Euroopan unionin
virallinen lehti

FI
C-sarja

C/2026/3222

2.7.2026

Euroopan talous- ja sosiaalikomitean lausunto

Asuntopulan helpottaminen perhelähtöisen, kohtuuhintaiseen ja kestävyysperiaatteiden mukaiseen asumiseen tähtäävän asuntopolitiikan avulla

(EU:n neuvoston puheenjohtajavaltion Kyproksen pyytämä valmisteleva lausunto)

(C/2026/3222)

Esittelijä: **Thomas KATTNIG**

Neuvonantaja	Sandra MATZINGER (esittelijän neuvonantaja)
Oikeusperusta	Työjärjestyksen 52 artiklan 2 kohta
Lausuntopyyntö	EU:n neuvoston puheenjohtajavaltion Kyproksen 13. lokakuuta 2025 päivätty lausuntopyyntö
Oikeusperusta	Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 304 artikla
Vastaava jaosto	”liikenne, energia, perusrakenteet, tietoyhteiskunta”
Hyväksyminen jaostossa	9.3.2026
Hyväksyminen täysistunnossa	18.3.2026
Täysistunnon numero	604
Äänestystulos (puolesta / vastaan / pidättyi äänestämästä)	187/2/6

1. Päätelmät ja suositukset

1.1 Euroopan talous- ja sosiaalikomitea (ETSK) suhtautuu myönteisesti kohtuuhintaista asumista koskevaan suunnitelmaan, mutta kehottaa komissiota esittämään pikaisesti aloitteet, joista on ilmoitettu, ja ottamaan käyttöön paljon kunnianhimoisempia toimenpiteitä rakenteellisen asuntokriisin ratkaisemiseksi muun muassa niin, että huolehditaan paremmista toimintaedellytyksistä, sisällytetään oikeus asianmukaiseen ja kohtuuhintaiseen asuntoon EU:n primaarilainsäädäntöön, varmistetaan riittävä rahoitus ja kiinnitetään nykyistä enemmän huomiota nuoriin, perheisiin ja kestävyyteen. Komitea kritisoi selkeiden maankäyttö- ja aluesuunnittelua koskevien ohjeiden puuttumista, kaupunkirakenteen hajautumisen ja ilmastoon liittyvän kehityksen taantumisen riskejä sekä kunnille, alueille ja paikallisviranomaisille annettua riittämätöntä roolia. Komitea peräänkuuluttaa myös tehokasta maaseudun kehittämisstrategiaa ja hyviksi osoittautuneita välineitä sekä tuettujen kohtuuhintaisten asuntojen pakollista prosenttiosuutta.

1.2 ETSK korostaa, että energiaköyhyys ja nykyinen asuntokriisi ovat kaksi toisiinsa kytkeytyvää haastetta, jotka vaikuttavat miljooniin eurooppalaisiin. Ne kummatkin – etenkin yhdessä – estävät ihmisiä osallistumasta yhteiskunta-, kulttuuri- ja talouselämään. ETSK peräänkuuluttaakin kokonaisvaltaista lähestymistapaa, jossa keskitytään ympäristövastuun ja kohtuuhintaisuuden yhdistämiseen, jotta asumiskustannukset eivät ylitä 25:tä prosenttia kotitalouden käytettävissä olevista tuloista, energiamarkkinoiden uudistusta, jossa sähkön hinta irrotetaan kalleimmasta energialähteestä, haavoittuvassa asemassa olevien kotitalouksien säänneltyä perusenergiankulutusta ja niiden verkosta irtikytkemistä koskevaa kieltoa.

1.3 Asuntopolitiikka kuuluu ja sen on jatkossakin kuuluttava toissijaisuusperiaatteen mukaisesti jäsenvaltioiden toimivallan piiriin. Äskettäin julkaistussa yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvien palvelujen, kuten sosiaaliperusteisten ja kohtuuhintaisten asuntojen, tuottamisesta maksettavista korvauksista annetussa komission päätöksessä ([1]) ja sen

([1]) https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FI/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202502630.

liitteessä jäsenvaltioille asetetaan kuitenkin mittavia rajoituksia seitsemän ehdollisuusvaatimuksen muodossa niiden pyrkiessä parantamaan kohtuuhintaisten asuntojen tarjontaa. ETSK kritisoi tätä lähestymistapaa. Kysymykset kohderyhmien määrittelystä ja tulotarkastusten suorittamisesta olisi jätettävä jäsenvaltioiden vastuulle toissijaisuusperiaatteen mukaisesti. Näin ollen on säädettävä nykyistä laajemmasta ja selkeästi määritellystä valtiontukisääntöjä koskevasta poikkeuksesta, jotta voidaan turvata yleiseen hyvinvointiin tähtäävät asumismallit kaikkialla EU:ssa.

1.4 ETSK kehottaa fossiilisilla polttoaineilla lämmitettävien asuntojen vuokranantajia kantamaan osan näiden asuntojen hiiliverosta, jotta vuokralaisia voidaan suojella kustannusten siirtämisestä aiheutuvilta liiallisilta vuokrankorotuksilta. Samalla yksityisiä vuokranantajia on tuettava, jos nämä eivät pysty vastaamaan tällaisten toimenpiteiden kustannuksista.

1.5 ETSK tunnustaa roolin, joka julkisen ja yksityisen sektorin kumppanuuksilla voi olla kohtuuhintaisten asuntojen saatavuuden parantamisessa tietyissä olosuhteissa. Asuntosektorilla sovellettava rajallisen voiton tavoitteluun perustuva malli on erinomainen esimerkki tällaisesta yhteistyöstä.

