Euroopan parlamentti
2024-2029

Asuntokriisiä Euroopan unionissa käsittelevä erityisvaliokunta

2025/2070(INI)

15.9.2025

MIETINTÖLUONNOS

asuntokriisistä Euroopan unionissa ja ratkaisuehdotuksista ihmisarvoiseen, kestävään ja kohtuuhintaiseen asumiseen
(2025/2070(INI))

Asuntokriisiä Euroopan unionissa käsittelevä erityisvaliokunta

Esittelijä: Borja Giménez Larraz

SISÄLTÖ

Sivu

EUROOPAN PARLAMENTIN PÄÄTÖSLAUSELMAESITYS 3

PERUSTELUT 15

EUROOPAN PARLAMENTIN PÄÄTÖSLAUSELMAESITYS

asuntokriisistä Euroopan unionissa ja ratkaisuehdotuksista ihmisarvoiseen, kestävään ja kohtuuhintaiseen asumiseen
(2025/2070(INI))

Euroopan parlamentti, joka

– ottaa huomioon 18. joulukuuta 2024 tekemänsä päätöksen asuntokriisiä Euroopan unionissa käsittelevän erityisvaliokunnan asettamisesta ja sen toimivallan, jäsenmäärän ja toimikauden keston määrittelystä[1],

– ottaa huomioon Euroopan unionista tehdyn sopimuksen (SEU) ja erityisesti sen 5 artiklan 1 ja 3 kohdan sekä siihen liitetyn toissijaisuus- ja suhteellisuusperiaatteen soveltamisesta tehdyn pöytäkirjan N:o 2,

– ottaa huomioon Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) ja erityisesti sen 9, 14, 151 ja 153 artiklan sekä siihen liitetyn pöytäkirjan N:o 26 yleistä etua koskevista palveluista,

– ottaa huomioon 31. toukokuuta 2021 julkaistun Taloudellisen yhteistyön ja kehityksen järjestön (OECD) asuntopolitiikkaa käsittelevän raportin ”Brick by Brick: Building Better Housing Policies”,

– ottaa huomioon Euroopan unionin perusoikeuskirjan 16 ja 17 artiklan sekä 34 artiklan 3 kohdan,

– ottaa huomioon lyhytaikaisia vuokramajoituspalveluja koskevien tietojen keruusta ja jakamisesta ja asetuksen (EU) 2018/1724 muuttamisesta 11. huhtikuuta 2024 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2024/1028[2],

– ottaa huomioon 20. joulukuuta 2011 annetun komission päätöksen 2012/21/EU Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen (C(2011)9380),

– ottaa huomioon 29. tammikuuta 2025 annetun komission tiedonannon aiheesta ”EU:n kilpailukykykompassi” (COM(2025)0030),

– ottaa huomioon Euroopan sosiaalisten oikeuksien pilarin periaatteen 19,

– ottaa huomioon 1. huhtikuuta 2025 annetun komission tiedonannon aiheesta ”Uudistetun koheesiopolitiikan väliarviointi” (COM(2025)0163),

[1] EUVL C, C/2025/1982, 11.4.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/1982/oj
[2] EUVL L, 2024/1028, 29.4.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj.

– ottaa huomioon 16. syyskuuta 2020 annetun Euroopan talous- ja sosiaalikomitean lausunnon aiheesta ”Tehokkaat ja koordinoidut EU:n toimet veropetosten, veronkierron, rahanpesun ja veroparatiisien torjumiseksi” (oma-aloitteinen lausunto)[3],

– ottaa huomioon kesäkuussa 2025 käynnistetyn kohtuuhintaista ja kestävää asumista koskevan Euroopan investointipankkiryhmän toimintasuunnitelman,

– ottaa huomioon 6. toukokuuta 2025 annetun Euroopan tilintarkastustuomioistuimen lausunnon 02/2025 (annettu SEUT-sopimuksen 322 artiklan nojalla) 1. huhtikuuta 2025 annetusta komission ehdotuksesta Euroopan parlamentin ja neuvoston asetukseksi asetusten (EU) 2021/1058 ja (EU) 2021/1056 muuttamisesta väliarvioinnin yhteydessä strategisiin haasteisiin vastaamiseksi toteutettavien erityistoimenpiteiden osalta (COM(2025)0123) ja 1. huhtikuuta 2025 annetusta komission ehdotuksesta Euroopan parlamentin ja neuvoston asetukseksi Euroopan sosiaalirahasto plussan (ESR+) perustamisesta annetun asetuksen (EU) 2021/1057 muuttamisesta strategisiin haasteisiin vastaamiseksi toteutettavien erityistoimenpiteiden osalta(COM(2025)0164),

– ottaa huomioon työjärjestyksen 55 ja 213 artiklan,

– ottaa huomioon asuntokriisiä Euroopan unionissa käsittelevän erityisvaliokunnan mietinnön (A8-0000/2026),

A. ottaa huomioon, että koti ei ole pelkkä suoja vaan perhe- ja yhteisöelämän kasvun ja kukoistuksen perusta;[4] ottaa huomioon, että asumisen kalleus vaikuttaa yhä enenevissä määrin paitsi pienituloisiin myös keskituloisiin perheisiin Euroopassa;[5] ottaa huomioon, että tilanteesta kärsivät erityisesti eurooppalaiset nuoret, joille muuttaminen pois lapsuudenkodista on entistä hankalampaa ja että vuonna 2023 omilleen muuttaneiden nuorten keski-ikä oli 26,3 vuotta;[6] toteaa, että panostaminen perheisiin on investointi tulevaisuuteen;

B. ottaa huomioon, että asuntopolitiikka kuuluu jäsenvaltioiden toimivaltaan ja että EU:n on noudatettava toissijaisuusperiaatetta SEU-sopimuksen 5 artiklan 1 kohdan mukaisesti; ottaa huomioon, että EU voi politiikallaan vaikuttaa välillisesti tai suoraan asuntojen tarjontaan ja kysyntään; katsoo, että tarvitaan kattava ja räätälöity toimintamalli, joka asettuu vastustamaan ”yhden koon” periaatetta;

C. ottaa huomioon, että asumiseen liittyvät haasteet ovat erilaisia eri jäsenvaltioissa, alueilla ja kunnissa, mukaan lukien maaseutualueet, saaret ja syrjäisimmät alueet; katsoo, että paikallis-, kunnallis- ja alueviranomaisilla on keskeinen tehtävä sekä tarpeiden tunnistamisessa että räätälöityjen toimenpiteiden kehittämisessä paikallisiin haasteisiin vastaamiseksi; katsoo, että on erittäin tärkeää edistää kattavaa

[3] EUVL C 429, 11.12.2020, s. 93.
[4] Euroopan talous- ja sosiaalikomitea, ”Secure access to social and affordable housing for all”, 2024, https://data.europa.eu/doi/10.2864/8806922
[5] Euroopan komissio: Euroopan rakennusalan seurantakeskus, ”Housing affordability and sustainability in the EU”, marraskuu 2019.
[6] Euroopan parlamentti, ”Asumisen hinnan nousu EU:ssa (infografiikka)”, Euroopan parlamentin verkkosivusto, 17. lokakuuta 2024.

kaupunkistrategiaa erityisesti väestökadosta kärsivillä alueilla, maaseudulla ja saarialueilla;

