C/2025/5153

28.10.2025

Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee arvamus

Taskukohane eluase – kuidas saavad ühtekuuluvuspoliitika, linnade tegevuskava ja kodanikuühiskond tagada taskukohase eluaseme kõigile?

(omaalgatuslik arvamus)

(C/2025/5153)

Raportöör: **Elena-Alexandra CALISTRU**

Kaasraportöör: **Maria del Carmen BARRERA CHAMORRO**

Nõustajad	Ioannis GRIGORIADIS (raportööri nõustaja) Maxime STAELENS (I rühma nõustaja)
Täiskogu otsus	23.1.2025
Õiguslik alus	kodukorra artikli 52 lõige 2
Vastutav sektsioon	majandus- ja rahaliidu ning majandusliku ja sotsiaalse ühtekuuluvuse sektsioon
Vastuvõtmine sektsioonis	4.7.2025
Vastuvõtmine täiskogus	17.7.2025
Täiskogu istungjärk nr	598
Hääletuse tulemus (poolt/vastu/erapooletuid)	144/0/2

1. Järeldused ja soovitused

1.1. Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee (edaspidi „komitee“) on seisukohal, et eluaseme taskukohasuse kriis ei kujuta endast mitte üksnes sotsiaalset probleemi, vaid ka suurt majanduslikku ohtu ELi konkurentsivõimele. Nimelt seisavad ettevõtjad silmitsi palgasurvega, mis vähendab nende rahvusvahelist konkurentsivõimet ja on vastuolus ühtekuuluvuspoliitika eesmärgiga luua konkurentsivõimeline piirkondlik majandus. Samuti tekitab see laiemaid takistusi tööhõivele, sest töötajad ja elutähtsate teenuste osutajad tõrjutakse välja suurte kuludega piirkondadest, mis põhjustab töötajate nappust sellistes olulistes sektorites nagu tervishoid, haridus ja avalikud teenused. Lõppkokkuvõttes on see tegur, mis suurendab vastuvõtlikkust šokkidele – nagu oli ilmne pandeemia ajal –, vähendades vastupanuvõimet, mida ühtekuuluvuspoliitikaga püütakse piirkondlikesse majandussüsteemidesse integreerida.

1.2. Komitee rõhutab, et eluasemekriisi lahendamiseks on peale rohkemate vahendite vaja ka arukamaid rahastamisviise. Arvestades Euroopa Investeerimispanga (EIP) tuvastatud 270 miljardi euro suurust iga-aastast investeeringute puudujääki, on vahendite ülekandmine praeguste ühtekuuluvuspoliitika eraldiste raames selgelt ebapiisav. Sellega seoses leiab komitee, et ühtekuuluvuspoliitika peaks olema peamine raamistik lisavahendite kooskõlastamiseks ning kaasama avaliku ja erasektori kapitali taskukohaste eluasemelahenduste leidmiseks. Seejuures oleks EIP-l keskne roll eri piirkondlikele vajadustele kohandatud rahastamisvahendite väljatöötamisel.

1.3. Komitee väljendab heameelt selle üle, et komisjon moodustas esimese elamumajanduse rakkerühma ja nimetas ametisse elamumajanduse voliniku, et töötada välja Euroopa taskukohaste eluasemete kava. Sellesse töörühma peaksid aga kuuluma liikmesriikide, kohalike ametiasutuste, sotsiaalpartnerite, vabade elukutsete organisatsioonide ja muude kodaniku-ühiskonna organisatsioonide esindajad, et tagada elamumajanduse eesmärkide terviklik integreerimine ELi poliitikasse. Selline integreerimine peaks põhinema usaldusväärsetel andmetel ja tõenditel, et mõõta meetmete mõju ja laiendada edukaid lähenemisviise, eriti arvestades pakilist vajadust eluaseme järele kõikjal Euroopas.

1.4. Komitee nõustub, et vastu tuleb võtta terviklik ELi raamistik, milles määratletakse taskukohane eluase kogu protsessi vältel (sotsiaaleluruumid, taskukohane üürimine, taskukohane omand), et tagada investeeringute jaoks õiguskindlus. Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee toetab ka Euroopa Regioonide Komitee ettepanekut suurendada programmi „InvestEU“ sotsiaalvaldkonnale eraldatavaid vahendeid ning julgustab liikmesriike suunama kasutamata vahendeid oma riiklikest taaste- ja vastupidavuskavadest ümber kohalike ametiasutuste hallatavatesse elamumajandusele suunatud rahastamisvahenditesse.

1.5. Komitee peab väga oluliseks seda, et investeeringud taskukohastesse ja kestlikesse eluasemetesse oleksid pärast 2027. aastat ELi ühtekuuluvusvahendite strateegiline prioriteet. Selleks tuleb kasutada lähenemisviisi, mis hõlmab peale sotsiaaleluruumide ka taskukohast eluaset ja säilitab samal ajal renoveerimismeetmed. Neid lähenemisviise tuleb kohandada kliimakriisist tulenevate riskide järgi. Samuti tuleb edendada elamumajandust, mis peab vastu pidama kliimakriisi mõjule, eriti piirkondades ja aladel, mis puutuvad kliimamuutustega kõige enam kokku. Ühtekuuluvuspoliitikal peab olema keskne roll linnade tegevuskava elamumajanduse eesmärkide saavutamisel, eriti suurlinnapiirkondades, kus taskukohasusega seotud probleemid on kõige teravamad.

1.6. Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee tunnistab sarnaselt Euroopa Regioonide Komiteega, et ELi õigusraamistik on eluasemekriisist tulenevate probleemide lahendamisel oluline. See tähendab, et tegeleda tuleb Euroopa Liidu Kohtu otsustes esile tõstetud ELi regulatiivsete puudustega, mis on piiranud liikmesriike sotsiaaleluruumide ja taskukohaste eluasemete algatuste rahastamisel.

