2026/2069

15.9.2026

KOMISSION SUOSITUS (EU) 2026/2069,

annettu 9 päivänä syyskuuta 2026,

asumisen kohtuuhintaisuudesta ja asuntotarjonnasta asuntopulasta kärsivillä alueilla

EUROOPAN KOMISSIO, joka

ottaa huomioon Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen ja erityisesti sen 292 artiklan,

sekä katsoo seuraavaa:

(1) Unionissa on meneillään asumisen hintakriisi, joka heikentää sosiaalista yhteenkuuluvuutta ja kilpailukykyä siten, että se rajoittaa työvoiman ja koulutuksen liikkuvuutta sekä yhtäläisiä mahdollisuuksia. Heikoimmassa asemassa olevat kärsivät eniten, mutta myös yhä useammilla keskituloisilla kotitalouksilla on vaikeuksia löytää kohtuuhintainen asunto.

(2) Euroopan alueiden komitean 13 päivänä toukokuuta 2025 antamassa lausunnossa aiheesta ”Kuntien ja alueiden rooli kohtuuhintaista asumista koskevassa eurooppalaisessa suunnitelmassa” korostetaan asuntokriisin alueellisia eroja ja paikkalähtöisen toiminnan tarvetta, jotta paikallis- ja alueviranomaiset voivat kehittää alueellisiin oloihin sopeutettuja ratkaisuja. Siinä todetaan myös, että yksi ratkaisu korkeisiin asumiskustannuksiin on lisätä tarjontaa rakentamalla uusia asuntoja ja jatkamalla nykyisen asuntokannan mukauttamista ja peruskorjausta.

(3) Tulevasta kohtuuhintaista asumista koskevasta eurooppalaisesta suunnitelmasta 1 päivänä joulukuuta 2025 annetuissa puheenjohtajan päätelmissä kehotettiin Euroopan komissiota kiinnittämään erityistä huomiota alueisiin, joilla on erityisiä haasteita kohtuuhintaisten, kestävien ja kunnollisten asuntojen tarjoamisessa, ja pohtimaan tapoja tukea jäsenvaltioiden toimia, myös alue- ja paikallistasolla, kohtuuhintaisten, esteettömien, turvallisten ja kestävien asuntojen tarjonnan ylläpitämiseksi ja tarvittaessa lisäämiseksi.

(4) Komission 16 päivänä joulukuuta 2025 hyväksymässä kohtuuhintaista asumista koskevassa eurooppalaisessa suunnitelmassa yksilöitiin kymmenen keskeistä toiminta-alaa, joilla unioni voi tuoda lisäarvoa ja tukea muita viranomaisia ja sidosryhmiä, kun ne pyrkivät tarjoamaan kohtuuhintaisia, kestäviä ja laadukkaita asuntoja. Suunnitelmassa todettiin myös, että komissio aikoo auttaa viranomaisia tunnistamaan asuntopulasta kärsiviä alueita ja tukea niitä noudattaen kaikilta osin toissijaisuusperiaatetta toimenpiteissä, joilla suojellaan ja edistetään asuntojen kohtuuhintaisuutta.

(5) Euroopan unionin asuntokriisistä 10 päivänä maaliskuuta 2026 annetussa Euroopan parlamentin päätöslauselmassa, jonka tavoitteena on ehdottaa ratkaisuja ihmisarvoiseen, kestävään ja kohtuuhintaiseen asumiseen, todettiin, että asuntotarjonnan niukkuus on yksi asuntokriisin tärkeimmistä syistä. Päätöslauselmassa kehotettiin unionia kannustamaan kuntia ja alueita edistämään asuntojen rakentamista ja peruskorjausta sekä rakennusten käyttötarkoituksen muuttamista alueillaan.

(6) Komission 6 päivänä toukokuuta 2026 hyväksymällä ehdotuksella neuvoston suositukseksi asuntomarkkinoilta syrjäytymisen torjumisesta ([1]) pyritään edistämään kansallisten, alueellisten ja/tai paikallisten strategisten toimintakehysten suunnittelua, täytäntöönpanoa ja kehittämistä asuntomarkkinoilta syrjäytymisen ehkäisemiseksi ja siihen puuttumiseksi. Se perustuu henkilökeskeisiin, asuntolähtöisiin ja yhdennettyihin politiikkoihin ja sisältää suosituksia siitä, miten kohtuuhintaisten ja sosiaaliperusteisten asuntojen tarjontaa voidaan lisätä. Tällä suosituksella täydennetään mainittua ehdotusta vahvistamalla toimenpiteitä asuntotarjonnan lisäämiseksi asuntopulasta kärsivillä alueilla.

(7) Uudesta eurooppalaisesta Bauhausista 11 päivänä toukokuuta 2026 annetussa neuvoston suosituksessa kehotetaan jäsenvaltioita i) asettamaan peruskorjaus etusijalle tarpeettomaan purkamiseen ja uudisrakentamiseen nähden; ii) edistämään kohtuuhintaista ja sosiaaliperusteista asuntotarjontaa välttäen mahdollisuuksien mukaan kaupunkirakenteen hajautumista ja köyhyyden alueellista keskittymistä; iii) kartoittamaan mahdollisuuksia tyhjillään olevien ja vajaakäytössä olevien rakennusten muutostöihin ja kannustamaan niihin; iv) sujuvoittamaan ja nopeuttamaan kaavoitus- ja rakennuslupamenettelyjä; ja v) poistamaan sääntelyesteitä innovatiivisten rakennusmenetelmien ja -materiaalien pääsyltä markkinoille.

([1]) COM(2026) 540 final, 6.5.2026.

(8) Toukokuun 12 päivänä 2026 käynnistetty eurooppalainen asuntoallianssi kokoaa yhteen jäsenvaltiot, alueet, kaupungit ja muut sidosryhmät, joita asuntokriisi koskettaa unionissa. Allianssi helpottaa tietämyksen jakamista ja vastavuoroista oppimista ja auttaa levittämään käynnissä olevien ja tulevien tutkimusten tuloksia. Tässä työssä hyödynnetään asumisalan asiantuntemusta ja parhaita käytäntöjä eri puolilta unionia. Se on myös arvokas foorumi näkemystenvaihtoon tämän suosituksen täytäntöönpanon ja seurannan kannalta merkityksellisistä asioista.

(9) Kesäkuun 29 päivänä 2026 annetuissa puheenjohtajan päätelmissä korostettiin väestökehityksen, kuten maaseudulta kaupunkeihin suuntautuvan muuttoliikkeen, vaikutusta asuntokriisiin. Jotta asuntotarjonta voitaisiin mukauttaa paremmin paikallisiin tarpeisiin, päätelmissä kehotettiin kiinnittämään erityistä huomiota alueisiin, joilla on jatkuvia asuntopaineita ja joilla kysyntä ylittää jatkuvasti tarjonnan.

