



21.11.2025

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

**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 ympäristövaliokunta on pyytänyt ympäristöministeriöltä kirjallista lausuntoa otsikossa mainitusta E-kirjeestä. Ympäristöministeriö on osallistunut E-kirjeen valmisteluun asumisen osalta ja yhtyy siinä esitet-
tyyn valtioneuvoston kantaan. Lisäksi ympäristöministeriö haluaa nostaa esille seuraavat näkökohdat SGEI-
päättösluonnoksen kohtuuhintaista ja sosiaalista asumista koskevista ehdotuksista ja niiden vaikutuksista.

Yleistä

Komissio ehdottaa SGEI-päätöksen soveltamisalaan lisättäväksi mahdollisuutta tukea kohtuuhintaista asu-
mista. Kohtuuhintaista asumista voitaisiin tukea silloin, kun markkinatilanteen ja erityisesti markkinapuutteen
vuoksi kotitaloudet eivät pysty hankkimaan asuntoa kohtuuhintaisiin ehdoin. Tällä hetkellä voimassa olevan
SGEI-päätöksen nojalla voi tukea ainoastaan sosiaalista asuntotarjontaa, joka on suunnattu muita heikom-
massa asemassa oleville kansalaisille ja yhteiskuntaryhmille, jotka eivät vähäisen maksukykynsä vuoksi ky-
kene hankkimaan asuntoa markkinaehtoin. Ehdotetun soveltamisalan laajennuksen lisäksi SGEI-päätös si-
sältäisi 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 tukemi-
nen nykyistä nopeammin ja yksinkertaisemmin. Lisäksi jäsenvaltioille on tarkoitus tarjota uusi väline asunto-
kriisin 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 kan-
sallista liikkumavaraa. Lisäksi sääntely vaikeuttaisi nykyisten toimivien tukijärjestelmien soveltamista.

Vaikutukset kansallisiin tukijärjestelmiin

Päättösluonnoksen 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 tyhjiilleen 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.

Päätösluonnoksen mukaan jäsenvaltioiden tulisi seurata kohtuuhintaisen asumisen saatavuutta erilaisten indikaattoreiden (mm. asumiskustannusrasitteisten osuus) avulla. Lisäksi jäsenvaltioiden olisi asetettava näille indikaattoreille vertailuarvot valtakunnallisella, alueellisella tai paikallisella tasolla, jotta voidaan tunnistaa tilanteet, joissa kohtuuhintaista asumista ei ole riittävästi saatavilla. Indikaattorit tarjoavat arvokasta tietoa, mutta niiden tulisi toimia ohjaavina ja täydentävinä työkaluina, ei päätöksessä tarkoitettulla tavalla sitovina kynnysarvoina.

Päätösluonnoksessa asetetaan myös velvoite pitää SGEI-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.