Rakli Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat

18.11.2025

Eduskunta
Ympäristövaliokunta

**Asia: E 93/2025 vp Valtioneuvoston selvitys: 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)**

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kiittää mahdollisuudesta lausua yllä mainitussa asiassa.

## Lausunnon antajasta

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä sekä näiden ammattimaisia edustajia. Raklin jäsenten omistama kiinteistökanta Suomessa on noin 100 miljoonaa neliömetriä.

## Yleistä

Näkemyksemme on, että valtioneuvoston kanta komission esitykseen on lähtökohtaisesti hyvin muotoiltu. Keskitymme lausunnossamme erityisesti kohtuuhintaiseen asumiseen.

Soveltamiseen kohdistuvien yleisten muutosten osalta yhdymme Suomen kantaan, että hallinnollisen taakan vähentämisen nimissä valvontaan ehdotettaviin lievennyksiin tulee suhtautua kriittisesti. Julkisen rahan käyttö markkinoilla vaatii huolellisuutta, ja kilpailuvääristyminen estäminen on olennaista, jotta markkina voi toimia tasapainoisesti.

## Yleisesti asumisesta EU:n agendalla

Asumisen ottaminen EU:n agendalle on lähtökohtaisesti näkemyksemme mukaan kyseenalaista, sillä EU:lla ei ole lainsäädännöllistä toimivaltaa asuntoasioissa toissijaisuusperiaatteen mukaisesti. Tätä toivomme myös Suomen korostavan EU-tasolla, kun asumiseen liittyvistä asioista päätetään. Näkemyksemme mukaan esimerkiksi parhaiden käytäntöjen jakaminen ja rakentamisen markkinoiden vauhdittaminen ovat EU-tasolle soveltuvia toimenpiteitä, ja toissijaisuusperiaatteen mahdolliseen murentamiseen tulee suhtautua erityisellä vakavuudella.

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
rakli@rakli.fi
www.rakli.fi
+358 9 4767 5711
y–tunnus 1070296–2

Vaikka monissa Euroopan maissa on pulaa asunnoista, ja asumiskustannukset ovat nousseet merkittävästi, näemme, että suurimpana syynä eri alueiden ongelmiin on ollut paikallisten ja kansallisten asuntopolitiikkojen toimimattomuus, ei EU-säädäntö.

Juurisyy asuntopulaan on se, ettei asuntoja ole rakennettu tarpeeksi. Suomessa tätä ongelmaa ei viime vuosina ole ollut, koska markkina on verrattain liberaali ja se on houkutellut investoimaan asuntomarkkinoille. Vapaita markkinoita täydentää tuettu asuntotuotanto, ja ne muodostavat yhdessä toimivan kokonaisuuden. Euroopan tasolta katsottuna Suomessa tilanne onkin verrattain hyvä tämänhetkisestä haasteellisesta markkinatilanteesta huolimatta, ja järjestelmä tasapainoinen. Euroopan tason toimenpiteillä ei pidä ainakaan haitata sitä, mikä toimii hyvin.

Olemme EU-vaikuttamistoimenpiteissämme tuoneet esille Suomen asuntopolitiikan toimivia piirteitä, jotka voidaan tiivistää seuraavasti:

- Markkina Suomessa on Euroopan liberaaleimpien joukossa ja meillä ei ole vuokrasääntelyä, mikä houkuttelee toimijoita investoimaan asuntomarkkinoille.
- Yleinen asumistuki kohdistuu tasapuolisesti kaikille sitä tarvitseville.
- Valtion tukema asuntotuotanto pienituloisille perheille ja erityisryhmille varmistaa asumisen mahdollisuuksia kaikille.
- MAL-sopimukset suurimpien kaupunkien ja valtion välillä edistävät tonttitarjontaa, tarvittavaa infrarakentamista ja kestävää kaupunkikehitystä.