(10) Kohtuuhintaisuuteen liittyvät paineet ovat yleensä suurimmat kaupunkialueilla ja matkailukeskittymissä, myös maaseutualuilla, joihin kohdistuu suuria matkailupaineita ja joilla asuntojen kysynnän ja tarjonnan välinen epäsuhta on vakavin ja johtaa asuntopulaan sekä hintojen nousuun tuloja nopeammin. Asuntokriisin vaikutukset kohdistuvat voimakkaimmin yhteiskunnan heikoimmassa asemassa oleviin ryhmiin, mutta kriisi vaikuttaa yhä enemmän myös keskituloisiin kotitalouksiin, mukaan lukien kriittiset työntekijät (esim. terveydenhuoltoalan henkilöstö ja opettajat), jotka eivät pysty hankkimaan asianmukaista asuntoa markkinoilta.

(11) Euroopan komission 9 päivänä syyskuuta 2026 hyväksymässä ehdotuksessa Euroopan parlamentin ja neuvoston asetukseksi kehyksestä jäsenvaltioiden toimenpiteille asumisen kohtuuhintaisuuden ja saatavuuden turvaamiseksi (kohtuuhintaista asumista koskeva säädös) vahvistetaan säännöt, jotka koskevat asuntopulasta kärsivien alueiden määrittämistä ja toimivaltaisten viranomaisten näillä alueilla hyväksymiä rajoittavia toimenpiteitä asumisen kohtuuhintaisuuden ja saatavuuden turvaamiseksi.

(12) Asuntopulasta kärsivillä alueilla lyhyen aikavälin helpotusta voidaan saada aikaan toimenpiteillä, joilla pyritään rajoittamaan asuntojen käyttöä muina kuin pääasiallisina asuntoina. On kuitenkin myös tarpeen lieventää kysynnän ja tarjonnan välistä epäsuhtaa puuttumalla esimerkiksi kaavoituksesta, rakentamismääräyksistä, suunnittelu- ja lupamenettelyistä, myös hallinnollisista valmiuksista, johtuviin pullonkauloihin, julkisten investointien rajallisuuteen, ammattitaitoisen työvoiman puutteeseen ja nykyisen rakennuskannan riittämättömään käyttöön. Lisäämällä asuntojen, erityisesti kohtuuhintaisten ja sosiaaliperusteisten asuntojen, tarjontaa voidaan näin ollen osaltaan lieventää asuntomarkkinoihin kohdistuvaa painetta.

(13) Asuntotarjonnan nopeuttamissuunnitelmien olisi täydennettävä kansallisen, alueellisen tai paikallisen lainsäädännön nojalla hyväksyttyjä asumiseen liittyviä rajoituksia. Ne voivat auttaa määrittämään, missä ja kuinka paljon asuntoja, erityisesti kohtuuhintaisia ja sosiaaliperusteisia asuntoja, tarvitaan, jotta voidaan edistää osallistavia, tulotasoltaan moninaisia ja esteettömiä asuinalueita. Kun ne ovat osa yhdennettyä kaupunkikehityssuunnitelmaa, ne voivat auttaa i) edistämään tiivistä ja joukkoliikenteeseen tukeutuvaa kaupunkikehittämistä; ii) vähentämään painetta asuntopulasta kärsivillä alueilla; ii) elvyttämään pienempiä kaupunkeja; iv) pienentämään asumisen ja siihen liittyvän infrastruktuurin pääomainvestointitarpeita; v) parantamaan ilmasto- ja ympäristökestävyyttä ja terveyttä; ja vi) tukemaan palvelujen ja mahdollisuuksien parempaa saatavuutta. Ne voivat luoda lisäarvoa yhdennettäessä ja täydennettäessä nykyisiä poliittisia strategioita ja alakohtaisia aloitteita, mukaan lukien asiaankuuluvat unionin tason politiikat. Näitä ovat esimerkiksi Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2024/1275 ([2]) mukaiset kansalliset rakennusten perusparannussuunnitelmat, Euroopan parlamentin ja neuvoston asetukseen (EU) 2024/1679 ([3]) liittyvät kestävän kaupunkiliikenteen suunnitelmat, neuvoston suositus uudesta eurooppalaisesta Bauhausista, ehdotus neuvoston suositukseksi asuntomarkkinoilta syrjäytymisen torjumisesta, kansalliset ilmastonmuutokseen sopeutumista koskevat suunnitelmat tai maaperän seurannasta ja kestokyvystä annettu Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi (EU) 2025/2360 ([4]) (maaperän seurantaa koskeva laki) ja siihen sisältyvät maan käyttöönottoon liittyvät lieventämisperiaatteet.

([2]) Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi (EU) 2024/1275, annettu 24 päivänä huhtikuuta 2024, rakennusten energiatehokkuudesta (EUVL L, 2024/1275, 8.5.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj).

([3]) Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) 2024/1679, annettu 13 päivänä kesäkuuta 2024, unionin suuntaviivoista Euroopan laajuisen liikenneverkon kehittämiseksi, asetusten (EU) 2021/1153 ja (EU) N:o 913/2010 muuttamisesta sekä asetuksen (EU) N:o 1315/2013 kumoamisesta (EUVL L, 2024/1679, 28.6.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1679/oj).

([4]) Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi (EU) 2025/2360, annettu 12 päivänä marraskuuta 2025, maaperän seurannasta ja kestokyvystä (maaperän seurantaa koskeva laki) (EUVL L, 2025/2360, 26.11.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2025/2360/oj).

(14) Asuminen on monialainen aihe, jonka osalta vastuu jakautuu hallinnon eri tasojen ja eri maantieteellisten alueiden kesken. Jotkin asuntotarjontaa koskevat säännöt voivat olla alue- ja paikallisviranomaisten antamia, kun taas asuntopolitiikan valvonnasta ja myös asuntomarkkinoilta syrjäytymisen torjumista koskevien strategisten kehysten valvonnasta vastaa usein kansallinen viranomainen. Eri hallintotasojen välinen ja kaikkien sidosryhmien (myös asukkaiden) välinen yhteistyö on näin ollen keskeistä politiikkojen onnistumisen ja asuntojen kohtuuhintaisuuden parantamisen kannalta. Asumisen hajanainen hallinnointi sitä vastoin voi haitata asuntopolitiikan ja -hankkeiden tehokasta suunnittelua, täytäntöönpanoa ja seurantaa.

(15) Asuntotarjonnan nopeuttamissuunnitelmien laatimisessa, täytäntöönpanossa ja seurannassa voidaan hyödyntää dataa asuntojen omistuksesta, käytöstä ja laadusta (asuinrakennusten, omistusasuntojen, yksityisomisteisten ja sosiaaliperusteisten pitkäaikaisvuokra-asuntojen, lyhytaikaisvuokra-asuntojen, toissijaisten asuntojen ja tyhjillään olevien rakennusten määrä sekä energiankäyttö), asuntojen kysynnän ja tarjonnan kehityksestä (väestönkehitys eriteltynä erityisesti muita heikommassa asemassa olevien ryhmien osalta, rakennusluvat, rakennushankkeen aloittamiset ja loppuunsaattamiset) sekä asuntorakentamiseen soveltuvista rakennuksista tai maa-alueista. Euroopan komissio tukee tällaisia toimia parantamalla asumiseen liittyviä Euroopan tilastoja, jotta voidaan edelleen vahvistaa näyttöön perustuvaa ja dataohjautuvaa päätöksentekoa osana kohtuuhintaista asumista koskevan eurooppalaisen suunnitelman täytäntöönpanoa.

