

# ASUNTOJEN UUDISTUOTANTO TAMPEREELLA VUOSINA 2015–2017



**TAMPEREEN KAUPUNKI**

JULKAISUJA/SELVITYKSET JA KEHITTÄMISRAPORTIT 7/2015

# ASUNTOJEN UUDISTUOTANTO TAMPEREELLA VUOSINA 2015–2017

Tampereen kaupunki asuntotoimi

14.4.2015



**TAMPEREEN KAUPUNKI**

JULKAISUJA/SELVITYKSET JA KEHITTÄMISRAPORTIT 7/2015



**TAMPEREEN KAUPUNKI**

KAUPUNKIKEHITYSRYHMÄ

Asuntotoimi

<http://www.tampere.fi/asuminenjarakentaminen/tilastot/asumisentilastot.html>

Kannen kuva: Simo-Pekko Salminen

Tampere 2015

ISSN 2342-2866 (Verkojulkaisu)

ISBN 978-951-609-779-7 (Verkojulkaisu)

<b>SISÄLTÖ</b>	<b>sivu</b>
<b>Johdanto</b>	<b>1</b>
<b>Taustaa vuosien 2015-2017 arviolle</b>	
<b>Vuoden 2014 kehitys</b>	
<b>Uudistuotanto</b>	<b>1</b>
<b>Vanhojen asunto-osakkeiden kauppojen lukumäärä</b>	<b>2</b>
<b>Vanhojen asunto-osakkeiden hintakehitys</b>	<b>2</b>
<b>Vuokra-asuntotilanne</b>	<b>2</b>
<b>Rakennuslupakehitys</b>	<b>2</b>
<b>Vuosien 2015-2017 arvioon vaikuttavia muita tekijöitä</b>	
<b>Asuntotuotantotarve</b>	<b>3</b>
<b>Taloustilanteen ja rahoitusmarkkinatekijöiden vaikutus</b>	<b>4</b>
<b>Arvio vuosien 2015-2017 asuntotuotannosta</b>	
<b>Kokonaistuotannon kehitys</b>	<b>5</b>
<b>Asuntotuotanto talotyypeittäin</b>	<b>5</b>
<b>Asuntotuotanto hallintamuodoittain</b>	<b>7</b>
<b>Asuntotuotannon rahoitusmuodot</b>	<b>9</b>
<b>Muuta</b>	
<b>Kaupungin oma vuokra-asuntotuotanto</b>	<b>10</b>
<b>Opiskelija-asuntotuotanto</b>	<b>10</b>
<b>Vuoden 2015 asuntotuotanto kaupunginosittain</b>	<b>10</b>

## **LIITELUETTELO**

## **TAUSTAA ARVIOLLE**

**LIITE 1** Vuoden 2015 rakentamiskyselyssä mukana olleet yritykset / yhteisöt

**LIITE 2** Vanhojen asunto-osakkeiden kaupat Tampereella vuosina 1987-2014

**LIITE 3** Uudet kotitalouksien nostamat asuntolainat koko maassa vuosina 2000-2015

**LIITE 4** Vanhojen rivitaloasuntojen ja eri kerrostalohuoneistotyyppien hintakehitys vuosineljänneksittäin Tampereella vuosina 2005-2014

**LIITE 5** Vanhojen rivitaloasuntojen ja eri kerrostalohuoneistotyyppien hintataso vuosineljänneksittäin Tampereella vuosina 2005-2014

**LIITE 6** Myönnettyt rakennusluvut asunnoille ja aloitettu asuntotuotanto Tampereella vuosina 1997-2014

**LIITE 7** Väestön lisäys sekä uudisasuntotuotanto Tampereella vuosina 1988-2014

## **ARVIO VUOSIEN 2015-2017 UUDISTUOTANNOSTA**

**LIITE 8** Valmistuneet / valmistuvat asunnot Tampereella vuosina 1985-2017

**LIITE 9** Valmistuneet / valmistuvat asunnot asuinrakennustyyppin mukaan vuosina 1989-2017

**LIITE 10** Valmistuneet / valmistuvat asunnot hallintamuodon mukaan vuosina 1989- 2017

**LIITE 11** Valmistuneet / valmistuvat vuokra-asunnot rahoitusmuoto-osuuksien mukaan Tampereella vuosina 2000-2017

**LIITE 12** Valmistuneet / valmistuvat omistusasunnot kerros- ja rivitaloihin Tampereella vuosina 2000-2016

**LIITE 13** Valmistuneet / valmistuvat asunnot rahoitusmuodon mukaan Tampereella vuosina 1999-2017

**LIITE 14** Opiskelija-asuntojen uudistuotanto Tampereella vuosina 1999-2017

**LIITE 15** Vuonna 2015 valmistuvat kerros- ja rivitaloasunnot kaupunginosittain

# ASUNTOJEN UUDISTUOTANTO TAMPEREELLA VUOSINA 2015-2017

## Johdanto

Tampereen kaupungin asuntotoimi on vuodesta 2000 lähtien tehnyt vuosittain asuntotuotantoarvion. Sen pohjana on asuntosijoittajille, rakennuttajille ja rakentajille tehtävä kysely. Tällä kertaa mukana oli 62 yritystä / yhteisöä (**LIITE 1**). Mukana oli kaikki viime aikoina Tampereelle rivitaloja tai sitä suurempia asuntokohteita rakentavat tai rakennuttavat yritykset.

Arvion tekemisessä on käytetty seuraavien lähteiden aineistoja: Suomen pankki, Pellervon Taloustutkimus. Lisäksi hyväksi on käytetty seuraavia lähteitä, tilastoja ja aineistoja: arava- tai korkotukilainalla lainoitettujen tai lainoitettavaksi aiottujen kohteiden hanketietoja, rakennuslupatilastoja, kaupungin asemakaavoitusohjelmia, Tilastokeskuksen ”Asuntojen hinnat ” ja ”vuokrien vuositilasto” julkaisuja, Tampereen teknillisen yliopiston rakentamistalouden kerhon julkaisua ”TUUMA”, uudisasuntojen markkinointiaineistoja. Tietoihin on lisätty arviona kyselyn ulkopuolelle pääosin jäävä erillispientalotuotanto.

## Taustaa vuosien 2015-2017 arviolle

### Vuoden 2014 kehitys

#### Uudistuotanto

Vuosien 2011-2013 vilkkaan (keskimäärin 1867 asuntoa vuosittain) rakentamisen jälkeen Tampereen asuntotuotanto notkahti vuonna 2014. Tällöin valmistui vain 1421 asuntoa. Vanhojen osakeasuntojen kysyntä alkoi hiipumaan jo vuonna 2013 talous- ja työllisyystilanteen huononemisen vuoksi. Vielä vuoden 2013 lopussa heräteltiin toiveita talouden piristymisestä. Viimeistään keväällä 2014 toive jälleen kerran osoittautui vain toiveeksi. Tämä näkyy vuoden 2014 asuntotuotannossa. Juuri omistusasuntojen tuotanto notkahti heikon kuluttajakysynnän vuoksi. Kun vuonna 2013 valmistui perustajaurakoituja

asuntoja neljänneksi eniten koko 2000-luvulla (863 asuntoa), niin vuonna 2014 niitä valmistui neljänneksi vähiten (476). Pahin notkahdus oli omistusrivitaloasunnoissa, niitä valmistui 62 % vähemmän kuin vuonna 2013

### **Vanhojen asunto-osakkeiden kauppojen lukumäärä (LIITE 2)**

Vanhojen osakeasuntojen kauppojen lukumäärä putosi jo vuonna 2013 reilut 14 % vuodesta 2012. Vuonna 2014 kauppojen määrä putosi vuodesta 2013 arviolta noin 3 %. Näin vähän kauppvoja on Tampereella tehty viimeksi vuonna 1991.

Muutoksen taustalla on erityisesti maamme talouskehitys ja tämän seurauksena kotitalouksien tulevaisuuden näkymien epävarmuus ja osittain pankkien luotonannon kiristyminen. Kotitaloudet nostivat uusia asuntoluottoja koko maassa vuonna 2013 noin 20 % vähemmän kuin edellisenä vuonna (**LIITE 3**). Vuonna 2014 nostettujen asuntolainojen määrä väheni edelleen, laskua oli kuitenkin enää vain noin 1 % vuodesta 2013. Vuonna 2014 kotitaloudet nostivat asuntolainoja noin kuusi miljardia euroa vähemmän kuin vuonna 2007.

### **Vanhojen osakkeiden hintakehitys**

Vanhojen osakeasuntojen hintakehitys kuvaa osaltaan vallitsevaa markkinatilannetta. Samalla se kertoo yhdessä kauppojen määrän kehittymisen kanssa rakentajille uusien kohteiden aloittamismahdollisuuksista.

Hintakehitystä kuvataan seuraavassa Tilastokeskuksen julkaisemalla hintaindeksillä. Se vakioi asunnon hinnan laadun suhteen ja kuvaa näin aidosti asuntojen hinnan muuttumista eri ajankohtina (**LIITE 4**).

Vuoden 2014 viimeisenä neljänneksenä rivitaloasuntojen hinnat laskivat Tampereella 2,2 % edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Rivitaloasuntojen hintakehitys on vuoden 2010 kolmannelta neljänneksestä lähtien ollut hyvin maltillinen, jopa pidemmällä aikavälillä laskeva. Rivitaloasuntojen indeksilukema oli tuolloin 120,5 (vuosi 2005=100), kun se vuoden 2014 viimeisellä neljänneksellä oli 117,9. Kerrostaloasunnoissa vuoden 2014 viimeisenä neljänneksenä nousua oli vuodentakaisesta yksiöissä 2,4 %, kaksioissa 2,1 % ja kolmioissa ja sitä suuremmissa 3,4 %. Pidemmällä ajanjaksolla vuoden 2010 neljänneksenä neljänneksestä vuoden 2014 neljanteen neljännekseen nousu oli yksiöissä 10,3 %, kaksioissa 10,2 % ja kolmioissa ja sitä suuremmissa asunnoissa 7,1 %.

Vuoden 2014 viimeisellä neljänneksellä rivitaloasunnon keskimääräinen neliöhinta Tampereella oli 2 258 €/m<sup>2</sup>, kerrostaloyksiön 2 908 €/m<sup>2</sup>, kerrostalokaksion 2 429 €/m<sup>2</sup> ja kerrostalokolmion ja sitä suurempien asuntojen 2 282 €/m<sup>2</sup> (**LIITE 5**).

### **Vuokra-asuntotilanne**

Tampereella oli vuoden 2013 lopussa yhteensä 52 845 vuokra-asuntoa, joka on 41,5 % koko asuntokannasta. Vuokra-asunnoista puolestaan 39 % oli ARA-rahoitteisia. Tampereen asuntotoimi seuraa vuokra-asuntojen markkinatilannetta raportoinnin avulla. Siinä on kaupungin omien asuntoyhteisöjen lisäksi mm. YH-Kodit, VVO-Kodit Oy ja Tampereen seudun opiskelija-asuntosäätiö. Kaikkiaan siinä on mukana noin 30 000 asuntoa, joista noin 22 000 on tavallista vuokra-asuntoa. Vuonna 2014 näihin tavallisiin vuokra-asuntoihin jätettiin kuukausittain keskimäärin noin 2 742 vuokra-asuntohakemusta,

joka oli 12 % enemmän kuin edellisenä vuonna. Kun solmittujen sopimusten määrä pysyi kuitenkin ennallaan, niin voimassa olevien hakemusten määrä (asuntojono) kasvoi noin 11 % vuodesta 2013. Vuonna 2014 vajaa neljännes hakijoista sai vuokra-asunnon. Kun kullakin yhteisöllä on oma hakujärjestelmänsä, niin hakijoissa on päällekkäisyyttä. Viimeksi, kun tätä selvitettiin, sen osuus oli 33 %.

Keskimääräinen kuukausivuokra vapaarahoitteisten uusissa vuokrasuhteissa oli Tampereella vuonna 2014 yksiöissä 16,60 €/m<sup>2</sup>/kk, kaksioissa 12,94 €/m<sup>2</sup>/kk ja kolmioissa ja sitä suuremmissa asunnoissa 11,39 €/m<sup>2</sup>/kk. Uusien vuokrasopimusten vuokrat nousivat 2,7 % edellisestä vuodesta. Tampereella on Helsingin, Espoo-Kauniaisen ja Vantaan jälkeen seuraavaksi korkein vuokrataso uusissa vuokrasuhteissa. Uudet vuokrasuhteet heijastavat parhaiten kunkin paikkakunnan vuokra-asuntomarkkinatilannetta.

