

Helsingissä 17.10.2025

Euroopan komissio

Ref. 13271/1/25 REV 1

Response on European Affordable Housing Plan

Taustaa ja johdantoa

Suomen Omakotiliitto kiittää mahdollisuudesta antaa palautetta Euroopan komission konsultaatiopyyntöön koskien Euroopan kohtuuhintaisen asumisen ohjelmaa (European Affordable Housing Plan).

Omakotiliitto on yksi Suomen suurimmista kansalaisjärjestöistä, ja siihen kuuluu lähes 70 000 jäsentä (kotitaloutta), jotka ovat noin 230 paikallisessa omakotiyhdistyksessä. Liitto on yleishyödyllinen, valtakunnallinen ja puoluepoliittisesti riippumaton, ja sen talous perustuu jäsenmaksuihin.

Omakotiliitto edustaa suomalaisia kuluttajia, jotka asuvat ja omistavat oman talonsa tai asuntonsa (omakotitalo, paritalo, rivitalo, kerrostalo). Kohderyhmään kuuluvat myös vapaa-ajan asukkaat. Suomessa on lähes 1,2 miljoonaa omakotitaloa ja noin 0,5 miljoonaa vapaa-ajan asuntoa, ja liiton toiminta koskee yli puolta Suomen väestöstä. Omakotitalojen omistus on lähes kokonaan yksityishenkilöillä, ja omistusasuminen on kansallisvarallisuuden sekä perheiden hyvinvoinnin perusta ja keskeinen osa suomalaista asumiskulttuuria.

Omakotiliitto on perustettu vuonna 1947, ja sen tavoitteena on edustaa ja kehittää omistaja-asukkaiden asemaa lainsäädännön kehittämisessä sekä yhteiskunnallisessa vaikuttamisessa paremman ja kohtuuhintaisen asumisen ja rakentamisen edistämiseksi. Liitto tarjoaa jäsenilleen käytännön neuvontaa ja tietoa esimerkiksi oman talon huolenpitoon ja korjaamiseen, kuten energiatehokkuusremonttien edistämiseen.

Omakotiliitto on tehnyt aktiivista vaikuttamistyötä ja osallistuu lainsäädännön kehittämiseen esimerkiksi EU:n ilmastotavoitteiden edistämässä rakennusten energiatehokkuusdirektiivissä. Kohderyhmänä ovat omakotitaloasukkaat, ja liitto osallistuu aktiivisesti kansallisen toimeenpanon valmisteluun. Energiatehokkuuden parantaminen on tärkeää ja asukkaita tulee kannustaa ja heille tulee tarjota puolueetonta tietoa ja neuvontaa. Näin tuetaan mahdollisuutta vaikuttaa omiin asumiskustannuksiin, asumisviihtyvyyteen, oman kotitalon arvoon sekä osallistua ilmastotavoitteiden saavuttamiseen.

Kohtuuhintaisen asumisen edistämässä on tärkeää, että EU-tason sääntely on mahdollistavaa ja jättää keinot kansalliseen päätäntävaltaan, jotta kansalliset olosuhteet ja asumiskulttuuri voidaan huomioida.

Omakotiliitto toteaa taustaksi myös, että Suomessa tällä hetkellä erityinen ongelma on rakennusalan matalasuhdanne. Rakennusala merkittävä osuus Suomen bruttokansantuotteesta ja rakennusalaalla työskentelee yli 300 000 henkilöä. Lisätietoa Rakennusalan suhdannetiedoista esimerkiksi Rakennusteollisuus ry:n verkkosivuilta [Suhdannekatsaukset – Rakennusteollisuus RT](#) . Myös pientalojen rakentaminen on erittäin alhaista, lisätietoja verkkosivuilta [Suhdannekatsaus 2Q2025 - Pientaloteollisuus](#)

Pientaloasumisen erityispiirteet ja perustuslaillinen tausta

Pientaloasuminen (omakoti-, pari- ja rivitalot) on suomalaisten ylivoimaisesti halutuin asumismuoto: noin kolme neljästä suomalaisesta haluaisi asua pientalossa, mutta uusista asunnoista vain noin neljännes on pientaloja.