(16) Markkinahintatasoa edullisemmat asunnot, joiden katsotaan tässä suosituksessa kattavan sekä kohtuuhintaisen että sosiaaliperusteisen asumisen, sellaisina kuin ne on määritelty komission päätöksessä (EU) 2025/2630 ([5]), ovat avainasemassa tarjottaessa kustannustehokkaalla tavalla asuntoja, joita tarvitaan asuntopulasta kärsivillä alueilla muita heikommassa asemassa oleville kotitalouksille tai sosiaalisesti heikommassa asemassa oleville ryhmille, mukaan lukien asunnottomat, sekä kotitalouksille, jotka eivät voi saada asuntoa markkinahintaan. Monissa jäsenvaltioissa kohtuuhintaisten ja sosiaaliperusteisten asuntojen osuus asuntokannasta on kuitenkin edelleen hyvin pieni tai se on pienentynyt viime vuosina. Samaan aikaan näiden asuntojen saantiin liittyvät odotusajat ovat pidentyneet.

(17) Päätöksessä (EU) 2025/2630 säädetään, että yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvien palveluiden puitteissa tuettujen kohtuuhintaisten tai sosiaaliperusteisten asuntojen olisi keinottelun estämiseksi pysyttävä sosiaaliperusteisten asumispalvelujen tai kohtuuhintaisen asumisen palvelujen käytössä riittävän pitkään eli vähintään 20 vuotta palvelun tarjoamisen alkamisesta. Tämä ei estä viranomaisia hyväksymästä pidempiä toimeksiantokausia yleiseen etuun liittyvien näkökohtien vuoksi, kuten asumisen hintojen pitämiseksi alle markkinahintojen alueilla, joilla hinnat nousevat, tai lyhyempiä toimeksiantokausia asianmukaisesti perustelluissa tapauksissa.

(18) Kohtuuhintaisten ja sosiaaliperusteisten asuntojen tarjonnan lisäämisellä on yleensä myönteinen vaikutus asuntomarkkinoihin. Kohtuuhintaisten ja sosiaaliperusteisten asuntojen on erityisesti osoitettu hillitsevän yksityisten markkinoiden hintoja ja vuokria ja tukevan monikäyttörakennusten kehittämishankkeita mahdollistamalla niiden varhaisen kaupallistamisen. Joissakin jäsenvaltioissa kohtuuhintaisten ja sosiaaliperusteisten asuntojen tarjoajat ovat olleet eturintamassa nykyisen rakennuskannan peruskorjauksessa, tiivistämisessä ja laajentamisessa, mikä on pienentänyt rakennusten yleistä ympäristöjalanjälkeä ja vähentänyt energiaköyhyyttä.

(19) Kohtuuhintaisten asuntojen ja sosiaaliperusteisten asuntojen tarjoajien oikeudellinen muoto vaihtelee eri jäsenvaltioissa: Ne voivat olla kunnallisia, valtion omistamia tai yksityisiä, kuten osuuskuntia, kiinteistöyhtymiä (Community Land Trusts) tai rajallista voittoa tavoittelevia tai voittoa tavoittelemattomia organisaatioita. Osaa näistä palveluntarjoajista, erityisesti kiinteistöyhtymiä (Community Land Trusts), osuuskuntia tai voittoa tavoittelemattomia asunto-organisaatioita, ei tunnusteta oikeudellisesti monessa jäsenvaltiossa, mikä estää niitä saamasta julkista tukea, erityisesti rahoitusta ja maa-alueita.

(20) Mallit, joissa maan ja rakennusten omistus erotetaan toisistaan, voivat vähentää rakennushankkeen alkukustannuksia, jolloin hankkeet voivat olla toteuttamiskelpoisempia ja edullisempia. Jälleenmyyntirajoituksilla taataan, että maa-alue tai asunto pysyy kohtuuhintaisena omistajanvaihdoksista huolimatta. Julkisyhteisöille, jotka säilyttävät maan tai rakennusten omistusoikeuden, tällaisen omaisuuden hallussapito toimii tulonlähteenä, joka on moninkertainen hankintakustannuksiin nähden pitkällä aikavälillä. Lisäksi omaisuus käy muiden investointien vakuudeksi.

([5]) Komission päätös (EU) 2025/2630, annettu 16 päivänä joulukuuta 2025, Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan soveltamisesta valtiontukeen tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisesta palvelusta sekä päätöksen 2012/21/EU kumoamisesta (EUVL L, 2025/2630, 19.12.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/dec/2025/2630/oj).

(21) Kohtuuhintaista asuntotarjontaa ja sosiaaliperusteista asuntotarjontaa yhdistelevillä malleilla vastataan laajemman kohderyhmän tarpeisiin. Niissä voidaan periä korkeampia vuokria joiltakin vuokralaisilta ja samalla säilyttää heikommassa asemassa olevien vuokralaisten alhaisemmat vuokrat, mikä vähentää julkisen tuen tarvetta. Tällaiset käytännöt edistävät myös sosiaalista monimuotoisuutta sekä yksittäisissä rakennushankkeissa että asuinalueilla. Uusiutuvilla varoilla *(revolving funds)* varmistetaan, että kaikki asuntohankkeiden tuotot investoidaan uudelleen laajennuksiin, ylläpitoon tai peruskorjauksiin. Tätä varten ja erityisesti asuntopulasta kärsivillä alueilla voidaan markkinahintatasoa edullisempia asumismuotoja monipuolistamalla osaltaan vastata erilaisiin tarpeisiin ilman julkiseen talouteen kohdistuvaa lisäpainetta.

(22) Merkittävä osa unionin asuntokannasta on joko tyhjillään, vajaakäytössä tai käytössä muuna kuin ensisijaisena asuntona. Unionin alueella on paljon tyhjillään olevia toimistoja, ympäristövaurioalueita (aiemmin rakennettua maa-aluetta, joka ei ole tällä hetkellä käytössä) ja kaupunkien täydennysrakentamiskohteita. Hyvällä paikalla sijaitseviin olemassa oleviin rakennuksiin kohdistuvat hankkeet edellyttävät usein erityisosaamista ja -taitoja, ja niihin liittyy suurempaa kustannusepävarmuutta kuin uudisrakentamisessa rakentamattomalle alueelle. Näistä haasteista huolimatta olemassa oleviin rakennuksiin kohdistuvat hankkeet ovat osoittaneet rahoituksellisen, teknisen ja oikeudellisen toteutettavuutensa ja siihen liittyvät sosiaaliset, taloudelliset ja ympäristöhyödyt.

(23) Nykyisen asuntokannan peruskorjaus ja erityisesti energiatehokkuutta parantava peruskorjaus lisäävät osaltaan kohtuuhintaisuutta ja turvaavat kestävien ja laadukkaiden asuntojen saatavuuden. Tällä tavoin voidaan vastata haasteisiin, joita korkeat käyttökustannukset ja heikko energiatehokkuus, puutteellinen asumismukavuus kesä- ja talvikaudella sekä merkittävä haavoittuvuus ilmastonmuutokselle aiheuttavat huomattavassa määrässä asuntoja.