1.7. Komitee väljendab heameelt ELi taskukohaste eluasemete platvormi üle, kuhu on kaasatud EIP, et võimendada kohapeal erainvesteeringuid ja nõustamisteenuseid, mis hõlmavad projektitsükli kõiki etappe ja enamat. Platvormil tuleks edendada uuenduslikke rahastamisvahendeid, mille tulemuslikkus on erinevates piirkondlikes tingimustes tõestust leidnud, ja hõlbustada liikmesriikide vahel teadmussiiret.

1.8. Komitee toetab Euroopa Parlamendi regionaalarengukomisjoni esimeses raportis esitatud ettepanekut, mille kohaselt ei tohiks taskukohase eluasemega seotud laene, tagatisi ja omavahendeid käsitada stabiilsuse ja kasvu pakti ning Euroopa poolaasta raames riikide võlana.

1.9. Komitee on seisukohal, et riigiabi eeskirjade ja üldist majandushuvi pakkuvate teenuste määratlustega seatakse piiranguid riiklikele investeeringutele taskukohastesse eluasemetesse, mis ei kuulu kitsalt määratletud sotsiaaleluruumide valdkonda. Seetõttu soovitab komitee need eeskirjad kiiresti läbi vaadata, et võimaldada tõhusamat riiklikku sekkumist ühtekuuluvusvahendite abil.

1.10. Komitee usub, et rahastamisvahendid, mille puhul taaskasutatakse tulu reinvesteeringuteks, võivad luua elamumajanduse jaoks jätkusuutlikke rahastamismehhanisme väljaspool programmitsükleid. Samuti toetab ta Euroopa Regioonide Komitee ettepanekut laiendada ühtekuuluvuspoliitika rahastamisvahendite raamistikku, et arvestada paremini eluasemeinvesteeringutega ja keskenduda eelkõige kestliku linnaarenduse vahenditele.

1.11. Komitee eeldab, et järgmises mitmeaastases finantsraamistikus tunnustatakse sõnaselgelt eluasememajandust majanduslikku konkurentsivõimet mõjutava tegurina ning integreeritakse see Euroopa Konkurentsivõime Fondi reguleerimisalasse. Selleks tuleb siduda eluasememeetmed tööturu tõhususe ja innovatsiooni ökosüsteemide arendamisega.

1.12. Komitee on seisukohal, et riiklikus ja ELi poliitikas, mille eesmärk on edendada majanduskasvu turismi või kinnisvaraarenduse kaudu, tuleks võtta arvesse nende võimalikku mõju kohalikule eluasemeturule ning võtta asjakohaseid meetmeid, et kaitsta õigust taskukohasele ja inimväärsele eluasemele.

1.13. Komitee jaoks on väga oluline, et arvesse võetaks kõikjal Euroopa Liidus taskukohaste sotsiaaleluruumide arendamisele pühendunud riiklike, piirkondlike ja kohalike ametiasutuste kogemusi ja parimaid tavasid. Soome poliitika „Esmalt eluase“ on suurepärane näide sellest, kuidas saab vähendada kodutust ja märkimisväärselt parandada haavatavate elanikkonnarühmade elutingimusi.

1.14. Sellega seoses rõhutab komitee, et taskukohaseid eluasemeid tuleb pidada Euroopa sotsiaalse mudeli nurgakiviks. Selle mudeli kohaselt rakendavad Euroopa Liit ja liikmesriigid poliitikat, millega tehakse eluasemed taskukohaseks, kestlikuks ja kõigile kättesaadavaks sotsiaalse põhiõigusena. See põhimõte peaks olema kõigi majandus- ja sotsiaalpoliitika meetmete võrdluspunkt ning seega üha olulisem osa ühtekuuluvuspoliitikast. Komitee usub, et EL peab ühtekuuluvuspoliitika eesmärkide saavutamisele kaasa aitamiseks toetuma aktiivsemalt sotsiaalpartneritele kui muutuste peamistele kiirendajatele, eriti arvestades nende operatiivset kohalolu nii ELi kui ka riigi tasandil.

2. **Arvamuse taust**

2.1. EL seisab silmitsi ulatusliku eluaseme taskukohasuse kriisiga. Kuigi liikmesriikidel on pädevus tagada eluasemete taskukohasus ja riigi tasandil on teatavaid erinevusi, on sel kriisil Euroopa tasandil tugev mõju territoriaalsele ühtekuuluvusele ja majandusarengule. Aastatel 2015–2023 kasvasid majade ja üürihinnad keskmiselt 48 %, mis ületab tunduvalt sissetulekute suurenemist. 2023. aastal ületasid linnades 10,6 % ja maapiirkondades 7 % leibkondade eluasemekulud 40 % kasutatavast tulust (Eurostat, 2024) ([1]). Euroopa territoriaalse arengu ja ühtekuuluvuse vaatlusvõrgu (ESPON) projektis „House4All" tulevad ilmsiks silmatorkavad territoriaalsed erinevused eluaseme taskukohasuses eri piirkondades. Nii linnakeskused kui ka püsivalt ebasoodsas geograafilises olukorras olevad piirkonnad seisavad silmitsi suurte raskustega ([2]).

2.2. Eluaseme taskukohasus on mitmemõõtmeline kontseptsioon, mis ei piirdu üüri- või hüpoteeklaenumaksetega. See hõlmab mitmesuguseid tegureid, mis mõjutavad leibkonna võimalusi pääseda ligi korralikule eluasemele ja see säilitada. Tegurite hulgas on energia- ja elektriarved, renoveerimis- ja hoolduskulud, ligipääsetavuselemendid ning transpordi ja üldhuviteenuste kättesaadavus. Pakkumise poolelt sõltub eluaseme taskukohasus ka piisava eluasemete kättesaadavusest. Kuna need kulud erinevad ELis märkimisväärselt sõltuvalt eluaseme liigist, energiatõhususest, geograafilisest asukohast ja sissetulekutasemest, ei ole taskukohasusprobleemid kogu ELis ühesugused. Need kajastavad erisuguseid riiklikke eluasemesüsteeme, linna- ja maapiirkondade vahelisi lõhesid ning kohalikke majandustingimusi, mis nõuavad kohapõhiseid poliitikameetmeid, mitte kõigile samu lahendusi.

