



Tampereen  
**KAUPUNKISEUTU**

# Rakennuttajajapaneelin kyselyn tuloksia

Ennakointikahvit 30.1.2026

Asuntopäällikkö Anna Kummila, Tampereen  
kaupunkiseutu

# Markkinatilanne

Rakennusluvissa laskeva trendi, tosin monessa kehyskunnassa myönnetty enemmän lupia 2025 kuin 2024

## MYÖNNETYT RAKENNUSLUVAT ASUNTORAKENTAMISEEN

Päivitetty:

2025-12

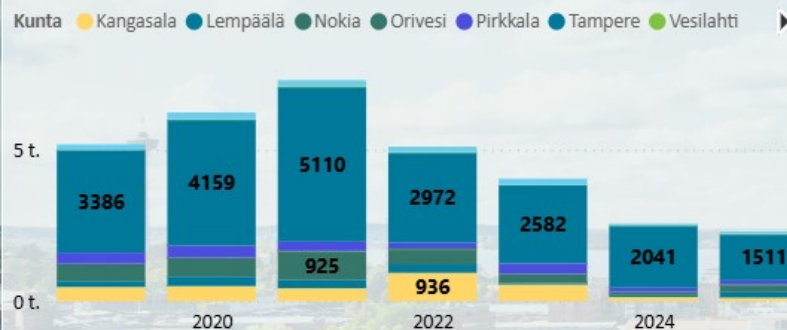


Tampereen  
KAUPUNKISEUTU



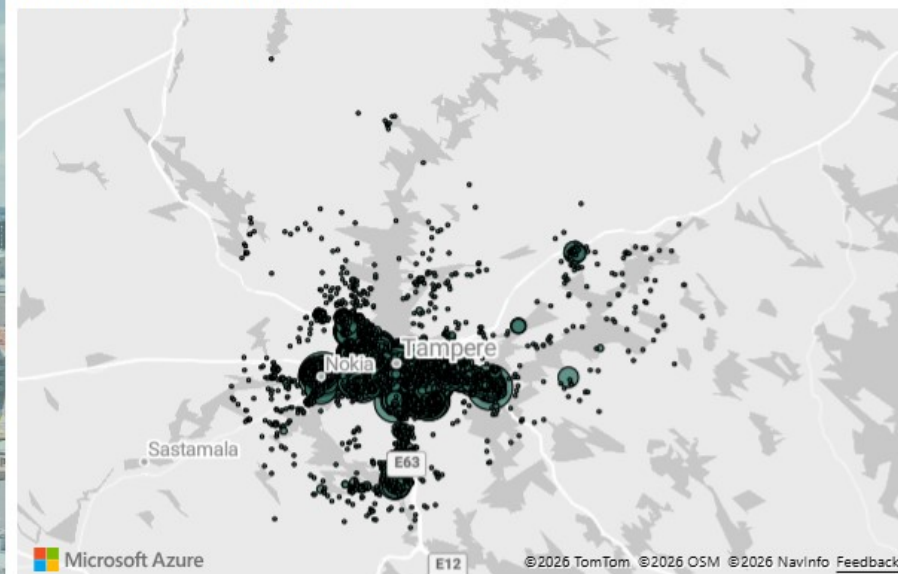
Etusivulle

### Asuntojen määrä myönnettyissä rakennusluvista



### Asuntorakentamiseen myönnetty rakennusluvut 2019 -

Pallon koko kuvaa asuntojen määrää.



#### Tarkastele kunnittain

Valitse kaikki

Kangasala

Lempäälä

Nokia

Orivesi

Pirkkala

Tampere

Vesilahti

Ylöjärvi

Valitse vuodet

2018

2025

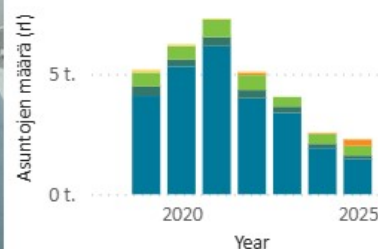
### Kerrosalan (k-m2) määrä myönnettyissä rakennusluvista

Huom: Mukana vain uudet asuinrakennukset



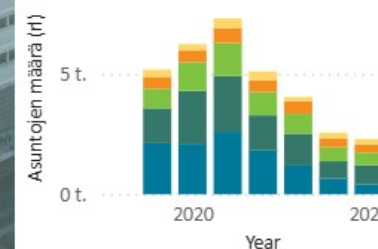
### Asunnot luissa rakennustyypeittäin

Rakenn... ● Kerrostalo ● Ketju- tai rivi...



