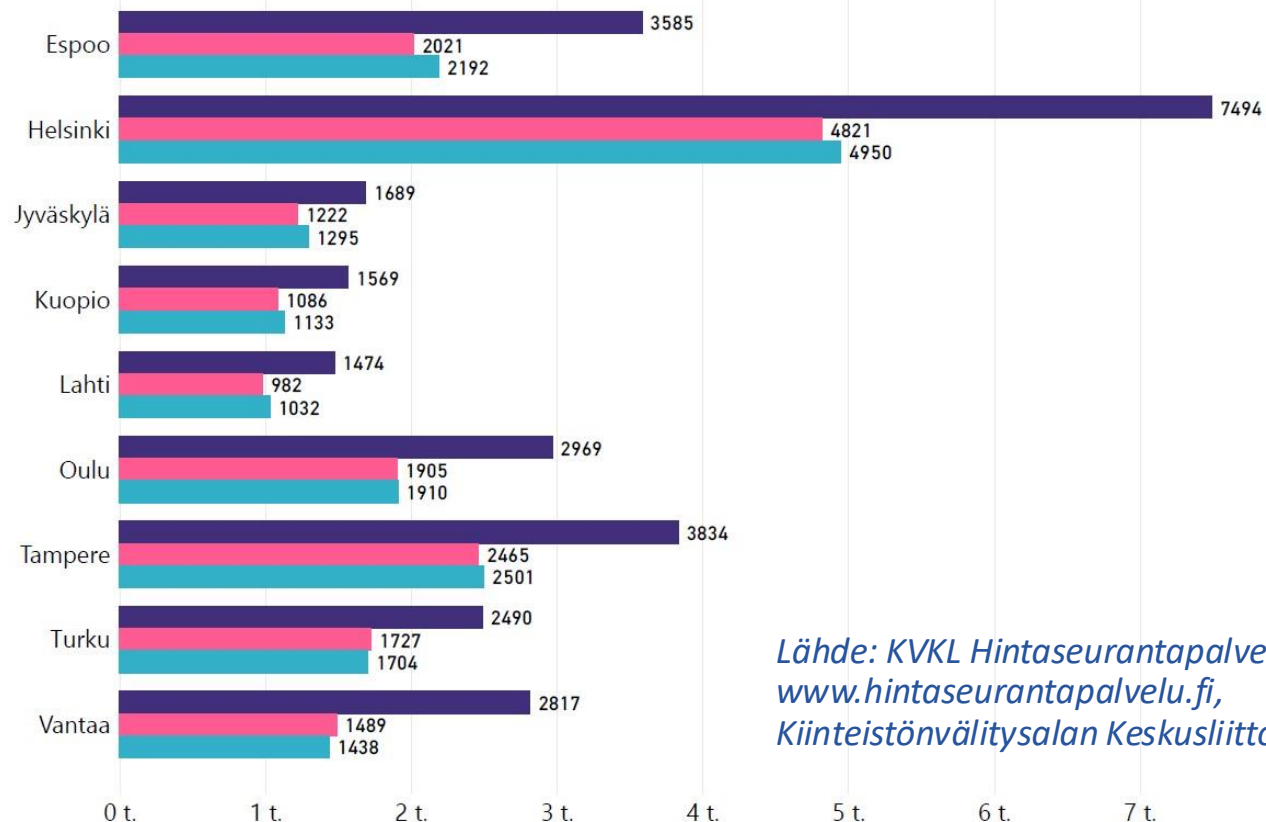
*Vanhojen asuntojen kauppamäärät ovat suuremmat kuin vuosi sitten.
Uusien asuntojen kauppataas on hiljentynyt.*

Markkinapulssi, Tampere



Vanhojen ja uusien asuntojen myyntimäärät suurimmissa kaupungeissa

Vuosi ● 2022 ● 2023 ● 2024 Tammi-syyskuu



*Lähde: KVKL Hintaseurantapalvelu,
www.hintaseurantapalvelu.fi,
Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto*

Asuntokaupan kehitys 10/2023 vs. 10/2024

Neliöhinnat ovat laskeneet Tampereella vuoden takaisesta ja myynnissä olevien kohteiden määrä on pienentynyt. Markkinointiajat ovat edelleen keskimäärin kuukausia.

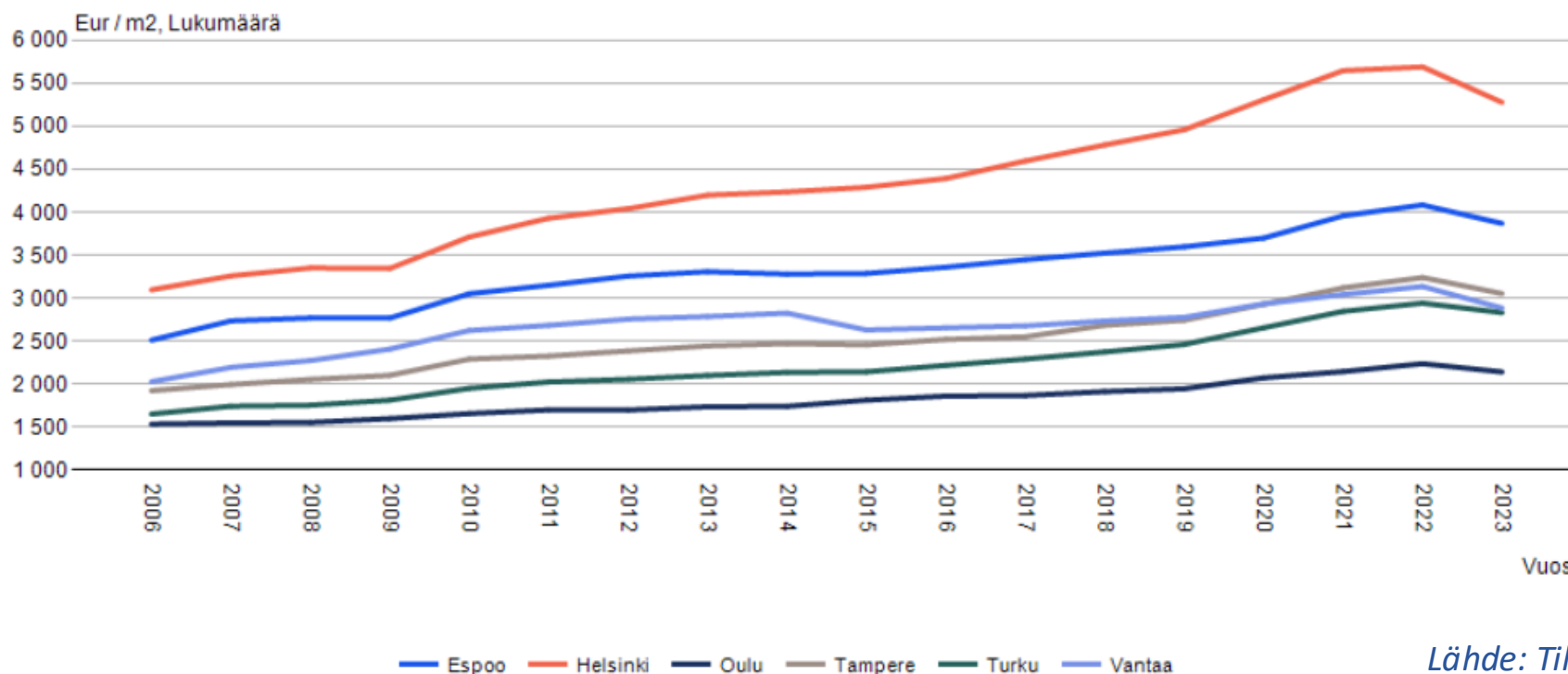
	NELIÖHINTA ?	NELIÖHINNAN KESKIVARVO	MARKKINOINTIAIKA ?	KOHDEMÄÄRÄ ?	VAIHTUVUUS ?
+ OMAKOTITALOT	2506 €/m ² (-131 €)	2810 €/m ² (+14 €)	111 päivää (-6 päivää)	267 kpl (+21 kpl)	21 %
+ RIVITALOT	2878 €/m ² (-75 €)	3011 €/m ² (-120 €)	70 päivää (+19 päivää)	415 kpl (+58 kpl)	24 %
+ KERROSTALOT	4373 €/m ² (-387 €)	4628 €/m ² (-250 €)	84 päivää (-7 päivää)	2871 kpl (-201 kpl)	16 %
+ PARITALOT	2913 €/m ² (-549 €)	3134 €/m ² (-347 €)	111 päivää (+91 päivää)	65 kpl (-30 kpl)	24 %
KAIKKI	4029 €/m ² (-308 €)	4278 €/m ² (-262 €)	85 päivää (+1 päivää)	3618 kpl (-152 kpl)	17 %