1.6 ETSK toteaa asuntokriisin johtuvan muun muassa siitä, että kestävyysajattelun mukaisten ja kohtuuhintaisten asuntojen tarjonta on tarpeisiin nähden riittämätöntä. Tarjolla olevien kohtuuhintaisten omistus- ja vuokra-asuntojen määrää on siksi pyrittävä lisäämään kaikin keinoin, ja mukaan on siis saatava kaikki, niin julkiset, voittoa tavoittelemattomat, rajallista voittoa tavoittelevat kuin yksityisetkin toimijat. Asuntojen saatavuutta parantavien toimien yhteydessä on pyrittävä johdonmukaisesti vahvistamaan kuluttajansuojaa.

1.7 ETSK kehottaa komissiota tukemaan jäsenvaltioita antamalla suosituksia vallitsevan sijoittajavetoisuuden torjumiseksi erityisesti kaupunkialueilla ja toteaa, että nuoret ja perheet ovat liiallisen yksityisistä vuokramarkkinoista riippuvuutensa takia suhteettoman alttiita sen vaikutuksille, mikä on merkittävä vuokria nostava ja kohtuuhintaisuutta heikentävä tekijä.

1.8 ETSK muistuttaa, että jäsenvaltioiden on toimitettava ilmastotoimien sosiaalisen tuen suunnitelmansa ja noudatettava niissä tehtyjä sitoumuksia. Samalla ETSK katsoo, että sosiaaliseen ilmastorahastoon, oikeudenmukaisen siirtymän rahastoon ja Euroopan sosiaalirahasto plussaan (ESR+) osoitettavia määrärahoja on lisättävä seuraavassa monivuotisessa rahoituskehyksessä ja että vihreisiin peruskorjauksiin tarkoitetut tulevat EU:n rahoitusvirrat on asetettava suoraan apua tarvitsevien kotitalouksien ja perheiden saataville.

1.9 ETSK on tyytyväinen siihen, että komissio aikoo järjestää Liègen julistuksen jatkotoimena kaikkien aikojen ensimmäisen asumista käsittelevän EU:n huippukokouksen vuonna 2026, ja katsoo, että komitean olisi oltava siinä mukana. ETSK kehottaa kuitenkin Euroopan komissiota järjestämään yhteistyössä Euroopan parlamentin, ETSK:n ja alueiden komitean kanssa vuosittain sosiaalista ja kohtuuhintaista asuntotarjontaa käsittelevän EU:n huippukokouksen, jotta voidaan varmistaa, että asia pysyy ensisijaisena kaikkialla Euroopassa. Huippukokouksen lähtökohtana olisivat monitasoinen toimintamalli ja toissijaisuusperiaatteen kunnioittaminen, ja siihen koottaisiin parhaiden käytäntöjen vaihtoa varten kaikki sidosryhmät, jotka osallistuvat asumisasioihin liittyvien toimien toteuttamiseen jäsenvaltioissa.

2. **Yleishuomiot**

2.1 EU:n neuvoston puheenjohtajavaltio Kypros on pyytänyt ETSK:ta laatimaan valmistelevan lausunnon, jossa olisi erityisesti otettava huomioon asuntopolitiikan, asuntojen rakentamisen ja kunnostamisen rahoitusmallien, sosiaalisen osallisuuden, kestävyyden ja energiatehokkuuden välinen tiivis yhteys ja korostettava kohtuuhintaisuutta sosiaalisen yhteenkuuluvuuden ja kilpailukyvyn keskeisenä osatekijänä erityisesti lapsiperheiden ja kaupunkialueiden pieni- ja keskituloisten kotitalouksien kannalta.

2.2 Euroopan sosiaalisten oikeuksien pilarin periaatteiden 19 ja 20 mukaisesti asianmukainen ja kohtuuhintainen asunto ja peruspalvelujen saatavuus ovat keskeisiä sosiaalisia oikeuksia, ja asumistilannetta pidetään kriittisenä, kun kohtuuttomasta menorasituksesta ([2]) kärsivien osuus on yli 40 prosenttia. ETSK kehottaa soveltamaan kustannuksiltaan kohtuulliseen, kestävään ja perhelähtöiseen asumiseen kokonaisvaltaista lähestymistapaa, jossa asumiskustannukset pidetään alle 25 prosentissa kotitalouksien käytettävissä olevista tuloista.

2.3 Asumisen epävarmuus, joka johtuu kohtuuttomista asumiskustannuksista ja puutteellisista asuinoloista, heikentää terveyttä, hyvinvointia ja talousnäkymiä, lisää terveyskustannuksia, alentaa tuottavuutta ja ostovoimaa, vähentää kulutusmenoja ja ammattitaitoisen työvoiman saatavuutta sekä syventää eriarvoisuutta. Tällainen haavoittuvuus ei ole

([2]) Euroopan komissio – kohtuuttomasta asumismenorasituksesta kärsivien osuus.

staattista: kotitalouksista, jotka eivät ole rakenteellisesti epäedullisessa asemassa, voi nopeasti tulla haavoittuvia, jos niitä koettelevat peruspalveluiden äkilliset hinnankorotukset tai muut tapahtumat, kuten työttömyys. Ongelmaa pahentaa asuntomarkkinoilla vallitseva sijoittajavetoisuus, jonka seurauksena kiinteistöjen nimellisarvo on monissa Euroopan kaupungeissa noussut kymmenen vuoden aikana 30,9 prosenttia ([3]), mikä on lisännyt sosioekonomista eriarvoisuutta.

