TAMPEREEN KAUPUNKI

Asuntopolitiikan kehittämiskohteet

Eduskunnan tarkastusvaliokunta 6.3.2018

Pormestari Lauri Lyly, Tampere

Tampere turvaa asuntotuotannon kasvun

Kasvun edellytykset turvataan kaavoituksella ja tontinluovutuksella

- Tampereella on asemakaavavarantoa noin 1 000 000 kerrosalaneliömetriä (mukana tontit, joilla rakentaminen käynnissä), kaupungin omistuksessa on hieman yli puolet ja hieman alle puolet yksityisten omistuksessa
- Vuosina 2000-2017 otettiin asuinkäyttöön keskimäärin noin 154 000 k-m2, mutta vuonna 2017 208 000 k-m2. !
- V. 2013-2016 asemakaavoitettiin asumiselle keskimäärin 270 000 k-m2/v
- tonttihaut ohjelmoidaan 5 vuodeksi ml. kohtuuhintaiselle vuokra-asuntotuotannolle
- kaupunki luovuttaa asuinrakentamiselle rakennusoikeutta 80 000 k-m2/v
- tavoitteena on luovuttaa tontteja niin, että asuntomarkkinoille syntyy kilpailua

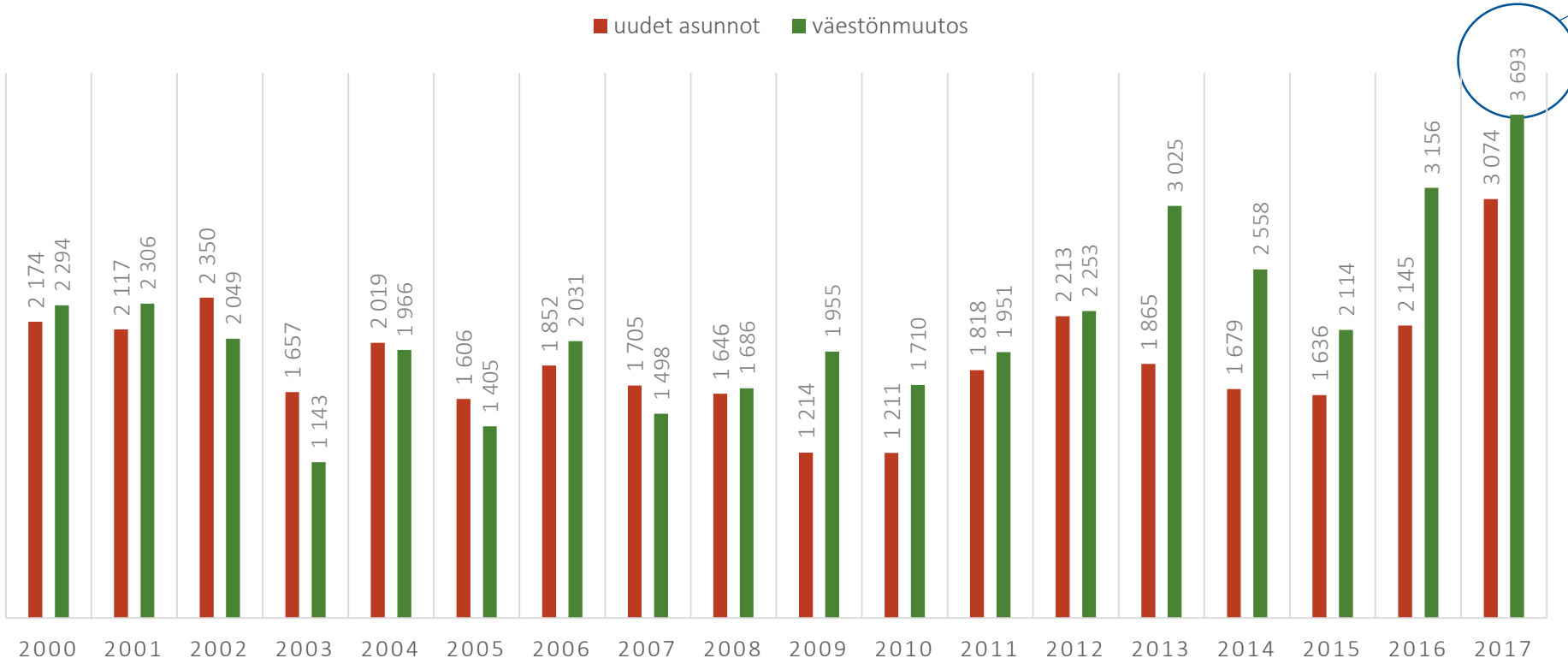
Asuntotuotanto ohjelmoidaan huomioiden rakennettavien alueiden inftrastruktuurin ja palveluverkon investointikustannukset - valtion tuki investoinneille mm. MAL-sopimuksen kautta

