C/2025/771

11.2.2025

Euroopan talous- ja sosiaalikomitean lausunto

Sosiaalinen asuntotarjonta EU:ssa – kunnollista, kestäväpohjaista ja kohtuuhintaista

(oma-aloitteinen lausunto)

(C/2025/771)

Esittelijä: **Thomas KATTNIG**

Yhteisesittelijä: **Rudolf KOLBE**

Neuvonantaja	Thomas RITT (esittelijän neuvonantaja)
Komitean täysistunnon päätös	15.2.2024
Oikeusperusta	työjärjestyksen 52 artiklan 2 kohta oma-aloitteinen lausunto
Vastaava jaosto	”liikenne, energia, perusrakenteet, tietoyhteiskunta”
Hyväksyminen jaostossa	14.11.2024
Hyväksyminen täysistunnossa	5.12.2024
Täysistunnon numero	592
Äänestystulos (puolesta / vastaan / pidättyi äänestämästä)	134/5/13

1. Päätelmät ja suositukset

1.1 Euroopan talous- ja sosiaalikomitea (ETSK) katsoo, että asuntomarkkinoiden toiminnassa on puutteita. Tilanteen korjaamiseksi on parannettava esimerkiksi sellaisia perusedellytyksiä kuin tiedonsaantia, koordinointia, hyväksymismenettelyjä sekä maankäytön suunnitteluun sovellettavia sääntöjä, vahvistettava oikeus asuntoon perusoikeudeksi, huolehdittava riittävästä rahoituksesta, pantava täytäntöön asunto ensin -periaate asunnottomien auttamiseksi ([1]) ja kiinnitettävä enemmän huomiota nuorten tarpeisiin sekä kestävyyteen.

1.2 ETSK on sitä mieltä, että EU:n asuntopolitiikka voi toimia vain, jos se perustuu luotettavaan tietoon. Siksi on tarpeen perustaa ja kehittää EU:n tasolle mahdollisimman hyvin toimiva tilastointiväline, joka kattaa kaikki jäljempänä kohdassa 3.6 esitetyt asuntopolitiikan kehittämisen, toteuttamisen ja seurannan kannalta välttämättömät merkittävät ja toiminnalliset osatekijät.

1.3 ETSK suhtautuu myönteisesti uuden, asumisasioista vastaavan komission jäsenen nimittämiseen. Hänellä olisi oltava tukenaan asiantuntijaryhmä, johon kuuluu myös ETSK:n ja Euroopan alueiden komitean (AK) edustajia. Lisäksi ETSK pyytää päästä osallistumaan Euroopan parlamenttiin kaavaillun asumisasioita käsittelevän erityisvaliokunnan työhön tarkkailijana tai neuvonantajana.

1.4 ETSK kehottaa komissiota tunnustamaan sosiaalisen asuntotarjonnan olennaiseksi ja lupaavaksi aktiivisen asuntopolitiikan välineeksi. Kaikille kuuluva perusoikeus kohtuuhintaiseen, esteettömään ja kunnolliseen asuntoon olisi keskipitkällä aikavälillä kirjattava EU:n primaarilainsäädäntöön. Nykyisestä ajattelutavasta, jonka mukaan asuntopolitiikan

([1]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.

pitäisi rajoittua vain kaikkein pienituloisimmille kotitalouksille suunnattuun ohjelmaan, olisi luovuttava, ja valtiontukilainsäädäntöä olisi mukautettava tämän mukaisesti, yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviin palveluihin sovellettavan sääntelyjärjestelmän pohjalta. Kaikkiin asunto-ohjelmiin olisi sisällytettävä vammaisuusulottuvuus, jotta voitaisiin varmistaa se, että asunnot ovat paitsi kohtuuhintaisia ja kestävyysajattelun mukaisia myös esteettömiä kaikille. Lisäksi kansallisiin uudistusohjelmiin sekä vakaus- ja lähentymisohjelmiin olisi sisällytettävä asumisasioita koskevia indikaattoreita.

1.5 ETSK kehottaa komissiota laatimaan toimintasuunnitelman, johon sisältyy lyhyen ja keskipitkän aikavälin toimenpiteitä asuntoa koskevan perusoikeuden toteutumisen varmistamiseksi sekä jäsenvaltioiden ja EU:n julkisia asuntoinvestointeja koskevien suunnitelmien koordinoimiseksi ja toteuttamiseksi.

1.6 Kansallisten ja paikallisten viranomaisten olisi osoitettava sosiaalisen asuntotuotannon hankkeisiin enemmän varoja, ja rahoituksen saantia olisi yksinkertaistettava. ETSK suhtautuu myönteisesti suunnitteilla olevaan kohtuuhintaisia, esteettömiä ja kestäviä asuntoja koskevaan yleiseurooppalaiseen investointijärjestelyyn. Voittoa tavoittelemattomien rakennuttajien ja osuuskuntien sekä paikallisviranomaisten olisi voitava saada järjestelyn kautta tai suoraan Euroopan investointipankilta pitkäaikaisia korottomia lainoja.

