

4.11.2025

Tampereen kaupunki

PL 487

33101 Tampere

**LAUSUNTO TAMPEREEN ASUNTO- JA MAAPOLITIIKAN LINJAUKSET 2026 – 2029 -
LUONNOKSEEN**

Tampereen kaupunki on asettanut 22.10. – 4.11.2025 nähtäville ja kommenteille Tampereen asunto- ja maapolitiikan linjaukset 2026 – 2029 -luonnoksen. Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry lausuu luonnoksesta seuraavaa:

Asunto- ja maapolitiikan painopisteet, tavoitteet ja toimenpiteet**Tavoite 1.1. Riittävän asuntotuotannon varmistaminen**

Riittävä asuntotuotanto mahdollistaa kaupungin kestävän kasvun. Uudisrakentaminen on kuitenkin ollut laskusuhdanteessa jo yhdentoista vuosineljänneksen ajan ja korjausrakentaminenkin jo yhdeksän vuosineljänneestä. Kasvuun lähteminen näyttää hitaalta. Kaupungin mahdollisuudet vaikuttaa suhdanteisiin ovat rajalliset, mutta luovuttamalla riittävästi ja kohtuuhinnalla tontteja helpotetaan hankkeiden käynnistymistä, olipa kysymys omakotirakentajista, kohtuuhintaisesta tai erityisryhmille tarkoitetusta asuntotuotannosta tai ns. kovan rahan asuntotuotannosta.

Tavoite 1.3. Erityisten asumisen tarpeiden huomioiminen

Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Tampereella on vuoden 2029 lopussa jo yli 53 000 65-vuotiasta tai vanhempaa henkilöä, kun tämän vuoden lopulla heitä on ennusteen mukaan vain noin 50 000 henkilöä. Samaan aikaan valtion esteettömyyskorjauksiin varaamat määrärahat ovat oleellisesti kahden viimeisen vuoden aikana vähentyneet ja valtion vuoden 2026 talousarvioesityksessä edelleen vähenemässä (7,55 Meur → 6,985 Meur). Korjausavustukset ja myös Tampereen kaupungin oma hissiavustus jälkiasennushissin asentamiseksi ovat ratkaisevassa asemassa, kun asunto-osakeyhtiöt päättävät esteettömyyskorjauksiin lähtemisestä.

Hyvä asia on, että Tampereen kaupunki on säilyttämässä hissiavustuksen. Mikä tulee olemaan vuosittainen määräraha ja millä prosenttiosuudella Tampere jatkossa osallistuu jälkiasennushissin rakentamiseen, olisi kuitenkin tärkeää

täsmällisemmin tietää jo etukäteen, kun osakkaat päättävät hankkeeseen lähtemisestä asunto-osakeyhtiössä.

Tavoite 2.1. Ilmastokestävä ja luonnon monimuotoisuutta edistävä asunto- ja maapolitiikka

Tampereen kaupungin hiilineutraaliustavoite on kunnianhimoinen. Uusille rakennuksille asetettavat hiilijalanjälkitavoitteet helpottanevat tavoitteeseen pääsemistä. Uutta asuntotarjontaa on valmistunut erityisesti raitiotien varrelle, mikä vähentänee myös kaupungin sisällä tapahtuvan liikkumisen päästöjä.

Koronapandemian aikana kasvanut lähiluonnon merkitys korostunee jatkossa yhä enemmän. Tarve säilyttää lähivirkistysalueita ja tarve kaupungin kasvamiseen ja tiivistymiseen ovat ristiriita, joka Tampereella on saatava ratkaistuksi.

Tavoite 2.3. Asuntotarjonnan monipuolistaminen aluetasolla

Tampere on kohtalaisen hyvin pystynyt ehkäisemään alueellista eriytymistä. Tätä kehitystä tukee lähiöohjelman jatkaminen.

Tavoite 3.2. Laadukas, houkutteleva ja monipuolinen asuntotarjonta

Tampereen tulee suosia monipuolisia asumisen hallintamuotoja, talotyyppejä sekä eri kokoisia asuntoja. Toimitilojen kysyntä on lisääntyneen etätyöskentelyn takia vähentynyt ja tiloja on ennätysmäärin tyhjillään. Kaupungin tulee mahdollistaa toimitilojen käyttötarkoituksmuutoksia asuinkäyttöön jopa ydinkeskustan alueella.

Asunto- ja maapolitiikan toimintaperiaatteet

4.3 Pitkäjänteisyys ja ennustettavuus

Tällä hetkellä voimassa olevan linjauksen mukaan Tampereen tavoitteena on harjoittaa pitkäjänteistä ja läpinäkyvää asunto- ja maapolitiikkaa. Samankaltaiset linjaukset lienevät paikallaan myös päivityksessä.

Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry on vaikuttanut ja vaatinut joustoja Tampereen kaupungin tonttivuokrapolitiikkaan jo vuosien ajan. Kun vihdoinkin joustot saatiin vuonna 2023, kaupunginhallitukselle 30.6.2025 esitetyssä talouden tasapaino-ohjelmassa tuli esille juuri saavutettujen joustojen poistaminen. Heikkoina taloudellisina aikoina tulee tämänkin asia tarkastella, mutta vuokratonttien vuokrasopimusten uudistamisen joustojen säilyttäminen ei Tampereen kaupungin taloutta kuitenkaan vaaranna, kun vuosittainen ”hyöty” kaupungin taloudelle joustojen poistamisesta on alle 500 000 euroa. Yksittäisen vuokratontilla olevan taloyhtiön osakkaalle ja asukkaalle joustojen säilyminen voi

sen sijaan olla merkityksellinen, jos tonttivuokran porrastettu nousu tuo omaan talouteen sopeutumisaikaa. Pitkäjänteistä asunto- ja maapolitiikkaa ei joustojen poistaminen kahden vuoden jälkeen liene.

4.5 Yhteistyö

Sidosryhmäyhteistyö ja sen kehittäminen on tärkeää. Yhteistyöfoorumeihin tulisi valita oikeita tahoja.

Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry on kiinteistönomistajien etujärjestö Pirkanmaalla. Vuoden 2024 lopussa kiinteistöyhdistyksen jäseninä oli 1 925 olemassa olevaa ja jo rakennettua tamperelaista asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä. Kiinteistöliitto Pirkanmaa on valtakunnallisen Suomen Kiinteistöliitto ry:n jäsenjärjestö.

Maapolitiikan keinot

5.2.1 Maankäytösopimukset

Lisä- ja täydennysrakennushankkeita voi hieman edistää se, että maankäytösopimusmenettelyä edellyttävien asemakaavan arvonnousujen alarajoja on päivitetty ylöspäin.

5.2.2 Maankäytösopimukset asuinkortteleiden täydennysrakentamisessa

Tampereen kaupungille on jatkossakin maankäytöllisesti edullista edistää lisä- ja täydennysrakentamista. Yhtenä merkittävänä hidasteena tälle ovat korkeat maankäytösopimuskorvaukset. Jotta asuinkortteleiden sisällä toteutuisi täydennysrakentamista, on sitä edelleen syytä tukea erilaisilla kannustimilla. Luonnoksessa mainitut, osin jo nykyisinkin voimassa olevat kannustimet palvelevat kestäväää kehitystä ja ovat näin ollen kannatettavia.

Asunto- ja maapolitiikkaa toteutettaessa on syytä muistaa, että kiinteistöjen intressi lisä- ja täydennysrakentamiseen ajoittuu niiden suurten korjausten yhteyteen. Ilman houkuttelevia kannustimia nämä lisärakentamiselle otolliset ajankohdat voivat jäädä vuosiksi hyödyntämättä.

5.3.1 Yhtiömuotoisten asuntotonttien luovuttaminen

Pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten vuokrat on sidottu elinkustannusindeksin muutokseen. Pitkään vuokra-aikaan voi osua tapahtumia (mm. sodat, poliittiset kriisit, luonnonkatastrofit, epidemiat), joilla voi olla merkittäviä vaikutuksia indeksin muutokseen. Maapolitiikassa tulisi huomioida edellä mainitut ilmiöt kohtuullistamalla äkillisiä ja yllättäviä muutoksia indeksileikkauksin.



5.4.1 Pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusiminen asuntotonteilla

Tampereella on suuri määrä vuokratontteja, joiden pitkäaikaisia sopimuksia uusitaan vuosittain. Uudistamisen yhteydessä tontinvuokrat nousevat aina moninkertaisiksi. Nykyinen, kaksivuotinen porrastus antaa taloyhtiöille ja muille vuokralaisille aikaa sopeuttaa taloutensa korotettuun vuokraan. Se vähentää äkillisen kustannusnousun vaikutuksia hoitokuluihin ja auttaa ajoittamaan korjaushankkeet hallitusti.

Asunto- ja maapolitiikkaan vuoden 2023 alusta voimaan tullut vuokrasuhteen ensimmäisten vuosien porrasteisuus tulisi säilyttää.

5.4.3 Asuntotontin ostaminen

Tampereen kaupunki on rajannut maapolitiikassaan asuntotontin ostomahdollisuuden hyvin harvoin tilanteisiin. Asuntotonttien omaksi lunastusmahdollisuuksien laajentaminen olisi kuitenkin perusteltua, sillä se voisi olla kaupungille myös taloudellisesti kestävä ratkaisu. Tonttien myynnistä kaupunki saisi nopeasti tuloja, joiden tuotto voi ylittää vuokrasopimuksista saatavan 4 prosenttia, ja lisäksi kaupunki hyötyisi jatkuvasta kiinteistöverotuotosta myydyiltä tonteilta.