2.3. Eluaseme taskukohasuse kriisil on kaugeleulatuvad majanduslikud tagajärjed, mis mõjutavad otseselt ühtekuuluvuspoliitika eesmärke:

— see piirab tööjõu liikuvust, takistades töötajate liikumist paremate majanduslike võimalustega piirkondadesse;

— see vähendab majanduslikku tootlikkust, sest inimkapital on valesti jaotunud ja sõiduajad liiga pikad;

— see süvendab territoriaalset polariseerumist kiiresti kasvavate ja demograafilise surve all kannatavate piirkondade vahel;

— see suunab leibkondade sissetulekuid muult tootlikult majandustegevuselt mujale, vähendades kohaliku majanduse võimendajaid;

— see takistab haridus- ja tööhõivevõimalustele juurdepääsu, mis mõjutab eelkõige noori;

— see suurendab sotsiaalset ebavõrdsust, sest kodutute arv on järsult kasvanud, samal ajal kui üha rohkem eurooplasi ei saa enam lubada endale inimväärset eluaset ja elavad vastuvõetamatutes tingimustes;

— see mõjutab eelkõige teatavaid haavatavaid elanikkonnarühmi, kelle suutlikkus kohaneda eluasemeturu muutuvate reeglitega on endiselt üsna piiratud, ja keskmise sissetulekuga leibkondi. Ka puuetega inimesi ja eakaid mõjutab ligipääsetavate eluasemete vähesus.

2.4. Ühtekuuluvuspoliitikas on alates 2007. aastast üha enam toetatud elamumajandusmeetmeid. Programmitöö perioodil 2021–2027 on elamumajanduse energiatõhususele eraldatud ligikaudu 6,5 miljardit eurot ning mitmesuguste poliitiliste eesmärkide raames on investeeritud taastuvenergiasse, kliimamuutustega kohanemisse ja sotsiaaleluruumidesse. Praeguste eluasemeprobleemide lahendamiseks on siiski vaja strateegilisemat ja terviklikumat lähenemisviisi.

([1]) „Rising housing costs in the EU: the facts (infographics)": https://www.europarl.europa.eu/topics/en/article/20241014STO24542/rising-housing-costs-in-the-eu-the-facts-infographics#:~:text=If%20housing%20costs%20are%20above,40%25%20of%20their%20disposable%20income.

([2]) „[HOUSE4ALL] Access to affordable and quality housing for all people": https://www.espon.eu/projects/access-affordable-and-quality-housing-all-people-house4all.

2.5. Käesoleva arvamuse eesmärk on uurida, kuidas saaks ühtekuuluvuspoliitika abil tõhusamalt lahendada eluaseme taskukohasuse probleeme, et edendada selle põhieesmärke: majanduslikku, sotsiaalset ja territoriaalset ühtekuuluvust. Selles uuritakse, kuidas strateegilised investeeringud elamumajandusse aitavad stimuleerida piirkondlikku majandusarengut, suurendada konkurentsivõimet, parandada tööturu tõhusust ja vähendada territoriaalseid erinevusi. Arvamuses esitatakse konkreetsed soovitused selle kohta, kuidas suurendada olemasolevate vahendite tulemuslikkust perioodist 2021–2027 järele jäänud aja jooksul ja töötada välja taskukohaste eluasemete terviklikum käsitlus 2027. aasta järgses ühtekuuluvuspoliitika raamistikus.

3. **Üldised märkused**

3.1. Komitee on seisukohal, et taskukohaseid eluasemeid ja sotsiaaleluruume tuleks pidada Euroopa sotsiaalse mudeli nurgakiviks. Euroopa Liit, selle liikmesriigid ning kohalikud ja piirkondlikud omavalitsused peavad rakendama poliitikameetmeid, millega muudetakse sotsiaaleluruumid taskukohaseks, kestlikuks ja kättesaadavaks kõigile, kes neid vajavad. Samuti on selle kriisi lahendamiseks vaja kiirendada ja suurendada taskukohaste eluasemete ehitamist ning laiendada üürieluruumide pakkumist. Sel eesmärgil peab komitee asjakohaseks uurida meetodeid, mis võimaldavad mitte ainult ehitada kiiresti taskukohaseid eluasemeid, vaid ka vähendada eluasemekulusid.

3.2. Komitee märgib, et eluasemete taskukohasus on kriitilise tähtsusega majandustaristu küsimus, mitte üksnes sotsiaalse heaoluga seotud probleem, kuigi taskukohane ja kestlik eluase on sotsiaalne põhiõigus. Kui eluasemekulud ületavad sissetulekute kasvu, kahjustatakse tööjõu liikuvust kui majanduslikku aluspõhimõtet – ELi ühtse turu nurgakivi –, tekitades turu ebatõhusust, mille mõju kandub edasi kogu Euroopa majandusse. Eluasemed on nii territoriaalsete erinevuste põhjus kui ka tagajärg ning taskukohasuse mustritest ilmneb ebaühtlane geograafiline olukord, mis suurendab Euroopa piirkondade majanduslikke erinevusi ([3]).

3.3. Kuigi elamuehitus ja üüripoliitika jäävad subsidiaarsuse põhimõtte kohaselt liikmesriikide pädevusse, mõjutab EL sektorit konkurentsiõiguse ja selle erandite (sotsiaalset heaolu käsitlev õigus, üldist majandushuvi pakkuvad teenused) kaudu. Euroopa Komisjoni ülesanne on luua asjakohane raamistik, mis võimaldaks riiklikel ja piirkondlikel ametiasutustel võidelda tulemuslikult eluasemekriisi vastu, võttes samas arvesse kohalike vajaduste ja demograafiliste probleemide mitmekesisust.