Verrattain hyvästä tilanteesta huolimatta Suomessakin tarvitaan toimenpiteitä asumisen kustannusten kohtuullistamiseksi. Esimerkiksi yksityiskohtainen sääntely, verojen ja veronluonteisten maksujen vaikutukset sekä kalliit kaavamääräykset vaikuttavat asumisen kustannuksiin kaikessa rakentamisessa. Näihin liittyvät toimenpiteet ovat kuitenkin lähtökohtaisesti kansallisen ja paikallisen tason päätöksenteon piirissä.

**Huomioita Suomen kantaan kohtuuhintaisesta asumisesta**

Kuten yllä toteamme, Suomen kanta on ansiokkaasti muotoiltu, ja se kiinnittää huomiota tärkeisiin epäkohtiin komission esityksessä. Yhdymme Suomen kantaan siinä, että nykyinen SGEI-päätös on asumisen osalta riittävä, eikä tarvetta soveltamisalan laajentamiseen kohtuuhintaiseen asumiseen ole. Näemme valtioneuvoston tavoin, että uusi sääntely saattaa vaikeuttaa nykyisten toimivien tukijärjestelmien soveltamista. Pelkona on, että se tuottaa myös lisäbyrokratiaa ja vaikeuttaa markkinoiden toimintaa.

Suomen kannan omakustannusperiaatetta käsittelevät kriittiset huomiot ovat oikeansuuntaisia. Kuten kannassa tuodaan esille, komission ehdotus ei huomioi esimerkiksi alueellisia

markkinatilanteita. Tälläkin hetkellä Suomessa on kaupunkeja, joissa tuotetun asuntotuotannon vuokrat ovat markkinahintaa korkeammalla tasolla, esimerkkinä Pori. Näemme, että Suomen esitys omakustannusperiaatteen tunnustamisesta SGEI-päätöksessä sosiaalisen ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon hyväksyttävänä vuokranmääritysmallina on erittäin tärkeä.

Huomiona asumisen laatuun liittyviin kirjausehdotuksiin komission esityksessä toteamme, että Suomessa rakentamisen laatua säännellään yhtäläisesti, oli sitten kyse valtion tukemasta tai vapaarahoitteisesta tuotannosta. Vaaditut yhtäläiset laatuvaatimukset toimivat yhteen myös omakustannusperiaatteen kanssa. Toisaalta haluamme tuoda esille, että asuntotuotannossa tulisi tarkastella mahdollisuuksia joustavoittaa sellaisia vaatimuksia, jotka eivät vaikuta asumisen turvallisuuteen ja terveellisyyteen, mutta alentaisivat kustannuksia ja toisivat lisää joustoa hankkeiden toteuttamiseen.

Näemme valtioneuvoston kanssa yhtäläisesti riskinä sen, että komission ehdotus heikentäisi yksityisten investointien houkuttelevuutta. Valtion tukema asuntotuotanto syrjäyttää tutkitusti yksityisiä investointeja. Suomen hallituksen tilaaman tutkimuksen (Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet, 2018, https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-287-512-9) mukaan pitkän aikavälin syrjäytymisvaikutus oli Suomen suurimmissa kaupungeissa kesimäärin 39 % eli nettolisäys asuntokantaan on 0,6 asuntoa jokaista rakennettua tuettua asuntoa kohden.

**Lopuksi**

On hyvä huomata, että asumiseen tarvittavat tulevaisuuden investoinnit jo Suomen tasolla, saatikka Euroopan unionissa ovat huomattavia, eikä niitä pystytä pelkästään julkisen tuen avulla toteuttamaan. Toimivasta investointiympäristöstä huolehtiminen, MAL-sopimusten riittävä resursointi ja rakentamiseen kohdistuvan kustannuspaineen vähentäminen ovatkin avainasemassa asumisen kohtuullisen hinnan varmistamiseksi mahdollisimman monelle.

Kiinteistöomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

Aija Tasa
johtaja, asuminen ja lakiasiat