EU:n vihreä siirtymä on pidettävä edelleen mielessä, ja sen yhteydessä on tarjottava vahvaa sosiaalista tukea epäedullisessa asemassa oleville kotitalouksille ja perheille. Koska EU:n talous perustuu yhä suurelta osin fossiilisiin polttoaineisiin ([4]), siirtyminen uusiutuviin energialähteisiin on järjestettävä oikeudenmukaisesti niin, ettei ketään jätetä jälkeen. Tämä edellyttää entistä vahvempaa yleistä luottamusta energiahallintoon ja kansalaisten merkityksellistä osallistumista päätöksentekoon. Sosiaalisiin tarpeisiin vastaamisen ja oikeudenmukaisen siirtymän varmistamisen on näin ollen oltava ensisijaisia painopisteitä, myös niin, että vahvistetaan ja kasvatetaan merkittävästi sosiaalista ilmastorahastoa. Haavoittuvassa asemassa olevat ryhmät, kuten pienituloiset (työssäkäyvät köyhät), eläkeläiset, suurperheet, yksinhuoltajat, nuoret ([5]), maahanmuuttajat ja vammaiset henkilöt, kärsivät eniten (energiatehokkuuden kannalta) puutteellisista asuinoloista ja energiaköyhyydestä, joka koettelee yleensä enemmän naisia ([6]).

2.4 Vuosina 2015–2024 yksin asuvien lapsettomien aikuisten ryhmä on kasvanut nopeimmin (16,9 %), kun taas muiden kotitaloustyyppien osuudet ovat pysyneet käytännöllisesti katsoen muuttumattomina tai supistuneet ([7]). Tällä meneillään olevalla väestörakenteen muutoksella ja kotitalouksien muuttuvalla kokoonpanolla on merkittäviä vaikutuksia, jotka on otettava huomioon tulevassa suunnittelussa, kun kyse on esimerkiksi nykyistä esteettömämmistä asunnoista, soveltuvista asuintiloista ja monisukupolvisten asuntojen yleistymisestä.

3. **Erityishuomiot**

3.1 ETSK on tyytyväinen siihen, että komissio aikoo järjestää Liègen julistuksen jatkotoimena kaikkien aikojen ensimmäisen asumista käsittelevän EU:n huippukokouksen vuonna 2026, ja katsoo, että komitean olisi oltava siinä mukana. ETSK kehottaa kuitenkin Euroopan komissiota järjestämään yhteistyössä Euroopan parlamentin, ETSK:n ja alueiden komitean kanssa vuosittain sosiaalista ja kohtuuhintaista asuntotarjontaa käsittelevän EU:n huippukokouksen, jotta voidaan varmistaa, että asia pysyy ensisijaisena kaikkialla Euroopassa. Huippukokouksen lähtökohtana olisivat monitasoinen toimintamalli ja toissijaisuusperiaatteen kunnioittaminen, ja siihen koottaisiin parhaiden käytäntöjen vaihtoa varten kaikki sidosryhmät, jotka osallistuvat asumisasioihin liittyvien toimien toteuttamiseen jäsenvaltioissa.

3.2 ETSK suhtautuu myönteisesti kohtuuhintaista asumista koskevan suunnitelman julkaisemiseen. Komitea kehottaa kuitenkin komissiota nopeuttamaan suunnitelmassa esitettyjen aloitteiden julkistamista ja peräänkuuluttaa kunnianhimoisempia toimenpiteitä, joilla puututaan asianmukaisesti asuntokriisin rakenteellisiin syihin erityisesti sosiaaliperusteisen ja rajallista voittoa tavoittelevan asuntotuotannon osalta.

3.3 ETSK suhtautuu myönteisesti sitoumukseen tukea investointeja sosiaaliperusteiseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen, huomion kiinnittämiseen haavoittuvassa asemassa oleviin ryhmiin, tyhjillään olevien asuntojen, vajaakäytössä olevien rakennusten ja tilojen kunnostamiseen ja uudelleenkäyttöön sekä suunniteltuun lyhytaikaisia vuokramajoituspalveluja koskevaan aloitteeseen. Asuntokriisin torjumiseksi komitea kehottaa EU:ta tukemaan jäsenvaltioita selkeillä suosituksilla ja käytännön välinevalikoimalla ([8]), johon sisältyy muun muassa vuokrien vakauttamismekanismeja, tyhjillään pidettäville asunnoille asetettavia veroja, kannustimia tyhjien asuntojen kunnostamiseksi, sosiaalisen asuntotuotannon laajentaminen, lyhytaikaiselle vuokramajoitukselle asetettavia rajoituksia sekä paikallisviranomaisten etuoikeus ostaa asunnot, jotka pankit ovat hankkineet täyttämättömien asuntolainavelvoitteiden vuoksi.

3.4 ETSK korostaa, että asuntokriisin ratkaiseminen edellyttää paitsi rahoituksen lisäämistä myös älykkäämpää rahoitusta, kun otetaan huomioon vuotuinen investointivaje, jonka Euroopan investointipankki (EIP) arvioi 270 miljardin euron suuruiseksi, ja nykyisten koheesiovarojen riittämätön uudelleenkohdentaminen. Komitea kehottaakin ottamaan nopeasti käyttöön yleiseurooppalaisen investointijärjestelyn välineiden koordinoimiseksi ja julkisen ja yksityisen pääoman mobilisoimiseksi kohtuuhintaisten asuntojen rahoittamiseen. ETSK katsoo, että vuosien 2028–2034 monivuotisessa rahoituskehyksessä olisi varattava erillinen rahoitus kohtuuhintaista asumista koskevaa suunnitelmaa varten ja että jäsenvaltioita olisi velvoitettava esittämään kansallisia asumissuunnitelmia tavoitteineen ja seurantajärjestelmineen. Lisäksi kansallisella tasolla olisi annettava julkisia takauksia, jotta EIP:n investoinnit kohtuuhintaisiin sosiaaliperusteisiin