3.4. Komitee rõhutab, et eluasemekriisi lahendamiseks on peale rohkemate vahendite vaja ka arukamaid rahastamisviise. Arvestades EIP tuvastatud 270 miljardi euro suurust iga-aastast investeeringute puudujääki, on vahendite ülekandmine praeguste ühtekuuluvuspoliitika eraldiste raames selgelt ebapiisav. Ühtekuuluvuspoliitika peaks olema peamine raamistik täiendavate vahendite kooskõlastamiseks, kaasates avaliku ja erasektori kapitali taskukohaste eluasemelahenduste leidmiseks. Seejuures oleks EIP-l keskne roll eri piirkondlikele vajadustele kohandatud rahastamisvahendite väljatöötamisel.

3.5. Komitee väljendab heameelt selle üle, et komisjon moodustas esimese elamumajanduse rakkerühma ja nimetas ametisse elamumajanduse voliniku, et töötada välja Euroopa taskukohaste eluasemete kava. Sellesse töörühma peaksid aga kuuluma liikmesriikide, kohalike ametiasutuste, sotsiaalpartnerite, vabade elukutsete organisatsioonide ja muude kodaniku-ühiskonna organisatsioonide, Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee ning Euroopa Regioonide Komitee esindajad, et tagada elamumajanduse eesmärkide terviklik integreerimine ELi poliitikasse. Komisjon peaks põhjalikult hindama ühtekuuluvus-poliitika praeguste kulutuste mõju eluasemeturgudele, tuginedes ESPONi uuenduslikule järelevalvetööle, et töötada välja terviklik taskukohasuse tulemustabel, mille abil jälgitakse majanduslikke ja territoriaalseid tulemusi.

3.6. Komitee toetab sellise tervikliku Euroopa raamistiku vastuvõtmist, milles selgitatakse eri liiki eluasemeid (sotsiaaleluruumid, taskukohane üürimine, taskukohane omand), et tagada investeeringute jaoks õiguskindlus, kuigi konkreetne määratlus peaks jätma ruumi konkreetsetele aspektidele liikmesriikide tasandil. Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee toetab ka Euroopa Regioonide Komitee ettepanekut suurendada programmi „InvestEU“ sotsiaalvaldkonnale eraldatavaid vahendeid ning julgustab liikmesriike suunama kasutamata vahendeid oma riiklikest taaste- ja vastupidavuskavadest ümber kohalike ametiasutuste hallatavatesse elamumajandusele suunatud rahastamisvahenditesse.

([3]) „How many months of salary do you need to buy a house in Europe?“: https://www.euronews.com/business/2024/12/27/how-many-months-of-salary-do-you-need-to-buy-a-house-in-europe.

3.7. Komitee on seisukohal, et riiklikus ja Euroopa poliitikas, mille eesmärk on edendada majanduskasvu turismi või kinnisvaraarenduse kaudu, tuleks võtta arvesse nende võimalikku mõju kohalikule eluasemeturule ning võtta asjakohaseid meetmeid, et kaitsta õigust taskukohasele ja inimväärsele eluasemele.

4. **Konkreetsed märkused**

Majanduslik konkurentsivõime ja tööjõu liikuvus

4.1. Eluaseme taskukohasuse kriis ei kujuta endast mitte ainult sotsiaalset probleemi, mis lisandub muudele raskustele, nagu demograafilised probleemid, sealhulgas elanikkonna vananemine, vaid ka suurt majanduslikku ohtu ELi konkurentsivõimele. Nagu rõhutati üheksandas ühtekuuluvusaruandes ([4]), on eluasemekuludest saamas üha suurem koorem, mis aeglustab üldist majanduskasvu ja kohalikku arengut. Samuti puuduvad piirkondades, kus toimub ajude äravool, sageli taskukohased eluasemed noorte spetsialistide ja oskustööliste jaoks, mistõttu majanduslanguse tsükkel jätkub hoolimata muudest ühtekuuluvuspoliitika meetmetest, mille eesmärk on need suundumused ümber pöörata.

4.2. Ettevõtjate konkurentsivõime kannatab, sest kallimate eluasemetega piirkondades asuvad ettevõtted seisavad silmitsi palgasurvega, mis vähendab nende rahvusvahelist konkurentsivõimet ja on vastuolus ühtekuuluvuspoliitika eesmärgiga luua konkurentsivõimeline piirkondlik majandus. Tootlikkust vähendab veelgi pikk pendelrändele kuluv aeg, mis on tingitud eluaseme taskukohasuse probleemidest linnakeskustes ning millel on mõõdetav negatiivne mõju piirkondlikule majandustoodangule ja märkimisväärne CO_2 jalajälg. Eluasemekulud ületavad 40 % leibkondade sissetulekust, mis aeglustab üldist majanduskasvu ja kohalike ettevõtjate arengut, vähendades muude ühtekuuluvuspoliitika investeeringute mõjusust majandustegevuse stimuleerimisel.

4.3. Eluasemekriis tekitab takistusi tööhõivele, sest elutähtsate kutsealade töötajad ja teenuseosutajad tõrjutakse välja suurte kuludega piirkondadest, ning see põhjustab töötajate nappust olulistes sektorites, nagu tervishoid, haridus, üldhuviteenused ja avalikud teenused. Innovatsioon on piiratud, sest noored ettevõtjad ja iduettevõtjate töötajad ei saa endale lubada innovatsioonikeskustes elamist, mis on vastuolus ühtekuuluvuspoliitika rõhuasetusega innovatsioonile ja nutikale spetsialiseerumisele kui piirkondliku lähenemise edendajale. Eluasemekulude koorem muudab leibkonnad ja piirkondliku majanduse majandussõkkidele vastuvõtlikumaks, nagu tuli ilmsiks pandeemia ajal, ning õõnestab vastupanuvõimet, mida ühtekuuluvuspoliitikaga püütakse suurendada.