D. toteaa, että kriisin tärkein syy on niin yksityisen kuin julkisenkin asuntokannan vähäinen tarjonta, joka johtuu riittämättömästä rakentamisesta ja viime vuosikymmenten investointivajeesta; ottaa huomioon, että vuonna 2024 lattiapinta-alaindeksi laski edelleen 1,6 prosenttia ja asuntoindeksi polki paikoillaan;[7] ottaa huomioon, että vuonna 2023 rakennuslupien määrä huoneistopinta-alan osalta laski 14,6 prosentilla ja asuntojen määrän osalta 19,6 prosentilla, minkä lisäksi lupien määrä on vähentynyt merkittävästi vuodesta 2021;[8] ottaa huomioon, että tämä laskusuuntaus tuo entistä selvemmin esiin tarpeen lisätä oikeusvarmuutta ja tehostaa lupamenettelyjä; ottaa huomioon, että asuntojen hintakriisi ei ole pelkästään sosiaalinen haaste vaan myös merkittävä taloudellinen uhka EU:n kilpailukyvylle; ottaa huomioon, että tästä syystä on tarpeen lisätä sekä omistus- että vuokra-asuntojen rakentamista ja kunnostamista;

E. katsoo, että maankäytön muuntamiseen ja hallintaan tähtäävien prosessien vauhdittaminen on ratkaisevan tärkeä keino varmistaa maan saatavuus lopullista rakentamista varten; panee merkille, että nykypäivänä kaupunkialueen kaavoitusmenettelyjen monimutkaisuus ja usein jopa reilun kymmenen vuoden kesto haittaavat uusien asuntojen tarjonnan kehittämistä; ottaa huomioon, että OECD:n mukaan kysynnän ja tarjonnan kohtaamattomuus johtuu maantieteellisistä rajoituksista ja monissa kaupungeissa voimassa olevista sääntelyrajoituksista, mukaan lukien maankäyttöä ja alueiden jakoa koskevat rajoitukset;[9]

F. ottaa huomioon, että 10,6 prosenttia EU:ssa asuvista ilmoitti, että he eivät voineet lämmittää kotejaan asianmukaisesti vuonna 2023;[10] ottaa huomioon, että tilanteeseen voidaan puuttua keskeisellä EU:n lainsäädännöllä ja että ratkaisujen on oltava realistisia;

G. ottaa huomioon, että asumisesta muodostuva verorasitus on liiallinen ja että omistusasumisen tosiasiallinen marginaaliveroaste[11] on joissakin jäsenvaltioissa jopa 30 prosenttia[12];

H. ottaa huomioon, että rakentamisen kustannukset lähtivät merkittävään nousuun vuonna 2021, covid-19-pandemian jälkeen[13], ja että Venäjän hyökkäyssota Ukrainaa vastaan pahensi tilannetta entisestään, mikä johti toimitusketjun häiriöihin, energiahintojen nousuun, työvoimapulaan ja korkojen nousuun;

---

[7] Eurostat, ”Building permit index overview”, Eurostatin verkkosivusto, huhtikuu 2025.
[8] Ibid.
[9] OECD, ”Brick by Brick: Building Better Housing Policies”, OECD Publishing, Pariisi, 2021.
[10] Eurostat, ”SDG 7 - Affordable and clean energy”, Eurostatin verkkosivusto, huhtikuu 2025.
[11] Millar-Powell, B. et al., ”Measuring effective taxation of housing: Building the foundations for policy reform”, OECD Taxation Working Papers, No. 56, OECD Publishing, Pariisi, https://doi.org/10.1787/0a7e36f2-en
[12] Instituto de Estudios Económicos, ”La fiscalidad de la vivienda en España – Una propuesta de mejora”, Instituto de Estudios Económicos, verkkosivusto, toukokuu 2025.
[13] Eurostat: Statistics Explained, ‘Construction producer price and construction cost indices overview’, Eurostatin verkkosivusto, lokakuu 2024.

I. ottaa huomioon, että jonkinasteisesta elpymisestä huolimatta rakennustuotanto oli vuonna 2019 edelleen 8,3 prosenttia alhaisempi kuin vuonna 2007;[14] ottaa huomioon, että tuottavuutta, tuloksellisuutta ja kustannustehokkuutta voidaan parantaa muun muassa lupa- ja hallintomenettelyjen digitalisoinnin, robotisaation, tekoälyn, modulaarisen ja muualla kuin paikalla tapahtuvan rakentamisen sekä sarjarakentamisen ja teollisen rakentamisen avulla;

J. ottaa huomioon, että EU:n kansalaisilla on omistusoikeus EU:n perusoikeuskirjan mukaisesti; ottaa huomioon, että 69,2 prosentilla EU:n kotitalouksista oli omistusasunto vuonna 2023[15], mikä kuvastaa omistusoikeuden merkitystä vakauden edistäjänä; ottaa huomioon, että omaisuuden kunnioituksen puute vaikuttaa yhteisöihin ja erityisesti pieniin kiinteistönomistajiin; painottaa, että jäsenvaltioilla ja viranomaisilla on vastuu omistajien oikeuksien, haavoittuvassa asemassa olevien kotitalouksien ja asuntoa tarvitsevien perheiden huomioon ottamisesta;

K. ottaa huomioon, että rakennus- ja kunnostusalan yrityksiltä saatujen tietojen mukaan ammattitaitoisista työntekijöistä on pulaa;[16] ottaa huomioon, että rakennusalan työvoima on yksi viidestä tärkeimmästä ammattiryhmästä, joka kärsii työvoimapulasta Euroopassa;

L. ottaa huomioon, että vuonna 2019 rakennusalalla toimi EU:ssa noin 3,4 miljoonaa yritystä[17] ja että suurin osa niistä oli pk-yrityksiä[18], jotka tuottivat 549 miljardin euron arvosta lisäarvoa ja työllistivät 12,7 miljoonaa ihmistä;

M. ottaa huomioon, että asuntorahoituksen saatavuus on olennaisen tärkeää asuntotarpeisiin vastaamiseksi sekä rakentamisen ja kunnostamisen tukemiseksi; katsoo, että luotonsaannin parantamisen, makrotaloudellisesta varovaisuudesta tinkimättä, olisi oltava osa tasapainoista vastausta asuntokriisiin; ottaa huomioon, että rakennuslainojen saatavuus on heikentynyt merkittävästi vuodesta 2008 alkaen ja että pankit ovat raportoineet lainankysynnän vähenemisestä kaikkialla EU:ssa, erityisesti kiinteistöalalla;[19] ottaa huomioon, että yksityisillä rakennuttajilla on hyvät edellytykset tarjota erilaisia asuntoratkaisuja tehokkaasti ja kestävästi ilman, että tarvitaan laajoja valtion toimia;

N. toteaa, että sosiaalisen ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon rahoittajina toimivat kansalliset, alueelliset ja paikalliset viranomaiset sekä asuntojen loppukäyttäjät; ottaa huomioon, että noin seitsemän prosenttia EU:n elpymis- ja palautumistukivälineen varoista käytettiin vuonna 2024 sosiaaliseen asuntotuotantoon ja muuhun sosiaaliseen infrastruktuuriin; ottaa huomioon, että Euroopan investointipankkiryhmä (EIP-ryhmä) käynnisti kesäkuussa 2025 ensimmäisen kohtuuhintaisen asumisen toimintasuunnitelmansa;[20] ottaa huomioon, että EIP:n toimintasuunnitelmaan sisältyy