(24) Asuinrakennusten peruskorjausta, käyttötarkoituksen muuttamista, mukautuksia, tiivistämistä, laajennusta tai jakamista osiin voivat toisinaan haitata tai hidastaa kaavoitussäännöt, epäjohdonmukaiset rakentamismääräykset, tällaisille hankkeille epäedulliset verosäännöt tai yhteisomistusta koskeva lainsäädäntö. Sama sääntelykehys voi kuitenkin myös kannustaa tällaisiin hankkeisiin, kun säännöt on suunniteltu huolellisesti. Yksi esimerkki tästä on tyhjillään olevien rakennusten verotus selkeiden määritelmien ja havaitsemismenetelmien pohjalta, mikä helpottaa tyhjillään olevien rakennuksien käyttöönottoa. Rakentamismääräyksillä voidaan kannustaa suunnittelemaan uusia muita kuin asuinrakennuksia ja niihin liittyvää infrastruktuuria, kuten pysäköintirakenteita, siten, että helpotetaan niiden tulevaa käyttötarkoituksen muuttamista asunnoksi. Jotta voidaan puuttua asuntojen vajaakäyttöön, paikallishallinnot ja kohtuuhintaisten ja sosiaaliperusteisten asuntojen tarjoajat ovat perustamassa vapaaehtoisia järjestelmiä, esimerkkeinä opiskelijoille tarjottava asuntovaihto tai alivuokraus.

(25) Vuokramarkkinat niin markkinahintatasolla kuin markkinahintoja edullisemmalla hintatasolla ovat joissakin jäsenvaltioissa alikehittyneet. Samaan aikaan jotkin verotukselliset toimenpiteet, kuten asuntolainan korkojen verovähennys, suosivat omistusasumista sekä voivat nostaa asuntojen hintoja ja haittaavat yksityisten vuokramarkkinoiden kehitystä ja kohtuuhintaisuutta.

(26) Maa-alueiden kasvava kysyntä – asuin-, liike- ja palvelukäyttöön – yhdessä sen käyttöä koskevien rajoitusten, kuten asumistiheyden rajoitusten, kanssa on nostanut maa-alueiden ja asuntojen hintoja kaikkialla unionissa. Maanhallinta on siksi ratkaisevan tärkeää, jotta paikallishallinnot voivat varmistaa rakennuskelpoisen maan (myös ympäristövaurioalueiden) riittävän saatavuuden ja ohjata kaupunkiensa kehitystä kohti suunnittelutavoitteitaan, kuten sosiaaliperusteista ja kohtuuhintaista asumista ja kohtuullisia tonttien hintoja. Julkinen maanomistus voi osaltaan vähentää riskejä ja nopeuttaa hankkeiden aikatauluja.

(27) Maapolitiikan välineiden avulla viranomaiset voivat hankkia, hallinnoida, muuntaa ja antaa sekä yksityisten että julkisten asuntojen rakennuttajien ja tarjoajien käyttöön maata ja rakennuksia. Viranomaiset voivat rahoittaa asumiseen liittyvää infrastruktuuria erilaisilla välineillä, kuten infrastruktuurimaksuilla, rakennuttajien velvoitteilla tai rakentamisoikeuksista perittävillä maksuilla. Viranomaiset voivat käyttää näitä politiikan välineitä joko suoraan tai sellaisten erityisten julkisten maa-alueiden käytöstä vastaavien virastojen, maapankkien tai kehitysyhtiöiden kautta, joilla on erityistä taitotietoa ja taloudellisia valmiuksia, tai yhteistyössä suurten julkisten maanomistajien, kuten sairaaloiden tai yliopistojen, kanssa.

(28) Lyhentämällä lupamenettelyihin kuluvaa aikaa ja niihin liittyvää epävarmuutta voidaan vaikuttaa myönteisesti asuntojen tarjontaan ja asumisen kustannuksiin. Digitalisaatio, keskitetyt asiointipisteet, nopeutetut menettelyt, hakemusta edeltävät kokoukset ja lupamenettelyjen pakolliset määräajat ovat joissakin tapauksissa osoittautuneet toimivaksi tavaksi lyhentää lupamenettelyyn kuluvaa aikaa vuosista kuukausiin tai jopa viikkoihin. Rakennustietomallinnuksen laajempi käyttöönotto erityisesti lupamenettelyissä voi helpottaa rakennetun omaisuuden yhteisen digitaalisen esitystavan käyttöä suunnittelu-, rakennus- ja käyttöprosesseissa ja tarjota luotettavan perustan päätöksille.

(29) Unionin nykyiset julkisia hankintoja koskevat säännöt, erityisesti Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2014/24/EU ([6]), antavat joustovaraa hankintojen nopeaan tekemiseen ja hankintasopimusten tekemiseen laatu, innovointi ja kestävyys huomioon ottaen. Puitejärjestelyt, erityisesti uudelleen kilpailuttaminen, voivat vauhdittaa asumiseen liittyviä julkisia hankintoja. Julkiset ostajat voivat myös valita joko jonkin pääurakoitsijamallin tai jakaa hankinnan osiin. Viimeksi mainittu helpottaa pienten ja keskisuurten yritysten suoraa osallistumista. Pääurakoitsijamallit helpottavat elementtirakennusten hankintaa. Erilaisten hankintamallien salliminen edistää innovatiivisia rakennusmenetelmiä, kustannustehokkuutta ja kestävyyttä. Lisäksi maa-alueiden ja rakennusten jälleenmyyntiin ei sovelleta julkisia hankintoja koskevia sääntöjä. Hyödyntämällä näitä joustomahdollisuuksia viranomaiset voivat nopeuttaa kohtuuhintaisten asuntojen tarjoamista.

(30) Nykyaikaisten rakennusmenetelmien avulla voidaan vähentää kustannuksia, rakennusjätettä, hiilipäästöjä, rakennusaikoja ja häiriöitä, myös peruskorjauksissa, käyttötarkoituksen muuttamisessa ja laajennuksissa, erityisesti, jos tällaisia menetelmiä otetaan laajamittaisesti käyttöön kaikkialla sisämarkkinoilla. Tällaiset menetelmät ovat innovatiivisia ja yleensä kestävämpiä, sillä niissä hyödynnetään esimerkiksi työmaan ulkopuolella tapahtuvaa valmistusta, modulaarista rakentamista ja elementtirakentamista sekä vähähiilisiä ja hiiltä varastoivia kestävästi hankittuja biopohjaisia materiaaleja. Niillä voidaan myös edistää toimintamallia, jossa asuntorakentamisen hiilipäästöjä tarkastellaan koko elinkaaren ajalta, sekä parantaa laatua ja näin tuottaa sosiaalisia, taloudellisia ja ympäristöön liittyviä hyötyjä.