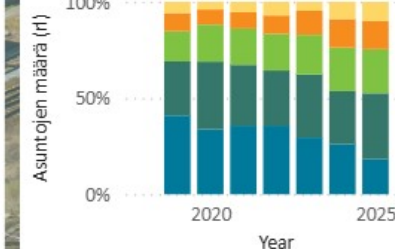
### Asunnot luissa asuntotyypeittäin

Asunto... ● 1h ● 2h ● 3h ● 4h



### Asunnot luissa asuntotyypeittäin (%)

Asunto... ● 1h ● 2h ● 3h ● 4h



Tällä sivulla esitetyt luvut tarkoittavat myönnettyjä rakennuslupia (ei muutos- tai jatkolupia). Ajankohta viittaa aina rakennusluvan päätöspäivämäärään.  
Luvut sisältävät rakennustoimenpiteet Uusi rakennus, Laajennus, Uudestaan rakentamiseen verrattava muutos ja Muu muutostyö. Ei sisällä rakennustoimenpidettä Muutostyö, ei RH-siirtoa. Kerrosalan osalta tarkastelussa ovat mukana vain uudet rakennukset.  
Rekisterin lähtötiedot voivat muuttua jälkikäteen korjausten vuoksi.

Kuva: Laura Vanzo, Visit Tampere



Tampere  
KAUPUNKISEUTU

# Markkinatilanne

- Hintaero uusien ja vanhojen asuntojen välillä liian suuri → uudisrakentaminen ei kannata
- Vanhojen asuntojen hintojen nousu edellyttäisi vielä vilkkaampaa kauppaa ja tarjonnan niukkuutta
- Asunnon ostamista pidättelevät yleinen heikko taloustilanne ja kuluttajien heikko luottamus, geopoliittiset huolet, kokemus oman asuntovarallisuuden romahtamisesta
- Positiivisia signaaleja positiivinen muuttoliike ja maltillinen korkotas

## Asuinrakentamisen historiallinen lama syvenee – ”Ei kannata rakentaa uutta”

**Asunnot** | Asuntorakentaminen voi lähteä vauhtiin aikaisintaan ensi vuonna. Ennen sitä vanhojen asuntojen hintojen pitäisi lähteä nousuun.



Tampereella on rakenteilla yksi harvoista vapaarahoitteisista asuntorakennuskohteista. Viime marraskuussa kuvattu kohde valmistuu elokuussa. Valtaosa viime vuosien rakentamisesta on kuitenkin ollut valtion tukemaa asuntotuotantoa. Kuva: Jaana Leena Kerola

# MITÄ ASUNNON OSTAJAT HALUAVAT?

- Haastattelu 19.8.2025, OP-Koti Pirkanmaan myyntijohtaja Maiju Katajala ja myyntipäällikkö/vuokraus Marita Lumiaho

## MYYTÄVÄT ASUNNOT

### Markkinasta

- Markkinassa positiivisia merkkejä, kauppa käy etenkin vanhojen asuntojen kauppa, toisaalta myytävää todella paljon
- Hintakehitys tasaista ja ostajat varovaisempia kuin ennen, riskejä ei haluta ottaa
- Ensiasunnon ostajien ikä noussut
- Kohtuuhintaisia perheasuntoja on tarjolla liian vähän
- Sijainnista ollaan valmiita tinkimään, asunto voi sijaita kauempana kunhan lähialueen peruspalvelut saatavilla
- Kuntarajat eivät ole merkityksellisiä – erityisesti lapsiperheitä kiinnostaa myös Tampereen kehyskunnat
- Itä- länsijako Tampereella (seudulla) olemassa
- Alueen maine vaikuttaa, Tampereen seudulla tosin ei erityisen huonomaineisia alueita

# MITÄ ASUNNON OSTAJAT HALUAVAT?

## MYYTÄVÄT ASUNNOT

### Mitä asunnossa pitää olla

- Tehokkaita järkeviä neliöitä arvostetaan – hukkaneliöt miinus
- Parveke
- Asuntokohtainen sauna edelleen monelle tärkeä mutta kiinnostus laskee vähitellen – hyvä yhteissauna kelpaa myös
- Autopaikka! Keskitetyt pysäköintilaitokset hyväksytään ts. kauempana sijaitseva autopaikka, jos alueella ei muuta ole tarjolla ja alue muuten houkutteleva (esim. Härmälänranta)
- Yhteistilat hyvä lisä, mutta niistä ei haluta maksaa
- Vihreys, luonnonläheisyys, ikkunasta näkyvät puut plussaa, erityisesti korostuu iäkkäämmillä

# MITÄ ASUNNON OSTAJAT HALUAVAT?

## VUOKRA-ASUNNOT

### Markkinasta

- Vuokra-asuminen entistä kysytympää, nuoret lykkäävät asunnonostoa ja uutena ilmiönä eläkeläisten muutot omistusasunnoista vuokralle
- Perheet usein asuvat vuokralla vain väliaikaisesti (asunnon vaihto tai rakentaminen) mikäli heillä taloudellinen mahdollisuus ostaa oma asunto
- Tampere selvästi halutuin sijainti

