



18.11.2025

Eduskunnan talousvaliokunnalle

**Ympäristöministeriön lausunto asiassa E 93/2025 vp Valtioneuvoston selvitys:
E-kirje komission ehdotuksesta komission päätökseksi Euroopan unionin toimin-
nasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan soveltamisesta valtiontukeen tie-
tyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille kor-
vauksena julkisista palveluista (SGEI-päätös)**

Eduskunnan talousvaliokunta on pyytänyt ympäristöministeriöltä kirjallista lausuntoa otsikossa mainitusta E-kirjeestä. Ympäristöministeriö on osallistunut E-kirjeen valmisteluun kohtuuhintaisen asumisen osalta ja yhtyy E-kirjeessä esitettyyn valtioneuvoston kantaan. Lisäksi ympäristöministeriö haluaa nostaa esille seuraavat näkökohdat SGEI-päätösluonnoksen kohtuuhintaista ja sosiaalista asumista koskevista ehdotuksista ja niiden vaikutuksista.

Yleistä

Komissio ehdottaa SGEI-päätöksen soveltamisalaan lisättäväksi mahdollisuutta tukea kohtuuhintaista asumista. Kohtuuhintaista asumista voitaisiin tukea silloin, kun markkinatilanteen ja erityisesti markkinapuutteen vuoksi kotitaloudet eivät pysty hankkimaan asuntoa kohtuuhintaisin ehdoin. Tällä hetkellä voimassa olevan SGEI-päätöksen nojalla voi tukea ainoastaan sosiaalista asuntotarjontaa, joka on suunnattu muita heikommassa asemassa oleville kansalaisille ja yhteiskuntaryhmille, jotka eivät vähäisen maksukykynsä vuoksi kykene hankkimaan asuntoa markkinaehdoin. Ehdotetun soveltamisalan laajennuksen lisäksi SGEI-päätös sisältäisi jatkossa myös tarkempia edellytyksiä paitsi kohtuuhintaisen asumisen, myös sosiaalisen asumisen tukemisesta. Edellytykset on listattu SGEI-päätöksen liitteessä, ja niihin sisältyvät muun muassa määräykset asumisen hinnasta sekä siitä, ketkä tuetusta asumisesta voivat hyötyä.

Komission mukaan uudistuksen tavoitteena on mahdollistaa jäsenvaltioille kohtuuhintaisen asumisen tukeminen nykyistä nopeammin ja yksinkertaisemmin. Lisäksi jäsenvaltioille on tarkoitus tarjota uusi väline asuntokriisin ratkaisemiseksi, samalla toissijaisuutta kunnioittaen ja antamalla jäsenvaltioille mahdollisuus mukauttaa sääntöjä omiin tarpeisiinsa. Ympäristöministeriö katsoo, etteivät nämä tavoitteet päätösluonnoksella toteudu, vaan ehdotettu sääntely on paikoitellen erittäin yksityiskohtaista ja rajaa kohtuuttomasti jäsenvaltioiden kansallista liikkumavaraa. Lisäksi sääntely vaikeuttaisi nykyisten toimivien tukijärjestelmien soveltamista.

Vaikutukset kansallisiin tukijärjestelmiin

Päätösluonnoksen toteutuminen edellyttäisi muutostarpeita Suomen kansallisiin tukijärjestelmiin. Suomessa valtaosa valtion tukemasta asuntotuotannosta rahoitetaan ns. pitkällä korkotukilainoilla. Lisäksi käytössä on lyhyt korkotukilaina. Korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen asukasvalinta ja vuokranmääritys on rajoitettua, ja rajoitukset ovat osittain ristiriidassa ehdotetun sääntelyn kanssa.



