



Tampereen **20** *Vuotta*
KAUPUNKISEUTU

Kohtuuhintaisen asumisen tulevaisuus ja haasteet

Kooste 11.11.2025 järjestetystä tapaamisesta ja työpajasta
seudun vuokratalotoimijoille ja asumisen työryhmän
jäsenille

Maankäytön ja asumisen työryhmä (Masto) 10.12.2025,
KJK 19.12.2025

Tapaaminen ja työpaja seudun vuokratalotoimijoille pidettiin 11.11.2025

OSALLISTUJAT:

- Seudulla toimivat kohtuuhintaista asuntotuotantoa tekevät vuokratalofirmat n. 20 kpl
- Seudun asumisen työryhmän eli Astan jäsenet
- Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus Varke
- Kuntarahoitus

TAVOITE:

- Lisätä yhteistä ymmärrystä kohtuuhintaisen asumisen tulevaisuudesta ja haasteista
- Pohtia keinoja miten kohtuuhintaista asuntotuotantoa saadaan aikaan





Asuntopolitiikka Suomessa ja EU:ssa

SUOMI

- Valtion tukemaa asuntotuotantoa vähennetään hallitusti
- "Markkinat hoitaa" vapaarahoitteinen asuntotuotanto keskiössä
- Tuettu asuntotuotanto kohdistetaan sitä eniten tarvitseville
- Heikennyksiä yleiseen asumistukeen
- Asumisoikeusasuntojen uudistuotanto lakkaa

EU

EU:n komissio julkistanut ensimmäisen suunnitelman kohtuuhintaisen asumisen edistämiseksi 16.12.2025

- Uusi lyhytaikaista vuokrausta koskeva lainsäädäntöaloite
- 43 mrd € asumiseen ->kehitteillä yleiseurooppalainen investointialusta
- Komission ehdotus ei muuta jäsenvaltioiden ja EU:n välistä toimivallanjakoa, maankäytön ja asuntopolitiikan lainsäädäntö edelleen jäsenvaltioilla



EU:n vastaus asuntohaasteeseen – kokonaispaketti

European affordable housing plan

Kokonaiskehys ja toimet

Revision of State Aid rules (SGEI)

Tuki yleistä taloudellista etua koskevien palveluiden tuottamiseen (Services of General Economic Interest, SGEI)

European Strategy for Housing Construction

New European Bauhaus – ohjelma

Kestävä, kaunis ja yhteisöllinen ympäristö

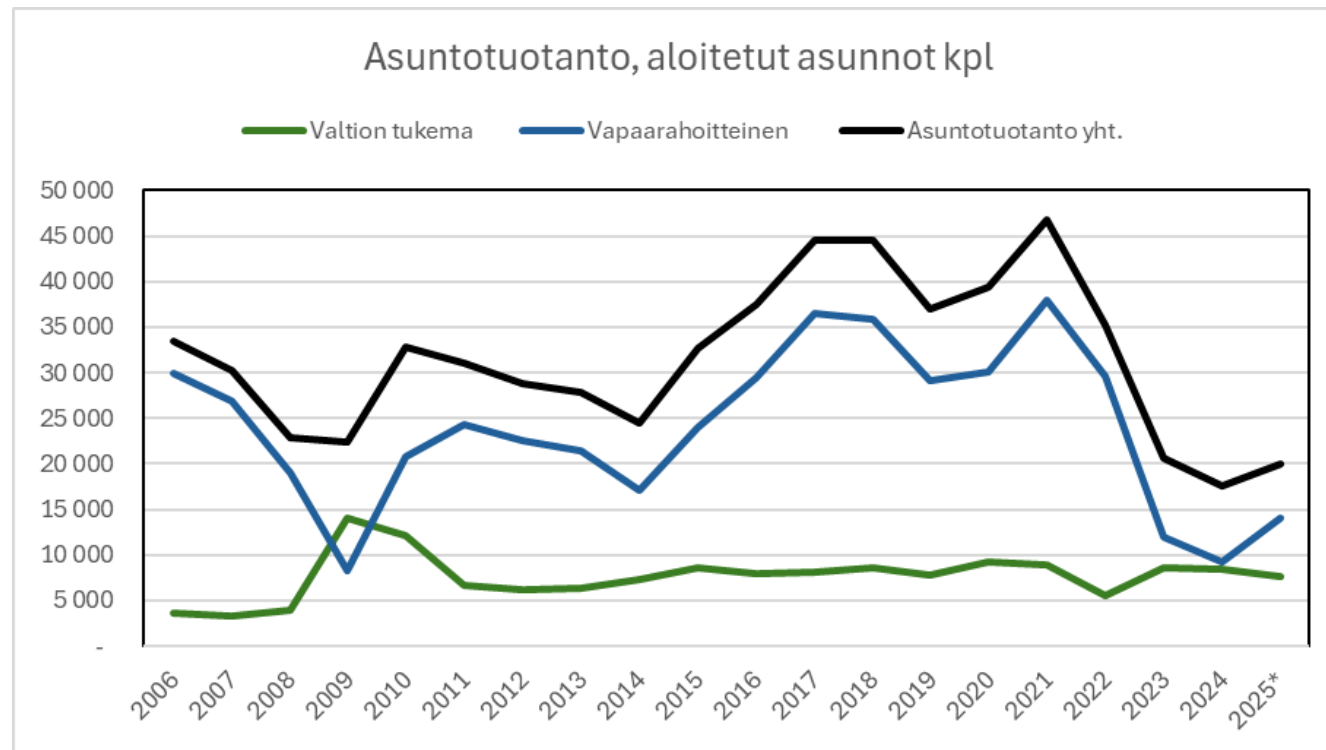
Tampereen kaupunkiseudun tavoitteet kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon

- Seudulla yhteisesti hyväksytyt tavoitteet kohtuuhintaiseen (valtion tukema ja kuntakonsernien oma) asuntotuotantoon
- Tavoite-% koko asuntotuotantotavoitteesta
- Kuntakohtaista toteumaa seurataan MAL-kausittain

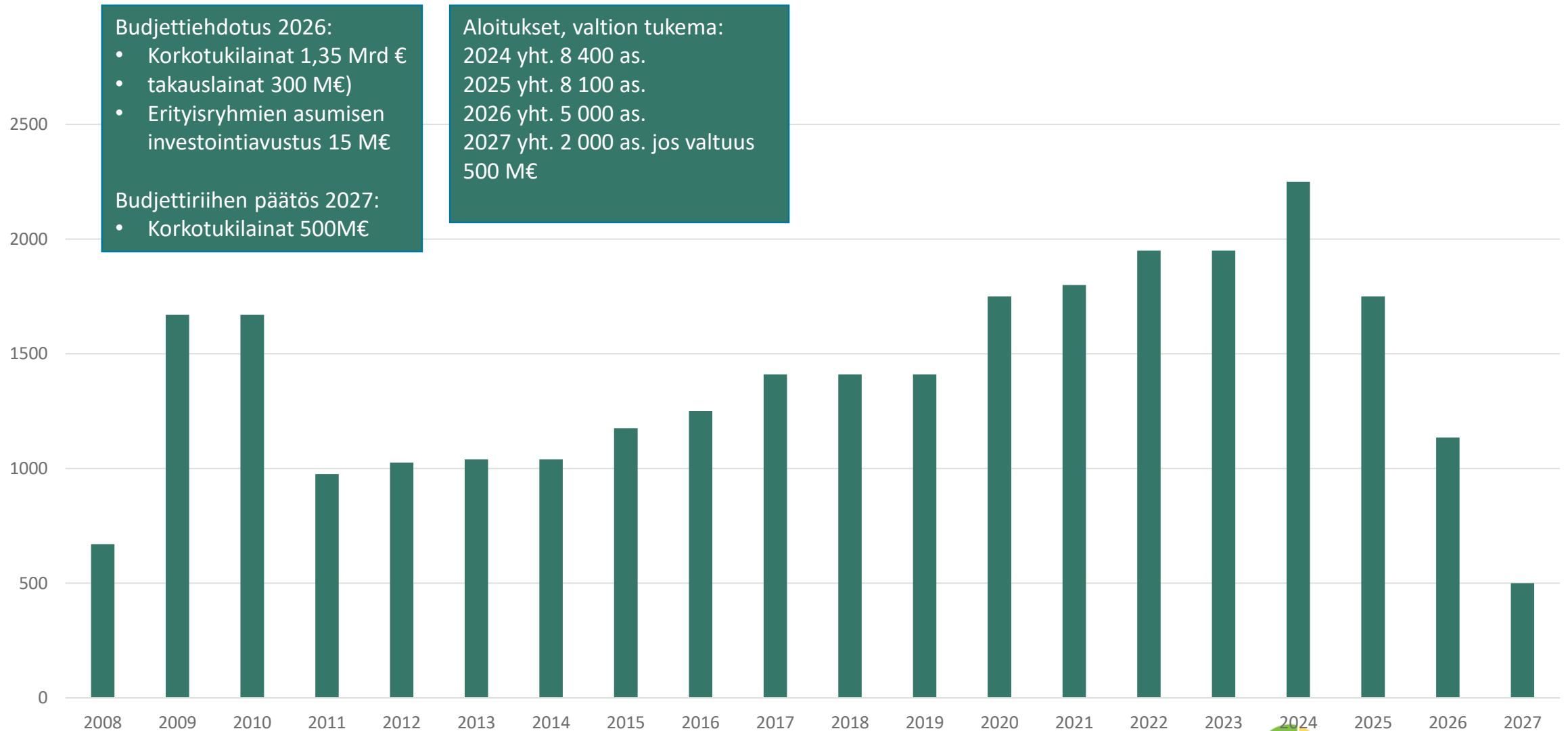
Kunta	Kohtuuhintaisen asuntotuotannon osuus	Kohtuuhintaisen asuntotuotannon määrä /MAL-kausi
Kangasala	20 %	230 kpl
Lempäälä	20 %	230 kpl
Nokia	20 %	230 kpl
Orivesi	10 %	13 kpl
Pirkkala	20 %	230 kpl
Tampere	30 %	2211 kpl
Vesilahti	5 %	7 kpl
Ylöjärvi	20 %	230 kpl
Seutu	25 %	3384 kpl