1.7 ETSK toteaa asuntokriisin johtuvan muun muassa siitä, että kestävyysajattelun mukaisten ja kohtuuhintaisten asuntojen tarjonta on tarpeisiin nähden riittämätöntä. Tarjolla olevien omistus- ja vuokra-asuntojen määrää on siksi pyrittävä lisäämään kaikin keinoin, ja mukaan on siis saatava kaikki, niin julkiset kuin yksityisetkin, asuntomarkkinoiden toimijat.

1.8 ETSK kehottaa komissiota tukemaan jäsenvaltioita antamalla niille tarvittaessa suosituksia vuokrien hallitsemattoman nousun suitsimiseen tarkoitettujen välineiden käyttöön ottamiseksi. Välineistöön voisivat kuulua esimerkiksi lakisääteiset vuokrakatot, tyhjillään pidettäville asunnoille asetettava vero, verokannustimet tyhjien asuntojen kunnostamiseksi vuokrausta varten, sosiaalisen asuntotarjonnan lisääminen ja lyhytaikaista majoitusvuokrausta koskevien lupien rajoitukset.

1.9 ETSK katsoo, että sosiaaliseen infrastruktuuriin suunnattavia pitkän aikavälin investointeja varten olisi jätettävä enemmän liikkumavaraa eikä esteettömiin ja kohtuuhintaisiin asuntoihin tehtäviin julkisiin investointeihin pitäisi soveltaa vakaus- ja kasvusopimuksen finanssipoliittisten sääntöjen mukaisia velkasääntöjä.

1.10 Asumista tuettaessa on asetettava muutostyöt ja perusparannukset etusijalle uusien asuntojen rakentamiseen nähden ja edistettävä ilmastoneutraaleja ja resurssitehokkaita rakennusmenetelmiä, kollektiivista asumista ja vaihtoehtoisia liikkumistapoja, joiden avulla voidaan kohentaa ihmisten elämänlaatua.

1.11 ETSK kehottaa laatimaan toimintasuunnitelman, jossa keskitytään siihen, miten voidaan parantaa erityisesti nuorten mahdollisuuksia saada kohtuuhintaisia asuntoja.

2. **Taustaa**

2.1 ETSK on pitänyt kysymystä kohtuuhintaisesta sosiaalisesta asuntotarjonnasta esillä jo vuosien ajan. Komitea kiinnittää huomiota eurooppalaisten kasvavaan huoleen kunnollisten asuntojen saatavuudesta, saavutettavuudesta ja kestäväpohjaisuudesta ([2]) sekä sosiaaliseen infrastruktuuriin Euroopassa tehtäviä investointeja käsittelevän korkean tason asiantuntijaryhmän raporttiin, jossa kehotetaan investoimaan kohtuuhintaisten asuntojen kaltaiseen sosiaaliseen infrastruktuuriin, ja on näiden syiden vuoksi edelleen eurooppalaisen asuntopoliittisen toimintaohjelman laatimisen kannalla.

2.2 Sosiaaliseen asuntotarjontaan liittyvän toimivallan jakautuminen EU:n ja jäsenvaltioiden kesken on monimutkainen asia, ja toissijaisuusperiaate vaikuttaa siihen voimakkaasti. Asuntojen rakentaminen ja vuokraus kuuluvat periaatteessa kunkin jäsenvaltion itsenäiseen sääntelyvaltaan. Tämä näkyy jäsenvaltioiden erilaisissa hallinnollisissa ja asuntopoliittisissa ratkaisuissa, jotka on räätälöity paikallisten erityistarpeiden ja -olosuhteiden mukaisesti ja joissa on otettu huomioon väestökehitys ja sosiaaliset haasteet. Toisaalta komissio vaikuttaa asuntoasioihin EU:n kilpailulainsäädännön ja sitä koskevien poikkeusten (sosiaalialan valtiontukea koskeva lainsäädäntö, yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvät palvelut) kautta ja luo sääntelylle puitteet.

([2]) Ks. esimerkiksi seuraavat lausunnot: EUVL C 275, 18.7.2022, s. 73, EUVL C 155, 30.4.2021, s. 73, EUVL C 429, 11.12.2020, s. 93 ja EUVL C 290, 29.7.2022, s. 114.

2.3 Kohtuuhintaisen, asiallisen, kestävyysajattelun mukaisen, esteettömän ja kestävän asunnon syrjimätön saanti on sekä sosiaalinen tarve että sosiaalinen oikeus. Se on yksi Euroopan sosiaalisten oikeuksien pilarin keskeisistä periaatteista ja linjassa YK:n kestävän kehityksen Agenda 2030 -toimintaohjelman, kestävyysajattelun mukaista asumista koskevan Geneven peruskirjan, YK:n vammaisyleissopimuksen ja EU:n perusoikeuskirjan kanssa. Tämä oikeus on kuitenkin heikentynyt viimeaikaisten kriisien seurauksena.

