LAUSUNTO

21.11.2025

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

ASIA: **LAUSUNTO VALTIONEUVOSTON SELVITYKSESTÄ E 93/2025 VP E-KIRJE KOMISSION EHDOTUKSESTA KOMISSION PÄÄTÖKSEKSI EUROOPAN UNIONIN TOIMINNASTA TEHDYN SOPIMUKSEN 106 ARTIKLAN 2 KOHDAN SOVELTAMISESTA VALTIONTUKEEN TIETYILLE YLEISIIN TALOUDELLISIIN TARKOITUKSIIN LIITTYVIÄ PALVELUJA TUOTTAVILLE YRITYKSILLE KORVAUKSENA JULKISISTA PALVELUISTA (SGEI-PÄÄTÖS)**

VIITE: **EDUSKUNNAN YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN ASIANTUNTIJAPYYNTÖ 12.11.2025**

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua eduskunnan ympäristövaliokunnalle valtioneuvoston selvityksestä koskien E-kirjettä komission ehdotuksesta komission päätökseksi Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan soveltamisesta valtiontukeen tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista (SGEI-päätös), ja lausuu pyydettynä kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. KOVAn jäsenet omistavat normaaleja vuokra-asuntoja, erityisryhmien vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

KOVAlla on 137 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä 340 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu yli 500 000 henkilöä. KOVAn jäsenet toimivat noin 150 kunnassa. KOVAn jäsenet omistavat noin 85 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista, noin 70 prosenttia kaikista rajoituksenalaista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAn jäsenet aloittavat vuonna 2026 yhteensä noin 3 700 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAn jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Yleistä komission ehdotuksesta asumisen, asuntomarkkinoiden ja rakennusalan näkökulmasta

EU-komissio ehdottaa, että SGEI-päätöksen (Service of General Economic Interest) soveltamisalaa laajennetaan koskemaan kohtuuhintaista asumista sosiaalisen asumisen lisäksi. Perusteluna tälle komissio esittää, että myös keskituloisilla on monissa EU-jäsenmaissa vaikeuksia löytää laadukasta ja kohtuuhintaista asumista markkinatilanteiden ja erityisesti markkinapuutteiden vuoksi. Näin ollen tukien ei

tulisi koskettaa vain kaikkein heikoimmassa asemassa olevia. Komission ehdotuksen keskeiset vaatimukset ovat 1) asuntojen hinnan tai vuokran tulee olla markkinahintoja alhaisempi, 2) kohtuuhintaiset asunnot tulee suunnata henkilöille, joilla on vaikeuksia saada asuntoa markkinoilta, kuten vammaisille, ikääntyneille, opiskelijoille, yksinhuoltajille tai henkilöille, joilla on keskeinen yhteiskunnallinen rooli, 3) jäsenvaltioiden tulee tarkistaa asukkaiden todellinen asunnontarve säännöllisesti, 4) asunnoilta edellytetään laatu- ja kestävyyskriteerejä, kuten saavutettavuutta, energiatehokkuutta ja vähimmäispinta-aloja sekä 5) tavoitteena tulee olla myös segregaation ehkäisy ja asuinalueiden monimuotoisuus. Lisäksi ehdotuksessa velvoitetaan SGEI-palvelujen pitämiseksi sosiaalisessa ja kohtuuhintaisessa asuinkäytössä vähintään 20 vuoden ajan.

Suomen kannassa suhtaudutaan varauksellisesti komission ehdotukseen ja siinä painotetaan kansallisen harkintavallan säilyttämistä. Suomen kannan mukaan ehdotetut sosiaalisen asumisen määritelmän tarkennukset ovat liian yksityiskohtaisia, voivat vaikeuttaa nykyisin toimivia tukimuotoja ja voivat rajoittaa kansallista liikkumavaraa. Riskinä on, että byrokratia lisääntyy, kustannukset kasvavat ja yksityiset investoinnit kohtuuhintaiseen asumiseen vähenevät entisestään.