### **Rakennuslupakehitys (LIITE 6)**

Vuoden 2014 rakennuslupatilastot osoittavat asuntorakentamisen elpymistä. Vuonna 2014 myönnettiin rakennuslupa 2 290 asunnolle. Kasvua edellisvuodesta on 128 %. Vuoden toisella puoliskolla myönnettyjen lupien määrä kasvoi 193 % edellisvuodesta. Kerrostaloille lupia myönnettiin 1 971 asunnolle, joka on 150 % enemmän, kuin edellisenä vuonna. Myös rivitaloasunnoissa (176) oli kasvua 115 %. Sen sijaan erillisten pientaloasuntojen määrä väheni reilun viidenneksen.

Myös aloitettujen asuntojen määrä (1 608 asuntoa) kasvoi 18 % vuodesta 2013. Alkuvuonna aloituksia oli suunnilleen saman verran kuin edellisenä vuonna. Vuoden jälkipuoliskolla aloitusten määrä kasvoi 38 %. Suhteellisesti suurin kasvu oli rivitaloasunnoissa 113 % (132 asunnon rakentamien aloitettiin). Myös kerrostaloasunnoissa (1353) oli kasvua 18 %. Erillispienaloasuntojen aloitukset vähenivät reilun kolmanneksen edelliseen vuoteen verrattuna.

Vuoden 2014 lopussa oli myönnetty lupa kaikkiaan noin 3000 asunnolle, jotka valmistuvat vuonna 2015 tai myöhemmin. Näistä noin 85 % oli myönnetty kerrostaloasunnoille. Näin potentiaalista asuntotuotantoa on varsin runsaasti varastossa.

### **Vuosien 2015-2017 arvioon vaikuttavia muita tekijöitä**

#### **Asuntotuotantotarve (LIITE 7)**

Tampereella väkiluvun kasvu ja asuntotuotannon kehitys ovat perinteisesti kulkeneet rinnakkain. Asuntotuotannon tarpeeseen vaikuttaa väestönkasvun lisäksi väljyyden kasvu, väestörakenteen muutos, nuorten itsenäistyminen sekä asuntojen poistuman ja varauman lisääntyminen. ”Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelmassa 2040”, joka hyväksyttiin seudun kunnissa alkuvuonna 2015, Tampereen asuntotuotannon tavoite vuosille 2013-2020 on 1900 asuntoa.

Vuosien 2015-2017 asuntotuotannon tarpeeseen vaikuttaa Tampereella myös finanssikriisin jälkeinen vuosien 2009 ja 2010 alhainen tuotanto. Vuosilta 2008-2014 vajeesta on kertynyt kaikkiaan noin 2500 asuntoa tuotantotavoitteeseen nähden. Myös



ennakoitua suurempi väestönkasvu viime vuosina lisää asuntojen tarvetta. Vuotuinen väestönkasvu oli 2655 henkilöä vuosina 2012-2014. Toteutuvan asuntotuotannon tulisi näin selvästi ylittää laskennallinen tarve. Kotitalouksien asumistarpeiden ja toiveiden realisoituminen on kuitenkin viime kädessä kiinni taloustilanteesta ja rahoitusmarkkinatekijöistä.

### **Taloustilanteen ja rahoitusmarkkinatekijöiden vaikutus arvioon**

Suomen bruttokansantuote väheni viime vuonna ennakkotietojen mukaan 0,1 %. Näin jo kolmena vuonna peräkkäin kansantuote on laskenut. Valtiovarainministeriön talouskatsauksen (kevät 2015) mukaan bruttokansantuote kasvaa tänä vuonna 0,5 %, ensi vuonna 1,4 % ja 1,5 % vuonna 2017. Talouskasvu tulee näin olemaan hyvin vaatimatonta ja epävarmuus on suurta. Talouskasvu on yksi perusedellytys vilkkaalle omistusasuntojen rakentamiselle. Vuosina 2004-2007 maamme bruttokansantuote kasvoi keskimäärin noin 4 % vuosittain. Tampereellakin valmistui tällöin paljon omistusasuntoja. Vuosina 2004 ja 2007 valmistui perustajaurakoituja asuntoja kumpanakin vuonna noin 1 100 asuntoa, mikä on 2000 luvun ennätys.

Heikko taloustilanne näkyy ennen kaikkea työttömyyden kasvuna. Tampereella oli työttömiä 17,5 % helmikuussa 2015. Tämä on yksi prosenttiyksikkö korkeampi kuin vuosi sitten ja kaksi prosenttiyksikköä korkeampi kuin helmikuussa 2013. Nousu on samaa luokkaa kuin koko maassakin. Koko maassa työttömiä oli helmikuussa 2015 13,5 %. Työttömyys saavuttanee tänä vuonna huippunsa, jonka jälkeen se lähtee vähäiseen laskuun.

Tosiasiallisen työttömyyden lisäksi omistusasuntomarkkinoihin vaikuttaa myös koettu työttömyysuhka. Jatkuvien huonojen talousuutisten seurauksena kotitalouksien kokema huoli tulevaisuudesta on suuri. Asuntojen ostohalukkuus onkin vaimeaa. Kotitalouksista 6,8 % suunnitteli asunnon ostoa 12 kuukauden sisällä (Tilastokeskus: Kuluttajabarometri 3/2015). Helmikuussa lukema oli vain 4,4 %. Tilastoa on pidetty vuodesta 1995 lähtien ja alimmillaan ostajien osuus on ollut 4,1 % ja ylimmillään 11,3 %, keskiarvon ollessa 7,0 %.

Taloustilanne näkyy myös kotitalouksien käytettävissä olevien reaalityulojen kehityksessä. Tulot ovat laskeneet kolmen viime vuoden aikana. Vuonna 2014 käytettävissä oleva tulo laski 1,1 %. Kotitalouksien käytettävissä olevien reaalityulojen lasku näkyi jo viime ja tänä vuonna vähittäiskaupan myynissä. Asunto- ja autokaupassa huono tilanne näkyi ensimmäisenä. Myös jatkossa kotitalouksien ostovoiman kehitys on hyvin vaatimatonta, sen ei kuitenkaan enää pitäisi laskea. Valtiovarainministeriön talouskatsauksen mukaan kotitalouksien reaalityulot kasvaisivat tänä vuonna 1,5 %, ensi vuonna 0,2 % ja 0,3 % vuonna 2017.

Taloustilanne tulee näin vaikuttamaan omistusasuntojen tuotantoon vuosina 2015-2017. Vuoden 2014 notkahduksen jälkeen vuonna 2015 päästään omistusasunnoissa jo lähemmäksi normaaliksi luonnehdittavaa tilannetta. Tärkeä tekijä myönteisessä kehityksessä ovat asuntosijoitusrahastot, jotka yksittäisten asuntojen ostoilla vauhdittavat asunto-osakeyhtiömuotoisten asuntojen rakentamista.

Uusien kotitalouksien nostamien asuntolainojen keskikorko oli 1,6 % helmikuussa 2015, kun se vuotta aiemmin oli 2,03 % (lähde: Suomen Pankki). Korot tulevat pysymään myös jatkossa matalina. Tämä vaikuttaa positiivisesti asuntokauppaan. Asuntolainojen

saatavuus kiristyi jo vuonna 2013 rahoitusmarkkinoiden sääntelyn johdosta. Asuntolainan saanti edellyttää myös jatkossa aiempaa suurempaa omarahoitusosuutta. Vanhojen osakeasuntojen kaupassa vuosi 2014 näyttäisi tällä hetkellä olevan pohjanoteeraus. Kaupan piristyminen tulee olemaan kuitenkin vaisua.

## **ARVIO VUOSIEN 2015-2017 ASUNTOTUOTANNOSTA**

Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelman 2030 yhteydessä tehtiin kaupunkiseudun asuntopoliittinen ohjelma 2030. Siinä asetettiin määrälliset tavoitteet niin asuntojen kokonaistuotannolle, kuin hallintamuodoillekin ja rakennustyypeillekin. Nyt kun uusi rakennesuunnitelma 2040 on hyväksytty helmikuussa 2015, siinä on tavoitteet ainoastaan asuntojen kokonaismäärälle sekä kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen suhteelliselle osuudelle. Muut tavoitteet tullaan arvioimaan uudelleen kaupunkiseudun asuntopoliittisen ohjelman päivityksen yhteydessä tänä vuonna. Tampereen omat asuntopoliittiset linjaukset käsitellään kaupunginhallituksessa kesäkuussa 2015. Tässä asuntotuotantoarviossa vain asuntotuotannon kokonaistavoite on uuden rakennesuunnitelman 2040 mukainen.

### **Kokonaistuotannon kehitys (LIITE 8)**

#### **Asuntotuotannon määrällinen tavoite**

“Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040” asettaa vuosien 2013-2020 keskimääräiseksi tuotantotavoitteeksi Tampereelle 1 900 asuntoa. Aiemman rakennesuunnitelman 2030 tavoite oli 1 865 asuntoa.

#### **Vuosien 2015-2017 tuotantoarvio**

Vuosien 2015-2017 asuntotuotannon arvioidaan olevan keskimäärin 1 800 asuntoa vuodessa. Vuonna 2015 valmistuu 1 500 asuntoa. Tämän lisäksi valmistuu 175 opiskelija-asuntoa huoneistohotelliin. Ne eivät kuitenkaan ole virallisissa tilastoissa asuntoja. Vuonna 2016 tuotanto nousisi 1 900 asuntoon ja vuonna 2017 valmistuisi 2 000 asuntoa. Vuosina 2008-2014 valmistui keskimäärin 1560 asuntoa. Enimmillään Tampereella on valmistunut asuntoja finanssikriisin jälkeen vuonna 2012 1 971 ja vähimmillään 1 097 vuonna 2010.

### **Asuntotuotanto talotyypeittäin (LIITE 9)**

#### **Kerrostalot**

#### **Asuntotuotannon talotyyppijakauman tavoite**

“Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittisen ohjelman 2030” asettaa kerrostaloasuntojen tavoitteelliseksi osuudeksi Tampereella koko ohjelmakaudelle 60 % (1 119 asuntoa).

#### **Vuosien 2015-2017 tuotantoarvio**

Seuraavien kolmen vuoden aikana valmistuu keskimäärin vuosittain 1 491 kerrostaloasuntoa ja niiden osuus koko tuotannosta on 83 %. Kerrostalojen osalta tavoite ylitetään niin määrän kuin osuudenkin osalta. Tuotanto on myös jatkossa aiempaa kerrostalovaltaisempaa. Asuntopoliittisen ohjelman seitsemänä ensimmäisenä vuotena valmistui 1211 kerrostaloasuntoa (78 %).

## Rivitalot

### Asuntotuotannon talotyyppijakauman tavoite

“Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittinen ohjelma 2030” asettaa rivitaloasuntojen tavoitteelliseksi osuudeksi Tampereella koko ohjelmakaudelle 25 %. Vuosittain pitäisi valmistua 466 asuntoa rivi- ja ketjutaloihin. Viimeksi tälle tasolle on ylletty vuonna 1990, jolloin valmistui 554 rivitaloasuntoa.

### Vuosien 2015-2017 tuotantoarvio

Arviointikaudella valmistuu vuosittain keskimäärin 144 rivitaloasuntoa ja niiden osuus koko tuotannosta on 8 %. Rivitaloasuntojen osuus vuosien 2008 - 2014 tuotannosta oli sama 8 % (keskimäärin 129 asuntoa). Uudet rivitaloasunnot ovat Tampereella pääosin omistusasuntoja. Esimerkiksi vuonna 2013 valmistuneista rivitaloasunnosta 91 % oli omistusasuntoja. Vuonna 2014 omistusrivitaloasuntojen laski kuitenkin 77 %:iin. Myös vuosina 2015-2016 tulee entistä enemmän vuokra- ja asumisoikeusasuntoja rivitaloihin. Kumpanakin vuonna omistusrivitaloasuntojen osuus on noin 70 %. Omistusasuntojen tuotantomääriin vaikuttaa kulloinenkin taloudellinen suhdannetilanne.