Asuntorakentamisen ja asuntomarkkinoiden näkymät

- Valtion tukemalla asuntotuotannolla on ollut iso merkitys parina viime vuonna, lähes 50 % kaikista vuonna 2025 aloitetuista asunnoista rakennettiin valtion tuella.
- Vuokra-asuntojen runsas tarjonta on näkynyt myös valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen markkinoilla mm. suurempana tyhjen asuntojen määränä.
- Kohtuuhintaisen asuntotuotannon osuus seudun koko asuntotuotannosta 2024-2025 oli 47 %.
- Vapaaarahoitteinen asuntotuotanto edelleen jäissä.



Korkotukilainavaltuuksien kehitys, milj. euroa



Budjettiehdotus 2026:

- Korkotukilainat 1,35 Mrd €
- takauslainat 300 M€)
- Erityisryhmien asumisen investointiavustus 15 M€

Budjettiriihen päätös 2027:

- Korkotukilainat 500M€

Aloitukset, valtion tukema:

- 2024 yht. 8 400 as.
- 2025 yht. 8 100 as.
- 2026 yht. 5 000 as.
- 2027 yht. 2 000 as. jos valtuus 500 M€

Varken prioriteetit valtuuksien ja avustusten jakamisessa

- Valtioneuvoston käyttösuunnitelmalla olennainen merkitys 2026–2027 valtuuksien pienentyessä

VN Käyttösuunnitelman 2025 prioriteetit :

- Elvytetään, minkä vuoksi etusijalla ovat nopeimmin käynnistyvät hankkeet
- Valtaosa valtion tukemasta asuntotuotannosta kohdistetaan suurimpiin kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle ja muille MAL-seuduille
- **Uudistuotannon hinta- ja vuokratason pitää alittaa asuntomarkkinoilla vallitsevan hintatason ja asuntojen vuokratason**
- Valtion tukemien hankkeiden hyväksymisessä tulee painottaa kilpailumuotoisena toteutettavia hankkeita
- Kaikessa valtion tukemassa asuntotuotannossa painotetaan esteettömyyttä
- Erityisryhmien kohteista painotetaan ensisijaisesti vammaisten henkilöiden ja pitkäaikaisasunnottomien kohteita
- Valtion riskit eivät saa kasvaa

Edullisten vuokra-asuntojen määrä Tampereen kaupunkiseudulla

- Tampereen kaupunkiseudulla verrattain paljon pienituloisia kotitalouksia
- Perustoimeentulossa hyväksytyn enimmäisasumismenon alle jäävät vuokra-asunnot – määrät ohessa
- Varsinkin edullisista perheasunnoista on pulaa

