C/2025/5153

28.10.2025

Euroopan talous- ja sosiaalikomitean lausunto

Kohtuuhintainen asuminen: Miten koheesiopolitiikka, EU:n kaupunkiagenda ja kansalaisyhteiskunta voivat auttaa varmistamaan, että asuminen on kohtuuhintaista kaikille?

(oma-aloitteinen lausunto)

(C/2025/5153)

Esittelijä: **Elena-Alexandra CALISTRU**

Yhteisesittelijä: **María del Carmen BARRERA CHAMORRO**

Neuvonantajat	Ioannis GRIGORIADIS (esittelijän neuvonantaja) Maxime STAELENS (ryhmä I:n asiantuntija°
Komitean täysistunnon päätös	23.1.2025
Oikeusperusta	työjärjestyksen 52 artiklan 2 kohta
Vastaava jaosto	”talous- ja rahaliitto, taloudellinen ja sosiaalinen yhteenkuuluvuus”
Hyväksyminen jaostossa	4.7.2025
Hyväksyminen täysistunnossa	17.7.2025
Täysistunnon numero	598
Äänestystulos (puolesta / vastaan / pidättyi äänestämästä)	144/0/2

1. Päätelmät ja suositukset

1.1 Euroopan talous- ja sosiaalikomitea (ETSK) katsoo, että asumisen hintakriisi on paitsi sosiaalinen haaste myös merkittävä taloudellinen uhka EU:n kilpailukyvylle, kun yrityksillä on palkkapaineita, jotka heikentävät niiden kansainvälistä kilpailukykyä ja ovat ristiriidassa kilpailukykyisten alueellisten talouksien luomista koskevan koheesiopolitiikan tavoitteen kanssa. Kriisi luo myös laajempia työllisyysesteitä, kun työntekijät ja keskeisten palvelujen tarjoajat joutuvat siirtymään pois kalliilta alueilta. Tämä taas johtaa henkilöstöpulaan keskeisillä aloilla, kuten terveydenhuollossa, koulutuksessa ja julkisissa palveluissa. Kyse on viime kädessä tekijästä, joka lisää alttiutta häiriöille, kuten pandemian aikana ilmeni, ja heikentää selviytymiskykyä, jota koheesiopolitiikalla pyritään rakentamaan alueellisiin talousjärjestelmiin.

1.2 ETSK korostaa, että asuntokriisin ratkaiseminen edellyttää paitsi lisää varoja myös älykkäämpiä rahoitusmalleja. Euroopan investointipankki (EIP) on todennut vuotuisen investointivajeen olevan suuruudeltaan 270 miljardia euroa, joten määrärahojen siirrot nykyisten koheesiopolitiikan määrärahojen puitteissa eivät selvästikään riitä. ETSK katsoo, että koheesiopolitiikan olisi toimittava pääasiallisena kehyksenä täydentävien välineiden koordinoinnissa. Sen avulla olisi houkuteltava julkista ja yksityistä pääomaa kohtuuhintaisten asuntoratkaisujen rahoittamiseksi, ja EIP:llä olisi oltava keskeinen rooli erilaisiin alueellisiin tarpeisiin räätälöityjen rahoitusvälineiden kehittämisessä.

1.3 ETSK suhtautuu myönteisesti siihen, että komissio on perustanut ensimmäisen asumista käsittelevän työryhmän ja nimennyt erillisen asumisasioista vastaavan komission jäsenen, jonka tehtävänä on laatia kohtuuhintaista asumista koskeva eurooppalainen suunnitelma. Työryhmään olisi kuitenkin kuuluttava jäsenvaltioiden, paikallisviranomaisten, työmarkkina-osapuolten, vapaiden ammatinharjoittajien organisaatioiden ja muiden kansalaisyhteiskunnan organisaatioiden edustajia, jotta varmistetaan, että asumista koskevat tavoitteet sisällytetään kattavasti EU:n politiikkaan. Sisällyttämisen olisi perustuttava luotettaviin tietoihin ja näyttöön, jotta voidaan mitata toimien vaikutusta ja ottaa onnistuneita toimintatapoja laajemmin käyttöön, erityisesti kun otetaan huomioon, että kiireellistä ratkaisua vaativia asumistarpeita on kaikkialla Euroopassa.

1.4 ETSK kannattaa kattavan EU:n kehyksen hyväksymistä niin, että kohtuuhintainen asuminen määritellään läpi koko prosessin (sosiaalinen asuntotuotanto, kohtuuhintainen vuokraus, kohtuuhintainen omistaminen), jotta voidaan taata oikeusvarmuus investoinneille. Komitea tukee myös alueiden komitean (AK) ehdotusta lisätä InvestEU-ohjelman sosiaalisten investointien ja osaamiseen ikkunaan osoitettuja varoja ja kannustaa jäsenvaltioita kohdentamaan kansallisista elpymis- ja palautumissuunnitelmistaan käyttämättä jääneitä varoja uudelleen paikallisviranomaisten hallinnoimiin asumiseen keskittyviin rahoitusvälineisiin.

1.5 ETSK katsoo, että kohtuuhintaisiin ja kestäviin asuntoihin tehtävien investointien olisi kuuluttava EU:n koheesiorahastojen strategisiin painopisteisiin vuoden 2027 jälkeen. Tätä varten tarvitaan toimintamalli, joka kattaa sosiaalisen asuntotuotannon lisäksi kohtuuhintaisen asumisen ja edelleen myös perusparannustoimenpiteet. Näitä toimintamalleja on mukautettava ilmastokriisin aiheuttamiin riskeihin ja niillä on edistettävä asuntokantaa, joka kestää ilmastokriisin vaikutukset erityisesti ilmastonmuutoksesta eniten kärsivillä alueilla. Koheesiopolitiikalla on oltava keskeinen rooli kaupunkiagendan asumista koskevien tavoitteiden saavuttamisessa erityisesti suurkaupunkialueilla, joilla kohtuuhintaisuushaasteet ovat akuuteimpia.

1.6 ETSK panee AK:n tavoin merkille EU:n lainsäädäntökehyksen merkityksen asuntokriisin aiheuttamien haasteiden esiin tuomiselle ja ratkaisemiselle. Tämä tarkoittaa sitä, että puututaan Euroopan unionin tuomioistuimen päätösten paljastamiin EU:n sääntelyn puutteisiin, jotka ovat rajoittaneet jäsenvaltioiden rahoitusta sosiaalista asuntotuotantoa ja kohtuuhintaisia asuntoja koskeville aloitteille.

