



Yttrande från Europeiska ekonomiska och sociala kommittén

Bostäder till överkomlig kostnad: Hur kan sammanhållningspolitiken, agendan för städer och det civila samhället bidra till att garantera bostäder till överkomlig kostnad för alla?

(yttrande på eget initiativ)

(C/2025/5153)

Föredragande: **Elena-Alexandra CALISTRU**

Medföredragande: **María del Carmen BARRERA CHAMORRO**

Rådgivare	Ioannis GRIGORIADIS (för föredraganden) Maxime STAELENS (för grupp I)
Beslut av plenarförsamlingen	23.1.2025
Rättslig grund	Artikel 52.2 i arbetsordningen
Ansvarig sektion	Sektionen för Ekonomiska och monetära unionen, ekonomisk och social sammanhållning
Antagande av sektionen	4.7.2025
Antagande vid plenarsessionen	17.7.2025
Plenarsession nr	598
Resultat av omröstningen (för/emot/nedlagda röster)	144/0/2

1. Slutsatser och rekommendationer

1.1 Europeiska ekonomiska och sociala kommittén (EESK) anser att krisen med bostäder till överkomlig kostnad inte bara utgör en social utmaning utan också ett stort ekonomiskt hot mot EU:s konkurrenskraft, eftersom företagen pressas av ett lönetryck som minskar deras internationella konkurrenskraft och som strider mot sammanhållningspolitikens mål att skapa konkurrenskraftiga regionala ekonomier. På grund av krisen uppstår även bredare hinder för sysselsättningen, eftersom personal inom samhällsviktig verksamhet tvingas ut från dyra bostadsområden, vilket leder till personalbrist inom viktiga sektorer som hälso- och sjukvård, utbildning och offentliga tjänster. I slutändan är det en faktor som gör oss sårbara för chocker, vilket blev uppenbart under pandemin, och som minskar den resiliens som sammanhållningspolitiken syftar till att bygga in i regionala ekonomiska system.

1.2 EESK betonar att hanteringen av bostadskrisen kräver inte bara mer medel utan även smartare finansieringsstrategier. Med det årliga investeringsunderskott på 270 miljarder euro som har fastställts av Europeiska investeringsbanken (EIB) är överföringen av resurser inom de nuvarande sammanhållningspolitiska anslagen uppenbart otillräcklig. I detta avseende anser EESK att sammanhållningspolitiken bör fungera som den huvudsakliga ramen för samordning av kompletterande instrument samt mobilisering av offentligt och privat kapital till ekonomiskt överkomliga bostadslösningar, där EIB spelar en central roll när det gäller att utveckla finansieringsinstrument som är anpassade till olika regionala behov.

1.3 EESK välkomnar att kommissionen för första gången har inrättat en arbetsgrupp för bostadsfrågor och gett en kommissionsledamot ansvaret för bostadsfrågor med målet att utarbeta en EU-plan för bostäder till överkomlig kostnad. Denna arbetsgrupp bör dock inkludera företrädare för medlemsstaterna, lokala myndigheter, arbetsmarknadens parter, organisationer för de fria yrkena och andra organisationer i det civila samhället för att garantera en övergripande integrering av bostadsmålen i EU:s politik. Denna integrering bör bygga på tillförlitliga uppgifter och evidens för att mäta effekterna av åtgärderna och utöka framgångsrika strategier, särskilt mot bakgrund av de akuta bostadsbehoven i hela Europa.

1.4 EESK stöder antagandet av en övergripande EU-ram för att definiera bostäder till överkomlig kostnad under hela processen (subventionerat boende, överkomliga hyresbostäder, överkomligt ägande) för att tillhandahålla rättssäkerhet för investeringar. Kommittén stöder även Europeiska regionkommitténs förslag om att öka de medel som anslås till InvestEU:s sociala del och uppmantrar medlemsstaterna att omfördela oanvända medel från sina nationella planer för återhämtning och resiliens till finansieringsinstrument med fokus på bostäder som hanteras av lokala myndigheter.