Päätösluonnoksen mukaan sekä sosiaalisen että kohtuuhintaisen asumisen olisi oltava markkinahintoja alhaisempaa. Vaatimus on ristiriidassa pitkässä korkotukilainajärjestelmässä noudatettavan omakustannusperiaatteen kanssa, eikä se huomioi vuokramarkkinoiden alueellisia eroja. Omakustannusperiaate tarkoittaa, että vuokraa saa periä vain sen määrän, joka tarvitaan asuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Jos vuokrissa syntyy yli- tai alijäämää, on se huomioitava tulevien vuosien vuokranmäärityksessä. Asumisen hinta valtion tukemissa asunnoissa on pääosin markkinaehtoista asumista edullisempaa, mutta omakustannusperiaatteesta seuraa, että vuokrat saattavat asumisaikana poikkeuksellisesti nousta yli markkinahintojen. Tätä voi tapahtua erityisesti paikkakunnilla, joissa vuokra-asuntojen markkinakysyntä on heikkoa. Yleishyödyllisillä yhteisöillä ei yleensä ole muita tuloja kustannusten kattamiseen kuin vuokratulot. Suomen polarisoituneet asuntomarkkinat tulisi ottaa huomioon päätöksessä.

Päätöksellä olisi vaikutuksia myös asukasvalintasäännöksiin ja asunnon tarpeen määrittelyyn. Päätösluonnoksen mukaan kohtuuhintaisen asumisen tarpeen määrittelyssä on otettava erityisesti huomioon kotitalouden tulot ja kokoonpano. Asumisoikeusasuntojen asukasvalinnassa ei tällä hetkellä huomioida hakijaruokakunnan tuloja. Toisaalta päätösluonnoksen perusteluosiossa todetaan, että kohtuuhintaisen asumisen tarvetta vähentää esimerkiksi se, jos kotitalouteen kuuluvat henkilöt omistavat asuinkiinteistön. Tällaista varallisuustarkastelua ei sisälly lyhyen korkotuen asukasvalintaan. Päätösluonnoksessa ei myöskään ole mainittu mahdollisuudesta poiketa asukasvalintakriteereistä, toisin kuin korkotukilainajärjestelmässä. Poikkeusten tarkoitus on turvata asunnon saaminen kiireellisissä tilanteissa sekä ehkäistä asuntojen tyhjilleen jäämistä.

Lisäksi päätösluonnos edellyttää, että jäsenvaltiot tarkastavat säännöllisesti, ovatko kohtuuhintaisen asumisen edunsaajat edelleen oikeutettuja palveluun ja käyttävätkö asuntoa tosiasiallisena asuinpaikkanaan. Tällaiset säännölliset tarkastukset olisivat käytännössä mahdollisia vain automatisoidusti. Tämä edellyttäisi uusien järjestelmien rakentamista, mikä tarkoittaisi huomattavia kustannuksia.

Päätösluonnoksessa asetetaan myös velvoite pitää sosiaalisen ja kohtuuhintaisen asumisen palvelut saatavilla vähintään 20 vuoden ajan. Selvitysten mukaan pitkät rajoitusajat ovat kuitenkin olleet yksi syy siihen, miksi yksityiset toimijat eivät ole olleet halukkaita rakentamaan valtion tukemaa asuntotuotantoa. Vaatimus olisi myös ristiriidassa lyhyen korkotukilainan kanssa, sillä sen rajoitukset ovat voimassa lähtökohtaisesti 10 vuotta.

Korkotukilainojen lisäksi valtion tukemaa asuntotuotantoa rahoitetaan takauslainoilla, joihin ei liity muita rajoituksia kuin asuntojen pitäminen vuokra-asuinkäytössä. Päätösehdotuksen mukainen tarkka sääntely olisi siis ilmeisessä ristiriidassa myös takauslainajärjestelmän kanssa.

Lopuksi

SGEI-päätöksen on säilyttävä joustavana viitekehyksenä. Päätöksen tulee tukea jäsenvaltioiden erilaisia ratkaisuja ja säilyttää riittävä kansallinen liikkumavara. Muutosten ei tule lisätä hallinnollista taakkaa tai heikentää yksityisten investointien houkuttelevuutta.