Valiokunnan lausunto YmVL 20/2026 vp─ E 21/2026 vp

Ympäristövaliokunta

Valtioneuvoston selvitys: Komission tiedonanto kohtuuhintaista asumista koskevasta eurooppalaisesta suunnitelmasta

Suurelle valiokunnalle

JOHDANTO

Vireilletulo

Valtioneuvoston selvitys: Komission tiedonanto kohtuuhintaista asumista koskevasta eurooppalaisesta suunnitelmasta (E 21/2026 vp): Asia on saapunut ympäristövaliokuntaan mahdollisia toimenpiteitä varten.

Asiantuntijat

Valiokunta on kuullut:
- asuntoneuvos Tommi Laanti, ympäristöministeriö

VALTIONEUVOSTON SELVITYS

Ehdotus

Valtioneuvoston selvitys koskee komission tiedonantoa Kohtuuhintaista asumista koskeva eurooppalainen suunniitelma (COM(2025) 1025 final).

Valtioneuvoston kanta

Valtioneuvosto tunnistaa kohtuuhintaisen asumisen ja toimivien asuntomarkkinoiden merkityksen. Valtioneuvosto korostaa, että jäsenvaltioiden tilanteet eroavat toisistaan huomattavasti ja jäsenvaltioiden asuntopolitiikan ratkaisut ovat erilaisia. Jäsenvaltioiden asuntomarkkinoilla on myös eritasoisia kansallisia, alueellisia ja paikallisia haasteita. Valtioneuvosto katsoo, että asuntomarkkinoiden haasteiden ratkaisemiseksi jäsenvaltioiden kansalliset toimenpiteet ovat avainasemassa.

Valtioneuvosto korostaa EU:n itäisten raja-alueiden asuttuna pysymisen merkitystä koko unionin turvallisuudelle.

Valmis
5.0

Valiokunnan lausunto YmVL 20/2026 vp

Valtioneuvosto korostaa asumiseen liittyvissä kysymyksissä jäsenvaltioiden ja unionin välistä toimivallan jakoa, jonka mukaan asuntopolitiikka kuuluu jäsenvaltioiden toimivaltaan (U13/2026 vp). Unionissa on vakiintuneesti katsottu, että asuntopolitiikka, mukaan lukien maankäyttö ja kaavoitus, kuuluvat jäsenvaltioiden toimivaltaan.

Valtioneuvosto kannattaa vapaaehtoisuutta, jäsenvaltioiden välistä epävirallista yhteistyötä ja hyvien käytäntöjen vaihtamista EU-tason asuntopolitiikkaa koskevissa toimissa, kuten Euroopan kohtuuhintaisen asumisen suunnitelmassa.

Valtioneuvosto painottaa vapaarahoitteisen asuntorakentamisen merkitystä ja toisaalta valtion tukeman asuntotuotannon hallittua vähentämistä. Valtioneuvosto pitää tärkeänä tuettujen asuntojen kohdentamista nykyistä tehokkaammin pienituloisille, vähävaraisille ja erityisryhmille, joiden on vaikea vuokrata asuntoa vapailta markkinoilta. Valtioneuvosto korostaa asuntojen hintakehityksen hillitsemisessä riittävän rakentamisen merkitystä erilaisten tukien sijaan.

Valtioneuvosto pitää välttämättömänä säilyttää asuntomarkkinoiden vapaa hinnanmuodostus ja vapaa vuokranmuodostus vuokra-asuntomarkkinoilla (lukuun ottamatta valtion tukemaa asuntokantaa).

Valtioneuvosto pitää ongelmallisena sosiaalisen asuntotuotannon toimijoiden velkojen sisällyttämistä osaksi julkisyhteisöjen velkaa myös tilanteissa, joissa valtion vastuut ovat vain välillisiä ja asunnot toimivat ensisijaisina vakuuksina. Valtioneuvosto pitää tärkeänä julkisesti tuetun asuntotuotannon yhdenmukaista ja läpinäkyvää käsittelyä julkisen talouden velka- ja alijäämätilastoissa.