---

[14] Eurostat, ”Key figures on European business – Construction”, Eurostat-verkkosivusto, kesäkuu 2022.
[15] Eurostat, ”Living conditions in Europe - housing”, Eurostatin verkkosivusto, joulukuu 2024.
[16] Euroopan työviranomainen, ”Report on labour shortages and surpluses 2024”, toukokuu 2024, s. 51.
[17] Eurostat, ”Key figures on European business – Construction”, Eurostatin verkkosivusto, kesäkuu 2022.
[18] SMEunited, ”Construction, SMEunitedin verkkosivusto.
[19] Euroopan keskuspankki, The euro area bank lending survey – Fourth quarter of 2023, Euroopan keskuspankin verkkosivusto, tammikuu 2024.
[20] Koh, P. ”Affordable housing in Europe needs creative ideas to bridge funding gap”, EIP-ryhmän verkkosivusto, 3. heinäkuuta 2025.

rahoitusvälineitä, kuten velkarahoitusta, välitettyjä lainoja sekä pääoma- ja neuvontapalveluja; ottaa huomioon, että EIP nimeää asuntokriisin suurimmaksi haasteeksi tarjonnan puutteen, joka vaikuttaa sosiaaliseen yhteenkuuluvuuteen ja EU:n kilpailukykyyn;

O. ottaa huomioon, että koheesiopolitiikan väliarviointia koskevaan komission ehdotukseen sisältyy mahdollisuus kaksinkertaistaa kohtuuhintaisiin asuntoihin käytettävissä oleva rahoitus, minkä lisäksi jäsenvaltioille tarjotaan mahdollisuus kohdentaa vapaaehtoisesti uudelleen osa nykyisistä rahoitusohjelmistaan; ottaa huomioon, että Euroopan tilintarkastustuomioistuin on tuonut esiin, että ehdotuksessa ei ole mainintaa puuteanalyysistä, jossa määriteltäisiin, missä EU:n toimille olisi suurin tarve;[21] katsoo, että koheesiopolitiikan varoja olisi käytettävä strategisesti tehokkaita ja avoimia menettelyjä soveltaen; toteaa, että nykyistä asuntokriisiä ei voida ratkaista yksinomaan koheesiopolitiikan avulla, sillä EIP:n raporttia 2024–2025[22] varten tehdyn taloudellisen analyysin mukaan kohtuuhintaisen asuntotarjonnan investointivajeeksi on arvioitu 270 miljardia euroa vuodessa; katsoo, että julkisia varoja olisi täydennettävä houkuttelemalla yksityisiä investointeja;

P. ottaa huomioon, että vuonna 2023 nuoret eri puolilla EU:ta olivat keskimäärin 26,3-vuotiaita muuttaessaan omilleen[23], ja että joissakin jäsenvaltioissa lähes 70 prosentilla 18–34-vuotiaista nuorista aikuisista ei ollut muuta vaihtoehtoa kuin asua vanhempiensa luona[24]; ottaa huomioon, että tämä viive lapsuuden kodista muuttamisessa estää nuoria sukupolvia pääsemästä kiinni itsenäiseen elämään ja pakottaa monet lykkäämään tärkeitä päätöksiä elämässään, kuten perheen perustamista;

Q. ottaa huomioon, että Euroopassa on meneillään asuntokriisi, joka vaikuttaa pääasiassa pieni- ja keskituloisiin kotitalouksiin;[25] ottaa huomioon, että pieni- ja keskituloisten kotitalouksien ostovoiman supistuminen heikentää kotitalouksien mahdollisuutta hankkia tai vuokrata kohtuuhintaista asuntoa; ottaa huomioon, että kiinteistösijoitukset takaavat EU:n perusoikeuskirjan mukaisen omistusoikeuden ja toimivat lisätulonlähteenä eläkeläisille ja perheille, jotka ovat sijoittaneet kovalla työllä ansaittuja säästövarojaan kiinteistöihin;

R. panee merkille, että kohtuuhintaista asumista ja sosiaalista asuntotuotantoa ei ole määritelty johdonmukaisesti akateemisessa kirjallisuudessa eikä EU:n säännöstössä ja että niiden määrittämisperusteet kuuluvat yksinomaisesti kunkin jäsenvaltion toimivaltaan; ottaa huomioon, että asumiskysymysten esiin nostaminen EU:n tasolla on herättänyt vilkasta poliittista keskustelua sopivista yleiseurooppalaisista määritelmistä, joilla voitaisiin helpottaa investointeja; ottaa huomioon, että YK:n asuinyhdyskuntaohjelmassa asumisen katsotaan olevan kohtuuhintaista, kun kuukausittaiset nettomääräiset asumiskustannukset ovat enintään 30 prosenttia

[21] Euroopan tilintarkastustuomioistuin, lausunto N:o 02/2025, toukokuu 2025.
[22] EIP-ryhmä, ”EIB Investment Report 2024/2025 – Innovation, integration and simplification in Europe”, EIP, maaliskuu 2025.
[23] Eurostat, ”Age of leaving the parental home steady in 2023”, Eurostatin verkkosivusto, 30. syyskuuta 2024.
[24] Eurostat, ”Share of young adults aged 18-34 living with their parents by self-defined current economic status”, Eurostatin verkkosivusto, heinäkuu 2025.
[25] Declós, C., ”From market good to social right? Shifting approaches to housing in Europe”, Barcelona Centre for International Affairs, 30. syyskuuta 2021.

kotitalouden kuukausittaisista kokonaistuloista;[26] toteaa, että tämä lähestymistapa on yhteensopiva niissä jäsenvaltioissa ja EU:n eri toimielimissä ja elimissä käytettävien määritelmien ja kriteerien kanssa, joilla on kohtuuhintaista asumista koskevaa toimintapolitiikkaa ja sääntelykehyksiä. toteaa, että parlamentti osallistuu aktiivisesti tästä asiasta käytävään keskusteluun ja voi tarvittaessa mukauttaa perusmääritelmiä sen jälkeen, kun niistä on käyty laajempaa ajatustenvaihtoa muiden EU:n toimielinten ja elinten sekä jäsenvaltioiden ja muiden sidosryhmien kanssa;

S. katsoo, että tarvitaan ehdottomasti lisätietoa jäsenvaltioiden asuntotilanteesta ja -tarpeista; ottaa huomioon, että tietojen kerääminen ja vertailukelpoisuus ovat edelleen haaste, sillä asuntopolitiikka on tiukasti sidoksissa paikalliseen ja alueelliseen viitekehykseen; ottaa huomioon, että komission mukaan tarvitaan lisää näyttöä lyhytaikaisen vuokramajoituksen vaikutuksesta asuntojen markkinahintoihin; ottaa huomioon, että OECD on korostanut, että jouston lisääminen vuokranantajan ja vuokralaisen välisiin suhteisiin, myös vuokrien valvontaan, voi kannustaa asuntoinvestointeihin, edistää kysynnän ja tarjonnan kohtaantoa ja vähentää asuinpaikan vaihtamiseen liittyviä esteitä;[27]

EU:n rooli asuntopolitiikassa

EU:n ja kansalliset viranomaiset

1. on huolissaan EU:ta vaivaavasta asuntokriisistä ja erityisesti sen vaikutuksista nuoriin sekä pieni- ja keskituloisiin perheisiin; on huolissaan haasteista, joita nuoret kohtaavat, kun he muuttavat omilleen ja tekevät elämänvalintojaan, joilla on vaikutusta heidän perhe-elämäänsä;