# MITÄ ASUNNON OSTAJAT HALUAVAT?

## VUOKRA-ASUNNOT

### **Mitä asunnossa pitää olla**

- Tehokkaita järkeviä neliöitä arvostetaan – hukkaneliöt miinus
- Asunto voi olla pieni (20–24 m<sup>2</sup> yksiöt nyt kysytympiä kuin aiemmin) mutta hyvän suunnittelun merkitys korostuu – ison sängyn pitää mahtua, työpöydälle tila ja järkevät säilytystilat
- Vuokralaisetkin arvostavat asunnon tasokkuutta: moderni liesitaso, apk mm.
- Asuntokohtainen sauna ei tärkeä
- Yhteistiloista arvostetaan pesulaa
- Sijainnista voidaan tinkiä mutta hyvät kulkuyhteydet pitää olla
- Nuoremmilla ikäluokilla ekologisemmat arvot, mm. kierrätysmahdollisuuksia arvostetaan

# Mikä rakennuttajaneeli?

- Rakennuttajaneeli lanseerattu seudun tonttipäivässä 4/2025
- Liittymislinkki [Tonttipäivä - Tampereenseutu](#)
- Paneelissa tällä hetkellä 80 jäsentä (joista n. 80% rakennuttajia), vastaushetkellä 74 jäsentä
- Paneelin tarkoitus lisätä vuorovaikutusta seudun ja yksityisten toimijoiden välillä. Kun seudulla on kattava listaus seudun rakennuttajista, tiedottaminen ja mm. kyselyiden lähettäminen on helppoa

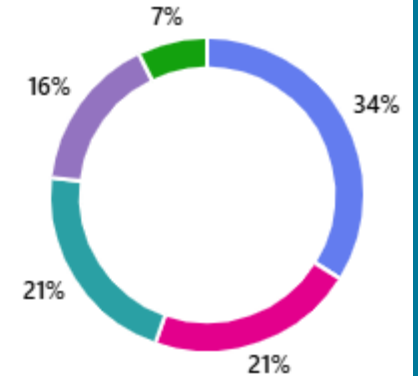
# Kysely seudun rakennuttajapaneelille 21.8 – 7.9.2025

- Kyselyyn pyydetty vastauksia erityisesti paneelin rakennuttajajäseniltä
- Vastauksia 32 -> n. 50% rakennuttajajäsenistä vastannut
- Enemmistönä vastaajissa suuret yritykset ja vapaarahoitteista asuntotuotantoa tekevät toimijat
- Kysymyksiä kahdessa teemassa:
  1. Markkinatilanne ja tontinluovutus
  2. Asumisen ja asuinympäristöjen laatu



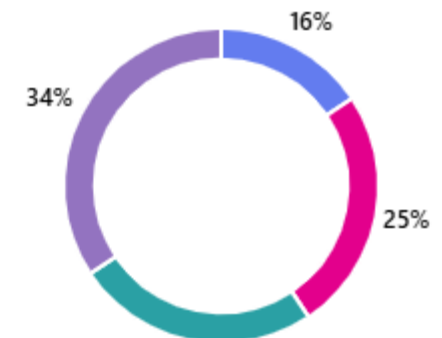
## 1. Edustamasi yrityksen pääasiallinen toiminta (voit valita useamman)

● Vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon rakennuttaminen/perustajaurakointi	19
● Vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon rakennuttaminen/asuntosijoitus	12
● Valtion tukeman asuntotuotannon rakennuttaminen	12
● Urakointi tilaajalle tai rakennuttajalle	9
● Muu	4



## 2. Edustamasi yrityksen koko

● 1-9 työntekijää	5
● 10-49 työntekijää	8
● 50-249 työntekijää	8
● yli 250 työntekijää	11



# Millainen tontinluovutus kiinnostaa

- Kerrostalotontit (huom. vastaajajoukko)
- Korkea rakentaminen jakaa mielipiteitä
  - Vaatii erityisosaamista
  - On kallista ts. toimii vain niillä alueilla joilla hintataso korkea