Tampereella tehdään tarkistuksia asuntojen talotyyppijakautuman tavoitteeseen kesällä 2015 asuntopoliittisten linjausten yhteydessä. Rivitalotuotannon tavoiteosuutta tullaan laskemaan. Lähtökohtana tälle on, että koko maassakin rivitalotuotannon osuus on laskenut. Vuosina 1982-1990 rivitaloasuntojen osuus valmistuneista asunnoista oli 29 %. Vuosina 2000-2011 osuus oli enää 14 %. Maamme kuudessa suurimmassa kaupungissa vuosien 2000-2011 tuotannosta rivitaloasuntojen osuus on ollut suurin Turussa 16 % ja pienin Helsingissä 7 %. Espoossa osuus oli 11 % ja Vantaalla 13 %.

## Erillispientalot

### Asuntotuotannon talotyyppijakauman tavoite

“Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittinen ohjelma 2030” asettaa erillispientaloasuntojen tavoitteelliseksi osuudeksi Tampereella koko ohjelmakaudelle 15 %. Vuosittain pitäisi valmistua 280 omakoti- ja paritaloasuntoa. Viimeksi tälle tasolle on ylletty vuosina 1998-2000.

### Vuosien 2015-2017 tuotantoarvio

Arviointikauden erillispientaloasuntotuotanto on keskimäärin 165 asuntoa vuodessa ja niiden osuus kokonaistuotannosta on 9 %. Ohjelmakauden seitsemänä ensimmäisenä vuotena on valmistunut keskimäärin 174 erillispientaloasuntoa (11 %). Tampereen

kaupunkirakenne- ja ympäristösuunnitelman tavoitteena on nostaa omakotitonttien luovuttamista. Esimerkiksi vuoden 2014 tavoitteena oli luovuttaa 120 tonttia. Tonttitarjonnan lisääminen tulee edesauttamaan tavoitteen saavuttamista.

## **Asuntotuotanto hallintamuodoittain (LIITE 10)**

### **Asuntotuotannon hallintamuotojakauman tavoite**

“Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittinen ohjelma 2030” asettaa omistusasuntojen tavoitteeksi koko ohjelmakaudella Tampereella 55 % (1 025 asuntoa vuodessa). ARA-vuokra-asuntojen ja vastaavien kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tavoite on 30 % (560). Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen suhteellinen osuus on sama uudessa rakennesuunnitelmassa 2040. Määrällinen tavoite tulee hieman muuttumaan asuntotuotannon kokonaistavoitteen noustessa. Vastaavilla kohtuuhintaisilla vuokra-asunnoilla tarkoitetaan kaupungin omien asuntoyhteisöjen vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa. Muiden hallintamuotojen osuustavoitteena on 15 % (280). Muut ryhmä sisältää muiden kuin kaupungin omien asuntoyhteisöjen vapaarahoitteiset vuokra-asunnot, asumisoikeusasunnot, osaomistusasunnot ynnä muut.

### **Vuokra-asuntotuotanto**

#### **Vuosien 2015-2017 tuotantoarvio**

Arviointikaudella valmistuu vuokra-asuntoja vuosittain keskimäärin 766 ja niiden osuus on 43 % koko asuntotuotannosta. Vuosina 2008-2014 valmistui keskimäärin 741 vuokra-asuntoa (48%).

#### **Kohtuuhintaiset vuokra-asunnot**

ARA-vuokra-asuntojen ja vastaavien kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen osuus on kaikista arviointikauden valmistuvista asunnoista 17 % (300 asuntoa vuosittain) ja alittaa näin asuntopoliittisen ohjelman tavoitteen. Erityisen huono tilanne on vuonna 2015, jolloin valmistuu vain 27 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa. Tämä johtuu kaupungin tämänhetkisestä huonosta tonttitarjonnasta kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon. Myöskään vuonna 2016 ei päästä lähellekään tavoitetta (294 asuntoa). Sen sijaan vuonna 2017 päästäneen tavoitteeseen, mikäli tonttitarjontaa saadaan lisättyä. Ohjelmakauden seitsemänä ensimmäisenä vuotena tavoitteeseen yllettiin suhteellisen osuuden osalta (33 %) sen sijaan määrällinen tavoite alittui hieman (518 asuntoa). Vuosien 2008-2014 hyvä tulos johtuu siitä, että vuoden 2008 finanssikriisin jälkeen valtio lähti elvyttämään vuokra-asuntotuotantoa väliaikaisella korkotukilainalla. Tampereelle valmistui tällä tuotantotuella vuosina 2010-2012 yhteensä 789 vuokra-asuntoa.

Valtio yritti vuosina 2013-2014 saada aikaan uuden lyhyen korkotukimallin, jolla oli tarkoitus lisätä kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa. Ensimmäisen esityksen sisältöön vuokra-asuntojen tuottajat eivät kuitenkaan olleet tyytyväisiä. Toinenkaan esitys ei johtanut tulokseen. Vuokra-asuntojen ARA-lainoituksessa tarvittaisiin muutoksia nykyisen pitkäaikaisen korkotukilainan lainaehtoihin ja yleishyödyllisyyssäädöksiin, jotta muutkin tahot, kuin kunnat olisivat halukkaita rakentamaan vuokra-asuntoja. Myöskin uuden lyhyen korkotukimallin kehittäminen ja käyttöönotto vauhdittaisi oaltaan kohtuuhintaisten vuokra-

asuntojen tarjontaa. Tämä olisi tärkeää sikäläkin, että tällä hetkellä olemassa olevasta ARA-asuntokannasta poistuu runsasti asuntoja käyttö- ja luovutusrajoitusten piiristä. Tampereella oli vuonna 2008 ARA-vuokra-asuntoja 22 854 ja vuonna 2013 niitä oli 20 838.

### **Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot (LIITE 11)**

Käsite sisältää kaikki vapaarahoitteiset vuokra-asunnot sijoittajasta riippumatta. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osuus vuosina 2015-2017 valmistuvista kaikista vuokra-asunnoista on 74 % (568 asuntoa vuosittain), kun se on ollut 37 % vuosina 2008-2014. Vuonna 2013 valmistui Tampereelle ennätysmäärä uusia vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja (633). Nyt vuonna 2016 arvioidaan valmistuvan 760 asuntoa.

Sysäyksen kasvulle on antanut erilaisten asuntorahastojen perustaminen, joista jotkin mahdollistavat pienellä alkupanoksella pääsyn mukaan kiinteistösijoittamiseen. Asuntosijoittamisesta kiinnostuneille löytyy runsaasti vaihtoehtoja. Rahastojen ostokohteet keskittyvät kasvukeskuskuntiin. Vapaarahoitteinen vuokra-asuntotuotanto kompensoi osaltaan ARA-tuotannon vähenemistä ja auttaa pitämään vuokra-asuntotilanteen kohtuullisena. Tällä hetkellä, kun korot ovat suhteellisen alhaalla ja pääomille on vaikea saada korkeaa suhteellisen turvallista tuottoa, asuntosijoittaminen kiinnostaa. Samaan aikaan omistusasuntojen kuluttajamyynä on vaikeuksissa, joten houkuttelevia sijoituskohteita on Tampereella tarjolla paljon.

Valtion vuokra-asuntojen takauslainat lasketaan vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin. Niihin ei liity rajoituksia asukasvalintaan eivätkä vuokrat määräydy omakustannusperiaatteella. Vuonna 2014 valmistui Tampereelle ensimmäinen takauskohde (42 asuntoa). Vuosina 2015-2016 arvioidaan valmistuvan yhteensä 215 asuntoa.

## **Asumisoikeusasuntotuotanto**

### **Vuosien 2015 – 2017 tuotantoarvio**

Arviointikautena valmistuu vuosittain keskimäärin 110 asumisoikeusasuntoa ja niiden osuus uudisasuntotuotannosta on 6 %. Vuosina 2008 - 2014 valmistui keskimäärin 55 (4 %) asumisoikeusasuntoa. Tuotanto oli voimakkaimmillaan 2000-luvun alussa. Tämän jälkeen niitä on valmistunut 1-2 kohdetta vuosittain, aina ei sitäkään. Yhtenä tekijänä asumisoikeusasuntojen vilkkaaseen rakentamiseen on asumisoikeusasuntoja jo pitkään omistaneiden yhtiöiden markkina-alueen laajentaminen Tampereelle. Kaikki Tampereella valmistuneet asumisoikeusasunnot ovat olleet ja ovat arviointikaudellakin ARA-rahoitteisia.

## **Omistusasuntotuotanto**

### **Vuosien 2015-2017 tuotantoarvio**

Arviointikautena valmistuu vuosittain keskimäärin 924 omistusasuntoa ja niiden osuus kokonaistuotannosta on 51 %. Omistusasuntojen tavoite on 55 % (1 025). Tavoitteeseen ei tulla näin yltämään. Ohjelmakauden seitsemänä ensimmäisenä vuotena valmistui

keskimäärin 763 omistusasuntoa (49 %). Vuosien 2013- 2014 synkentyneen taloustilanteen pudotti Tampereen omistusasuntotuotannon 1 029 asunnosta 653 asuntoon vuonna 2014. Maamme taloustilanteen hienoisesta kohentumisesta vuoksi Tampereen omistusasuntotuotannon odotetaan hieman piristyvän. Piristymiseen vaikuttaa myös finanssikriisin jälkeen syntynyt asuntotuotannon vajaus ja myös vuosien 2012-2014 ennakoitua suurempi väestönkasvu.

Osa arvioissa esitetyistä omistusasunnoista tulee siirtymään vuokra-asunnoiksi. Asuntosijoitusrahastot ostavat asunto-osakeyhtiöistä yksittäisiä asuntoja. Niiden määrä on arviolta vuonna 2015 noin 50 ja vuosina 2016 ja 2017 kumpanakin noin 100 asuntoa. Lopullisissa asuntotuotantotilastoissa hallintamuodot kirjataan oikeiksi, mikäli ne tulevat tietoon. Kun asuntorahastot ostavat koko kohteen, ne ovat jo arvioissa merkitty vapaarahoitteisiksi vuokra-asunnoiksi.

Perustajaurakoituja kerros- ja rivitaloasuntoja valmistuu tänä vuonna 743, joka on 56 % enemmän kuin vuonna 2014. Vuosi 2014 olikin erityisen vaikea, sillä silloin valmistui gryndausasuntoja kolmanneksi vähiten koko 2000-luvulla. Vuonna 2016 valmistuisi 796 (LIITE 12). Perustajaurakoitujen asuntojen tuotanto elpyy näin vuoden 2014 notkahduksesta mutta se ei kuitenkaan yllä vuosien 2012-2013 tasolle. Vaikka maamme taloustilanne hieman korjaantuukin vuosien 2012-2014 nähdessä, se ei kuitenkaan riitä piristämään kuluttajamyynä tavoitteen mukaiselle tasolle. Erillispientalopuolella maamme taloustilanne ja tonttien vähäinen tarjonta rajoittaa tavoitteeseen pääsemistä.

## **Asuntotuotannon rahoitusmuodot (LIITE 13)**

### **Vuosien 2015-2017 tuotantoarvio**

Valtion tukeman tuotannon osuus ennustekaudella tulee tämänhetkisten näkymien valossa olemaan keskimäärin 17 % (309 asuntoa). Vuosina 2008-2014 se oli 34 % (523). Vuosien 2008-2014 korkeaan tasoon vaikutti valtion finanssikriisissä tekemät väliaikaiset elvytystoimenpiteet asuntorakentamisen edistämiseksi. Suurimmillaan valtion lainoittamien asuntojen osuus oli Tampereella 72 % vuonna 2010. Vuonna 2013 erityistoimenpiteitä ei enää ollut ja valtion lainoituksella valmistui 9 % kaikista asunnoista. Valtio lainoittaa tällä hetkellä sekä asumisoikeusasuntojen että vuokra-asuntojen rakentamista.

Asumisoikeusasuntojen tuotanto kasvaa arviointikaudella keskimäärin 110 asunnon valmistumiseen vuosittain. Vuosina 2008-2014 se oli vain puolet tästä.

Arviointikaudella valtion lainoittamien asuntojen pudotus tapahtuu vuokra-asunnoissa. Vuosina 2015-2017 valmistuu keskimäärin 199 valtion lainoittamaa vuokra-asuntoa vuosittain, kun vuosina 2008-2014 valmistui 467. Merkittävä osa uusista ARA vuokra-asunnoista on tarkoitettu erityisryhmille.

## Muuta

### Kaupungin oma vuokra-asuntotuotanto

Kaupungin omien asuntoyhteisöjen tavoitteena on tuottaa vuosittain puolet kaikista kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista (280 asuntoa/vuosi, kolmen vuoden keskiarvo).