Valtioneuvosto suhtautuu kriittisesti uusien EU:n rahastotyyppisten rahoitusinstrumenttien kehittämiseen asumisen tukemiseksi. Valtioneuvosto pitää tärkeänä varmistaa, että EU:n rahoitusinstrumenttien hyödyntäminen ei johda yksityisten asuntosijoitusten syrjäyttämiseen vuokra-asuntotuotannossa, koska tämä voi vähentää investointien kokonaismäärää.

Valtioneuvosto katsoo, että Euroopan investointipankin rahoitusmahdollisuuksien lisäämisen sosiaaliperusteisessa ja kohtuuhintaisessa asumisessa tulisi keskittyä energiatehokkuuden ja vähäpäästöisyyden toimenpiteiden rahoittamiseen. Valtioneuvosto korostaa puurakentamisen ja muiden rakennusmateriaalien vähäpäästöisiä innovaatioita.

Valtioneuvosto korostaa jäsenvaltioiden ja unionin välistä toimivallan jakoa EU:n koheesiopolitiikan uudistamisessa eikä siten pidä perusteltuna asumispolitikkaan tai kansalliseen sosiaaliturvaan liittyvien kysymysten kytkemistä siihen (E 73/2025 vp). Rahoituksellisiin kysymyksiin otetaan erikseen kantaa osana rahoituskehyskokonaisuutta.

VALIOKUNNAN PERUSTELUT

Komission asuntopaketti

Komissio julkisti 16.12.2025 niin sanotun asuntopaketin, joka sisältää neljä osaa: 1) Euroopan kohtuuhintaisen asumisen suunnitelma (European Affordable Housing Plan) 2) Komission uusi päätös yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvistä palveluista (SGEI-päätös)[1] 3) Komission tiedonanto ja ehdotus neuvoston suositukseksi uudesta eurooppalaisesta Bauhausista ja 4) Euroopan asuntorakentamisen strategia (European Strategy for Housing Construction).

Asuntopaketti on komission vastaus Euroopan asuntokriisiin eli korkeisiin asuntohintoihin ja vuokriin. Komission tiedonannon mukaan kymmenen viime vuoden aikana asuntojen hinnat ovat EU-tasolla nousseet yli 60 prosenttia ja vuokrat yli 20 prosenttia. Rakennusluvat ovat vähentyneet yli 20 prosenttia, rakentamiskustannukset nousseet ja alan työvoimapula pahentunut. Lisäksi noin 20 prosenttia EU-alueen asunnoista on muussa kuin pysyvässä asumiskäytössä.

Asuntopolitiikka jäsenvaltioiden toimivallassa

Valiokunta yhtyen valtioneuvoston kantaan korostaa, että asuntopolitiikka, mukaan lukien maankäyttö ja kaavoitus, kuuluvat jäsenvaltioiden toimivaltaan. Jäsenvaltioiden tilanteet myös eroavat toisistaan huomattavasti, ja jäsenvaltioiden asuntopolitiikan ratkaisut ovat hyvin erilaisia ja polkuriippuvaisia eli ovat kehittyneet omien erityispiirteidensä mukaisesti. Jäsenvaltioiden asuntomarkkinoilla on myös eritasoisia kansallisia, alueellisia ja paikallisia haasteita. Valiokunta pitää asumisen kohtuuhintaisuuden tavoitetta hyvin merkityksellisenä ja olennaisena tavoitteena niin omistus- kuin vuokra-asumisessakin, mutta tavoitteen kannatettavuus ei poista sitä, että unionissa on vakiintuneesti katsottu asuntopolitiikan kuuluvan jäsenvaltioiden toimivaltaan. Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 192 artiklan 2 kohdan mukaan neuvosto tekee yksimielisesti päätökset toimenpiteistä, jotka koskevat maankäyttöä tai alue- ja yhdyskuntasuunnittelua. Komissio korostaakin tiedonannossaan, että asuminen kuuluu edelleen ensisijaisesti jäsenvaltioiden, alueiden ja kuntien toimivaltaan. Komission mukaan EU tekee oman osuutensa, mutta vain tekemällä yhteistyötä kaikilla tasoilla voidaan varmistaa, että kaikilla EU:n kansalaisilla on mahdollisuus saada laadukas koti.