## 4. Millainen tontinluovutus kiinnostaa?

● Ei kiinnosta   ● Kiinnostaa hieman   ● Kiinnostaa   ● Kiinnostaa paljon

Yhdelle toimijalle luovutettavat tontit

Isommalle, 2-3 toimijan konsortiolle yhteisesti luovutettavat tontit

Täydennysrakentaminen valmiilla alueella

Rakentaminen uudelle alueelle

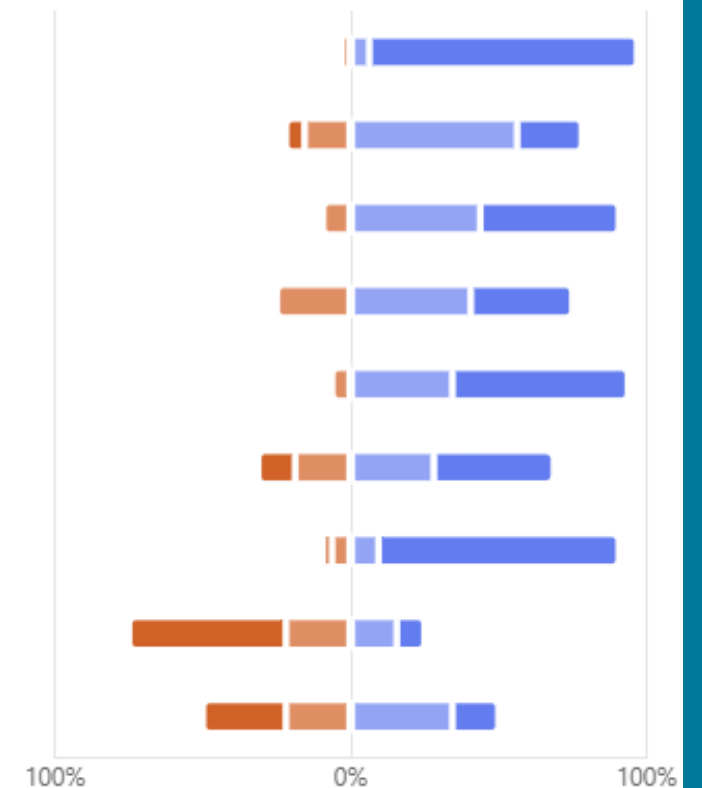
Myytävät tontit

Vuokrattavat tontit

Kerrostalotontit

Rivitalo-/townhouse-/pientalotontit

Korkeaa rakentamista (yli 12 krs. rakennuksia) sisältävät tontit

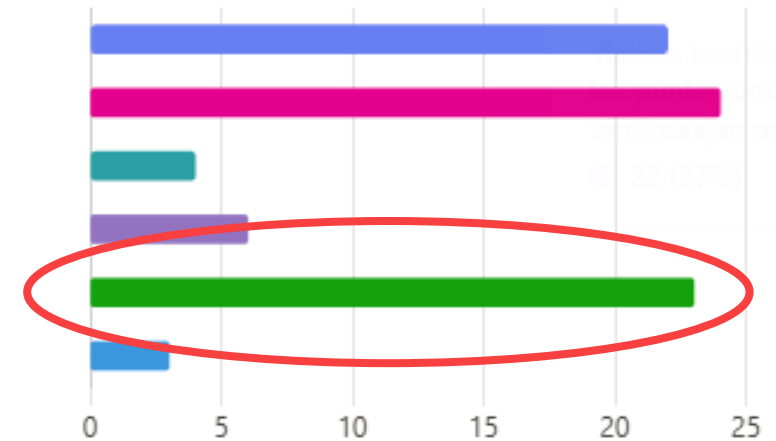