1.5 Det är viktigt att investeringar i ekonomiskt överkomliga och hållbara bostäder blir en strategisk prioritering i EU:s sammanhållningsfonder efter 2027, genom en strategi som omfattar bostäder till överkomlig kostnad utöver subventionerat boende, med bibehållna renoveringsåtgärder. Dessa strategier måste anpassas efter de risker som klimatkrisen medför och främja bostäder som klarar av klimatkrisens effekter, särskilt i de regioner och områden som är mest utsatta för klimatförändringarna. Sammanhållningspolitiken måste spela en central roll i att uppnå bostadsmålen i agendan för städer, särskilt i storstadsområden, där problemen med överkomliga priser är som mest akuta.

1.6 I likhet med ReK menar EESK att det behövs en lagstiftningsram inom EU för att föra fram och ta itu med de utmaningar som bostadskrisen medför. Det innebär att man måste ta itu med de brister i EU-lagstiftningen som lyfts fram i beslut från Europeiska unionens domstol (EU-domstolen), och som inskränkt medlemsstaternas finansiering av initiativ för subventionerat boende och bostäder till överkomlig kostnad.

1.7 EESK välkomnar att EU-plattformen för bostäder till överkomlig kostnad involverar EIB i strävandena efter att mobilisera privata investeringar på plats och rådgivningstjänster som omfattar alla faser av projektcykeln och därefter. Plattformen bör främja innovativa finansieringsinstrument som har visat sig vara effektiva i olika regionala sammanhang samt underlätta kunskapsöverföring mellan medlemsstater.

1.8 EESK stöder förslaget i det första betänkandet från Europaparlamentets utskott för regional utveckling (REGI), i vilket det anges att lån, garantier och egna medel för bostäder till överkomlig kostnad inte bör betraktas som skulder för stater enligt stabilitets- och tillväxtpakten och den europeiska planeringsterminen.

1.9 EESK anser att regler för statligt stöd och tjänster av allmänt ekonomiskt intresse sätter begränsningar för offentliga investeringar i bostäder till överkomlig kostnad utöver det snävt definierade subventionerade boendet. Kommittén rekommenderar därför en skyndsam översyn av dessa regler för att möjliggöra mer effektiva offentliga insatser genom sammanhållningsinstrument.

1.10 EESK anser att finansieringsinstrument som återanvänder avkastning på återinvesteringar kan skapa hållbara finansieringsmekanismer för bostäder utanför programcykler. Kommittén stöder även ReK:s förslag att ramen för sammanhållningspolitikens finansieringsinstrument bör breddas för att ge bättre utrymme för bostadsinvesteringar, med särskilt fokus på medel för hållbar stadsutveckling.

1.11 EESK förväntar sig att bostäder uttryckligen erkänns som en faktor för ekonomisk konkurrenskraft i nästa fleråriga budgetram, och att frågan integreras i den europeiska konkurrenskraftsfondens tillämpningsområde, så att bostadsåtgärder kopplas till effektivitet på arbetsmarknaden och innovationsekosystemets utveckling.

1.12 EESK anser att nationell politik och EU-politik som syftar till att främja ekonomisk tillväxt genom turism eller fastighetsutveckling bör ta hänsyn till hur de eventuellt påverkar lokala bostadsmarknader och vidta lämpliga åtgärder för att skydda rätten till anständiga bostäder till överkomlig kostnad.

1.13 Det är mycket viktigt för kommittén att ta hänsyn till den erfarenhet och bästa praxis som finns hos de nationella, regionala och lokala myndigheter som är engagerade i utvecklingen av subventionerade bostäder till överkomlig kostnad i hela EU. Den finländska "bostad först"-politiken är ett utmärkt exempel på hur hemlöshet kan minskas och på hur boendevillkoren för utsatta grupper kan förbättras väsentligt.

