



ALUEELLINEN ASUNTOKEHITTÄMINEN ARVO-hankkeen loppuseminaari

27.1.2025 klo 14:30-16:00
AnnaK:n Huippu-kokoustila, Helsinki

Tervetuloa!

ARVO-loppuseminaarin ohjelma

- 14:30 Tervetuloa, **Jukka Puhto**, kiinteistökehittämisen osaamiskeskuksen johtaja, Tampereen yliopisto
- 14:35 ARVO-tutkimushankkeen esittely ja tutkimustuloksia
- 14:45 Asuntomarkkinatilanne, **Antti Aaltonen**, rakentamisen kehittämisen johtaja, Rakennusteollisuus RT ry
- 15:00 Sosiaalisesti kestävä asuntotuotanto ja aluekehittäminen, **Anne Savolainen**, asuntopäällikkö, Espoon kaupunki
- 15:15 Tampereen asuntotuotannon tulevaisuuden näkymät, **Kaisu Kammonen**, erityisasiantuntija, Tampereen kaupunki
- 15:30 Järvenpään aluekehittämisen suunnitelmat, **Juhana Hiironen**, maankäyttöjohtaja, Järvenpään kaupunki
- 15:45 Tulevaisuuden tutkimussuuntia
- 15:50 Loppukeskustelu
- 16:00 Tilaisuuden päätös

ARVO-tutkimushankkeen esittely ja tutkimustuloksia

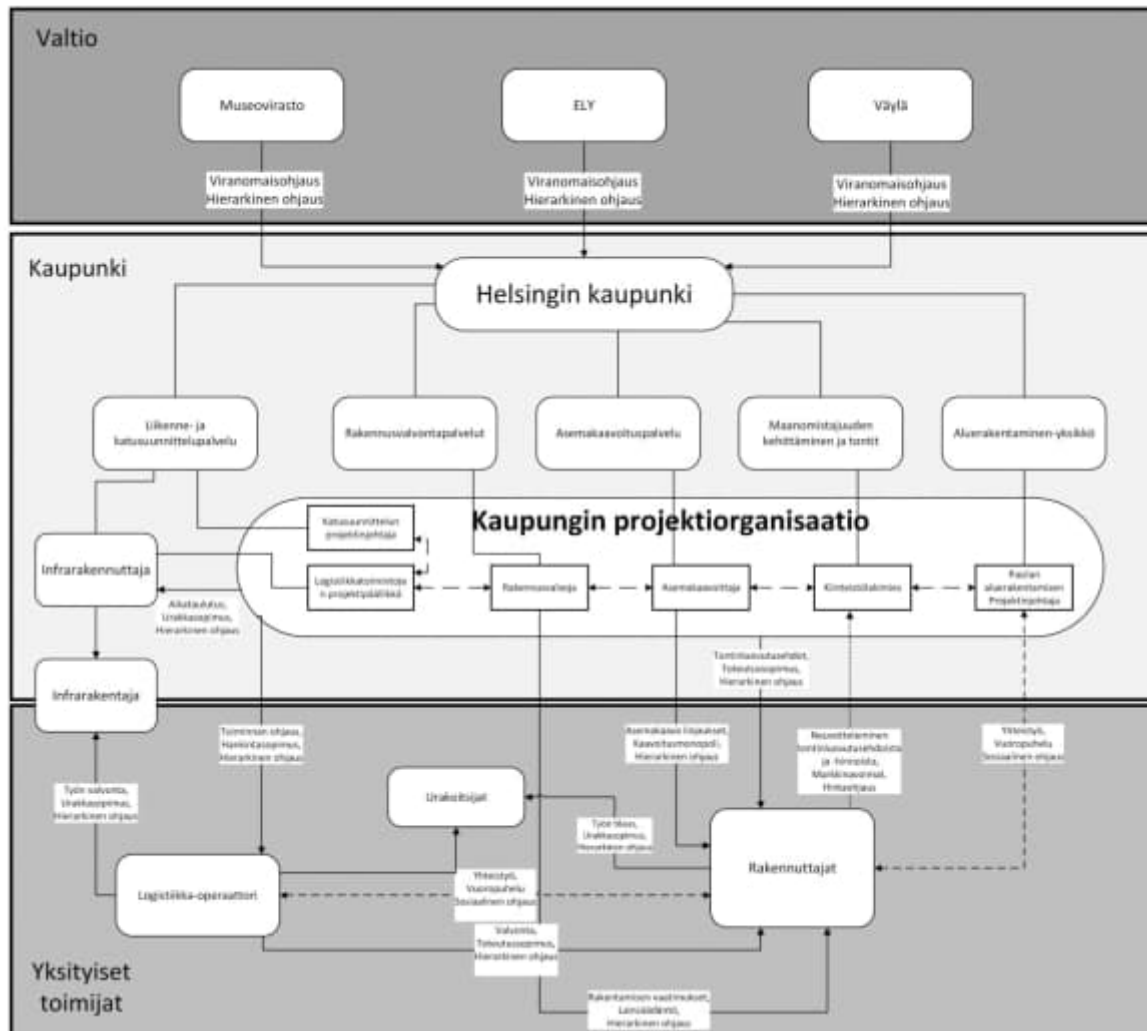
Asumisen alueellinen kehittäminen (ARVO) -hanke

- Arvo-hankkeen tavoitteena on ollut lisätä ymmärrystä aluekehityshankkeiden toteutusmalleista.
- Hanke on käynnistynyt keväällä 2022 ja hanke päättyi 12/2024. Hankkeen loppuraportti julkaistaan kevään 2025 aikana.
- Hankkeessa on tarkasteltu asumisen trendejä, innovaatioiden diffuusiota, aluekehittämisen haasteita ja hyviä käytäntöjä, aluekehityshankkeiden organisointimalleja sekä aluekehityshankkeiden osittelua ja vaiheistamista sekä kestäväää kehitystä aluekehittämisessä.
- ***Yhteistyökumppaneita:***



Hankkeen toteutustapa

- Hankkeessa on tuotettu opinnäytetöitä aluekehittämisen keskeisistä teemoista.
- Hanke on toteutettu pääosin case-tutkimuksena. Case-kohteet:
 - Kera, Espoo
 - Postipuisto, Helsinki
 - Ainola, Järvenpää
 - Hiedanranta, Tampere
- Tutkimusaineistona on hyödynnetty kohteiden kirjallista aineistoa ja toimijoiden haastatteluja.
- Ohjausryhmän kanssa on pidetty kymmenen yhteiskehittämistyöpajaa aluekehittämisestä.
 - Työpajat tuottivat tutkimusaineistoa tutkijoille
- Lisäksi olemme pitäneet aiheesta aamukahviwebinaareja kolme kappaletta.
- Huhtikuussa 2024 hankkeen opintomatka Hollantiin.
 - => Hanke on ollut luonteeltaan tutkimus- ja yhteiskehittämishanke alan toimijoiden kanssa.



Aluekehittämisen toimijaverkostoja

- Hankkeessa mallinnettiin neljän case-hankkeen organisoitumismallit.
- Näiden pohjalta kehitettiin teoreettisia malleja aluekehittämisen organisointiin.
- Aluekehittäminen on tyypillisesti organisoitu kaupunkiorganisaatiossa poikkitoimialaisesti.
- Keskitetty projektinjohto ja toimijaverkoston selkeät määrittelyt

Aluekehittämisen organisointimallit



- Aluekehittäminen voidaan organisoida toteutettavaksi kaupungin omalla linjaorganisaatiolla tai sitten aluekehittämiseen voidaan muodostaa kaupungin sisällä oma organisaatio. Toimintojen organisoituessa omaksi toiminnaksi, voidaan pohtia myös toimintojen ulkoistamisen rajapintoja. Kehittämisessä voidaan hyödyntää myös yksityistä osaamista yhtiöittämällä kehitystoiminta tai ulkoistamalla kehitys ulkopuoliselle investorille.
- Operatiivisessa toiminnassa Postipuiston logistiikkaoperaattori-tyyppiselle toimijalle on tunnistettu laajemminkin tarvetta isommissa aluerakentamishankkeissa.

Aluekehityshankkeen prosessimalli

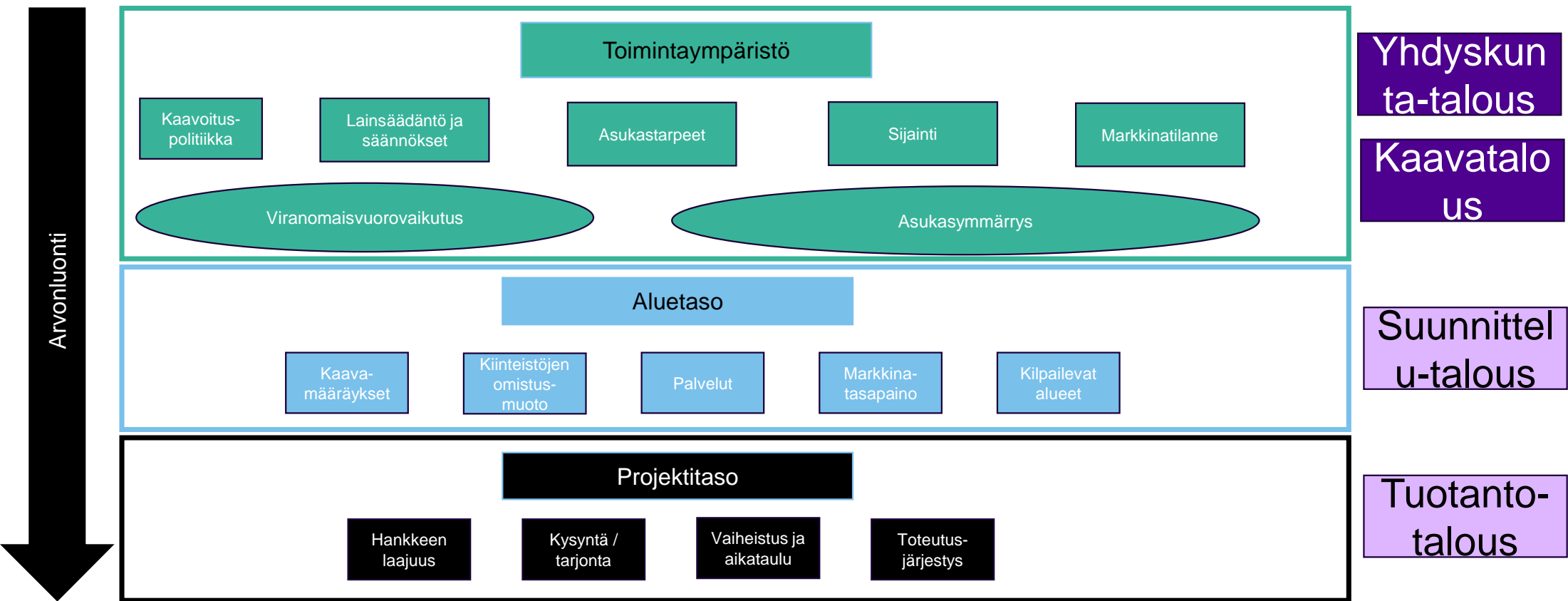
- Hankkeessa mallinnettiin neljän case-hankkeen aluekehittämisen prosessimallit, joiden pohjalta luotiin yleistetty prosessimalli.
- Prosessimallissa kuvataan aluekehityshankkeen keskeiset vaiheet, tehtävät, osapuolet ja päätökset.
- Osa-tutkimuksessa on tunnistettu myös aluekehityshankkeiden vaiheiden keskinäisiä riippuvuuksia ja vaiheistamisen haasteita.
- Hankkeiden pitkäkestoisuus ja laajuus tuovat haasteita vaiheistamisen.
- Osatutkimuksessa korostui hankkeen huolellisen toteutussuunnittelun merkitys ja hankkeen tarkoituksenmukainen osittelu ja vaiheistus.



Aleksi Mäkelä 2024

5. Tutkimuksen tuloksia: Aluekehittämisen taloudellisten vaikutusten viitekehys

Taloudellisesta tarkastelusta oma osionsa loppuraportissa



Aluekehittämisen hyviä käytäntöjä

1. Avoimuus ja yhteistyö luottamusmiesten kanssa ja valtuustokausien vaihtuessa tavoitteiden läpikäyminen
2. Kaupungin aluekehittämisen strateginen johtaminen
 - Strateginen tahtotila ja toiminnan johtaminen
3. Markkinavuoropuhelu yksityisten toimijoiden kanssa
4. Aluekehityshankkeiden keskitetty projektinjohto kaupungin puolelta
5. Aluekehityshankkeen osapuolten aikataulujen yhteensovittaminen
 - Suunnittelu, infrarakentaminen, rakentaminen.
6. Aluekehityshankkeen yhteistyöryhmät toimijoiden kanssa (avoimuus, vuorovaikutus ja luottamus)
7. Sovittujen asioiden kirjaaminen siten, että henkilövaihdokset eivät aiheuta muutoksia toimintalinjauksissa
8. Yhteiset viestintäkanavat tehokkaaseen tiedottamiseen
9. Kaavaluonnos / viitesuunnitelma + kumppanuuskaavoitus
10. Innovaatiotoiminnan kytkeminen aluekehitystoimintaan esim. kehitysohjelmien avulla
11. Keskitetyt pysäköintiratkaisut
12. Alueen brändääminen / identiteetin luominen

Asuntorakentamisen suhdannekatsaus

Rakentamisen lasku pysähtyi - toipuminen pysyy hitaana

ARVO-hankkeen loppuseminaari 27.1.2025

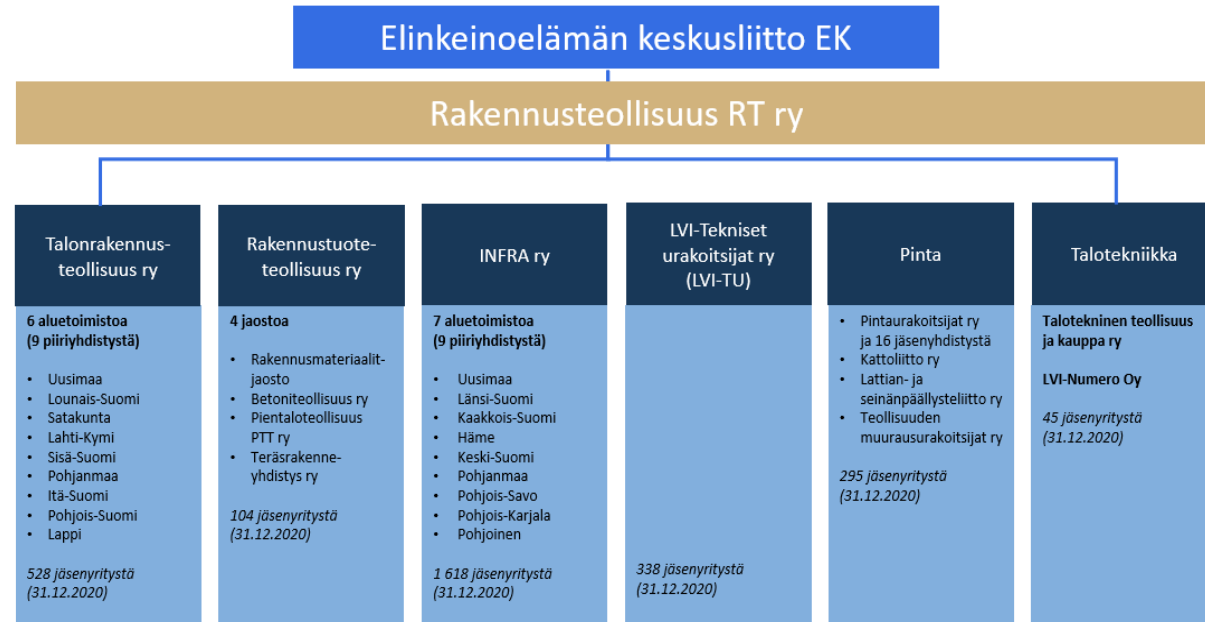
Antti Aaltonen
Johtaja, rakentamisen kehittäminen

Rakennusteollisuus RT

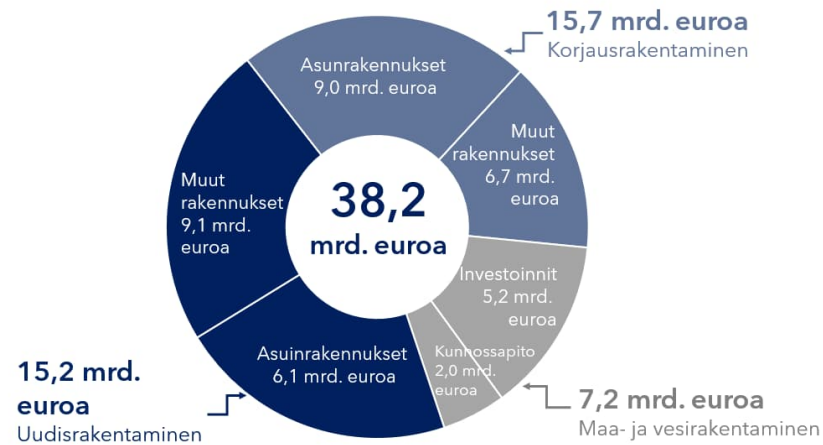
- Työnantajajärjestö, edustaa laajasti rakennusteollisuuden yrityksiä *elinkeinopoliittisissa, teknisissä ja työmarkkina-asioissa*

- 3000 yritystä
- 60 000 työntekijää
- 22 mrd € liikevaihto
- EK:n suurimpia jäsenjärjestöjä

- Rakentaminen Suomessa 2023
 - Noin 38,2 mrd€
 - Noin 180 000 työntekijää
 - 6,0 % BKT:sta (2022)



Rakennustuotannon arvo vuonna 2023



Asunnot
Kapula putoaa

Toimitilat
Tuntemattomien armoilla

Korjaaminen
Lähtövuorossa

Infra
Muutos ajaa kasvuun

Odottavien aika on pitkä

Rakentaminen on keikahtanut nollakorkoajan kasvuveturista Suomen talouden suurimmaksi jarruksi. Rakentamisen käännettä odotetaan kaikkialla kieli pitkänä. Rakentamisen miinukset pienenevät loppuvuotta kohti. Varsinainen käänne ei kuitenkaan ole vielä käsillä. Toipuminen on lähivuosinakin poikkeuksellisen hidasta. Tuotanto jää kauas totutusta.