Täydennysrakentaminen kaikkein houkuttelevimmille alueille hillitsemään asumisen hintaa

- rakenteilla olevan raitiotien varteen kaavoitetaan runsaasti eri hallintamuotoiselle asumiselle
- pysäköinnin tehostaminen ja liikenne palveluna luovat edellytyksiä täydennysrakentamiselle

Sosiaalisesti ehyet alueet - alueellisen haitallisen eriytymiskehityksen seurannalle laaditaan mittaristo ja kootaan ennaltaehkäisyn työkalupakki

VÄESTÖNKASVU JA UUSIEN ASUNTOJEN LKM



HUOM! Tieto vuoden 2017 väestönmuutoksesta perustuu Tilastokeskuksen ennakkoväkilukuun.

Uusia asuntoja valmistui vuosina 2000-2017 keskimäärin

1888 kpl/vuosi

ja vuosina 2010-2017 keskimäärin

1955 kpl/vuosi

Lähteet: Asunnot - Tampereen kaupunki / Facta-kuntarekisteri, 01/2018. Luvut sisältävät kaikkien eri rakentamistoimenpiteiden kautta syntyneet asunnot ja kaikkien rakennustyyppien asunnot.
Väestö 2000-2016 - Tilastokeskus 2017. Väestö 2017 – Tilastokeskus, ennakkoväkiluku 31.12.2017; julkaistu 15.2.2018.

Kaupungistumiskehitys

- MAL-sopimuksessa tulee jatkossa voida sopia yli hallituskauden
- kaupunkiseutujen liikennejärjestelmän, yhdyskuntarakenteen ja asuntotuotannon ratkaisut edellyttävät pitkäjänteistä sitoutumista sekä kuntien että valtion osalta
- Tampereen kaupunkiseudun yhteistyö on organisoitu ja resurssoitu ja se on toimivaa (seututoimisto, seutuhallitus)

Tampereella asunnottomuutta on saatu vähennettyä

- Tampereelle on rakennettu runsaasti tukiasumisyksiköitä, joissa asunnon lisäksi palvelu
- on jatkettu asunnottomuuden ennaltaehkäisytoimia ja niiden kehittämistä, mm. on otettu asumisneuvonta käyttöön
- Tampereella tukiasumisyksiköt ovat täynnä ja kriisiasumiskohde on toiminut jo usean vuoden ajan ylikapasiteetilla, tukiasumisyksiköistä edelleen polutettaville henkilöille tarvitaan vuokra-asuntoja normaalista ARA-vuokra-asuntokannasta
- valtiolta tarvitaan:
  - tuetulle asumiselle ARAn erityisryhmien investointiavustusta nykyistä merkittävämmin
  - tarvitaan ajantasainen valtion tukeman asuntotuotannon rahoitusmalli, jotta ARA-vuokra-asuntojen tuotantotavoitteisin päästään

Olisiko taas aika kohtuuhintaisten omistusasuntojen tuottamiselle

- voittoa tuottamattomat rakennuttajat kilpailuttaisivat urakat
  - vielä 1990-luvun alkuun Suomessa toimi voittoa tuottamattomia rakennuttajia, jotka rakennuttivat myös kohtuuhintaisia omistusasuntoja
- edellyttäisi julkista hinta- ja laatuohjausta (vrt. Wien)
- ei edellyttäisi muuta julkista tukea
- kohtuuhintainen omistusasuntotuotanto hillitsisi markkinahintaisen omistusasumisen hintaa
- kunnat luovuttaisivat tontteja kaikille asuntotuotannon tavoille, kuten nytkin luovuttavat kaikille asumisen tuotantomalleille