1.7 ETSK suhtautuu myönteisesti kohtuuhintaisia asuntoja koskevaan EU:n investointijärjestelyyn, johon EIP osallistuu ja jonka tavoitteena on houkutella yksityisiä investointeja paikan päällä ja tarjota neuvontapalveluja, jotka kattavat kaikki vaiheet hankesyklin aikana ja sen jälkeen. Järjestelyn olisi edistettävä innovatiivisia rahoitusvälineitä, jotka ovat osoittautuneet tehokkaiksi eri alueellisissa yhteyksissä, ja helpotettava tietämyksen siirtoa jäsenvaltioiden välillä.

1.8 ETSK kannattaa Euroopan parlamentin aluekehitysvaliokunnan ensimmäisessä mietinnössä esitettyä ehdotusta, jonka mukaan lainoja, takuita ja kohtuuhintaiseen asuntokantaan sidottua pääomaa, ei pitäisi ottaa huomioon vakaus- ja kasvusopimuksen ja eurooppalaisen ohjausjakson liiallisia alijäämiä koskevassa menettelyssä.

1.9 ETSK katsoo, että valtiontukisäännöt ja yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvän palvelun määritelmät rajoittavat julkisia investointeja kohtuuhintaisiin asuntoihin, jotka eivät kuulu sosiaalisen asuntotuotannon kapeaan määritelmään. ETSK suosittaakin näiden sääntöjen pikaista uudelleentarkastelua, jotta voidaan toteuttaa tehokkaampia julkisia toimia koheesiovälineiden avulla.

1.10 ETSK katsoo, että rahoitusvälineet, joilla kierrätetään tuottoja uudelleensijoittamiseen, voivat luoda ohjelmasyklin ulkopuolisia kestäviä rahoitusmekanismeja asuntotuotantoa varten. Komitea tukee myös AK:n ehdotusta, jonka mukaan koheesiopolitiikan rahoitusvälineiden kehystä olisi laajennettava, jotta asuntoinvestoinnit voidaan ottaa paremmin huomioon, painottaen erityisesti kestävään kaupunkikehitykseen tarkoitettuja varoja.

1.11 ETSK odottaa, että seuraavassa monivuotisessa rahoituskehyksessä asuminen tunnustetaan erikseen taloudellisen kilpailukyvyn osatekijäksi ja sisällytetään se Euroopan kilpailukykyrahaston soveltamisalaan. Näin asumista koskevat toimenpiteet voidaan yhdistää työmarkkinoiden tehokkuuteen ja innovaatioekosysteemien kehittämiseen.

1.12 ETSK katsoo, että jäsenvaltioiden ja EU:n toimintapolitiikoissa, joilla pyritään edistämään talouskasvua matkailun tai kiinteistökehityksen avulla, olisi otettava huomioon niiden mahdollinen vaikutus paikallisiin asuntomarkkinoihin. Olisi myös toteutettava asianmukaisia toimenpiteitä, jotta voitaisiin suojella oikeutta kohtuuhintaiseen ja ihmisarvoiseen asuntoon.

1.13 ETSK pitää erittäin tärkeänä, että otetaan huomioon eri puolilla EU:ta kohtuuhintaisen sosiaalisen asuntotuotannon kehittämiseen sitoutuneiden kansallisten, alueellisten ja paikallisten viranomaisten kokemus ja parhaat käytännöt. Suomen asunto ensin -politiikka on erinomainen esimerkki siitä, miten voidaan vähentää asunnottomuutta ja parantaa merkittävästi haavoittuvassa asemassa olevien ryhmien asumisoloja.

1.14 ETSK korostaa, että kohtuuhintaista asumista on pidettävä Euroopan sosiaalisen mallin kulmakivenä. Se tarkoittaa, että Euroopan unioni ja sen jäsenvaltiot toteuttavat toimintapolitiikkoja, jotka tekevät asumisesta kohtuuhintaista ja kestävää kaikkien saatavilla olevana sosiaalisena perusoikeutena. Tämän olisi oltava kiintopisteenä kaikelle talous- ja sosiaalipolitiikalle ja siten yhä tärkeämpi osa koheesiopolitiikkaa. ETSK katsoo, että koheesiopolitiikan tavoitteiden saavuttamiseksi EU:n on tukeuduttava aktiivisemmin työmarkkinaosapuoliin tärkeimpinä muutoksen vauhdittajina, erityisesti kun otetaan huomioon niiden toiminta sekä EU:n että jäsenvaltioiden tasolla.

2. **Lausunnon taustaa**

2.1 EU:ssa on laaja asumisen hintakriisi, ja vaikka jäsenvaltioilla on toimivalta varmistaa asumisen kohtuuhintaisuus ja tilanteissa on eroja kansallisella tasolla, tämä Euroopan tason kriisi vaikuttaa syvästi alueelliseen yhteenkuuluvuuteen ja talouskehitykseen. Asuntojen hinnat ja vuokrat nousivat vuosina 2015–2023 keskimäärin 48 prosenttia eli huomattavasti tulojen kasvua enemmän. Vuonna 2023 asumiskustannukset ylittivät 40 prosenttia käytettävissä olevista tuloista 10,6 prosentissa kaupunkien kotitalouksia ja 7 prosentissa maaseudun kotitalouksia (Eurostat, 2024) ([1]). ESPONin House4All-hankkesta käy ilmi, että asumisen kohtuuhintaisuudessa on merkittäviä alueellisia eroja. Vakavia vaikeuksia on sekä kaupunkikeskuksissa että alueilla, joilla on pysyviä maantieteellisiä haittoja ([2]).