Komission asuntopaketti ei vastaa hyvin Suomen haasteisiin, sillä Suomen asuntomarkkinoiden tilanne on moniin jäsenmaihin verrattuna lähes päinvastainen. Suomessa asuntojen hinnat ovat laskeneet useita vuosia peräkkäin ja myös vuokrat ovat laskussa. Haasteita ovat asuntojen ylitarjonta, hidas talouskasvu, kuluttajien heikko luottamus ja tähän perustuva kysynnän heikkous. Asuntomarkkinoiden haasteiden ratkaisemiseksi jäsenvaltioiden kansalliset toimenpiteet ovat avainasemassa ja vain kansallisin toimin voidaan vastata eri maiden erilaisiin, polkuriippuvaisiin haasteisiin. Valiokunta korostaa, että kannatettavaa on vapaaehtoisuus, jäsenvaltioiden välinen epävirallinen yhteistyö ja hyvien käytäntöjen vaihtaminen.

Valiokunta korostaa valtioneuvoston tavoin asuntojen hintakehityksen hillitsemisessä riittävän rakentamisen merkitystä erilaisten tukien sijaan sekä painottaa vapaarahoitteisen

1 Valiokunnan lausunto SGEI-päätöksestä YmVL 25/2025 vp—E 93/2025 vp.

asuntorakentamisen merkitystä. Asuntomarkkinoiden vapaa hinnanmuodostus ja vapaa vuokranmuodostus vuokra-asuntomarkkinoilla, lukuun ottamatta valtion tukemaa asuntokantaa, on välttämätöntä säilyttää. Samanaikaisesti olennaista on tuettujen asuntojen kohdentaminen nykyistä tehokkaammin pienituloisille, vähävaraisille ja erityisryhmille, joiden on vaikea vuokrata asuntoa vapailta markkinoilta.

Suomen kaupungistuminen ja muutto kasvukeskuksiin jatkuu voimakkaana ja asuntomarkkinat polarisoituvat johtaen alueelliseen eriytymiseen. Väestöltään vähenevillä alueilla asuntojen arvo laskee ja korjausvelka kasvaa. Myös itäisen raja-alueen asuttuna pysymisellä on merkitystä osaltaan koko unionin turvallisuudelle.Valtio pyrkii ohjaamaan asuntopolitiikkaa muun muassa takausten ja tukien avulla, jotta kohtuuhintainen asuminen ja elinvoimaisuus säilyvät koko maassa osana kokonaisturvallisuutta.

Sosiaalisen asuntotuotannon toimijoiden velkojen sisällyttäminen osaksi julkisyhteisöjen velkaa

Valiokunta pitää hyvin ongelmallisena sitä, että sosiaalisen asuntotuotannon toimijoiden velat on sisällytetty osaksi julkisyhteisöjen velkaa, vaikka valtion vastuut ovat Suomessa näiden osalta välillisiä ja asunnot toimivat ensisijaisina vakuuksina. Suomen osalta näin on tapahtunut kirjanpidollisen muutoksen johdosta, jonka vuoksi vuodesta 2022 alkaen EU:n tilastointikäytännössä lasketaan 21 miljardin euron valtion tukema asuntolainakanta osaksi julkisyhteisöjen velkaa liiallisen alijäämän menettelyssä (Excessive Deficit Procedure, EDP), mikä vastaa 7:ää prosenttia bruttokansantuotteesta. EU:n tilastointisääntöjen uuden tulkinnan mukaan sosiaalisen asuntotuotannon toimijat luokitellaan julkisiksi yhteisöiksi, koska niiden toiminta perustuu valtion sääntelyyn ja valvontaan. Käytännössä nämä toimijat ovat kuitenkin omavaraisia yhtiöitä tai säätiöitä, jotka vastaavat veloistaan itse ja joiden asunto-omaisuus toimii ensisijaisena vakuutena valtion roolin rajoittuessa pääosin sellaisten toissijaisten takausten ja tukien myöntämiseen, jotka realisoituvat vain poikkeustilanteissa. Valiokunta pitää erittäin hyvänä, että valtioneuvosto on aktiivisesti pyrkinyt vaikuttamaan tulkinnan muuttamiseen ja kannustaa jatkamaan vaikuttamistyötä. Julkisesti tuetun asuntotuotannon käsittelyn julkisen talouden velka- ja alijäämätilastoissa tulee perustua yhdenmukaiseen ja läpinäkyvään käsittelyyn.