Tampere on aktiivinen osuuskunta-asumisen edistämisessä

- asunto-osuuskuntamuotoinen rakennuttaja toimisi voittoa tuottamattomana rakennuttajana, joka kilpailuttaisi urakat
- osuuskunta-asuminen uudeksi vaihtoehdoksi erilaisille kotitalouksille
    - ministeri Tiilikaisen ARA:n ylijohtaja Rossilahdelta pyytämä selvitys kohdistui valtion tukemaan, sosiaalisin perustein tehtävään asukasvalintaan perustuvaan sosiaalisen asumisen osuuskuntamalliin
- asukkailla olisi asumisoikeusjärjestelmää suurempi vaikutusmahdollisuus asumiseensa
- osuuden ostamisella pääsisi omistusasumistyyppiseen asumiseen suhteellisen pienin hankintakuluin
- olisi nykyistä helpompi muuttaa työn perästä, ja alhaisen hinnan omistusasuntojen alueelta
- Tampere luovuttaa jo nyt tontteja osuuskunta-asuntotuotannolle

Tampere edistää ryhmärakennuttamista

- kaupunki tulee järjestämään mm. verkostoitumista ja tiedottamista
- Tampere luovuttaa tontteja ryhmärakennuttajille
- ryhmärakennuttamista voi tuottaa monilla eri tavoilla (esim. asunto-osuuskuntamuotoisesti)

Selvitys: ARA-tonttihinnoittelusta luopuminen

ARA-hintaisilla tonteilla kunnat mahdollistavat osaltaan kohtuuhintaista vuokraa

- selvityksen esitys ARA-tonttivuokrista luopumiseksi ja vastaavasti kuntien maksettavaksi tuleva lisäasumistuki ihmetyttävät
- jo nykyisellään KELAn asumistuki pienenee ja lakkaa kokonaan tulotason noustessa riittävästi.
- merkittävä kohtuuhintainen vuokra-asuntokanta luo edellytyksiä asumisen tukien hillitsemiselle ja kestävämmälle julkiselle taloudelle

Asumisen tuet -asuntotuotannon tuki

Valtion asuntorahaston varojen käyttö

- asumistukien ja toimeentulotukena maksettavien asumiskulujen kustannukset ovat kestämättömässä kasvussa
- näiden maksaminen ei ole sellainen rakenteellinen ratkaisu, joka loisi edellytyksiä kustannusten pienentymiselle jatkossa
- jotta pienituloisten ja muutoin tue tarpeessa olevien kotitalouksien asuminen saadaan järjestettyä kestävästi, tarvitaan sekä edullisia vuokra-asuntoja että maksukykyä parantavia tukia näille asukkaille
- valtion asuntorahaston varoja tulee käyttää pitkäjänteisesti ja ennustettavasti kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon

Tampere pyrkii aktiivisesti kehittämään asumista

- Tampere järjestää arkkitehti- ja tontinluovutuskilpailuja asumisen kehittämiseksi, kaupunki on mukana valtakunnallisissa asumisen kehittämisohjelmissa ja Tampereelle toteutetaan näihin liittyviä pilotteja
- Tampere on alkamassa yhdessä suurten kaupunkien, ympäristöministeriön jne. kanssa selvittää kuntalaisten asumistoiveista, ml. kiinnostusta osuuskunta-asumiseen
- julkistettu Asuntoreformikilpailu, jossa tavoitteena asumisen uudet innovaatiot ja keskustelun herättäminen asumisen uudistamisesta - järjestäjinä Jyväskylä, Tampere, Vantaa, Alvar Aalto säätiö, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA, Suomen Arkkitehtiliitto SAFA, Tampereen teknillinen yliopisto, ympäristöministeriö