Uusin suhdannekatsaus materiaali
+ tallenne lyötyy

<https://rt.fi/tietoa-alasta/tilastot-ja-suhdanteet/suhdannekatsaukset/>

RT RAKENNUS·
TEOLLISUUS
Suhdannekatsaus 2/2024

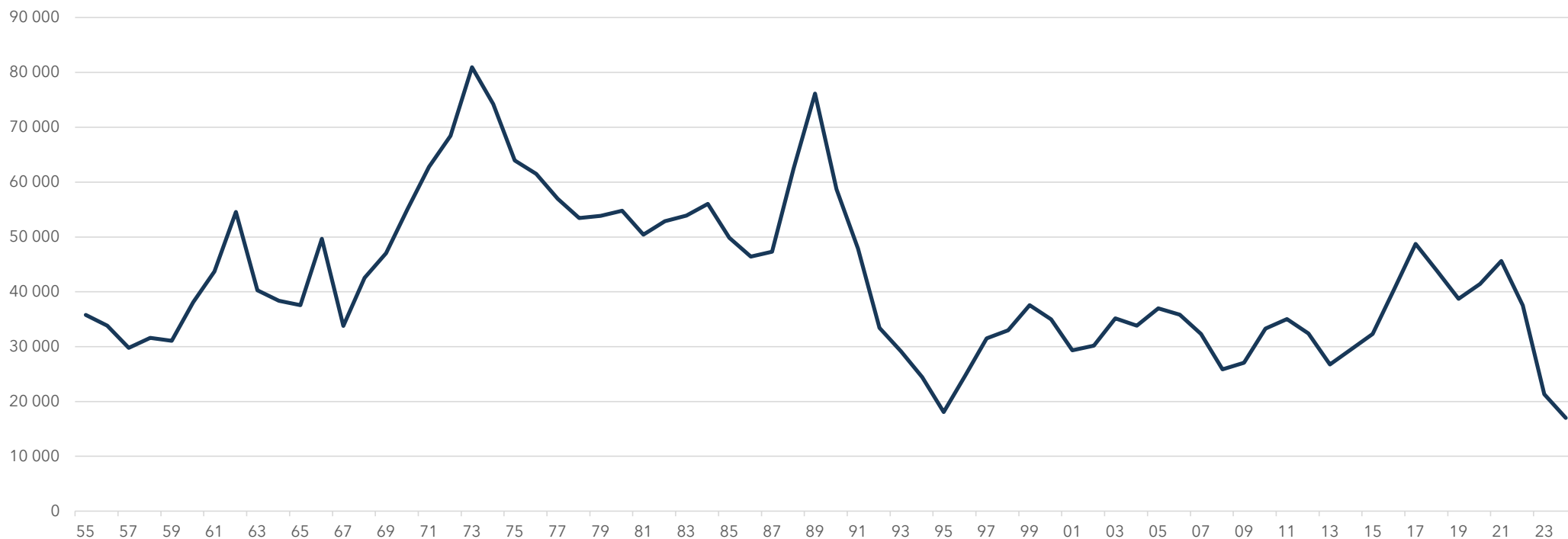


Asuntorakentaminen on 90-luvun laman tasolla

Rakennusluvut 90-luvun synkimmissä tunnelmissa

Asuntorakentamisen lupien lasku on jatkunut

Asuinrakentamisen luvat (kpl)



Aloitusten pohja alkaa löytymään myös asuntotuotannossa

Lupien lasku jatkuu eli taso tilastoja matalampi - toipuminen pysyy hitaana

Pohja alkaa löytymään lupien laskiessa edelleen

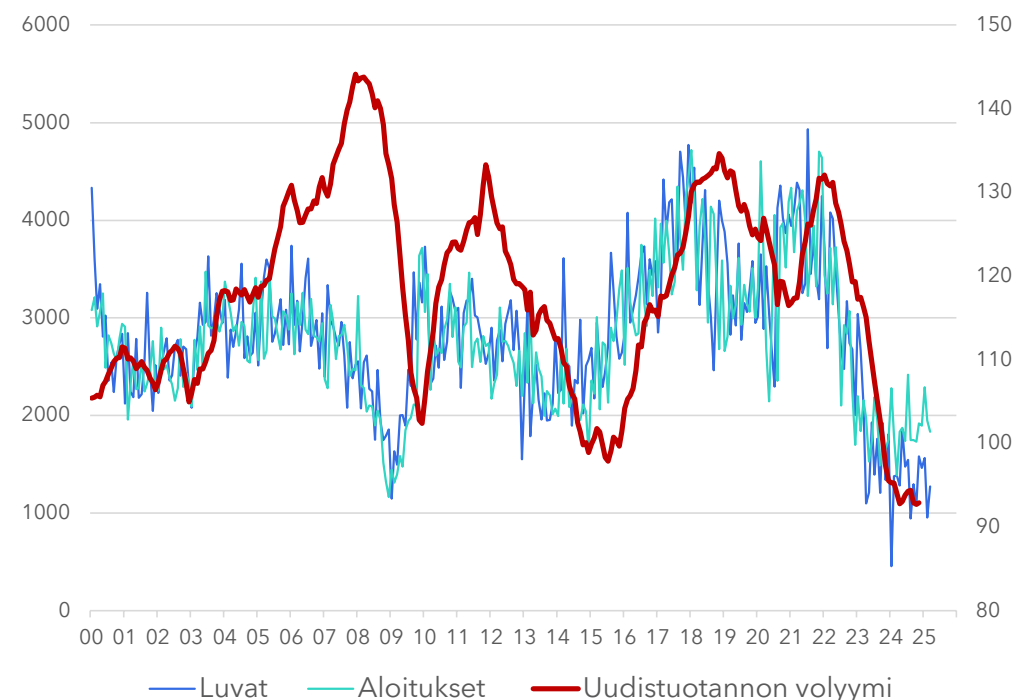
Kerrostaloaloitukset, vuositaso (kpl)



Uudistuotannon lasku hidastuu

Asuntotuotanto kausitasoitus (kpl)

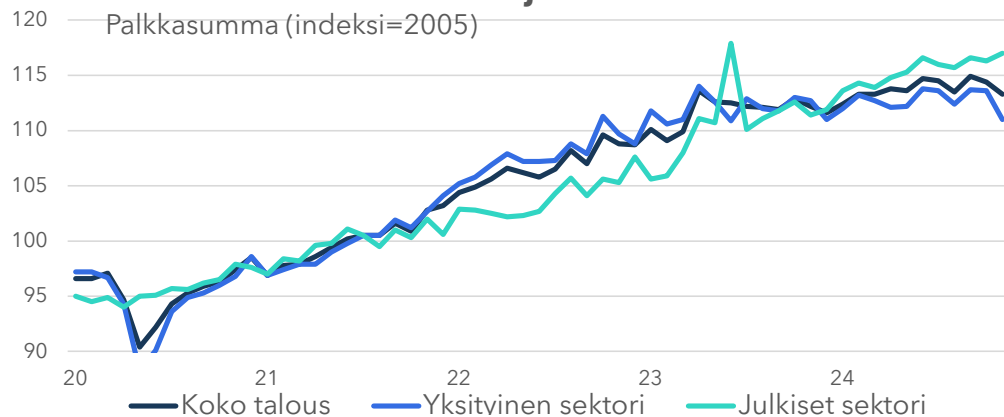
Uudistuotanto kausitasoitus (indeksi)



Oman talouden pelkokerroin on edelleen korkealla

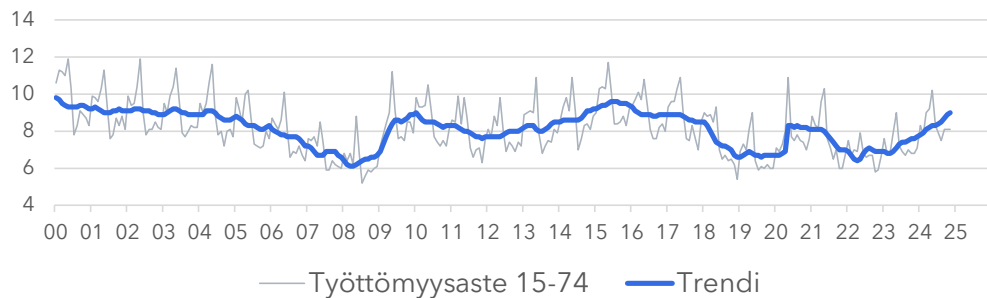
Palkat kasvavat vain julkisella sektorilla - kulutus ja asuntokauppa eivät vauhditu merkittävästi

Palkkasumma kasvaa vain julkisella sektorilla



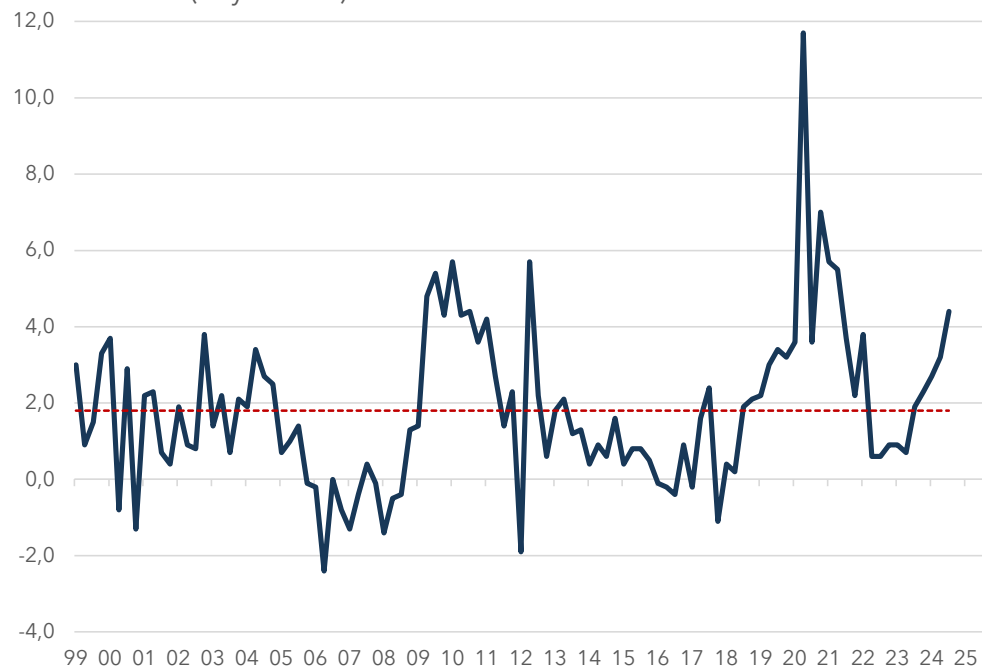
Työttömyys pysyy ensi vuonna korkealla

Työttömyysaste ja trendi (%-yksikköä)



Säästäminen kasvaa myös ensi vuonna

Säästämisaste (%-yksikköä)

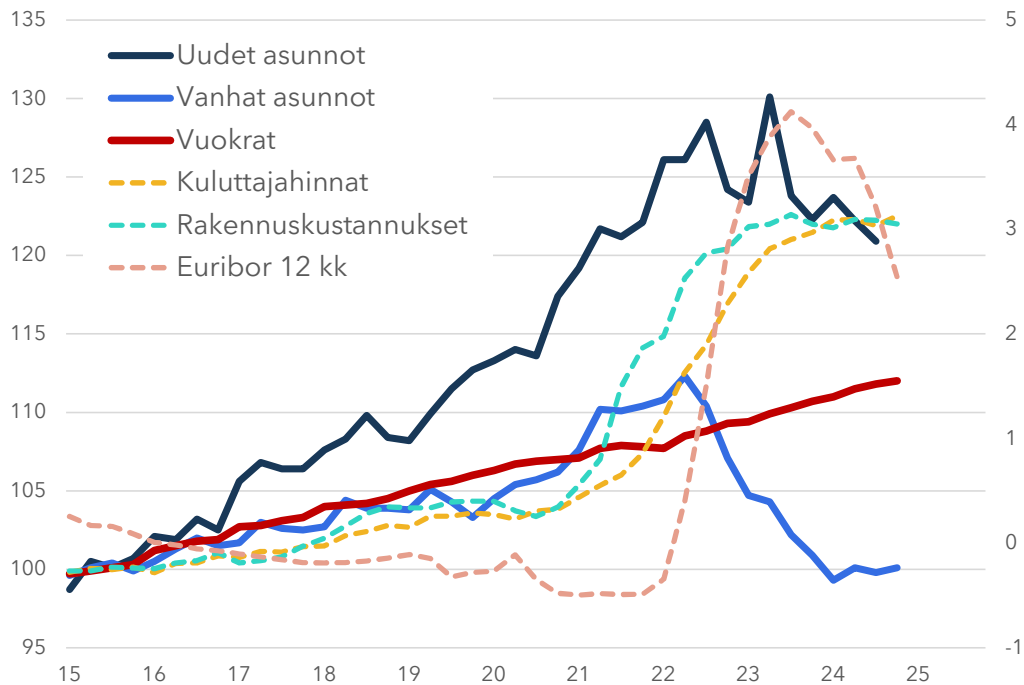


Sijoittajan yhtälö on edelleen rikki

Korkeampiin hintoihin palaaminen kestää useamman vuoden

Asuntosijoittajan yhtälö ei toteudu

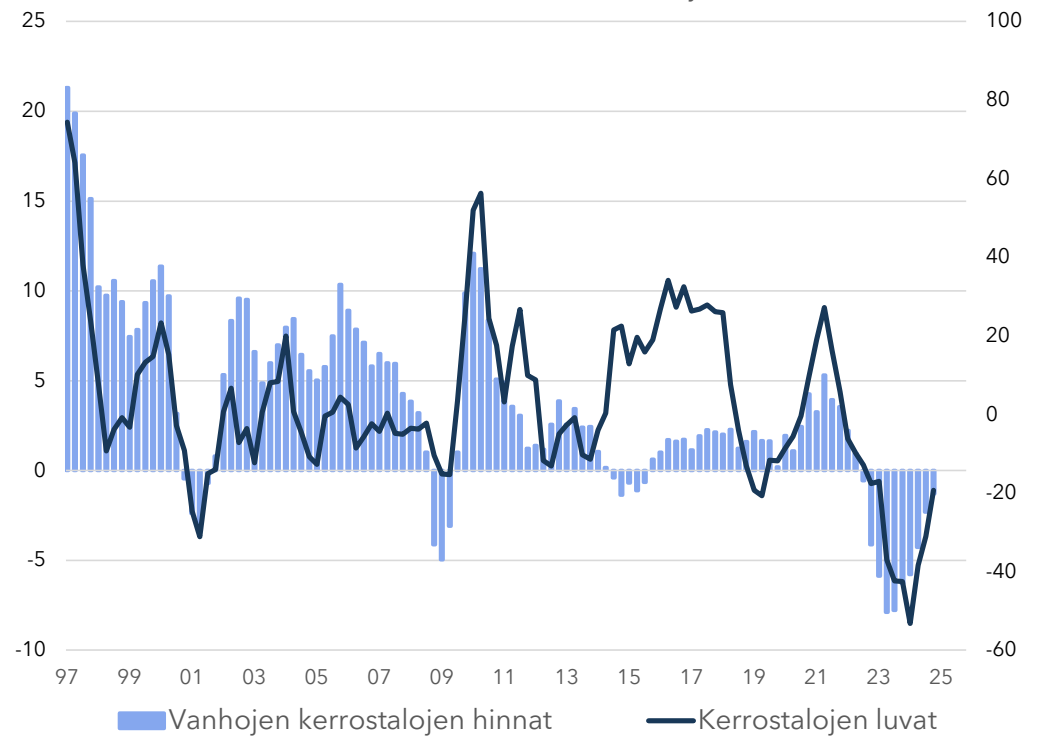
Indeksit 2015=100



Hintataso tekee hankkeista kannattamattomia

Asuntojen hinnat (vuosimuutos %)