([3]) London School of Economics and Political Science (LSE), *Financialization in 13 cities*, 2023.
([4]) Eurostat, *Energy consumption in households*, 2025.
([5]) *More than a roof – The European Youth Forum's position on housing*.
([6]) ETSK, *Gender-disaggregated data on energy poverty*, 2024.
([7]) https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Household_composition_statistics.
([8]) EUVL C, C/2026/26, 16.1.2026, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2026/26/oj.

asuntoihin voidaan toteuttaa ja käynnistää tehokkaasti. Niin ikään olisi otettava käyttöön julkisesti hallinnoituja alustajärjestelmiä, jotka mahdollistavat pienten ja keskisuurten hankkeiden yhdistämisen, jotta voittoa tavoittelemattomat ja rajallista voittoa tavoittelevat yritykset voivat hyödyntää tätä rahoitusmahdollisuutta, joka ei muuten olisi käytettävissä. ETSK huomauttaa, että julkisen talouden hoidossa tarvitaan julkisten investointien osalta enemmän joustavuutta.

3.5 Kuten asiakokonaisuuteen TEN/848 kuuluvassa lausunnossa todetaan, asuntorakentamisen yleinen väheneminen kaikkialla EU:ssa muun muassa aiempaa korkeampien rakennuskustannusten sekä toimitusketjujen häiriöiden ja vähäisen lainanannon vuoksi kasvattaa kuilua tulojen ja asumiseen liittyvien menojen välillä ja vaikuttaa kielteisesti kohtuuhintaisuuteen. Tätä ongelmaa pahentaa asuntomarkkinoiden sijoittajavetoisuus ([9]). ETSK toistaa kehotuksensa ottaa käyttöön sitovia toimenpiteitä keinottelun ja sijoittajavetoisuuden torjumiseksi (erityisesti kaupunkialueilla), varmistaa kohtuuhintaisuus pitkällä aikavälillä, huolehtia vuokralaisten suojelemisesta ja laatia terveellistä asumista koskeva eurooppalainen strategia. Yksi keino torjua sijoittajavetoisuutta ja kohtuuhintaisuuden toteutumattomuutta on vahvistaa julkista, rajallista voittoa tavoittelevaa ja voittoa tavoittelematonta vuokra-asuntosektoria, jolla vuokrat ovat kustannusperusteisia, samalla kun varmistetaan, että sääntelyllä hillitään spekulatiivista sijoittamista, tuetaan pitkäaikaista ja vakaata tuottoa ja turvataan asuntojen rooli yhteiskunnallisena hyödykkeenä.

3.6 ETSK suhtautuu myönteisesti siihen, että kohtuuhintaista asumista koskevassa suunnitelmassa kiinnitetään huomiota rakennusalalla toteutettaviin täydennys- ja uudelleenkoulutustoimiin. Komitea katsoo kuitenkin, ettei tukitoimenpiteissä mennä riittävän pitkälle, ja kehottaa siksi panostamaan täydennys- ja uudelleenkoulutukseen alalla, jotta voidaan päivittää ja hioa ammatillista osaamista, parantaa työoloja ja -ehtoja, taata riittävät palkat ja houkutella alalle lisää nuoria (erityisesti naisia).

3.7 ETSK toistaa, että asuntosektorin vakaviin epäkohtiin ([10]) on – toissijaisuusperiaatteen mukaisesti – puututtava parantamalla muun muassa sellaisia perusedellytyksiä kuin tiedonkeruuta, koordinointia, hyväksymismenettelyjä ja maankäytön suunnitteluun sovellettavia sääntöjä, kirjaamalla EU:n primaarilainsäädäntöön maininta kohtuuhintaisesta asumisesta, varmistamalla riittävä rahoitus sekä kiinnittämällä aiempaa enemmän huomiota nuoriin, perheisiin ja kestävyyteen.

3.8 ETSK katsoo, että kohtuuhintaista asumista koskevasta suunnitelmasta puuttuvat selkeät maankäyttö- ja aluesuunnittelua koskevat ohjeet, että suunnitelmaan liittyy kaupunkirakenteen hajautumiseen liittyviä riskejä, että suunnitelma vaarantaa ilmastotavoitteet ja ettei suunnitelmassa tunnusteta riittävän hyvin sitä, että kunnilla ja alueilla on oltava vahvempi rooli asuntokriisin ratkaisemisessa. Onnistunut maaseudun kehittämisstrategia, joka houkuttelee uusia asukkaita maaseutualueille ja tarjoaa ihmisille mahdollisuuden käyttää oikeuttaan jäädä kotiseudulleen, lieventäisi myös asumiseen liittyviä paineita kaupungeissa. Paikallisviranomaisilla tulisi olla keskeinen rooli kohtuuhintaista asumista koskevassa suunnitelmassa, koska ne ovat maan ja kiinteistöjen suurimpia omistajia ja näin ollen avaintoimijoita asuntopolitiikan muotoilussa erityisesti kaupunkialueilla. Wienin maankäytön kaavoitusmallin kaltaiset toimiviksi osoittautuneet välineet osoittavat, miten kaavoitusviranomaiset voivat vaikuttaa asioihin: kaavoitettaessa maata uudelleen yksityisiä rakennuttajia voidaan velvoittaa rakentamaan kiinteä osuus tuettuja kohtuuhintaisia asuntoja.