2.4 Vuokrat ja asuinkiinteistöjen hinnat ovat kahden viimeksi kuluneen vuosikymmenen aikana nousseet EU:ssa selvästi enemmän kuin keskimääräiset käytettävissä olevat tulot. Unionissa vuoden 2008 finanssi- ja talouskriisin johdosta yhteistuumin toteutettu säästöpolitiikka ja siihen liittyneet julkisten tukien ja investointien leikkaukset rajoittivat huomattavasti valtion-, alue- ja paikallishallinnon mahdollisuuksia edistää kohtuuhintaisten ja kunnollisten asuntojen saantia sekä kunnostaa ja laajentaa nykyistä asuntokantaa, mikä johti kohtuuhintaisten asuntojen määrän vähenemiseen Euroopassa ([3]). Lisäksi kiinnelainojen korot ovat nousseet nopeasti vuodesta 2022 lähtien ja rakennuskustannusten nousu on jatkunut vuodesta 2020 ([4]), joten uusien kohtuuhintaisten asuntojen rakentamisesta on tullut erittäin vaikeaa. Samaan aikaan varakkaat ulkomaalaiset hankkivat asuinkiinteistöjä houkuttelevilta alueilta vapaa-ajan asunnoiksi ja lyhytaikainen majoitusvuokraus lisääntyy, minkä takia nämä asunnot eivät enää ole paikallisväestön käytettävissä. Kohtuuttomat asumiskustannukset ovat yleisesti ottaen ongelma kaikissa jäsenvaltioissa, vaikka niistä aiheutuvissa konkreettisissa haasteissa voikin olla eroja.

2.5 Kohtuuttomasta asumismenorasituksesta kärsivien osuus ([5]) EU:ssa oli vuonna 2022 kaupungeissa 10,6 prosenttia ja maaseutualueilla 6,6 prosenttia. Osuus on keskimääräistä suurempi erityisesti yksityisesti vuokralla asuvien keskuudessa.

2.6 Kiinteistöjen nimellisarvo on asuntomarkkinoiden sijoittajavetoisuuden vuoksi noussut kymmenen vuoden aikana 30,9 prosenttia kaikissa Euroopan suurissa kaupungeissa ja kohonnut korkeimmilleen EU-maissa ([6]). Kehitys on monissa jäsenvaltioissa ollut erittäin jyrkkää (esim. Itävallassa 66 prosentin nousu vuoden 2014 tasoon verrattuna). Kiinnelainojen niputtaminen, arvopaperistaminen ja myynti olivat merkittävä syy vuoden 2008 finanssikriisiin ([7]). Vuonna 2012 alkaneella alhaisten korkojen ja nollakorkojen kaudella asuinkiinteistösijoitukset taas lisääntyivät voimakkaasti monissa maissa. Se, että rahoitusvaroja on ryhdytty ohjaamaan kiinteistöinvestointeihin suuressa määrin, on johtanut tontti- ja asuntohintojen rajuun nousuun.[6] Lisäksi asuntoja on usein muunnettu osakkeiksi, osuuksiksi ja joukkolainoiksi, minkä seurauksena kiinteistöomaisuus ja -omistussuhteet ovat globalisoituneet. Kun kiinteistöomaisuutta muunnetaan rahoitusvarallisuudeksi, omistussuhteet myös hämärtyvät. Kehkeytyneen kriisin perimmäinen syy on sijoittajavetoisuutta käsittelevän *Financialization in 13 cities* -raportin mukaan se, että rahantekomahdollisuudet ovat hyvin joustavia mutta maata on tarjolla vain niukasti.

2.7 Kohtuuhintaisten, esteettömien ja kestävyysajattelun mukaisten asuntojen riittävä tarjonta edellyttää kaikkialla EU:ssa aktiivista politiikkaa, jolla huolehditaan siitä, että asuntotuotantoa varten on saatavilla maa-alaa. Onkin olennaisen tärkeää osoittaa voittoa tavoittelemattoman asuntosektorin käyttöön kohtuuhintaista maata aktiivisen hallinnoinnin ja sosiaalisen maankäyttö- ja kunnostamispolitiikan keinoin.

2.8 Asuntohintojen nousu vuosina 1950–2012 johtui 80-prosenttisesti maan hinnasta, ([8]) ja samasta syystä on mahdotonta laajentaa riittävästi sellaisten asuntojen tarjontaa, joihin kahteen alimpaan tuloviidennekseen kuuluvilla kotitalouksilla on varaa. On kehitettävä asianmukaisia keinoja pitää huoli siitä, että tietty osuus maa-alasta on käytettävissä voittoa tavoittelemattomaan asuntotuotantoon. Esimerkkinä mainittakoon kaavoituslainsäädäntö.

2.9 Edellä kuvatut rakenteelliset ongelmat ovat pahentuneet entisestään lyhyen aikavälin kehityssuuntausten takia. Rakennuskustannukset ovat nousseet merkittävästi toimitusketjun ongelmien, ilmastosäännösten ja korkeiden energiahintojen vuoksi (Venäjän sota Ukrainaa vastaan), ja samaan aikaan kaupungistuminen jatkuu.

([3]) https://economy-finance.ec.europa.eu/publications/boosting-investment-social-infrastructure-europe_en.
([4]) https://ec.europa.eu/eurostat/statisticsexplained/index.php?title=Construction_producer_price_and_construction_cost_indices_overview.
([5]) Sellaisissa kotitalouksissa asuvan väestön osuus, joissa asumiskustannukset ovat yli 40 prosenttia tuloista.
([6]) https://www.lse.ac.uk/geography-and-environment/research/lse-london/documents/Reports/Rapport-Financialization-Samlet-05.06.pdf.
([7]) https://extranet.greens-efa-service.eu/public/media/file/1/7461.
([8]) https://www.aeaweb.org/articles?id=10.1257/aer.20150501.