Territoriaalne ühtekuuluvus ja piirkondlik areng

4.4. Eluasemekriis avaldub Euroopa eri piirkondades erinevalt ning ESPONi projekti „House4All“ andmetest ilmnevad suured erinevused linnakeskuste, äärealade ja maapiirkondade vahel. Need erinevused peegeldavad ja tugevdavad laiema territoriaalse ebavõrdsuse mustreid, millega püütakse tegeleda ühtekuuluvuspoliitika abil. Hiljutine elukalliduse kriis on märgatavalt laiendanud eluasemeprobleemide ulatust traditsioonilistest sotsiaaleluruumidest kaugemale, hõlmates ka keskmise sissetulekuga leibkondade taskukohaseid eluasemeid, eriti majanduskasvu keskustes ja suurlinnapiirkondades. Ühtekuuluvuspoliitika peaks olema peamine vahend Amsterdami pakti soovituste elluviimisel, eriti eesmärgiga parandada linnapiirkondade taskukohaste eluasemete õigusraamistikku ja rahastamismudeleid.

4.5. Majandustegevuse koondumine linnakeskustesse on tekitanud neis piirkondades eluasemetega seotud surve, jättes samal ajal kinnisvara tühjaks väheneva elanikkonnaga piirkondades, mis tugevdab territoriaalset polariseerumist. Taskukohasusprobleemid mõjutavad praegu keskmise sissetulekuga leibkondi kasvupiirkondades, samal ajal kui maapiirkondades halveneb eluasemete kvaliteet hoolimata madalamatest hindadest. Saared, mägi- ja äärepoolseimad piirkonnad seisavad silmitsi eriprobleemidega, mis tulenevad maaga seotud piirangutest ja turismisurvest, mis nõuavad eritähelepanu ELi toimimise lepingu artikli 174 alusel, nagu ka piiriülesed piirkonnad oma ainulaadse eluasemeturu dünaamikaga.

([4]) https://ec.europa.eu/regional_policy/sources/reports/cohesion9/ET_9CR_Report.pdf.

4.6. Eluaseme taskukohasuse probleemid ületavad linnade halduspiire ja laienevad funktsionaalsetele linnaaladele, mistõttu on vaja kooskõlastatud lähenemist suurlinnapiirkondadele. Linnade tegevuskava rõhuasetusega mitmetasandilisele valitsemisele pannakse alus sellistele lähenemisviisidele. Keskmise suurusega linnad pakuvad eluasemekriisile võimalikke lahendusi, kui neid toetada piisavate investeeringute, ühenduvuse ja üldhuviteenustega. Nimelt pakuvad need taskukohasemat eluasemevalikut ja samas majanduslikke võimalusi ning kujutavad endast territoriaalse arengu strateegiates alakasutatud ressurssi ja potentsiaalset vahendit surve vähendamiseks suurlinnade ülekuumenenud eluasemeturgudel.

4.7. Kõige teravam taskukohaste eluruumide puudus on koondunud suurlinnade majanduslikult edukatesse kasvukeskustesse. Paradoksaalsel kombel halvendab majanduskasv sageli nendes piirkondades eluaseme taskukohasust, õõnestades sellega loodavat heaolu, sest elutähtsate kutsealade töötajad jäetakse kõrvale ja keskmise sissetulekuga leibkondade jaoks luuakse jätkusuutmatud elamistingimused. Turistirohketele piirkondadele avaldavad erilist survet lisaeluasemed ja lühiajaliselt üürile antavad pinnad, mis tekitavad kohalikele elanikele suuri taskukohasusprobleeme, õõnestades sotsiaalset ühtekuuluvust ja majanduslikku kestlikkust ([5]).

4.8. Investeeringute meelitamine kinnisvarasektorisse kuldse viisa programmide abil on avaldanud mitmes liikmesriigis kinnisvaraturu mõnele segmendile märkimisväärset kahjulikku mõju ([6]).

4.9. Kodutusest on saanud suur sotsiaalne probleem, mis mõjutab üha enam töötavaid inimesi, kelle sissetulek ei ole eluaseme soetamiseks piisav, mistõttu on töötajad Euroopas kõige kiiremini kasvav kodutute rühm ([7]). Komitee on oma 2023. aasta detsembris vastu võetud arvamuses ([8]) nõudnud, et koostataks ELi kodutuse kaotamise strateegia, mis hõlmaks kodutuse vastu võitlemise Euroopa platvormi integreerimist Euroopa poolaastasse ja mida nõukogu on toetanud oma soovituses. Selleks on vaja mitmekesiseid elamistingimusi, mis võimaldavad sotsiaalset segunemist, ning tõhusamaid kollektiivläbirääkimisi, et tagada äraelamist võimaldav töötasu.

4.10. Põhjalikult tuleks arvesse võtta kõikjal Euroopa Liidus taskukohaste sotsiaaleluruumide arendamisele pühendunud riiklike, piirkondlike ja kohalike ametiasutuste kogemusi ja parimaid tavasid, et säilitada taskukohasus pikas perspektiivis. Eriti tähelepanuväärne on siinkohal Prantsusmaa mudel, kus individuaalsete säästukontode erarahastust kasutatakse pikaajaliste intressivabade laenude andmiseks püsivalt madala hinnaga sotsiaaleluruumide jaoks. Taani mudeli puhul kasutatakse erarahastust käibefondis selliste sotsiaaleluruumide hooldamiseks ja renoveerimiseks, mis jäävad samuti tähtajatult taskukohaseks. Soome poliitika „Esmalt eluase“ on suurepärane näide sellest, kuidas saab vähendada kodutust ja märkimisväärselt parandada haavatavate elanikkonnarühmade elutingimusi ([9]). Seetõttu kutsub komitee liikmesriike üles täitma Lissaboni deklaratsioonis võetud kohustusi ja integreerima eluaseme esikohale seadmise lähenemisviisi oma riiklikesse strateegiatesse.