Asuntojen luvat (vuosimuutos, %)

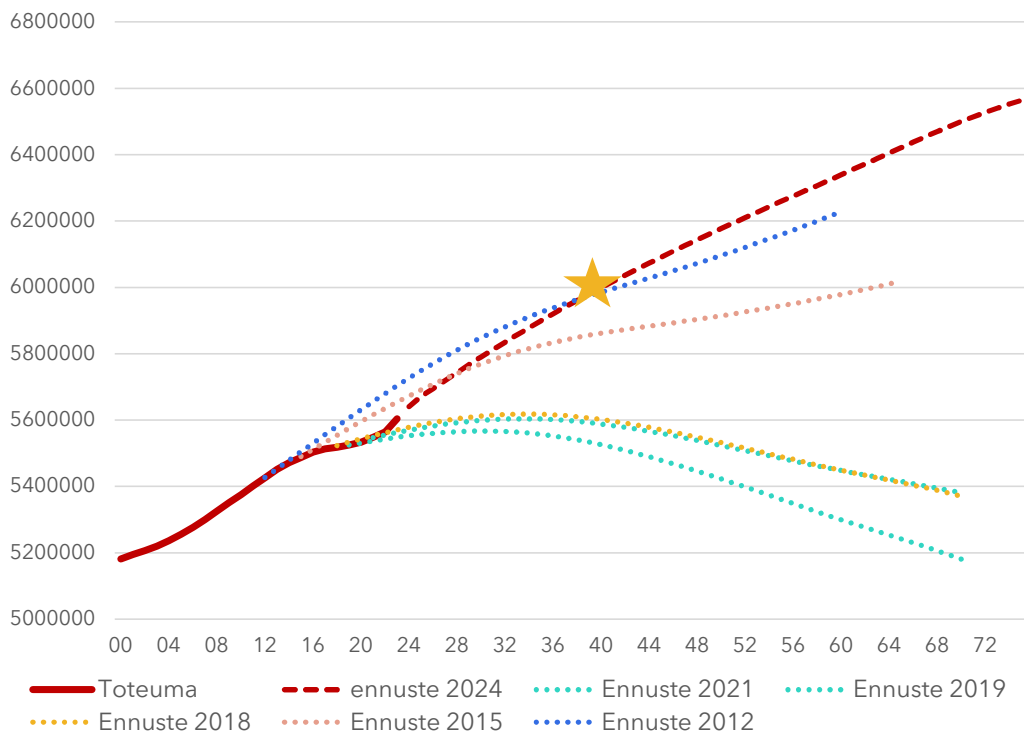


Uusi väestöennuste nostaa asunto- ja palvelutarvetta merkittävästi

Maahanmuutto tärkein väestönkasvun tekijä suurissa kaupungeissa vuodesta 2022 lähtien

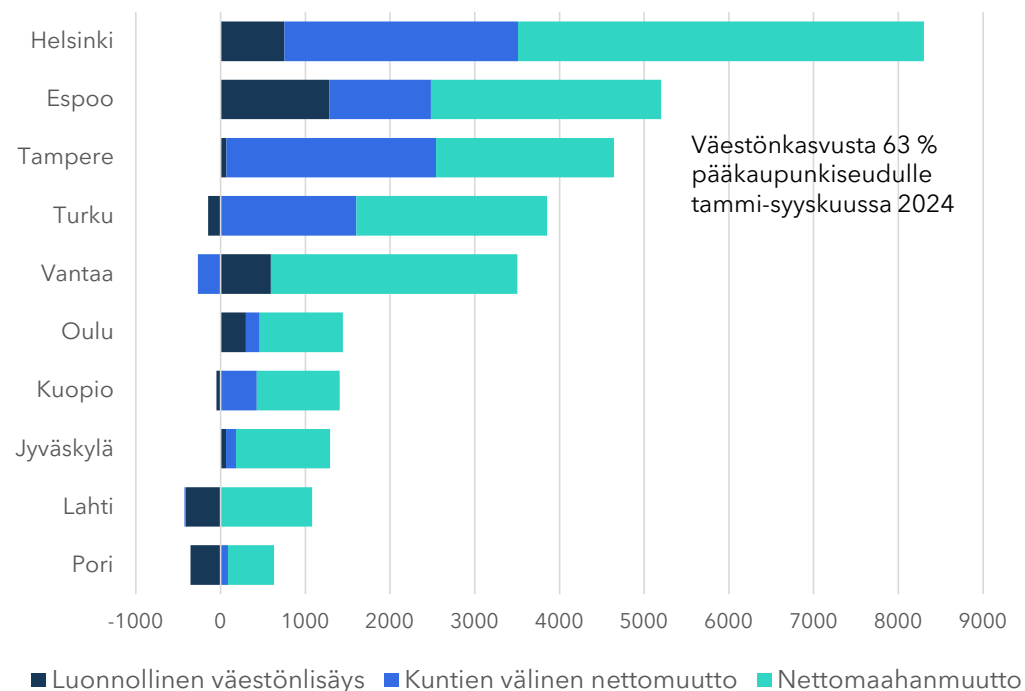
Väestöennuste nousi reippaasti

Suomen väkiluku ja ennusteet (hlöä)



Valtaosa väestönkasvusta edelleen pk-seudulle

Väestömuutosten ennakkotiedot 1-9/2024

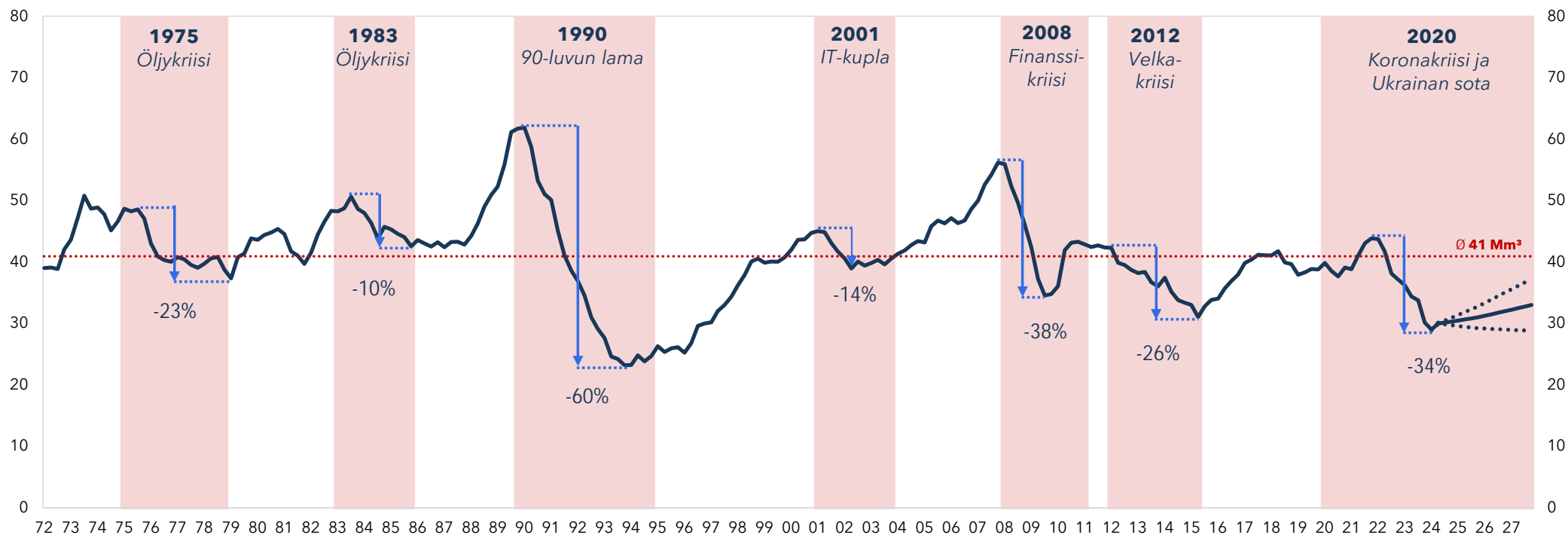


Rakentamisen taso jää lähivuosina totutusta

Korkotaso on aikaisempaa korkeampi eikä Suomen talous ole voimakkaampaa toipumista tukevalla uralla

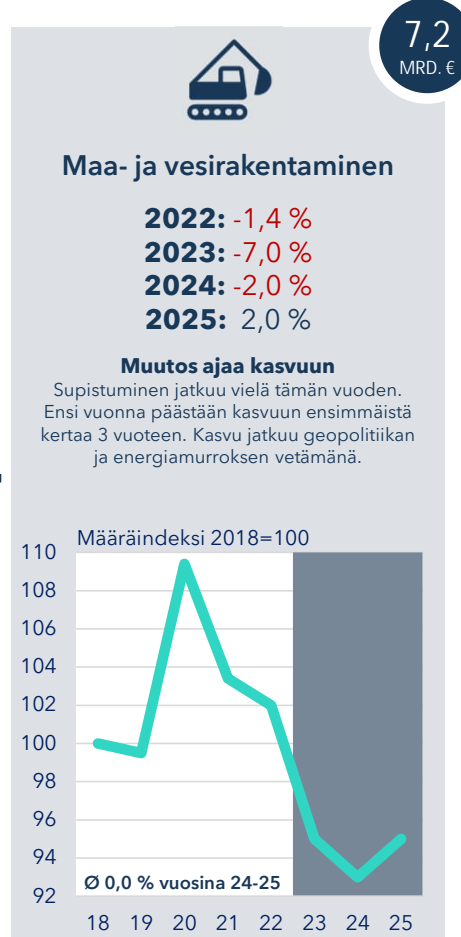
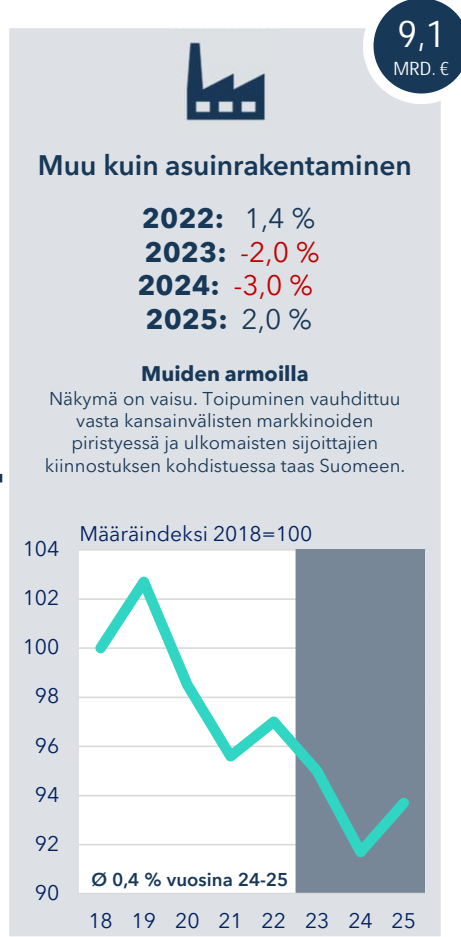
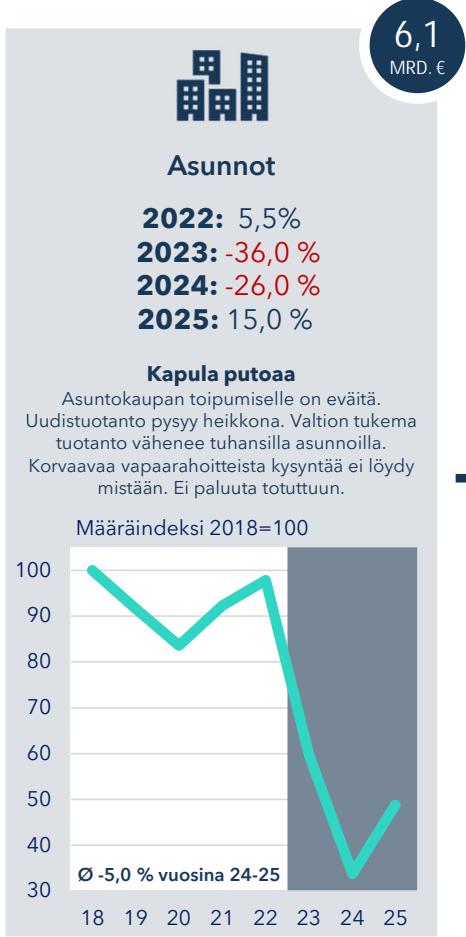
Rakentaminen toipuu erittäin hitaasti

Aloituskootit (Mm³)



Rakentamisen näkömä 2024-25: kasvua romahduksesta – näkömä poikkeuksellisen hidas

2023 yhteensä
38,2
MRD. €



= RAKENTAMINEN YHTEENSÄ*: 2022e: +3,4 % 2023e: -16 % 2024e: -7 % 2025e: +4 %

*kiinteähintainen arvonlisäys

Asuntotuotanto
Pohja saavutettu

Kuluttajat
Epävarmuus jatkuu

Sijoittajat
Yhtälö on rikki

Rahoitus
Uusi normaali

**Asuntotuotannon
pohja on
saavutettu.**

**Toipuminen tulee
olemaan hyvin
hidasta.**



Kiitos!

Kysyttävää?

Kommentteja?

