

Komission tiedonanto kohtuuhintaista asumista koske- vasta eurooppalaisesta suunnitelmasta

Eduskuntatunnus

Käsittelyvaihe ja jatkokäsittelyn aikataulu

Komissio julkisti 16.12.2025 ns. asuntopakettinsa, joka sisältää neljä osaa:

- 1) Euroopan kohtuuhintaisen asumisen suunnitelma (European Affordable Housing Plan)
- 2) Komission uusi päätös yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvistä palveluista (SGEI-päätös)
- 3) Komission tiedonanto ja ehdotus neuvoston suosituksiksi uudesta eurooppalaisesta Bauhausista (New European Bauhaus, NEB)
- 4) Euroopan asuntorakentamisen strategia (European Strategy for Housing Construction)

Tämä E-kirje koskee komission tiedonantoa Kohtuuhintaista asumista koskeva eurooppalainen suunnitelma (COM (2025) 1025 final). Uuden SGEI-päätöksen valmistelua käsiteltiin E-kirjeessä E 93/2025 vp. Komission tiedonannosta ja neuvoston suosituksista uudesta eurooppalaisesta Bauhausista laaditaan erillinen E-kirje.

Komissio kävi vuoden 2025 aikana laaja-alaista vuoropuhelua jäsenvaltioiden ja sidosryhmien kanssa kohtuuhintaisen asumisen toimintasuunnitelman pohjustamiseksi.

Asumiskysymyksiä käsiteltiin Eurooppa-neuvoston antamissa päätelmissä 23.10.2025 (EUCO 18/25). Kohtuuhintaisen asumisen suunnitelmasta julkaistiin myös neuvoston puheenjohtamaa Tanskan päätelmät joulukuun 2025 TSTK-neuvoston jälkeen (15709/25). Kyproksen puheenjohtajakaudella valmistellaan myös neuvoston päätelmät, jotka on tarkoitus hyväksyä TSTK-neuvostossa kesäkuun lopulla. Päätelmiä käsitellään sosiaaliasioiden työryhmässä keväällä 2026. Kypros järjestää epävirallisen asuntopolitiikan konferenssin 11.-12.5.2026.

Komissio on järjestämässä vuoden 2026 aikana ensimmäisen asumisen huippukokouksen.

Suomen kanta

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

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

Suomi korostaa asumiseen liittyvissä kysymyksissä jäsenvaltioiden ja unionin välistä toimivallan jakoa, jonka mukaan asuntopolitiikka kuuluu jäsenvaltioiden toimivaltaan (U 13/2026 vp). Unionissa on vakiintuneesti katsottu, että asuntopolitiikka, mukaan lukien maankäyttö ja kaavoitus, kuuluvat jäsenvaltioiden toimivaltaan.

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

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

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

Suomi pitää ongelmallisena sosiaalisen asuntotuotannon toimijoiden velkojen sisällyttämisestä osaksi julkisyhteisöjen velkaa myös tilanteissa, joissa valtion vastuut ovat vain vä- lillisiä ja asunnot toimivat ensisijaisina vakuuksina. Suomi pitää tärkeänä julkisesti tuetun asuntotuotannon yhdenmukaista ja läpinäkyvää käsittelyä julkisen talouden velka- ja ali- jäämätilastoissa.

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

Suomi katsoo, että Euroopan investointipankin rahoitusmahdollisuuksien lisäämisen so- siaaliperusteisessa ja kohtuuhintaisessa asumisessa tulisi keskittyä energiatehokkuuden ja vähäpäästöisyyden toimenpiteiden rahoittamiseen. Suomi korostaa puurakentamisen ja muiden rakennusmateriaalien vähäpäästöisiä innovaatioita.

Suomi korostaa jäsenvaltioiden ja unionin välistä toimivallan jakoa EU:n koheesipolitiikan uudistamisessa eikä siten pidä perusteltuna asumispolitiikkaan tai kansalliseen sosi- aaliturvaan liittyvien kysymysten kytkemistä siihen (E 73/2025 vp).