Investeeringud ja rahastamisvahendid

4.11. Nagu ettevalmistavates dokumentides on rõhutatud, eraldatakse ühtekuuluvuspoliitika raames praegu ligikaudu 7,5 miljardit eurot elamumajandusega seotud investeeringuteks, mis koos riikliku kaasrahastamisega ulatuvad 10,5 miljardi euroni. Volinik Raffaele Fitto ettepanek kahekordistada ühtekuuluvuspoliitika investeeringuid taskukohastesse eluasemetesse kujutab endast märkimisväärset võimalust. Kuid mõju maksimeerimiseks on vaja uuenduslikke rahalisi lähenemisviise ja ressursside strateegilist jaotamist ühtekuuluvuspoliitika raames. Vahendid peavad olema rahaliselt usaldusväärsed ning kättesaadavad ka avalik-õiguslikele sotsiaaleluruume pakkuvatele ettevõtjatele ja mittetulunduslikele eluasemete pakkujatele, sealhulgas ühistutele ja elamuühistutele. EIP investeerimisaruandes esitatakse hinnang, mille kohaselt on taskukohaste eluasemetega seotud investeeringute puudujääk igal aastal 270 miljardit eurot. Aruandes märgitakse, et ainuüksi sel aastal on jäänud ehitamata 1 miljon kodu ning Euroopas on vaja renoveerida 5 miljonit kodu aastas. Kuigi ainult ühtekuuluvuspoliitikaga ei saa seda lünka täita, peaks see olema peamine kooskõlastamisraamistik lisavahendite kaasamiseks, kusjuures EIP-l ja riiklikel tugipankadel on rahastamispartnerina oluline roll ([10]).

([5]) „Cities start fighting rental crisis triggered by overtourism“: https://www.dw.com/en/cities-start-fighting-rental-crisis-triggered-by-overtourism/a-70228085.

([6]) „Greek Real Estate Market Not Happy with Golden Visa Program Changes“: https://news.gtp.gr/2024/10/24/greek-real-estate-market-not-happy-with-golden-visa-program-changes/.

([7]) „9th Overview of housing exclusion in Europe“: https://www.feantsa.org/public/user/Activities/events/2024/9th_overview/Executive_summary.pdf.

([8]) Stanovisko Evropského hospodářského a sociálního výboru k tématu Vytvoření rámce EU pro vnitrostátní strategie pro boj proti bezdomovectví v souladu se zásadou „bydlení jako priorita“ (stanovisko z vlastní iniciativy) (ELT C, C/2024/1567, 5.3.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2024/1567/oj).

([9]) Soome: https://housingfirsteurope.eu/country/finland/.

([10]) Raporti projekt Euroopa Investeerimispanga finantstegevuse 2024. aasta aruande kohta: https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/ECON-PR-770192_EN.pdf.

4.12. Investeeringud taskukohastesse, ligipääsetavatesse ja kestlikesse eluasemetesse peaksid olema pärast 2027. aastat ELi ühtekuuluvusfondide strateegiline prioriteet. Järgida tuleks lähenemisviisi, mis hõlmab peale sotsiaaleluruumide ka taskukohaseid eluasemeid, säilitades samal ajal renoveerimismeetmed. Renoveerimisel ja uute hoonete ehitamisel peavad kõik investeeringud hõlmama ligipääsetavuse nõuet kõigis energiatõhususe valdkonna algatustes ja muudes poliitikameetmetes, mille eesmärk on muuta hooned kestlikumaks. Investeeringud peaksid olema suunatud ka olemasolevate hoonete energiatõhusaks renoveerimisse, et teha need võimaluse korral ligipääsetavaks, ja toetama selliste lisamaterjalide maksumust, mis võimaldavad puuetega inimestel oma kodust täielikult kasu saada ja ületada mis tahes struktuursed tõkked. Ühtekuuluvuspoliitika rahastamise võiks siduda riikliku maaomandi või mittetulundusühistutega. Ühtekuuluvuspoliitika kohaldamisala võiks laiendada, et see hõlmaks ühiseid maaostuühistuid ja riikliku tasandi kulupõhiseid eluasememudeleid. Neid lähenemisviise tuleks kohandada kliimakriisist tulenevate riskide järgi. Samuti tuleks edendada elamumajandust, mis peab vastu pidama kliimakriisi mõjule, eriti piirkondades ja aladel, mis puutuvad kliimamuutustega kõige enam kokku.

4.13. Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee tunnistab sarnaselt Euroopa Regioonide Komiteega, et ELi õigusraamistik on eluasemekriisist tulenevate probleemide lahendamisel oluline. See tähendab, et tegeleda tuleb Euroopa Liidu Kohtu otsustes ([11]) esile tõstetud ELi regulatiivsete puudustega, mis on piiranud liikmesriike sotsiaaleluruumide ja taskukohaste eluasemete algatuste rahastamisel. Ilma selgete õiguslike vahenditeta suureneb eluasemeturgudel jätkuvalt spekuleerimine. Samamoodi tuleb paralleelselt käsitleda kinnisvaratehingute läbipaistvust ja piirata kuldsete viisade kasutamist.

4.14. Üks peamisi takistusi rahastamisel on õiguskindlusetus seoses ELi normidega, mis käsitlevad riigiabi andmist taskukohaste eluasemetega seotud investeeringuteks, sest mõiste „sotsiaaleluruum“ on määratletud kitsalt. Komitee kiidab Euroopa Komisjoni võetud kohustust vaadata läbi üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid käsitlevad eeskirjad ja lisada taskukohase eluaseme määratlus, milles arvestatakse liikmesriikide eripäraga ja vajadusega määratleda sotsiaaleluruumid paremini ([12]). Neid määratlusi on vaja rakendada Euroopa Regionaalarengu Fondi ja Ühtekuuluvusfondi programmide kõigis valdkondades. Komitee usub, et taskukohaste eluasemete kriisi ületamisel on äärmiselt tähtis kasutada eri tüüpi fondide rahastamisvahendite koostoimet ja kombinatsiooni, et tagada kõigile juurdepääs taskukohasele eluasemele.