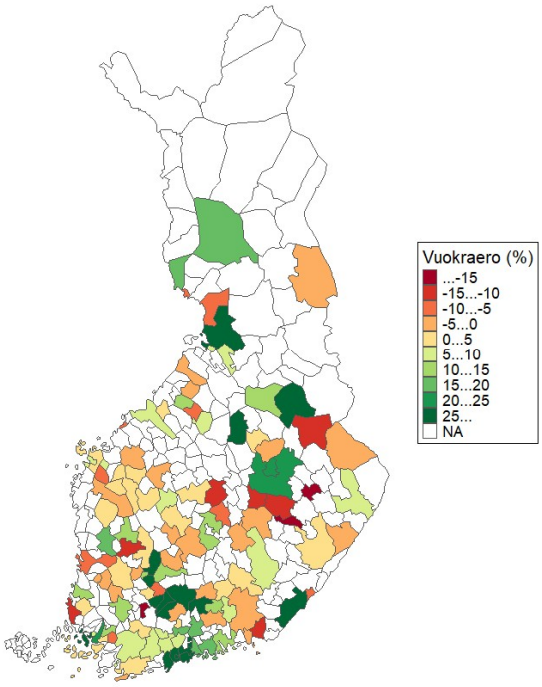
Suomen kannassa kohtuuhintaisen asumisen kohderyhmien määrittely ja asunnontarpeen arviointi tulee jättää jäsenvaltioille ja asukasvalintakriteereistä tulee voida poiketa perustelluissa tapauksissa. Vaatimus markkinahintaa alhaisemmasta vuokrasta on ristiriidassa Suomen kohtuuhintaisessa asumisessa vallitsevan omakustannusperiaatteen kanssa ja Suomen kanssa esitetäänkin lievennystä ehdotukseen tältä osin tai omakustannusperiaatteen tunnustamista vuokranmäärityksessä. Suomen kannan mukaan enimmäis- tai vähimmäisvuokrasäännöt eivät myöskään ole tarkoituksenmukaisia. Laatuvaatimuksia pidetään perusteltuina, mutta SGEI-päätöksessä tulisi huomioida, että laadukkaammat ja esimerkiksi energiatehokkaammat asunnot voivat edellyttää kalliimpia investointeja. Suomen kannan mukaan myös 20 vuoden käyttörajoitukset voivat vähentää yksityisiä investointeja, joten mahdollisten rajoitusten keston tulisi olla jäsenvaltioiden harkinnan varassa.

Kohtuuhintainen asuminen Suomessa

Suomessa kohtuuhintainen asuminen perustuu pitkäjänteiseen korkotukijärjestelmään, jossa vuokrat määräytyvät omakustannusperiaatteella eli asunnon todellisten kustannusten mukaan. Valtion tukema asuntotuotanto on jo säädelty niin, että kustannukset ja vuokrat pysyvät kohtuullisina, eikä kohtuuhintaisilla asunnoilla ole käytännössä mahdollista tehdä voittoa. Suomen järjestelmä on vakiintunut ja se onnistuu kohdentamaan kohtuuhintaiset asunnot niitä eniten tarvitseville.

Valtion tukemat, kohtuuhintaiset vuokra-asunnot ovat koko maan tasolla keskimäärin 22 prosenttia vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja huokeampia (Tilastokeskus, tilanne Q3/2025). Helsingissä valtion tukemien asuntojen vuokrat ovat keskimäärin 33 prosenttia pienemmät kuin vapaarahoitteiset vuokrat. Espoossa, Jyväskylässä, Kuopiossa, Oulussa, Tampereella, Turussa ja Vantaalla ero on keskimäärin 17–23 prosenttia. Toisaalta valtion tukemien ja vapaarahoitteisten vuokrien ero voi olla merkittävästi tätä pienempi. Seuraava kartta kuvaa kuntakohtaisia vuokraeroja, joskin on huomattava, että pienten kuntien kohdalla havaintojen vähäisyys todennäköisesti vääristää etenkin raportoituja vapaarahoitteisia vuokria ja siten vääristää jonkin verran vertailua suurten kaupunkien ulkopuolella.

