



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

E-kirje 21/ 2026 vp - Komission tiedonanto kohtuuhintaista asumista koskevasta eurooppalaisesta suunnitelmasta

22.5.2026 Ympäristövaliokunta

Tommi Laanti

Asuntoneuvos

Kestävän rakentamisen ja asumisen osasto

Ympäristöministeriö

Asuntokysymys nousi vahvasti EU-agendalle vuoden 2024 EU-vaalien jälkeen



- ”**Euroopassa on asuntokriisi**, joka vaikuttaa kaikenikäisiin ihmisiin ja kaiken kokoisiin perheisiin. Hinnat ja vuokrat nousevat räjähdysmäisesti ja ihmiset kamppailevat löytääkseen kohtuuhintaisia koteja. **Tästä syystä tulen nimittämän ensimmäistä kertaa komissaarin, jolla on suora vastuu asumisesta.** Valmistelemme **Euroopan kohtuuhintaisen asumisen suunnitelman**, jossa tarkastelemme kriisin kaikkia syitä ja autamme vapauttamaan tarvittavat yksityiset ja julkiset investoinnit. **Tyypillisesti asumista ei nähdä EU-tason kysymyksenä.** Jotkut saattavat sanoa, ettemme saa puuttua asiaan. Mutta haluan, että tämä komissio tukee ihmisiä siellä, missä se on kaikkein tärkeintä. **Jos se on tärkeää eurooppalaisille, se on tärkeää myös Euroopalle.**”

- **Ursula von der Leyen** Europarlamentissa 16.7.2024



Dan Jørgensen
Portfolio: **Commissioner for Energy and Housing**
More information

- [Biography](#)
- [Mission letter to Dan Jørgensen](#)



Housing indicators

Between 2013 and 2024

↑ 60%

House prices in nominal terms have increased by more than 60% across the EU, growing faster than household income.

↑ 20%

Average rents have grown by around 20%, with new rents having grown significantly more.

↓ 22%

Residential building permits are down by 22% since 2021.

20%

Existing **housing stock is not used** to its full potential, with around 20% of dwellings unoccupied.

1 million

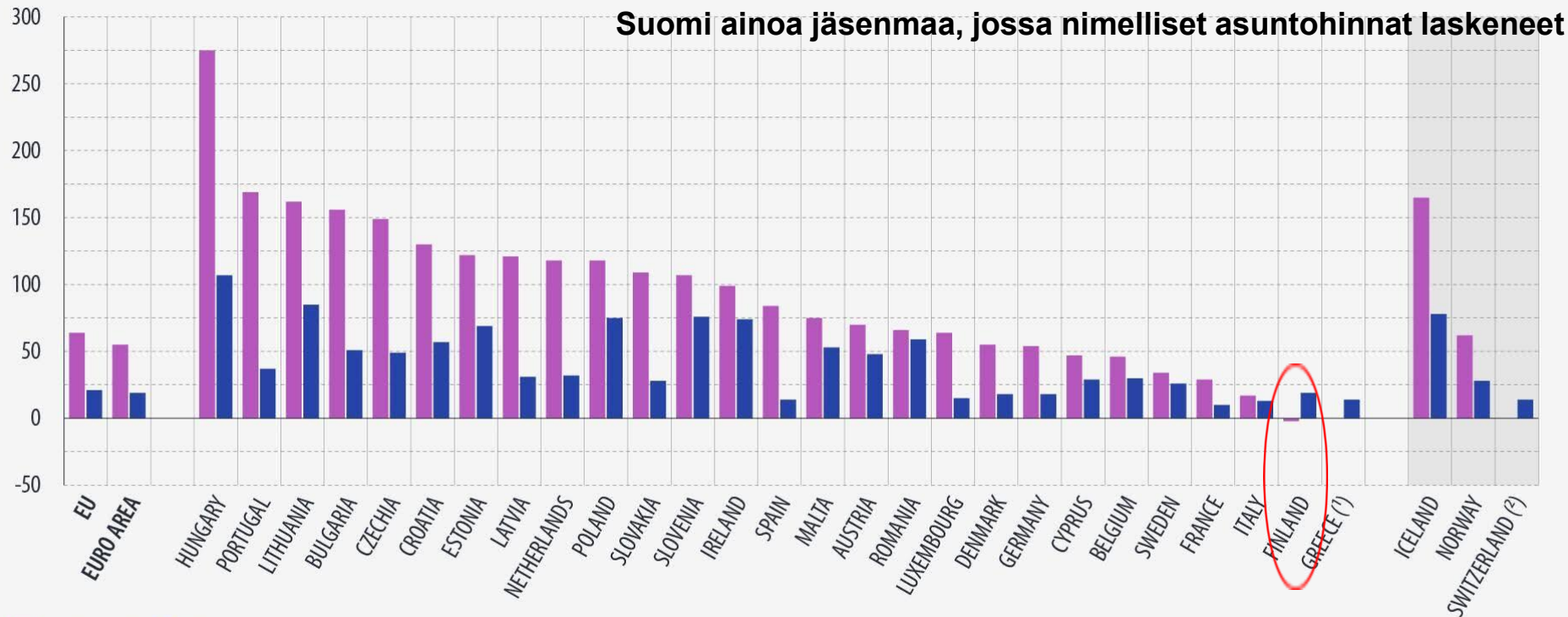
According to the latest national statistics, we have more than **one million homeless** people, including **400,000 children**