Antti Aaltonen

Johtaja, rakentamisen kehittäminen

+358 40 514 3626

antti.aaltonen@rt.fi



@aaltonen_antti



[linkedin.com/in/antti-aaltonen](https://www.linkedin.com/in/antti-aaltonen)

Näkökulmia sosiaalisesti kestävään asuntotuotantoon ja aluekehittämiseen

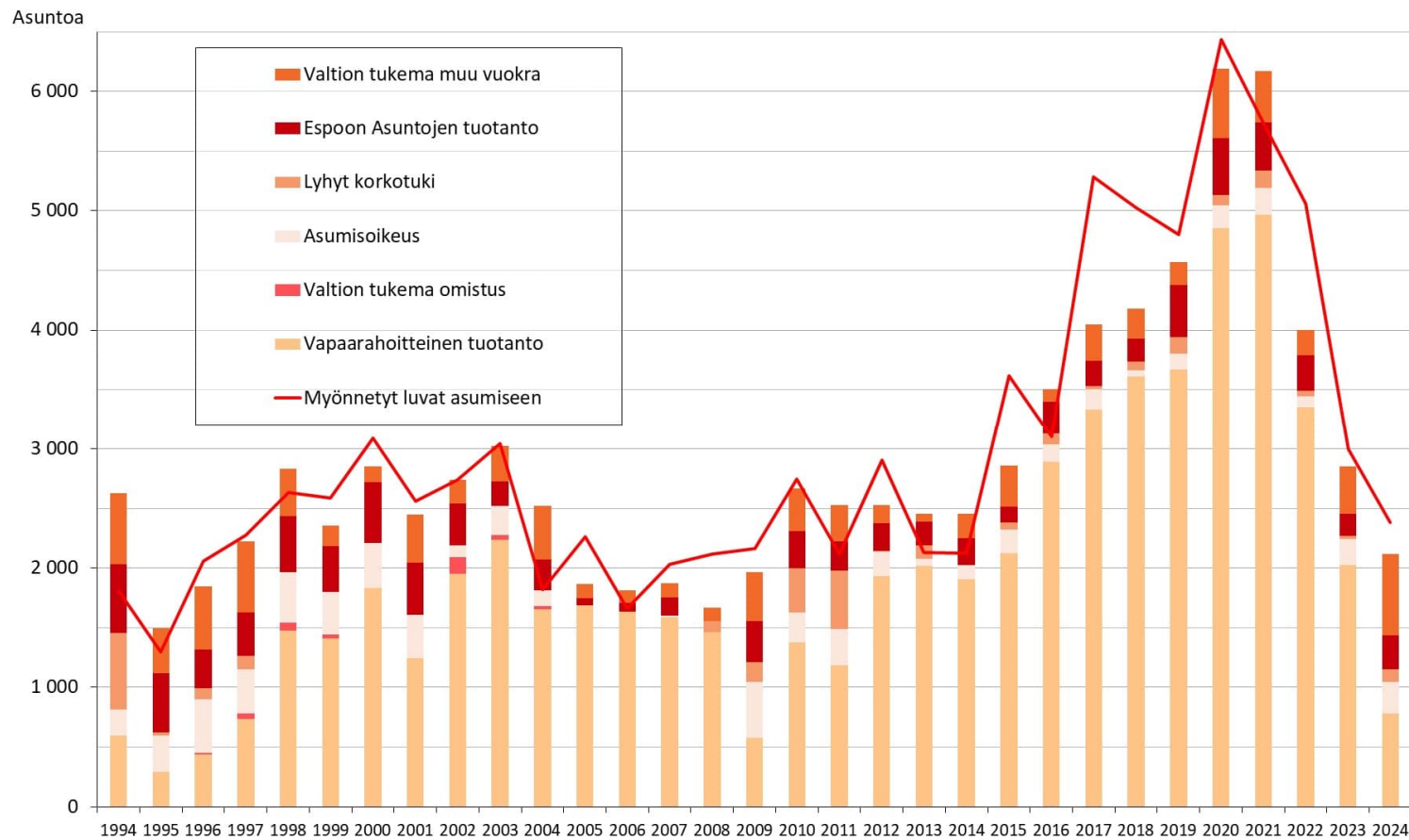
27.1.2025

Lisätiedot
Kaupunkiympäristön toimiala, Anne Savolainen

Esityksen näkökulmat

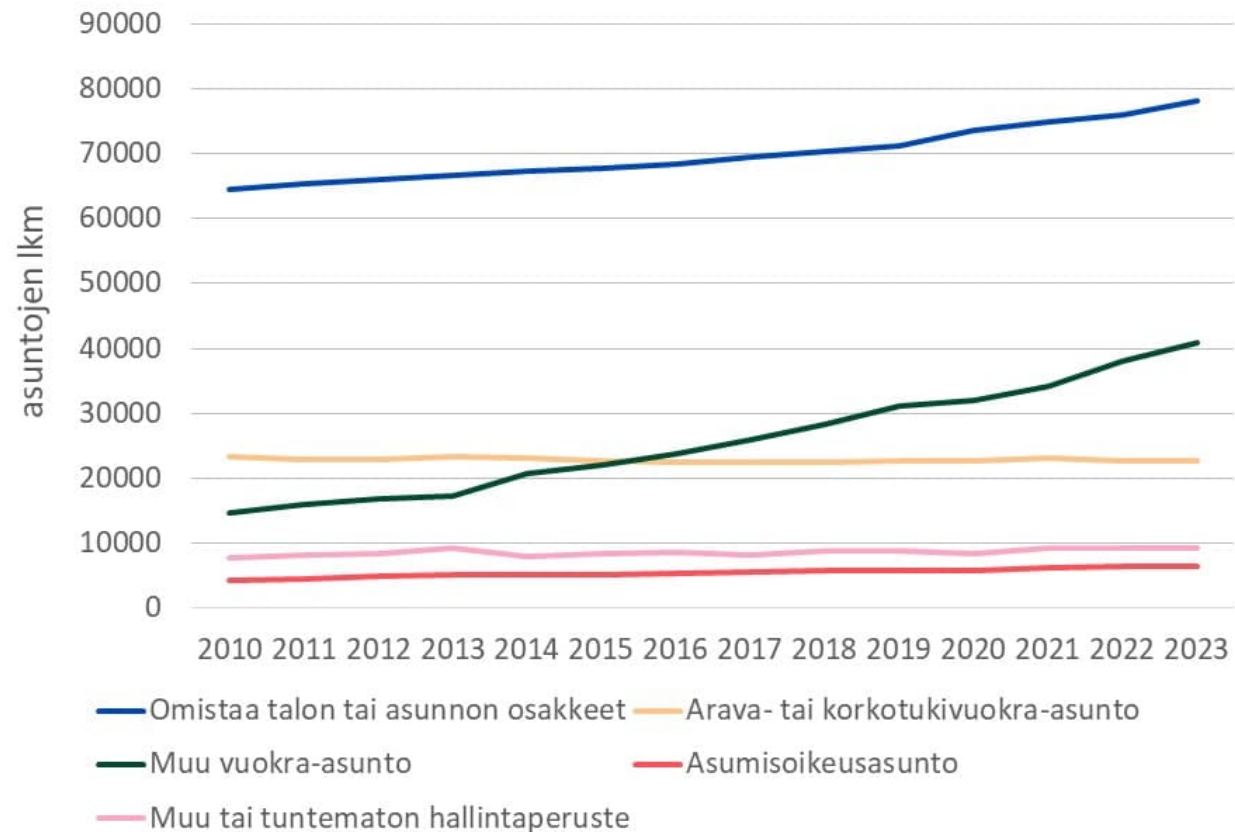
- Asuntotuotannon hallinta-/ tuotantomuoto
 - Ara-rakentaminen vs. vapaarahoitteinen tuotanto
- Asuntotuotannon huoneistotyytit
 - Kuinka paljon yksiöitä on riittävästi?
- Yhteistilat ja palvelut

Alkanut asuntotuotanto ja rakennusluvut



Ara-vuokra-asuntojen osuus pienenee

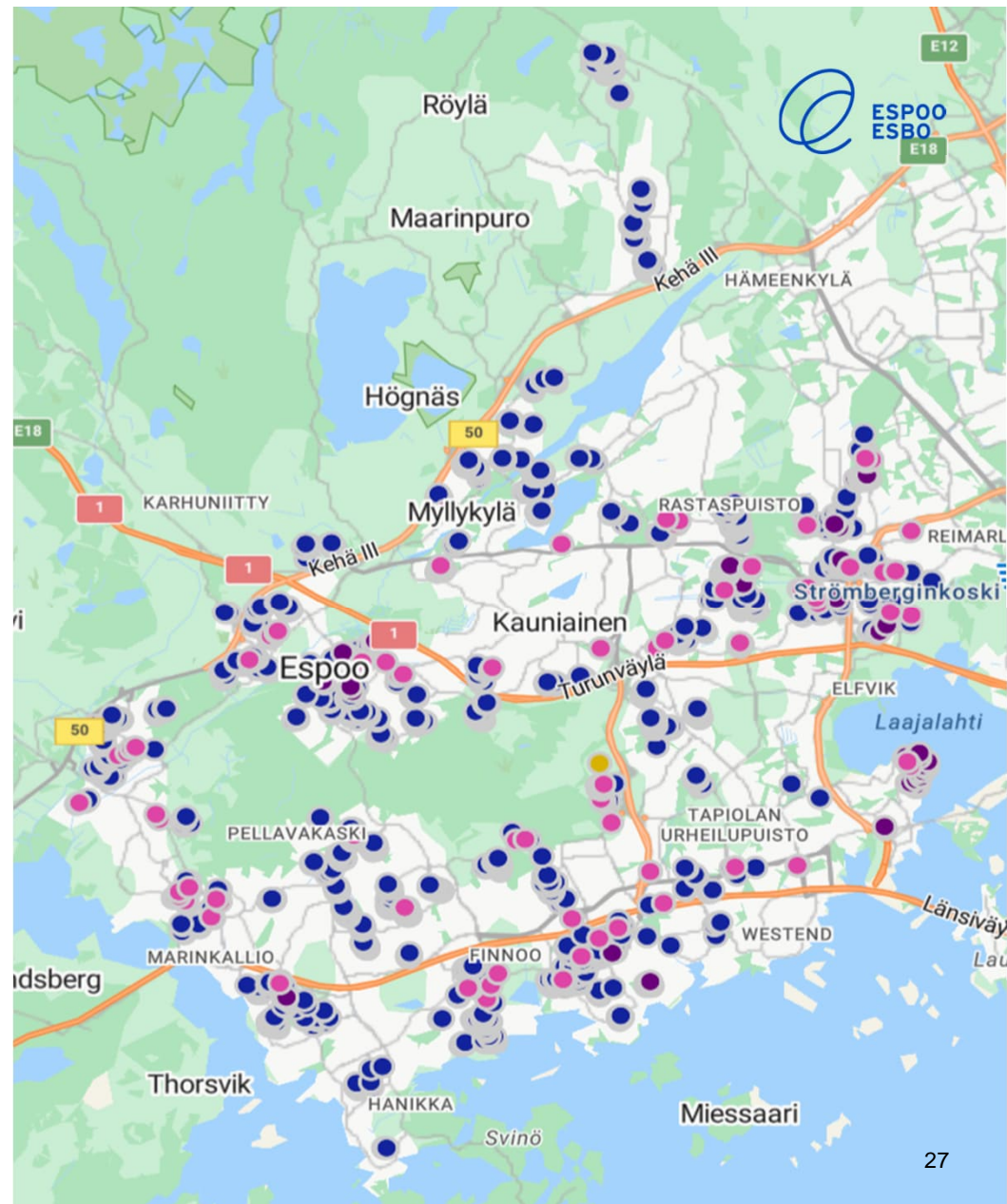
- Vapaaarahoitteisten asuntojen ja erityisesti vapaaarahoitteisten vuokra-asuntojen määrä on kasvanut 2010-luvulla.
- Ara-vuokra-asuntojen määrä on pysynyt samalla tasolla, mutta osuus asuntokannasta pienentynyt merkittävästi.



Ara-vuokra-asuntojen sijainti

- Ara-vuokra-asuntoja on lähes kaikilla pienalueilla lukuun ottamatta Pohjois-Espoon muutamia pienalueita.
- Ara-vuokra-asuntoja on kaikilla ns. statusindeksin eri luokkiin kuuluvilla alueilla, mikä vähentää asuinalueiden välistä eriytymistä.
 - Espoon statusindeksitarkastelussa on otettu huomioon työttömien osuus, vain peruskoulun käyneiden osuus, tulot ja vieraskielisten osuus.
- Otaniemessä ara-vuokra-asuntojen osuus on suurin (66 %), mutta muilla alueilla enimmilläänkin alle 30 %.
- Espoon tavoitteena on, että noin 20 % asuntotuotannosta on valtion tukemia pitkäaikaisella (40 vuoden) korkotukilainalla toteutettavia vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntoja tai muita valtion tukemia eri rahoitusmalleilla toteutettavia asuntoja.

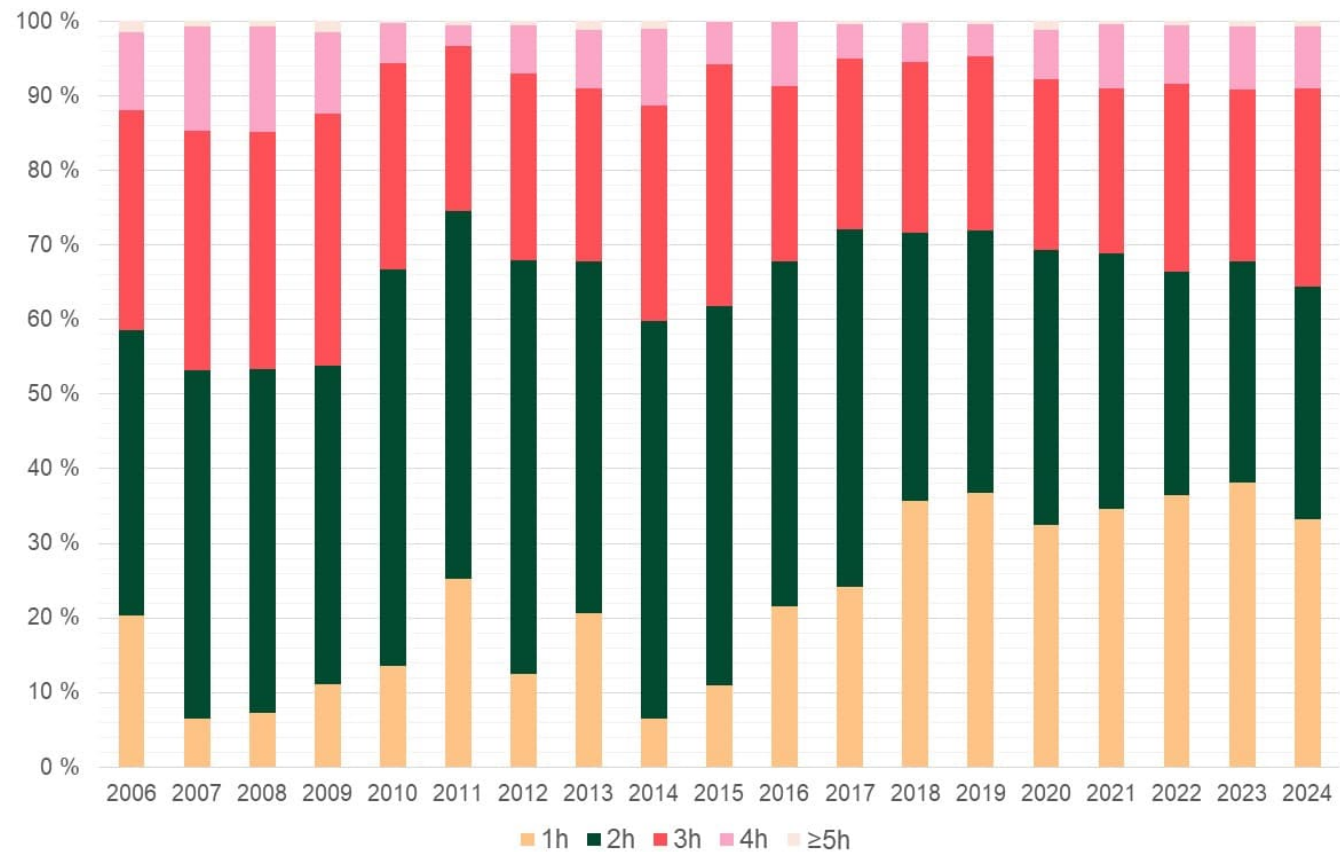
Arava-vuokra-asuntojen ja pitkän korkotuen vuokra-asuntojen sijainti.