Kaupungin määräämisvallassa oleville yrityksille/yhteisöille (Insinöörioppilastalo Oy, Kiinteistöosakeyhtiö Opintanner, Pirkan Opiskelija-asunnot Oy, Tampereen Kotilinnasäätiö, Tampereen Vuokra-asunnot Oy, Tampereen Vuokratalosäätiö ja Vilusen Rinne Oy) valmistuu uusia vuokra-asuntoja vuosina 2015-2017 keskimäärin 213 (28 % kaikista vuokra-asunnoista). Erityisesti vuosi 2015 on vaikea. Tällöin valmistuu vain 27 asuntoa. Tuotannon vähäisyys johtuu pääosin tämänhetkisestä vähäisestä tonttitarjonnasta ja asemakaavamuutosten hitaasta etenemisestä. Vuonna 2017 pitäisi valmistua 378 asuntoa. Vuosina 2008-2014 valmistui keskimäärin 233 (32 %). Vuosien 2008-2014 tuotannosta 78 % oli ARA-lainoitettuja ja vuosina 2015-2017 osuus tulee olemaan 52 %.

Kaupunkikonsernille on valmistunut ja valmistuu jatkossakin edellä mainittujen asuntojen lisäksi erityisryhmille tarkoitettuja ryhmäkotiasuntoja. Esimerkiksi vuonna 2013 niitä valmistui 84, vuonna 2014 valmistui 112 ja vuonna 2016 valmistuu 84 asuntoa.

### Opiskelija-asuntotuotanto ( LIITE 14)

Tampereella toimivat seuraavat opiskelija-asuntoyhteisöt: Tampereen seudun opiskelija-asuntosäätiö (TOAS), Insinöörioppilastalo Oy, Kiinteistöosakeyhtiö Opintanner ja Pirkan opiskelija-asunnot Oy. Opiskelija-asuntoyhteisöille valmistuu vuosina 2015-2017 keskimäärin 197 uutta asuntoa. Vuosina 2008-2014 valmistui keskimäärin 160. Asuntomäärissä ovat mukana kaikki asunnot riippumatta siitä, ovatko asunnot virallisesti luokiteltu asunnoiksi. Tuotanto on vaihdellut vuosittain varsin paljon. Kun vuonna 2009 valmistui 286 asuntoa, niin seuraavana vuonna valmistui 48.

### Vuoden 2015 asuntotuotanto kaupunginosittain (LIITE 15)

Kaupunginosista eniten rivi- ja kerrostaloasuntoja valmistuu vuonna 2015 Vuorekseen (419), Härmälään (171), Lentävänniemeen (138) ja Linnainmaalle (96).

**VUODEN 2015 RAKENTAMISKYSELYSSÄ MUKANA OLLEET YRITYKSET  
JA YHTEISÖT :**

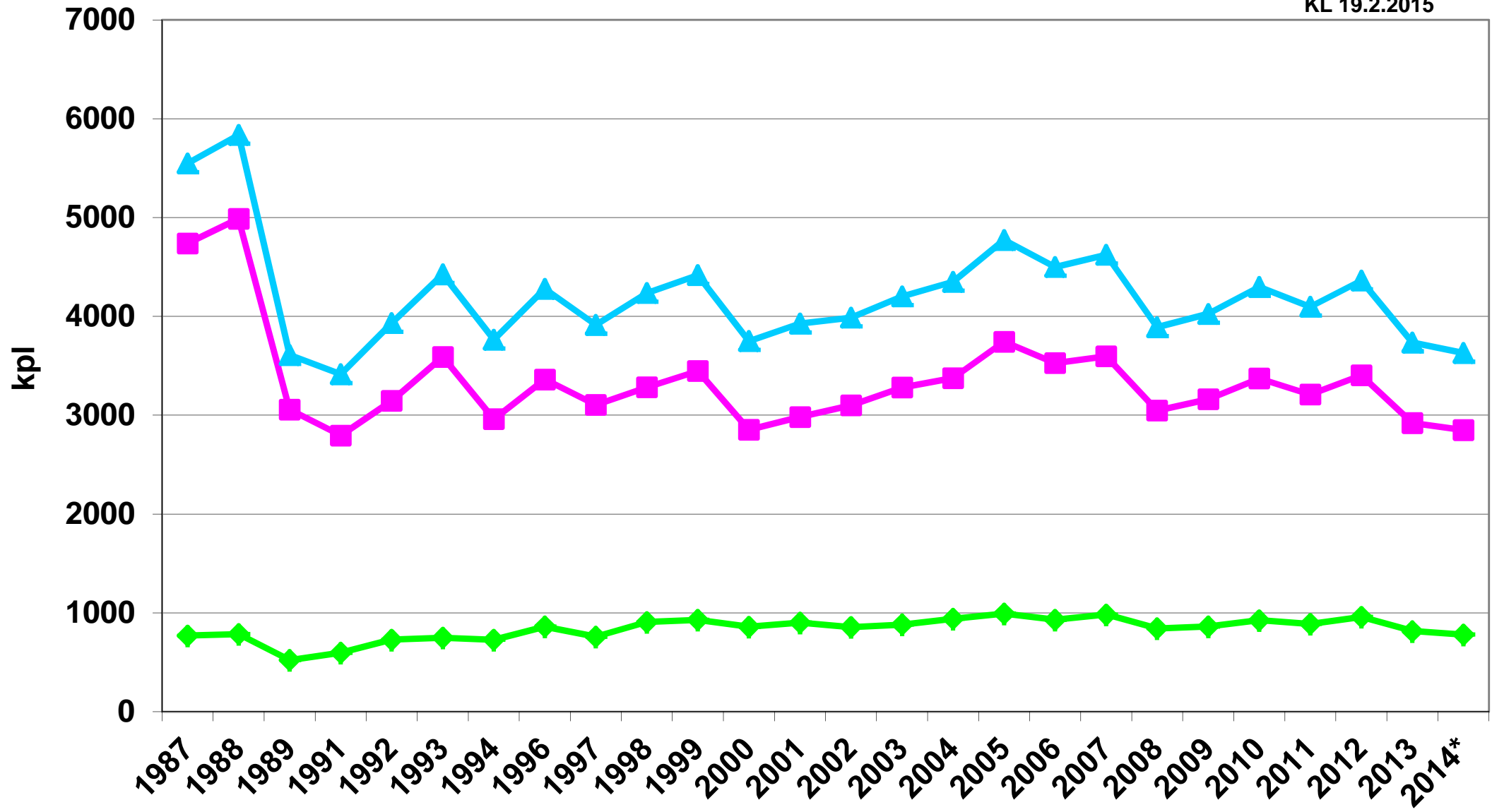
Arkta Rakennuttajat Oy	Pirkan Opiskelija-asunnot Oy ja Kiint. Oy Opintanner
Arttuasunnot Oy	Pohjola Rakennus Oy -konserni
Asuntosäätiö	Rakennusliike Aki Hyrkkönen Oy
Asuva Oy	Rakennusliike A Virtanen Oy
AVAIN Asumisoikeus Oy	Rakennusliike Conrak Oy
Avara Oy	Rakennusliike K ja P Salonen Oy
AW-Rakennus Oy	Rakennusliike Markku Haataja Oy
Cava Rakennus Oy	Rakennusliike Visura Oy
Hartela Oy	Rakennustoimisto HT-Talot Oy
ICECAPITAL REAM Oy	Rakennustoimisto Rasto Oy
Insinöörioppilastalo Oy	Sato Oyj
JAK-Talot Oy	Setlementtiasunnot Oy/Setlementtiasumisoikeus Oy
Jatke Oy	Skanska Talonrakennus Oy
Jukkatalo Oy	Sopimusvuorisäätiö
Kehitysvammaisten Palvelusäätiö	SRV-Rakennus Oy, Pirkanmaa
Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö ILMARINEN	suomen Vuokrakodit Oy
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö VARMA	TA-Yhtymä Oy, TA-Asumisoikeus Oy
Kruunuasunnot Oy	T2H-Rakennus Oy
Keva	Tampereen ev.lut. seurakuntayhtymä
Lakea Oy	Tampereen Kaupunkilähetys ry
Leike Oy	Tampereen Kotilinnasäätiö ja Vellamonkodit Oy
Lemminkäinen Talo Oy, Tampere	Tampereen Seudun opiskelija-asuntosäätiö
Lujatalo Oy	Tampereen Vanhuspalveluyhdistys ry
LähiTapiola asuntorahasto Prime	Tampereen Vuokra-asunnot Oy
MKN-Urakointi Oy	Tampereen Vuokratalosäätiö ja Vilusen Rinne Oy
Monikoti Oy	Teeri-Kolmio Oy
NCC-Rakennus Oy	VRP-Rakennuspalvelut Oy
OP / Pohjola Kiinteistösijoitus	VVO-Kodit Oy
PEAB Oy Ab	YH-Kodit Oy
Pirkanmaan Mestari-rakentajat Oy	YIT-Rakennus Oy
Pirkanmaan Sininauha ry	Ålandsbankenin Asuntorahasto



# Vanhojen asunto-osakkeiden kaupat Tampereella vuosina 1987-2014

LIITE 2

ASUNTOTOIMI  
KL 19.2.2015



Lähde:  
Tilastokeskus, Osakeasuntojen hinnat vuositilasto

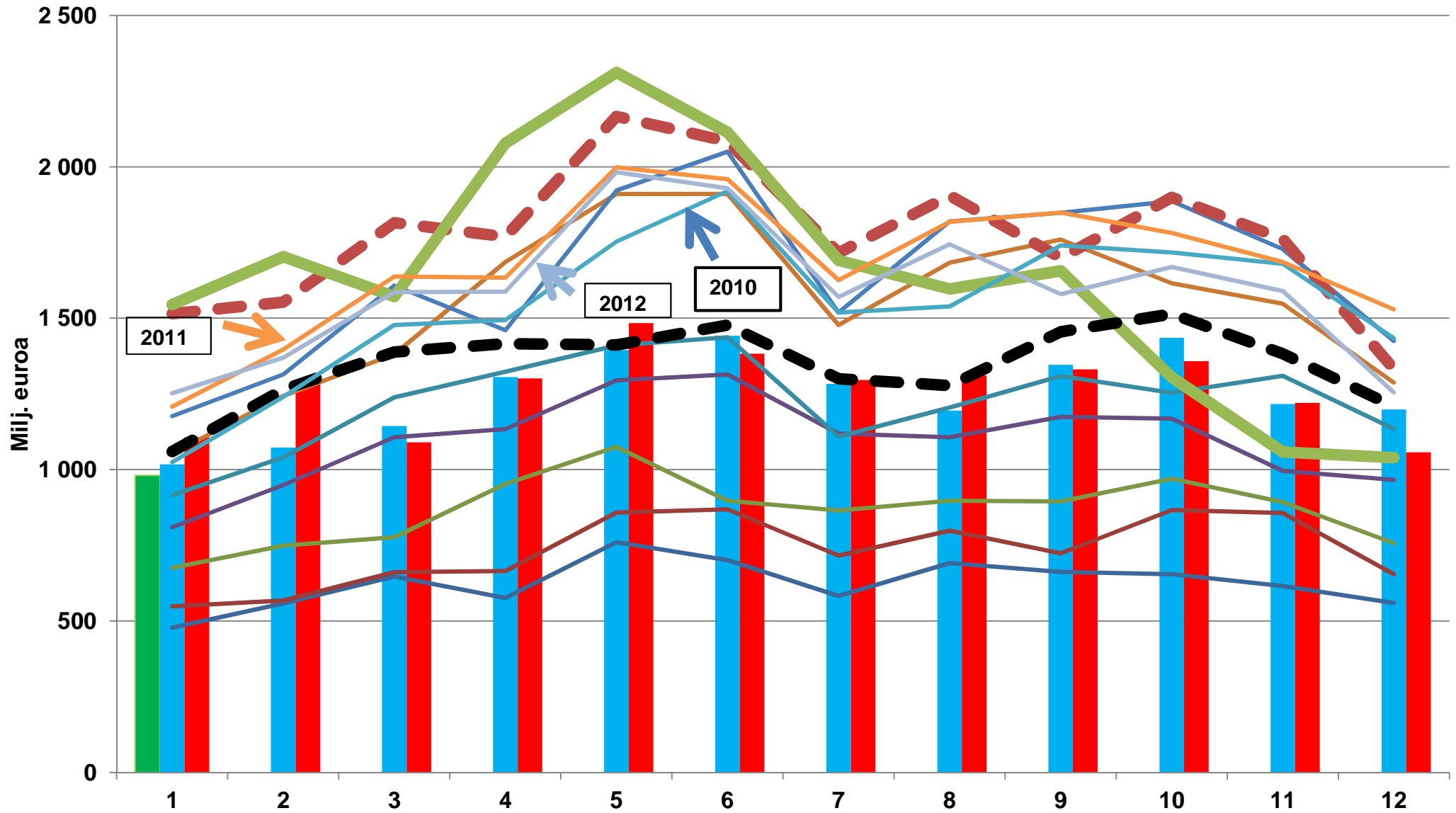
\* arvio

◆ Rivitalot   
 ■ Kerrostalot   
 ▲ Yhteensä

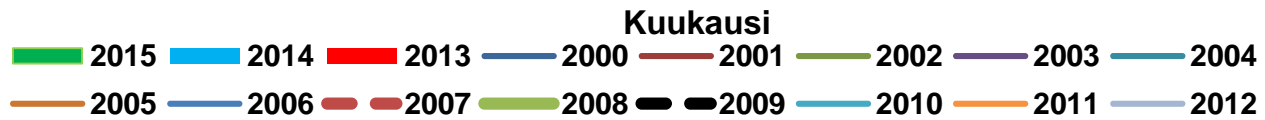
# Uudet kotitalouksien nostamat asuntolainat vuosina 2000-2015