2.2 Asumisen kohtuuhintaisuus on moniulotteinen käsite, jossa ei ole kyse pelkästään vuokran tai asuntolainan lyhennysten kustannuksista. Se kattaa monenlaisia tekijöitä, jotka vaikuttavat kotitalouden kykyyn saavuttaa asianmukainen asumisen taso ja pitää sitä yllä, muun muassa energia- ja sähkölaskut, peruskorjaus- ja ylläpitokustannukset, asuntojen esteettömyys sekä liikenne- ja yleishyödyllisten palvelujen saatavuus. Tarjontapuolella asuntojen kohtuuhintaisuuteen vaikuttaa myös se, miten paljon sopivia asuntoja on saatavilla. Koska nämä kustannukset vaihtelevat merkittävästi eri puolilla EU:ta asumismuodon, energiatehokkuuden, maantieteellisen sijainnin ja tulotason mukaan, kohtuuhintaisuuteen liittyvät haasteet eivät ole kaikkialla EU:ssa samanlaisia. Ne kuvastavat asumiseen liittyvien kansallisten järjestelmien eroavuuksia, kaupunkien ja maaseudun välisiä eroja ja paikallisia taloudellisia olosuhteita, minkä vuoksi niitä varten tarvitaan yleispätevien ratkaisujen sijaan ennemminkin paikkalähtöisiä politiikkatoimia.

2.3 Asumisen hintakriisillä on kauaskantoisia taloudellisia seurauksia, jotka vaikuttavat suoraan koheesiopolitiikan tavoitteisiin:

— Se rajoittaa työvoiman liikkuvuutta ja estää työntekijöitä muuttamasta alueille, jotka tarjoavat parempia taloudellisia mahdollisuuksia.

— Se vähentää taloudellista tuottavuutta, koska inhimillinen pääoma on sijoittunut väärin ja matkustusajat ovat kohtuuttomia.

— Se pahentaa alueellista polarisaatiota nopeasti kasvavien alueiden ja väestöpaineista kärsivien alueiden välillä.

— Se ohjaa kotitalouksien tuloja pois muusta tuottavasta taloudellisesta toiminnasta ja heikentää paikallisia taloudellisia kerrannaisvaikutuksia.

— Se luo esteitä koulutukseen pääsylle ja työllistymismahdollisuuksille, mikä vaikuttaa erityisesti nuoriin.

— Se lisää sosiaalista eriarvoisuutta, koska asunnottomien määrä on kasvanut jyrkästi. Samalla yhä useammalla eurooppalaisella ei ole enää varaa ihmisarvoiseen asuntoon, ja he joutuvat elämään kestämättömissä oloissa.

— Se vaikuttaa erityisesti joihinkin haavoittuvassa asemassa oleviin yhteiskuntaryhmiin, joiden kyky sopeutua asuntomarkkinoiden muuttuviin sääntöihin on edelleen melko rajallinen ja keskituloisiin kotitalouksiin sekä myös sitä kautta, että vammaisille ja ikääntyneille henkilöille sopivia esteettömiä asuntoja on tarjolla vähän.

2.4 Koheesiopolitiikalla on tuettu asumiseen liittyviä toimia yhä enemmän vuodesta 2007 lähtien. Ohjelmakaudella 2021–2027 asuntojen energiatehokkuuteen on osoitettu noin 6,5 miljardia euroa. Lisäksi erilaisten politiikkatavoitteiden kautta on investoitu uusiutuvaan energiaan, ilmastonmuutokseen sopeutumiseen ja sosiaaliseen asuntotuotantoon. Nykyisiin asuntohaasteisiin vastaaminen edellyttää kuitenkin strategisempaa ja kokonaisvaltaisempaa lähestymistapaa.

([1]) Asumisen hinnan nousu EU:ssa (infografiikka): 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 Käsillä olevan lausunnon tarkoituksena on tarkastella, miten koheesiopolitiikalla voidaan vastata tehokkaammin asumisen kohtuuhintaisuuteen liittyviin haasteisiin ja siten edistää politiikan keskeisiä tavoitteita eli taloudellista, sosiaalista ja alueellista yhteenkuuluvuutta. Siinä selvitetään, miten asuntotuotantoon tehtävät strategiset investoinnit voivat edistää alueellista talouskehitystä, lisätä kilpailukykyä, parantaa työmarkkinoiden tehokkuutta ja vähentää alueellisia eroja. Siinä esitetään konkreettisia suosituksia nykyisten välineiden tehostamiseksi loppukaudella 2021–2027 ja kohtuuhintaista asumista koskevan kokonaisvaltaisemman lähestymistavan kehittämiseksi vuoden 2027 jälkeisessä koheesiopolitiikan kehyksessä.

3. **Yleishuomioita**

3.1 ETSK katsoo, että kohtuuhintaista asumista ja sosiaalista asuntotuotantoa olisi pidettävä Euroopan sosiaalisen mallin kulmakivenä. Euroopan unionin, sen jäsenvaltioiden, alueiden ja paikallisviranomaisten on toteutettava politiikkoja, joilla tehdään sosiaalisen asuntotuotannon asunnoista kohtuuhintaisia ja kestäviä ja varmistetaan, että ne ovat kaikkien niitä tarvitsevien saatavilla. Tämän kriisin ratkaisemiseksi on samoin tarpeen nopeuttaa ja lisätä kohtuuhintaisten asuntojen rakentamista ja lisätä vuokra-asuntojen tarjontaa. ETSK pitääkin aiheellisena tutkia tekniikoita, jotka mahdollistavat paitsi kohtuuhintaisten asuntojen nopean rakentamisen myös asumiskustannusten alentamisen.

3.2 ETSK toteaa, että asumisen kohtuuhintaisuus ei ole pelkästään sosiaalinen huolenaihe, vaan myös taloudelliseen infrastruktuuriin liittyvä kriittisen tärkeä kysymys, vaikka kohtuuhintainen ja kestävä asuminen onkin sosiaalinen perusoikeus. Kun asumiskustannukset ylittävät tulojen kasvun työvoiman liikkuvuus, joka on taloudellinen perusperiaate ja EU:n sisämarkkinoiden kulmakivi, vaarantuu, mikä johtaa markkinoiden tehottomuuteen, joka heijastuu koko Euroopan talouteen. Asuntotilanne on sekä alueellisten erojen syy että niiden seuraus, ja kohtuuhintaisuuden maantieteellinen vaihtelu vahvistaa Euroopan alueiden välisiä taloudellisia eroja ([3]).

3.3 Vaikka asuntojen rakentaminen ja vuokrauspolitiikka kuuluvat edelleen jäsenvaltioiden toimivaltaan toissijaisuusperiaatteen nojalla, EU vaikuttaa alaan kilpailulainsäädännöllä ja sen poikkeuksilla (sosiaalilainsäädäntö, yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvät palvelut). Euroopan komission tehtävänä on luoda asianmukainen kehys, joka mahdollistaa sen, että kansalliset ja alueelliset viranomaiset voivat tehokkaasti torjua asuntokriisiä, samalla kun otetaan huomioon paikallisten tarpeiden moninaisuus ja väestöhaasteet.