2.10 Kohtuuttomat asuntojen hinnat ja vuokrat johtavat siihen, että osalla väestöstä ei ole varaa asuntoon, asumisasioihin liittyy epävarmuutta, asumiskustannukset aiheuttavat ongelmia ja asumisoloissa on puutteita. Nämä ongelmat vaikuttavat kielteisesti ihmisten terveyteen ja hyvinvointiin, lisäävät (erityisesti naisten, lasten ja nuorten) eriarvoisuutta elinolojen ja mahdollisuuksien suhteen ja aiheuttavat terveydenhoitokustannusten kasvua, tuottavuuden laskua, ympäristövahinkoja sekä ostovoiman heikentymisestä johtuvia kielteisiä talousvaikutuksia. Ne ovat myös omiaan pahentamaan työvoimapulaa keskeisten palvelujen alalla sellaisilla maantieteellisillä alueilla, joilla asumiskustannukset ovat tuloihin verrattuna suuret. Lisäksi korkeat asumiskustannukset ovat taloudellinen ongelma: kun käytettävissä olevat tulot pienenevät, ostovoima heikkenee ja kulutus supistuu.

2.11 Jotta rakennusala olisi kestävällä pohjalla ja kustannustehokas, tarvitaan todellisiin kustannuksiin perustuvaa hinnoittelua, jossa ylläpito- ja elinkaarikustannukset sekä ympäristöhaitat, esimerkiksi kasvihuonekaasujalanjäljet, on otettu hankkeiden kustannuksissa huomioon.

2.12 Enrico Letta toteaa raportissaan EU:n sisämarkkinoiden tulevaisuudesta, että asuntohintojen nousu on uhka ihmisten perusvapauksille. Asumisasiat eivät kuulu EU:n toimivaltaan, mutta nykyinen kehityssuuntaus vaarantaa sisämarkkinoiden sujuvan toiminnan.

2.13 Lettan raportissa kehotetaankin muun muassa tarkistamaan päätöksen 2012/21/EU johdanto-osan 11 kappaleessa tarkoitettua sosiaalisen asuntotarjonnan käsitettä. Käsite on liian suppea eikä jätä kansallisille viranomaisille asianmukaisen asuntopolitiikan toteuttamisen edellyttämää joustovaraa. Lisäksi raportissa ehdotetaan kohtuuhintaista asumista käsittelevän EU:n työryhmän perustamista.

3. **Yleistä**

Asuntomarkkinoiden puutteellinen toiminta

3.1 ETSK katsoo, että asuntomarkkinoiden toiminnassa on puutteita. Tilanteen korjaamiseksi on parannettava esimerkiksi sellaisia perusedellytyksiä kuin tiedonsaantia, koordinointia, hyväksymismenettelyjä sekä maankäytön suunnitteluun sovellettavia sääntöjä, vahvistettava oikeus asuntoon perusoikeudeksi, huolehdittava riittävästä rahoituksesta, pantava täytäntöön asunto ensin -perusperiaate asunnottomien auttamiseksi ([9]) ja kiinnitettävä enemmän huomiota nuorten tarpeisiin sekä kestävyyteen.

3.2 Koska markkinat toimivat puutteellisesti, EU:n tasolla tarvitaan uudenlaista asuntopoliittista mallia. Laajoja väestönosia koskeva asuntopolitiikka on yleisen taloudellisen edun mukaista. Nykyisestä ajattelutavasta, jonka mukaan asuntopolitiikan pitäisi rajoittua vain kaikkein pienituloisimmille kotitalouksille suunnattuun ohjelmaan, olisi luovuttava, ja valtiontukilainsäädäntöä olisi mukautettava tämän mukaisesti, yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviin palveluihin sovellettavan sääntelyjärjestelmän pohjalta.

3.3 Uusien kumppanuuksien ja rakenteiden, esimerkiksi osuuskunta-alan, valtiovallasta riippumattomien järjestöjen ja julkisten elinten erilaisiin kumppanuuksiin perustuvien osuuskuntamuotoisen, sosiaalisen ja yhteisöllisen asuntotarjonnan ja monimuotoisen asumisen ohjelmien, kehittämisellä on myönteinen vaikutus asumisen kohtuuhintaisuuteen. Niiden kehittämistä varten tarvitaankin asianmukaista valtiontuki- ja muuta tukijärjestelmää, jossa noudatetaan ajantasaistettua yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvien palvelujen periaatetta ja johon sisältyy julkisiin maa-alueisiin ja verovapautuksiin liittyviä lisätoimenpiteitä.

3.4 Kuten asiakokonaisuuteen TEN/772 kuluvassa lausunnossa ([10]) todetaan, kansalaisyhteiskunnan organisaatioiden ja kansalaisten suoraan toteuttama yleishyödyllisten palvelujen yhteiskehittäminen on yksi tehokkaimmista välineistä osallistavan demokratian ja Euroopan yhdentymisen edistämiseksi. Yhteiskehittämisen roolia asuntosektorilla onkin ratkaisevan tärkeää vahvistaa.

3.5 Rakennusalan säännösten ja standardien yhdenmukaistaminen ja yksinkertaistaminen voi auttaa vähentämään asumiskustannuksia. Mahdolliset tarkistukset eivät kuitenkaan saa missään tapauksessa johtaa tai myötävaikuttaa ympäristö-, sosiaali- tai työturvallisuusalan sääntöjen höllentymiseen tai kiertämiseen. Niiden yhteydessä ei myöskään saa kyseenalaistaa esteettisiä arkkitehtonisia arvoja, jotka ovat tärkeitä ihmisten hyvinvoinnin kannalta.

([9]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.
([10]) EUVL C 486, 21.12.2022, s. 76.

Parempaa tietoa ja koordinointia

3.6 ETSK on sitä mieltä, että EU:n asuntopolitiikka voi toimia vain, jos se perustuu luotettavaan tietoon. Näihin tietoihin olisi kuuluttava seuraavaa: asuntohintaindeksi, asuntojen myyntimäärät ja -arvot, kiinteistöjen tosiasialliset omistajat ja edunsaajat, asunnonomistajien ja vuokralla asuvien osuus sekä omistus- ja vuokrausmuoto, julkisten ja yksityisten asuntojen osuus, asuntojen määrä, laatu ja ympäristövaikutukset jne. Näin ollen on tarpeen perustaa ja kehittää EU:n tasolle mahdollisimman hyvin toimiva tilastointiväline, joka kattaa kaikki asuntopolitiikan kehittämisen, toteuttamisen ja seurannan kannalta välttämättömät merkittävät ja toiminnalliset osatekijät sekä auttaa lisäämään avoimuutta ja torjumaan asuntomarkkinoilla harjoitettavaa keinottelua ja rahanpesua, jotka ovat olleet ongelma kymmenen viimeksi kuluneen vuoden aikana.

3.7 ETSK katsoo, että on kiireellisesti perustettava erityinen EU:n asumisasioiden foorumi. Sen avulla voitaisiin parantaa tiedonkeruuta, jotta saataisiin luotua toimivampi perusta asuntoja ja asumista koskevien standardien ja sääntelynormien mukauttamiselle, sekä kehittää ja edistää innovatiivisia tapoja hoitaa asumisasioita.

3.8 ETSK kehottaa vauhdittamaan yhteentoimivien digitaalisten alustojen kehittämistä rakennuslupamenettelyjä varten, jotta hankkeiden hallinnollista tehokkuutta ja kustannustehokkuutta saataisiin lisättyä.

3.9 Digitalisaatio on ratkaisevan tärkeää asuntosektorin ympäristötavoitteiden määrittelemisen ja saavuttamisen kannalta, ja siitä voi olla apua materiaalien, tuotteiden ja rakennusten kestäväpohjaisuuden parantamisessa.

3.10 ETSK suhtautuu myönteisesti uuden, asumisasioista vastaavan komission jäsenen nimittämiseen, sillä nämä asiat ovat luonteeltaan monialaisia. Komission jäsenellä olisi oltava tukenaan asiantuntijaryhmä, joka koostuu asuntosektorin sidosryhmäorganisaatioista, vuokralaisjärjestöjen, asunnottomien, nuorten ja vammaisten henkilöiden edustajista, tasa-arvon puolestapuhujista, kaupunkisuunnittelun ammattilaisista ja kohtuuhintaisten asuntojen tarjoajien, kaupunkien, kuntien, alueiden sekä ETSK:n ja AK:n edustajista. Lisäksi Euroopan parlamenttiin on tarkoitus perustaa asumisasioita käsittelevä erityisvaliokunta, jonka on määrä laatia mietintö ehdotuksista ja ratkaisuista asuntokriisin taltuttamiseksi. ETSK pyytää saada osallistua valiokunnan työhön tarkkailijana tai neuvonantajana.

3.11 ETSK suosittaa, että komissio ryhtyy laatimaan EU-ohjausjakson puitteissa vuosikertomuksia asumisasioiden tilasta EU:ssa. Kertomusten tulisi sisältää jäsenvaltioilta saatua tarkkaa maakohtaista tietoa tarjolla olevista asunnoista, asuntotarpeista, tyhjillään olevista asunnoista, hinnoista, kohtuuhintaisuudesta ja alan kestävyystilanteesta, ja ne tulisi esittää Euroopan parlamentin, ETSK:n ja AK:n hyväksyttäviksi.

3.12 ETSK korostaa voimakkaasti Liègen julistuksessa komissiolle esitettyä kehotusta järjestää vuosittain sosiaalista asuntotarjontaa ja kohtuuhintaista asumista käsittelevä eurooppalainen huippukokous yhteistyössä Euroopan parlamentin, ETSK:n ja AK:n kanssa. Huippukokouksen lähtökohtana olisivat monitasoinen toimintamalli ja toissijaisuusperiaatteen kunnioittaminen, ja kokoukseen olisi tarkoitus koota parhaiden käytäntöjen vaihtoa varten kaikki sidosryhmät, jotka osallistuvat asumisasioihin liittyvien toimien toteuttamiseen jäsenvaltioissa.

Asunto perusoikeutena

3.13 EU:n on varmistettava, että kaikille taataan todellinen oikeus asuntoon. Kohtuuhintaisten ja kunnollisten asuntojen tarjoamista, rakentamista ja rahoittamista koskevat periaatteet ja edellytykset on tätä varten määriteltävä Euroopan unionin toiminnasta tehtyyn sopimukseen (SEUT) sisältyvän yleishyödyllisiä taloudellisia palveluja koskevan 14 artiklan mukaisesti, tavallista lainsäätämisjärjestystä noudattaen annetuin alakohtaisin asetuksin.

3.14 Sosiaalisen asuntotarjonnan lisääminen on välttämätöntä EU:n rakenteellisten asunto-ongelmien ratkaisemiseksi. ETSK kehottaa komissiota tunnustamaan sosiaalisen asuntotarjonnan olennaiseksi ja lupaavaksi aktiivisen asuntopolitiikan välineeksi. Kansallisia aloitteita olisi tuettava, ja jäsenvaltioita, joiden asuntopolitiikassa on erityisen suuria puutteita, olisi kannustettava tällaisten aloitteiden toteuttamiseen esittelemällä malliesimerkkejä parhaista käytänteistä.

3.15 ETSK kehottaa komissiota laatimaan toimintasuunnitelman, johon sisältyy lyhyen ja keskipitkän aikavälin toimenpiteitä asuntoa koskevan perusoikeuden toteutumisen varmistamiseksi sekä jäsenvaltioiden ja EU:n julkisia asuntoinvestointeja koskevien suunnitelmien koordinoimiseksi ja toteuttamiseksi.

3.16 Kaikille kuuluva perusoikeus kohtuuhintaiseen ja kunnolliseen asuntoon olisi keskipitkällä aikavälillä kirjattava EU:n primaarilainsäädäntöön. Kaikkiin asunto-ohjelmiin olisi sisällytettävä vammaisuusulottuvuus, jotta voitaisiin varmistaa se, että asunnot ovat paitsi kohtuuhintaisia ja kestävyysajattelun mukaisia myös esteettömiä kaikille. Lisäksi kansallisiin uudistusohjelmiin sekä vakaus- ja lähentymisohjelmiin olisi sisällytettävä asumisasioita koskevia indikaattoreita.

3.17 ETSK kehottaa komissiota tukemaan jäsenvaltioita antamalla niille tarvittaessa suosituksia vuokrien hallitsemattoman nousun suitsimiseen tarkoitettujen välineiden käyttöön ottamiseksi. Välineistöön voisivat kuulua esimerkiksi lakisääteiset vuokrakatot, tyhjillään pidettäville asunnoille asetettava vero, verokannustimet tyhjien asuntojen kunnostamiseksi vuokrausta varten, sosiaalisen asuntotarjonnan lisääminen ja lyhytaikaista majoitusvuokrausta koskevien lupien rajoitukset. Hyödyllisiä esimerkkejä tällaisiin toimenpiteisiin liittyvistä parhaista käytännöistä löytyy useista jäsenvaltioista.

3.18 Komission olisi lyhytaikaisen majoitusvuokrauksen kielteisten vaikutusten ([11]) vuoksi suositeltava, että jäsenvaltiot ottavat käyttöön rekisteröintivelvoitteita, asettavat aikarajoituksia ja huolehtivat siitä, että kilpailu lyhytaikaisen vuokrauksen sekä majoitus- ja ravitsemusalan muun toiminnan välillä on oikeudenmukaista.

3.19 Keskipitkällä aikavälillä on myös asetettava realistinen EU-tason tavoite uusien asuntojen rakentamiselle ja kunnostuksen tarpeessa tai tyhjillään olevien asuntojen käytölle vuosina 2024–2029. Jäsenvaltioiden on tavoitteen saavuttamiseksi muun muassa osoitettava riittävästi maata voittoa tavoittelematonta asuntotuotantoa varten. Tällaisten tavoitteiden – ja niiden saavuttamisen seurannan – avulla saataisiin myös tietoa siitä, onko uuden, asumisasioista vastaavan komission jäsenen toimeksiantokirjeessä esitetyillä aloitteilla toivotunlaisia vaikutuksia.

3.20 ETSK katsoo, että kohtuuhintaisten sosiaalisten vuokra-asuntojen saantimahdollisuuksien yleinen helpottaminen, kuten kohdassa 2.13 esitetään, on tärkeä askel kohti asuntoa koskevan perusoikeuden toteutumista.

Asunnottomuuden poistaminen

3.21 ETSK kehottaa laatimaan asunnottomuuden torjuntaa käsittelevän eurooppalaisen foorumin tekemän työn pohjalta strategian, johon liittyy toimintabudjetti ja työohjelma vuosiksi 2024–2029, sekä antamaan neuvoston suosituksen asunnottomuuden poistamisesta.