3.9 Kohtuuhintaista asumista koskevalla suunnitelmalla on parannettava asunnottomien ja haavoittuvassa asemassa olevien henkilöiden mahdollisuuksia saada kohtuuhintainen asunto etenkin niin, että laajennetaan asunto ensin -mallin soveltamista muun muassa korvamerkitsemällä EU:n varoja seuraavassa monivuotisessa rahoituskehyksessä. Komission olisi myös vahvistettava yksi ainoa asunnottomuuden määritelmä ja varmistettava säännöllinen EU:n tason seuranta, myös Eurostatin kautta. Asunnottomuuden torjumiseksi tarvitaan sekä ennaltaehkäiseviä toimia että toimenpiteitä, joilla puututaan itse ongelmaan. Itävallassa toteutettavassa tuloksellisessa Wohnschirm-aloitteessa ([11]) yhdistetään häätöjen ehkäiseminen, asunto ensin -periaate ja tuki energiatoimitusten keskeyttämisen estämiseksi Lissabonin julistuksen mukaisesti, ja sitä voidaan käyttää esimerkkinä parhaasta käytänteestä muille jäsenvaltioille.

3.10 Sosiaaliperusteisen ja kohtuuhintaisen asuntotarjonnan lisääminen on välttämätöntä EU:n rakenteellisten asuntoongelmien ratkaisemiseksi. ETSK kehottaa komissiota tunnustamaan sosiaalisen asuntotarjonnan olennaiseksi ja lupaavaksi aktiivisen asuntopolitiikan välineeksi. Kansallisia aloitteita olisi tuettava, ja jäsenvaltioita, joiden asuntopolitiikassa on erityisen suuria puutteita, olisi kannustettava tällaisten aloitteiden toteuttamiseen esittelemällä malliesimerkkejä hyvistä käytänteistä. Tukiohjelmat on suunniteltava siten, että niillä tuetaan ainoastaan hankkeita, joilla luodaan pysyvästi kohtuuhintaisia asuntoja ja joissa varmistetaan, että asukkaat valitaan sosiaalisin perustein.

3.11 ETSK kehottaa komissiota asettamaan EU:n tasolle konkreettisen tavoitteen sosiaalisen asuntokannan kasvattamiseksi. Nykyään sen osuuden arvioidaan olevan noin 5 prosenttia. Tavoite olisi sisällytettävä eurooppalaiseen ohjausjaksoon, ja sitä olisi seurattava asumisen tilaa EU:ssa koskevien vuosikertomusten yhteydessä. Kertomuksissa olisi esitettävä yksityiskohtaista tietoa tarjolla olevista asunnoista, asuntotarpeista, tyhjillään olevista kiinteistöistä, hinnoista, kohtuuhintaisuudesta ja alan kestäväpohjaisuudesta. Jäsenvaltioiden olisi toimitettava nämä tiedot, ja parlamentin, ETSK:n ja AK:n olisi hyväksyttävä ne.

([9]) Euroopan keskuspankki (EKP), *When investors move in*, 2025.
([10]) Ks. EUVL C 486, 21.12.2022, s. 185, EUVL C 75, 28.2.2023, s. 185, EUVL C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj jne.
([11]) https://wohnschirm.at/hfstakeholder/.

3.12 Asuntopolitiikka kuuluu edelleen jäsenvaltioiden toimivallan piiriin toissijaisuusperiaatteen mukaisesti, mikä antaa jäsenvaltioille mahdollisuuden toimia joustavammin ottamalla huomioon kansalliset käytännöt, edellytykset ja olosuhteet. EU:n tasolla olisi otettava käyttöön asianmukaisia kehyksiä erityisesti investointien rahoittamista ja valtiontukisääntöjä varten, jotta paikallis- ja alueviranomaiset kykenevät ratkaisemaan asuntokriisin tehokkaasti. Tämä edellyttää myös sen tunnustamista, että haavoittuvuus ei ole staattista: kotitalouksista, jotka eivät ole rakenteellisesti epäedullisessa asemassa, voi tulla haavoittuvia, jos niitä koettelevat peruspalveluiden äkilliset hinnankorotukset, mikä korostaa sitä, että kansallisissa ja paikallisissa kehyksissä tarvitaan ennaltaehkäiseviä mekanismeja. Kysymykset kohderyhmien määrittelystä ja tulotarkastusten suorittamisesta olisi jätettävä jäsenvaltioiden vastuulle toissijaisuusperiaatteen mukaisesti.

3.13 Jotta varmistetaan, että kansalliset ja paikalliset viranomaiset pystyvät tarjoamaan kohtuuhintaisia asuntoja, olisi tarkistettava EU:n valtiontukisääntöihin sisältyviä asuntosektoria koskevia poikkeuksia. Komissio luokittelee perustellusti kohtuuhintaiset asunnot yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviksi palveluiksi, joiden osalta valtiontukisääntöjä sovelletaan vain osittain, unionin tuomioistuimen ratkaisujen ja SEUT-sopimuksen 106 artiklan mukaisesti. ETSK kannattaa vahvasti tätä periaatetta. Komission viimeisin päätös yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvistä palveluista maksettavista korvauksista ([12]) aiheuttaa kuitenkin tarpeetonta byrokratiaa ja asettaa jäsenvaltioille liiallisia rajoituksia. ETSK peräänkuuluttaakin yksinkertaisempia ja nopeutettuja menettelyjä, joissa keskitytään sosiaaliseen osallisuuteen ja eriytymisen välttämiseen, raskaan valtiontukien valvonnan sijasta. Yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvät palvelut olisi periaatteessa rajattava voittoa tavoittelemattomille ja rajallista voittoa tavoitteleville toimijoille, joilla vuokrat ovat kustannusperusteisia. Vaatimus sosiaaliperusteisen asuntotuotannon sitomisesta tiukasti määriteltyihin haavoittuvassa asemassa oleviin kohderyhmiin olisi poistettava, koska se rajoittaa kohtuuttomasti saatavuutta eikä vastaa nuorten ja alemman keskitulotason kotitalouksien kaltaisten ryhmien tarpeisiin. Kohderyhmien ja tulorajojen määrittämisen olisi jatkossakin kuuluttava kansallisen toimivallan piiriin toissijaisuusperiaatteen mukaisesti.