3.4 ETSK korostaa, että asuntokriisin ratkaiseminen edellyttää paitsi lisää varoja myös älykkäämpiä rahoitusmalleja. EIP:n toteaman 270 miljardin euron vuotuisen investointivajeen valossa koheesiopolitiikan nykyisten määrärahojen puitteissa tehdyt määrärahojen siirrot ovat selvästi riittämättömiä. Koheesiopolitiikan olisi toimittava pääkehyksenä täydentävien välineiden koordinoinnissa ja houkuteltava julkista ja yksityistä pääomaa kohtuuhintaisiin asumisratkaisuihin, ja EIP:llä olisi oltava keskeinen rooli erilaisiin alueellisiin tarpeisiin räätälöityjen rahoitusvälineiden kehittämisessä.

3.5 ETSK suhtautuu myönteisesti siihen, että komissio on perustanut ensimmäisen asumista käsittelevän työryhmän ja nimennyt erillisen asumisasioista vastaavan komission jäsenen, jonka tehtävänä on laatia kohtuuhintaista asumista koskeva eurooppalainen suunnitelma. Työryhmään olisi kuitenkin kuuluttava jäsenvaltioiden, paikallisviranomaisten, työmarkkinaosapuolten, vapaiden ammatinharjoittajien organisaatioiden ja muiden kansalaisjärjestöjen sekä ETSK:n ja AK:n edustajia, jotta varmistetaan, että asumista koskevat tavoitteet sisällytetään kattavasti EU:n politiikkaan. Komission olisi arvioitava perusteellisesti nykyisten koheesiomenojen vaikutusta asuntomarkkinoihin ESPONin innovatiivisen seurantatyön pohjalta, jotta voidaan kehittää kattava kohtuuhintaisuuden tulostaulu, jonka avulla seurataan taloudellista ja alueellista suorituskykyä.

3.6 ETSK kannattaa sellaisen kattavan eurooppalaisen kehyksen käyttöönottoa, jolla selkiytetään asumismuotojatkumoa (sosiaalinen asuntotuotanto, kohtuuhintainen vuokraus, kohtuuhintainen omistaminen), jotta voidaan taata oikeusvarmuus investoinneille, vaikkakin varsinaisessa määritelmässä olisi jätettävä liikkumavaraa jäsenvaltiotason erityispiirteiden huomioon ottamiseen. Komitea tukee myös alueiden komitean ehdotusta lisätä InvestEU-ohjelman sosiaalisten investointien ja osaamiseen ikkunaan osoitettuja varoja ja kannustaa jäsenvaltioita kohdentamaan kansallisista elpymis- ja palautumissuunnitelmistaan käyttämättä jääneitä varoja uudelleen paikallisviranomaisten hallinnoimiin asumiseen keskittyviin rahoitusvälineisiin

([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 ETSK katsoo, että jäsenvaltioiden ja EU:n toimintapolitiikoissa, joilla pyritään edistämään talouskasvua matkailun tai kiinteistökehityksen avulla, olisi otettava huomioon niiden mahdollinen vaikutus paikallisiin asuntomarkkinoihin. Olisi myös toteutettava asianmukaisia toimenpiteitä, jotta voitaisiin suojella oikeutta kohtuuhintaiseen ja ihmisarvoiseen asuntoon.

4. **Yksityiskohtaisia huomioita**

Taloudellinen kilpailukyky ja työvoiman liikkuvuus

4.1 Asumisen hintakriisi on sosiaalinen haaste, samalla tapaa kuin esimerkiksi väestörakenteeseen liittyvät haasteet kuten väestön ikääntyminen, mutta myös merkittävä taloudellinen uhka EU:n kilpailukyvylle. Kuten yhdeksännessä koheesiokertomuksessa ([4]) todetaan, asumiskustannuksista on tulossa kasvava rasite, joka hidastaa yleistä talouskasvua ja paikallista kehitystä. Samoin ”aivovuodon” koettelemilta alueilta puuttuu usein kohtuuhintaisia asumisvaihtoehtoja nuorille ammattilaisille ja ammattitaitoisille työntekijöille, mikä ruokkii talouden heikkenemisen kierrettä, vaikka nämä suuntaukset pyritään kääntämään muilla koheesiopolitiikan toimilla.

4.2 Yritysten kilpailukyky kärsii, koska kalliiden asuntojen alueilla sijaitsevilla yrityksillä on palkkapaineita, jotka heikentävät niiden kansainvälistä kilpailukykyä ja ovat ristiriidassa kilpailukykyisten alueellisten talouksien luomista koskevan koheesiopolitiikan tavoitteen kanssa. Tuottavuutta heikentävät entisestään työmatkoihin kuluvat pitkät ajat, jotka johtuvat kohtuuhintaisen asumisen ongelmista kaupunkikeskuksissa. Tällä ilmiöllä on merkittäviä kielteisiä vaikutuksia alueellisen talouden tuotokseen sekä huomattava hiilijalanjälki. Asumiskustannukset ovat yli 40 prosenttia kotitalouksien tuloista, ja ne hidastavat yleistä talouskasvua ja paikallisten yritysten kehitystä sekä vähentävät taloudellisen toiminnan vauhdittamiseksi tehtävien koheesiopolitiikan muiden investointien tehokkuutta.

4.3 Asuntokriisi luo työllistymisesteitä, koska keskeisten palvelujen työntekijät ja palveluntarjoajat joutuvat siirtymään pois kalliilta alueilta, mikä johtaa henkilöstöpulaan keskeisillä aloilla, kuten terveydenhuollossa, koulutuksessa, yleishyödyllisissä palveluissa ja julkisissa palveluissa. Innovointitoiminta heikkenee, koska nuorilla yrittäjillä ja startup-työntekijöillä ei ole varaa asua innovaatiokeskuksissa. Tämä on ristiriidassa sen kanssa, että koheesiopolitiikassa korostetaan innovointia ja älykästä erikoistumista alueellisen lähentymisen edistäjinä. Asumiskustannusrasitteet tekevät kotitalouksista ja aluetalouksista entistä alttiimpia taloudellisille häiriöille, kuten pandemian aikana havaittiin, mikä heikentää selviytymiskykyä, jota koheesiopolitiikalla pyritään rakentamaan.