Valmistuneiden kerrostaloasuntojen huoneistotyyppi

Viime vuosien asuntotuotannosta (kerrostalot) yksiöitä on ollut kolmasosa.

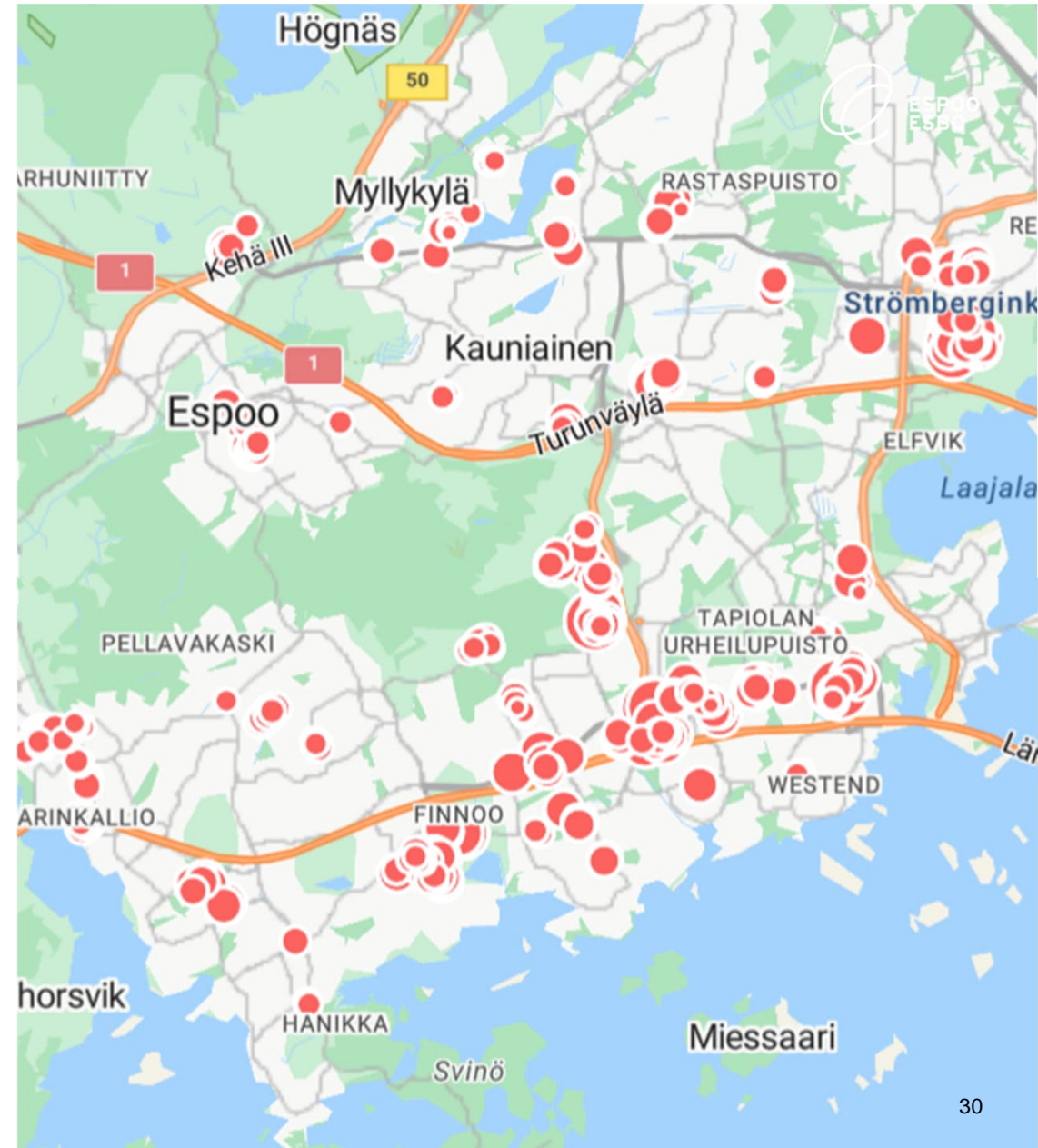
Yksiöiden osuuden kasvu uudistuotannossa on seurausta vuokra-asuntojen voimakkaasta rakentamisesta.



Kuinka paljon yksiöitä on riittävästi?

- Espoossa on noin 23 000 yksiötä (22 % kaikista kerrostaloasunnoista).
- Yksiöiden keskip koko on noin 32 m².
- Yhden henkilön asuntokuntia v. 2023 lopussa oli 59 203.
- Vuosina 2020-2023 valmistui noin 6 000 yksiötä ja niiden keskip koko oli 29,4 m².
- Samaan aikaan (2020-2023) yhden henkilön asuntokuntien määrä kasvoi 9 726.

Vuosina 2020-2024 valmistuneiden yksiöiden sijoittuminen.



Palvelut

- Kaavalla määritellään asuntohankkeisiin, kortteleihin ja alueelle rakennettavat yhteistilat ja palvelut.
 - Rakennushankkeessa voidaan edellyttää yhteistilojen rakentamista myös rakennusluvassa, mikäli yli 50 % huoneistoista on pientaloita (yksiöitä ja kaksioita).
- Yhteistiloilla ja palveluilla on merkittävä rooli siihen, miten tyytyväisiä asukkaat ovat asuntoon ja asuinalueeseen.
 - Vuonna 2023 julkaistun yhden tutkimuksen mukaan espoolaiset arvostivat kerrostalon yhteistiloista eniten kuntosalia, talopesulaa ja kuivaushuonetta.
- Palvelut vaikuttavat aluetasolla muuttoliikkeeseen ja alueen asukasprofiiliin.
- Vanhoissa toimisto- ja liikekiinteistöissä on usein asukkaille tärkeitä harrastustiloja ja kaupallisia palveluja.
 - Kuinka paljon olemassa olevia toimisto- ja liikekiinteistöjä voidaan muuttaa asumiseen?





ESPOO
ESBO

TAMPERE.
FINLAND

TAMPEREEN ASUNTOTUOTANNON TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

ARVO-hankkeen loppuseminaari 27.1.2025

Kaisu Kammonen, erityisasiantuntija
kestävä asuminen ja rakentaminen

Tampereen kaupunki

Tässä esityksessä

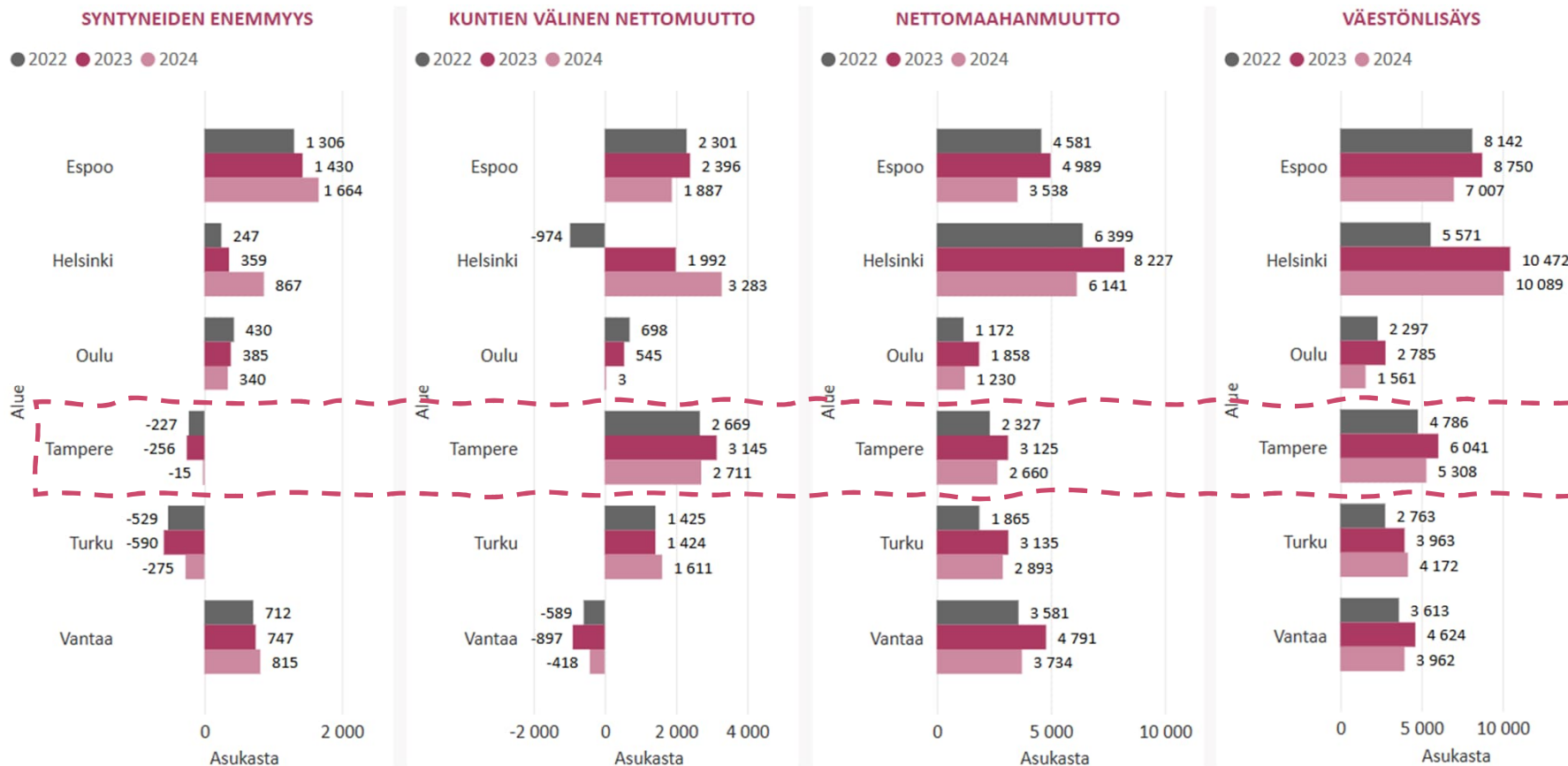
- Tampereen asukkaat nyt ja tulevaisuudessa
- Haastavan asuntomarkkinatilanteen vaikutukset Tampereella
- Tampereen asuntotuotannon tulevaisuuden suunnat
- Ysiluokkalaisten ajatuksia asumisesta



Kuva: Skybox / Marko Kello

Tampereen asukkaat nyt ja tulevaisuudessa

Tampereen voimakas kasvu jatkuu 2024



JOULUKUU 2024

ENNAKKOVÄKILUKU VÄESTÖNKASVU

260 358 5 308

MUUTOS, %

2,08 %

Tampereen asuntokunnat pähkinänkuoressa

Asuntokuntia
145 499

Asumisväljyys
36,5

Asuntokuntien %-osuudet



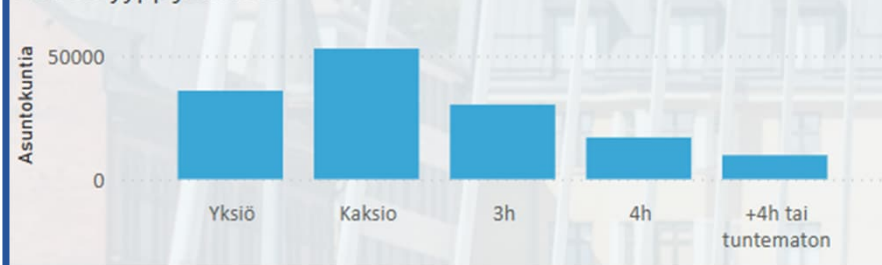
Asuntokuntien jakauma henkilömäärän mukaan



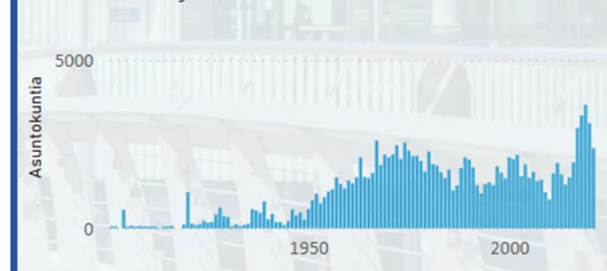
Asuinrakennustyyppijakauma



Asuntotyyppijakauma



Rakennusvuosijakauma

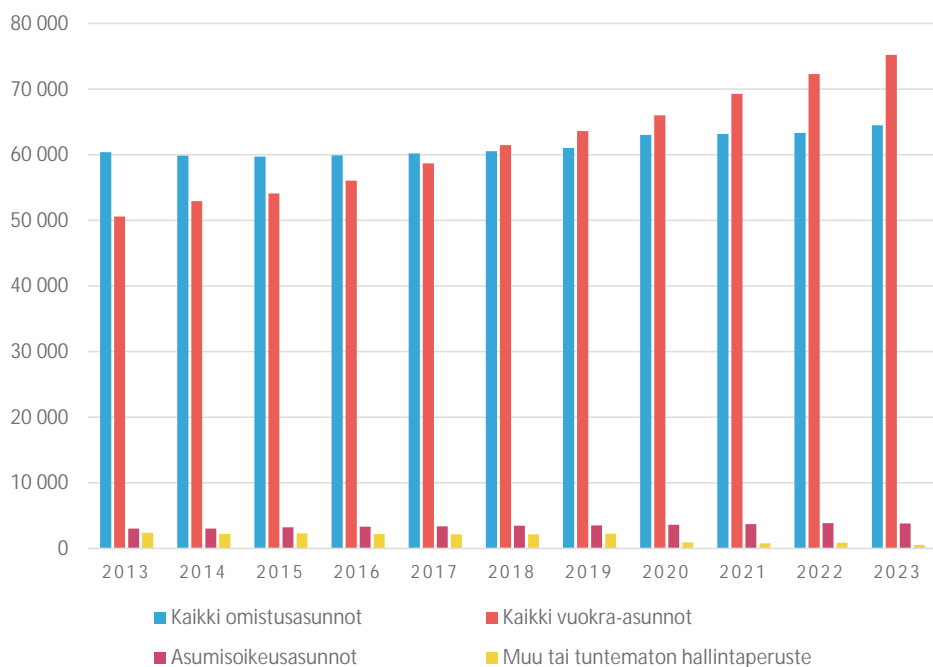


Lähde: asumisen ja rakentamisen tietokkuna

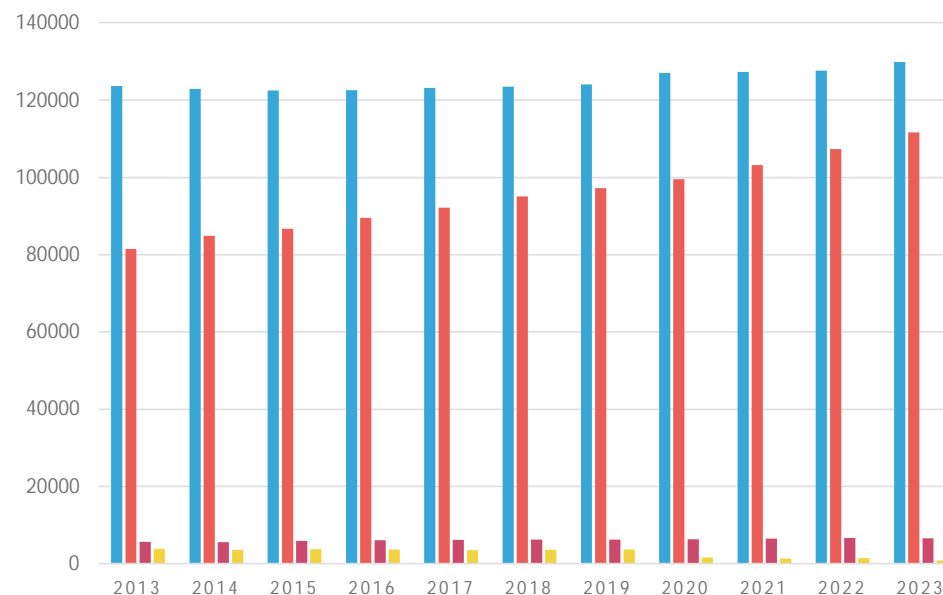
Asuntokunnat ja asuntoväestö asunnon hallintamuodon mukaan