2. suhtautuu myönteisesti komission tehtävänantoon laatia uusi tavoitteellinen asuntorakentamisstrategia ja kohtuuhintaista asumista koskeva suunnitelma edellyttäen, että siinä noudatetaan toissijaisuusperiaatetta ja että se perustuu tietoon ja näyttöön, minkä lisäksi siinä olisi otettava huomioon kunkin jäsenvaltion, alueen ja paikallisviranomaisten erityistarpeet; kehottaa komissiota kutsumaan koolle ensimmäinen asumista käsittelevä EU:n huippukokous;

Paikallis- ja alueviranomaiset

3. kehottaa EU:ta ja sen jäsenvaltioita ottamaan huomioon ja tähdentämään paikallis- ja alueviranomaisten keskeistä merkitystä asuntotarpeiden tunnistamisessa ja paikallisväestölle kohdennettujen toimenpiteiden suunnittelussa; korostaa yhdennettyjen kaupunkistrategioiden edistämisen merkitystä; kehottaa varmistamaan, että paikallisviranomaisilla on mahdollisuus hyödyntää suoraan EU:n asuntorahastoja ja että niillä on valtuudet hallinnoida niitä, sillä ne vaikuttavat paikallistasolla ja tuntevat sikäläiset tarpeet;

[26] YK:n asuinyhdyskuntaohjelma, ”Capacity Development on SDGs Indicators’ Monitoring and Reporting – Indicator 11.1.1: Adequate housing and slum upgrading”, YK:n asuinyhdyskuntaohjelman verkkosivusto, huhtikuu 2022.
[27] OECD, ”Brick by Brick: Building Better Housing Policies”, OECD Publishing, Pariisi, 2021.

4. kehottaa yksinkertaistamaan ja kehittämään valmiuksia monitasoista hallintoa koskevan toimintamallin avulla, mukaan lukien hallinnolliset ja digitaaliset toimet, kestävien ja kohtuuhintaisten asuntohankkeiden kehittämiseksi; kehottaa komissiota esittämään tähän liittyen parhaita käytäntöjä, joissa keskitytään väestökato- ja muuttotappioalueisiin; kehottaa edistämään yhteyksiä koskevia hankkeita maaseutualueilla, rajat ylittävillä alueilla, saarialueilla ja syrjäisimmillä alueilla ja varmistamaan näin, että niiden asukkailla on oikeus jäädä alueelle ja että paikallisväestöllä on mahdollisuus asua kotiseudullaan; kehottaa komissiota laatimaan nimenomaan maaseutu-, saari- ja syrjäisimpiä alueita koskevan asumiseen liittyvän suunnitelman sekä suunnitelman rajatylittävää yhteistyötä varten;

Tarjonnan lisääminen

Sääntelytaakan keventäminen ja toimien yksinkertaistaminen entisestään

5. korostaa, että asuntokriisin tärkein syy on asuntojen riittämätön tarjonta; kehottaa viranomaisia toteuttamaan kiireellisiä toimia asuntotarjonnan lisäämiseksi keventämällä sääntelytaakkaa arvoketjun kaikissa vaiheissa, poistamalla esteitä ja byrokratiaa sekä paikallisen, kansallisen ja EU:n lainsäädännön pullonkauloja, jotka heikentävät rakennus- ja peruskorjausalan kilpailukykyä; kehottaa tekemään horisontaalisen tarkastuksen EU:n sääntelytaakkaan; kannustaakin komissiota ja Euroopan tilintarkastustuomioistuinta tekemään yhteisen sääntelytarkastuksen EU:n lainsäädännöstä, joka saattaa haitata asuntojen tarjontaa; muistuttaa, että näytön perusteella voidaan osoittaa, että hintavalvonta ja tiukat toimet ovat tehottomia ja usein pahentavat tilannetta;

6. peräänkuuluttaa toimia, joilla rakennusmaan saatavuutta voidaan lisätä erityisesti tiheään asutuilla alueilla; kehottaa toimivaltaisia viranomaisia vapauttamaan käyttöön julkisessa omistuksessa olevaa maata ja helpottamaan kaavoitusprosesseja sekä sosiaalisten että kohtuuhintaisten asuntojen rakentamiseksi; kehottaa jäsenvaltioita omaksumaan yhdennettyjä toimintaperiaatteita, joissa ympäristöön liittyvät ja taloudelliset tavoitteet on sovitettu yhteen;

7. kehottaa toimivaltaisia viranomaisia sujuvoittamaan lupamenettelyjä eli nopeuttamaan ja yksinkertaistamaan niitä huomattavasti, muun muassa ottamalla käyttöön hiljaisen hallinnollisen hyväksynnän periaate rakennus- ja kunnostustöihin liittyvien rakennuslupien myöntämisessä, lukuun ottamatta hankkeita, joissa on kyse ympäristön, kulttuuriperinnön tai historian suojelusta; kehottaa komissiota tekemään selvityksen, jossa arvioidaan syitä, jotka vaikuttavat lupien saamisen ja luvanmyöntämismenettelyiden liialliseen viivästymiseen;

8. katsoo, että EU:n olisi pidettävä yllä tasapuolisia toimintaedellytyksiä ja varmistettava julkisten varojen tehokas käyttö; kannustaa lisäämään toimia energiaköyhyyden torjumiseksi; kehottaa komissiota ja jäsenvaltioita sisällyttämään komission rakennusten perusparannusaaltoa koskevan strategian kaikilta osin asuntopolitiikkaan ja huolehtimaan siitä, että rakennusten perusparannuksissa ei keskitytä ainoastaan energiatehokkuuteen vaan myös asuntotarjonnan lisäämiseen;

9. kehottaa jäsenvaltioita edistämään tehokasta ja kannustimiin perustuvaa verojärjestelmää asuntopolitiikkaa varten; toteaa, että OECD:n kansainväliset

asuntopolitiikkaa koskevat normit, kuten kuluttajille annettavat verohelpotukset, vuokranantajan ja vuokralaisen välisten suhteiden joustavuus ja vuokrien valvonnan välttäminen, ovat osoittautuneet hyödyllisiksi, sillä ne kannustavat asuntoinvestointeihin ja hillitsevät osaltaan asuntojen hintoihin kohdistuvia paineita, mikä edistää asuntotarjontaa alueilla, joilla kysyntä on suurta;

Rakennusmateriaalit

10. pyytää komissiota laatimaan kertomuksen rakennusmateriaalien hintoihin ja toimituksiin vaikuttavasta EU:n lainsäädännöstä, jotta voidaan tunnistaa, tarkastella ja poistaa kustannusten nousuun vaikuttavia osatekijöitä;

Tuottavuus ja innovointi

11. kannustaa toimivaltaisia viranomaisia investoimaan asuntoalan innovointiin keinona parantaa paitsi asuntokannan laatua – energiatehokkuuden, akustiikan ja lämpöeristyksen, rakenteiden kiinteyden ja kohtuuhintaisuuden osalta – myös edistää varsinaisten rakennusprosessien tuottavuutta ja tehokkuutta nopeampien, kustannustehokkaampien ja vähemmän työvoimavaltaisten menetelmien, kuten rakennustekniikoiden teollistaminen ja digitalisointi, avulla; kehottaa lisäämään rakennusalan innovointiin annettavaa EU:n ja kansallisten rahastojen tukea, erityisesti sellaisille mikro- ja pk-yrityksille, joiden toiminnan pääpaino on uusia materiaaleja koskevassa tutkimuksessa;