Rahoituksellisiin kysymyksiin otetaan erikseen kantaa osana rahoituskehyskokonai- suutta.

Pääasiallinen sisältö

Komissio julkisti 16.12.2025 ns. asuntopakettinsa, joka muodostuu neljästä osasta. Asuntopaketin ydin on EU:n ensimmäinen kohtuuhintaista asumista koskeva suunnitelma (European Affordable Housing Plan).

Muut osat asuntopakettia ovat:

- Euroopan komission uusi päätös (EU) 2025/2630 yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvistä palveluista (SGEI-päätös). Tällä korvattiin vuoden 2012 SGEI-päätös. Päätös on jäsenvaltioita sitova EU-säädös. Uudessa SGEI-päätöksessä sen soveltamisalaa on laajennettu kohtuuhintaisten asumiseen ja yksinkertaistettu sääntöjä. Uuden SGEI-päätöksen vaikutusten arvioinnissa on tunnistettu, että kansalliset tukijärjestelmämme ovat pääosin uuden SGEI-päätöksen mukaisia. Eduskuntaa on tiedotettu valmisteilla olleesta päätöksestä E-kirjeellä E 93/2025 vp.
- Komission tiedonanto ja ehdotus neuvoston suositukseksi uudesta eurooppalaisesta Bauhausista (NEB, New European Bauhaus). Ursula von der Leyenin vuonna 2020 lanseeraama ja komission vuonna 2021 toimeenpanema visio aikamme Bauhausista on kehittynyt tuhansien toimijoiden verkostoksi, joka tuo arkkitehtuurin, kestävän rakentamisen, muotoilun ja kulttuurin osaksi Euroopan vihreää siirtymää ja rakennemuutosta. Vuodesta 2025 alkaen NEB on ollut osa Horisontti Eurooppa -rahoitusohjelmaa. Uusi rahoitusmuoto avaa mahdollisuuksia NEB-projektien pitkäjänteiseen kehittämiseen. (NEB-tiedonannosta ja suosituksista on valmisteilla erillinen E-kirje).
- Euroopan asuntorakentamisen strategia (European Strategy for Housing Construction), jossa keskitytään toimenpiteisiin, jotka vähentävät rakennuskustannuksia, lisäävät työvoiman osaamista, parantavat tuottavuutta sekä edistävät rakentamisen ympäristöystävällisyyttä.

Asuntopaketillaan komissio pyrkii suuntaamaan niin julkisia kuin yksityisiä investointeja asuntojen rakentamiseen ja peruskorjaamiseen, suunnittelemaan sääntelyä lyhytaikaisesta vuokrauksesta ja keventämään rakennushankkeiden hallinnollista taakkaa. Komission tiedonannon mukaan asumista tuetaan jo nykyisestäkin EU-budjetista. Komission ehdotuksessa seuraavalle rahoituskehyskaudelle 2028–2034 komissio tarjoaa jäsenvaltioille uusia mahdollisuuksia laajentaa asuntoinvestointeja nykyisestä.

Komissio korostaa 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.

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. Rakennusluvut ovat vähentyneet yli 20 prosenttia, rakentamiskustannukset nousseet ja alan työvoimapula pahentunut. Lisäksi noin 20 prosenttia EU-alueen asunnoista on muussa kuin pysyvässä asumiskäytössä.

Komission arvion mukaan EU:ssa pitäisi rakentaa yli 2 miljoonaa asuntoa vuodessa, mikä komission laskelman mukaan tarkoittaa 650 000 asunnon rakentamista vuosittain yli nykyisen tason seuraavan kymmenen vuoden aikana. Lisätuotannon kustannuksiksi komissio arvioi noin 150 miljardia euroa vuodessa.

Asuntokriisin katsotaan komission tiedonannossa vaikuttavan pienituloisten lisäksi myös keskiluokkaisiin väestöryhmiin. Siksi opettajat, sairaanhoitajat, poliisit ja muut ns. avaintyöntekijät joutuvat usein muuttamaan pois työpaikkakuntiansa keskuksista. Nuoret joutuvat lykkäämään opintoja, perheen perustamista tai muuttamaan ahtaisiin tiloihin. Kaupunkialueiden paine kasvaa, kun taas toiset alueet kärsivät väestökadosta ja palveluiden puutteesta.