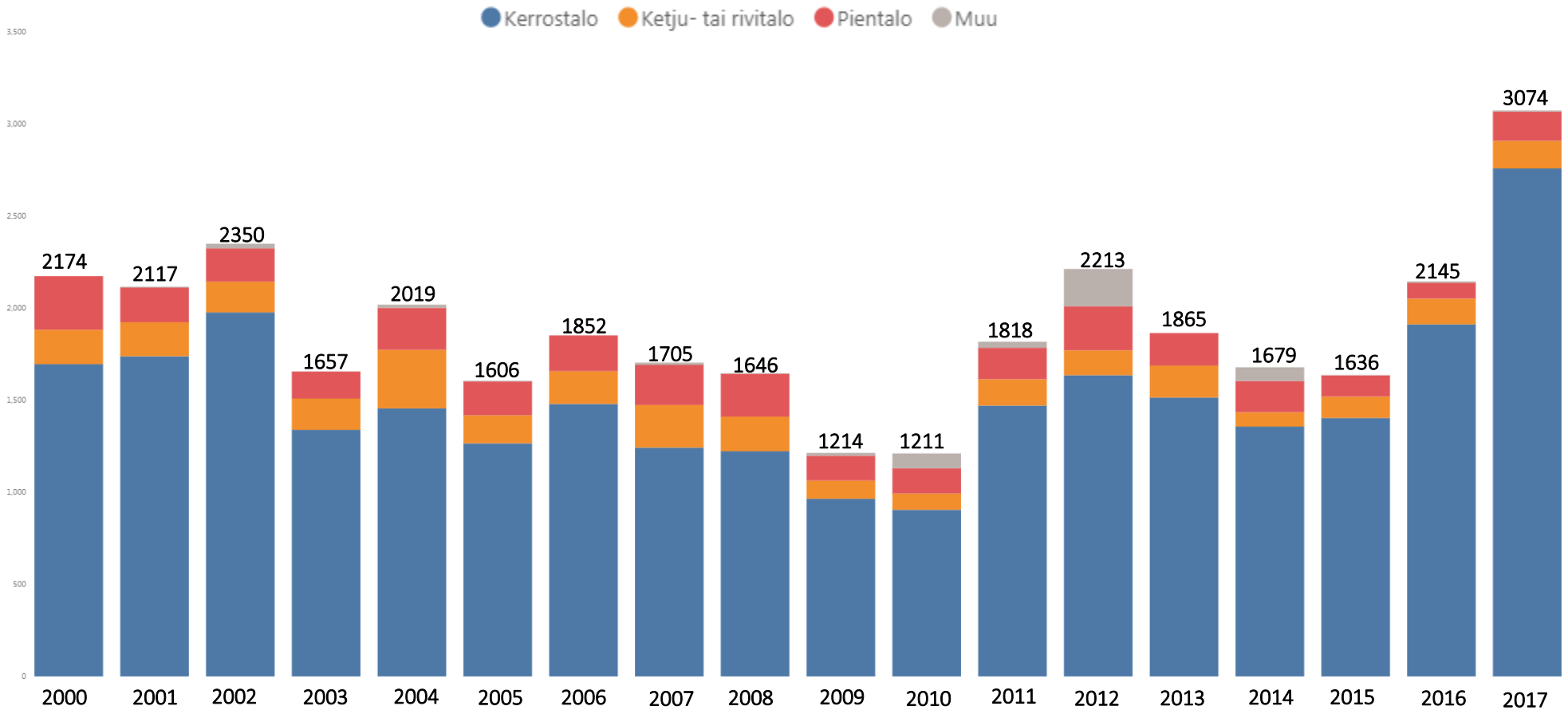
Edellytykset merkittävälle asuntopolitiikan ja asumisen kehittämiselle tulevat valtion toimenpiteiden kautta

Nykyjärjestelmän hienosäätö ei riitä – tarvitaan asumisen järjestämisen kokonaisuudistus