LIITE 3

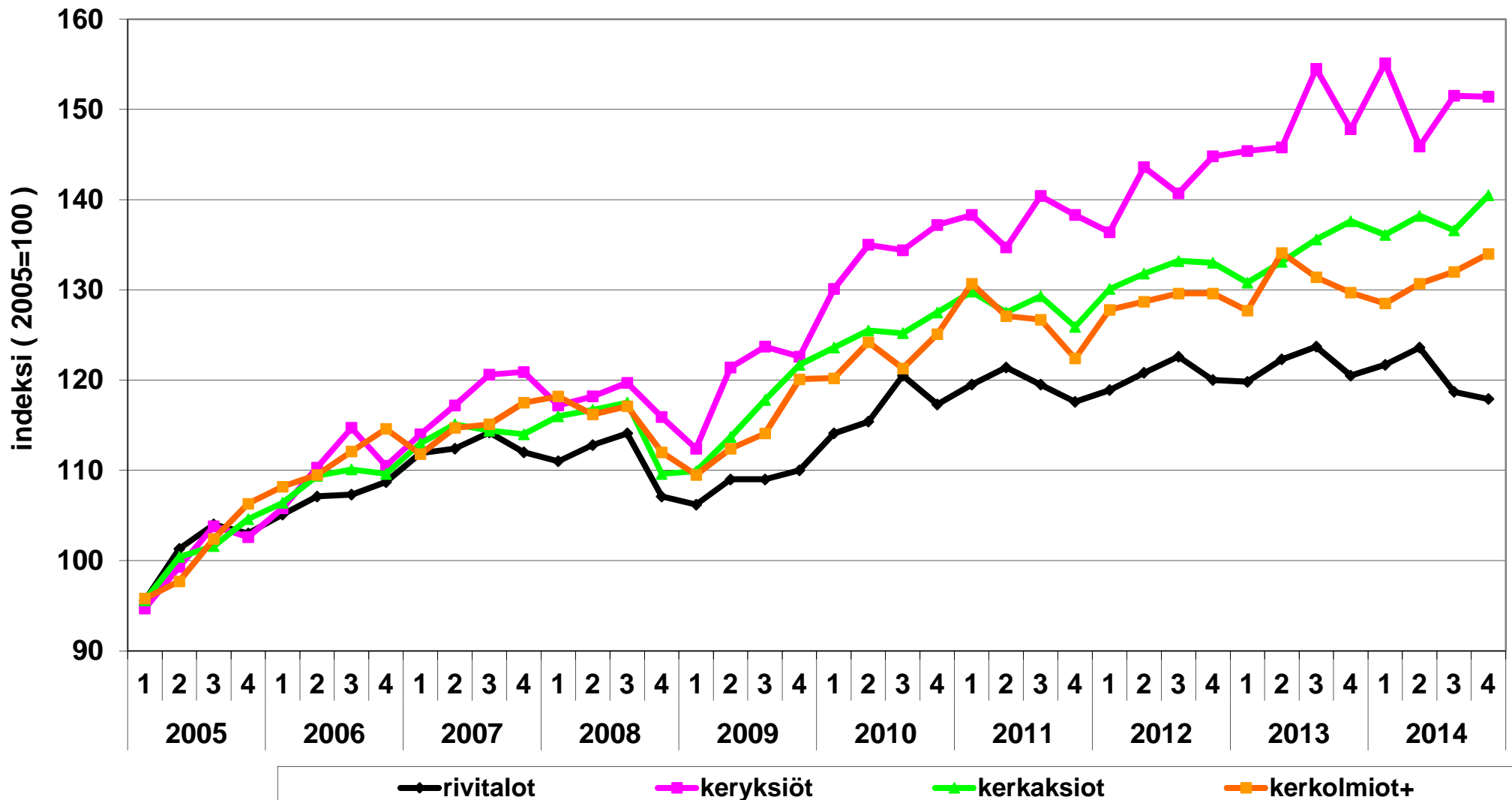
ASUNTOTOIMI  
KL 17.3.2015



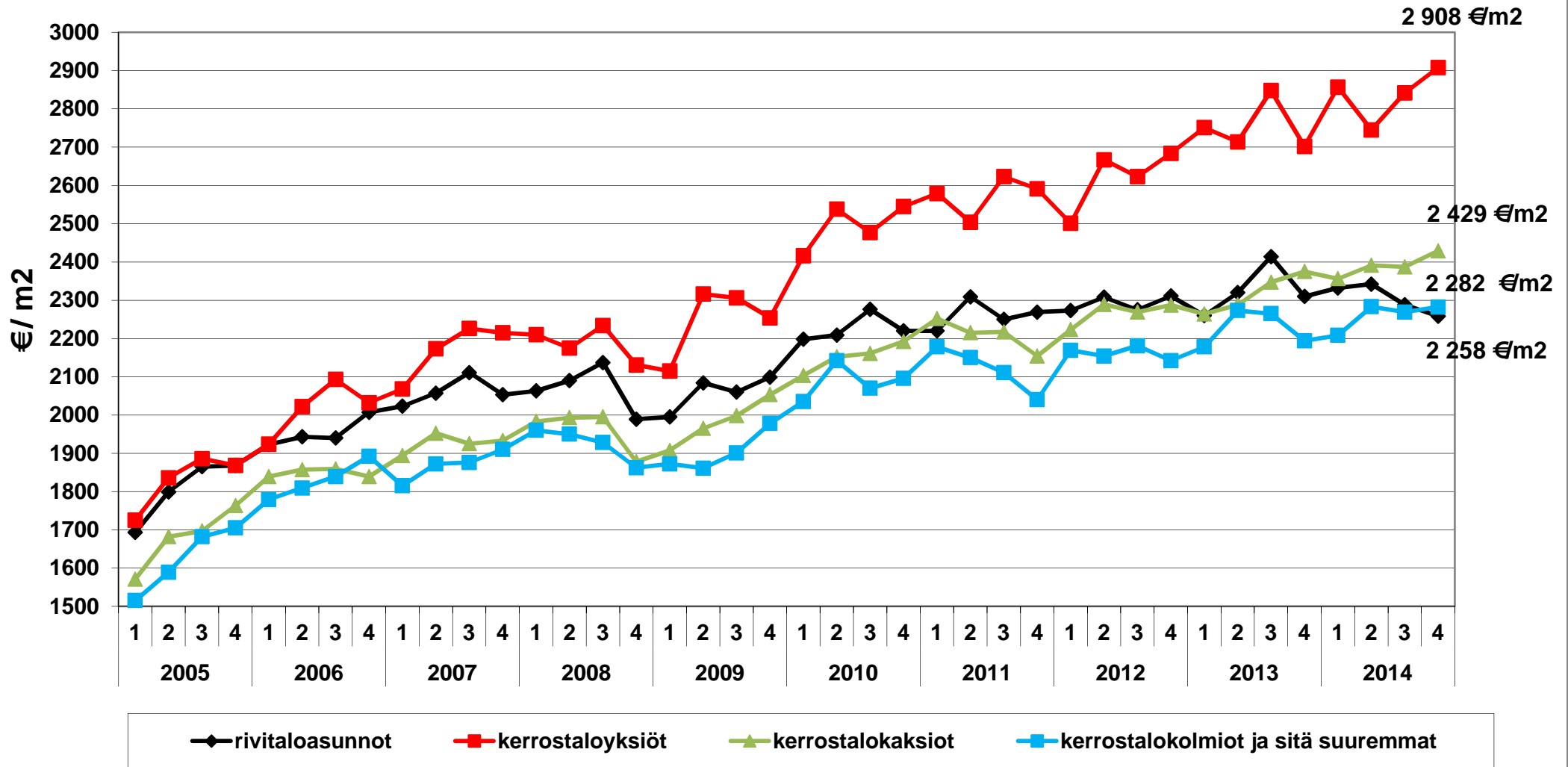
Lähde:  
Suomen Pankki



## Vanhojen rivitaloasuntojen ja eri kerrostalohuoneistotyyppien hintakehitys vuosineljänneksittäin Tampereella, indeksi 2005=100

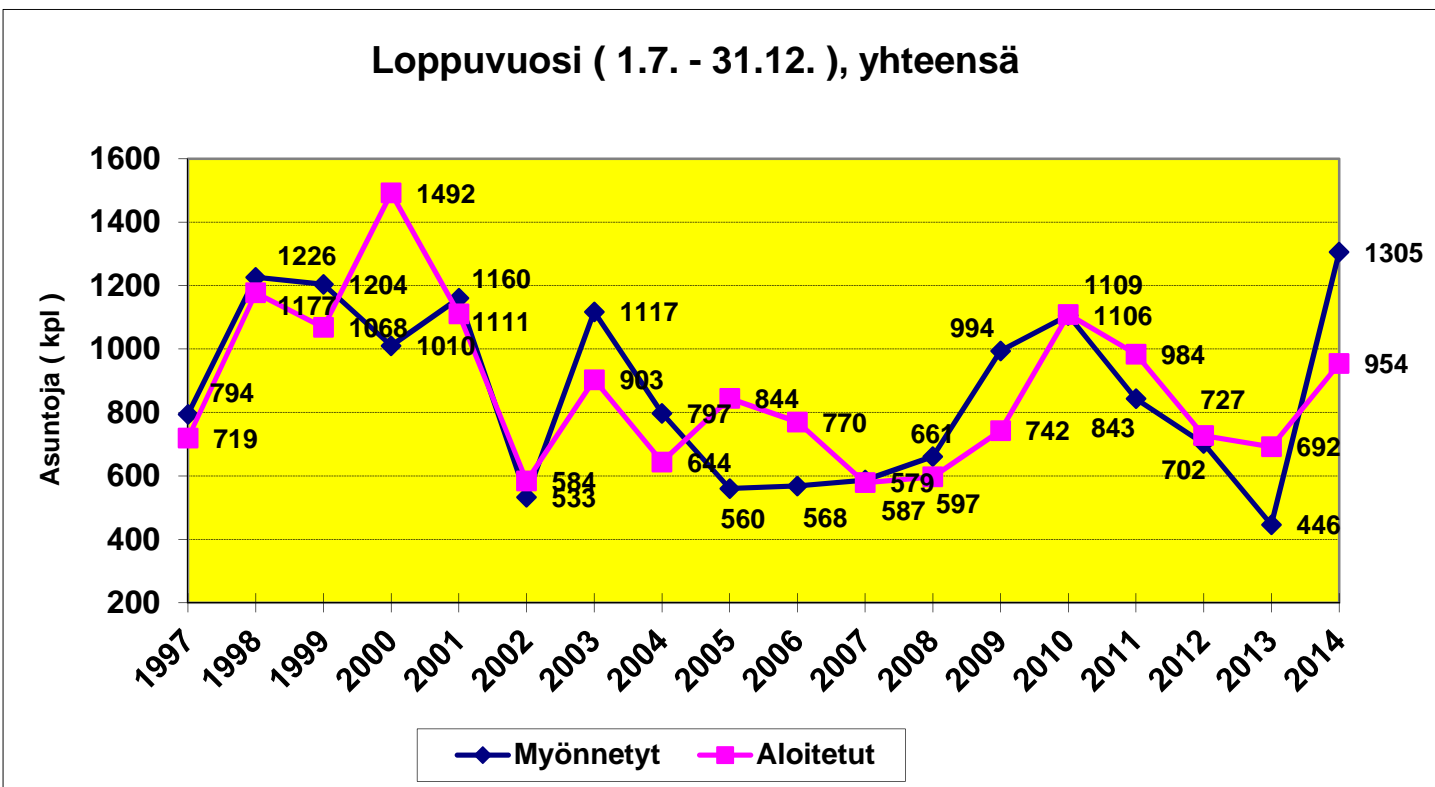
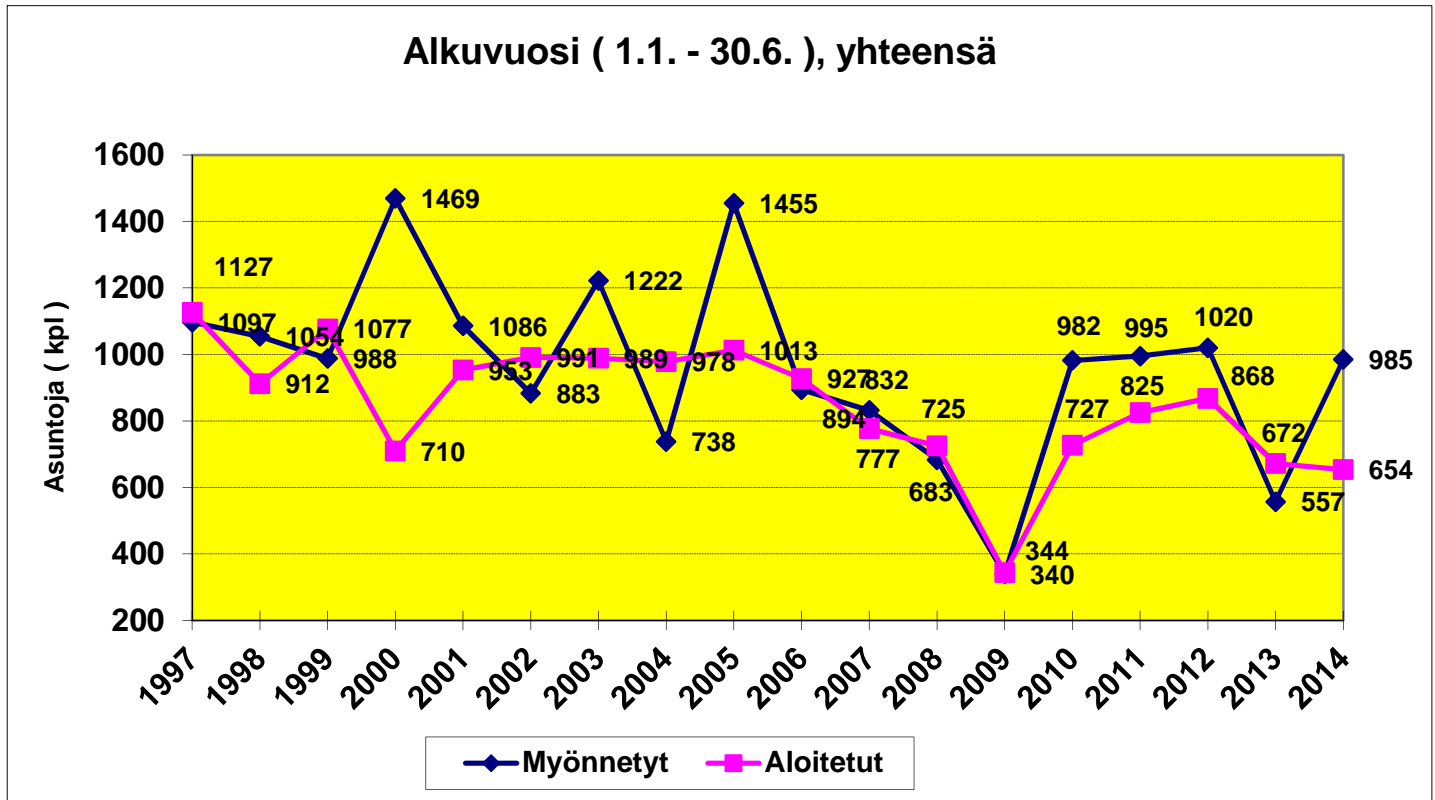


## Vanhojen rivitaloasuntojen ja eri kerrostalohuoneistotyyppien hintataso vuosineljänneksittäin Tampereella

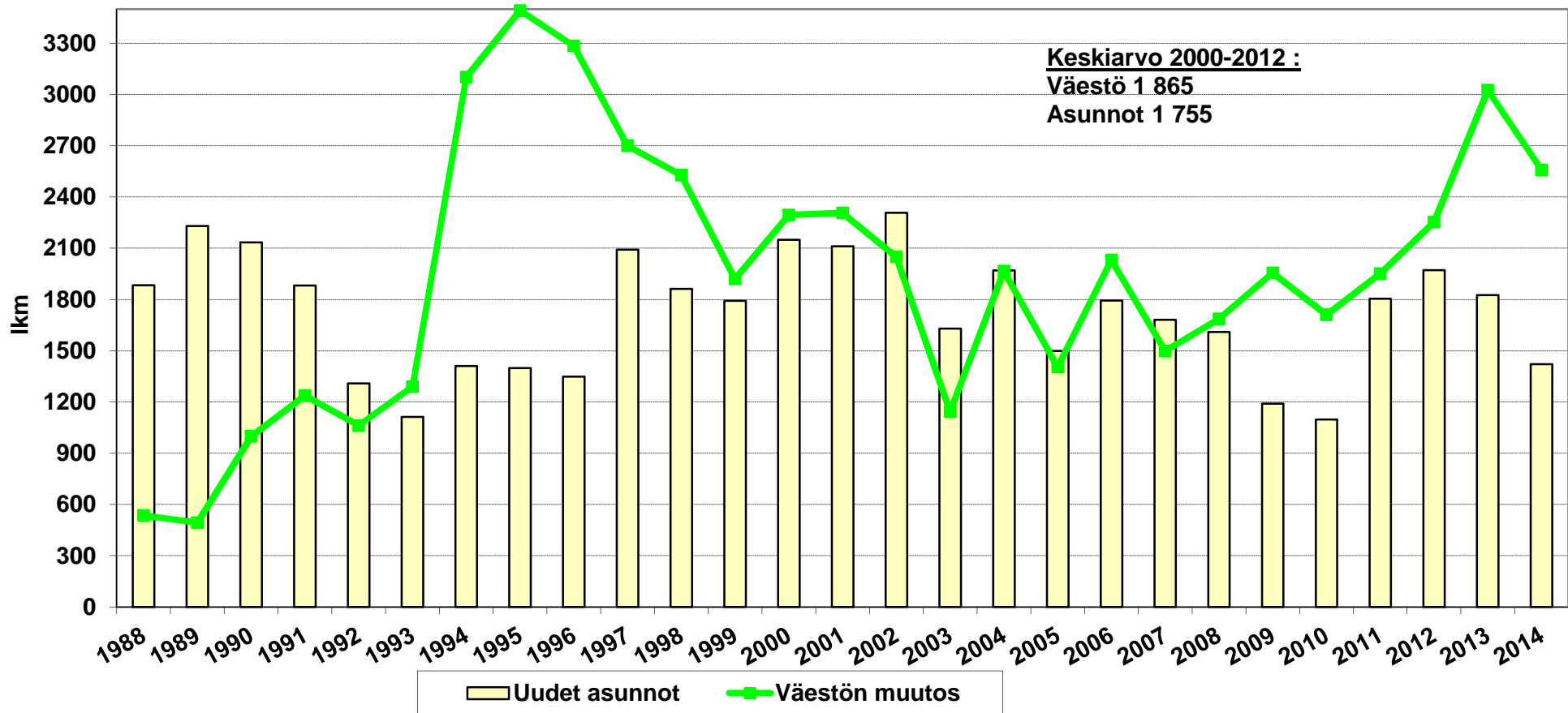


Lähde: Tilastokeskus

## Myönnettyt rakennusluvut asunnoille ja aloitetut asunnot Tampereella vuosina 1997-2014 ( uudistuotanto ja laajennukset )



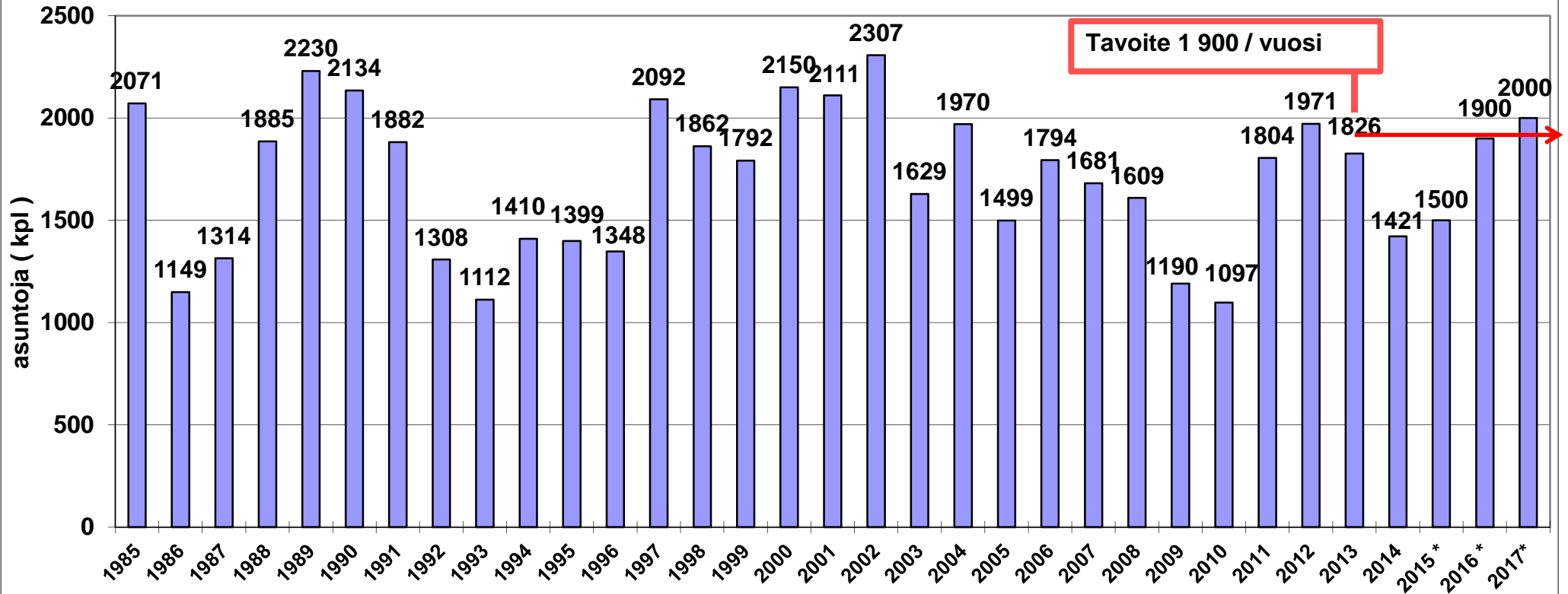
## Väestön lisäys sekä uudisasuntotuotanto Tampereella vuosina 1988-2014



Lähde: Tilastokeskus, Tampereen kaupungin rakennusvalvonta / asuntotoimi

Vuodesta 1994 lähtien kotikuntalaki mahdollisti opiskelijoiden kirjautumisen opiskelupaikkakunnalle

## Valmistuneet / valmistuvat asunnot vuosina 1985-2017



Kaavio ei sisällä käyttötarkoituksimuutoksia: esim vuonna  
2012 tstorakennus asuinkerrostaloksi uusia asuntoja 50