Asuminen on vahvasti perustuslaillinen kysymys. Suomen perustuslain 19 §:n mukaan "julkisen vallan on pyrittävä edistämään jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä". Omakotitaloasuminen on asumisen omatoimisesta järjestämisestä konkreettinen esimerkki – se perustuu omatoimisuuteen, omistajuuteen ja vastuuseen omasta kodista ja ympäristöstä. Perustuslaki luo pohjaa myös omistusasumiselle.

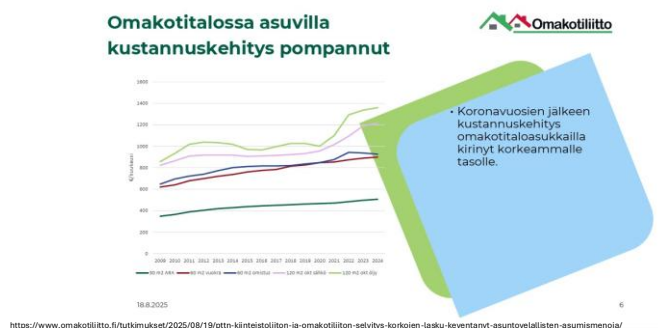
Esityksessä keskitytään paljon vuokra-asumiseen, sosiaaliseen asuntotuotantoon ja kaupunkien haasteisiin. Pientaloasukkaiden näkökulma (omakotitalot, rivitalot, haja-asutusalueet) on jäänyt vähäiselle huomiolle.

Suomessa omakotitalojen omistus on lähes kokonaan yksityishenkilöillä, jotka vastaavat itse kotitalojensa kunnostamisesta ja kustannuksista. Pientaloasujien tarpeet, esimerkiksi energiatehokkuusremonttien rahoitus, lupaprosessien sujuvuus tai haja-asutusalueen asuntotarjonta, eroavat merkittävästi kaupunkien vuokra-asumisen haasteista.

Omakotiliitto tuo esille, että Suomessa haja-asutusalueella asuntomarkkinat, palveluiden saavutettavuus ja väestön ikääntyminen tuovat omat haasteensa. Yksi vaihtoehto voi olla jäsenvaltiokohtaiset räätälöidyt ratkaisut, kuten maaseudun asuntokannan ylläpitoon ja tyhjien asuntojen hyödyntämiseen liittyvät tuet, esimerkiksi Itä-Suomen asutuksen ylläpitämiseksi.

Sääntelyn tulee johtaa kotitalouksien asumiskustannusten alenemiseen esimerkiksi edullisemman sähkön, lämmityksen ja kiinteistöveron osalta. Omakotiliitto on tutkinut asumismenojen kehitystä viimeisen 15 vuoden ajalta ja on huolissaan asumiskustannusten noususta erityisesti omakoti-, pari- ja rivitaloasukkaiden osalta.

Asumismenojen kehitys 15 vuoden aikana



Kuva 1 asumismenojen kehityksestä 15 vuoden ajalta. Lisätietoja ja lähde: [PTT:n, Kiinteistöliiton ja Omakotiliiton selvitys: Korkojen lasku keventänyt asuntovelallisten asumismenoja - Omakotiliitto](#)

Energiatehokkuus ja rahoitusmallit

EU:n tavoitteet energiatehokkuuden parantamisessa ja erillisasuntojen päästövähennyksissä koskevat erityisesti pientaloasukkaita, joilla on suurempi vastuu ja kustannusvastuu omista remonteista.

Omakotiliitto pitää tärkeänä, että tukijärjestelmät ovat selkeitä ja helposti saavutettavia myös yksittäisille kotitalouksille, kuten pientaloasukkaille, eivät vain suurille toimijoille kuten taloyhtiöille, rakennuttajille tai vuokraloille. Energiatehokkuusinvestointeihin liittyvät EU:n rahoitusmekanismit, joko suoraan tai jäsenvaltioiden kautta, tulee olla saavutettavissa ja yksinkertaisia pientaloasukkaille. Energiatehokkuusinvestointien kustannukset eivät saa syrjiä pienituloisia asukkaita, vaan tulee tukea mahdollisuutta osallistua aktiivisena kansalaisena ilmastotavoitteiden saavuttamiseen.