“Housing is not just a commodity, but a fundamental right and a cornerstone of human dignity.”



House prices and rents, change between 2015 and Q3 2025

(%)



■ House prices ■ Rents

Data sorted by house price change values, highest to lowest.

(¹) Greece: transaction-based data for house prices not available. Bank of Greece data based on valuation prices used to estimate the European aggregates.

(²) Switzerland: data for house prices available only from 2017 onwards.

EU:n komission asuntopaketti 16.12.2025

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

Asuntopaketin dokumentit löytyvät täältä

https://housing.ec.europa.eu/news/commission-takes-action-more-affordable-housing-across-europe-2025-12-16_en



Euroopan kohtuuhintaisen asumisen suunnitelmassa 4 pilaria ja 10 toimea (action)

I. Tarjonnan lisääminen - *Boosting supply*

II. Investointien mobilisointi - *Mobilising investment*

III. Välittömän tuen mahdollistaminen uudistuksien aikana
Enabling immediate support while driving reforms

IV. Heikoimmassa tilanteessa olevien tukeminen
Supporting the most affected



Suomen kanta 1/2

- Suomi tunnistaa kohtuuhintaisen asumisen ja toimivien asuntomarkkinoiden merkityksen
- Suomi korostaa, että jäsenvaltioiden tilanteet eroavat toisistaan huomattavasti ja jäsenvaltioiden asuntopolitiikan ratkaisut ovat siksi hyvin erilaisia
- Suomi korostaa asumiseen liittyvissä kysymyksissä jäsenvaltioiden ja unionin välistä toimivallan jakoa, jonka mukaan **asuntopolitiikka kuuluu jäsenvaltioiden toimivaltaan**
- Suomi kannattaa vapaaehtoisuutta, jäsenvaltioiden välistä epävirallista yhteistyötä ja hyvien käytäntöjen vaihtamista EU-tason asuntopolitiikkaa koskevissa toimissa
- Suomi suhtautuu kriittisesti uusien EU:n rahastotyyppisten rahoitusinstrumenttien kehittämiseen asumisen tukemiseksi
- Suomi korostaa **EU:n itäisten raja-alueiden asuttuna pysymisen** merkitystä
- Suomi pitää välttämättömänä säilyttää asuntomarkkinoiden vapaa hinnanmuodostus ja vapaa vuokranmuodostus vuokra-asuntomarkkinoilla (lukuun ottamatta valtion tukemaa asuntokantaa)