Lähde: [Etuovi.com](https://etuovi.com)

Taulukon luvut ovat mediaaneja, jotka muodostetaan [Etuovi.com](https://etuovi.com)-sivustolla julkaistuista kohteista. Ns. tarjouskauppakohteita ei huomioida tilastoissa. Suluissa oleva luku esittää muutosta vuoden takaiseen lukemaan.

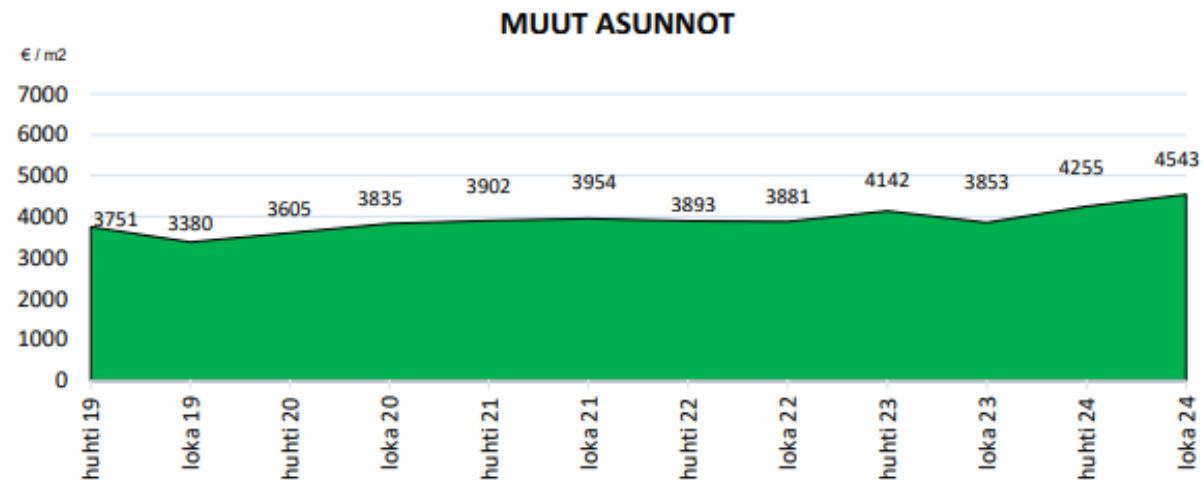
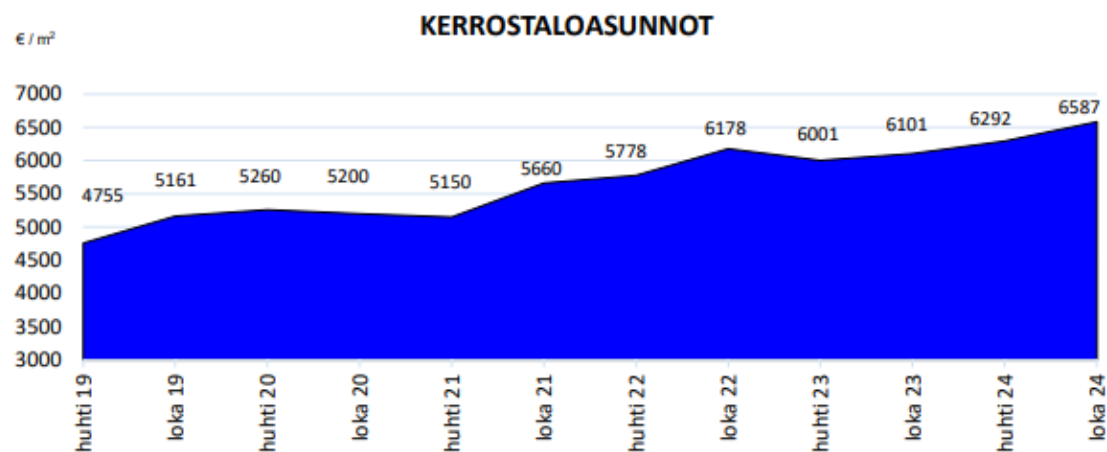
Vanhojen osakeasuntojen hintakehitys suurissa kaupungeissa 2006-2023

Tampereen vanhojen osakeasuntojen hintataso on ylittänyt Vantaan hintatason vuosina 2021, 2022 ja 2023.



*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.