Oikeusvarmuuden takaaminen: yksityisomaisuutta koskeva perusoikeus

12. muistuttaa, että oikeus omistaa, käyttää, luovuttaa ja periä laillisesti hankittua omaisuutta on EU:ssa kansalaisoikeus; kehottaa koordinoimaan EU:n tason toimia, joilla ehkäistään ja puututaan kaikenlaiseen laittomaan asumiseen, koska sillä on keskeinen merkitys oikeusvarmuuden, taloudellisen vakauden ja turvallisuuden varmistamisen kannalta; kehottaa perustamaan laitonta talonvaltausta koskevan eurooppalaisen rekisterin jäsenvaltioiden välisen yhteistyön, tiedonkeruun ja tietojenvaihdon tukemiseksi ja rikolliseen toimintaan linkittyvien toistuvien talonvaltauskäytäntöjen tunnistamiseksi; katsoo, että on olennaista säilyttää omistusoikeus ja torjua laitonta talonvaltausta sekä varmistaa tehokkaat ja nopeat oikeudelliset mekanismit, joilla omaisuus voidaan palauttaa omistajan haltuun;

Erityisiin työvoimatarpeisiin vastaaminen: osaajien houkutteleminen ja innovointi

13. on huolissaan rakennus- ja peruskorjausalan työvoimavajeesta sekä kilpailukyvyn ja ammattitaitoisten työntekijöiden puutteesta; kannustaa rakennusalaa panostamaan enemmän nuorten ammatilliseen koulutukseen sekä elinikäiseen oppimiseen, jonka puitteissa työntekijöitä voidaan täydennys- ja uudelleenkouluttaa;

14. kehottaa jäsenvaltioita ja komissiota käyttämään tehokkaasti nykyisiä välineitä rakennusalan työvoiman ja työpaikkojen kohtaanto-ongelman ratkaisemiseksi Euroopan ammatillisen koulutuksen kehittämiskeskuksen (Cedefop) rakennusalan taitokortin (Construction Industry Skill Card) mukaisesti, ja auttamaan näin ankarasta työvoimapulasta kärsiviä alueita; suhtautuu myönteisesti komission ehdotukseen keskitetystä digitaalisesta ilmoitusportaalista, jolla on tarkoitus vähentää työntekijöiden

lähettämiseen liittyvää hallinnollista taakkaa[28], ja kehottaa neuvottelemaan siitä ja toteuttamaan sen nopeasti; kehottaa jäsenvaltioita käyttämään vapaaehtoisuuteen perustuvaa yhteistä sähköistä lomaketta työntekijöiden lähettämistä koskevissa ilmoituksissa;

Pienet ja keskisuuret yritykset

15. kehottaa jäsenvaltioita tukemaan voimakkaasti rakennus- ja asuntoalan mikroyrityksiä, pk-yrityksiä ja itsenäisiä ammatinharjoittajia ja korostaa, että on tärkeää poistaa sääntelyesteet, jotka haittaavat niiden kilpailukykyä, osaajien houkuttelemista ja markkinoille pääsyä; nostaa esiin itsenäisten ammatinharjoittajien työn ja merkityksen näillä aloilla ja peräänkuuluttaa niiden erityistä suojelua;

Julkinen asuntotarjonta

16 toteaa, että julkisten vuokra-asuntojen saatavuus ja kohdentaminen lisäävät osaltaan haavoittuvassa asemassa oleville ryhmille suunnattua asuntotarjontaa; kehottaa jäsenvaltioita harkitsemaan hankkeita julkisten rakennusten kunnostamiseksi asuinkäyttöön ja tarvittaessa käyttämättömän julkisen rakennuskannan muuttamiseksi sosiaalisiksi asunnoiksi; korostaa, että on tärkeää tarjota julkisia asumisratkaisuja kohderyhmille, kuten nuorille, opiskelijoille ja keskeisille työntekijöille;

Rahoituksen turvaaminen ja investointien helpottaminen

Yksityiset investoinnit

17. kehottaa mobilisoimaan yksityisiä investointeja, koska julkinen sektori ei voi yksin vastata markkinoiden nykyiseen likviditeetin puutteeseen; kehottaa jäsenvaltioita ja EU:n toimielimiä luomaan edellytykset, jotka mahdollistavat yksityisten investointien houkuttelemisen matala- ja keskituloisten kotitalouksien asuntojen rakentamista varten; kehottaa saattamaan säästö- ja investointiunionin valmiiksi keinona parantaa yksityisen pääoman saatavuutta yli rajojen; panee merkille komission 17. kesäkuuta 2025 esittämän EU:n arvopaperistamiskehyksen uudelleentarkastelun, jossa kiinnitetään asianmukaisella tavalla huomiota rahoitusvakauden turvaamiseen yksityisten investointien edistämiseksi;

Julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyö

18. kehottaa vahvistamaan julkisen ja yksityisen sektorin välisiä yhteistyömekanismeja ja hyödyntämään tätä kautta yksityisen sektorin asiantuntemusta sekä tarjoamaan kannustimia yrityksille, jotka ovat mukana kohtuuhintaisten asuntojen rakennushankkeissa, mukaan lukien investoinnit infrastruktuurin kehittämiseen maaseutualueilla ja väestökadosta kärsivillä alueilla; kannustaa komissiota varmistamaan, että rakennusten perusparannusaaltoa koskevalla strategialla luodaan aitoja investointimahdollisuuksia yksityiselle sektorille ja helpotetaan julkisen ja yksityisen sektorin kumppanuuksia laajoissa kaupunkiuudistushankkeissa;

[28] Euroopan komissio, ”A new digital platform for declared posted workers”, Euroopan komission verkkosivusto, marraskuu 2024.

Julkinen rahoitus

19. kannattaa strategista ja tehokasta investointia rakennus- ja asuntoalaan käyttämällä EU:n nykyisiä rahastoja, kuten koheesiorahastoa tai NextGenerationEU-välinettä, ja EIP:n roolin hyödyntämistä, mahdollisuuksien mukaan, sen varmistamisessa, että jäsenvaltioiden politiikkatoimia noudatetaan ja inflaatiopaineita vältetään; kannustaa komissiota ja jäsenvaltioita ottamaan käyttöön tehokkaita, avoimia, osallistavia ja oikeudenmukaisia mekanismeja EU:n varojen ja rahoitusvälineiden edunsaajia varten ja varmistamaan näin alueiden taloudellisen kehityksen;

20. katsoo, että uudistetulla koheesiopolitiikalla olisi edistettävä kasvua ja alueiden lähentymistä ja samalla vältettävä sisämarkkinoiden pirstoutumista ja myös vastattava kaupunkirakentamiseen ja asumiseen liittyviin haasteisiin; kehottaa lisäämään taloudellista tukea paikallisille yhteisöille kohtuuhintaisen julkisen asuntotuotannon kehittämiseksi ja kannustaa samalla jäsenvaltioita varmistamaan, että EU:n rahoitusta käytetään tehokkaasti ja avoimesti kaikessa valtion- sekä alue- ja paikallistason hallinnossa; kehottaa noudattamaan EU:n investoinneissa ikääntyneitä ja vammaisia henkilöitä koskevia esteettömyystoimenpiteitä rasittamatta kohtuuttomasti ja tarpeettomasti asuntorakentamista ja asuntojen kunnostamista;