Alueellinen yhteenkuuluvuus ja aluekehitys

4.4 Asuntokriisi ilmenee eri tavoin Euroopan eri alueilla, ja ESPONin House4All-tiedoista käy ilmi, että kaupunkikeskusten, syrjäisten alueiden ja maaseutualueiden välillä on merkittäviä eroja. Nämä erot heijastavat ja vahvistavat laajempia alueellisen eriarvoisuuden malleja, joihin koheesiopolitiikalla pyritään puuttumaan. Viimeaikaisen elinkustannuskriisin myötä asumiseen liittyvien haasteiden vaikutusala on laajentunut huomattavasti aina perinteisen sosiaalisen asuntotuotannon ulkopuolelle niin, että vaikutukset tuntuvat myös keskituloisten kotitalouksien kohtuuhintaisessa asumisessa erityisesti talouskasvukeskuksissa ja suurkaupunkialueilla. Koheesiopolitiikan pitäisi toimia keskeisenä välineenä näiden Amsterdamin julkilausuman suositusten edistämiseksi erityisesti kaupunkialueiden kohtuuhintaisia asuntoja koskevien sääntelykehysten ja rahoitusmallien parantamisen osalta.

4.5 Taloudellisen toiminnan keskittyminen kaupunkikeskuksiin on synnyttänyt niissä asuntopaineita ja jättänyt samalla kiinteistöjä tyhjiksi väestökatoalueilla vahvistaen siten alueellista polarisaatiota. Kohtuuhintaisuuteen liittyvät ongelmat vaikuttavat nyt kasvualueiden keskituloisiin kotitalouksiin, kun taas maaseudulla asumisen laatu heikkenee alhaisemmista hinnoista huolimatta. Saarilla, vuoristoalueilla ja syrjäisimmillä alueilla on erityisiä haasteita, jotka liittyvät maankäytön rajoituksiin ja matkailun aiheuttamiin paineisiin, ja niihin on kiinnitettävä erityistä huomiota SEUT-sopimuksen 174 artiklan nojalla. Sama pätee rajat ylittäviin alueisiin, joilla on omanlaisensa asuntomarkkinadynamiikka.

([4]) https://ec.europa.eu/regional_policy/sources/reports/cohesion9/9CR_Report_FINAL.pdf.

4.6 Asumisen kohtuuhintaisuuden ongelmat ylittävät kaupunkien hallinnolliset rajat ja ulottuvat toiminnallisille kaupunkialueille, minkä vuoksi tarvitaan suurkaupunkialueita koskevia koordinoituja toimintamalleja. Kaupunkiagendassa esiin tuotu monitasoinen hallinto tarjoaa perustan tällaisille toimintamalleille. Keskisuuret kaupungit voivat tarjota ratkaisuja asuntokriisiin, jos niitä tuetaan riittävillä investoinneilla ja huolehditaan asianmukaisista yhteyksistä ja yleishyödyllisistä palveluista. Ne tarjoavat edullisempia asuntovaihtoehtoja ja samalla taloudellisia mahdollisuuksia. Ne ovat aluekehitysstrategioissa liian vähän hyödynnetty voimavara, joka voisi toimia suurkaupunkien ylikuumenneiden asuntomarkkinoiden paineita säätelevänä venttiilinä.

4.7 Kaikkein akuutein kohtuuhintaisten asuntojen puute on keskittynyt taloudellisesti menestyneisiin suurkaupunkien kasvukeskuksiin. Paradoksaalisesti talouskasvu vaikuttaa usein kielteisesti asuntojen kohtuuhintaisuuteen näillä alueilla ja heikentää synnyttämäänsä hyvinvointia sulkemalla keskeisen tärkeät työntekijät ulkopuolelle ja luomalla keskituloisten kotitalouksien kannalta kestämättömät elinolosuhteet. Alueilla, joilla on paljon turisteja, vapaa-ajan asunnot ja lyhytaikainen vuokramajoitus synnyttävät ainutlaatuista painetta: niiden vuoksi paikallisilla asukkailla on vakavia vaikeuksia löytää kohtuuhintaisia asuntoja, mikä heikentää sosiaalista yhteenkuuluvuutta ja taloudellista kestävyyttä ([5]).

4.8 Kiinteistöalalla investointeja on houkuteltu ns. kultaviisumiohjelmien avulla. Niillä on osoitettu olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia tietyillä kiinteistömarkkinasegmenteillä useissa jäsenvaltioissa ([6]).

4.9 Asunnottomuudesta on tullut suuri sosiaalinen huolenaihe, ja se vaikuttaa yhä enemmän työssäkäyviin, joiden tulot eivät riitä kattamaan asumiskuluja. Työssäkäyvät ovatkin nopeimmin kasvava asunnottomien ryhmä Euroopassa ([7]). ETSK kehotti joulukuussa 2023 hyväksymässään lausunnossa ([8]) laatimaan EU:n asunnottomuusstrategian, jonka yhteydessä asunnottomuuden vähentämistä käsittelevä eurooppalainen foorumi (EPOCH) sisällytettäisiin eurooppalaiseen ohjausjaksoon. Strategia on saanut tuekseen neuvoston suosituksen. Tämä edellyttää monipuolisia asumisjärjestelyjä, jotka mahdollistavat sosiaalisen sekoittumisen, sekä tehokkaampia kollektiivisia neuvotteluja toimeentuloon riittävien palkkojen varmistamiseksi.

4.10 Olisi otettava vahvasti huomioon kohtuuhintaisten sosiaalisten asuntojen kehittämiseen kaikkialla EU:ssa sitoutuneiden kansallisten, alueellisten ja paikallisten viranomaisten kokemukset ja parhaat käytännöt, joiden tavoitteena on kohtuuhintaisuuden säilyttäminen pitkällä aikavälillä. Erityisesti on otettava huomioon Ranskan malli, jossa käytetään yksityistä rahoitusta yksittäisiltä säästötileiltä pitkäaikaisten, korottomien lainojen myöntämiseen sosiaalista asuntotuotantoa varten. Näiden asuntojen hinnat pidetään pysyvästi alhaisina. Tanskan mallissa yksityistä rahoitusta käytetään sosiaalisen asuntotuotannon asuntojen kunnossapitoon ja peruskorjaukseen tarkoitettuihin vararahastoihin, ja nämä asunnot pysyvät myös jatkuvasti kohtuuhintaisina. Suomen asunto ensin -politiikka on erinomainen esimerkki siitä, miten voidaan vähentää asunnottomuutta ja parantaa merkittävästi haavoittuvassa asemassa olevien ryhmien asumisoloja ([9]). ETSK kehottaakin jäsenvaltioita noudattamaan Lissabonin julistuksen sitoumuksia ja sisällyttämään asunto ensin -toimintamallin kansallisiin strategioihinsa.