Vuokra-asuntojen tarjonta

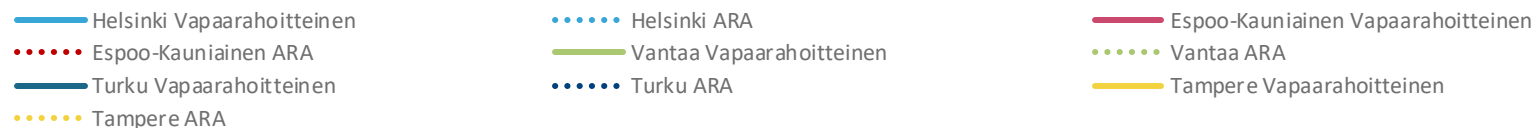
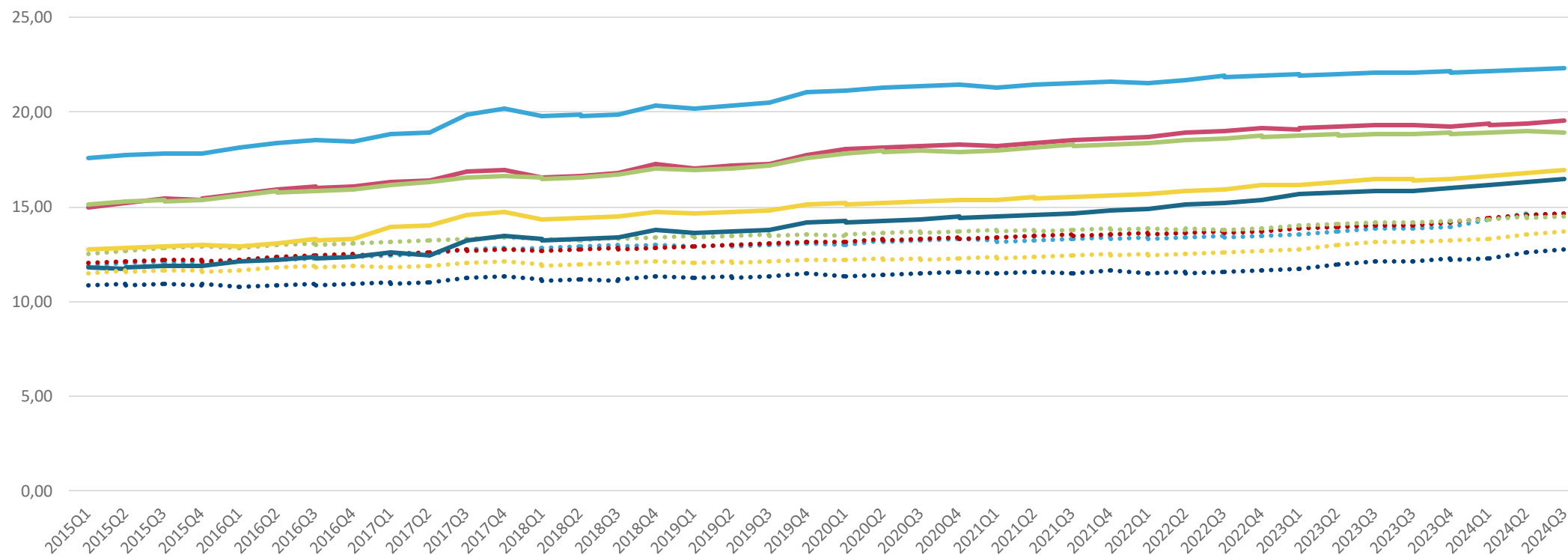
- Lähde: Vuokraovi.com, poikkileikkauspäivä 31.10.2024
- Esitetyt KELAn enimmäisasumismenot ovat voimassa vuoden 2024 loppuun saakka.
- Asumistuen enimmäisasumismenot:** Suurin asumismenojen euromäärä, jonka perusteella voi saada asumistukea. Yleinen asumistuki voi olla korkeintaan 70 % enimmäisasumismenoista. Asumistuen määrään vaikuttavat myös ruokakunnan tulot (perusomavastuu).
- Toimeentulotuen enimmäisasumismenot:** Jos asunto on kuntakohtaista rajaa kalliimpi eikä hakijalla ole laissa määriteltyä erityistä perustetta asua kalliimmassa asunnossa, KELA ohjaa hakijaa etsimään edullisempaa asuntoa 3 kuukauden sisällä.
- Ahtaasti asuminen:** Kotitalous asuu ahtaasti, jos sen käytössä olevien asuinhuoneiden määrä jää alle sen määrän, jonka se tarvitsisi rakenteensa perusteella. Kotitalous tarvitsee **yhden erillisen huoneen lisäksi vähintään yhden huoneen kahta henkilöä kohti**. Poikkeuksena ovat 18 vuotta täyttäneet, ilman paria olevat henkilöt ja 12-17-vuotiaat, eri sukupuolta olevat henkilöt, joille se tarvitsee huoneen henkilöä kohti.

	Tarjonta yht.	Vuokra = max. yleisen asumistuen yhden hengen enimmäisasumismenot (447 e)	Vuokra = max. toimeentulotuen yhden hengen enimmäisasumismenot (589 e)	Vuokra = max. yleisen asumistuen kahden hengen enimmäisasumismenot (652 e)	Vuokra = max. toimeentulotuen kahden hengen enimmäisasumismenot (743 e)	Vuokra = max. yleisen asumistuen kolmen hengen enimmäisasumismenot (828 e)	Vuokra = max. toimeentulotuen kolmen hengen enimmäisasumismenot (853 e)
yksiöt	422 kpl	5 kpl	87 kpl	213 kpl	327 kpl		
kaksiot	662 kpl	0 kpl	6 kpl	18 kpl	163 kpl	438 kpl	491 kpl
kolmiot	200 kpl	0 kpl	0 kpl	0 kpl	0 kpl	13 kpl	22 kpl
	Tarjonta yht.	Vuokra = max. yleisen asumistuen neljän hengen enimmäisasumismenot (981 e)	Vuokra = max. toimeentulotuen neljän hengen enimmäisasumismenot (925 e)	Vuokra = max. yleisen asumistuen viiden hengen enimmäisasumismenot (1115 e)	Vuokra = max. toimeentulotuen viiden hengen enimmäisasumismenot (1032 e)	Vuokra = max. yleisen asumistuen kuuden hengen enimmäisasumismenot (1249 e)	Vuokra = max. toimeentulotuen kuuden hengen enimmäisasumismenot (1139 e)
kolmiot	200 kpl	102 kpl	74 kpl				
4h	47 kpl	9 kpl	4 kpl	18 kpl	11 kpl		
5h	7 kpl	0 kpl	0 kpl	0 kpl	0 kpl	0 kpl	0 kpl

Asuntojen vuokrat suurissa kaupungeissa 2015-2024

18.11.2023 Vuokraovi.comissa oli tarjolla 1 514 vuokra-asuntoa, mikä on n. 150 asuntoa vähemmän kuin edellisvuonna samaan aikaan. Samaan aikaan yleishyödyllisten toimijoiden asuntojonoissa on jopa tuhansia asunnonhakijoita.