Komissio katsoo, että joillakin alueilla asuntokriisin vaikutukset tuntuvat erityisen voimakkaasti. Suurimmat paineet kohdistuvat EU:n kaupunkeihin ja suosittuihin matkakohteisiin. Samaan aikaan harvaan asutut alueet, maaseutualueet ja jotkin EU:n syrjäisimmät alueet kärsivät asuntojen arvojen laskusta sekä sosiaalipalveluiden, muiden peruspalveluiden ja keskeisen infrastruktuurin vähyydestä.

Euroopan kohtuuhintaisen asumisen suunnitelma rakentuu neljän pilarin varaan:

Pilari I: Asuntotarjonnan lisääminen

Komission tavoitteena on nostaa rakennusalan kapasiteettia, tuottavuutta ja innovointia. Keinoja olisivat mm.

- teollisen rakentamisen lisääminen
- moderneihin menetelmiin ja biopohjaisiin, vähähiilisiin materiaaleihin panostaminen
- työvoimapulan helpottaminen mm. koulutuksella
- byrokratian keventäminen ja lupaprosessien digitalisointi
- tyhjien ja alikäytettyjen rakennusten tehokkaampi hyödyntäminen

Pilari II: Investointien mobilisointi

Suunnitelmalla komissio pyrkii edistämään asuntoinvestointeja sekä julkisin että yksityisin varoin. EU:n osalta käytössä olisivat:

- koheesiopolitiikan varat ja InvestEU (arviolta 43 mrd. € nykyisen rahoituskauden kehyksen puitteissa)
- seuraava monivuotinen rahoituskehys (2028–2034), jossa komissio haluaisi nostaa asumisen yhdeksi keskeiseksi teemaksi
- eurooppalainen investointijärjestely, joka kokoaisi yhteen rahoitusmahdollisuuksia ja osaamista. Komissio työskentelee yhdessä Euroopan investointipankin (EIB) kanssa
- valtioneuvoston päätösten päivittäminen, jotta jäsenvaltiot voivat tukea kohtuuhintaista asumista joustavammin (uusi SGEI-päätös 16.12.2025).

Komission tavoitteena olisi parantaa rahoituksen saatavuutta ja lisätä sijoittajien kiinnostusta erityisesti sosiaaliseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Komission tavoitteena on antaa jäsenvaltioille ohjeita, joilla niitä autetaan suunnittelemaan sosiaaliperusteisia ja kohtuuhintaisia asuntoja tukevia taloudellisia ja oikeudellisia ratkaisuja, joissa otetaan huomioon myös julkista velkaa koskevat näkökohdat.

Pilari III: Välittömästi vaikuttavat toimet uudistusten aikana

Komission mukaan nopea kasvu lyhytaikaisissa vuokramajoituspalveluissa sekä spekulatiiviset sijoitukset ovat lisänneet painetta asuntomarkkinoilla. Komissio aikoo suunnitelmassaan

- tuoda uuden lainsäädäntöehdotuksen kohtuuhintaisesta asumisesta, jonka ytimenä olisi luoda uusia välineitä lyhytaikaisten vuokra-asumispalvelujen (STR) säätelyyn
- lainsäädäntöehdotus tukisi kaupunkeja ja alueita asuntopulasta kärsivien alueiden tunnistamisessa
- analysoida ja torjua asuntokeinottelua ja parantaa markkinoiden läpinäkyvyyttä

Lisäksi komissio haluaisi tukea jäsenmaiden rakenneuudistuksia esimerkiksi verotuksessa, kaavoituksessa, hallinnollisissa prosesseissa ja maankäytössä.