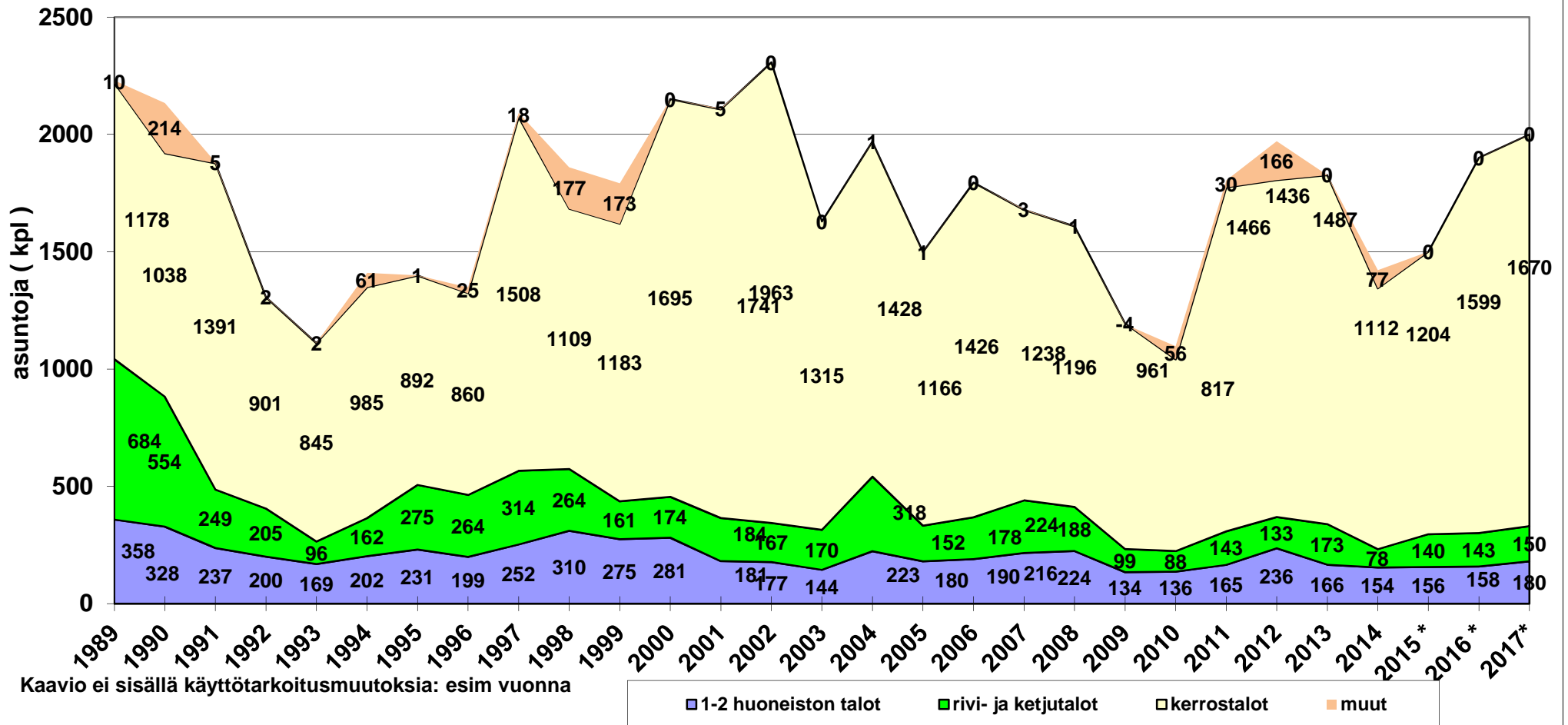
Lähde:Tampereen kaupungin rakennusvalvonta, arvio: asuntotoimi

\* ARVIO

**Vuosina 2008-2014 valmistunut keskimäärin 1 560 asuntoa**  
**Vuosina 2015-2017 valmistuu keskimäärin 1 800 asuntoa**

**Asuntojen lisäksi on valmistunut / valmistuu: ryhmäkotiasuntoja 84 kpl v 2013 ja 178 kpl v 2014,**  
**vuonna 2015 valmistuu huoneistohotelli, jossa 175 opiskelija-asuntoa**

## VALMISTUNEET / VALMISTUVAT ASUNNOT ASUINRAKENNUSTYYPIN MUKAAN VUOSINA 1989-2017



Lähde: Tampereen kaupungin rakennusvalvonta, arvio: asuntotoimi

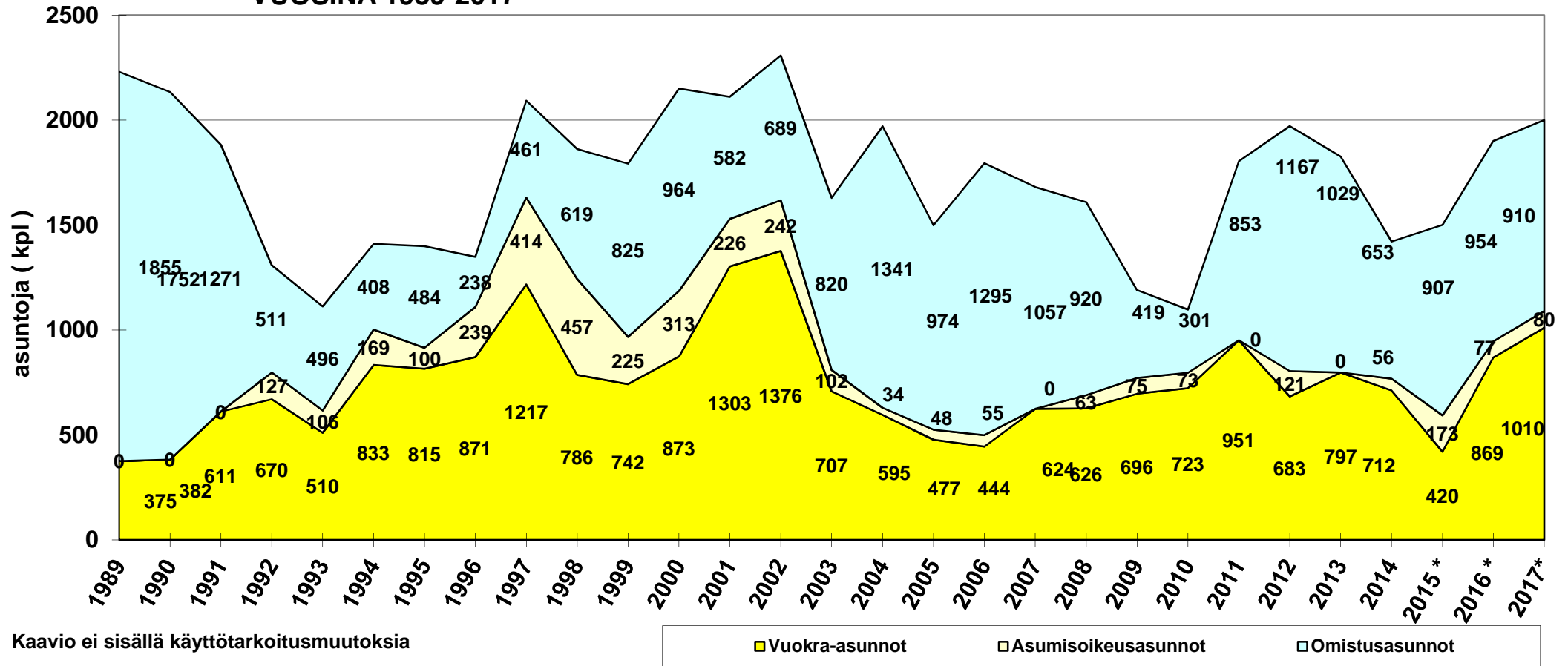
\*ARVIO

### TALOTYYPPIOSUUKSIEN TAVOITE, ARVIO JA TOTEUTUMA, asuntoja keskimäärin (kpl/vuosi) :

	Tavoite	Arvio 2015-2017	Toteutuma 2008-2014
- erillispientalo	280	165	174
- rivitalo	466	144	129
- kerrostalo	1 119	1 491	1 211



## VALMISTUNEET / VALMISTUVAT ASUNNOT HALLINTAMUODON MUKAAN VUOSINA 1989-2017



Lähde:Tampereen kaupungin rakennusvalvonta, arvio: asuntotoimi

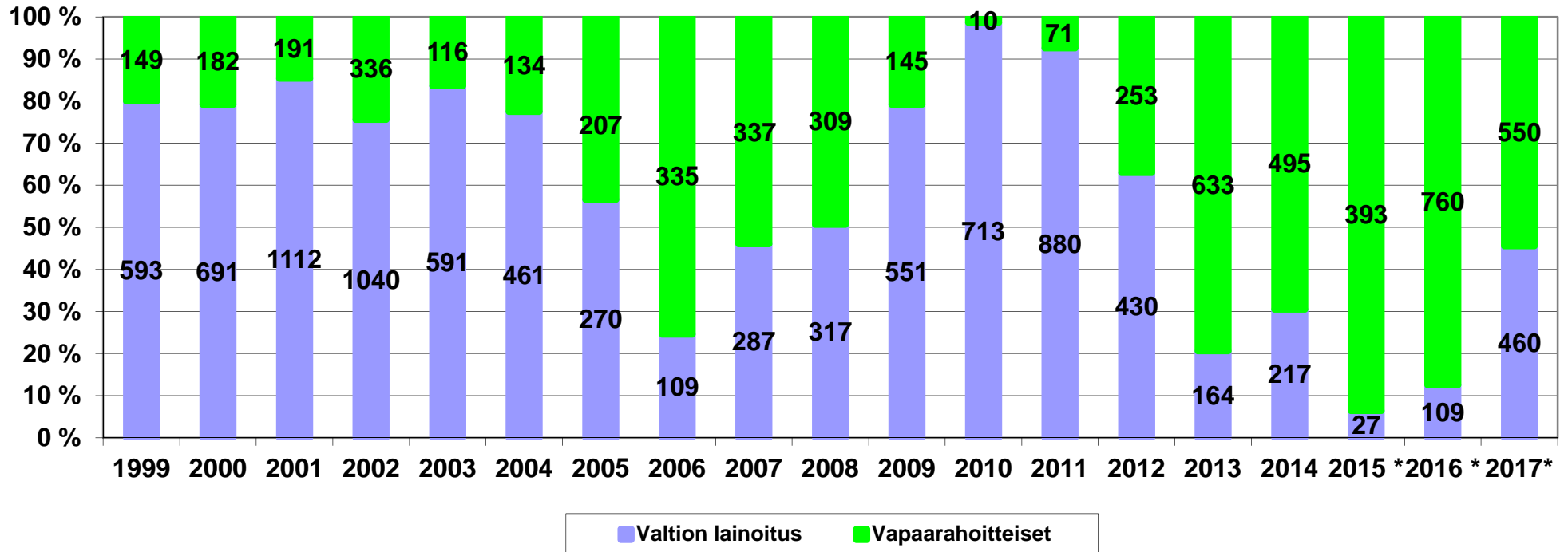
\* ARVIO

### HALLINTAMUOTO-OSUUKSIEN TAVOITE, ARVIO JA TOTEUTUMA, asuntoja keskimäärin (kpl)

	Tavoite	Arvio 2015-2017	Toteutuma 2008-2014
Ara- ja vastaavat kohtuuhintaiset vuokra-asunnot	560	300	519
omistusasunnot	1025	924	763
vapaarahoitteiset vuokra-asunnot, asumisoikeusasunnot	280	576	278
yhteensä	1 865	1 800	1 560

Asuntojen lisäksi on valmistunut / valmistuu : ryhmäkoti-asuntoja 84 kpl v 2013, 178 v 2014 ja 84 vuonna 2016, jotka kaikki ovat vuokra-asuntoja, vuonna 2015 valmistuu huoneistohotelli, jossa 175 vuokra-asuntoa opiskelijoille

## Valmistuneet / valmistuvat vuokra-asunnot rahoitusmuoto-osuuksien mukaan Tampereella vuosina 1999 - 2017



Lähde: Tampereen kaupungin asuntotoimi

\*ARVIO

Valtion lainoittamia vuokra-asuntoja keskimäärin (asuntoja / %)  
Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja keskimäärin 237 (32 %)