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

ASUNTOKUNNAT



ASUKKAAT



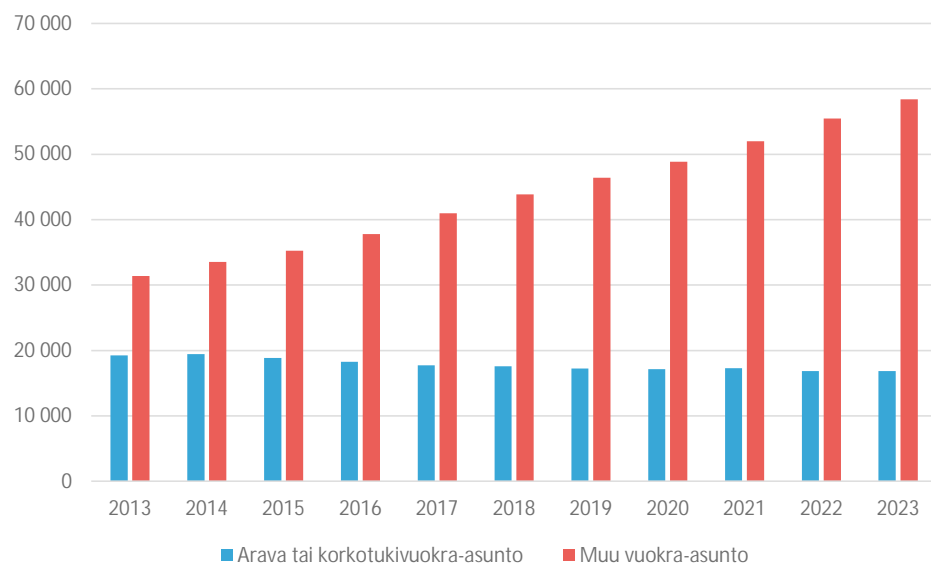
Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot

Vuokra-asuntokunnat asunnon rahoitusmuodon mukaan

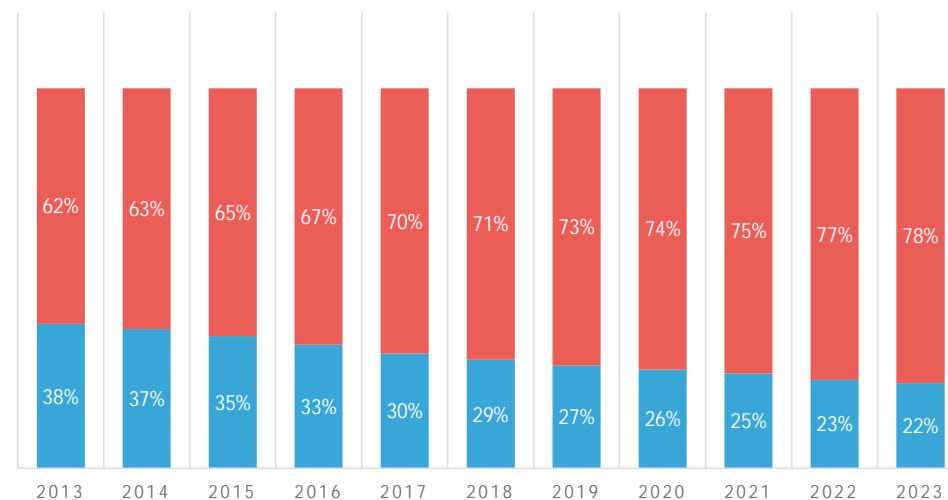
Vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvien asuntokuntien määrä kasvoi 86 % vuosina 2013-2023.

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

ABSOLUUTTINEN KEHITYS



SUhteellinen kehitys



Tampereen kaupunkiseutu – väestö 2040

Tampereen kaupunkiseudun Väestö 2040 –tulevaisuustarkastelu ja ennakointihanke toteutettiin yhteistyössä Ara:n kanssa vuosien 2023-2024 aikana.

Väestö 2040 -hankkeessa tutkittiin väestönkehityksen osatekijöitä kuten syntyvyyttä, ikääntymistä ja kansainvälistä muuttoliikettä ja niiden mahdollisia kehityskulkuja tulevaisuudessa.

Keskeisiä johtopäätöksiä:

- Tampereen kaupunkiseudun väestönkasvun odotetaan olevan eri väestöennusteissa noin 30 000 – 70 000 asukasta, minkä mukaan kaupunkiseudulla asuisi vuonna 2040 noin 450 000 – 490 000 asukasta. Väestörakenteessa maahanmuuttajien ja vieraskielisten sekä ikääntyneiden osuudet ovat paljon nykyistä suurempia.
- Syntyneiden lasten määrä on kaupunkiseudulla laskenut noin 22 %. Matala syntyvyys johtaa lasten määrän vähenemiseen, ainakin 2020-2030-luvulla.
- Yli 65-vuotiaiden määrä kasvaa erityisesti vanhemmissa ikäluokissa. Yli 75-vuotiaiden määrä kasvaa perusura-ennusteessa noin 22 000 asukkaalla (57 %) mikä nostaa heidän kokonaismääränsä noin 60 000 asukkaaseen. 65-74-vuotiaiden määrässä sen sijaan ei tapahdu merkittävää kasvua. Tyypillinen eläkeläinen on täten huomattavasti entistä vanhempi.
- Maahanmuuttajaväestön odotetaan vähintään tuplaantuvan vuoteen 2040 mennessä: vieraskielisten määrä on eri skenaarioissa 63 000 – 75 000 (enimmillään noin 15 % väestöstä). Tampereen kaupunkiseudulla maahanmuuttajaväestön suhteellinen osuus olisi vuonna 2040 kuitenkin pienempi kuin mitä Helsingin seudulla vuonna 2023 (19 % prosenttia).
- Keskustat korostuvat kasvun vastaanottamisessa. Taustalla on erityisesti väestön ikääntyminen ja maahanmuutto. Ikääntynyt väestö sijoittuu jo tällä hetkellä muuta väestöä enemmän seudun keskustoihin ja heidän määränsä lisääntyminen nostaa ikäryhmälle sopivien kerrostaloasuntojen kysyntää palveluiden äärellä keskustoissa. Samanaikaisesti seudun kasvusta yhä suurempi osa tulee maahanmuutosta. Myös vieraskieliset suosivat kerros- ja vuokratilavaltaisia alueita, kuten keskustoja, asumisen sijainteina.
- Rakennus- ja asuntokannan monimuotoisuustavoitteiden sekä asuinympäristön vihreystavoitteiden yhteensovittaminen tiivistyvän yhdyskuntarakenteen kanssa nousee isoon rooliin.
- Kerrostalorakentaminen, monipuolisuus, muuntojoustavuus ja palvelu- sekä hoivakotirakentaminen korostuvat asuntotarpeissa.

Tampereen kaupunkiseutu – väestö 2040

Poimintoja hankkeessa esitetyistä 24 suosituksesta:

2. Panostetaan pito- ja vetovoiman parantamiseen nuorten aikuisten, lapsiperheiden ja työpaikkojen osalta elinvoimaisen väestönkehityksen turvaamiseksi.
3. Turvataan ja kehitetään aktiivisesti kohtuuhintaisen asumisen vaihtoehtoja kaupunkiseudulla.
5. Panostetaan asukastyytyvyyteen ja asumisen laatuun erityisesti kerrostaloasumisessa.
6. Huomioidaan monikulttuurisuus ja erilaiset kulttuuriset käytännöt niin palveluiden ja yhdyskuntarakenteen suunnittelussa kuin asuntopoliittisessa suunnittelussa.
11. Ehkäistään segregaatiota eli asuinalueiden eriytymistä ja eriarvoistumista
12. Panostetaan asumisen laatu- ja viihtyvyystekijöihin sekä asumista tukeviin palveluihin, erityisesti keskustoissa.
13. Lisätään kaupunkivihreää ja luonnon monimuotoisuutta sekä turvataan asukkaille tärkeät virkistysalueet myös rakenteen tiiviimmissä osissa.
16. Kiinnitetään huomiota asuntojen muuntojuostavuuteen ja seurataan yksiöiden tarpeen kehitystä.
23. Huomioidaan proaktiivisesti ikääntymisen vaikutukset asunto- ja yhdyskuntasuunnitteluun sekä kohtuuhintaisen asumisen tarpeen kasvuun.

*Haastavan asuntomarkkinatilanteen
vaikutukset Tampereella*

Miten haastavaan tilanteeseen on päädytty? – taustalla monimutkainen kokonaisuus



Miten haastava asuntomarkkinatilanne on näkynyt Tampereella?

Synkkiä pilviä

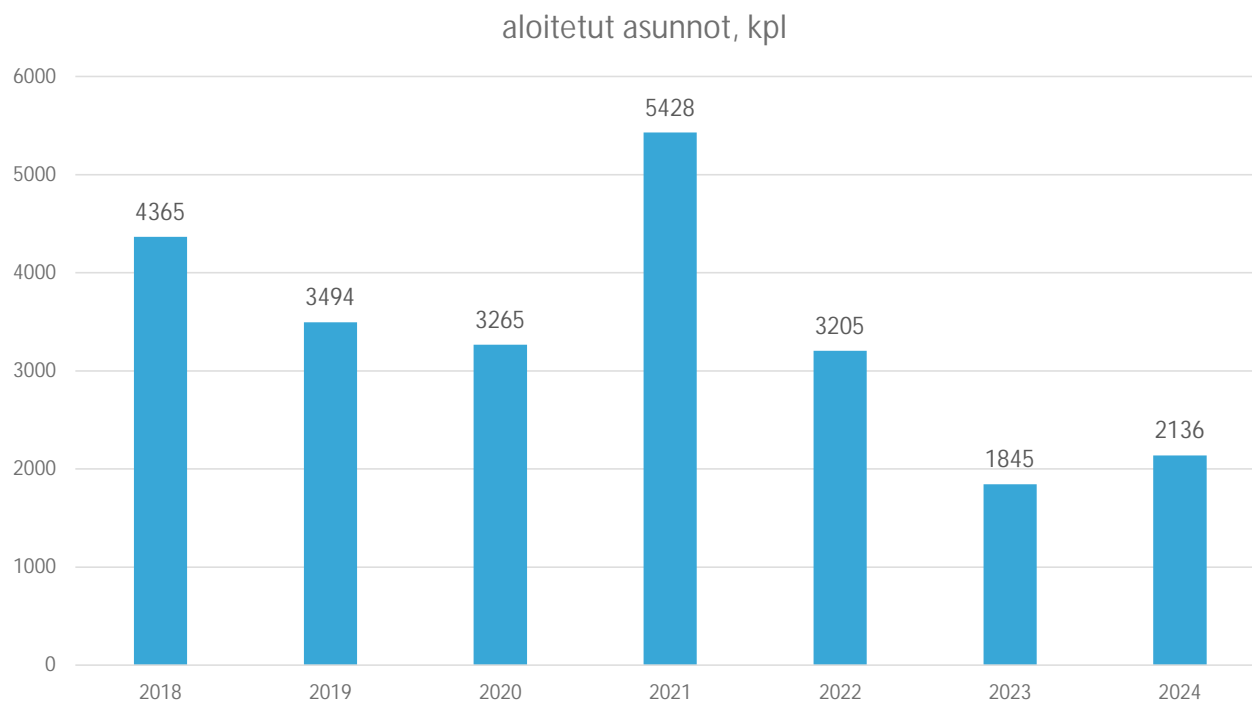
- Asuntotuotannon aloitukset edelleen vähäisiä vuosiin 2016-2022 verrattuna.
- Valmistuneiden asuntojen määrä 2024 jäi alle puoleen edellisvuodesta.
- Asuntokauppa on edelleen hiljaista, etenkin uudiskohteiden osalta.
- Työttömyys on kasvanut.
- Kuluttajien luottamus on heikkoa.
- Asuntosijoittajat eivät ole palanneet markkinoille.
- Asuntorahastojen tilanne on epävarma.

Valon pilkahduksia

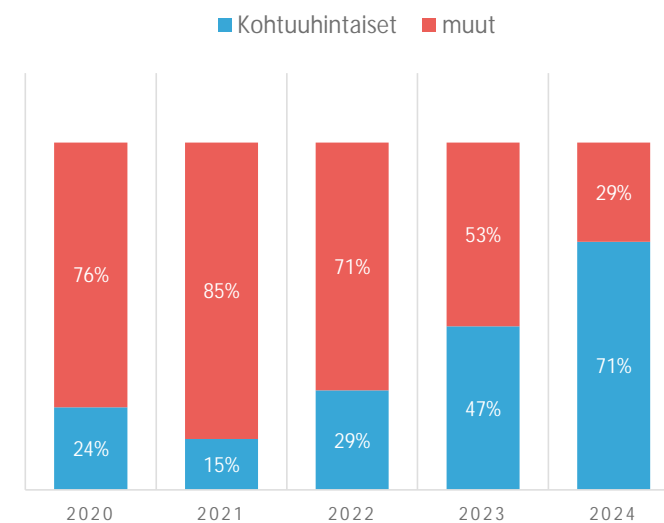
- Asuntoaloitusten määrä lisääntyi viime vuonna vuoteen 2023 verrattuna.
- Asuntokauppa ei ole kokonaan pysähtynyt.
- Korkotaso on laskusuunnassa.
- Rakennusliikkeet eivät ole vetäytyneet Tampereelta, eivätkä luopuneet asuntorakentamisesta.
- Kohtuuhintaista asuntotuotantoa on käynnistynyt paljon.
- Myös joitakin uusia vapaarahoitteisia hankkeita on käynnistynyt (n. 600 vapaarah. asuntoa 2024).
- Asuntotuotanto on aiempaa monipuolisempaa ja kuluttaja-asiakkaille sopivampaa.