Valiokunta toteaa, että korkotukilainakannan laskeminen osaksi julkisyhteisöjen velkaa heikentää selvästi Suomen velkasuhdetta. Korkotukilainojen tilastointimuutos ei perustu valtiolle aiheutuvien riskien analyysiin, vaan tulkintaan siitä, missä määrin korkotukilainoituksella harjoitettu asuntotoiminta on valtion ohjaamaa ja siten tulkittavissa ulkoistetuksi julkishallinnon tehtäväksi. Korkotukilainoihin liittyvät käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat keskeinen arvioinnin kohde, kun tilastoviranomaiset arvioivat valtion ohjausvallan laajuutta. Käyttö- ja luovutusrajoitusten tulee olla niin sanottujen SGEI-säännösten (Yleishyödylliset taloudelliset palvelut, Service of General Economic Interest, SGEI) mukaisia, joten komission SGEI-päätös määrittää myös tuotantotukien uudistamisen liikkumavaraa. Asuntotuotantoon kohdistuvien julkisten tukien katsotaan vaikuttavan asuntomarkkinoiden kilpailuasetelmiin. EU:n kilpailupolitiikka asettaa rajoituksia sille, milloin julkinen tuki asuntotuotantoon on hyväksyttävää, ja SGEI-säännöillä tuki rajataan lähtökohtaisesti eniten tarvitseville suunnattuun ja sosiaalipoliittisin perustein kohdennettuun sosiaaliseen asuntotuotantoon. Asiakokonaisuuteen liittyy olennaisesti Euroopan komission uudistama SGEI-päätös ((EU) 2025/2630), joka korvasi aiemman vuoden 2012 päätöksen (2012/21/EU). Uuden päätöksen

tarkoituksena on antaa entistä selkeämmin EU-oikeudelliset reunaehdot kohtuuhintaisen asumisen edistämisen tukemiselle ja mahdollistaa tukemisen maltillisen laajentamisen ilman lisäriskiä valtiontukisääntöjen rikkomisesta. Päätös edellyttää edelleen huolellista SGEI-määrittelyä ja kustannusvalvontaa, ja markkinapuutteen perusteleminen korostuu eli se, miten perustellaan markkinapuute alueilla, joilla asuntomarkkinat toimivat.

Lyhytvuokraus

Komission mukaan nopea kasvu lyhytaikaisissa vuokramajoituspalveluissa sekä spekulatiiviset sijoitukset ovat lisänneet painetta asuntomarkkinoilla. Hinnat ovat nousseet nopeasti, ja jopa 20 prosenttia asuntokannasta on lyhytvuokrauksen piirissä. Komissio aikoo suunnitelmassaan tuoda kohtuuhintaisesta asumisesta uuden lainsäädäntöehdotuksen, jonka ytimenä olisi luoda uusia välineitä lyhytaikaisten vuokra-asumispalvelujen säätelyyn. Sääntely kohdistettaisiin vain asuntopaineesta (housing stress) kärsiville alueille. Lainsäädäntöehdotuksen tavoitteena on tukea kaupunkeja ja alueita näiden tunnistamisessa.

Valiokunta toteaa, että Suomessa vastaavat ilmiöt ovat selvästi rajatumpia ja keskittyvät käytännössä Rovaniemen kaltaisiin yksittäisiin matkailukeskuksiin. EU-sääntely voi tarjota hyödyllisiä työkaluja paikallisiin ongelmiin, mutta sen yleinen lähtökohta asuntopulan ja hintapaineen korostamisesta ei vastaa Suomen markkinatilannetta, jossa kehitys on ollut päinvastainen. Tämän vuoksi sääntelyn vaikutus Suomessa jää todennäköisesti rajalliseksi.