21. puoltaa EIP:n roolia kohtuuhintaisten asuntojen julkisen ja yksityisen rahoituksen vauhdittamisessa; kannattaa EIP-ryhmän kohtuuhintaista asumista koskevaa toimintasuunnitelmaa ja ryhmän aikomusta tehdä yhteistyötä komission kanssa ja vastata tällä tavoin yhteisiin haasteisiin, jotka liittyvät kohtuuhintaista asumista koskevan rahoituksen saatavuuteen, mukaan lukien innovatiiviseen rakentamiseen tehtävien investointien edistäminen kustannusten ja rakennusaikojen lyhentämiseksi; kannattaa sellaisen yleiseurooppalaisen investointijärjestelyn luomista yhdessä kansallisten kehityspankkien ja -laitosten kanssa, jonka tavoitteena on lisätä asuntoalan rahoitusta ja tukea jäsenvaltioita tarpeen mukaan mahdollistavien toimintapoliittisten kehysten kehittämisessä samalla kun säilytetään EIP:n asema investointipankkina ja turvataan sen AAA-luokitus; suhtautuu myönteisesti rahoitettaviin hanketyyppeihin, joissa panostetaan keskeisten ammattien edustajien kohtuuhintaiseen asumiseen, opiskelija-asuntoihin ja ikä-ihmisten palveluasumisen yksiköihin; kannattaa asuntojen määrän ja laadun parantamista käsittelevän More homes. Better homes -verkkoportaalin perustamista osana yleiseurooppalaista investointijärjestelyä;

Asuntojen kysynnän tukeminen

Nuoret

22. korostaa tarvetta kiinnittää erityistä huomiota sellaisten alueiden nuoriin ja tuleviin sukupolviin, joilla harva nuori on taloudellisesti riippumaton ja joilla nuorten muuttaminen lapsuudenkodista viivästyy; kehottaa jäsenvaltioita ja paikallisviranomaisia edistämään toimenpiteitä, joiden avulla nuoret voivat saada asuntoluottoa, mukaan lukien kannustimet, kuten varainsiirtoveron helpotukset nuorille ostajille ja ensiasunnonostajille; kehottaa vapauttamaan sellaiset ensiasunnonostajat varainsiirtoverosta, jotka sitoutuvat asumaan hankkimassaan kiinteistössä itse tietyn ajan; kannattaa matalakorkoisten lainojen myöntämistä ensiasunnonostajille; kehottaa ottamaan käyttöön takauksia, jotka kattavat jopa 100

prosenttia investoinneista, keinona helpottaa nuorten ensiasunnonostajien luotonsaantia vaarantamatta kotitalouksien rahoitusvakautta tai aiheuttamatta nousupaineita markkinahintoihin;

23. pyytää komissiota ja jäsenvaltioita edistämään vuokra-asuntoratkaisujen, kuten opiskelija-asuntojen, parempaa saatavuutta keinona tukea erityisesti kotimaan sisällä toiseen kaupunkiin muuttavien opiskelijoiden liikkuvuutta sekä Erasmus+ -kokemusten hankkimista, akateemisia vaihtoja ja harjoittelujaksoja;

Matala- ja keskituloiset kotitaloudet

24. kehottaa jäsenvaltioita tutkimaan räätälöityjä ohjelmia, mukaan lukien kohtuuhintaisten asuntojen tarjonta, joilla puututaan pieni- ja keskituloisten kotitalouksien asunnonsaantivaikeuksiin, kiinnittäen erityistä huomiota strategisiin ja keskeisiin työntekijöihin, kuten lääkäreihin ja sairaanhoitajiin, opettajiin ja turvallisuusvirkailijoihin;

25. pitää tervetulleena 5. kesäkuuta 2025 käynnistettyä komission kuulemista yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja koskevien valtiontukisääntöjen tarkistamisesta ja siihen liittyvää arviointia mahdollisista seurauksista, joita sääntöjen soveltamisalan laajentamisesta voi koitua; korostaa, että on tärkeää tehdä etukäteen maakohtainen vaikutustenarviointi kaikista muutosehdotuksista sääntöihin, jotka koskevat yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja;

Perheet

26. katsoo, että on edistettävä perheiden tukemista koskevaa eurooppalaista toimintasuunnitelmaa, jossa pääpaino on suurperheissä, yksinhuoltajaperheissä ja haavoittuvassa asemassa olevissa perheissä; on tietoinen sukupolvien välille revenneestä asuntojen saatavuutta koskevasta kuilusta, sillä asunnonhankintamahdollisuuksien lykkääntyminen voi olla yksi perheen perustamista hankaloittavista ja Euroopan väestöhaasteita pahentavista syistä;

Asunnottomuus

27. nostaa esiin asunnottomuuden vähentämistä käsittelevän eurooppalaisen foorumin toiminnan ja kehottaa vahvistamaan sen työtä; kehottaa jäsenvaltioita toteuttamaan lisätoimia ja varmistamaan, että asunnottomilla on mahdollisuus saada sosiaalinen asunto, ja muistuttaa, että asunnottomuuden torjuntaa koskevat toimet ovat osa jäsenvaltioiden toimivaltaan kuuluvaa sosiaalipolitiikkaa; kehottaa nopeuttamaan eurooppalaisen lapsitakuun täytäntöönpanoa, millä pyritään ehkäisemään ja torjumaan lasten asunnottomuutta;

Tietojenvaihto ja niiden analysointi

28. kannustaa hyödyntämään Eurostatia asumista koskevien tietojen keräämiseen, analysointiin ja jakamiseen äskettäin luodun EU:n digitaalisen alustan kautta ja varmistamaan näin nykyisten tietolähteiden yhteentoimivuuden sekä välttämään toimien päällekkäisyyttä; kehottaa komissiota laatimaan vuosittain asumista koskevan eurooppalaisen asuntoraportin, johon sisältyy järjestelmällinen ja vertaileva yleiskuva

asuntotilanteen kehityksestä kaikkialla EU:ssa; kannustaa laatimaan säännöllisesti täydentäviä raportteja asumiseen liittyvien EU:n varojen kohdentamisesta ja käytöstä ja varmistamaan näin, että avoimuus, vastuuvelvollisuus ja tehokkuus toteutuvat asumiseen liittyviin haasteisiin vastattaessa;

29. kehottaa komissiota tekemään tietoon ja näyttöön perustuvan vaikutustenarvioinnin lyhytaikaisen vuokramajoituksen vaikutuksista asuntojen hintoihin sekä makro- että mikrokiinteistömarkkinoilla sekä nykyisen asuntokannan saatavuudesta ja ajoittamaan arvioinnin ajankohtaan, jolloin lyhytaikaista vuokramajoitusta koskeva asetus (EU) 2024/1018 on jo pantu kaikilta osin täytäntöön; panee merkille järjestelmien yhteentoimivuuteen liittyvät hankaluudet ja haasteet, joita mikroyritykset ja pk-yritykset kohtaavat tämän asetuksen velvoitteiden täyttämisessä; pitää tervetulleena komission puheenjohtajan Ursula von der Leyenin syyskuussa 2025 antamaa ilmoitusta[29] lyhytaikaista vuokramajoitusta koskevasta lainsäädäntöaloitteesta, jonka tavoitteena on ratkaista loput jäljellä olevat ongelmat; kehottaa omaksumaan tasapainoisen lähestymistavan, jossa omistusoikeus ja kestävä matkailu sovitetaan yhteen ja jossa otetaan huomioon, että asuntoja on oltava saatavilla myös jatkossa historiallisissa kaupunkikeskuksissa, joiden elinkelpoisuuden säilymisestä on huolehdittava;

°

° °

30. kehottaa puhemiestä välittämään tämän päätöslauselman neuvostolle, komissiolle, Eurooppa-neuvostolle, jäsenvaltioiden hallituksille ja parlamenteille, Euroopan talous- ja sosiaalikomitealle, Euroopan alueiden komitealle sekä EU:n aluevirano maisten johtajille.