Omakotiliitto kannustaa säännölliseen ja suunnitelmalliseen pientalon ylläpitoon. Monissa taloissa on edessä mittavia peruskorjauksia ja energiatehokkuusremontteja. Omakotiliitto on havainnut, että rahoituksen saaminen on vaikeutunut erityisesti alueilla, joilla asuntojen vakuusarvot ovat asuntojen arvon laskun myötä matalat. Tähän tulisi löytyä uusia malleja, esimerkiksi voidaanko EU-tukia kanavoida aluetasolle haavoittuvassa asemassa olevien tukemiseen esimerkiksi sosiaalisen ilmastorahaston varoista.

Ihmisten asumistarpeet ja asuntokriisin erityispiirteitä Suomessa

Omakotiliitto korostaa, että jäsenvaltioissa tarvitaan monipuolista asuntokantaa, joka huomioi entistä vahvemmin asukkaiden tarpeet ja luo mahdollisuuksia elinkaareen sopivaan asumismuotoon.

Omakotiliitto on huolissaan Euroopassa käytävän keskustelun yksipuolisuudesta asuntokriisistä. Asumisen kriisit voivat olla hyvin erilaisia riippuen jäsenvaltiosta, eikä Euroopassa ole yhtä kaikkia maita yhdistävää samanlaista asuntokriisiä.

Suomessa erityinen huoli on ollut viime vuosina korkojen jyrkkä ja nopea nousu sekä sähkön hinnannousu Venäjän hyökkäyssodan aiheuttaman energiakriisin jälkeen vuonna 2022. Huomiona myös, että suomalaisten asuntovarallisuus on laskenut, kun asuntojen hinnat laskevat. Samaan aikaan Suomessa on paljon asuntoja tyhjillään

Eurostatin mukaan Suomi on ainoa Euroopan unionin maa, jossa asuntojen hinnat ovat viime aikoina laskeneet:

	Change compared with the previous quarter (%)				Change compared with the same quarter of the previous year (%)			
	2024				2024			
	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
Euro area	1.8	1.6	0.6	1.3	1.4	2.8	4.1	5.4
EU	1.9	1.6	0.7	1.4	1.6	4.6	4.5	5.7
Belgium	-0.3	1.6	0.7	0.7	3.3	3.6	2.5	2.7
Bulgaria	3.4	3.9	2.7	4.2	15.1	16.5	16.3	16.1
Czechia	2.6	2.2	2.4	2.3	4.2	6.1	9.4	8.9
Denmark	3.1	3.1	0.2	2.1	3.9	5.2	3.7	8.7
Germany	1.4	0.0	0.1	1.4	-2.5	-0.2	1.9	3.8
Estonia	2.0	-0.5	-0.7	3.0	0.7	6.4	3.6	4.6
Ireland	1.5	2.9	2.4	1.0	0.4	9.9	9.4	7.9
Greece								
Spain	3.6	2.8	1.8	3.6	7.9	8.3	11.4	10.3
France	-0.2	1.6	-1.1	6.3	4.6	-1.5	-1.9	6.6
Croatia	4.3	2.4	1.4	4.6	10.0	12.3	10.1	13.1
Italy	3.2	0.7	0.0	-0.2	2.9	3.9	4.4	4.4
Cyprus	1.2	0.7	-1.0	1.1	2.5	2.7	2.3	3.8
Latvia	2.9	3.4	-0.8	1.2	0.7	5.3	7.3	5.8
Lithuania	2.8	1.0	2.4	2.4	10.4	8.9	9.9	8.8
Luxembourg	0.9	0.0	1.1	-1.2	-0.4	-1.9	1.4	0.9
Hungary	1.8	1.1	3.5	8.2	12.9	13.6	10.7	12.1
Malta	1.7	1.5	0.8	1.5	6.9	7.0	6.1	6.7
Netherlands	2.6	3.7	2.1	4.9	7.7	10.4	10.9	10.7
Austria	3.0	0.5	-1.2	0.9	-0.2	0.5	1.1	3.2
Poland	2.9	1.6	1.2	0.7	17.7	14.4	10.4	6.6
Portugal	3.9	3.7	3.0	4.8	7.8	9.9	11.0	10.3
Romania	0.5	0.5	1.6	2.1	6.8	3.9	4.9	4.9
Slovenia	1.5	1.6	-2.1	-0.9	7.0	8.2	7.5	3.2
Finland	3.0	2.9	0.6	2.1	4.0	6.2	7.9	12.2
Sweden	0.3	-0.4	-0.8	-1.0	-4.4	-2.0	-1.0	-1.0
Switzerland	1.4	0.7	-0.3	0.1	-0.3	0.3	2.4	1.9
Norway	2.9	3.8	2.7	6.2	6.1	11.2	9.2	7.7
Iceland	3.5	-0.4	-1.1	4.8	3.0	4.0	4.7	6.8
Switzerland	1.1	0.5	1.8	0.7	1.4	1.7	2.4	4.1