1.14 I detta sammanhang betonar EESK att bostäder till överkomlig kostnad måste betraktas som en hörnsten i den europeiska sociala modellen, där EU och medlemsstaterna genomför politik som gör ekonomiskt överkomliga och hållbara bostäder för alla till en grundläggande social rättighet. Den bör vara en referenspunkt för all ekonomisk och social politik och därmed en allt viktigare del av sammanhållningspolitiken. För att bidra till att uppnå sammanhållningspolitikens mål anser kommittén att EU måste förlita sig mer aktivt på arbetsmarknadens parter som viktiga katalysatorer för förändring med tanke på att de verkar på såväl EU-nivå som nationell nivå.

2. Bakgrund till yttrandet

2.1 EU står inför en omfattande kris när det gäller bostäder till överkomlig kostnad. Även om frågan faller inom medlemsstaternas befogenhetsområde och det finns vissa skillnader på nationell nivå har krisen på EU-nivå djupgående konsekvenser för den territoriella sammanhållningen och den ekonomiska utvecklingen. Huspriser och hyror steg med i genomsnitt 48 % mellan 2015 och 2023, väsentligt mer än inkomstökningarna. År 2023 översteg boendekostnaderna 40 % av den disponibla inkomsten för 10,6 % av hushållen i städerna och för 7 % av hushållen på landsbygden (Eurostat, 2024) ⁽¹⁾. I europeiska observationsnätverket för territoriell utveckling och sammanhållnings (Espon) projekt House4All avslöjas slående skillnader i överkomliga bostadspriser mellan regioner: såväl stadskärnor som områden med varaktiga geografiska nackdelar kämpar med allvarliga svårigheter ⁽²⁾.

2.2 Bostäder till överkomlig kostnad är ett flerdimensionellt koncept som handlar om mer än bara kostnaderna för hyror eller amorteringar. Det omfattar ett brett spektrum av faktorer som påverkar ett hushålls förmåga att få tillgång till och bibehålla en lämplig bostad, däribland energi- och elräkningar, renoverings- och underhållskostnader, tillgänglighetsanpassning samt tillgången till transporter och tjänster av allmänt intresse. På utbudssidan är bostäder till överkomlig kostnad också en konsekvens av tillgången på lämpliga bostäder. Eftersom dessa kostnader varierar kraftigt inom EU beroende på typ av bostad, energieffektivitet, geografiskt läge och inkomstnivåer är utmaningarna när det gäller överkomlighet inte desamma i hela EU. De är ett uttryck för nationella bostadssystem, skillnader mellan stad och landsbygd och lokala ekonomiska förhållanden, vilket gör att det krävs platsbaserade politiska åtgärder snarare än universallösningar.

2.3 Krisen när det gäller bostäder till överkomlig kostnad har långtgående ekonomiska konsekvenser som direkt påverkar sammanhållningspolitiska mål.

- Den begränsar arbetskraftens rörlighet, förhindrar arbetstagare att flytta till regioner med bättre ekonomiska möjligheter.
- Den minskar ekonomisk produktivitet genom felaktig fördelning av humankapital och överdrivet långa restider.
- Den förvärrar den territoriella polariseringen mellan regioner med hög tillväxt och regioner som är utsatta för demografiskt tryck.
- Den avleder hushållsinkomster från annan produktiv ekonomisk verksamhet och minskar lokala ekonomiska multipliceringseffekter.
- Den skapar hinder för tillgång till utbildnings- och anställningsmöjligheter, vilket särskilt påverkar ungdomar.
- Den vidgar sociala klyftor, då antalet hemlösa har stigit kraftigt, samtidigt som allt fler europeer inte längre har råd med anständiga bostäder och lever under oacceptabla förhållanden.
- Den drabbar i synnerhet vissa utsatta sociala grupper vars möjlighet att anpassa sig efter bostadsmarknadens växlande regler förblir ytterst knappa, såväl som medelinkomsthushåll. Dessutom drabbas personer med funktionsnedsättning och äldre personer, eftersom endast en begränsad del av bostadsbeståndet är tillgänglig för dem.