[29] Euroopan komissio, puheenjohtaja von der Leyenin puhe unionin tilasta 2025, Euroopan komission verkkosivusto, 10. syyskuuta 2025.

PERUSTELUT

Asuntojen saatavuus on yksi aikamme keskeisistä haasteista unionissa, ja se on yksi EU:n kansalaisten suurimmista huolenaiheista. Asuntojen hinnat ovat kohonneet unionissa keskimäärin 48 prosenttia kahdeksan viime vuoden aikana ja samalla vuokrat ovat nousseet 18 prosenttia, mikä on usein jopa 40 prosenttia kotitalouden kuukausituloista[1]. Kun asuminen käy liian kalliiksi, sen vaikutukset osuvat kohtuuttomalla tavalla nuoriin ja horjuttavat perhe-elämän vakautta. EU:n toimielimiltä saatava ohjaus ja tuki voivat olla arvokas lisä tämän hätätilanteen ratkaisemisessa, ja juuri siksi tämä kertomus onkin erityisen tärkeä.

Vaikka asuntopolitiikka kuuluu toissijaisuusperiaatteen mukaisesti edelleen kansalliseen, alueelliseen ja paikalliseen toimivaltaan, tilanteen taustalla olevat juurisyyt ovat yhtä lailla nähtävillä kaikissa jäsenvaltioissa, ja osa niistä ankkuroituu EU:n lainsäädäntöön. Tilanteen ratkaiseminen edellyttää räätälöityyn asuntopolitiikkaan perustuvaa monitasoista hallintoa, jossa otetaan huomioon, että ”yhden koon” periaatteesta ei ole ratkaisuksi tässä yhteydessä ja että sen sijaan on otettava huomioon kunkin EU:n asuntomarkkinan erityispiirteet. Unioni ei voi eikä sen pidä korvata jäsenvaltioiden toimivaltaa asuntopolitiikan hallinnassa. Sen on kuitenkin toimittava katalysaattorina eli sen tehtävänä on poistaa esteitä, vapauttaa investointeja ja luoda suotuisia olosuhteita niin, että kaikilla, myös perheillä ja tulevilla sukupolvilla, on mahdollisuus saada asunto, jota voi kutsua kodiksi.

Merkittävin asuntojen hintojen nousuun vaikuttava syy on asuntojen tarjonnan ja kysynnän jatkuva kohtaanto-ongelma, jossa kysyntä on edelleen historiallisen korkealla tasolla, kun taas asuntokannan elpyminen polkee paikallaan eikä reagoi markkinasignaaleihin. Tämän vuoksi on ensiarvoisen tärkeää puuttua tehokkaasti asuntopulaan ja luoda tarkoituksenmukaisia kannustimia markkinavoimille. Näytön perusteella on todettavissa, että hintavalvonta ja tiukat markkinatoimenpiteet eivät tehoa, koska ne aiheuttavat epävarmuutta, vähentävät investointeja ja ovat esteenä niille toimijoille, jotka voisivat toimia tehokkaasti kaikilla hallinnon tasoilla ja auttaa tarjonnan laajentamisessa. Vastaavasti sekä tyhjien kiinteistöjen että sellaisten kiinteistöjen valtaus, jotka ovat kiinteistön omistajan tai asumiseen laillisesti oikeutetun henkilön asuttamia samoin kuin vuokranmaksun velvoitettaan laiminlyövät vuokraajat, hyökkäävät toimillaan yksityisomistusta eli EU:n perusarvoja ja -oikeuksia vastaan, kun otetaan huomioon, että omistajat eivät kykene palauttamaan kotiaan haltuunsa, mikä puolestaan aiheuttaa oikeudellista epävarmuutta ja johtaa tarjonnan vähenemiseen.

Asuntokriisiin on puututtava kaksivaiheisella ja peräkkäisellä lähestymistavalla, jotta voidaan varmistaa, että asiassa edetään tehokkaasti vaihe vaiheelta. Ensinnäkin asuntotarjontaa on lisättävä merkittävästi markkinoiden rakenteellisen epätasapainon lievittämiseksi, sillä muussa tapauksessa kysyntäpuolen paineet uhkaavat siirtyä hintoihin ja tehdä kohtuuhintaisuudesta vaikeasti saavutettavaa. Toiseksi asuntojen kysyntää on tuettava, jotta voidaan varmistaa, että kipeimmin apua tarvitsevat, erityisesti nuoret sekä pieni- ja keskituloiset perheet, voivat saada itselleen kohtuuhintaisten asunnon, tarjoamalla rahoitustukimekanismeja, jotka eivät vääristä markkinoita ja joissa huomioidaan tasapuoliset toimintaedellytykset.

[1] https://www.europarl.europa.eu/topics/fi/article/20241014STO24542/asumisen-hinnan-nousu-eu-ssa-infografiikka

Asuntotarjonnan lisääminen

Vakava asuntopula vaivaa unionia, jonka nykyistä asuntokantaa on kiireesti nykyaikaistettava ja parannettava. Asuntojen rakentaminen väheni 5,7 prosenttia vuonna 2024 sen jälkeen, kun se oli laskenut 2,6 prosenttia vuonna 2023[2], mikä on merkittävä haaste asuntoalan kilpailukyvylle ja osoitus siitä, että sen on kyettävä palauttamaan valmiutensa vastata tehokkaasti markkinoiden kysyntään. Tilanteen korjaamiseksi on olennaisen tärkeää vauhdittaa ja laajentaa uusia rakennus- ja kunnostustoimia ja saada aikaan tuloksia. Niinpä tässä kertomuksessa pyritään esittämään konkreettisia ratkaisuja, joilla voidaan puuttua nykyiseen alhon taustalla oleviin juurisyihin.

Viime vuosikymmeninä havaitun riittämättömän rakentamisen ja vähäisten investointien taustaa voidaan selittää monilla seikoilla, joita ovat muun muassa kaavoituskelpoisen maan niukka saatavuus, rakennuslupien pitkälliset myöntämisprosessit, oikeudellinen epävarmuus, EU:n lainsäädännön vaikutus esimerkiksi energiavaatimusten noudattamiseen, asuntojen rakentamiseen kohdistuva liiallinen verotaakka sekä rakennusmateriaalien hintojen nousu, joka on nostanut entisestään rakennuskustannuksia. Asuntorakentamisen kannustamiseksi toimet on keskitettävä edellä mainittujen epäkohtien korjaamiseen ja siihen, että turvataan kiinteistöomistus, lisätään tuottavuutta ja innovointia, houkutellaan ammattitaitoista työvoimaa ja pidetään heidät palveluksessa ja lisätään asuntoalan pk-yrityksille annettavaa tukea.