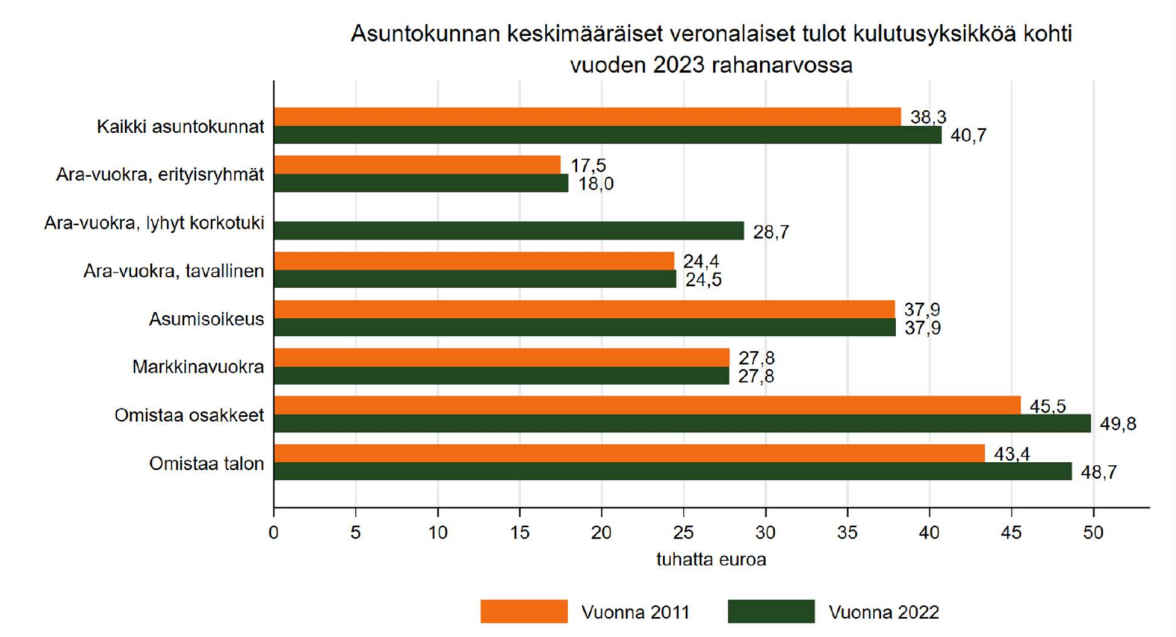
Vapaarahoitteisten ja valtion tukemien asuntojen vuokraero (2025)



Lähde: Tilastokeskus, asuntojen vuokrat (Q3/2025), Varke, Kelan yleistä asumistukea saavien vuokratiedot (08/2025) sekä omat laskelmat

Kohtuuhintaisissa vuokra-asunnoissa asuu 10 prosenttia (286 000) ja asumisoikeusasunnoissa 2 prosenttia (53 000) Suomen kotitalouksista (Tilastokeskus, tilanne vuonna 2024). Kohtuuhintaisissa, 40 vuoden korkotuella rakennetuissa valtion tukemissa tavallisissa vuokra-asunnoissa asuvien kotitalouksien mediaanitulo on alhaisempi kuin missään muussa asumismuodossa erityisryhmien valtion tukemia asuntoja lukuun ottamatta, joiden mediaanituloa painaa huomattavasti opiskelijoiden alhaiset tulot (Valtion tukemien asuntojen asukasrakenneselvitys, tilanne vuonna 2022). Vastaavasti asumisoikeusasunnoissa asuvien kotitalouksien mediaanitulot sijoittuvat selkeästi vuokra- ja omistusasumisen välimaastoon.

Kohtuuhintaisissa, tavallisissa vuokra-asunnoissa asuvat ovat lisäksi kaikista asumismuodoista yleisimmin työttömiä tai työvoiman ulkopuolella. Niissä asuvat ovat myös muita asumismuotoja tyypillisemmin vain perusasteen tutkinnon omaavia ja kaikkein harvimmin korkeasti koulutettuja. Vastaavasti asumisoikeusasunnossa asuvien koulutustaso osuu vuokra- ja omistusasumisen väliin. Kohtuuhintaisissa, tavallisissa vuokra-asunnoissa asuu myös kaikista asumismuodoista suhteellisesti eniten ulkomaalaistaustaisia. Asumisoikeusasunnoissa ulkomaalaisten osuus on pienempi kuin vuokra-asunnoissa, mutta selvästi pienempi kuin omistusasunnoissa.



Vastaavuus aiemmassa selvityksessä: kuvio 4

[27]

Lähde: Valtion tukemien asuntojen asukasrakenneselvitys, 2025, VATT Datahuone.