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

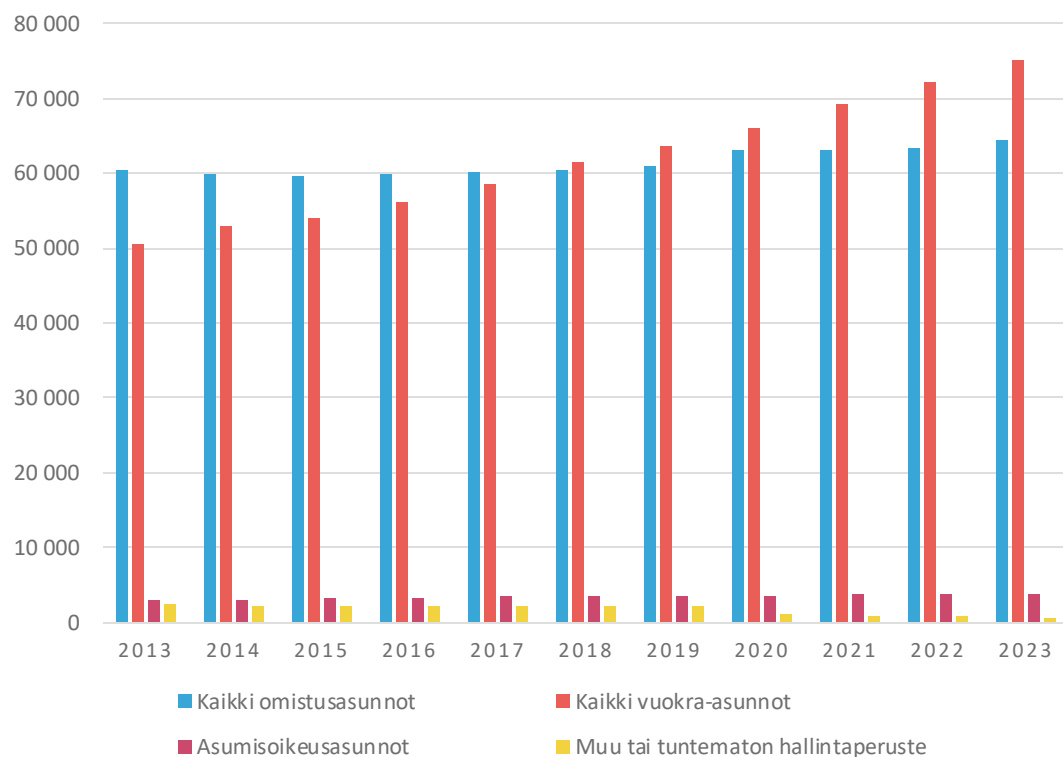


Lähde: Tilastokeskus,
asuntojen vuokrat

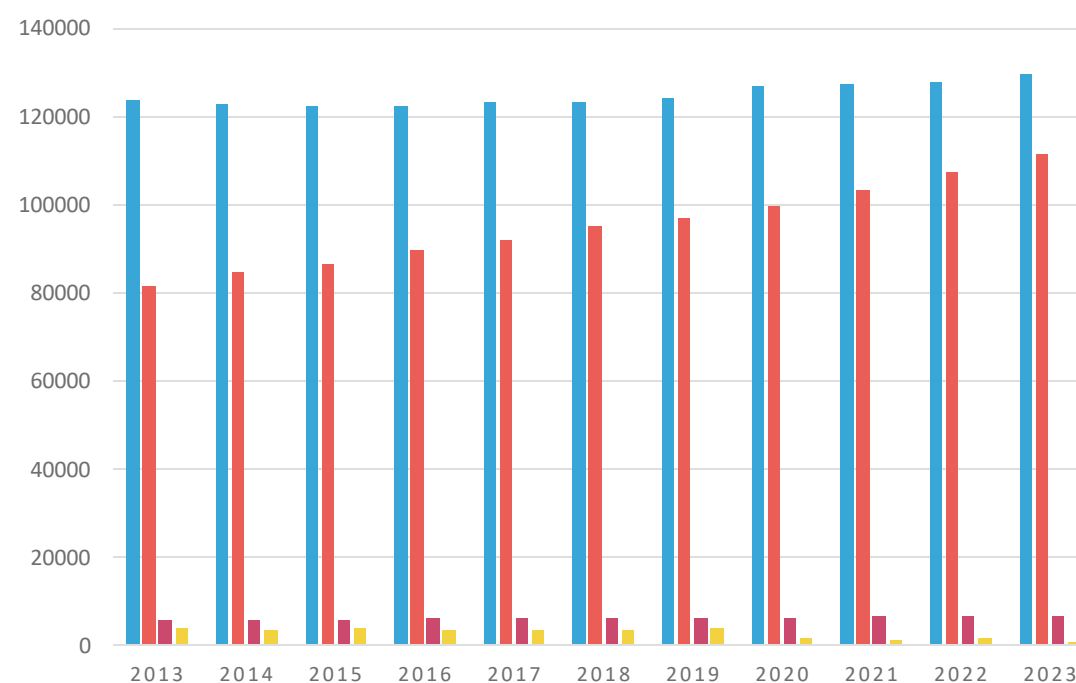
Asuntokunnat ja asuntoväestö asunnon hallintamuodon mukaan

Vuokralla asuvien asuntokuntien määrä ylitti Tampereella omistusasunnossa asuvien asuntokuntien määrän vuonna 2018. Asukkaita asuu edelleen omistusasunnoissa jonkin verran enemmän kuin vuokralla.

ASUNTOKUNNAT



ASUKKAAT



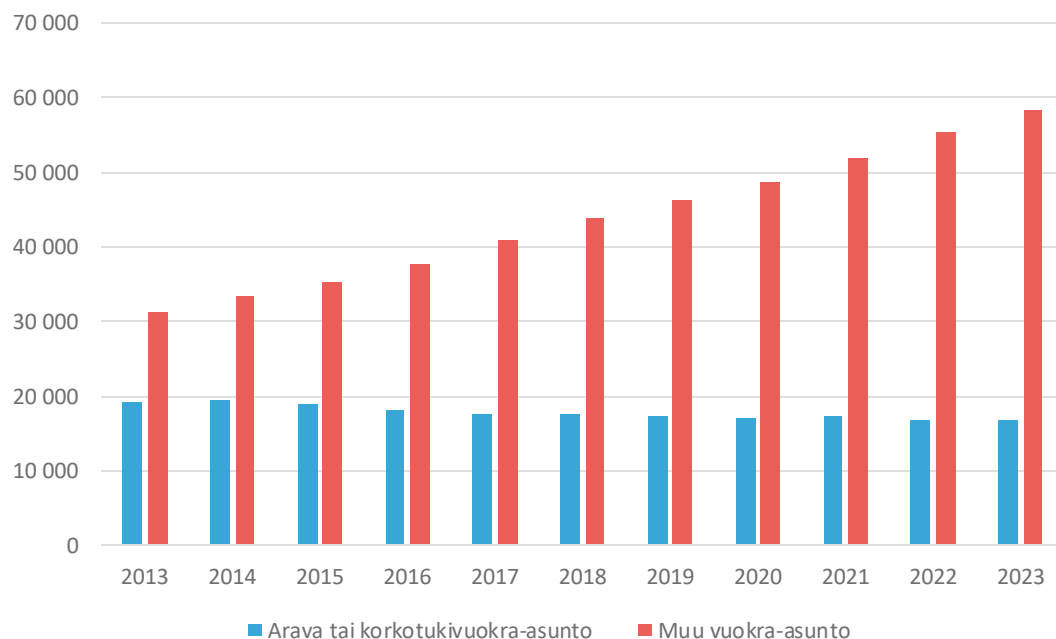
Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot

Vuokra-asuntokunnat asunnon rahoitusmuodon mukaan

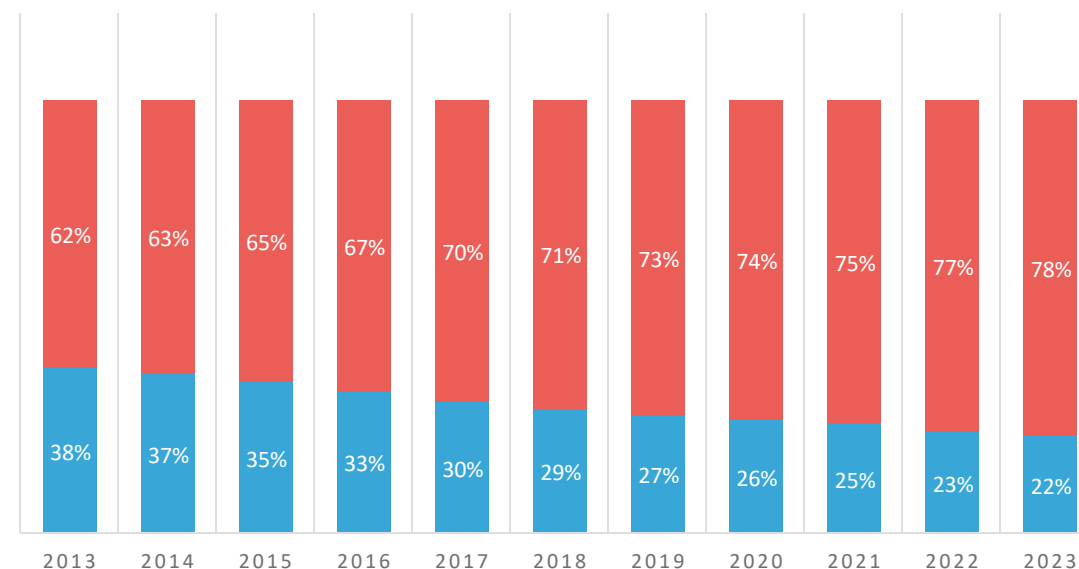
Vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvien asuntokuntien määrä kasvoi 86 % vuosina 2013-2023.

Viime vuonna vuokra-asuntokannasta 78 % oli vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

ABSOLUUTTINEN KEHITYS



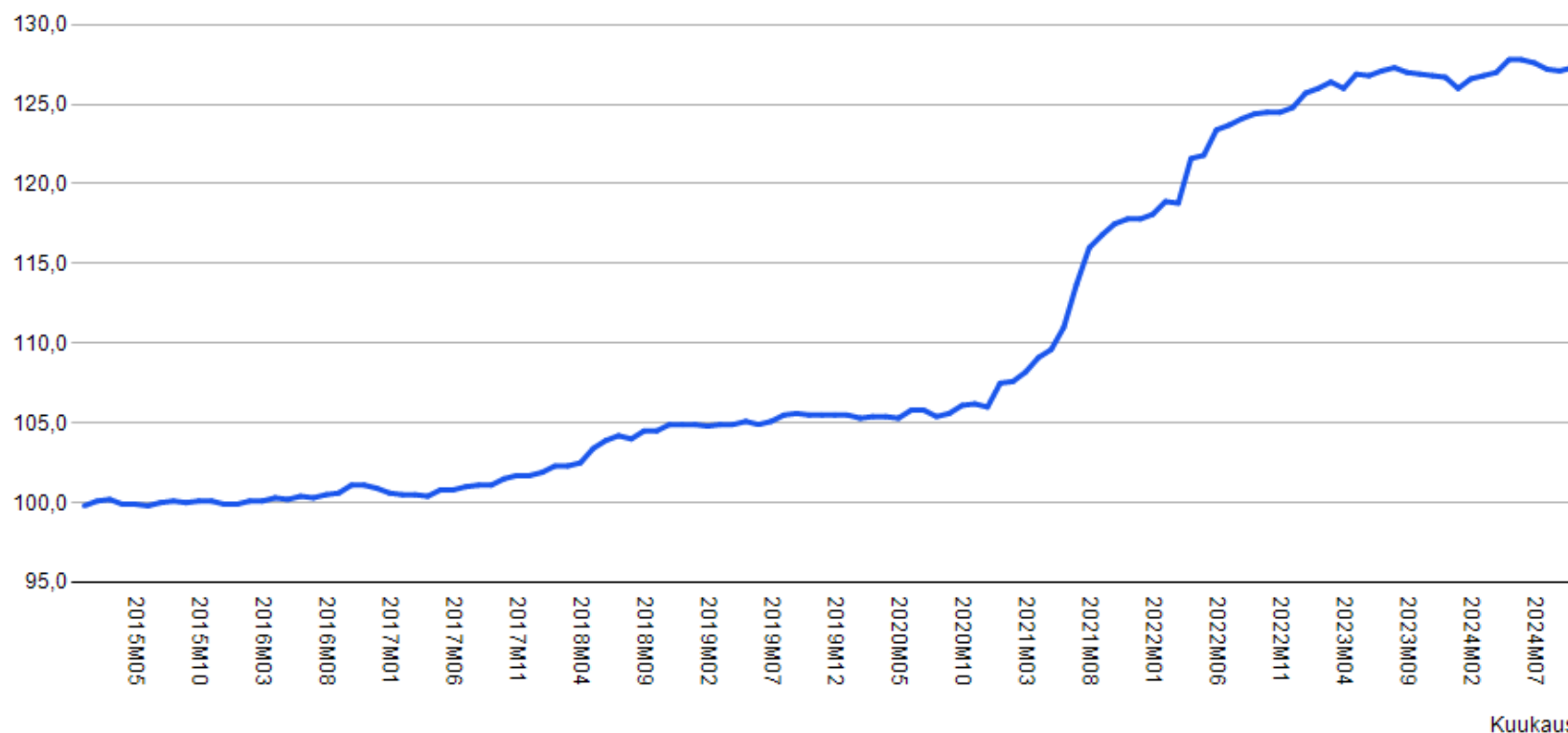
SUhteellinen kehitys



Rakennuskustannusindeksi

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

Rakennuskustannusindeksi, asuinrakentaminen (2015 = 100)