3.14 Joillakin EU:n alueilla yksityisen omistusasumisen osuus on hyvin korkea samalla kun sosiaalinen asuntokanta on hyvin pieni. Tämä rakenteellinen perintö tarkoittaa, että sosiaaliperusteisen ja kohtuuhintaisen asumisen laajennetussa määritelmässä on otettava huomioon julkisten vaihtoehtojen lähes täydellinen puuttuminen tällaisissa tilanteissa ja asetettava etusijalle olemassa olevan julkisen rakennuskannan kunnostaminen, jo markkinoilla olevien asuntojen hankinta ja uudisrakentaminen.

3.15 ETSK suhtautuu myönteisesti asuntotarjontaa koskevaan yksinkertaistamispakettiin osana kohtuuhintaista asumista koskevaa suunnitelmaa. Komitea toistaa, että yksinkertaistaminen ei saa koskaan johtaa sosiaali- ja ympäristönormien heikentämiseen tai niistä tinkimiseen. Aidosti yksinkertaistetussa sääntely-ympäristössä on virtaviivaistettava prosesseja, mahdollistettava samanaikaiset hyväksymismenettelyt, varmistettava asiaankuuluville viranomaisille tarvittava rahoitus ja henkilöstö ja yhdenmukaistettava normeja. Rakennuskannan energiatehokkuutta olisi parannettava asteittain niin, että aluksi keskitytään paljon energiaa kuluttaviin rakennuksiin, jotka muodostavat merkittävän osan olemassa olevasta rakennuskannasta, ja sen jälkeen vaatimuksia parannetaan asteittain.

3.16 Kohtuuhintaisten asuntojen tarjonnan lisäämiseksi on ratkaisevan tärkeää parantaa tuottavuutta rakennusalalla ja alentaa rakennuskustannuksia. Tässä voidaan onnistua investoimalla uusiin teknologioihin, kuten 3D-tulostukseen ja kiertotalouden mukaiseen rakentamiseen, sekä ekosysteemeihin, jotka hyötyvät kierrätetyistä tai uudelleenkäytetyistä materiaaleista. Euroopan kiertotalouden sidosryhmäfoorumi voi tarjota rakennusalalle useita hyviä käytänteitä. Lisäksi innovatiiviset toimintamallit, kuten peruskorjaustöiden niputtaminen yhteen alueittain, asuntotyypeittäin tai työtyypeittäin, hyödyttävät julkista ja yksityistä asuntotarjontaa vähentämällä viivästyksiä ja kustannuksia ja yksinkertaistamalla hankkeiden hallinnointia paikallisviranomaisten valvonnassa toteutettavien yhdistettyjen menettelyjen avulla.

3.17 Investoinnit kohtuuhintaisiin asuntoihin olisi kuitenkin tunnustettava paitsi välineeksi, jolla tuetaan pienituloisia ryhmiä, myös keinoksi vahvistaa viranomaisten roolia aktiivisina asuntojen tarjoajina, mikä lisää kokonaistarjontaa ja synnyttää sekä rakennus- että asumiskustannuksiin kohdistuvaa laskupainetta.

3.18 Vuokralaiset eivät yleensä pysty valitsemaan omaa lämmitysjärjestelmäänsä, vaan heidän on energiasiirtymän yhteydessä siirryttävä asteittain kestäviin lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmiin. Vaikka on olemassa suojatoimia, joilla estetään sähkön ja kaasun toimituksen katkaiseminen, vastaavia kaukolämmitystä ja -jäähdytystä koskevia vähimmäisvaatimuksia ei ole. Sopimusten irtisanominen tällä alalla tekee asunnoista usein asumiskelvottomia ja johtaa tosiasiallisesti asuntojen menettämiseen. ETSK katsoo, että tätä ei voida hyväksyä, ja peräänkuuluttaa jäsenvaltioissa käyttöönotettavia vähimmäisvaatimuksia.

([12]) https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FI/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202502630.

3.19 ETSK kannattaa sellaisen mekanismin luomista, jossa vähimmäisenergiantarve määritetään rakennus- ja kotitaloustietojen perusteella. Näin datankeruuprosessi voidaan yhdenmukaistaa kaikilla hallintotasoilla. Eurostatilla olisi oltava nykyistä suurempi rooli koordinoidusti kansallisten tilastolaitosten ja paikallisviranomaisten kanssa, jotta kotitalouksia koskevat tiedot kyetään keräämään tehokkaasti.

3.20 Vuokranantajilla on valta päättää lämmitysjärjestelmän korvaamisesta joutumatta kuitenkaan maksamaan lämmityskustannuksia ja niihin liittyvää hiiliveroa päästökauppajärjestelmän (ETS2) mukaisesti. Jotta voidaan lisätä kannustimia ja suojella pienituloisia ja energiaköyhiä vuokralaisia liiallisilta vuokrankorotuksilta, fossiilisilla polttoaineilla lämmitettävien asuntojen vuokranantajien olisi vastattava osasta ETS2-järjestelmän hiilikustannuksia, ja energiatehottomien rakennusten tapauksessa osuuden olisi oltava korkeampi. Samalla asianmukaisin tukivälinein on mahdollistettava lämmitys-, energia-, vesi- ja jätevesijärjestelmän parannukset kaikille, myös yksityisille vuokranantajille, joilla ei ole varaa niihin, ja suojatoimin on varmistettava, että julkisen tuen hyödyt siirtyvät vuokralaisille.

3.21 Kuten aiemmissa lausunnoissa ([13]) on todettu, asumista tuettaessa on tapauksesta riippuen asetettava muutostyöt, perusparannukset ja uusien asuntojen rakentaminen etusijalle ja edistettävä ilmastoneutraaleja ja resurssitehokkaita rakennusmenetelmiä sekä varmistettava, että kiertotalous, kollektiivinen asuminen ja vaihtoehtoiset liikkumistavat, joiden avulla voidaan kohentaa ihmisten elämänlaatua, otetaan kattavasti huomioon rakennustöissä (ja peruskorjauksissa).