Suomen kannasta komission ehdotukseen

Komission ehdotus laajentaa SGEI-päätöksen soveltamisalaa kohtuuhintaiseen asumiseen, mikä voi avata uusia tukimahdollisuuksia. KOVA näkee, että EU-tason tunnustus kohtuuhintaiselle asumiselle on toivottava. KOVA kuitenkin pitää Suomen kantaa harkintavallan pitämisestä jäsenvaltioille tärkeänä, sillä EU-jäsenmaiden asumisjärjestelmät ja yhteiskunnat ovat hyvin erilaisia toisiinsa nähden. Toisaalta KOVAsta on tärkeää, että kohtuuhintainen asuminen laajennetaan SGEI-päätöksessä koskemaan myös keskituloisia kotitalouksia.

KOVA suhtautuu yhtäläisesti Suomen kannan kanssa hyvin kriittisesti ehdotukseen siitä, että kohtuuhintaisille asunnoille asetettaisiin vaade olla markkinahintoja halvempia. Tämä on potentiaalisesti ristiriidassa Suomessa vallitsevan kohtuuhintaisten asuntojen omakustannusperiaatteen kanssa. KOVA näkee erittäin tärkeänä, että omakustannusperiaate tunnustetaan kohtuuhintaisen asunnon vuokran- ja käyttövastikkeenmuodostusperusteeksi, sillä etenkin pienillä paikkakunnilla jo vertailukelpoisen markkinavuokran löytäminen olisi haastavaa.

Vastoin kuin Suomen kannassa kuvaillaan, KOVA ei näe 20-vuotisia rajoituksia kohtuuhintaiseen asumiseen kategorisesti huonona. Suomessa kohtuuhintainen asuminen perustuu pitkältä 40-vuotisiin korkotukilainoihin, jotka sisältävät saman pituiset käyttö-, luovutus- ja tuotontuloutusrajoitukset, mikä on ollut pitkään toimiva malli tuoden pitkäjänteisyyttä ja ennustettavuutta asuntopolitiikkaan. Toki Suomen kannassa esitetty huoli investointien karkottamisesta tulee ottaa huomioon ja onkin toivottava, että rajoitusajan suhteen harkintavalta säilyy jäsenvaltioilla.

KOVAsta on hyvä, että komissio painottaa kohtuuhintaisten asuntojen laatuvaatimuksia, kuten vähimmäispinta-alaa ja energiatehokkuutta. Kuten Suomen kannassakin kuvaillaan, KOVAkin haluaa korostaa sitä, että investoinnit laatuun voivat nostaa asumisen kustannuksia lyhyellä tähtäimellä, mutta tuoda toisaalta säästöjä asuntojen pitkän elinkaaren saatossa, mikä pitää ottaa huomioon SGEI-

päätöksessä. Korkea laatutaso kohtuuhintaisessa asuntokannassa toimii myös osaltaan segregaation ehkäisijänä.

Kuten edellä kuvattiin, Suomessa kohtuuhintaiset asunnot kohdistuvat jo nyt niitä eniten tarvitseville, joten KOVAn mielestä asukasvalinta ja kohderyhmät pitäisi pitää jäsenvaltioiden harkintavallassa, kuten Suomen kannassakin ilmaistaan. KOVA näkee myös osuvana Suomen kannassa sen, että SGEI-päätöksellä ei tule lisätä kohtuuhintaista asumista tarjoavien toimijoiden ja viranomaisten hallinnollista taakkaa ja siten kustannuksia.

Muun muassa asukkaiden asumistarpeen säännöllinen tarkastaminen lisää hallinnollista työtä. Lisäksi mikäli esimerkiksi tulojen nousu vaikuttaisi niihin ehtoihin, millä kohtuuhintaisessa asunnossa asuvalle kotitaloudelle tarjotaan asuntoa jatkossa, olisi tällaisella todennäköisesti negatiivisia vaikutuksia työvoiman liikkuvuuteen, jos tarjottua työtä ei pystyisi ottamaan vastaan heikentämättä oman asumisensa ehtoja, ja asuntomarkkinoihin, jos kohtuuhintaiset asunnot eivät enää näyttäytyisi pysyvän asumisen muotona. Toisaalta asumistarpeen säännöllinen tarkastaminen saattaisi olla ristiriidassa segregaation ehkäisyn ja alueiden monimuotoisuuden kanssa, mikäli sosiaalinen sekoittaminen vaikeutuisi.

Helsingissä 21.11.2025,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry

Jouni Parkkonen
Toimitusjohtaja

Lisätietoja: Toimitusjohtaja Jouni Parkkonen, puh. 040 593 3338, jouni.parkkonen@kovary.fi