(31) Kohtuuhintaiset ja sosiaaliperusteiset asunnot sekä opiskelija-asunnot voivat tarjota riittävää ja ennakoitavissa olevaa kysyntää nykyaikaisille rakennusmenetelmille, jotta voidaan selviytyä korkeista alkuvaiheen pääomakustannuksista ja niihin liittyvistä riskeistä ja hyödyntää mittakaavaetuja. Osassa jäsenvaltioita rakennuspalvelujen tarjoajien on toimitettava tietty vähimmäisprosenttiosuus asunnoistaan näitä menetelmiä käyttäen.

(32) Nykyaikaisten rakennusmenetelmien laaja käyttöönotto edellyttää monien rakennusmääräysten päivittämistä ja yhdenmukaistettujen eurooppalaisten standardien kehittämistä. Standardeihin on sisällytettävä modulaarinen rakentaminen ja elementtirakentaminen, ja niillä on kavennettava eroja rakennusmääräysten ja teknisten vaatimusten välillä sisämarkkinoilla ja jopa joidenkin jäsenvaltioiden sisällä. Tässä yhteydessä eurokoodit ovat vaikuttaneet merkittävästi nykyaikaisiin rakennusmenetelmiin, sillä ne ovat tarjonneet standardoidun toimintatavan suunnitteluun, rakentamiseen ja testaukseen.

(33) Nykyisen julkisen rahoituksen ja yksityisten investointien lisäksi tarvitaan 150 miljardia euroa vuodessa, jotta asumistarpeisiin voidaan vastata seuraavan vuosikymmenen aikana. Unioni tukee tätä tavoitetta jo nyt mobilisoimalla vähintään 47,7 miljardia euroa asumiseen liittyviä investointeja nykyisen monivuotisen rahoituskehyksen puitteissa koheesiopolitiikan rahastojen, InvestEU-ohjelman, Life-ohjelman, sisämarkkinaohjelman ja Horisontti Eurooppa -ohjelman sekä Next Generation EU -välineen kautta. Koheesiopolitiikan väliarvioinnin yhteydessä käyttöön otetut joustomahdollisuudet ja kannustimet koheesiopolitiikan varojen uudelleenkohdentamiseksi kohtuuhintaiseen ja kestävään asumiseen ovat johtaneet tähän mennessä ehdotettuihin 4,7 miljardin euron lisäinvestointeihin, ja jäsenvaltioita ja alueita on kannustettu jatkamaan uudelleenkohdentamista asumiseen muiden EU:n strategisten painopisteiden ohella ohjelmakauden loppuun saakka tarpeidensa mukaisesti. Myös sosiaalisella ilmastorahastolla edistetään nykyisen asuntokannan parantamista.

(34) Seuraavassa monivuotisessa rahoituskehyksessä (2028–2034) avataan uusia rahoitusmahdollisuuksia asuntotarjontaan tehtäville investoinneille.

(35) Kohtuuhintaisten ja sosiaaliperusteisten asuntojen tarjoajille tarkoitettua julkista rahoitusta on kaikkialla unionissa saatavilla eri välineiden kautta muun muassa avustuksina, edullisin ehdoin myönnettävinä lainoina, pääomana tai takuina, mutta myös muiden kuin rahoitusvälineiden kautta, esimerkiksi mahdollisuutena hankkia maata edullisemmin. Näitä eri välineitä voidaan yhdistää tehokkaasti yksityisen rahoituksen houkuttelemiseksi. Jotkin jäsenvaltiot ovat ottaneet onnistuneesti käyttöön rahoitusjärjestelmiä, joilla saadaan liikkeelle kotitalouksien säästöjä. Tähän on kuulunut säänneltyjen säästötilien käyttö pitkäaikaisten lainojen tarjoamiseksi kohtuuhintaisten ja sosiaaliperusteisten asuntojen tarjoajille tai julkisen tuen tarjoaminen vähittäissijoituksille voittoa tavoittelemattomiin tai rajoitetusti voittoa tavoitteleviin asuntojen tarjoajiin osana monipuolista sijoitusstrategiaa.

([6]) Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2014/24/EU, annettu 26 päivänä helmikuuta 2014, julkisista hankinnoista ja direktiivin 2004/18/EY kumoamisesta (EUVL L 94, 28.3.2014, s. 65, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2014/24/oj).

(36) Jotkin kansalliset ja alueelliset kehityspankit ja -laitokset tukevat paikallishallintoja ja kohtuuhintaisten ja sosiaaliperusteisten asuntojen tarjoajia hyvin pitkäaikaisilla edullisin ehdoin myönnettävillä lainoilla maa-alueiden ja rakennusten hankintaa varten. Näin hankintakustannukset voidaan jakaa pitkälle aikajänteelle ja voidaan vahvistaa hankkeiden taloudellista elinkelpoisuutta, mistä on merkittävää hyötyä ympäristövaurioalueiden uudelleenrakentamiselle.

(37) Kohtuuhintaisia ja kestäviä asuntoja koskeva yleiseurooppalainen investointijärjestely tukee viranomaisten ja yksityisten sijoittajien välistä yhteistyötä, jotta niiden voimavarat voidaan yhdistää ja jotta asuntotarjontaan tehtäviä investointeja voidaan lisätä kaikkialla unionissa. Sen kautta on mahdollista saada suoraan tietoa rahoitusmahdollisuuksista, parhaista käytännöistä, tapaustutkimuksista ja innovatiivisista toimintatavoista eri jäsenvaltioissa. Se tukee laajennettavien ja innovatiivisten rahoitusmallien kehittämistä ja hankkeiden yhdistämistä digitaalisen portaalin, asiantuntijaryhmän ja vapaaehtoisten kansallisten rahoituskeskusten avulla.

(38) Tässä suosituksessa esitetyt toimenpiteet on suunniteltu hyödyttämään yksityisiä, osuustoiminnallisia ja julkisia rakennuttajia ja tarjoajia yhtäläisin ehdoin ilman mahdollisuuksia etuuskohteluun, joka voisi vääristää niiden välistä kilpailua,

ON ANTANUT TÄMÄN SUOSITUKSEN:

1. KOHDE

1. Tässä suosituksessa annetaan toissijaisuusperiaatetta kaikilta osin noudattaen näyttöön ja hyviin käytäntöihin perustuvia ohjeita jäsenvaltioiden toimivaltaisille viranomaisille kaikkialla unionissa, jotta voidaan vastata asuntojen kohtuuhintaisuuteen liittyviin haasteisiin alueilla, jotka kärsivät asuntopulasta tai jotka ovat vaarassa kärsiä siitä, edistämällä paikkalähtöisiä ratkaisuja asuntotarjonnan lisäämiseksi, painopisteenä markkinahintatasoa edullisempi asuminen.

2. ASUNTOTARJONNAN NOPEUTTAMISSUUNNITELMAT

2. Asuntopulasta kärsivillä alueilla ja niiden läheisyydessä toimivaltaisia viranomaisia kannustetaan laatimaan ja panemaan täytäntöön asuntotarjonnan nopeuttamissuunnitelma, joka on räätälöity paikalliseen ja alueelliseen asuntotilanteeseen, tai sisällyttämään tässä artiklassa luetellut asiaankuuluvat näkökohdat olemassa oleviin suunnitelmiin, jotta voidaan lisätä asuntotarjontaa, painopisteenä erityisesti markkinahintatasoa edullisempi asuminen.