# Millainen tontinluovutus kiinnostaa

- Laatu kilpailut kiinnostavat, hinnalla kilpailu ei niinkään

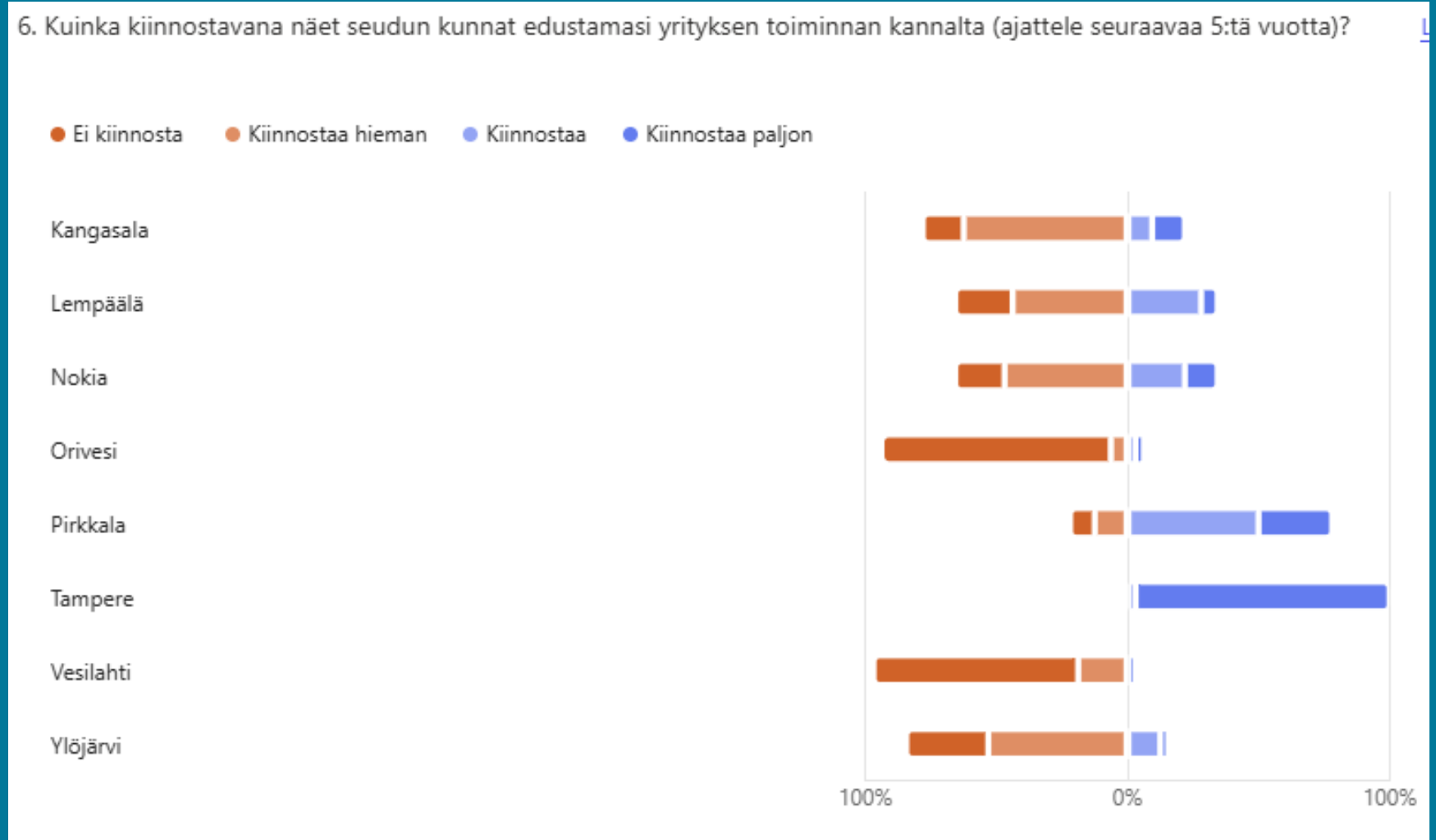
## 5. Miten tontteja tulisi luovuttaa?

● Yleinen tonttihakua ja kaupunki/kunta valitsee tontinsaajan omien kriteeriensä...	22
● Neuvottelumenettely	24
● Tontit arvotaan hakijoiden kesken	4
● Hintakilpailu	6
● Laatu- konsepti- tai suunnittelukilpailu	23
● Muu	3



# Seudun kuntien kiinnostavuus

- Kehyskunnilla haasteita houkutella rakennuttajia – millä keinoin lisätä kiinnostavuutta?
- Vastaajajoukolla merkitystä tulokseen



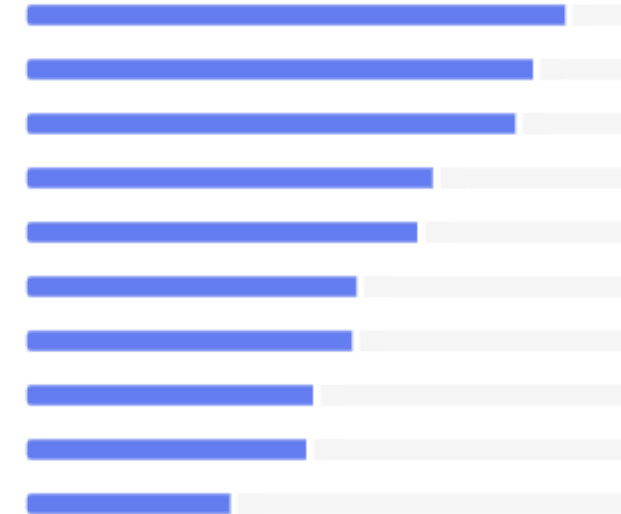
# Minne halutaan rakentaa?