Lähde: Tilastokeskus,
rakennuskustannusindeksi
lokakuu 2024

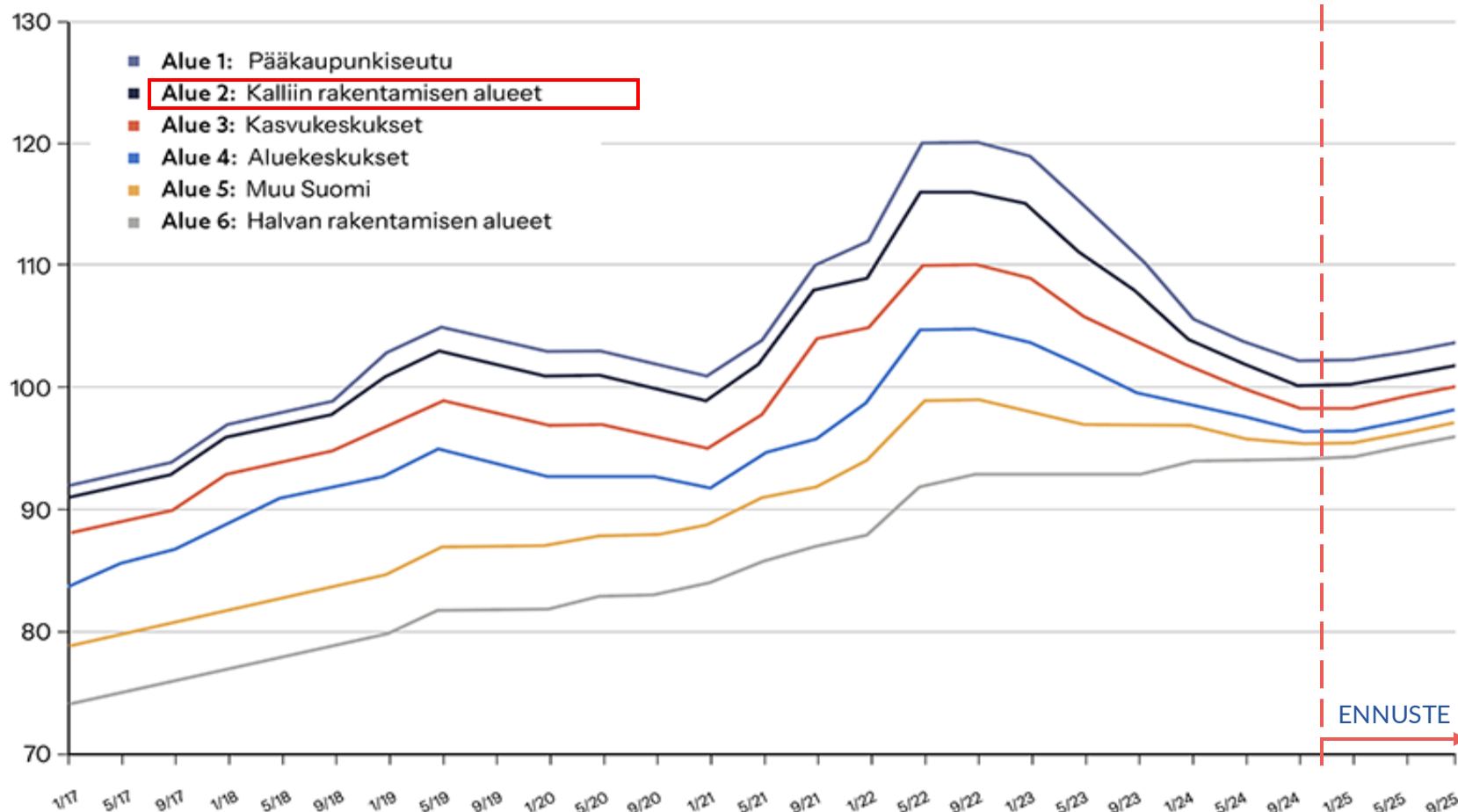
”Rakennuskustannusindeksi kuvaa keskeisiltä ominaisuuksiltaan samankaltaisten rakennusten rakennuskustannusten ja -töiden suhteellista muutosta rakentamisessa käytettyjen peruspanosten hintakehityksen avulla.

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

Tarjoushintaindeksi

Haahtela, lokakuu 2024

Urakkatarjoushinnat ovat kääntyneet selkeään laskuun vuodenvaihteessa 2022-2023. Hintojen lasku näyttää nyt taittuneen ja tulevalle vuodelle ennustetaan kuitenkin tarjoushintojen nousua.



Lähde: [Haahtela-yhtiöt - HAAHTELA-tarjoushintaindeksi™](#), lokakuu 2024

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



**ASUNTO- JA MAAPOLITIIKAN
TOIMENPITEET ASUNTORAKENTAMISEN ALOITUSTEN
EDISTÄMISEKSI HEIKENTYNEESSÄ MARKKINATILANTEESSA**

KH 8.4.2024 § 149

**Tilannekatsaus toimenpiteiden vaikuttavuudesta
Satu Jauhiainen, tiimipäällikkö**

1. Tonttikierron nopeuttaminen

- Jatkuvaan hakuun siirrettiin tontit, joista rakentaja on luopunut tai ensimmäisessä varsinaisessa tonttihaussa tontti jäänyt ilman rakentajaa
 - Aiemmin tontit olivat vähintään kahdessa varsinaisessa tonttihaussa haettavana ennen siirtoa jatkuvaan hakuun
- **Jatkuvan haun päivitys 5.6.2024:**
 - Tontteja tarjolla 33 kappaletta, noin 110 000 k-m²
 - Ikurin Taimisto, Västringinmäki, Haukiluoma, Koivistonkylä, Ojala ja Vuores
 - Saapui kolme hakemusta kahteen eri tonttiin, joista toinen tontti nyt vuokrattuna ja toinen varattuna aiemmin luopuneelle toimijalle uudelleen
- **Jatkuvan haun päivitys 14.10.2024**
 - Tontteja tarjolla 44 kappaletta, noin 145 000 k-m²
 - Lisätty tontteja Ojalasta, Tesomajärveltä ja Vuoreksesta
 - Saapui kaksi hakemusta Vuorekseen, joiden perusteella kaksi tonttia varattuna. Toinen hakijoista aiemmin tontista luopunut toimija.
- **Jatkuvan haun päivitys 7.11.2024**
 - Tontteja tarjolla 44 kappaletta, noin 137 000 k-m²
 - Lisätty tontit Linnainmaalta ja Vuoreksesta
 - Saapunut tähän mennessä yksi hakemus Linnainmaan tonttiin toimijalle, jolle tontti oli aiemminkin varattuna

2. Rahoitus- ja hallintamuodon muuttaminen

- **Tontti 837-237-3882-1 (Ikuri, Taimiston alue)**
 - Alkuperäinen varaus: Mangrove Oy / perustettavan yhtiön lukuun, vapaarahoitteinen asuntotuotanto
 - Muutos vuokrausvaiheessa: Asunto Oy Tampereen Raadinkatu 1 (Mangrove), valtion lyhyen korkotuen asuntotuotanto
 - Kaava-alueella ei aiemmin vuokrattuja tontteja, mutta tontteja tulossa myöhemmin haettavaksi, mikä mahdollistaa edelleen monipuolisen hallinta- ja rahoitusmuotojakauman alueelle
 - Muutoksella ei vaikutusta tontinvuokraan
 - 45 asuntoa
- **Tontti 837-32-7808-1 (Ojala)**
 - Alkuperäinen vuokraus: Rakennusliike Jouko Pesonen Oy, vapaarahoitteinen asuntotuotanto
 - Muutos vuokralaiseen: hyväksyttiin rakentamattoman vuokraoikeuden siirto Rakennusliike Jouko Pesonen Oy:n 100% omistamalle Koti Pohjoinen Oy:lle, valtion lyhyen korkotuen asuntotuotanto
 - Ojalan kaupunginosassa varattuna ja vuokrattuna tontteja sekä vapaarahoitteiseen että valtion tukemaan asuntotuotantoon. Lisäksi alueella tontteja edelleen haettavana jatkuvassa haussa.
 - Muutoksella ei vaikutusta tontinvuokraan
 - 59 asuntoa