3. Asuntotarjonnan nopeuttamissuunnitelma olisi laadittava seuraavasti:

a) otetaan suunnitelmassa huomioon 3–7 kohdassa esitetyt erityiset suositukset sekä yksityisten että julkisten asunnontarjoajien hyödyksi;

b) suunnitelman on pohjauduttava olennaisiin tietoihin, ja siinä on otettava huomioon paikallinen asuntopula ja alueelliset erot asuntotarjonnassa, mukaan lukien markkinahintatasoa edullisemmat asunnot ja nuorille, myös opiskelijoille ja oppisopimuskoulutettaville, tarjottavat asunnot;

c) suunnitelmaan on sisällytettävä paitsi asuntopulasta kärsivä alue tarvittaessa myös työmatka-alueet ja toiminnalliset kaupunkialueet, jotta mukaan voidaan sisällyttää vajaakäytössä olevat asunnot, joista voidaan tehdä elinkelpoisempia ja houkuttelevampia kestävillä ja helposti saatavilla olevilla liikenneinvestoinneilla, jotka auttavat lieventämään asuntopulasta kärsivään alueeseen kohdistuvaa painetta;

d) varmistetaan suunnitelmat synergiat ja koordinointi muiden politiikkojen ja strategioiden kanssa, jotka koskevat esimerkiksi asuntomarkkinoilta syrjäytymisen torjumista, rakennus- ja kaupunkisuunnittelua, rahoitusta, kestävää matkailua, liikennettä ja keskeisiä palveluja, ilmasto- ja ympäristökestävyyttä ja terveyttä, mukaan lukien sopeutumiskriteerit ja ilmastoskenaariot, kiinnittäen erityistä huomiota lämmönsietokykyyn ja tuleviin jäähdytystarpeisiin, sekä paikallisen ja kansallisen tason energiaperuskorjauspolitiikkojen kanssa;

e) suunnitelmaa varten on osoitettava riittävät taloudelliset ja henkilöresurssit.

4. Asuntotarjonnan nopeuttamissuunnitelman suunnittelussa, hyväksymisessä, täytäntöönpanossa ja seurannassa toimivaltaisten viranomaisten olisi tehtävä tiivistä yhteistyötä asiaankuuluvien hallintotasojen ja sidosryhmien kanssa, myös julkisten ja yksityisten asuntojen tarjoajien ja kansalaisten kanssa.

3. **RAKENTAMISEN JA PERUSKORJAUKSEN NOPEUTTAMINEN LUPAMENETTELYJEN, HANKINTOJEN JA NYKYAIKAISTEN RAKENNUSMENETELMIEN AVULLA**

5. Asuntopulasta kärsivillä alueilla toimivaltaisten viranomaisten olisi

   a) asetettava etusijalle kohtuuhintaisen ja sosiaalisperusteisen asuntotarjonnan hyväksymisprosessit;

   b) asetettava etusijalle hyväksyntäprosessit, jotka koskevat peruskorjauksia, erityisesti energiatehokkuuden parannuksia, olemassa olevien rakennusten mukauttamista, laajentamista tai käyttötarkoituksen muuttamista asuinkäyttöön sekä osiksi jakamista, muun muassa sallimalla poikkeamiset paikallisista kaavoitussäännöistä, kun mainitut toimenpiteet ovat rakennuksia ja asuinalueita koskevien olennaiset normien sekä laatua ja kestävyyttä koskevien vaatimusten mukaisia;

   c) pyrittävä asettamaan lupapäätöksille enimmäiskäsittelyajat ottaen huomioon paikalliset hallinnolliset valmiudet ja hankkeen monimutkaisuus, panemalla tarpeen mukaan täytäntöön lupamenettelyä koskeva 60 päivän määräaika sekä hiljainen hyväksyntä lupamenettelyn tietyille vaiheille;

   d) edistettävä avoimen kuulemisen ja yhteistyön kulttuuria lupaviranomaisten ja asuntojen rakennuttajien välillä lupamenettelyjen määräaikojen lyhentämiseksi ja epävarmuuden vähentämiseksi lupamenettelyn aikana;

   e) perustettava yhteentoimivia digitaalisia lupajärjestelmiä ja otettava asteittain käyttöön rakennustietomallinnukseen perustuvia työnkulkuja;

   f) pyrittävä saattamaan lupavaatimukset digitaalisesti jäsenneltyihin, yhteentoimiviin ja koneellisesti luettavissa oleviin muotoihin asettaen etusijalle selkeästi määritellyt ja mitattavissa olevat alat;

   g) vahvistettava OpenBIM oikeudellisesti tunnustetuksi esitysmuodoksi ja edistettävä yhteentoimivien yhteisten tietovaatimusten ja koneellisesti luettavassa muodossa olevien yhteisten sääntökirjastojen kehittämistä kaikilla kansallisilla lainkäyttöalueilla;

   h) otettava käyttöön tai sovellettava nopeampia ja sujuvampia riitojenratkaisumenettelyjä esimerkiksi soveltamalla, jos se on oikeudellisesti mahdollista, pysyviä rajoituksia ja määräaikoja päätösten oikeudelliseen uudelleentarkasteluun.

6. Jotta laadukkaita asuntoja voitaisiin tarjota nopeasti, asuntotarjonnasta vastaavien hankintaviranomaisten ja -yksiköiden olisi varmistettava, että niiden rakennushankkeissa käytetään unionin julkisten hankintojen kehyksen joustomahdollisuuksia:

   a) edellyttämällä innovatiivisten tuotteiden ja rakennusmenetelmien, kuten elementtirakentamisen ja työmaan ulkopuolella tapahtuvan rakentamisen, käyttöä tai sallimalla se;

   b) käyttämällä eri hankintamenetelmiä, kuten puitesopimuksia ja yhteishankintoja;

   c) hyödyntämällä nopeutettuja menettelyjä;

   d) hyödyntämällä arkkitehtuurikilpailuja ja markkinakartoituksia hankkeiden valmistelun aikana, jotta hankintaviranomaisille voidaan tiedottaa markkinoiden valmiuksista ja siitä, miten niitä voidaan hyödyntää hankintojen nopeuttamiseksi.