Investoinnit ja rahoitusvälineet

4.11 Kuten valmisteluasiakirjoissa todetaan, koheesiopolitiikan puitteissa osoitetaan tällä hetkellä noin 7,5 miljardia euroa asumiseen liittyviin investointeihin, joiden arvo kansalliseen yhteisrahoitukseen yhdistettynä on 10,5 miljardia euroa. Komission jäsenen Raffaele Fitton ehdotus kaksinkertaistaa koheesiopolitiikan investoinnit kohtuuhintaisiin asuntoihin on merkittävä mahdollisuus, mutta vaikutusten maksimointi edellyttää innovatiivisia taloudellisia lähestymistapoja ja varojen strategista kohdentamista koheesiopolitiikan puitteissa. Rahastojen on oltava taloudellisesti vakaita, ja niiden on oltava myös julkisten sosiaalisen asuntotarjonnan yhtiöiden ja voittoa tavoittelemattomien asuntotarjoajien, myös osuuskuntien ja asunto-osuuskuntien, käytettävissä. EIP:n investointiraportissa arvioidaan, että kohtuuhintaisten asuntojen vuotuinen investointivaje on 270 miljardia euroa, ja todetaan, että pelkästään tänä vuonna miljoona asuntoa on jäänyt rakentamatta ja että Euroopan on peruskorjattava 5 miljoonaa asuntoa vuodessa. Vaikka koheesiopolitiikalla ei yksin pystytä täyttämään tätä vajetta, sen olisi toimittava tärkeimpänä koordinointikehyksenä lisäresurssien hankkimiselle, ja EIP:llä ja kansallisilla kehityspankeilla olisi oltava merkittävä rooli rahoituskumppaneina ([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]) Euroopan talous- ja sosiaalikomitean lausunto aiheesta ”EU:n kehys asunto ensin -periaatteeseen pohjautuville kansallisille asunnottomuusstrategioille” (oma-aloitteinen lausunto) (EUVL C, C/2024/1567, 5.3.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2024/1567/oj).

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

([10]) Mietintöluonnos Euroopan investointipankin rahoitustoiminnasta – vuosikertomus: https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/ECON-PR-770192_EN.pdf.

4.12 Kohtuuhintaisiin, esteettömiin ja kestäviin asuntoihin tehtävien investointien olisi oltava EU:n koheesiorahastojen strateginen painopiste vuoden 2027 jälkeen. Kohtuuhintainen asuminen olisi otettava mukaan sosiaalisen asuntotuotannon rinnalle ja jatkettava samalla kunnostustoimia. Kaikissa energiatehokkuusaloitteissa ja muissa toimintapolitiikoissa, joiden tavoitteena on rakennuskannan kestäväpohjaisuuden parantaminen, olisi lisäksi edellytettävä kaikkien investointien yhteydessä esteettömyyden huomioon ottamista, kun rakennuksia peruskorjataan ja uusia rakennetaan. Investointeja olisi kohdennettava myös olemassa olevien kiinteistöjen mahdollisuuksien mukaan tehtävään esteettömyysremontointiin, ja niillä olisi tuettava sellaisten lisävarusteiden kustannusten kattamista, joiden avulla vammaiset henkilöt voivat asua kodissaan ilman rajoituksia ja rakenteellisia esteitä. Koheesiopolitiikan rahoitus voitaisiin kytkeä julkiseen maanomistukseen tai voittoa tavoittelemattomiin osuuskuntiin. Koheesiopolitiikan soveltamisalaa voitaisiin laajentaa niin; että se kattaisi yhteisiä maanostoja harjoittavat osuuskunnat ja kansallisen tason kustannusperusteiset asumismallit. Näitä toimintamalleja olisi mukautettava ilmastokriisin aiheuttamiin riskeihin ja niillä olisi myös edistettävä asuntokantaa, joka kestää ilmastokriisin vaikutukset, erityisesti ilmastonmuutokselle altteimmilla alueilla.

4.13 ETSK panee AK:n tavoin merkille EU:n lainsäädäntökehyksen merkityksen asuntokriisin aiheuttamien haasteiden esiin tuomiselle ja ratkaisemiselle. Tämä tarkoittaa sitä, että puututaan Euroopan unionin tuomioistuimen tuomioiden ([11]) paljastamiin EU:n sääntelyn puutteisiin, jotka ovat rajoittaneet jäsenvaltioiden rahoitusta sosiaalista asuntotuotantoa ja kohtuuhintaisia asuntoja koskeville aloitteille. Ilman selkeitä oikeudellisia välineitä keinottelu asuntomarkkinoilla lisääntyy edelleen. Samaan aikaan on varmistettava kiinteistökauppojen avoimuus ja rajoitettava kultaisten viisumien käyttöä.

4.14 Yksi rahoituksen suurimmista esteistä on oikeudellinen epävarmuus, joka liittyy kohtuuhintaisiin asuntoihin investoimiseen myönnettävää valtiontukea koskeviin EU:n sääntöihin, joissa käsitteellä ”sosiaalinen asuntotuotanto” on kapea määritelmä. Komitea suhtautuu myönteisesti Euroopan komission sitoumukseen tarkistaa yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja koskevia sääntöjä ja sisällyttää niihin ”kohtuuhintaisen asumisen” määritelmä, jossa otetaan huomioon jäsenvaltioiden erityispiirteet ja myös tarve sosiaalisen asuntotarjonnan paremmalle määrittelylle ([12]). Näitä määritelmiä on sovellettava yleisesti EAKR:n ja koheesiorahaston ohjelmissa. ETSK katsoo, että keskeinen keino asumisen hintakriisin ratkaisemiseen on käyttää erityyppisiin rahastoihin sisältyvien rahoitusvälineiden yhdistelmää ja niiden tuottamaa synergiaa, jotta voidaan taata kaikille mahdollisuus kohtuuhintaiseen asumiseen.

4.15 Myös EAKR:n, koheesiorahaston ja ESR+:n varoja voitaisiin käyttää kohtuuhintaisiin asuntoihin. On kuitenkin tarpeen tarkastella uudelleen ([13]) EAKR:ää, koheesioasetusta ja oikeudenmukaista siirtymää koskevaa asetusta, myös EAKR +:aa, jotta varmistetaan, että ne tarjoavat paremmin tukea investoinneille, erityisesti energiatehokkuuden ja kohtuuhintaisten asumisvaihtoehtojen lisäämiseksi. Uudelleentarkastelussa olisi selvitettävä, miten voitaisiin optimoida sekä uusiutuvien energialähteiden käyttö uusissa rakennushankkeissa että maa-alueiden tarjonta.

4.16 ETSK suhtautuu myönteisesti kohtuuhintaisia asuntoja koskevaan EU:n investointijärjestelyyn, johon EIP osallistuu ja jonka tavoitteena on houkutella yksityisiä investointeja paikan päällä ja tarjota kansalaisille ja alueille neuvontapalveluja, jotka kattavat kaikki vaiheet hankesyklin aikana ja sen jälkeen. Se on väline, jolla voidaan ratkaista kansallisten toimintapolitiikkojen toteen näytetty tehottomuus rahoituksen lisäämisessä asuntomarkkinoilla ([14]). ETSK katsoo, että sosiaaliseen asuntotuotantoon käytettävien EIP:n lainojen olisi oltava korottomia. Vieläkin parempi vaikutus saataisiin aikaan, jos tämän toimenpiteen lisäksi noudatetaan ETSK:n äskettäisessä lausunnossa ([15]) ja parlamentin aluekehitysvaliokunnan ensimmäisessä mietinnössä esitettyä kehotusta, jonka mukaan ”lainoja, takuita ja kohtuuhintaiseen asuntokantaan sidottua pääomaa, ei pitäisi ottaa huomioon vakaus- ja kasvusopimuksen ja eurooppalaisen ohjausjakson liiallisia alijäämiä koskevassa menettelyssä”.

4.17 Koska asuminen kuuluu kansalliseen toimivaltaan, ETSK suosittelee varojen strategista käyttöä tehokkuuden lisäämiseksi. Euroopan komission varoja olisi kohdennettava avoimuuden parantamiseen ja tarpeiden arviointiin. Määrärahoista tarvitaan selkeää tietoa, sillä nykyisin tieto on pääosin hankepohjaista eikä anna kokonaiskuvaa määrärahoista, jotka elpymis- ja palautumistukivälineestä on kohdennettu asuntotuotantoon.

([11]) Asia T-202/10: Kanne 29.4.2010 — Stichting Woonlinie ym. v. komissio (EUVL C 179, 3.7.2010, s. 50).

([12]) Valtiontuki – yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja koskevien sääntöjen tarkistaminen, Euroopan komissio –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://eur-lex.europa.eu/legal-content/FI/TXT/?uri=celex%3A52025PC0123.

([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]) Euroopan talous- ja sosiaalikomitean lausunto – Sosiaalinen asuntotarjonta EU:ssa – kunnollista, kestäväpohjaista ja kohtuuhintaista (oma-aloitteinen lausunto) (EUVL C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj).

4.18 EU:n asuntopolitiikka voi toimia vain, jos se perustuu luotettaviin tietoihin. Tämä edellyttää EU:n tason tilastointivälinettä, jossa otetaan huomioon kaikki keskeiset ja operatiiviset osatekijät, joita tarvitaan asuntopolitiikan kehittämisessä, täytäntöönpanossa ja seurannassa. EU:n tasolle olisikin kehitettävä tilastoväline, joka tarjoaa kaikki olennaiset ja toiminnalliset tiedot asuntopolitiikan suunnittelua, täytäntöönpanoa ja seurantaa varten, ja optimoitava sen käyttö, jotta voitaisiin lisätä avoimuutta ja auttaa torjumaan asuntomarkkinoilla esiintyvää keinottelua ja rahanpesua, jotka ovat olleet ongelma viimeksi kuluneella vuosikymmenellä.

4.19 Monilla alueilla, erityisesti niillä, joilla on muita heikommin kehittyneet taloudelliset ja hallinnolliset valmiudet, on vaikeuksia hyödyntää tehokkaasti asumisen tukemiseen tarkoitettuja koheesiovaroja. Varojen käyttämiseen liittyvästä haasteesta selviäminen edellyttää nykyisin tarjolla olevaa mittavampaa erikoistunutta teknistä apua ja valmiuksien kehittämistä. EIP on ehdottanut yhdistelymallia koheesiopolitiikan varojen hyödyntämiseksi asuntohankkeissa. Se on lupaava ratkaisu, mutta sitä on yksinkertaistettava ja siitä on tehtävä vakiomuotoinen, jotta se voidaan ottaa käyttöön laajemmin.

4.20 Valtiontukisäännöt ja yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvien palvelujen määritelmät asettavat rajoituksia kohtuuhintaisiin asuntoihin tehtäville julkisille investoinneille, jotka liittyvät muihin kuin kapea-alaisesti määriteltyihin sosiaalisen asuntotuotannon asuntoihin. Näitä sääntöjä on tarkistettava kiireellisesti, jotta koheesiovälineiden avulla voitaisiin toteuttaa tehokkaampia julkisia toimia.

4.21 Asuntoala tarvitsee innovatiivisia rahoitustuotteita, joilla voidaan hyödyntää rajallisia julkisia varoja yksityisen pääoman houkuttelemiseksi ja varmistaa samalla kohtuuhintaisuus pitkällä aikavälillä. Koheesiopolitiikan rahoitusjärjestelyvalmiudet tarjoavat merkittäviä mahdollisuuksia asuntotarpeisiin vastaamiseksi erityisesti rahoitusvälineiden kautta. Investoinnit kohtuuhintaisiin asuntoihin tuottavat huomattavia taloudellisia hyötyjä, sillä ne luovat työpaikkoja, vähentävät tilapäismajoitukseen käytettäviä julkisia menoja, johtavat parempiin terveystuloksiin ja lisäävät tuottavuutta. Nämä hyödyt olisi otettava huomioon koheesiopolitiikan kustannus-hyötyanalyyseissä ja ohjelmasuunnittelupäätöksissä.