2.4 Sammanhållningspolitiken har ökat stödet till bostadsinsatser sedan 2007. Under programperioden 2021–2027 kommer ungefär 6,5 miljarder euro att avsättas för energieffektivitet i bostäder, tillsammans med investeringar i förnybar energi, klimatanpassning och subventionerat boende genom olika politiska mål. Det krävs dock en mer strategisk och övergripande ansats för att tackla dagens bostadsutmaningar.

⁽¹⁾ Stigande bostadskostnader i EU: fakta (infografik): <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 Syftet med detta yttrande är att undersöka hur sammanhållningspolitiken mer effektivt kan ta itu med utmaningarna när det gäller bostäder till överkomlig kostnad för att främja sitt huvudmål: ekonomisk, social och territoriell sammanhållning. I yttrandet utforskas hur strategiska bostadsinvesteringar kan stimulera regional ekonomisk utveckling, öka konkurrenskraften, förbättra effektiviteten på arbetsmarknaden och minska de territoriella skillnaderna. Det innehåller konkreta rekommendationer för att förbättra befintliga instruments effektivitet under återstoden av perioden 2021–2027 och utveckla en mer omfattande strategi för bostäder till överkomlig kostnad inom ramen för sammanhållningspolitiken efter 2027.

3. Allmänna kommentarer

3.1 Europeiska ekonomiska och sociala kommittén anser att ekonomiskt överkomliga och subventionerade bostäder bör betraktas som en hörnsten i den europeiska sociala modellen. EU och dess medlemsstater och de regionala och lokala myndigheterna måste genomföra politik som gör subventionerat boende ekonomiskt överkomligt, hållbart och tillgängligt för alla som behöver det. För att hantera krisen är det även nödvändigt att påskynda och öka byggandet av ekonomiskt överkomliga bostäder och tillhandahålla fler hyresrätter. I detta syfte anser EESK det vara lämpligt att undersöka metoder som möjliggör inte bara snabbt byggande av bostäder till överkomlig kostnad utan även lägre boendekostnader.

3.2 Kommittén noterar att bostäder till överkomlig kostnad är ett kritiskt ekonomiskt infrastrukturproblem och inte bara bekymmersamt i socialt hänseende, även om överkomliga och hållbara bostäder visserligen är en grundläggande social rättighet. När boendekostnaderna överstiger inkomstillväxten undermineras den grundläggande ekonomiska principen för arbetskraftens rörlighet – hörnstenen i EU:s inre marknad. Då uppstår en ineffektivitet på marknaden som påverkar hela den europeiska ekonomin. Bostadsproblemet är både en orsak till och en följd av territoriella skillnader, och mönster när det gäller överkomligheten avslöjar en ojämn geografi som förstärker det ekonomiska glappet mellan europeiska regioner ⁽¹⁾.

3.3 Bostadsbyggande och hyrespolitik förblir en behörighet för medlemsstaterna enligt subsidiaritetsprinciperna, men EU påverkar sektorn genom konkurrenslagstiftning och dess undantag (sociallagstiftning, tjänster av allmänt ekonomiskt intresse). Kommissionens uppgift är att skapa en lämplig ram som gör det möjligt för nationella och regionala myndigheter att effektivt bekämpa bostadskrisen med hänsyn till skiftande lokala behov och demografiska utmaningar.

3.4 EESK betonar att hanteringen av bostadskrisen inte bara kräver mer medel utan även smartare finansieringsstrategier. Med tanke på den årliga investeringsklyfta på 270 miljarder euro som har identifierats av EIB är överföringen av resurser inom de nuvarande sammanhållningspolitiska anslagen uppenbart otillräcklig. Sammanhållningspolitiken bör fungera som den huvudsakliga ramen för samordning av kompletterande instrument samt mobilisering av offentligt och privat kapital till ekonomiskt överkomliga bostadslösningar, där EIB spelar en central roll när det gäller att utveckla finansieringsinstrument som är anpassade till olika regionala behov.