- **Tontti 837-327-7750-2 (Vuores)**

- Alkuperäinen vuokraus: Marvea Oy:n perustamille yhtiöille Asunto Oy Tampereen Vuoreksen puistokatu 55 A (2088/6500), Asunto Oy Tampereen Vuoreksen puistokatu 55 B (2336/6500), Asunto Oy Tampereen Isokuusenkatu 26 (2075/6500) ja Kiinteistö Oy Tampereen Isokuusenkadun Parkki (1/6500), vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon
- Muutos: Asunto Oy Tampereen Vuoreksen puistokatu 55 B:n osuus (2320/6500) toteutetaan valtion lyhyen korkotuen tuotantona ja Asunto Oy Tampereen Vuoreksen Isokuusenkatu 26:n osuus (2083/6500) valtion pitkän korkotuen tuotantona
- tontti sijaitsee alueella, missä on luovuttamattomia tontteja, mikä mahdollistaa edelleen monipuolisen hallinta- ja rahoitusmuotojakauman alueelle.
- lyhyen korkotuen tuotannon osalta muutoksella ei ole vaikutusta tontinvuokraan, valtion pitkän korkotuen osalta vuokra muutettu aran vyöhykehinnan mukaiseksi (tämänhetkinen vuosivuokra 25 037,41 euroa -> 16 664 euroa)
- Pitkä korkotuki: 31 asuntoa
Lyhyt korkotuki: 40 asuntoa

3. Pidempien rakentamisvelvoiteaikojen käyttäminen toteutussopimuksissa ja maankäyttösopimuksissa

- Sopimusneuvotteluja on käyty tarjoten tavanomaista pidempiä rakentamisaikoja
 - Mahdollisuus tarjota perustellusti myös pidempiä rakentamisaikoja on ollut apuna neuvotteluissa, mutta haastavassa tilanteessa ei yksistään ole edesauttanut sopimusten syntymistä
 - On myönnetty jatkoaikoja aiemmin tehtyjen sopimuksien rakentamisvelvoiteaikoihin

4. Usealle kehittäjälle varatut tontit ja korttelit, joissa yhteispysäköinti

- Kesällä 2021 varattiin tonttihaussa Hatanpäältä viisi tonttia useamman toimijan yhteenliittymälle
 - Varausajan jälkeen yksi heistä luopui hankkeesta
 - Vuokralaisille annettiin mahdollisuus etsiä keskuudestaan toteuttaja luopuneen toimijan tilalle. Luopuneen toimijan piti toteuttaa koko kaava-alueella palveleva pysäköintilaitos
 - Keväällä 2024 löytyi toimija luopuneen toimijan tilalle
 - Syksyllä 2024 neuvottelut ovat edenneet ja alueen rakentuminen lähdössä pikkuhiljaa liikkeelle

5. Rakentamattoman rakennusoikeuden vastaanottaminen sopimuskorvauksena

- Tampereen kaupunki ja Arkta Rakennus Oy omistamiensa tytäryhtiöiden kautta kehittivät Takojankadulla asemakaavan nro 8656 aluetta. Toteutussopimukseen perustuvat pilaantuneiden maa-alueiden kustannukset yhtiölle olivat 2 038 304,25e
 - Yhtiön pyynnöstä kaupunki vastaanotti osittaisena sopimuskorvauksena Arkta Rakennus Oy:n omistaman tytäryhtiön tontin 837-233-3120-9 Raholan radanvarrelta.
 - Järjestely toteutettiin kiinteistökauppana 15.4.2024, jossa kaupunki osti tontin (1 825 280e) ja kauppahintana hyvitetiin Arkta Rakennus Oy:lle osoitettuja pilaantuneiden maa-alueiden laskuja.

6. Määräaikainen vuokravapaus

- Kun rakentaminen aloitetaan vuoden 2024 aikana, voidaan yhtiölle hakemuksesta myöntää määräaikainen vapautus maanvuokrien maksusta
 - Rakentamisen aloittamiseksi katsotaan aloituskokouksen pitäminen.
 - Vuokravapaus katsotaan yrityksille myönnettävänä julkisena de minimis-tukena
- Vuokravapauksia myönnetty 4.12. mennessä 15 kappaletta ja näihin kohteisiin tulee rakentumaan asuntoja:
 - valtion pitkä korkotuki 303 asuntoa
 - valtion lyhyt korkotuki 49 asuntoa
 - vapaarahoitteinen 433 asuntoa

Kiinteistötunnus	Kaupunginosa	Vuokralainen	Asuntojen lkm.	Vapautuksen alkamispäivä	Vapautuksen päättymispäivä	Vuokraa jää saamatta v. 2024-2026 yhteensä
837-225-2077-17	Lamminpää	Asunto Oy Tampereen Nyöri c/o M2 -Kodit	59	1.7.2024	30.6.2026	89 445,14 €
837-127-518-7	Lappi	Tampereen seudun opiskelija-asuntosäätiö sr	84	1.7.2024	30.6.2026	155 309,93 €
837-65-7048-7	Hervanta	As Oy Treen Hervannan Portti c/o Jatke, Kissantassu, POAS	144	1.6.2024	30.6.2026	342 889,27 €
837-129-842-18	Kaleva	Asunto Oy Tampereen Tuike c/o Bonava	29	1.10.2024	30.9.2026	160 181,85 €
837-78-7325-1	Hervantajärvi	Asunto Oy Tampereen Hervantajärven Hilla c/o Taloteko	12	1.10.2024	30.9.2026	33 924,31 €
837-65-7134-15	Hervanta	Setlementtiasunnot Oy ja Kiinteistö Oy Hervannan Parkki 1	50	1.10.2024	30.9.2026	82 901,50 €
837-65-7134-20	Hervanta	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy ja Kiinteistö Oy Hervannan Parkki 1	24	1.10.2024	30.9.2026	47 565,04 €
837-65-7134-17	Hervanta	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	42	1.10.2024	30.9.2026	79 941,18 €
837-327-7750-1	Vuores	Asunto Oy Tampereen Betula c/o Marvea	37	1.10.2024	30.9.2026	60 213,17 €
837-32-7796-7	Ojala	Tampereen Vuokratalosäätiö sr	36	1.10.2024	30.9.2026	70 236,44 €
837-327-7698-1	Vuores	Ori-Rakennus Oy perustettavan yhtiön lukuun	9	1.1.2025	31.12.2026	29 248,23 €
837-264-7922-1	Niemenranta	Asunto Oy Tampereen Kehyskatu 7 c/o Marvea	49	1.1.2025	31.12.2026	113 199,98 €
837-243-3817-4	Tesomajärvi	Asunto Oy Tampereen Tesomajärven Villat, Ruoko, Korte ja Tesma c/o JM Suomi Oy	115	1.1.2025	31.12.2026	226 311,28 €
837-119-833-25	Kalevanrinne	Asunto Oy Kalevanrinteen Vanamo c/o Peab Oy	43	1.1.2025	31.12.2026	172 573,33 €
837-119-833-28	Kalevanrinne	Asunto Oy Kalevanrinteen Vanamo c/o Peab Oy	52	1.1.2025	31.12.2026	273 240,72 €