Kunta	1 hlö e/kk	2 hlö e/kk	3 hlö e/kk	4 hlö e/kk	+ hlö e/kk
Kangasala	522	672	784	793	99
Lempäälä	560	712	822	893	96
Nokia	511	654	744	794	101
Pirkkala	580	714	788	897	96
Orivesi	453	611	699	750	96
Tampere	589	743	853	925	107
Vesilahti	514	630	730	790	96
Ylöjärvi	544	696	772	886	99

Perustoimeentulossa hyväksyttävien asumismenojen kuntakohtaiset rajat

Kunta	hinta 1hlö, kaikki asunnot	hinta 2hlö, asunnot 2h tai yli	hinta 3hlö, asunnot 3h tai yli	hinta 4 hlö, asunnot 3h tai yli	
Kangasala		19	20	2	3
Lempäälä		4	7	0	1
Nokia		21	9	2	3
Pirkkala		13	9	1	2
Orivesi		2	3	0	2
Tampere		155	248	41	102
Vesilahti		2	0	0	0
Ylöjärvi		16	15	6	12

Perustoimeentulon asumismenoon soveltuvat vuokra-asunnot, vuokraovi
10.3.2026

Työpajoissa keskusteltua

Mistä puhumme, kun puhumme kohtuuhintaisesta asumisesta

- Tuetusta asuntotuotannosta?
- Kohtuullisen hintaisesta (miten määritellään) asuntotuotannosta, riippumatta rahoitus- ja hallintamuodosta?
- Asuntotuotannosta, jossa vuokra markkinavuokraa edullisempi (omakustanneperiaate)?
- Sosiaalisesta asuntotuotannosta, jonka vuokra KELA:n perustoimeentulotuen vuokrarajoissa?

Mitä vaaditaan rahoitukselta, jotta sosiaalinen asuntotuotanto mahdollista

- Edullinen rahoitus hyvillä lainaehtoilla (pitkä laina-aika ja korkea lainoitusaste) olennainen tekijä kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle. Varken korkotuen merkitys on ollut monelle toimijalle suuri.
- Nykyisessä korkotukijärjestelmässä kuitenkin puutteita mihin kaivattaisiin muutoksia.



Työpajoissa keskusteltua

Muut rahoitusmahdollisuudet:

- Vapaaarahoitteiset lainat yksityisiltä rahoituslaitoksilta (kuinka pitkä laina-aika, millaiset vakuudet.. jne.).
- Riskin hajauttaminen ja monesta osasta koostuva rahoitus.
- Kuntarahoitus voi rahoittaa myös vapaaarahoitteisia kohtuuhintaisen asumisen hankkeita, mikäli vuokrataloyhtiön on kunnan omistuksessa ja hankkeelle on kunnan 100% takaus.

Kunnan ja vuokrataloyhtiön yhteistyö kohtuuhintaisuuden aikaansaamiseksi:

- Asemakaavasunnittelun aikana korvamerkittää kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle korvamerkityt tontit.
- Tonteilla huomioitava kohtuuhintaisen rakentamisen edellytykset: rakennettavuus, liiketilat ja rakenteellinen pysäköinti minimiin, ei kustannuksia nostavia kaavamääräyksiä jne.
- Kohtuuhintaisuus ei tarkoita huonoa laatua, elinkaarivaikutukset huomioitava: asuntotuotannon täytyy olla kestävä, helposti huollettavaa, muuntojoustavaa ja pitkäikäistä.



Yhteenvetoa

- Kohtuuhintainen asuntotuotanto ei voi nojata pelkästään Varken tukeen, jos seudun tavoitteista halutaan pitää kiinni tulevana vuosina.
- Kohtuuhintaisen vapaarahoitteen asuntotuotannon rahoitusmahdollisuuksia selvitettävä, kunnan takaus tärkeä mahdollistaja.
- Erityisryhmien investointiavustusten vähäisyys ja kohdentuminen haasteena, kuinka järjestetään ikääntyneiden asuminen?
- Kaavoituksessa huomioitava kohtuuhintaisen asuntotuotannon mahdollistaminen ->
 - Kohtuuhintaisen asuntotuotannon tontinluovutusohjelmat joka kuntaan (MAL-tavoitteena myös).
- Kohtuuhintaisen asuntotuotannon sijoittumisessa huomioitava myös segregatiovaikutus.
- Yhteistyön seudun vuokratalotoimijoiden ja kuntien välillä jatkuu, uusi tapaaminen suunnitteilla syksyille 2026.