4.15. Euroopa Regionaalarengu Fondi, Ühtekuuluvusfondi ning Euroopa Sotsiaalfond+-i vahendeid võiks samuti kasutada taskukohaste eluasemete jaoks, kuigi Euroopa Regionaalarengu Fond, ühtekuuluvuse ja õiglase ülemineku määrus, sealhulgas Euroopa Regionaalarengu Fond+, on vaja läbi vaadata ([13]). Nimelt tuleb tagada suurem toetus investeeringutele, keskendudes energiatõhususe ja taskukohaste eluasemete valiku suurendamisele ning uurides, kuidas optimeerida taastuvate energiaallikate kasutamist uutes ehitusprojektides ja maa pakkumist.

4.16. Komitee väljendab heameelt ELi taskukohaste eluasemete platvormi üle, kuhu on kaasatud EIP, et võimendada kohapeal erainvesteeringuid ning kodanikele ja piirkondadele mõeldud nõustamisteenuseid, mis hõlmavad projektitsükli kõiki etappe ja enamat, tihedas koostöös EIP ja kohalike ametiasutustega. Platvorm on vahend, mis võimaldab tegeleda riikliku poliitika tõestatud ebatõhususega eluasemeturu rahastamise edendamisel ([14]). Komitee arvates tuleks sotsiaaleluruumide jaoks antavate EIP laenude suhtes kohaldada 0 % intressimäära. Koos selle meetmega saaks tulemuslikkust veelgi suurendada, kui – nagu on nõutud komitee hiljutises arvamuses ([15]) ja Euroopa Parlamendi regionaalarengukomisjoni esimeses raportis – taskukohase eluaseme laene, tagatisi ja omavahendeid ei käsitata stabiilsuse ja kasvu pakti ning Euroopa poolaasta raames riikide võlana.

4.17. Arvestades, et elamumajandus kuulub liikmesriikide pädevusse, soovitab komitee tõhususe suurendamiseks kasutada vahendeid strateegiliselt. Sellega seoses tuleks eraldada Euroopa Komisjoni vahendeid läbipaistvuse parandamiseks ja vajaduste hindamiseks. Eraldiste kohta on vaja selgeid andmeid, sest praegune teave on peamiselt projektipõhine ega anna üldist pilti eluasemetoetuste eraldamisest taaste- ja vastupidavusrahastu raames.

([11]) Kohtuasi T-202/10: 29. aprillil 2010 esitatud hagi – Stichting Woonlinie jt versus komisjon (ELT C 179, 3.7.2010, lk 50).

([12]) Riigiabi – üldist majandushuvi pakkuvate teenuste eeskirjade läbivaatamine, Euroopa Komisjon: –https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/14708-State-aid-revision-of-the-rules-on-services-of-general-economic-interest_en.

([13]) https://data.consilium.europa.eu/doc/document/ST-10014-2025-INIT/en/pdf.

([14]) „The European Commission and the EIB Group lay the foundations for a new pan-European platform for investment in affordable and sustainable housing“: https://www.eib.org/fr/press/all/2025-123-eib-group-and-european-commission-lay-foundations-for-a-new-pan-european-investment-platform-for-affordable-and-sustainable-housing.

([15]) Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee arvamus – Sotsiaalmajutus ELis – inimväärne, kestlik ja taskukohane eluase (omaalgatuslik arvamus) (ELT C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj).

4.18. ELi eluasemepoliitika saab toimida ainult siis, kui see põhineb usaldusväärsetel andmetel. Selleks on vaja ELi tasandi statistilist vahendit, mis sisaldab kõiki eluasemepoliitika väljatöötamiseks, rakendamiseks ja järelevalveks vajalikke põhi- ja operatiivelemente. Seetõttu tuleks ELi tasandil välja töötada ja optimeerida statistiline vahend, et pakkuda kõiki asjakohaseid ja operatiivseid andmed, mis on olulised eluasemepoliitika väljatöötamiseks, rakendamiseks ja järelevalveks. Eesmärk on parandada läbipaistvust ning aidata võidelda eluasemeturul spekuleerimise ja rahapesu vastu, mis on olnud viimasel kümnendil probleemiks.

4.19. Paljudes piirkondades, eriti vähem arenenud finants- ja haldussuutlikkusega piirkondades, on raske kasutada tulemuslikult eluasemete jaoks kättesaadavaid ühtekuuluvusvahendeid. See probleem vahendite kasutamisel eeldab spetsiifilist tehnilist abi ja suutlikkuse suurendamist, ületades praegu pakutavat. EIP pakutud segarahastamisel põhinev lähenemisviis, mille alusel kasutatakse ühtekuuluvusvahendeid eluasemeprojektide jaoks, on paljutõotav lahendus, kuid laiemaks kasutuselevõtuks on vaja seda lihtsustada ja standardida.

4.20. Riigiabi eeskirjade ja üldist majandushuvi pakkuvate teenuste määratlustega seatakse piiranguid riiklikele investeeringutele taskukohastesse eluasemetesse, mis ei kuulu kitsalt määratletud sotsiaaleluruumide valdkonda. Need eeskirjad tuleb kiiresti läbi vaadata, et võimaldada tõhusamat riiklikku sekkumist ühtekuuluvusvahendite abil.

4.21. Eluasemesektor vajab uuenduslikke finantstooteid, mille puhul saab kasutada piiratud riiklikke vahendeid erakapitali ligimeelitamiseks, tagades samas pikaajalise taskukohasuse. Ühtekuuluvuspoliitika finantskorralduslikud võimalused, eelkõige rahastamisvahendite kaudu, pakuvad märkimisväärset potentsiaali eluasemevajaduste rahuldamiseks. Investeeringud taskukohastesse eluasemetesse toovad märkimisväärset majanduslikku kasu töökohtade loomise, ajutisele eluasemele tehtavate avaliku sektori kulutuste vähenemise, paremate tervisenäitajate ja tootlikkuse kasvu kaudu. Neid eeliseid tuleks võtta arvesse ühtekuuluvuspoliitika kulude-tulude analüüsides ja programmitöö otsuste tegemisel.