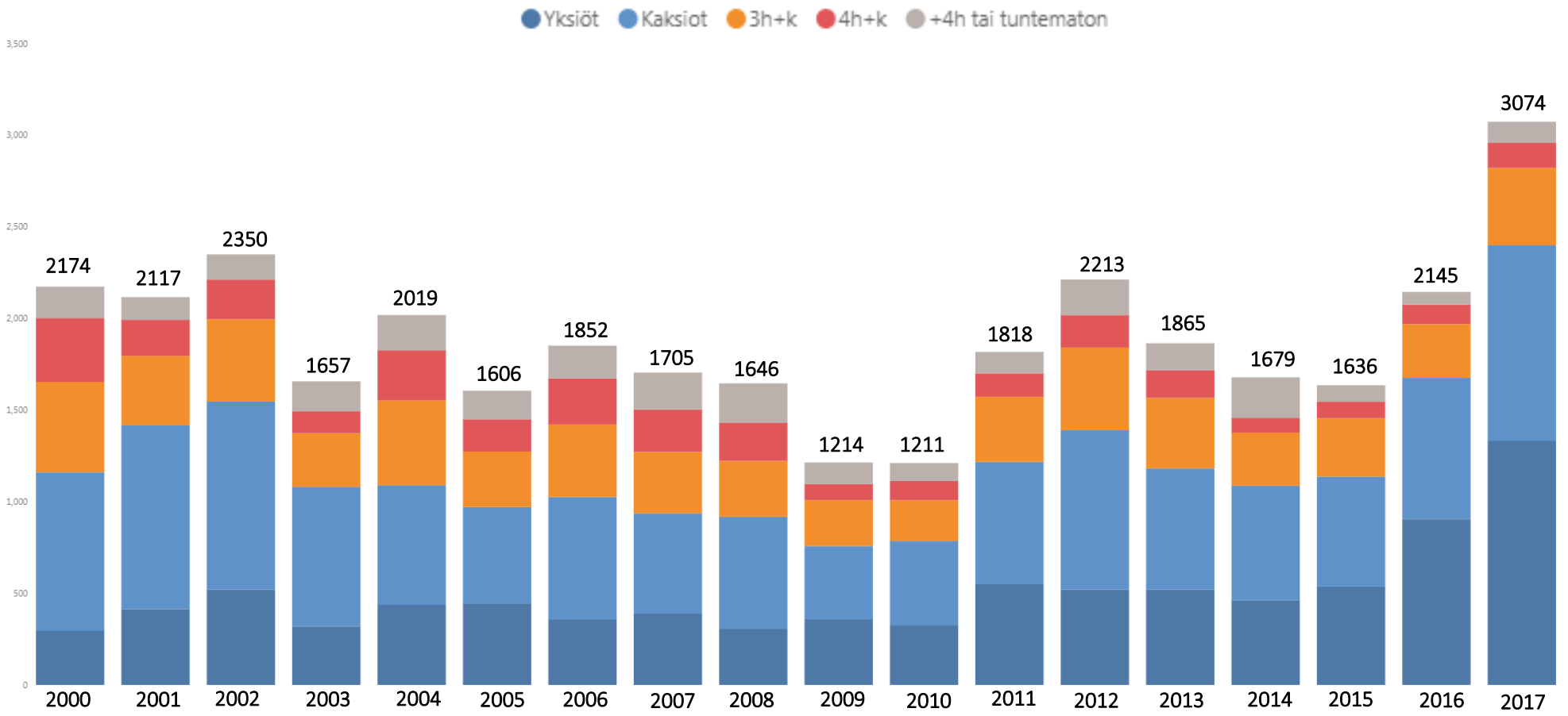
Asuntopolitiikan kehittämiskohteet

Toimenpide	Vaikutukset	Päätöksenteko, säädösmuutokset, resurssointi
Palautetaan kohtuuhintaisten omistusasuntojen tuottaminen	Nykyistä useampi pystyisi hankkimaan omistusasunnon, hillitsisi markkinahintaisen omistusasumisen hintaa	Edellyttäisi: julkisen hinta- ja laatuohjaus-järjestelmän, valtiolta vain vähän resursseja, säädösmuutoksia (?)
Vapaarahoitteinen ja valtion tukema osuuskunta-asuminen sekä ryhmärakennuttaminen malleiksi olevien mallien rinnalle	Nykyistä useampi pystyisi järjestämään omistusasumistyyppisen asumisen Monipuolisempia asumisratkaisuja valittavana erituloisille kotitalouksille. Kirittäisi myös markkinahintaista omistusasuntotuotantoa	Osuuskuntalainsäädännön turvin voi toimia, asunto-osuuskuntalainsäädäntö helpottaisi Ryhmärakennuttamiselle helpotuksia pankkien rahoitukselle?
Tuetun asumisen osuudelle ARA-vuokrataloa valtion investointiavustus - vastaavalle osuudelle sosiaalitoimi osoittaisi asukkaat - kunnat luovuttaisivat tontteja	Kalliista tukiasumisyksikön asumispalvelusta saataisiin asukkaita polutettua itsellisempään ja yhteiskunnalle edullisempaan tuettuun asumiseen Tarve rakentaa lisää tukiasumisyksiköitä vähenisi	Valtio edellyttäisi ARA:lta investointiavustuksia nykyistä enemmän tuetulle asumiselle Edellyttäisi kuntien tontinluovutusta ja tiivistä yhteistyötä soten/maakunnan ja ARA-vuokra-asuntoyhteisöjen kesken
Valtion tukeman asuntotuotannon rahoitus uudistetaan ja valtio kohdentaa nykyistä enemmän valtion asuntorahaston varoja valtion tukemalle asuntotuotannolle	ARA-vuokra-asuntotuotannon tavoitteisiin päästäisiin, valtion tukemalle osuuskunta-asumisen mallille olisi varat, asumisen tukimenot eivät kasvaisi	Edellyttäisi säädösmuutoksia ja valtion ARA:lle antamaa ohjeistusta
MAL-sopimuksetsovitaan yli hallituskauden	Kaikki osapuolet voivat edistää sovittuja asioita pitkäjänteisesti ja ennakoitavasti	Edellyttäisi säädösmuutosta?