Tämän vuoksi unionin on vähennettävä hallinnollista taakkaa sisämarkkinoilla, virtaviivaistettava lupamenettelyjä ja vähennettävä tarpeetonta byrokratiaa. Lisäksi tarvitaan rakennusalan sääntelykehyksen kattava tarkastus oikeudellisten pullonkaulojen tunnistamiseksi ja poistamiseksi. Omistusoikeus on Euroopan unionin perusarvo ja siksi sen suojelu on otettava asuntoasioita koskevan eurooppalaisen keskustelun pohjaksi, sillä oikeusvarmuuden sekä perheiden ja yksilöiden suojelun varmistamisessa ei ole kyse pelkästään oikeudenmukaisuudesta vaan myös markkinoiden vakaudesta ja sijoittajien luottamuksesta. Lisäksi rakennusala työllistää suurimman osan eli 17 prosenttia EU:n kaikista itsenäisistä ammatinharjoittajista[3], ja rakennusalan keskeinen työvoima, joka on avainasemassa alan kilpailukyvyn kannalta, työskentelee mikroyrityksissä ja pk-yrityksissä, joiden osuus rakennus-, arkkitehtuuri- ja maa- ja vesirakennusalan yrityksistä on jopa 95 prosenttia[4]. Näistä syistä niitä ei pidä jättää huomiotta eikä niiden suojelua väheksyä.

Rahoituksen turvaaminen ja investointien helpottaminen

Yksityisten investointien liikkeelle saaminen on olennaista, koska julkinen sektori ei yksin pysty ratkaisemaan markkinoiden likviditeettivajetta, ja investointeja tarvitaan myös sosiaalisen asuntojen rakentamiseen. Jotta tämä olisi mahdollista, jäsenvaltioiden ja EU:n toimielinten on luotava edellytykset yksityisen pääoman houkuttelemiseksi esimerkiksi vahvistamalla EU:n rahoitusrakennetta sellaisilla aloitteilla kuin säästö- ja investointiunionin toteuttaminen tai arvopaperistamisella, joka lisää rajatylittäviä yksityisiä pääomavirtoja asuntoinvestointeihin.

[2] https://build-up.ec.europa.eu/en/resources-and-tools/publications/eu-construction-faces-decline-and-challenges
[3] https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Self-employment_statistics
[4] https://single-market-economy.ec.europa.eu/sectors/construction_en

EU:n varoja olisi myös käytettävä tehokkaammin edistämään yksityisen pääoman houkuttelemista, jotta voidaan rahoittaa asuntoinvestointeja julkisten tai yksityisten asuntoyritysten, kuntien, alueiden ja julkisen ja yksityisen sektorin kumppanuuksien kautta. Samalla olisi helpotettava laajojen kaupunkiuudistamishankkeiden toteuttamista keinona elvyttää kaupunkialueita ja laajentaa asuntokantaa, ja juuri tässä EIP:n rahoitus- ja neuvontatoimia onkin syytä hyödyntää. Jotta käytettävissä olevia julkisia varoja voitaisiin käyttää parhaalla mahdollisella tavalla, on ensiarvoisen tärkeää taata tehokkaat, avoimet, osallistavat ja oikeudenmukaiset jakomekanismit EU:n varojen saajille ja varmistaa, että varat ohjataan sinne, missä niille on suurin tarve ja mahdollisesti suurin vaikutus. Vaikka julkiset investoinnit ovat edelleen keskeinen osa kokonaisratkaisua, niitä ei ole koskaan riittävästi, ja siksi yksityisen pääoman houkutteleminen on tarpeen.

Asuntokysyntään vastaaminen

Kaupunkikeskusten väestö kasvaa ja keskittyy entistä enemmän suuriin ja keskisuuriin kaupunkeihin, kun taas maaseutualueet kärsivät edelleen väestökadosta. Samaan aikaan tarpeet muuttuvat, kun perhekoko pienenee[5], väestö ikääntyy[6] ja muuttopaineet lisäävät väestörakenteessa tapahtuvia muutoksia[7]. Tässä tilanteessa nuorten tukeminen itsenäisen elämän aloittamisessa on ratkaisevan tärkeää. Keinoja tähän ovat muun muassa kohdennettujen asuntotuotannon järjestelmät sekä asuntolainojen tukimekanismit, kuten nuorille ensiasunnon ostajille annettavat takuut.

Lisäksi välttämättömillä työntekijöillä, kuten lääkäreillä, opettajilla, majoitus- ja ravitsemisalan henkilöstöllä tai turvavirkailijoilla, ei ole varaa asua juuri niillä alueilla, joilla heidän työpanostaan eniten tarvitaan. Tilanteeseen on pyrittävä löytämään ratkaisuja tukemalla perheitä eli tarkastelemalla räätälöityjä asumiseen liittyviä politiikkatoimia, kuten verokannustimia. Monilla ihmisillä ei työmarkkinoille osallistumisesta huolimatta ole varaa muuttaa omilleen tai asua itsenäisesti, mikä ei aina ole henkilön oma valinta.

Loppuhuomiot

Parempi näyttö on avainasemassa asuntojen saatavuuden, taloudellisen tuottavuuden ja kilpailukyvyn välisen yhteyden ymmärtämiseksi, minkä vuoksi on parannettava vertailukelpoisten tietojen ja luotettavien indikaattoreiden keruuta ja käyttöä Euroopan tasolla. Ilman luotettavia ja yksityiskohtaisia tietoja järkevä päätöksenteko jää toteutumatta. Monimutkaisiin haasteisiin tarvitaan kohdennettuja ratkaisuja, joiden olisi perustuttava näyttöön ja joissa olisi kunnioitettava paikallista ja alueellista toimivaltaa toissijaisuusperiaatteen ja alhaalta ylöspäin suuntautuvan lähestymistavan pohjalta.

Asuminen ei ole toissijainen seikka vaan perusta, jolle EU:n väestön vakaus, perhe-elämä ja tulevaisuus rakentuvat. Asuntokriisin ratkaiseminen edellyttää, että nuorilla sukupolvilla ja perheillä on luottamusta rakentaa tulevaisuutta. Ihmiset peräävät aivan oikeutetusti ratkaisuja. EU:n vastuulla on voittaa tämä haaste. Siksi onkin syytä panna sivuun dogmaattiset ideologiat ja tehdä yhteistyötä, jolla saadaan aikaan konkreettisia parannuksia ihmisten elämään. Jos

[5] https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Young_people_-_family_and_society
[6] https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Population_structure_and_ageing
[7] https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Migration_to_and_from_the_EU

näin ei tehdä, EU:n arvot, sen demokraattiset yhteiskunnat ja Euroopan kilpailukyky ovat vaarassa.

Kaikilla eurooppalaisilla olisi oltava mahdollisuus asuntoon, paikkaan, jota he voivat kutsua kodiksi, sillä se on askel kohti unelmien toteuttamista ja ennen kaikkea vapautta. Euroopan tulevaisuus – sen talous, hyvinvointi ja kilpailukyky – on kiinni oikeanlaisten edellytysten luomisesta.