Pilari IV: Haavoittuvassa asemassa olevien tukeminen

Komission mukaan kriisi koskettaa erityisesti:

- nuoria ja opiskelijoita
- pienituloisia perheitä
- ns. avaintyöntekijöitä
- asunnottomia
- maahanmuuttajia, vähemmistöjä ja vammaisia henkilöitä

Komissio ehdottaa:

- investointien lisäämistä opiskelija-asuntoihin
- opiskelijoiden maksamien vakuustalletusten keventämistä
- asunnottomuuden torjumista asunto ensin -mallilla
- vuokrasuojan ja läpinäkyvyyden vahvistamista
- energiaköyhyyttä vähentäviä toimia

Komission tavoitteena olisi katkaista syrjäytymistä aiheuttavat mekanismit ja parantaa mahdollisuuksia itsenäiseen asumiseen.

Komission suunnitelma yrittää tarjota kunnianhimoisen ja monitasoisen vastauksen Euroopan pitkittyneeseen asuntokriisiin.

Suunnitelmassa komissio ehdottaa seuraavia lainsäädäntöhankkeita:

- Kohtuuhintaisen asumisen lainsäädäntöaloite (Affordable Housing Act, Q4 2026)
 - koskisi alueita, joilla asuntomarkkinat ovat kireimmät (määrittely, mittarit, toimenpiteet)
 - toisi uutta sääntelyä lyhytvuokraukseen (Short Term Rental STR) täydentäen jo hyväksytyä STR-tietojen jakamista koskevaa asetusta (EU) 2024/1028.
- Rakennuspalvelusäädös (Construction Services Act, Q4 2026)
 - tavoitteena parantaa rakennuspalveluiden tarjontaa yli jäsenvaltioiden rajojen
 - tavoitteena lisätä kilpailua ja kapasiteettia rakennusalalla
- Asumisen yksinkertaistamis paketti (Housing Simplification Package, 2027)
 - EU-tason sääntelyn kartoitus tavoitteena hallinnollisten velvoitteiden keventäminen
 - jäsenvaltioiden toimien tukeminen
- Neuvoston suositus asuntomarkkinoilta syrjäytymisen torjumiseksi (Council Recommendation on fighting housing exclusion, 2026)

- keskittyy asunnottomuuden torjuntaan, asumisturvaan ja energiaköyhyyden vähentämiseen
- aloite esitetään tulevan EU:n köyhydentorjuntastrategian (Anti-poverty Strategy) yhteydessä
- Energian ja asumisen lainsäädäntöpaketit (2026)
 - sisältyy tulevaan Citizens Energy Package -kokonaisuuteen
 - käsittelee mm. kuluttajien suojaa energian saannissa ja tukea energiakorjauksiin

Lisäksi vuoden 2026 aikana komission tarkoitus on laatia analyysi asuntojen hintojen kehityksestä, mukaan lukien saatavilla oleva näyttö asuntokeinottelun malleista, tietopuutteista ja taloudellisista seurauksista.

Komission seuraavat askeleet suunnitelman toimeenpanossa ovat:

- Kohtuuhintaista asumista koskevan säädöksen (Affordable Housing Act) eteenpäin vieminen mahdollisimman pikaisesti. Lain valmistelemiseksi komissio on julkaissut kannanottopyynnön (call for evidence) 6.3.-3.4.2026;
- asumista koskevan lainsäädännön yksinkertaistamispaketin käsittelyn jatkaminen;
- keskittyminen asuntorahoitukseen ja yleiseurooppalaisen investointialustan (Pan-European Investment Platform) käynnistäminen myöhemmin vuonna 2026;
- jäsenvaltioiden kanssa tehtävän yhteistyön tehostaminen nuorten ja opiskelijoiden, erityisesti heikommassa asemassa olevien, auttamiseksi;
- asuntoasioiden poliittisen merkityksen lisääminen ja tiiviimmän korkean tason yhteistyön mahdollistaminen käynnistämällä asuntoalan allianssi (European Housing Alliance) ja järjestämällä ensimmäinen asumisen EU-huippukokous tänä vuonna.