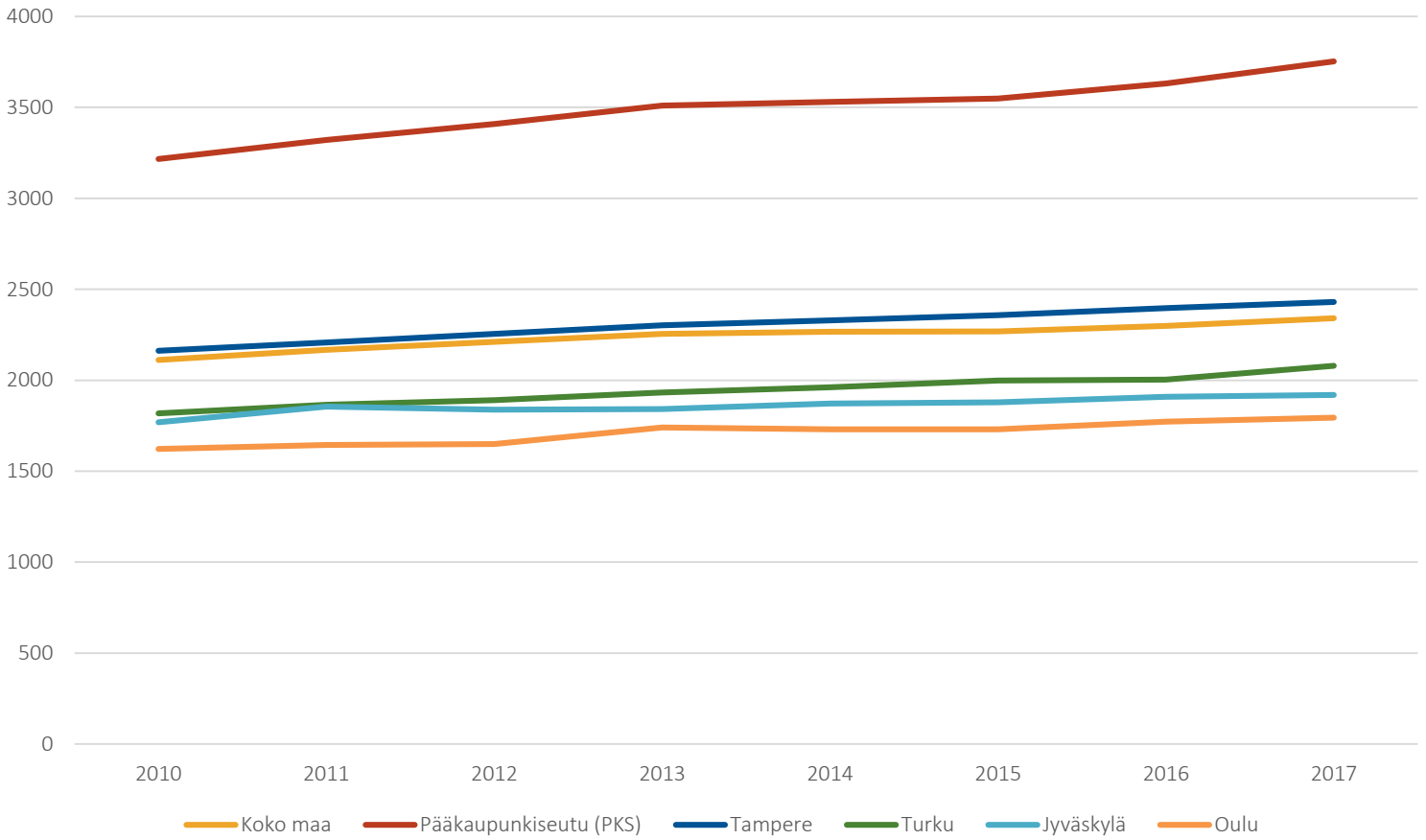
Tampereella valmistuneet asunnot rakennustyypeittäin / vuosi