Asuntorakentamisen aloitukset

21.1.2025 Tampereella oli rakenteilla noin 2700 asuntoa.

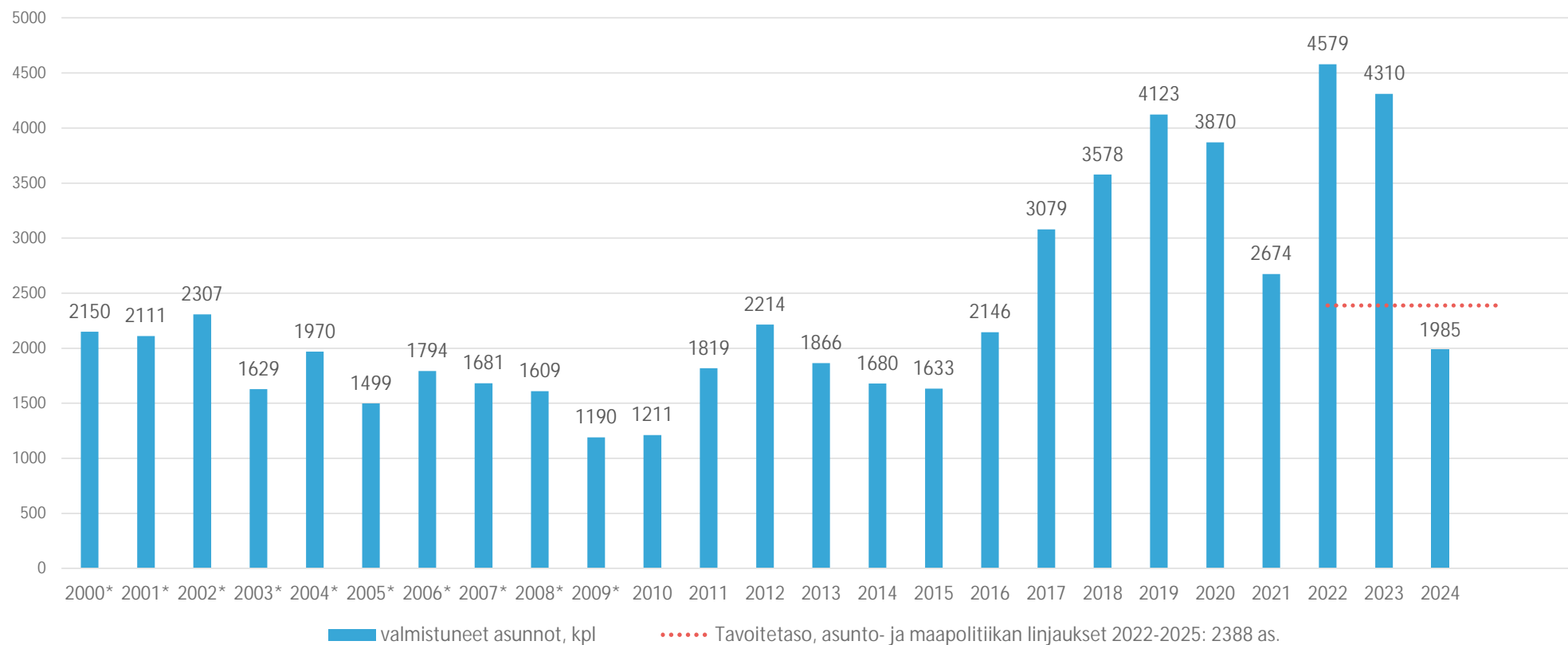


Kohtuuhintaisen asuntotuotannon osuus kaikista asuntotuotannon aloituksista



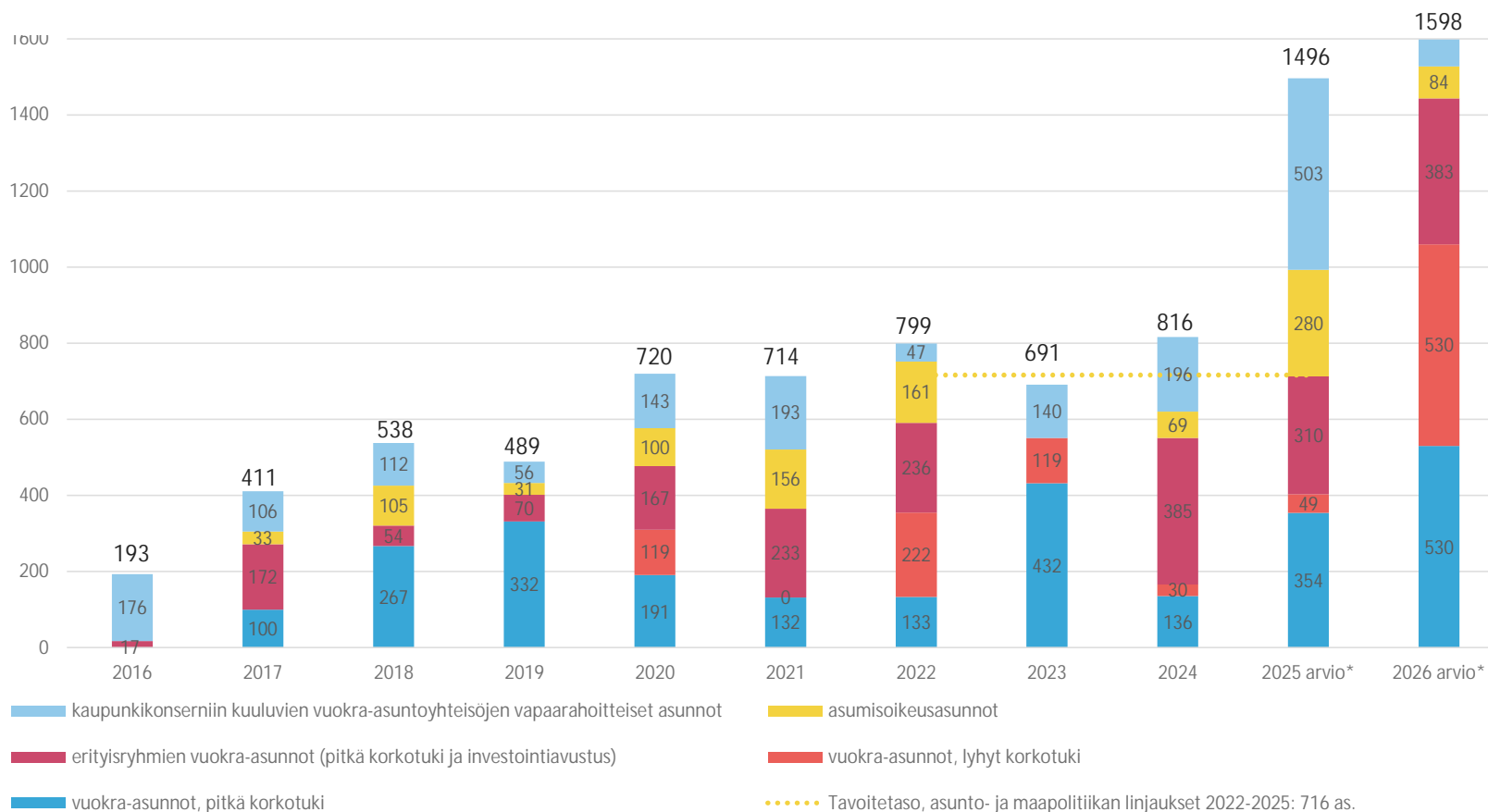
Lähde: Asumisen ja rakentamisen tietokanta

Valmistuneet asunnot



* 2000-2009 luvut eivät sisällä käyttötarkoituksen muutoksia

Kohtuuhintainen asuntotuotanto



* Vuosien 2025 ja 2026 arviot perustuvat toimijoilta saatuihin ennakkotietoihin ja ARA-hakemuksiin.

Vuonna 2025 valmistuviksi arvioidut asunnot ovat kaikki rakenteilla.

Asunto- ja maapolitiikan toimenpiteet asuntorakentamisen aloitusten edistämiseksi heikentyneessä markkinatilanteessa

KH 8.4.2024 § 149 – Voimassa 2024 loppuun asti

- 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
- Rahoitus- ja hallintamuodon muuttaminen
 - Muutosten mahdollisuus sekä vaikutukset arvioidaan alueittain alueellisen eriytymisen ehkäisemiseksi
 - Sovellettiin kolmella tontilla
- Pidempien rakentamisvelvoiteaikojen käyttäminen toteutus sopimuksissa ja maankäyttösopimuksissa
 - On myönnetty jatkoaikoja aiemmin tehtyjen sopimuksien rakentamisvelvoiteaikoihin
- Usealle kehittäjälle varatut tontit ja korttelit, joissa yhteispysäköinti
 - mahdollistetaan menettely, jossa luopuneen varaajan tilalle voivat jäljelle jääneet varaajat etsiä uuden kumppanin, mikäli se varmistaa toteutuksen nopean käynnistymisen.
 - Sovellettiin yhdessä tapauksessa.
- Rakentamattoman rakennusoikeuden vastaanottaminen sopimuskorvauksena
 - Sovellettiin yhdessä tapauksessa.
- Määräaikainen vuokravapaus
 - Aloituskokous tuli olla pidettynä 2024 loppuun mennessä
 - määräaikaisia kahden vuoden vuokravapauksia myönnettiin 25 yhtiömuotoiselle asuntotontille. Rakentuvien asuntojen lukumäärä yhteensä 1319.

Rakennusvalvontaviranomaisen toimenpiteet aloitusten edistämiseksi heikentyneessä markkinatilanteessa YLA ympäristö- ja rakennusjaosto 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
- Huojennusta on sovellettu 41 hankkeessa

Korkotukilainojen puoltaminen

KH 16.12.2024 § 494

- Tampereen kaupunki pyrkii osaltaan edelleen vauhdittamaan asuntomarkkinoiden elpymistä ja puoltaa rakennusalan matalasuhdanteen ajan kaikkia kohtuuhintaisen asuntotuotannon hankkeita 30.6.2025 asti.



Tampereen asuntotuotannon tulevaisuuden suunnat

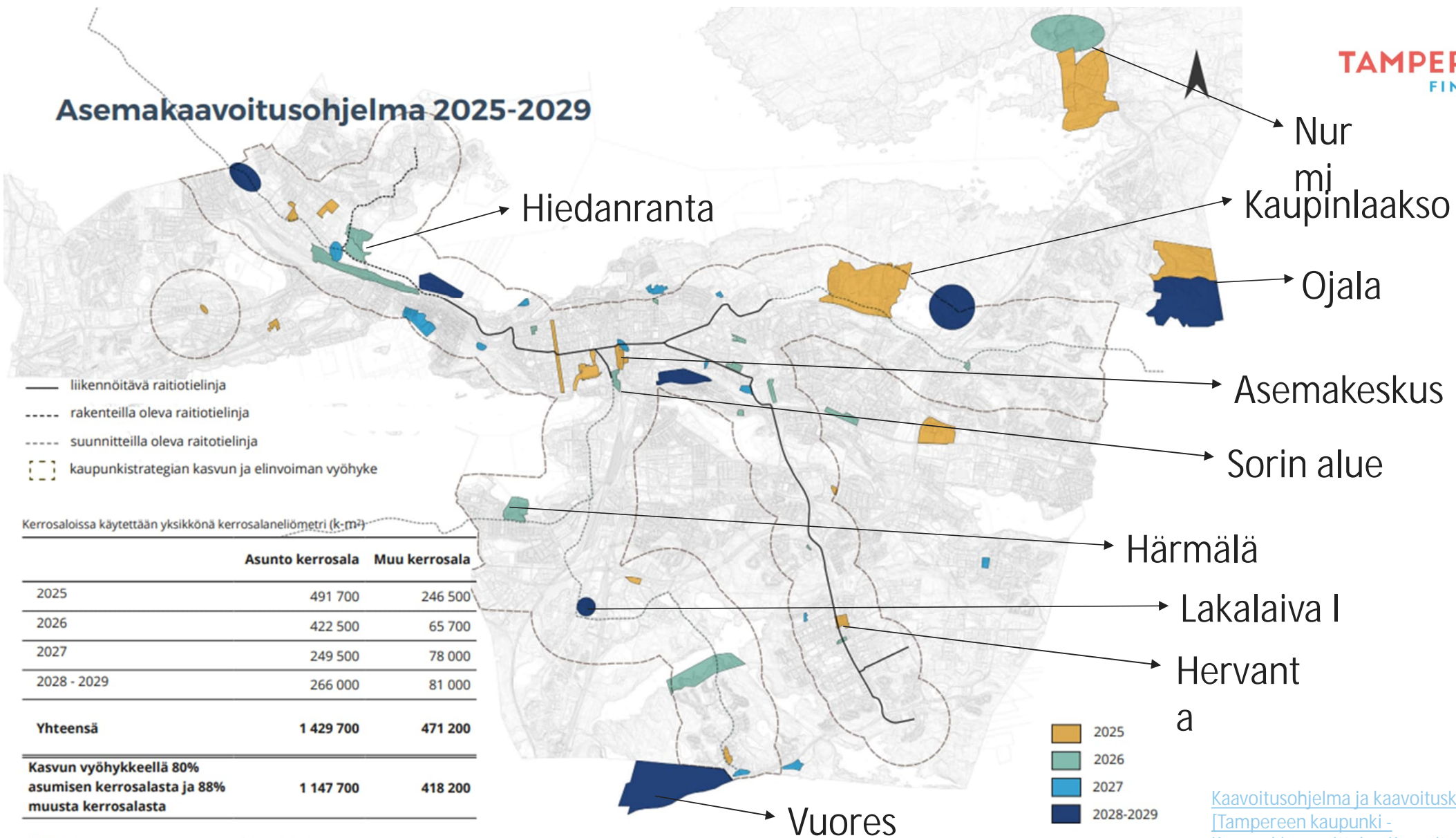
Tonttitarjonta

- Talven 2024–2025 tonttihaku (käynnissä)
 - Tontteja haussa Nekalasta, Lapinniemestä ja Ikurista. Lisäksi Raholasta on haussa päiväkotitontti
 - Nekalan tontti ja kaksi tonttia Lapinniemestä myydään tarjousten perusteella. Muut tontit vuokrataan.
 - Lapinniemen tonteista yksi luovutetaan konseptihaun perusteella. Tavoitteena on edistää laadukkaiden, arjessa toimivien ja erilaisiin elämäntilanteisiin joustavien asuntojen rakentamista.
- Jatkuvan haun tontit
 - Tällä hetkellä jatkuvassa haussa on haettavana 46 tonttia
 - Tontteja on haettavissa Haukiluomasta, Ikurista, Kämmenniemestä, Lahdesjärveltä (Västingimäki), Ojalasta, Multisillasta, Niemenrannasta, Tesomajärveltä ja Vuoreksesta.
- Tuleva tonttitarjonta 2025-
 - Tontteja ohjelmoitu lähivuosina luovutettavaksi mm. Ratinasta, Lahdesjärveltä, Viinikanlahdesta, Hervannasta, Härmälästä ja Kaupinlaaksosta.
 - Tonttihakuohjelmointi 2025-2029 julkaistaan Tampereen kaupunkiseudun tonttipäivässä huhtikuussa.
 - Hiedanrannan tonttien luovutuksesta vastaa Tampereen kaupungin omistama Hiedanrannan Kehitys Oy

Pientalotontit

- Omakotitonttihaku järjestetään pääasiassa kerran vuodessa syksyllä
- Jatkuvassa omakotitonttihaussa tontteja on haettavana ympäri vuoden.
- Keskeisimmät kohteet pientalotonttien luovutuksessa 2024–2028:
 - Västingimäki
 - Ikuri
 - Hyhkynlaakso
 - Peltolampi
 - Ojala
 - Nurmi-Sorila
 - Vuoreksen eteläosa
 - Yhteensä n. 420 pientalotonttia

Asemakaavoitusohjelma 2025-2029



Ysiluokkalaisten ajatuksia asumisesta



Miten sä asuisit?

- Tamperelaisten ysiluokkalaisten ajatuksia asumisesta

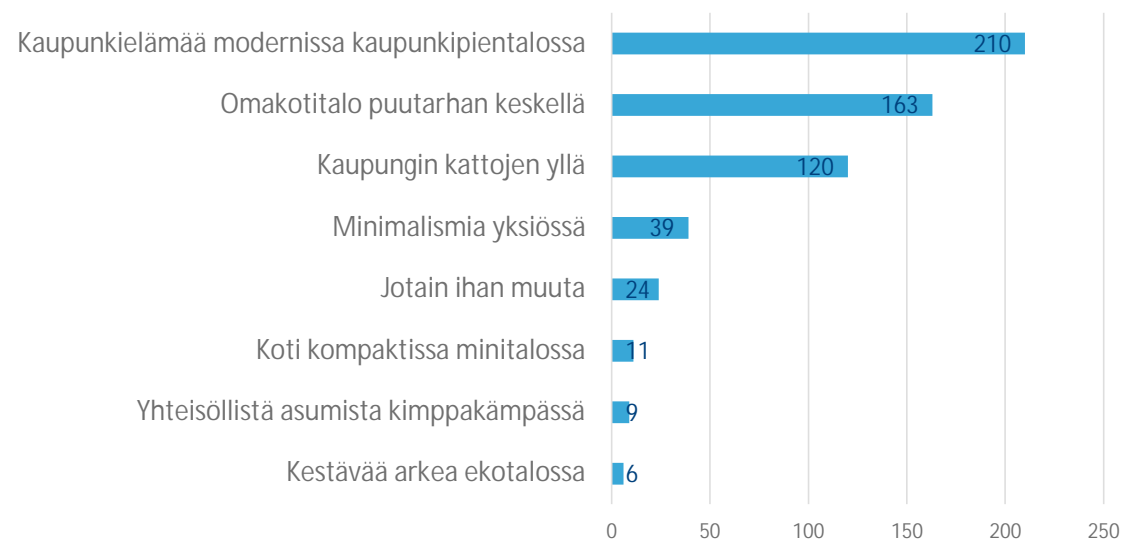
- Kestävä asuminen ja rakentaminen –yksikkö oli mukana syksyn Vaikuta! –päivillä marraskuussa 2024
- Syksyn Vaikuta! –päiville osallistui noin puolet Tampereen ysiluokkalaista.
- Kysimme asumisen unelmista nuorilta, koska asunto- ja maapolitiikan linjausten päivitystyö on käynnistynyt. Nyt siis vaikutetaan siihen, minkälaisia asuntoja Tampereella on tulevaisuudessa.
- Tehtävämme teki n. 500 nuorta, eli noin puolet syksyn Vaikuta! –päiville ilmoittautuneista.