4.22. Tühjalt seisvate elamute kasutamine on hädavajalik. Mõnes kontekstis tõhusaks osutunud vahendid võiksid aidata tuua need elamud eluasemeturule tagasi. Nende vahendite hulgas on teatud liiki maksu kehtestamine kasutamata või tühjalt seisvatele eluasemetele, maakasutuse planeerimise vahendid, detailplaneeringu muutmisest saadava tulu maksustamine ja sotsiaaleluruumide eriplaneeringud ning maksusoodustused eluruumide renoveerimiseks.

4.23. Taskukohase ja kestliku elamumajanduse põhimõte tähendab ka seda, et uute eluasemete ehitamine ei tohiks toimuda looduse ega sotsiaalse keskkonna arvelt. Uute elurajoonide ehitamise asemel tuleks eelistada vanade elurajoonide renoveerimist või vanade mitteeluhoonete taaskasutamist.

4.24. Eluasemeinvesteeringud eeldavad pikaajalist kapitali ja rahastamisperioodi, mis vastavad eluaseme kui taristu, mitte kui kauba olemusele. Selleks on vaja rahastamisvahendeid, mille tähtaeg on pikem kui neil, mis on tavaliselt kommertsturgudel kättesaadavad, mistõttu on EIP selles valdkonnas ühtekuuluvuspoliitika jaoks ideaalne partner. Finantsinstrumendid, mille puhul taaskasutatakse tulu reinvesteeringuteks, võivad luua elamumajanduse jaoks jätkusuutlikke rahastamismehhanisme väljaspool programmitsükleid. Ühtekuuluvuspoliitika rahastamisvahendite raamistikku tuleks laiendada, et arvestada paremini eluasemeinvesteeringutega, keskendudes eelkõige kestliku linnaarenduse vahenditele, nagu on välja pakkunud Euroopa Regioonide Komitee.

4.25. Eelseisva mitmeaastase finantsraamistiku reformide ja investeeringute strateegia loob paljulubavaid võimalusi taskukohaste eluasemete kriisi lahendamiseks, eriti kui sellega saab viia ühtekuuluvusvahendid kooskõlla vajalike struktuurireformidega. Ühelt poolt tuleb teha investeeringuid eluasemete ehitusse. Teiselt poolt tuleb siia lisada reformid lubade andmise protsessis ([16]), üldplaneeringute ja maakasutuse eeskirjades (et tagada teatavad mittetulunduslike eluasemetega seotud nõuded) ja riigiabi eeskirjades ning tegeleda tööjõupuudusega ehitus- ja renoveerimissektoris ([17]). Nii saaks EL samal ajal tegeleda pakkumise poole piirangute ja rahastamispuudujääkidega.

([16]) Euroopa Investeerimispank, „Investment Report 2024/2025. Innovation, Integration and Simplification in Europe“.

([17]) Euroopa Tööjõuamet, „Labour shortages and surpluses in Europe 2023“: https://www.ela.europa.eu/en/publications/labour-shortages-and-surpluses-europe-2023.

4.26. Rakendusprobleemid on siiski endiselt märkimisväärsed. Seades rahastamise tingimuseks konkreetsed reformid, võidakse tekitada kitsaskohti piirkondades, kus ametiasutustel puudub suutlikkus või poliitiline tahe muudatusi ellu viia. Eluasemeturud ja eluasemevajadused on ELis ja isegi liikmesriikides väga erinevad, nii et Euroopa Komisjon peab koostöös liikmesriikidega ja kooskõlas Euroopa poolaasta raames kujunenud tavaga töötama välja kohandatud lähenemisviisi, milles võetakse arvesse iga liikmesriigi eripära. Samuti kerkib tulemuspõhise lähenemisviisiga seoses sobivate näitajate küsimus, sest elamumajanduse tulemused avalduvad sageli pikema aja jooksul kui programmitsüklid, mis tekitab ohu, et kestlike lahenduste asemel soodustatakse pigem kiireid.

4.27. Järgmises mitmeaastases finantsraamistikus võiks tunnustada sõnaselgelt eluasememajandust majanduslikku konkurentsivõimet mõjutava tegurina ja integreerida see Euroopa Konkurentsivõime Fondi reguleerimisalasse. Selleks tuleb elamumajandusmeetmed siduda tööturu tõhususe ja innovatsiooni ökosüsteemide arendamisega. Samuti tuleks selles seada prioriteediks investeeringud väikese ja keskmise sissetulekuga leibkondadele taskukohaste eluasemete rajamisse. Euroopa Arengufondi (EAF) vahenditest tuleks eraldada konkreetne protsent riiklikele ja piirkondlikele eluasemestrateegiatele, mis oleksid seotud traditsiooniliste ühtekuuluvuspoliitika programmidega.

4.28. Ühtekuuluvuspiirkondades tuleb integreeritud territoriaalse arengu strateegiates võtta arvesse asjaolu, et taskukohaste eluasemete meetmete puhul tuleb saavutada hoolikas tasakaal vahetute vajaduste ja pikaajaliste arengueesmärkide vahel. Kuigi eluaseme taskukohasus on territoriaalse ühtekuuluvuse ja tööjõu liikuvuse seisukohalt määrava tähtsusega, on oht, et elamumajandus muutub veel üheks valdkonnaks, kus rahastust suunatakse peamistest lähenemisega seotud prioriteetidest kõrvale. Lõppkokkuvõttes sõltub edu õige tasakaalu leidmisest vajalike reformide ja paindlike investeerimisstrateegiate vahel, millega tunnustatakse eluasemete kahetist rolli sotsiaalses ühtekuuluvuses ja majandusarengus. Samas tuleb tagada, et raskused eluasemetega ei õõnesta Euroopa üldist konkurentsivõimet maailmamajanduses.

Brüssel, 17. juuli 2025

Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee
president
Oliver RÖPKE