Minne ollaan kiinnostuneita rakentamaan:

- Alueen hintatason tulee ylittää uudisrakentamisen kustannukset ts. rakentamisen oltava kannattavaa
- Raiteiden varret
- Aluekeskukset
- **Paikat joissa erityispiirteitä** (esim. vesi)
- Paikat, jotka eivät jää pitkäksi aikaa kesken

8. Mitkä seikat vaikuttavat kunnan/alueen kiinnostavuuteen uudisrakennushankkeen toteuttamisen kannalta? Aseta tärkeysjärjestykseen (tärkein ensin)

- 1 Asuntojen yleinen hintataso (vuokrat tai myyntihinnat) alueella
- 2 Alueen kaupalliset palvelut ja työpaikkatarjonta
- 3 Alueen julkiset palvelut (koulut, päiväkodit jne.)
- 4 Olemassa tai suunnitteilla oleva raitiotie tai junayhteys
- 5 Luontoa ja/tai vesistöä lähellä
- 6 Hyvät bussiyhteydet
- 7 Kunnan/alueen hyvä maine
- 8 Sujuva yhteistyö kunnan kaavoituksen, tontinluovutuksen ja rakennusvalvonnan kanssa
- 9 Hyvät yhteydet henkilöautolla
- 10 Hyvät kevyenliikenteen yhteydet (kävely, pyöräily)



# Miksi uudishankkeita ei käynnisty?

10. Mitkä ovat tällä hetkellä suurimpia esteitä asuinrakentamisen uudishankkeiden käynnistymiselle edustamassasi yrityksessä? Aseta seuraavat tärkeysjärjestykseen, tärkein ensin.



Tuettua asuntotuotantoa tekevien vastauksissa suurimpana esteenä **sopivien tonttien puute**

# Hinta ratkaisee, markkinatilanne pysyvästi? muuttunut

Kommentteja uudisrakennushankkeen toteuttamiseen ja markkinatilanteeseen:

*"Alueen hintataso vaikuttaa hyvin merkittäväällä tavalla uudisrakentamisen houkuttelevuuteen, kannattavuuteen ja toteutettavuuteen"*

*"Asuntojen kysynnän ja tarjonnan välinen tasapaino"*

*"Rakenteellisten pysäköintien kustannukset ajavat vuokra-asuntojen toteuttamisen kustannusyhtälöt mahdottomiksi"*

*"Kaavan tai tontinluovutuksen vaatimukset tulisi olla suhteutettuna alueen hintatasoon."*

*"Markkinatilanne on muuttunut pysyvästi"*

*"Paljon pitää muuttua ennen kuin rakentaminen oikeasti lähtee taas lentoon. Vuosiin ei ole enää rakennettu kuluttajille ja nyt he ovat ainoa kohderyhmä asuntomarkkinoilla"*

# Asumisen laatu, mihin panostettava jatkossa

- Lähes kaikki laadun osa-alueet nähdään tärkeinä
- Eniten syytä lisäpanostaa asutopohjien suunnitteluun ja asumisen taloudelliseen saavutettavuuteen
- Tärkeinä myös panostukset tekniseen laatuun, ekologiseen kestävyteen, kauneuteen ja lähivihreään
- *”Uskon, että parhaiten käy kauppa kun tehdään laadukkaita, kohtuuhintaisia peruskoteja perusihmisille. Ihmisille merkitsee eniten asumisympäristön viihtyisyys, asunnon toimivuus ja sijainti”*

12. Alla on listattu joitain asumisen laatutekijöitä. Tässä tarkastelutasona on asunto, asuinrakennus ja sen yhteydessä oleva piha-alue. Arvioi niitä sen perusteella, mihin olisi tässä hetkessä syytä panostaa lisää. Mieti arvioidessasi alaa yleisesti, ei vain edustamaasi yritystä

- Tämä ei ole tärkeää   ● Tämä on tärkeää, mutta laatu toteutuu tässä jo tarpeeksi   ● Tähän olisi syytä panostaa hieman lisää  
● Tähän olisi syytä panostaa paljon

Asuntojen hyvä suunnittelu: mm. toimivat pohjat ja valoisuus

Asuinrakentamisen tekninen laatu

Rakentamisen ekologisen kestävyuden lisääminen (rakennusmateriaalit, energia jne.)