Asumisen unelmakartat

Ensimmäisenä tehtävänä oli valita valmiista unelmakartoista oma suosikki, tai kirjoittaa vaihtoehtoisesti omasta unelma-asunnosta, jos valmiista ei löydy suosikkia.

Ääniä annettiin noin 580.

Tulokset





Kaupunkielämää
modernissa kaupunkipientalossa

210 ääntä



Omakotitaloelämää puutarhan keskellä

163 ääntä



Kaupungin
kattojen yllä

120 ääntä



Minimalismia yksiössä

39 ääntä

Jotain ihan muuta

Maatila

Keskellä hiijaista ja rauhallista metsää eläinten & kasvimaan kanssa.

Esim. Vanha(hko) kivitalokompleksi. Omaa pihaa, menoia lähellä. Esim. Porto, Munchen Altstadt

Omakotitalo eläinten ympäröimänä

Keskellä metsää eläinten kanssa!!!

Moderni omakotitalo keskustassa (tai sen lähellä)

Telta

Tornitalon ylin kerros miljoonakaupungissa

Mega Mansion Miamissa

Vaikkapa hienossa rantatalossa missä on palmuja, Kaliforniassa, tai Floridassa. Tykkään merestä.

Metäs

Maalais- ja moderni tyyliässä

House in the middle of the garden

I would like a minimalist studio apartment with few plants so that it's nice & cozy and low maintenance.

Yksinäinen elämä metsässä

- Kaupungin kattojen yllä
- Vilkas
- Lämpöä
- Perheen kanssa
- Asuu paljon ihmisiä

Pieni talo luonnon äärellä

Semmonen massiivinen autotalli pienellä makuuhuoneella, vessalla ja keittiöllä kaukana kaupungista

Underground house! Bomb safe! Minecraft

87 rakennettu omakotitalo hyvällä omalla takapihalla.

A victorian style house in a place that I seem to love with a person I love.

Kimppakämpä, omakotitalo puutarhalla kestävästi

Loft-asunto

Modern

11.12.2024 7

24 ääntä

Koti kompaktissa minitalossa

11 ääntä

Yhteisöllistä asumista kimppakämpässä

9 ääntä

Kestävää arkea ekotalossa

6 ääntä

Kysely tulevaisuuden asumisesta

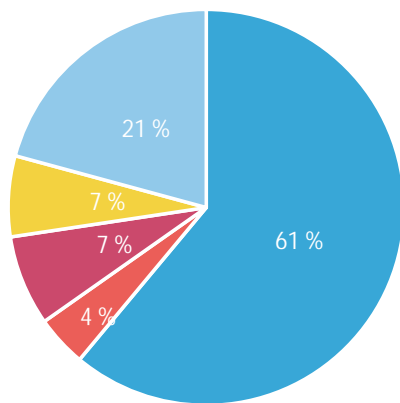
Toisena tehtävänä oli vastata lyhyeen kyselyyn
tulevaisuuden asumistoiveista.

Kyselyyn vastasi 501 nuorta.

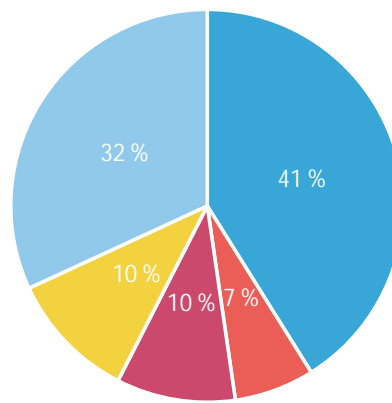


Tulevaisuuden asuinpaikka

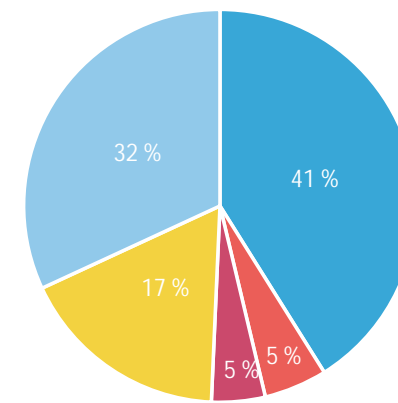
20-vuotiaana haluaisin asua



30-vuotiaana haluaisin asua



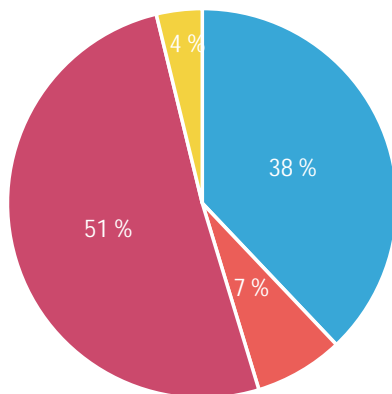
60-vuotiaana haluaisin asua



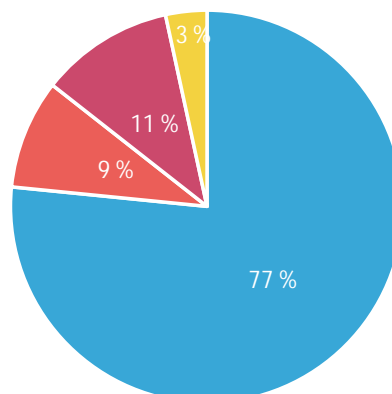
- Tampereella
- Tampereen naapurikunnassa
- Pääkaupunkiseudulla
- Muualla Suomessa
- Ulkomailla

Talotyyppi

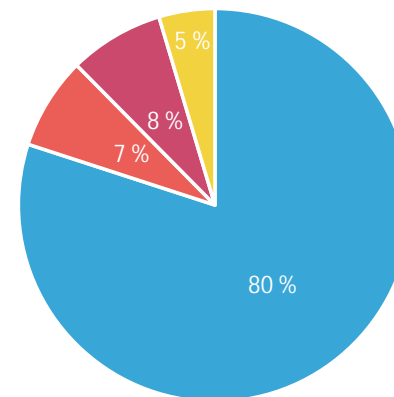
20-vuotiaana haluaisin asua



30-vuotiaana haluaisin asua



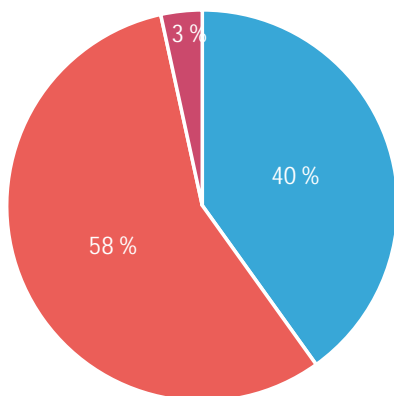
60-vuotiaana haluaisin asua



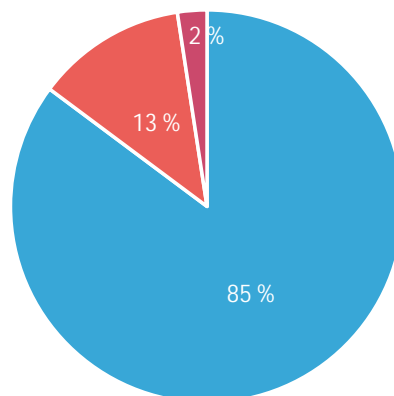
■ Omakotitalossa ■ Rivitalossa ■ Kerrostalossa ■ Jossain muussa

Hallintamuoto

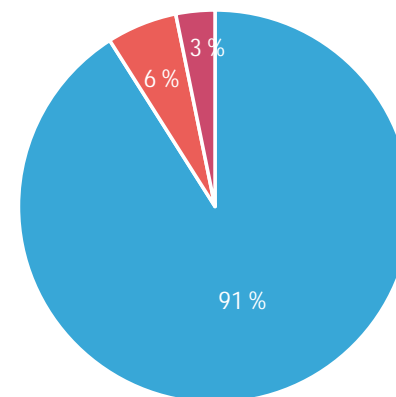
20-vuotiaana haluaisin asua



30-vuotiaana haluaisin asua



60-vuotiaana haluaisin asua



■ Omistusasunnossa ■ Vuokra-asunnossa ■ Jossain muussa

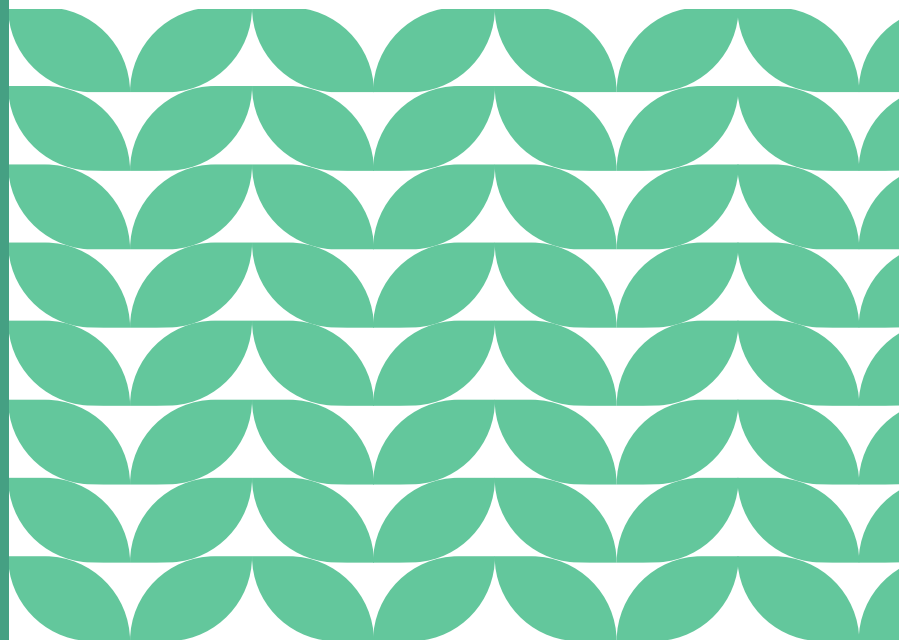
TAMPERE.
FINLAND

KIITOS!

Alueellinen asuntokehittäminen - ARVO

Järvenpään kaupungin puheenvuoro ARVO-hankkeen
loppuseminaarissa 27.1.2025

Juhana Hiironen, Maankäyttöjohtaja, Järvenpään kaupunki



Oma tupa – oma lupa?

- Omistusoikeus ei ole eksklusiivinen - maa-alueen omistusoikeuden haltija on oikeutettu:
 - Käyttämään maata – mutta ei vapaasti, vaan määrättyyn tarkoitukseen (rakennusluvut yms.)
 - Saamaan tuloja maasta – mutta myös maksamaan siitä (kiinteistövero, myyntivoiton vero, pääomatulojen vero, kehittämisaluemaksut, maankäyttösopimusmaksut yms.)
 - Kieltämään muita käyttämästä maata – mutta vain tiettyyn pisteeseen saakka (jokamiehen oikeudet, rasitteet, tieoikeudet yms.)
 - Myymään maan haluamalleen taholle – yleensä (etuosto-oikeus)
 - Jakamaan maan useampaan osaan – ellei se ole kielletty
 - Panttaamaan maan lainan vakuudeksi
 - Antamaan maan perinnöksi – sille, kelle se perintökaaren mukaan kuuluu



RIGHT



*Kiinteistö – pala
maankamaraa vai
oikeuksien nippu?*

Luovatko kaavat lisäarvoa ”oikeuksien nipulle” vai rajoittavatko ne sen synnyttämistä?

- Tavoitteet kaupungin kehittämiselle määritellään kaupunkitasoisissa ohjelmissa, linjauksissa ja päätöksissä
 - kaupunkistrategia (“Järvenpään kasvaa keskimäärin 1,8 % vuodessa” → miten paljon rakennetaan?)
 - asuntopoliittinen ohjelma (“pientalojen määrää lisätään 50 % vuoteen 2027 mennessä” → mitä rakennetaan?)
 - yleiskaava (“20-luvulla tiivistetään keskustaa ja Ainolan asemanseutua” → minne rakennetaan?)
 - maanmyynnin investointiohjelma (“vuonna 2023 maanmyynnin tavoite 8,3 M€” → kuinka paljon maanmyynnistä pitää saada rahaa?)
- Miten kaavoitusmonopolin haltija toimii toteuttaessaan omia tavoitteitaan?
 - ripeästi vai hitaasti (rahan aika-arvo; kysynnän syklisyys)
 - esteitä tuomalla vai mahdollisuuksia luomalla
 - ennakoivasti ja määrätietoisesti (riskit)
 - itsevaltiaana vai yhteistyössä
- Haasteisiin tarvitaan kulttuurillisia muutoksia - vastakkainasettelusta aitoon yhteistyöhön
- Tarvitaan määrätietoista johtamista; miten edetään omista tavoitteista yhteisiin tavoitteisiin?
- Tarvitaan luottamusta – erityisesti ns. kunnallisessa kaksoisjohtamisen mallissa, missä retoriikka on polarisoitunut. Omista poteroista on vaikea rakentaa luottamusta – se syntyy vain yhdessä tekemällä

Hankkeen tavoitteet ja tulokset

- ARVO-hankkeella on käytännönläheinen tarkoitus kehittää asukaslähtöisiä asumisen konsepteja ja edesauttaa kuntia ja yrityksiä kehittämään yhteistyössä entistä parempia ja kestävämpiä asuinympäristöjä asukkaille.
- Hankkeen tutkimus pyrkii lisäämään ymmärrystä toimialan toimintalogiikasta ja kehittymiseen vaikuttavista tekijöistä.
- Tutkimuksellinen tavoite on tiedon tuottaminen asuntokehittämisen alueellisen laajuuden skaalaamisen mahdollisuuksista ja haasteista alan institutionaalisessa toimintaympäristössä.
- Ainolan aluekeskus oli tutkimuksessa Järvenpään kaupungin osalta pilottina ja tutkimuskohteena
- Julkaisut
 - Innovaation diffuusion esteet ja ajurit kiinteistö- ja rakennusalan toimintaympäristössä
 - Alueellisen asuntokehittämisen haasteet ja mahdollisuudet
 - Alueellisen asuntokehittämisen verkostojohtaminen – case-tutkimus



Tulevaisuuden tutkimussuuntia

Kiinteistö-, alue- ja kaupunkikehittämisen johtamisen tutkimus jatkuu

- Kaupunkikehittämisen tutkimus jatkuu CityCen-hankkeessa, jossa kehitetään suurien hybridikiinteistökehityshankkeiden toteutusmalleja. Case-kohteina:
 - Turun kaupungin Kupittaaan Kärki –hanke
 - Oulun kaupungin Asemaseutu-hanke
 - Vantaan kaupungin Kivis-kauppakeskus
 - Helsingin kaupungin Jokeri-kortteli & Tripla
- Lisäksi valmisteilla on Smart City -tematiikkaan liittyvä tutkimushanke nimeltään
 - AI-agentit kestävässä kaupunkikehittämisessä - Elinvoimaa ja hyvinvointia älykkäistä digitaalisista ratkaisuista
 - Hankkeessa kehitetään ratkaisujen tekoälyagenttien tehokkaaseen hyödyntämiseen kaupunkikehittämisessä
 - Hanke on tarkoitus käynnistää kevään aikana ja toteuttaa yhteistyössä kotimaisten ja ulkomaisten kaupunkien ja yritysten kanssa.
- Toinen valmisteilla oleva hanke liittyy isojen kaupunkikehityshankkeiden kilpailuttamismenettelyihin.
 - Useat hankkeet ovat kaatuneet epäonnistuneeseen kilpailuttamiseen. Kilpailuttamiskäytäntöjen kehittämiseen tunnistettu selkeää tarvetta.
 - Hanke on tarkoitus käynnistää syksyllä 2025

 Tampereen yliopisto

**Suuri kiitos
ja hyvää
kevättalvea!**