3.22 Yksityisiä investointeja on saatava liikkeelle innovatiivisten mekanismien avulla. ETSK tunnustaa roolin, joka julkisen ja yksityisen sektorin kumppanuuksilla voi olla kohtuuhintaisten asuntojen saatavuuden laajentamisessa tietyissä olosuhteissa. Julkisen ja yksityisen sektorin kumppanuudet voivat olla hyödyllisiä sekä yrityksille että yhteiskunnalle, kunhan ne yhdistetään selkeään oikeudelliseen ja finanssipoliittiseen kehykseen, jonka puitteissa rahalle saatavasta vastineesta on laadittava pakollinen ennakkoanalyysi ja vastuut, tulojen jakaminen, sopimusperäiset kohtuuhintaisuusmekanismit sekä sosiaaliset ja ympäristöön liittyvät suojatoimet (esim. kestävyyskriteerit, vuokrien vakauttamismekanismit, täytäntöönpanokelpoinen vuokralaisten suojelu) julkistetaan kokonaisuudessaan. Asuntosektorilla sovellettava rajallisen voiton tavoitteluun perustuva malli on erinomainen esimerkki tällaisesta yhteistyöstä.

3.23 ETSK muistuttaa, että jäsenvaltioiden on toimitettava ilmastotoimien sosiaalisen tuen suunnitelmansa ja noudatettava niissä tehtyjä sitoumuksia. Näihin suunnitelmiin sisältyviä toimenpiteitä on arvioitava yksityiskohtaisesti ja niiden täytäntöönpanoa on seurattava. Samalla ETSK katsoo, että sosiaalinen ilmastorahasto, oikeudenmukaisen siirtymän rahasto ja Euroopan sosiaalirahasto plus (ESR+) vääristävät väistämättä markkinoita nostamalla keinotekoisesti peruskorjaamisen ja rakentamisen hintoja, minkä vuoksi näihin rahastoihin osoitettavia määrärahoja on lisättävä seuraavassa monivuotisessa rahoituskehyksessä. Lisäksi vihreisiin peruskorjauksiin tarkoitetut tulevat EU:n rahoitusvirrat on asetettava suoraan apua tarvitsevien kotitalouksien ja perheiden saataville.

3.24 ETSK katsoo, että kohtuuhintainen energian ja ilmaston kannalta kestävä asuminen on keskeinen keino energiaköyhyyden torjunnassa. Koska korkeat energian hinnat rasittavat haavoittuvassa asemassa olevia kotitalouksia ja vahingoittavat kilpailukykyä ([14]), ETSK kehottaa siirtymään pois ajojärjestysmallista, jotta kuluttajat ja talous hyötyisivät uusiutuvien energialähteiden alhaisemmista rajakustannuksista, ja haavoittuvassa asemassa oleville kotitalouksille taattaisiin perusenergiahuolto säännellyin kohtuullisin hinnoin. Komitea myös peräänkuuluttaa yhteistä eurooppalaista ymmärrystä energiaköyhyydestä ([15]), jotta voitaisiin ottaa käyttöön uusi kesäindikaattori, sillä nykyinen pelkkää lämmitystä koskeva painotus ei enää heijasta lämpökuormitukseen liittyvää todellisuutta.

3.25 Energiaköyhyyden torjuminen edellyttää sekä tuloperusteisia että rakenteellisia toimenpiteitä, jotka liittyvät muun muassa rakennusten peruskorjaukseen, energiankulutuksen vähentämiseen ja energialukutaidon parantamiseen ja joita toteutetaan keskitettyjen asiointipisteiden kautta, joille osoitetaan riittävä henkilöstö. Jäsenvaltioiden on suojeltava kotitalouksia perusteettomilta hintapiikeiltä kriisimekanismien avulla ja kiellettävä haavoittuvassa asemassa oleviin kotitalouksiin kohdistuvat energiatoimitusten irtikytkennät.

Bryssel 18. maaliskuuta 2026.

Euroopan talous- ja sosiaalikomitean
puheenjohtaja
Séamus BOLAND

([13]) Ks. esim. EUVL C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj.
([14]) Draghin raportti, luku 3 – *A joint decarbonisation and competitiveness plan*, 2024.
([15]) Kansalaisten energiapaketti: kansalaisten osallistuminen, energiayhteisöt ja tuottajakuluttajat.

LIITE

Käsittelyssä hylättiin seuraavat muutosehdotukset, jotka saivat tuekseen vähintään neljänneksen annetuista äänistä:

Muutosehdotus 1

TEN/866

Asuntopulan helpottaminen perhelähtöisen, kohtuuhintaiseen ja kestävyysperiaatteiden mukaiseen asumiseen tähtäävän asuntopolitiikan avulla

Esittäjät:

DE MÛELENAERE Robert

LE BRETON Marie-Pierre

MINCHEVA Mariya

OSTROWSKI Krzysztof

SÄKKINEN Teppo

Kohta 3.7

Muutetaan.