Suomen kanta 2/2

- Suomi pitää ongelmallisena **sosiaalisen asuntotuotannon toimijoiden velkojen sisällyttämistä osaksi julkisyhteisöjen velkaa** myös tilanteissa, joissa valtion vastuut ovat vain välillisiä ja asunnot toimivat ensisijaisina vakuuksina.
- Suomi pitää tärkeänä julkisesti tuetun asuntotuotannon yhdenmukaista ja läpinäkyvää käsittelyä julkisen talouden velka- ja alijäämätilastoissa
- Nykyisen lainsäädäntökehityksen mukaan sosiaalisen asuntotuotannon toimijoiden sektori-luokittelu vaihtelee jäsenvaltioittain, joka johtaa jäsenvaltioiden eriarvoiseen ja epäyhtenäiseen kohteluun.
- Euroopan investointipankin rahoitusmahdollisuuksien lisäämisen sosiaaliperusteisessa ja kohtuuhintaisessa asumisessa tulisi keskittyä energiatehokkuuden ja vähäpäästöisyyden toimenpiteiden rahoittamiseen. Suomi korostaa puurakentamisen ja muiden rakennusmateriaalien vähäpäästöisiä innovaatioita.
- Rahoituksellisiin kysymyksiin otetaan erikseen kantaa osana rahoituskehyskokonaisuutta



Ongelma Suomelle – EU:n tilastointikäytäntö rajoittaa tuettua rakentamista yhä enemmän

Nykyinen EU:n tilastointikäytäntö laskee 21 miljardin euron valtion tukeman asuntolainakannan osaksi valtion julkisyhteisöjen EDP-velkaa, mikä vastaa yli seitsemää prosenttia bruttokansantuotteesta.

Tämä vuodesta 2022 alkanut kirjanpidollinen luokittelu on johtanut siihen, että korkotukirahoitusta joudutaan rajoittamaan velkaantumisen hillitsemiseksi 2026 TA ja 2027 JTS

- EU:n tilastointisääntöjen (ESA 2010 ja EDP-kehikko) nykytulkinnan mukaan sosiaalisen asuntotuotannon toimijat luokitellaan julkisiksi yhteisöiksi, koska niiden toiminta perustuu valtion sääntelyyn ja valvontaan.
- Käytännössä nämä asuntotuotannon toimijat ovat omavaraisia yhtiöitä tai säätiöitä, jotka vastaavat veloistaan itse ja joiden asunto-omaisuus toimii ensisijaisena vakuutena.
- Valtion rooli rajoittuu pääosin toissijaisten takausten ja tukien myöntämiseen, jotka realisoituvat vain poikkeustilanteissa. Näin ollen korkotukilainat eivät ole todellista julkista velkaa, vaikka ne tilastoidaan sellaisiksi.
- [Rahoitustilinpidon tilastoissa poikkeuksellinen revisio 28.6.2022 julkistuksissa | Tilastokeskus](#)



Suomi nostanut asuntolainojen luokittelukysymyksen EU-agendalle

- Syksyllä 2025 valmisteltiin neuvoston päätelmiä EU:n asuntopolitiikasta
- sosiaali- ja työllisyysasian neuvostossa ei 1.12.2025 päästy yksimielisyyteen (yhden jäsenvaltion vuoksi), joten saatiin vain puheenjohtajan (DK) päätelmät, joissa kohta 41:
 - *CONSIDER the implications of the current framework of sector classification of social housing entities and their liabilities as a part of general government debt for providing affordable and social housing*
- Komission asuntosuunnitelmasta löytyy myös tätä sivuava kohta:
 - *The Commission will ...provide guidance to Member States to assist them in designing financial and legal solutions to support social and affordable housing, that also takes into account public debt considerations.*
- Kyproksen johdolla valmistellaan uudet neuvoston päätelmät, joista tarkoitus päättää 29.6.2026 – luonnos ja valmistelu menossa



Komission seuraavat askeleet asuntosuunnitelman toimeenpanossa ovat:

- **Kohtuuhintaista asumista koskevan säädöksen** (Affordable Housing Act) eteenpäin vieminen mahdollisimman pikaisesti (alustavasti komission ehdotus tulossa heinäkuussa) Ehdotus sisältäisi lyhytvuokrausta koskevia ehdotuksia ”asuntostressialueiden” määrittelyyn;
- **asumista koskevan lainsäädännön yksinkertaistamispaketin (2027)** käsittelyn jatkaminen;
- keskittyminen asuntorahoitukseen ja yleiseurooppalaisen **investointialustan** (Pan-European Investment Platform) **käynnistäminen** myöhemmin tänä vuonna;
- 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** tämän vuoden syksyllä.



Kiitos



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Aleksanterinkatu 7, Helsinki | PL 35, FI-00023 Valtioneuvosto | ym.fi



**Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment**