

Asuntotuotannon edistäminen kunnassa

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto 27.08.2026 § 97
318/10.04.00/2026

Valmistelija Hallintojohtaja Ben Weizmann ja controller Jenni Sinkkonen

Kunta voi vaikuttaa asuntomarkkinoihin ja siten kunnan elinvoimaisuuteen harjoittamansa asuntopolitiikan avulla. Asuntopolitiikan linjauksilla kunta kytkee asumisen osaksi yhdyskuntarakenteen kehitystä samoin kuin liikenteen suunnittelua. Työmarkkinoiden ja asuntomarkkinoiden vahva päällekkäisyys korostaa aktiivisen asuntopolitiikan merkitystä.

Kunnan ensisijaisia asuntopoliittisia keinoja riittävän asuntotuotannon mahdollistamiseen ovat maapolitiikka ja maahankinta, kaavoitus sekä tonttien luovutus asuntotuotantoon. Lisäksi kunta voi omistaa vuokrataloyhtiöitä, jotka toimivat vuokra-asuntomarkkinoilla ja voivat harjoittaa vuokra-asuntotuotantoa. Tyypillisesti kuntien vuokrataloyhtiöt tarjoavat valtion tuella rahoitettuja, kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja, jotka vuokrataan sosiaalisin perustein.

Kunnan toimintaa kilpailutilanteessa markkinoilla rajoittaa kuntalaki sekä EU:n valtiontukisääntely, joiden tarkoituksena on kilpailuneutraliteetin turvaaminen taloudellisessa toiminnassa. Kuntalain 15. luvun mukaan kunnan hoitaessa sille asetettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla, sen on annettava tehtävä yhtiön hoidettavaksi. Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT artiklat 107 ja 108) mukaan jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu yhteismarkkinoille siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Euroopan unionin oikeuden mukaan valtiontuet yritystoiminnalle ovat lähtökohtaisesti kiellettyjä. EU:n valtiontukisääntöjä noudatetaan, jos valtiontuen kriteerit täyttyvät:

1. julkisia varoja kanavoidaan julkisiin tai yksityisiin yrityksiin – yrityksellä tarkoitetaan taloudellista toimintaa harjoittavia yksiköitä niiden oikeudellisesta muodosta riippumatta
2. etu on valikoivaa, eli se kohdistuu vain tiettyihin yrityksiin tai tuotannonaloihin
3. toimenpide vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla tuensaajaa
4. toimenpide vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan (riittää, että vaikutus on mahdollinen)

Lainsäädäntö ja EU:n valtiontukisääntely huomioiden, kunta ei voi edistää asuntotuotannon syntymistä osallistumalla markkinaehtoiseen asuntotuotantoon esimerkiksi tekemällä

ennakkovarauksia käynnistymässä oleviin kerrostalohankkeisiin, ellei kunta tarvitse asuntoja omaan käyttöönsä esimerkiksi työsuhdeasunnoiksi.

Kunnan omistama vuokrataloyhtiö voi harjoittaa vuokra-asuntotuotantoa, jos se kuuluu yhtiön toimialaan ja se on yhtiön taloudellisten etujen mukaista. Kunnan omistaman vuokrataloyhtiön ollessa yleishyödyllinen yhteisö, on lisäksi otettava huomioon korkotukilain vaatimukset. Jos kunta kuitenkin harjoittaa tytäryhtiön voimakasta omistajaohjausta tietyn oikeustoimen tekemiseen, oikeustoimen katsotaan kuuluvan EU:n valtioneuvoston päätöksen piiriin.

Kokkolan kaupungin omistama vuokrataloyhtiö Kokkolan Vuokra Asunnot Oy on tehnyt oman selvityksen yhtiön mahdollisuuksista harjoittaa vuokra-asuntotuotantoa. Yhtiön intressissä ei ole omistaa yksittäisiä asuntoja asunto-osakeyhtiöissä ja siten selvityksen mukaan yhtiön ei ole mahdollista osallistua asuntotuotannon edistämiseen hankkimalla asuntoja käynnistymässä olevista rakennushankkeista valtioneuvoston päätöksen ja korkotukilain rajoituksista johtuen.

Kaupunginjohtaja

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto päättää, että kaupunki ei edistä asuntotuotantoa osallistumalla markkinaehtoiisiin rakennushankkeisiin.

Päätös

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto hyväksyi päätösesityksen.