Jaoston lausunto	Muutosehdotus
ETSK toistaa, että asuntosektorin vakaviin epäkohtiin[1] on – toissijaisuusperiaatteen mukaisesti – puututtava parantamalla muun muassa sellaisia perusedellytyksiä kuin tiedonkeruuta, koordinointia, hyväksymismenettelyjä ja maankäytön suunnitteluun sovellettavia sääntöjä, ***kirjaamalla EU:n primaarilainsäädäntöön maininta kohtuuhintaisesta asumisesta,*** varmistamalla riittävä rahoitus sekä kiinnittämällä aiempaa enemmän huomiota nuoriin, perheisiin ja kestävyyteen.	ETSK toistaa, että asuntosektorin vakaviin epäkohtiin[1] on – toissijaisuusperiaatteen mukaisesti – puututtava parantamalla muun muassa sellaisia perusedellytyksiä kuin tiedonkeruuta, koordinointia, hyväksymismenettelyjä ja maankäytön suunnitteluun sovellettavia sääntöjä, varmistamalla riittävä rahoitus sekä kiinnittämällä aiempaa enemmän huomiota nuoriin, perheisiin ja kestävyyteen.
[1] Ks. EUVL C 486, 21.12.2022, s. 185–193, asiakokonaisuus TEN/784, EUVL C, C/2025/771, 11.2.2025 jne.	[1] Ks. EUVL C 486, 21.12.2022, s. 185–193, asiakokonaisuus TEN/784, EUVL C, C/2025/771, 11.2.2025 jne.

Perustelu

Asuntopolitiikka kuuluu kansallisen toimivallan piiriin, eikä ole perusteltua laajentaa EU:n toimivaltaa alalle, jota tällä hetkellä hallinnoivat jäsenvaltiot. Asumisen keskeiset näkökohdat, kuten määräykset, sosiaalinen asuntotarjonta, vuokrasäännöt ja tuet, ovat vahvasti sidoksissa kansallisiin oikeusjärjestelmiin, ja tätä on kunnioitettava. Lisäksi valtion- ja paikallishallinnoilla on paremmat edellytykset suunnitella asuntopolitiikkaa, koska niillä on parempi käsitys omista asuntomarkkinoistaan, jotka ovat hyvin erilaisia eri puolilla EU:ta.

Äänestystulos:

Puolesta:	87
Vastaan:	109
Pidättyi äänestämästä:	7

Muutosehdotus 2

TEN/866

Asuntopulan helpottaminen perhelähtöisen, kohtuuhintaiseen ja kestävyysperiaatteiden mukaiseen asumiseen tähtäävän asuntopolitiikan avulla

Esittäjät:

DE MÛELENAERE Robert

LE BRETON Marie-Pierre

MINCHEVA Mariya

OSTROWSKI Krzysztof

SÄKKINEN Teppo

Kohta 1.1

Muutetaan.

Jaoston lausunto	Muutosehdotus
Euroopan talous- ja sosiaalikomitea (ETSK) suhtautuu myönteisesti kohtuuhintaista asumista koskevaan suunnitelmaan, mutta kehottaa komissiota esittämään pikaisesti aloitteet, joista on ilmoitettu, ja ottamaan käyttöön paljon kunnianhimoisempia toimenpiteitä rakenteellisen asuntokriisin ratkaisemiseksi muun muassa niin, että huolehditaan paremmista toimintaedellytyksistä, ***sisällytetään oikeus asianmukaiseen ja kohtuuhintaiseen asuntoon EU:n primaarilainsäädäntöön,*** varmistetaan riittävä rahoitus ja kiinnitetään nykyistä enemmän huomiota nuoriin, perheisiin ja kestävyyteen. Komitea kritisoi selkeiden maankäyttö- ja aluesuunnittelua koskevien ohjeiden puuttumista, kaupunkirakenteen hajautumisen ja ilmastoon liittyvän kehityksen taantumisen riskejä sekä kunnille, alueille ja paikallisviranomaisille annettua riittämätöntä roolia. Komitea peräänkuuluttaa myös tehokasta maaseudun kehittämisstrategiaa ja hyviksi osoittautuneita välineitä sekä tuettujen kohtuuhintaisten asuntojen pakollista prosenttiosuutta.	Euroopan talous- ja sosiaalikomitea (ETSK) suhtautuu myönteisesti kohtuuhintaista asumista koskevaan suunnitelmaan, mutta kehottaa komissiota esittämään pikaisesti aloitteet, joista on ilmoitettu, ja ottamaan käyttöön paljon kunnianhimoisempia toimenpiteitä rakenteellisen asuntokriisin ratkaisemiseksi muun muassa niin, että huolehditaan paremmista toimintaedellytyksistä, varmistetaan riittävä rahoitus ja kiinnitetään nykyistä enemmän huomiota nuoriin, perheisiin ja kestävyyteen. Komitea kritisoi selkeiden maankäyttö- ja aluesuunnittelua koskevien ohjeiden puuttumista, kaupunkirakenteen hajautumisen ja ilmastoon liittyvän kehityksen taantumisen riskejä sekä kunnille, alueille ja paikallisviranomaisille annettua riittämätöntä roolia. Komitea peräänkuuluttaa myös tehokasta maaseudun kehittämisstrategiaa ja hyviksi osoittautuneita välineitä sekä tuettujen kohtuuhintaisten asuntojen pakollista prosenttiosuutta.

Perustelu

Asuntopolitiikka kuuluu kansallisen toimivallan piiriin, eikä ole perusteltua laajentaa EU:n toimivaltaa alalle, jota tällä hetkellä hallinnoivat jäsenvaltiot. Asumisen keskeiset näkökohdat, kuten määräykset, sosiaalinen asuntotarjonta, vuokrasäännöt ja tuet, ovat vahvasti sidoksissa kansallisiin oikeusjärjestelmiin, ja tätä on kunnioitettava. Lisäksi valtion- ja paikallishallinnoilla on paremmat edellytykset suunnitella asuntopolitiikkaa, koska niillä on parempi käsitys omista asuntomarkkinoistaan, jotka ovat hyvin erilaisia eri puolilla EU:ta.

Äänestystulos:

Puolesta:	87
Vastaan:	109
Pidättyi äänestämästä:	7