*Lähde 11.9.2025 Eurostat tilasto

Kuva 2: Asuntojen hintakehitys EU-maissa. Lähde Eurostat

Suurimmissa kaupungeissa ja kehyskunnissa tonttipula rajoittaa omakotirakentamista. Esimerkiksi kaupungin tontin hakijoita voi olla kymmenkertainen määrä tarjolla oleviin tontteihin nähden.

Pientaloasuminen mahdollistaa asumisen myös haja-asutusalueilla ja pienissä kunnissa, mutta väestönkehitys, väestön väheneminen ja asuntojen tyhjeneminen ovat kasvavia haasteita. Nämä kehityssuunnat vaikuttavat myös esimerkiksi mahdollisuuksiin remontoida omakotitaloja energiatehokkaammiksi.

Lyhytaikainen vuokraus ja tyhjät asunnot

Pientaloasukkaiden näkökulmasta on tärkeää, että sääntely EU- tai jäsenvaltiotasolla ei rajoita kohtuuttomasti omistajien mahdollisuuksia käyttää omaa asuntoaan. Samalla on huolehdittava siitä, että ehkäistään lyhytaikaisesta vuokrauksesta mahdollisesti aiheutuvaa asuntopulaa, sekä varmistaa tehokkaat toimet häiriötilanteiden korjaamiseksi.

Suomessa ilmiönä tunnistetaan asuntojen jääminen tyhjilleen (Tuoretta lisätietoa esimerkiksi verkkosivulta [4 000 asuntoa jää joka vuosi tyhjilleen – tältä näyttää pirkanmaalaisessa kerrostalossa, johon kukaan ei halua muuttaa | Kotimaa | Yle](#))

Osallistuminen ja vaikuttaminen EU-tasolla

Omakotiliitto kiittää esitystä siitä, että sidosryhmien osallistumisen tärkeys tuodaan esille. Liitto pitää tärkeänä, että myös pientaloasukkaiden ääni huomioidaan EU-päätöksenteossa, sillä heidän tilanteensa ja ratkaisunsa eroavat merkittävästi muista asukasryhmistä.

Omakotiliitto on erittäin kiinnostunut osallistumaan jatkokeskusteluun ja tuomaan esiin pientalo-omistusasujien (Owner Occupied Housing) näkökulmaa niin kotimaassa kuin EU:n foorumeissa.

Yhteenveto

Asuminen on ihmisten perustarve ja on erittäin keskeistä, että EU huolehtii ylätasolla kohtuuhintaisen asumisen monimuotoisuuden säilymisestä. Myös kansalaisten vaikutusmahdollisuuksia EU-politiikkaan pitää vahvistaa ja osallistaa suoraan jäsenvaltioiden eri kohderyhmiä tuntevia järjestöjä EU-lainsäädännön kehittämiseen ja sujuvoittamiseen.

EU-tason sääntelyn tulee olla mahdollistavaa, jättäen kansallinen päätäntävalta .

Omakotiliitto kannattaa esityksen toteamusta, että asuntopolitiikka on suunniteltava ja toteutettava toissijaisuus- ja suhteellisuusperiaatteita kaikilta osin noudattaen ja tunnistuen jäsenvaltioiden erilaiset tilanteet. Ensisijainen toimivalta ja vastuu asumisesta on EU-mailla sekä alue- ja paikallisviranomaisilla. Sääntely ei saa aiheuttaa kohtuuttomia vaatimuksia, kustannuksia tai hallinnollista taakkaa kuluttajille ja yksittäisille kotitalouksille. Jäsenmaiden tulee voida päättää keinoista, joilla päästään parhaisiin asuntopoliittisiin tavoitteisiin kansalliset olosuhteet huomioon.

Kunnioitavasti

Suomen Omakotiliitto ry



Marju Silander
toiminnanjohtaja

Jukka Malila
puheenjohtaja