Jatkokehitys

Valiokunta pitää ymmärrettävänä komission halua analysoida ja torjua asuntokeinottelua ja parantaa markkinoiden läpinäkyvyyttä. Komissio haluaa myös tukea jäsenmaiden rakenneuudistuksia esimerkiksi verotuksessa, kaavoituksessa, hallinnollisissa prosesseissa ja maankäytössä. Valiokunta korostaa, että vaikka EU ottaisi aikaisempaa suuremman roolin asuntopolitiikassa vastatakseen monissa maissa kriisiytyneisiin huoliin, jäsenvaltioilla tulee säilyä vapaus valita omat ratkaisunsa ja EU:n asuntopolitiikan tulee perustua epäviralliseen vapaaehtoiseen yhteistyöhön ja niin haluttaessa jaettuihin parhaisiin käytäntöihin. Asuntopolitiikan alalla ei tule ottaa käyttöön sellaisia uusia ylikansallisia rahoitusmekanismeja tai rahoitusinstrumentteja, jotka eivät sovellu yhdenmukaisesti jäsenvaltioiden erilaisiin olosuhteisiin. Valiokunta katsoo valtioneuvoston tavoin, että jäsenvaltioiden ja unionin välistä toimivallan jakoa EU:n koheesiopolitiikan uudistamisessa tulee korostaa, eikä siten pidä perusteltuna asumispolitikkaan tai kansalliseen sosiaaliturvaan liittyvien kysymysten kytkemistä siihen. Jos Euroopan investointipankin rahoitusmahdollisuuksia lisätään sosiaaliperusteisessa ja kohtuuhintaisessa asumisessa, niiden tulisi keskittyä energiatehokkuuden ja vähäpäästöisyyden toimenpiteiden rahoittamiseen. Tärkeää on, että rahoituksellisiin kysymyksiin otetaan erikseen kantaa osana rahoituskehyskokonaisuutta.

Komissio suunnittelee kohtuuhintaista asumista koskevan säädöksen (Affordable Housing Act) valmistelemista mahdollisimman pian. Se aikoo myös käynnistää yleiseurooppalaisen investointialustan asuntorahoitukseen vielä vuonna 2026. Tavoitteena on myös järjestää ensimmäinen asumisen huippukokous ja käynnistää sen yhteydessä asuntoalan allianssi (European Housing Alliance). Asuntoalan allianssin kautta tarkoituksena on tiivistää EU-

yhteistyötä ottaen kuitenkin huomioon asuntopolitiikan toimivaltakysymykset. Valiokunta korostaa, että kun komissio puuttuvasta toimivallasta huolimatta aikoo vakiinnuttaa asuntopolitiikan EU-tason kysymykseksi ja perustaa rakenteita jäsenvaltioiden yhteistyön syventämiseksi, Suomen tulee osallistua työhön aktiivisesti. Vain näin voidaan valvoa, että komissio ei pyri ylittämään toimivaltaansa, vaan ottaa toimivaltarajat käytännössä huomioon siten kuin se itsekin on korostanut.

VALIOKUNNAN LAUSUNTO

Ympäristövaliokunta ilmoittaa,

että se yhtyy asiassa valtioneuvoston kantaan korostaen edellä esitettyjä näkökohtia.

Helsingissä 29.5.2026

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

puheenjohtaja Jenni Pitko vihr
varapuheenjohtaja Pinja Perholehto sd
jäsen Marko Asell sd
jäsen Noora Fagerström kok
jäsen Petri Huru ps
jäsen Christoffer Ingo r
jäsen Vesa Kallio kesk
jäsen Hanna Kosonen kesk
jäsen Johan Kvarnström sd
jäsen Karoliina Partanen kok
jäsen Jorma Piisinen ps
jäsen Merja Rasinkangas ps
jäsen Tere Sammallahti kok
jäsen Sara Seppänen ps

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Marja Ekroos