4.22 Tyhjää asuntokantaa on ehdottomasti hyödynnettävä. Tietyissä tilanteissa tehokkaiksi osoittautuneet välineet, kuten käyttämättömistä tai tyhjänä pidettävistä asunnoista kannettava vero, maankäytön suunnitteluvälineet, uudelleenkaavoitusvoittojen verottaminen ja sosiaalisen asuntotuotannon erityiskaavoitus sekä verokannustimet asuntojen kunnostamiseksi voisivat olla keino palauttaa nämä yksiköt asuntomarkkinoille.

4.23 Kohtuuhintaisen ja kestävän asumisen periaate tarkoittaa myös sitä, että uusien asuntojen rakentaminen ei saa tapahtua luonnonympäristön tai sosiaalisen ympäristön kustannuksella. Uusien asuntojen rakentamisen sijaan olisi suosittava vanhojen asuntojen kunnostamista tai muiden kuin asuinkäyttöön tarkoitettujen vanhojen rakennusten asettamista uuteen käyttöön.

4.24 Asuntoinvestoinnit edellyttävät pitkäjänteistä pääomaa ja pitkän aikavälin rahoitushorisonttia, jotka sopivat käsitykseen asunnoista infrastruktuurina eikä hyödykkeenä. Tämä edellyttää rahoitusvälineitä, joiden maturiteetti on pidempi kuin kaupallisilla markkinoilla on tyypillistä, mikä tekee EIP:stä ihanteellisen koheesiopolitiikan kumppanin tällä alalla. Rahoitusvälineet, joilla kierrätetään tuottoa uudelleensijoittamista varten, voivat luoda kestäviä rahoitusmekanismeja asumista varten ohjelmasyklien ulkopuolella. Koheesiopolitiikan rahoitusvälineiden kehystä olisi laajennettava, jotta asuntoinvestoinnit voidaan ottaa paremmin huomioon, keskittyen erityisesti kestävään kaupunkikehitykseen tarkoitettuihin varoihin, kuten alueiden komitea on ehdottanut.

4.25 Tulevan monivuotisen rahoituskehyksen uudistus- ja investointinäkökulma tuo lupaavia mahdollisuuksia kohtuuhintaista asumista koskevan kriisin ratkaisemiseen, erityisesti jos koheesiorahoitus voidaan sovittaa yhteen tarvittavien rakenneuudistusten kanssa. Jos EU yhdistäisi asuntojen rakentamiseen tehtävät investoinnit, lupaprosessien uudistukset ([16]), kaavoitus- ja maankäyttösäännökset (joilla varmistetaan, että käytössä on myös voittoa tavoittelematonta asuntotuotantoa koskevia vaatimuksia) ja valtiontukisäännöt ja pyrkisi korjaamaan rakennus- ja peruskorjausalan työvoimapulaa ([17]), se voisi samaan aikaan etsiä ratkaisuja tarjontapuolen rajoitteisiin ja rahoitusvajeisiin.

([16]) Euroopan investointipankki, *Investment Report 2024-25 – Innovation, Integration and Simplification in Europe.*

([17]) Euroopan työviranomainen, *Labour shortages and surpluses in Europe 2023*: https://www.ela.europa.eu/en/publications/labour-shortages-and-surpluses-europe-2023.

4.26 Toteuttamisessa on kuitenkin edelleen merkittäviä ongelmia. Tiettyjen uudistusten asettaminen rahoituksen ehdoksi saattaa aiheuttaa pullonkauloja alueilla, joilla viranomaisilla ei ole valmiuksia tai poliittista tahtoa toteuttaa muutoksia. Asuntomarkkinat ja -tarpeet vaihtelevat suuresti eri puolilla EU:ta ja jopa jäsenvaltioiden sisällä, joten Euroopan komission on kehitettävä yhdessä jäsenvaltioiden kanssa ja eurooppalaisen ohjausjakson puitteissa kehitetyn käytännön mukaisesti räätälöity lähestymistapa, jossa otetaan huomioon kunkin jäsenvaltion erityispiirteet. Lisäksi tulosperustaisuus herättää kysymyksiä asianmukaisista mittareista, sillä asuntopolitiikan tulokset toteutuvat usein ohjelmakausia pidemmällä aikavälillä, mikä aiheuttaa riskin, että kannustimet suosivat nopeita korjauksia kestävien sijaan.

4.27 Seuraavassa monivuotisessa rahoituskehyksessä asuminen voitaisiin tunnustaa erikseen taloudellisen kilpailukyvyn osatekijäksi ja sisällyttää se Euroopan kilpailukykyrahaston soveltamisalaan. Näin asumista koskevat toimenpiteet voitaisiin yhdistää työmarkkinoiden tehokkuuteen ja innovaatioekosysteemien kehittämiseen. Monivuotisessa rahoituskehyksessä olisi myös otettava painopisteeksi investoinnit kohtuuhintaisiin asuntoihin pieni- ja keskituloisille kotitalouksille. Tietty prosenttiosuus Euroopan kehitysrahaston (EKR) varoista olisi varattava kansallisiin ja alueellisiin asuntostrategioihin, jotka olisivat yhteydessä koheesiopolitiikan perinteisiin ohjelmiin.

4.28 Koheesioalueiden tapauksessa yhdennetyissä aluekehitysstrategioissa on otettava huomioon, että kohtuuhintaista asumista koskevissa toimissa on tasapainotettava tarkkaan välittömät tarpeet ja pitkän aikavälin kehitystavoitteet. Asumisen kohtuuhintaisuus on ratkaisevan tärkeää alueellisen yhteenkuuluvuuden ja työvoiman liikkuvuuden kannalta. Vaarana on kuitenkin, että asumisesta muodostuu taas yksi niistä aloista, joka vie rahoitusta keskeisiltä lähentymisen painopisteiltä. Onnistuminen edellyttää viime kädessä oikean tasapainon löytämistä tarvittavien uudistusten ja sellaisten joustavien investointistrategioiden välillä, joissa tunnustetaan asumisen kaksitahoinen rooli sekä sosiaalisessa yhteenkuuluvuudessa että taloudellisessa kehityksessä. Samalla on varmistettava, etteivät asumisen rajoitteet heikennä Euroopan yleistä kilpailukykyä maailmantaloudessa.

Bryssel 17. heinäkuuta 2025.

Euroopan talous- ja sosiaalikomitean
puheenjohtaja
Oliver RÖPKE