Esteettömyys

Asuntokohtaisten pihojen tai parvekkeiden laatu

Yhteispihojen laatu

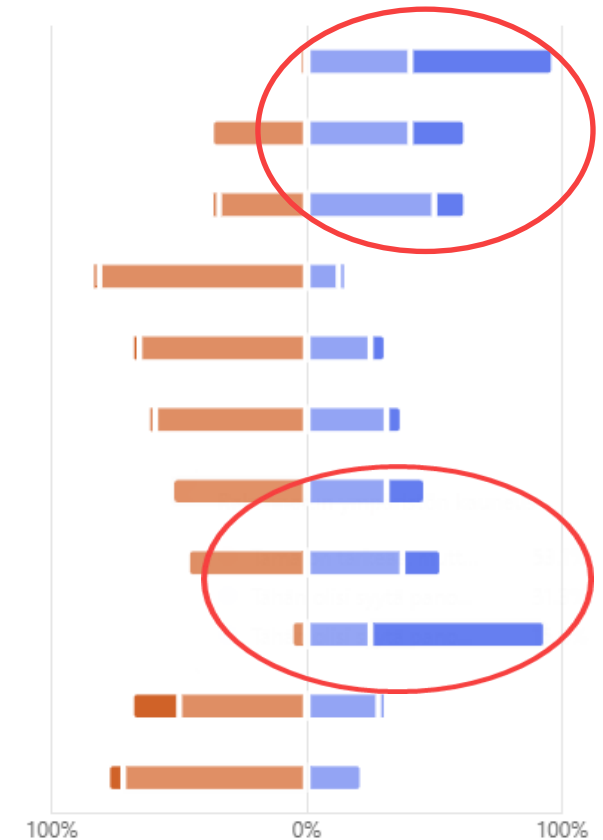
Rakennetun ympäristön kauneus

Lähivihreä

Asumisen taloudellinen saavutettavuus ts. mahdollisuus tehdä edullisempaa asuntotuotantoa joihin useammilla olisi varaa

Asukkaiden yhteisöllisyyden ja osallisuuden lisääminen

Melun hallinta

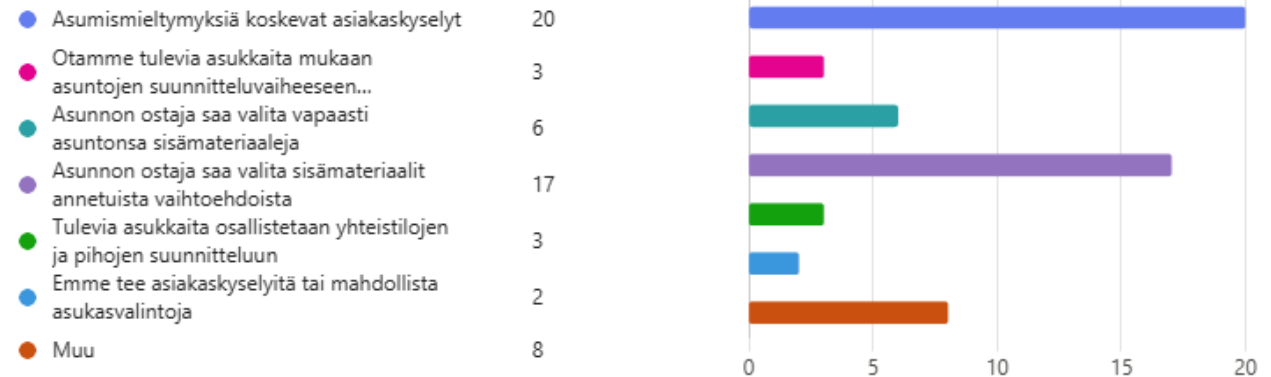


# Osallisuudesta

- 34% vastaajien edustamista yrityksistä tekee omia asiakaskyselyitä
- Asunnon ostaja ei juuri pääse vaikuttamaan asuntoon/asuinympäristöön muuten kuin valitsemalla asuntoonsa pintamateriaalit
- Vastaajat eivät myöskään tunnista/koe asukkaiden yhteisöllisyyden tai osallisuuden lisäämistä kovin tärkeäksi vrt. edellinen kysymys

15. Kuinka huomioitte ostajien/vuokralaisten toiveita hankkeiden suunnittelussa edustamassasi yrityksessä?

[Lisätietoja](#)



# Yhteisöllisyydestä

- Piha-alueet nähtiin tärkeimmiksi yhteisöllisyyden syntymisen kannalta, mm. yhteiset korttelipihat
- Yhteistiloista ja niiden toimivuudesta yhteisöllisyyden synnyttäjänä ristiriitaisia näkemyksiä
  - *"Puistot ym. luontevat kohtaamispaikat ulkoalueilla. Kerhotilat ym yhteistilat eivät ole aktiivisesti käytössä"*
  - *"Esim. kerrostalojen rakentamisratkaisuilla ei mielestäni tuohon ongelmaan pystytä juurikaan vaikuttamaan. Talojen yhteistiloja käyttävät ne, jotka muutenkin ovat yhteisöllisiä"*
  - *"Yhteissaunat ovat paikka, jossa juro suomalainenkin avautuu."*
  - *Jos haluaa, että ihmiset kokoontuisi yhteen, pitäisi taloyhtiön tarjota oikeasti mielekästä tekemistä tai viihtyisiä paikkoja, mihin ihmiselle tekee mieli tulla"*
- Asukkaiden ja heidän toiveiden tarkempi kuuntelu sai kannatusta
  - *"Asukastilaisuuksia rakentamisen aikana ja näihin kytkettynä esim. työpajoja sisustukseen liittyen voisi olla kiva joskus kokeilla"*
  - *"Naurettavan pienelle osalle jää edelleen ihmisten kuunteleminen tai varsinkin palautteeseen reagointi. Asiantuntijoiden rooli on aivan liian iso päätöksissä"*