**2008-2013**  
509 / 68 %  
237 / 32 %

**2015-2017**  
199 / 26 %  
568 / 74 %

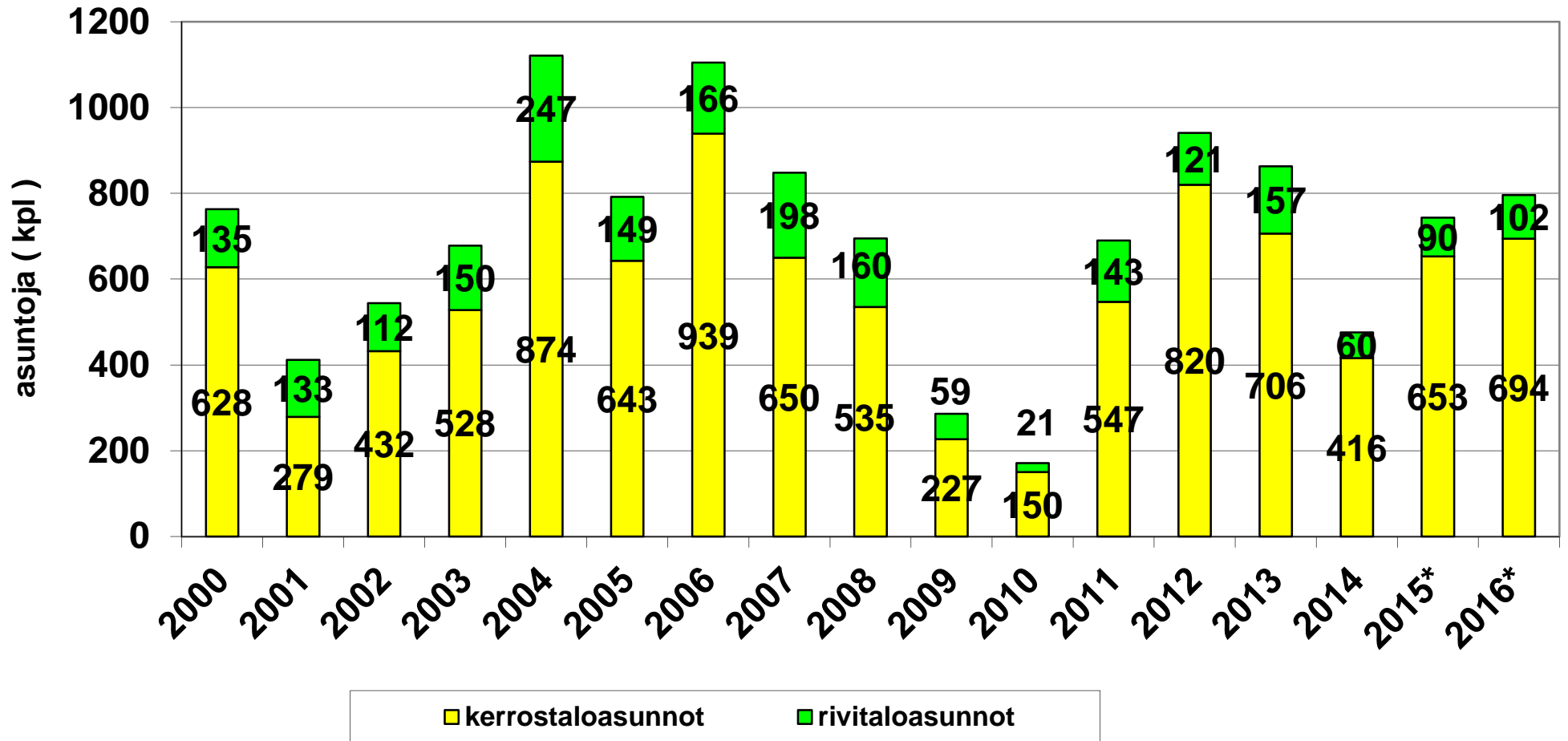
valtion lainoittamat vuokra-asunnot sisältävät  
myös seuraavat ARAn rahoitusmuodot:

osaomistusasunnot	väliaikaisen korkotuen asunnot
2005 40	2010 241
2006 55	2011 456
2007 140	2012 92
2009 32	

vuokra-asuntojen valtion takauslainat vapaarahoitteisissa

2014 42  
2015 128  
2016 87

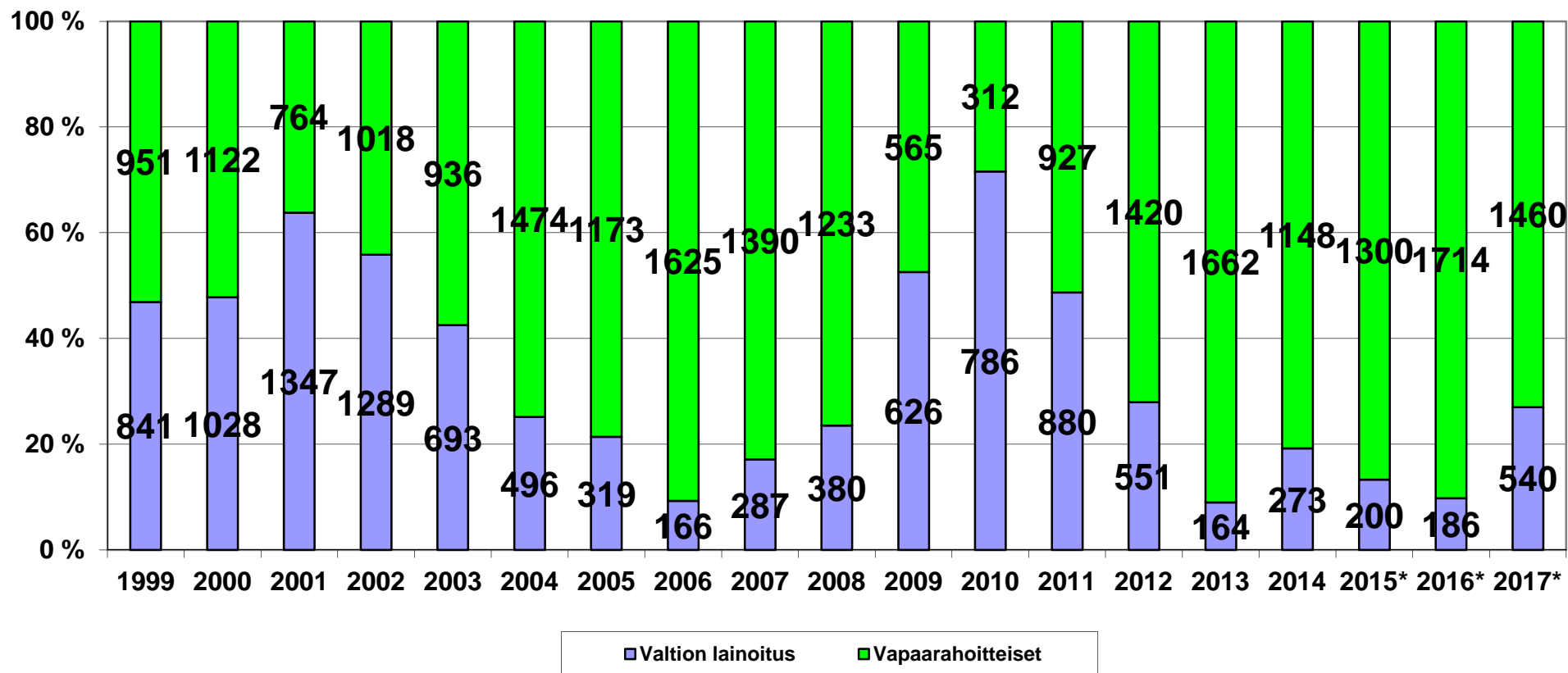
### Valmistuneet / valmistuvat omistusasunnot kerros- ja rivitaloihin Tampereella vuosina 2000-2016



Lähde: Asuntotoimi

\* ARVIO

### VALMISTUNEET / VALMISTUVAT ASUNNOT RAHOITUSMUODON MUKAAN TAMPEREELLA VUOSINA 1999-2017

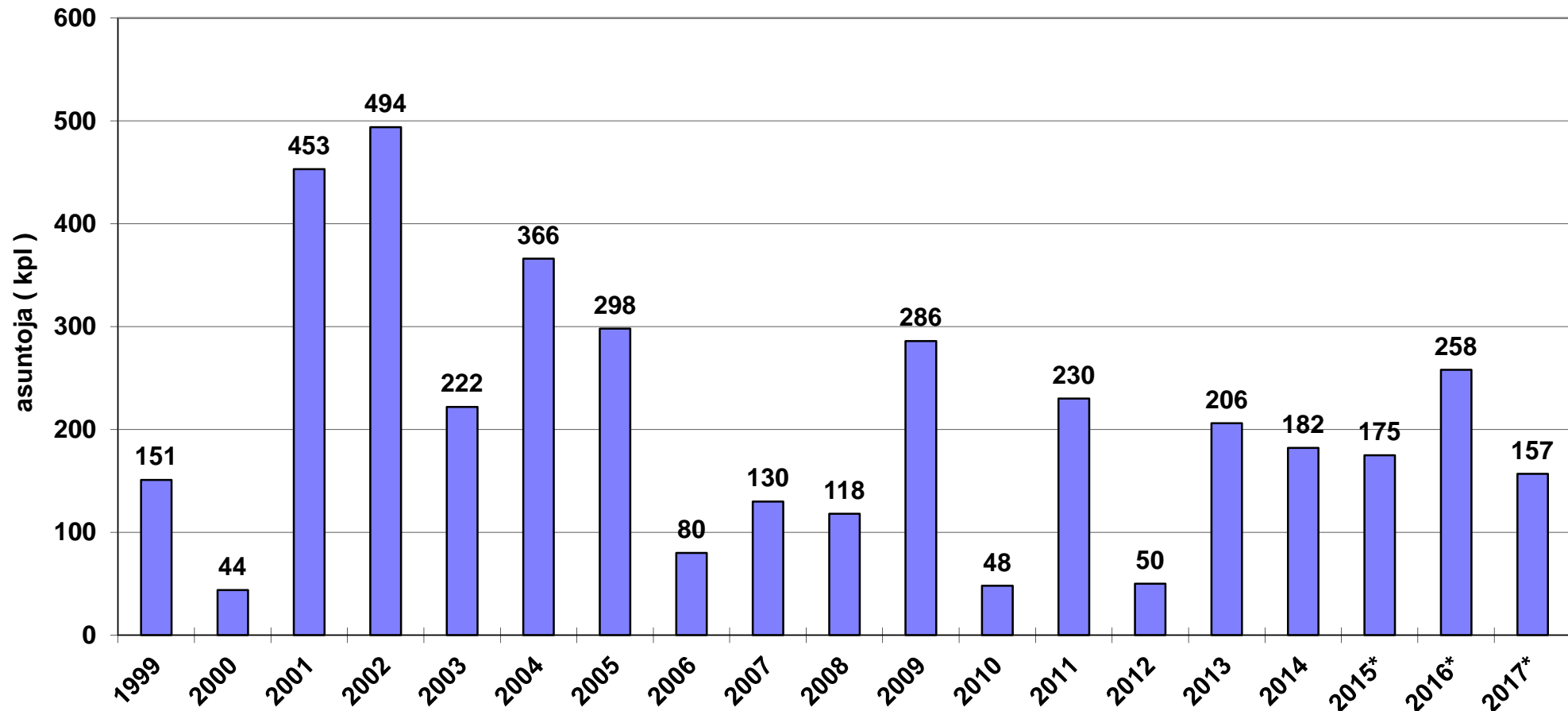


Lähde: Tampereen kaupungin asuntotoimi

\* ARVIO

RAHOITUSOSUUDET, %	Valtion lainoitus	Vapaarahoitteiset
Vuosina 2008-2014	34	66
Vuosina 2015-2017	17	83

## Opiskelija-asuntojen uudistuotanto Tampereella vuosina 1999-2017



ARVIO \*

Lähde: Opiskelija-asuntoyhteisöt  
Kaukajärven Opiskelijatalo Oy, Tampereen Seudun Opiskelija-asuntosäätiö,  
Pirkan Opiskelija-asunnot Oy, Kiinteistösaakeyhtiö Opintanner ja Insinöörioppilastalo Oy

**Vuonna 2015 valmistuvat kerros- ja rivitaloasunnot kaupunginosittain**

	KAUPUNGINOSA	Rakennustyyppi		Hallintamuoto		
		kerrostalo asuntoja ( kpl )	rivitalo asuntoja ( kpl )	Omistus asuntoja ( kpl )	Vuokra asuntoja ( kpl )	Asumis- oikeus- asuntoja ( kpl )
1.	Vuores	341	78	215	75	129
2.	Härmälä	171	0	72	99	0
3.	Lentävänniemi	138	0	0	138	0
4.	Linnainmaa	96	0	30	66	0
5.	Kaukajärvi	55	38	93	0	0
6.	Hervanta	85	0	41	0	44
7.	Atala	72	0	32	40	0
8.	Niemenranta	52	0	52	0	0
9.	Ratina	49	0	49	0	0
10.	Osmonmäki	43	0	43	0	0
	Muut kaupunginosat ja muut rakennustyypit	102	24	280 1)	2	0
	<b>YHTEENSÄ</b>	<b>1204</b>	<b>140</b>	<b>907</b>	<b>420</b>	<b>173</b>

1) suurimpana ryhmänä erilliset pientalot (156 asuntoa)