3.22 ETSK suosittaa, että kaikki jäsenvaltiot käynnistävät asunnottomille tarkoitetun asunto ensin -ohjelman ([12]) ja antavat tukea tällaista ohjelmaa jo toteuttaville voittoa tavoittelemattomille tai paikallisille toimijoille, jotta nämä voivat laajentaa tarjontaansa. Tässä yhteydessä on tärkeää kiinnittää huomiota erilaisiin asumis- ja elämänmuotoihin ja luoda edellytyksiä eri yhteiskunta- ja ikäryhmien rinnakkaiselolle.

Riittävä rahoitus

3.23 ETSK katsoo, että sosiaaliseen infrastruktuuriin suunnattavia pitkän aikavälin investointeja varten olisi jätettävä enemmän liikkumavaraa eikä kohtuuhintaisiin ja esteettömiin asuntoihin tehtäviin julkisiin investointeihin pitäisi soveltaa vakaus- ja kasvusopimuksen finanssipoliittisten sääntöjen mukaisia velkasääntöjä. Sosiaalista asuntotuotantoa varten tarkoitetuissa investointiohjelmissa olisi huolehdittava siitä, että kaikki rakennetun ympäristön pakolliset esteettömyysvaatimukset täytetään.

3.24 Kansallisten ja paikallisten viranomaisten olisi osoitettava sosiaalisen asuntotuotannon hankkeisiin enemmän varoja, ja rahoituksen saantia olisi yksinkertaistettava. ETSK suhtautuu myönteisesti suunnitteilla olevaan kohtuuhintaisia ja kestäviä asuntoja koskevaan yleiseurooppalaiseen investointijärjestelyyn. Voittoa tavoittelemattomien rakennuttajien ja osuuskuntien sekä paikallisviranomaisten olisi voitava saada järjestelyn kautta tai suoraan Euroopan investointipankilta pitkäaikaisia korottomia lainoja.

3.25 ETSK kehottaa julkisten asuntoinvestointien vauhdittamiseksi sisällyttämään EU-ohjausjaksoon ja finanssi- ja rakennepoliittisiin suunnitelmiin tarkistettuja, tarkoituksenmukaisia kohtuutonta asumismenorasitusta sekä energiaköyhyyttä kuvaavia indikaattoreita, erityisesti sukupuoleen ja vammaisuuteen liittyvää epätasa-arvoa silmällä pitäen, ja asettamaan kullekin EU:n jäsenvaltiolle määrällisen kansallisen tavoitteen, joka koskee julkiseen ja sosiaaliseen asuntotarjontaan ja kohtuuhintaiseen, esteettömään asumiseen tehtäviä julkisia investointeja ja jonka saavuttamatta jäämisestä koituu seuraamuksia.

([11]) https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0094119020300498.
([12]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.

Kestävyys

3.26 Komission uusi eurooppalainen Bauhaus -aloitteessa yhdistyvät kestävyys, rakennuskulttuuri ja osallisuus, ja sillä edistetään näiden periaatteiden pohjalta kohtuuhintaisuutta, hyvää elämänlaatua ja asukkaiden yhteenkuuluvuuden tunnetta kiinnittäen erityistä huomiota ylöspäin tapahtuvaan lähentymiseen.

3.27 Asumista tuettaessa on asetettava muutostyöt ja perusparannukset etusijalle uusien asuntojen rakentamiseen nähden ja edistettävä ilmastoneutraaleja ja resurssitehokkaita rakennusmenetelmiä, kollektiivista asumista ja vaihtoehtoisia liikkumistapoja, joiden avulla voidaan kohentaa ihmisten elämänlaatua. Rakennusten muutos- ja perusparannustöiden yhteydessä on kuitenkin sovellettava pakollisia esteettömyysvaatimuksia, jotta voidaan täyttää eri ryhmien, muun muassa vammaisten henkilöiden, ikäihmisten ja lapsiperheiden, tarpeet.

3.28 ETSK kannattaa EU:n rakennusten perusparannusaaltoa ja muistuttaa, että asuntosektorin osuus on 40 prosenttia unionin energiankulutuksesta ja 36 prosenttia Euroopan kasvihuonekaasupäästöistä. Ilmastotavoitteiden saavuttamisen kannalta onkin ratkaisevan tärkeää tehdä sosiaalisesti oikeudenmukaisia ja yleisesti hyväksyttäviä lämmitys- ja energiaremontteja tai vaihtaa lämmitysjärjestelmien tilalle kestävyysperiaatteiden mukaisia energiajärjestelmiä.

3.29 ETSK kehottaa turvautumaan velvoittavien toimenpiteiden ja tukitoimenpiteiden yhdistelmään, jotta ilmastotoimet olisivat oikeudenmukaisia. Tukivälineet ovat tarpeen, jotta kaikki pystyvät taloudellisesta tilanteesta riippumatta teettämään lämmitys- ja energiaremontteja sekä tarvittavia vesi- ja jätevesijärjestelmän parannustöitä. Lisäksi kiinteistönomistajille, erityisesti vuokranantajille, on asetettava velvoitteita. Vuokralaisia on suojeltava liiallisilta vuokrankorotuksilta, jotka johtuvat kustannusten siirtämisestä vuokriin. Selvät, selkeällä kielellä laaditut sopimukset, mahdollisuus kohtuuttomien ehtojen riitauttamiseen ja maksuton vuokrasopimusriitojen ratkaisu ovat olennaisen tärkeitä vuokralaisten suojelemiseksi.