Yhteensä vuokraa jää saamatta: 1 937 181,38 €

Hakemus vuokravapautuksesta jätetty, mutta päätösvalmistelu kesken:

837-327-7733-19	Vuores	Asunto Oy Tampereen Vuoreksen Zirkoni c/o Rakennusliike Markku Haataja Oy		1.1.2025	31.12.2026	29 107,19 €
-----------------	--------	---	--	----------	------------	-------------

Lisäksi ennakoitua mahdolliset uudet tontit, joista ei ole jätetty vielä vuokravapautuksen hakemusta:

837-237-3882-1	Ikuri	As Oy Tampereen Raadinkatu 1 c/o Mangrove		1.1.2025	31.12.2026	71 001,70 €	Rakennuslupa myönnetty ja toimijat voivat pyytää aloituskokousta.
837-109-990-6	Naistenlahti	Asunto Oy Tampereen Ranta-Tampellan Arbusca c/o Suomen Keskuskodit		1.1.2025	31.12.2026	290 310,60 €	
837-312-5397-12	Koivistonkylä	Asunto Oy Tampereen Magnolia c/o PROY OY		1.1.2025	31.12.2026	49 701,14 €	Rakennuslupa käsittelyssä - rakennusvalvonta ehtii käsittelemään 18.12.2024 mennessä ja toimijat voivat pyytää aloituskokousta ennen vuoden 2024 loppua.
837-133-1851-8	Kissanmaa	Asunto Oy Tampereen Hipposkylänkuja 8 c/o Marvea		1.1.2025	31.12.2026	243 245,78 €	
837-264-7922-2	Niemenranta	Kiinteistö Oy Onnenlähde		1.1.2025	31.12.2026	64 324,31 €	
837-122-653-2	Hatanpää	Pirkan Opiskelija-asunnot Oy		1.1.2025	31.12.2026	56 871,45 €	
837-327-7750-2	Vuores	Asunto Oy Tampereen Vuoreksen puistokatu 55 A ja 55 B, Asunto Oy Tampereen Isokuusenkatu 26 c/o Marvea		1.1.2025	31.12.2026	161 130,83 €	
837-32-7808-1	Ojala	Koti Pohjoinen Oy c/o Rakennusliike Jouko Pesonen Oy		1.1.2025	31.12.2026	97 613,60 €	

Asuntojen lkm. yhteensä 785 **Yhteensä vuokraa jää saamatta, kun otetaan huomioon mahdolliset uudet hakemukset: 3 000 487,99 €**



RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAISEN TOIMENPITEET ALOITUSTEN EDISTÄMISEKSI HEIKENTYNEESSÄ MARKKINATILANTEESSA

YLA ympäristö- ja rakennusjaosto 21.5.2024 § 56

Tilannekatsaus toimenpiteiden vaikuttavuudesta
Juha Henttonen, rakennusvalvontapäällikkö

Rakennusvalvontaviranomaisen toimenpiteet rakentamisen vauhdittamiseksi heikossa suhdannetilanteessa

- Kaupunkiympäristön palvelualueen johtoryhmä 17.4.2024 linjaus
- Yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaosto päätti kokouksessaan 21.5.2024 § 56.
- *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 alakohdian a ja b kokonaisalan maksusta (e/m²). Muita 3 §:n mukaisia alennuksia ei huomioida.*

Rakennusvalvontaviranomaisen toimenpiteet rakentamisen vauhdittamiseksi heikossa suhdannetilanteessa

- Kaupunginhallituksen kokouksessaan 8.4.2024 päättämät määräaikaisten toimenpiteet ovat voimassa 30.6.2025 saakka.
- Rakennusvalvonnan toimiin sovellettiin samaa aikamäärettä ja huomioitiin lupahakemukselle 3 kk ennakko läpimenoajaksi.
- Huojennusta on sovellettu 41 hankkeessa, noin 34 kpl okt, 3 kpl rivitalo ja 4 kpl asuinkerrostalo. Yhteensä 102 500 €, keskimääräinen huojennus 2501 €.
- Aloitettuja asuntoja 309 kpl keväällä 2024 ja nyt 1697 kpl.
- Aloitettuja asuntoja oli 1845 kpl vuonna 2023.

A nighttime photograph of the Tampella building complex, a large brick industrial structure with many arched windows, illuminated from within. The building is situated along a river, and its lights are reflected in the water. A red rectangular box is overlaid on the image, containing the word "LOPUKSI" in white capital letters. The sky is a deep blue, and a flag is visible on a pole atop the building.

LOPUKSI

Yhteenveto asuntomarkkinasta

- Asuntorakentaminen on edelleen vähäistä ja asuntomarkkina hiljainen.
 - Merkkejä noususta ei edelleenkään ole näkyvissä.
 - Korkotaso on laskussa, mutta kuluttajien luottamus asuntomarkkinoihin ei ole parantunut.
 - Tilanne ei kuitenkaan ole erityisen keho verrokkikaupunkeihin nähden.
- Kohtuuhintaisten asuntojen rakentaminen on pelastanut uudistuotannon tilanteen
 - 62 % vuoden 2024 asuntoaloituksista on ollut kohtuuhintaista tuotantoa (marraskuun lopun tilanne).
 - Kohtuuhintaisen tuotannon syntymistä ovat edesauttaneet mm. valtion korkotukivaltuuden suhdanneperusteinen nosto tälle vuodelle, aran tehokas hankekäsittely, kaupungin toimenpiteet esim. hallintamuotojen muuttamiseksi sekä kohtuuhintaisten asuntojen rakennuttajien aktiivisuus.
 - Ensi vuonna tilanne hankaloituu, kun esim. valtion rahoitus pienenee ja aso-tuotannon rahoitus loppuu (2025 lopussa, uusia hakemuksia ei enää 2024 alkaen)
- Vuokra-asuminen yleistyy jatkuvasti
 - Vuokra-asuntotarjontaa on runsaasti, mutta vuokrataso on monelle liian korkea.
 - Erityisesti kohtuuhintaisten perheasuntojen tarjonta on hyvin vähäistä.

Tampella

KIITOS!

Kaisu Kammonen

kaisu.kammonen@tamperefi

Satu Jauhiainen

satu.jauhiainen@tamperefi