# Monimuotoisuudesta ja segregaaation ehkäisystä

- Pyrkimys asuinympäristön monimuotoisuuteen koetaan erittäin tärkeäksi myös rakennuttajien keskuudessa!
- Asuntokoon ja -jakauman ohjaus koetaan pääosin tarpeellisenä ja kohtuullisena
- Jos kohtuuhintaista tuotantoa halutaan kaikille alueille, kaavoituksessa huomioitava tonttien rakennettavuus Varken määrittämässä rakennuskustannusten hintapuitteissa (ei kallista rakenteellista pysäköintiä, taidemaksuja yms.).
- *”Olemme luonteeltamme pitkäaikainen omistaja ja sitä kautta tämä on meille äärimmäisen tärkeä teema”*
- *”Kyllä. Monimuotoisuus on voimavara”*
- *”Monimuotoisuuden edistäminen on oleellinen osa kestävästi turvallisen kaupungin kehittämistä.”*
- *”Tämä edesauttaa alueiden nopeampaa toteutumista, joten siksi puollamme tätä”*
- *”Asumisen malleja tulisi olla enemmän: pelkästään vapaarahoitteinen ja tuettu vuokratuotanto ovat riittämättömiä.”*

# Rakennetun ympäristön kauneudesta

- Kauneuden vaaliminen koetaan tärkeäksi. Kauneus toteutuu sopusuhtaisella ympäristöönsä sopeutuvalla rakentamisella. Tarpeeksi vihreää, luonnon materiaaleja ja värien käyttöä. Esteettiset vaatimukset eivät saa kuitenkaan nostaa rakentamisen hintaa niin että kannattavuus kärsii
- Laatu kilpailut tontinluovutuksessa saavat kannatusta
- "On huomioitava, että rakentamisen tulee ensin olla kannattavaa jotta sitä tehdään"
- "Ei liian korkeaa rakentamista. Sopivasti vihreää väleissä"
- Ympäristöön ja luontoon sovittaminen. Värien käyttö, luonnollisten materiaalien kuten puun ja tiilen käyttö julkisivussa.
- Kenellä on valta määritellä kauneus?
  - Liian tiukat määräykset ja samoihin asioihin (esim. elementtisaumat) takertuminen sulkevat luovuutta
  - Ei voi olla niin että viranomaisella on "parempi" näkemys kauneuteen kuin suunnittelijalla tai rakennuttajalla?
  - Vähemmän "keskusohjattua vaatimista", enemmän vapauksia toteuttajille – tuottaisi monimuotoisempia asuin ympäristöjä

# Rakennetun ympäristön kauneudesta

- Asunto- ja aluerakentaminen tarvitsee enemmän rohkeutta olla erilainen. Samaa "jätkäsaariajatusta" monistetaan ympäri Suomea ja paikallisesti tahtotilat jää sivuun kun pyritään saavuttamaan MAL-sopimusten ehdot. Suomen onnistuneimmat ja halutuimmat asuinalueet syntyvät siitä kun rakennusoikeuden määrää on hillitty ja alue on saanut toteuttaa omaa identiteettiä välittämättä liikaa ajatuksesta "kaikille sopiva".

# Lähivihreästä

- Vihreälle jätettävä kaavoissa riittävästi tilaa, myös katualueiden vihertämistä toivottiin. Isojen puiden merkitys ymmärretään.
- "lasketaan kaavojen tehokkuutta niin, että tonteille mahtuu myös vihreää"
- "kaupungin pitäisi panostaa enemmän katupuiden&vihreän rakentamiseen. Rohkeammin, Suomessa "pelkäämme" nykyään isoja puita, jotka tulevat rakennuksen viereen"
- "Osa alueista jätetään luonnontilaiseksi, ei koko tonttia pidä ensin raivata ja sitten perustaa siihen uudet viheralueet"
- Viherkattojen ja kansipihojen suhteen ollaan kriittisiä
  - Viheralueet on sijoitettava maahan, ei katoille (tekninen riski)
  - Kansipihojen välttäminen ja isojen puiden mahdollistaminen tiiviissä kaupunkirakenteessa.
- Viherkertoimesta kahdenlaista näkemystä, toisista hyvä toisista jäykkä ja raskas menettely. Voisiko olla korttelikohteinen, huomioiko tarpeeksi ympäröivän vihreän?
  - "Kun määritellään erilaisia numeerisia viitearvoja, joista virkamiehet eivät uskalla poiketa ei enää tarkastella suunnitelmaratkaisua itsessään vaan numerot alkavat ohjaamaan tekemistä"