7. Toimivaltaisten viranomaisten olisi

   a) tuettava sellaisiin asuntoihin kohdistuvia hankintoja, joiden rakentamisessa asuntojen tarjoajat ovat käyttäneet nykyaikaisia rakennusmenetelmiä, tarvittaessa myös asettamalla tavoitteita;

   b) tuettava yhdenmukaistettujen eurooppalaisten standardien kehittämistä kestäville muualla kuin paikan päällä käytettäville rakennustuotteille ja modulaarisille järjestelmille Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2024/3110 ([7]) puitteissa ja muutettava rakentamismääräyksiä, jotta voidaan varmistaa teknisten vaatimusten suurempi lähentyminen sisämarkkinoilla ja mahdollistaa nykyaikaisten rakennusmenetelmien laajempi käyttö ja rajatylittävä tarjoaminen;

   c) edistettävä parhaiden käytäntöjen vaihtoa kansallisissa, alueellisissa ja paikallisissa yhteyksissä, tuettava tulosperusteisia toimintamalleja ja hyödynnettävä tarvittaessa laajemmin eurokoodeja;

([7]) Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) 2024/3110, annettu 27 päivänä marraskuuta 2024, rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien sääntöjen yhdenmukaistamisesta ja asetuksen (EU) N:o 305/2011 kumoamisesta (EUVL L, 2024/3110, 18.12.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/3110/oj).

d) tuettava sellaisten paikallisten demonstraatiohankkeiden kehittämistä, joissa käytetään nykyaikaisia rakennusmenetelmiä innovatiivisten ja kestävien teknologioiden esittelemiseksi, sijoittajien ja viranomaisten luottamuksen lisäämiseksi sekä koulutuksen ja tietämyksen jakamisen helpottamiseksi.

8. Toimivaltaisten viranomaisten olisi

a) edistettävä rakennusalan täydennys- ja uudelleenkoulutusta erityisesti peruskorjauksen ja käyttötarkoituksen muuttamisen, nykyaikaisten rakennusmenetelmien, maanhankinnan ja yhdistelyn sekä digitaalisten taitojen alalla, myös sitoutumalla unionin aloitteisiin näillä aloilla;

b) varmistettava riittävät hallinnolliset valmiudet erityisesti paikallis- ja aluetasolla muun muassa osoittamalla resursseja kaupunkisuunnittelu- ja lupatoimintoihin, kuten turvallisuus- ja ympäristöarviointeihin, tukemalla digitaalista täydennyskoulutusta ja tarjoamalla keskitettyjä ratkaisuja pienemmille viranomaistahoille;

c) helpotettava peruskorjaus- ja rakennuspalvelujen tarjoamista rajojen yli muun muassa tunnustamalla vastavuoroisesti pätevyydet ja yksinkertaistamalla hallinnollisia vaatimuksia unionin rajojen yli toimivien pienten ja keskisuurten rakennusyritysten osalta.

4. MARKKINAHINTATASOA EDULLISEMPIEN ASUNTOJEN TARJONNAN LISÄÄMINEN

9. Toimivaltaisten viranomaisten olisi toteutettava asuntopulasta kärsivillä alueilla ja niiden ympäristössä kaikki tarvittavat toimenpiteet, joilla lisätään markkinahintatasoa edullisempien asuntojen tarjonnan osuutta asuntokannasta, erityisesti seuraavilla tavoilla:

a) tunnustetaan oikeudellisesti erilaiset kohtuuhintaisten ja sosiaaliperusteisten asuntojen julkiset ja yksityiset tarjoajat ja niiden tukemiseksi hyödynnetään kaikilta osin päätöstä (EU) 2025/2630;

b) asetetaan paikallistasolla tavoitteita, jotka koskevat markkinahintatasoa edullisempien asuntojen osuutta asuntokannasta, jotta voidaan vastata havaittuihin tarpeisiin, saavuttaa sosiaalisen monimuotoisuuden tavoitteet ja ehkäistä alueellista eriytymistä;

c) toteutetaan paikallisissa kaavoitussäännöissä paikallisiin oloihin soveltuvia toimenpiteitä, kuten osallistavaa kaavoitusta, tiettyyn tarkoitukseen varattuja tontteja tai asumistiheyteen perustuvia bonuksia, jotta markkinahintatasoa edullisempia asuntoja koskevat tavoitteet voidaan saavuttaa;

d) kun asumista on tuettu tai tullaan tukemaan julkisin varoin, myös yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvien palvelujen puitteissa, pidetään asunto tässä käytössä riittävän pitkään eli vähintään 20 vuotta, jos sitä edellytetään päätöksessä (EU) 2025/2630, jotta voidaan vastata kohtuuhintaisuuteen liittyviin haasteisiin alueella;

e) luodaan innovatiivisia malleja markkinahintatasoa edullisempaan asumiseen alueilla, joilla on asuntopulaa, esimerkiksi julkiseen maanomistukseen perustuvia pitkän aikavälin vuokrausmalleja, joissa maanomistus säilyy toimivaltaisilla viranomaisilla samalla kun kohtuuhintaisten ja sosiaaliperusteisten asuntojen tarjoajat rahoittavat, rakentavat ja hallinnoivat asuntoja; tai laajennetaan kohderyhmiä eri vuokratasojen yhdistämiseksi ja julkisen rahoituksen tarpeen vähentämiseksi.

10. Toimivaltaisten viranomaisten olisi tarvittaessa suunniteltava tämän suosituksen 9 alakohdan täytäntöön panemiseksi toteutettavat toimenpiteet tavalla, joka täydentää ja vahvistaa vastavuoroisesti asuntomarkkinoilta syrjäytymisen torjumista koskevia strategisia kehyksiä, jotka pannaan täytäntöön asuntomarkkinoilta syrjäytymisen torjumisesta annettavan neuvoston suosituksen puitteissa.

5. NYKYISEN RAKENNUSKANNAN PAREMPI KÄYTTÖ JA MUKAUTTAMINEN

11. Asuntopulasta kärsivillä alueilla ja niiden ympäristössä toimivaltaisten viranomaisten olisi analysoitava ja tarvittaessa tarkistettava seuraavia:

a) nykyiset rakentamismääräykset, -standardit sekä maankäyttö- ja kaavoituspolitiikat, joilla mahdollistetaan peruskorjaukset, energiatehokkuuden parannukset, mukautukset, käyttötarkoituksen muuttaminen, tiivistäminen, mukaan lukien asuntojen laajentaminen ja osiin jakaminen, ja helpotetaan niitä ja kannustetaan niihin samalla kun varmistetaan rakennusten ja asuinalueiden turvallisuus, laatu, saavutettavuus ja kestävyys;

b) nykyiset verojärjestelmät ja vuokralainsäädäntö, jotta voitaisiin hyödyntää paremmin olemassa olevaa rakennuskantaa esimerkiksi kannustamalla asuntopulasta kärsivillä alueilla tyhjillään olevien rakennusten pitkäaikaiseen käyttöön;

c) nykyinen yhteisomistusta koskeva lainsäädäntö, jolla helpotetaan asuntojen peruskorjausta, käyttötarkoituksen muuttamista, laajentamista tai käyttötarkoituksen muuttamista koskevaa päätöksentekoa.

12. Jos vuokramarkkinat ovat alikehittyneet, toimivaltaisten viranomaisten olisi kannustettava rakennuttamaan vuokra-asuntoja ja myös yksityisiä markkinahintaisia vuokra-asuntoja asianmukaisin suojatoimin, esimerkiksi

a) vähentämällä verovääristymiä omistusasuntojen ja vuokra-asuntojen välillä;

b) ja kehittämällä julkisen vuokraoikeuden malleja, joissa toimivaltaiset viranomaiset säilyttävät maanomistuksen, kun taas asunto-osakeyhtiöt rahoittavat, rakentavat ja hallinnoivat asuntoja.