Tampereella valmistuneet asunnot asuntotyypeittäin / vuosi

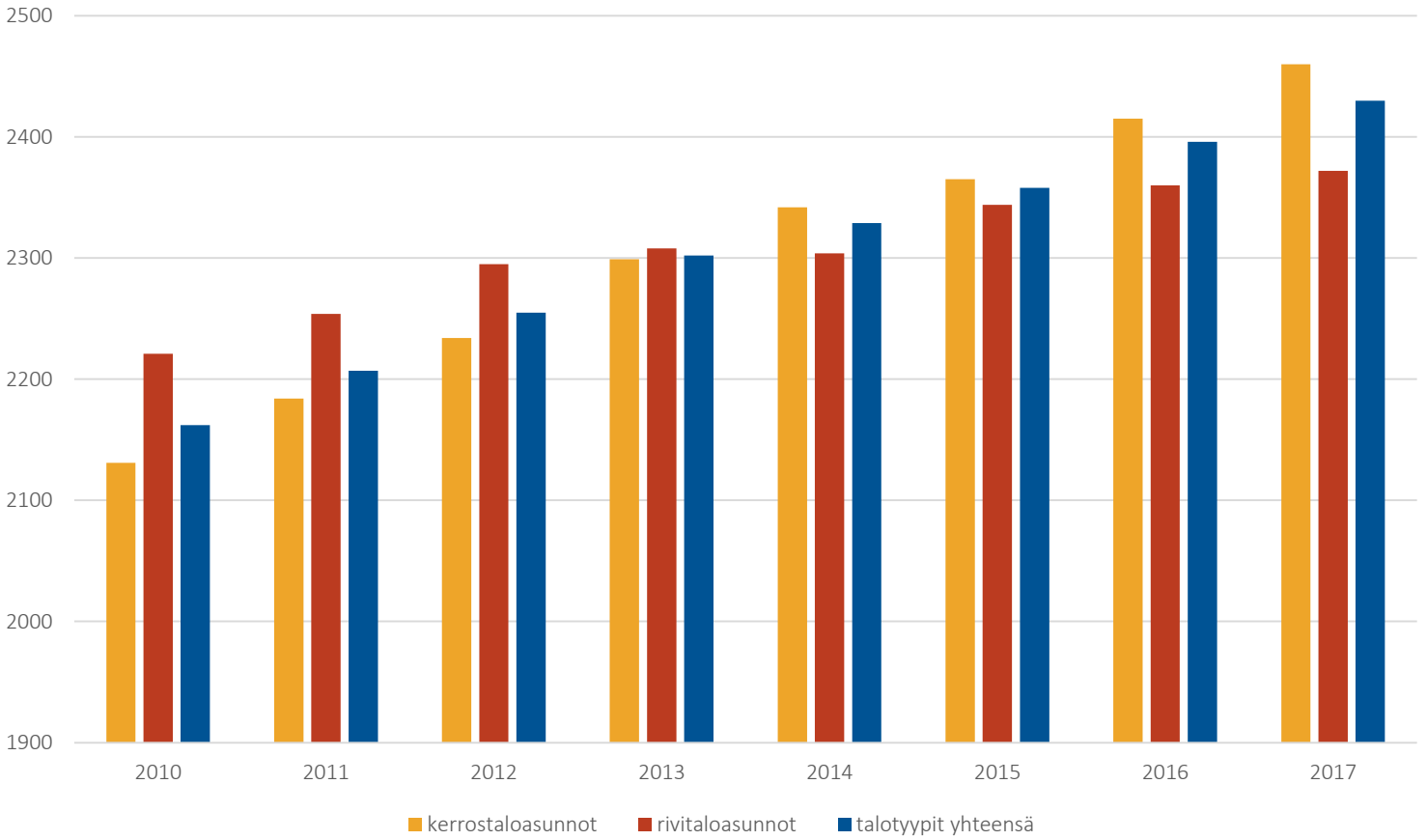


Asuntojen hintakehitys 2010 - 2017 (euro/m2)