3.30 ETSK katsoo, että nykyisin käytettävissä olevien 19 EU-tukivälineen ja -rahoituslähteen hyödyntämistä olisi helpotettava selkein sosiaalisiin kriteereihin kytkeytyvin ehdoin. Tätä varten olisi perustettava siirtymärahasto, jonka puitteissa nykyiset välineet yhtenäistetään ja josta voi saada vuosittain rahoitusta sosiaalisesti oikeudenmukaisiin perusparannuksiin.

Huomio nuoriin

3.31 ETSK huomauttaa, että 47 prosenttia 18–34-vuotiaista eurooppalaisista asuu vanhempiensa luona – monet olosuhteiden pakosta – ja että vain 17 prosentilla opiskelijoista ja nuorista on mahdollisuus päästä opiskelija-asuntoon. Komitea kehottaa laatimaan toimintasuunnitelman, jossa keskitytään siihen, miten voidaan parantaa nimenomaan nuorten ja nuorten perheiden mahdollisuuksia saada kohtuuhintaisia asuntoja.

3.32 ETSK kehottaa kaikkia jäsenvaltioita komission tuella sisäistämään asunto ensin nuorille -periaatteen ja laatimaan erityisohjelmia, joilla huolehditaan siitä, että nuorille on tarjolla enemmän kohtuuhintaisia asuntoja.

Bryssel 5 päivänä joulukuuta 2024.

Euroopan talous- ja sosiaalikomitean
puheenjohtaja
Oliver RÖPKE

LIITE

ETSK:n lausuntoon

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

MUUTOSEHDOTUS 3 **TEN/841** **Sosiaalinen asuntotarjonta EU:ssa – kunnollista, kestäväpohjaista ja kohtuuhintaista** **Kohta 3.23** **Muutetaan.**	**Esittäjät:** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCHEVA Mariya

Jaoston lausunto	Muutosehdotus
ETSK katsoo, että sosiaaliseen infrastruktuuriin suunnattavia pitkän aikavälin investointeja varten olisi jätettävä enemmän liikkumavaraa ***eikä kohtuuhintaisiin asuntoihin tehtäviin julkisiin investointeihin pitäisi soveltaa vakaus- ja kasvusopimuksen finanssipoliittisten sääntöjen mukaisia velkasääntöjä***.	ETSK katsoo, että sosiaaliseen infrastruktuuriin suunnattavia pitkän aikavälin investointeja varten olisi jätettävä enemmän liikkumavaraa.

Perustelu
Vaikeuksissa olevilla EU-mailla on äskettäin päätetyn vakaus- ja kasvusopimusuudistuksen ansiosta mahdollisuus elvyttää julkista talouttaan ja samalla jatkaa erityisesti ekologisen siirtymän ja digitalisaation kaltaisten suurten haasteiden hoitamiseksi tarvittavia investointeja. Säännöt on uudistuksen myötä siis mahdollista mukauttaa aiempaa paremmin kunkin maan konkreettiseen tilanteeseen. Tässä vaiheessa ei ole aiheellista pyytää vakaus- ja kasvusopimukseen uusia mukautuksia.
Äänestystulos

Puolesta:	51
Vastaan:	87
Pidättyi äänestämästä:	9

MUUTOSEHDOTUS 6 **TEN/841** **Sosiaalinen asuntotarjonta EU:ssa – kunnollista, kestäväpohjaista ja kohtuuhintaista** **Kohta 1.8** **Muutetaan.**	**Esittäjät:** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCHEVA Mariya

Jaoston lausunto	Muutosehdotus
ETSK katsoo, että sosiaaliseen infrastruktuuriin suunnattavia pitkän aikavälin investointeja varten olisi jätettävä enemmän liikkumavaraa ***eikä kohtuuhintaisiin asuntoihin tehtäviin julkisiin investointeihin pitäisi soveltaa vakaus- ja kasvusopimuksen finanssipoliittisten sääntöjen mukaisia velkasääntöjä***.	ETSK katsoo, että sosiaaliseen infrastruktuuriin suunnattavia pitkän aikavälin investointeja varten olisi jätettävä enemmän liikkumavaraa.

Perustelu
Vaikeuksissa olevilla EU-mailla on äskettäin päätetyn vakaus- ja kasvusopimusuudistuksen ansiosta mahdollisuus elvyttää julkista talouttaan ja samalla jatkaa erityisesti ekologisen siirtymän ja digitalisaation kaltaisten suurten haasteiden hoitamiseksi tarvittavia investointeja. Säännöt on uudistuksen myötä siis mahdollista mukauttaa aiempaa paremmin kunkin maan konkreettiseen tilanteeseen. Tässä vaiheessa ei ole aiheellista pyytää vakaus- ja kasvusopimukseen uusia mukautuksia.

Äänestystulos

Puolesta:	51
Vastaan:	87
Pidättyi äänestämästä:	9