13. Muuttuviin asumistarpeisiin vastaamiseksi toimivaltaisten viranomaisten olisi

a) varmistettava, että vuokra- ja verolainsäädännöllä helpotetaan huoneiden vuokraamista erityisesti nuorille ja etenkin opiskelijoille ja harjoittelijoille;

b) tuettava tarpeisiin mitoitettua asumista koskevia vapaaehtoisia järjestelmiä *(right-sizing)* sekä yksityisiä asuntoja että kohtuuhintaisia ja sosiaaliperusteisia asuntoja varten yhteistyössä asuntojen tarjoajien kanssa.

6. INVESTOINNIT MAAHAN JA RAKENNUKSIIN

14. Asuntopulasta kärsivillä alueilla toimivaltaisten viranomaisten olisi luotava tarvittavat välineet ja osoitettava tarvittavat resurssit ja hallinnolliset valmiudet, jotta voidaan investoida maa-alueisiin ja rakennuksiin asumista varten ja erityisesti markkinahintatasoa edullisempaan asumiseen.

a) Tällaisten välineiden avulla voitaisiin, silloin kun se on paikallisesti tarkoituksenmukaista tai tarpeen tietyn hankkeen kannalta, mahdollistaa seuraavia:

1) asuntorakentamiseen soveltuvien yksityisten tai muiden julkisten elinten omistamien maa-alueiden ja rakennusten hankinta;

2) maa-alueiden ja rakennusten mukauttaminen ja uudelleenyhdistäminen, myös neuvottelumenettelyjen avulla;

3) Maa-alueen ja rakennusten omistuksen erottaminen toisistaan 14 kohdan c alakohdan mukaisesti;

4) jälleenmyyntirajoitukset, mukaan lukien myyntivoittojen rajoittamista koskevat lausekkeet, tai pakollinen takaisinosto;

5) palveluntarjoajien osallistuminen asumiseen liittyvää infrastruktuuria koskeviin toimivaltaiselle viranomaisille kuuluviin kustannuksiin.

b) Toimivaltaiset viranomaiset voivat perustaa julkisten maa-alueiden käytöstä vastaavia virastoja, maapankkeja tai kehitysyhtiöitä ja työskennellä vapaaehtoiselta pohjalta neuvotellen muiden julkisten maanomistajien kanssa tarvittavien hankintojen tekemiseksi, ympäristön kunnostamiseksi tai käyttötarkoituksen muuttamiseksi ja maan vapauttamiseksi;

c) Kun toimivaltaiset viranomaiset asettavat omistamiaan maa-alueita ja rakennuksia asuntojen rakennuttajien tai tarjoajien saataville, niiden olisi säilytettävä omistusoikeus esimerkiksi maan ja rakennusten pitkäaikaisten vuokrasopimusten tai maan ja rakennusten omistuksen erottamisen avulla.

15. Toimivaltaisten viranomaisten olisi päätöksessä (EU) 2025/2630 vahvistetuissa puitteissa harkittava maan tarjoamista vuokraamalla tai jälleenmyymällä keinona tukea kohtuuhintaisten ja sosiaaliperusteisten asuntojen tarjoajia.

7. RAHOITUKSEN MOBILISOINTI

16. Toimivaltaisten viranomaisten olisi saatava mobilisoitua julkisia ja yksityisiä investointeja asumiseen asuntopulasta kärsivillä alueilla ja niiden ympäristössä, erityisesti markkinahintatasoa edullisempaan asumiseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen opiskelijoille ja oppisopimusopiskelijoille, muun muassa

a) perustamalla kohtuuhintaisia ja kestäviä asuntoja koskevan yleiseurooppalaisen investointijärjestelyn puitteissa kansallisia keskuksia tai koordinoimalla niiden kanssa, jotta voidaan tukea paikallisesti määriteltyjen investointijatkumoiden kehittämistä ja rahoittamista, erityisesti markkinahintatasoa edullisemmin tarjottavia asuntoja ja kohtuuhintaisia asuntoja opiskelijoille ja oppisopimusoppilaille, myös tarjoamalla teknistä apua ja tukemalla yhdistämistä;

b) hyödyntämällä kaikilta osin nykyisen ja tulevan monivuotisen rahoituskehyksen ja sosiaalisen ilmastorahaston puitteissa käytettävissä olevia monenlaisia unionin rahoitusvälineitä, myös julkisen ja yksityisen sektorin sekarahoitusta, kuten kohtuuhintaisen asumisen mallirahoitusvälineessä ([8]) esitettyjä vaihtoehtoja ja riskien vähentämisvälineitä, jotta voidaan houkutella lisää julkista ja yksityistä pääomaa;

c) tutkimalla mahdollisuutta perustaa uusiutuvien varojen rahastoja *(revolving funds)*, jotka edellyttävät kaikkien voittojen pakollista uudelleeninvestointia kyseisen palvelun tarjoamiseen, kohtuuhintaisten ja sosiaaliperusteisten asuntojen tarjoajia sekä julkisten maa-alueiden käytöstä vastaavia virastoja, maapankkeja ja kehitysyhtiöitä varten;

d) houkuttelemalla ja laajentamalla yksityisiä investointeja kohtuuhintaisten ja sosiaaliperusteisten asuntojen tarjoajiin muun muassa julkisen ja yksityisen sektorin kumppanuuksien, yhteisinvestointirakenteiden ja erilaisten sosiaaliperusteisten, kohtuuhintaisten ja markkinahintaisten asuntojen ympärille rakentuvien hankkeiden avulla;

e) kehittämällä erityisiä rahoitusvälineitä, jotka perustuvat esimerkiksi omaan pääomaan ja erittäin pitkäaikaiseen velkaan, ympäristövaurioalueiden käyttötarkoituksen muuttamiseksi tai maan ja rakennusten hankkimiseksi markkinahintatasoa edullisemman asuntokannan laajentamiseksi, myös tukeutumalla kansallisiin ja alueellisiin kehityspankkeihin ja -laitoksiin, Euroopan neuvoston kehityspankkiin, Euroopan jälleenrakennus- ja kehityspankkiin ja Euroopan investointipankkiryhmään näiden välineiden kehittämiseksi;

f) kehittämällä erityisiä rahoitusvälineitä yksityisten toimijoiden, osuuskuntien, rakennusyritysten sekä pienten ja keskisuurten yritysten toteuttamia kunnostus-, käyttötarkoituksen muuttamis-, mukauttamis- ja jakamishankkeita varten; tukeutumalla muun muassa kansallisiin ja alueellisiin kehityspankkeihin ja -laitoksiin, Euroopan neuvoston kehityspankkiin, Euroopan jälleenrakennus- ja kehityspankkiin ja Euroopan investointipankkiryhmään tämän rahoituksen tarjoamiseksi.

Tehty Brysselissä 9 päivänä syyskuuta 2026.

Komission puolesta
Dan JØRGENSEN
Komission jäsen

([8]) Euroopan komissio, SWD(2025) 78.