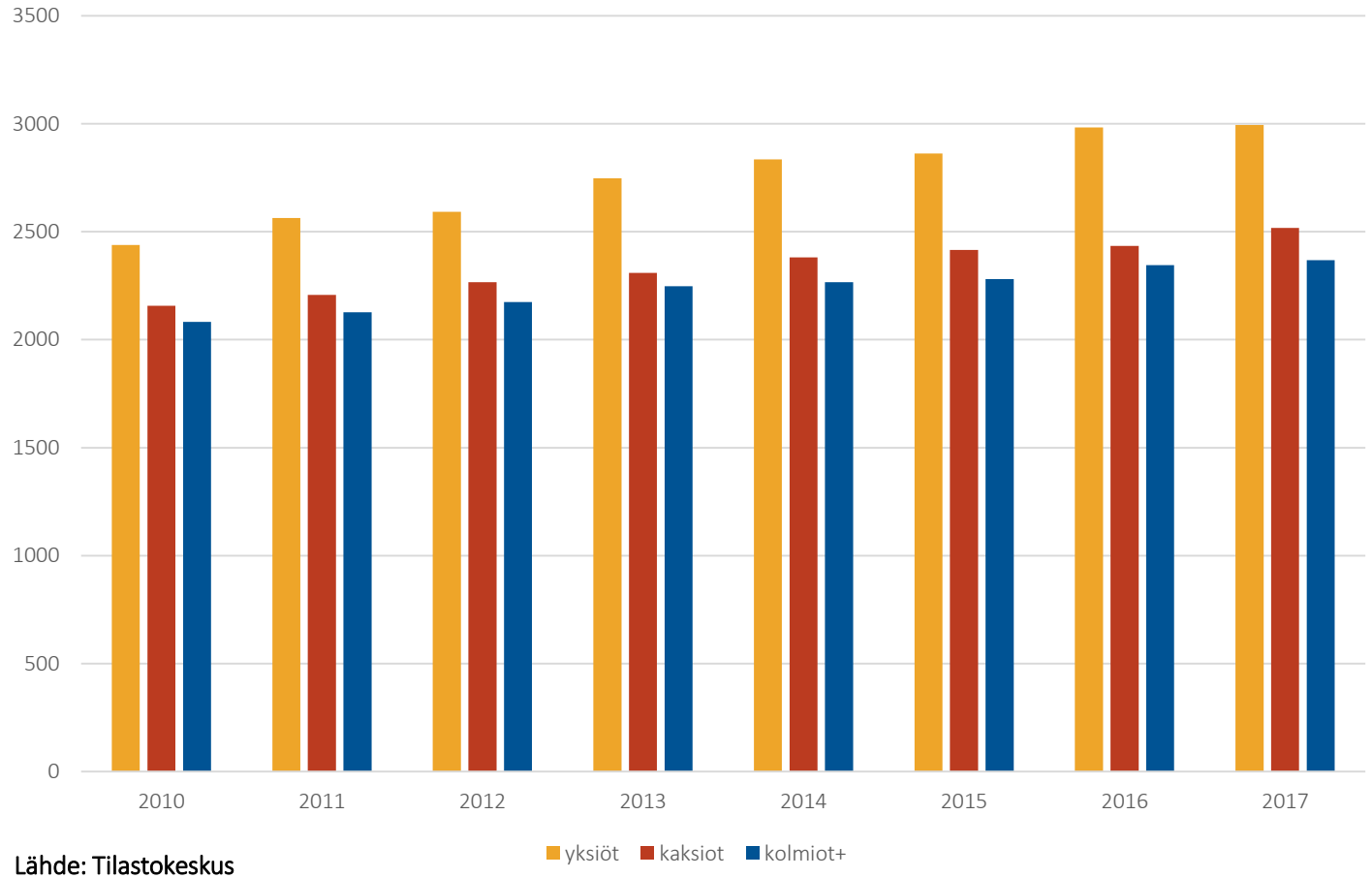
Lähde: Tilastokeskus

Asuntojen neliöhinta Tampereella 2010 - 2017 (euro/m2)



Lähde: Tilastokeskus

Kerrostaloasuntojen neliöhinta Tampereella 2010 - 2017 (euro/m2)



Lähde: Tilastokeskus

Kiitos!

Tampereen pormestari Lauri Lyly