Asuntoalan allianssilla komissio tavoitteena rakenteellista EU-yhteistyötä kohtuuhintaisen asumisen suunnitelman toimeenpanon edistämiseksi. Samalla rakenteella otettaisiin huomioon asuntopolitiikan hajautettu luonne ja toimivaltakysymykset.

Allianssin rakenteessa olisi eri tasoja:

- poliittinen taso (asumisen huippukokous ja säännölliset epäviralliset ministerikokoukset)
- asiantuntijataso (keskinäisen oppimisen ohjelma)
- laajemmalle ulottuvat toimintatavat ja -välineet (kotisivu, tapahtumat, parhaiden käytäntöjen levittäminen)

Allianssi käynnistettäisiin virallisesti asumisen huippukokouksen yhteydessä.

EU:n oikeuden mukainen oikeusperusta/päätöksentekomenettely

Komission tiedonanto ei ole oikeudellisesti sitova.

Käsittely Euroopan parlamentissa

Euroopan parlamentin joulukuussa 2024 nimittämä asuntokriisiä käsittelevä erikoisvaliokunta (EP HOUS) on valmistellut oman mietintönsä ja äänesti siitä 9.2.2026. Mietinnön päävalmistelijana toimi Borja Giménez Larraz (ES, PPE). Parlamentin täysistunto hyväksyi mietinnön äänestyksessä 10.3.2026. Valiokunta jatkaa työtään heinäkuun 2026

loppuun. Valiokunnassa on 33 jäsentä ja sen puheenjohtajana toimii Irene Tinagli (IT, S&D). Valiokunnan ainoa suomalainen jäsen on MEP Maria Ohisalo.

Kansallinen valmistelu

Ympäristöjaoston (EU-23) ja Sosiaaliasiat -jaoston (EU-25) kirjallinen menettely 8.-10.4.2026

EU-ministerivaliokunta 17.4.2026

Eduskuntakäsittely

Kansallinen lainsäädäntö, ml. Ahvenanmaan asema

Taloudelliset vaikutukset

Taloudellisten vaikutusten arviointi tiedonannossa suunnitteilla olevien toimenpiteiden osalta ei ole tässä vaiheessa mahdollista. Taloudellisiin vaikutuksiin otetaan tarkemmin kantaa komission annettua yksittäiset aloitteet tai ehdotukset.

Muut asian käsittelyyn vaikuttavat tekijät

Nykyisen lainsäädäntökehyksen mukaan sosiaalisen asuntotuotannon toimijoiden sektori-
luokittelu vaihtelee jäsenvaltioittain, joka johtaa jäsenvaltioiden eriarvoiseen ja epäyhte-
näiseen kohteluun.

Koheesiopolitiikan ohjelmakauden 2021–2027 väliarviointi on saatettu päätökseen. Suomi päätti uudelleen kohdentaa ohjelmavaroja muiden jäsenvaltioiden tavoin lähinnä turvallisuusteemaan liittyviin investointeihin. Asiassa on annettu U-kirjelmä (U 17/2025 vp).

Komission energiapäaosastolla (DG ENER) on helmikuusta 2025 toiminut uusi asunto-
asiain yksikkö (*Task Force Housing TFH*). Yksikön päätehtävä on tukea ja koordinoida
komission nykyisiä ja tulevia asuntoaloitteita sekä kohtuuhintaisen asumisen suunnitel-
man toimeenpanoa. Asuntoasian yksikkö on järjestänyt mm. kolme jäsenvaltioiden
edustajien tapaamista.

Komissio asetti vuonna 2025 myös riippumattoman 15-jäsenisen *Housing Advisory Board* -elimen. Suomesta siinä oli mukana Y-säätiön toimitusjohtaja Teija Ojankoski. Asiantuntijaryhmä antoi marraskuussa 2025 komissiolle omat riippumattomat toiminta-
poliittiset suosituksensa.

Asiakirjat

COM (2025) 1025 final

Laatijan ja muiden käsittelijöiden yhteystiedot

Jarmo Lindén, YM, neuvotteleva virkamies, puh. 0295 250 585

VAHVA-tunnus

EU/1278/2025