3.5 EESK välkomnar att kommissionen för första gången har inrättat en arbetsgrupp för bostadsfrågor och gett en kommissionsledamot ansvaret för bostadsfrågor med målet att utarbeta en EU-plan för bostäder till överkomlig kostnad. Denna arbetsgrupp bör dock inkludera företrädare för medlemsstaterna, lokala myndigheter, arbetsmarknadens parter, organisationer för de fria yrkena och andra organisationer i det civila samhället samt EESK och ReK för att en övergripande integrering av bostadsmålen i EU:s politik ska kunna garanteras. Kommissionen bör genomföra en grundlig bedömning av hur de aktuella sammanhållningsutgifterna påverkar bostadsmarknaderna, utifrån Espons innovativa övervakningsarbete för att utveckla en omfattande resultattavla över ekonomiskt överkomliga bostäder som mäter ekonomiska och territoriella resultat.

3.6 EESK stöder antagandet av en övergripande europeisk ram som klargör de sammanhängande elementen i bostadsfrågan (subventionerat boende, överkomliga hyresbostäder, överkomligt ägande) för att tillhandahålla rättssäkerhet för investeringar, samtidigt som en konkret definition inte får inskränka utrymmet för specifika lösningar på medlemsstatsnivå. EESK stöder även ReK:s förslag om att öka de medel som anslås till InvestEU:s sociala del och uppmuntrar medlemsstaterna att omfördela oanvända medel från sina nationella planer för återhämtning och resiliens till finansieringsinstrument med fokus på bostäder som hanteras av lokala myndigheter.

⁽¹⁾ 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 EESK anser att nationell och europeisk politik som syftar till att främja ekonomisk tillväxt genom turism eller fastighetsutveckling bör ta hänsyn till hur de eventuellt påverkar lokala bostadsmarknader och vidta lämpliga åtgärder för att skydda rätten till anständiga bostäder till överkomlig kostnad.

4. Särskilda kommentarer

Ekonomisk konkurrenskraft och arbetskraftens rörlighet

4.1 Krisen när det gäller bostäder till överkomlig kostnad är inte bara en social utmaning. Utöver andra utmaningar såsom demografiska utmaningar, inklusive en åldrande befolkning, utgör den även ett allvarligt ekonomiskt hot mot EU:s konkurrenskraft. I den nionde sammanhållningsrapporten ⁽⁴⁾ belystes hur bostadskostnaderna blir en allt större börda som minskar den totala ekonomiska tillväxten och utvecklingen lokalt. På liknande sätt saknar regioner som drabbas av kompetensflykt ofta bostäder till överkomlig kostnad för unga yrkesutövare och kvalificerade arbetstagare, vilket vidmakthåller cykler av ekonomisk nedgång trots andra insatser genom sammanhållningspolitiken som syftar till att motverka dessa trender.

4.2 Företagens konkurrenskraft drabbas när företag i områden med dyra bostäder pressas av ett lönetryck som försvagar deras internationella konkurrenskraft och som strider mot sammanhållningspolitikens mål att skapa konkurrenskraftiga regionala ekonomier. Produktiviteten urholkas ytterligare av långa pendlingstider på grund av svårigheter att hitta bostäder till rimliga priser i stadskärnor, vilket har en mätbart negativ inverkan på regional ekonomisk avkastning och medför ett betydande koldioxidavtryck. Bostadskostnaderna överstiger 40 % av hushållsinkomsterna, bromsar den totala ekonomiska tillväxten och utvecklingen av lokala företag och minskar effektiviteten hos andra sammanhållningspolitiska investeringar för att stimulera ekonomisk verksamhet.

4.3 Bostadskrisen skapar också hinder för sysselsättningen, eftersom nyckelpersonal och tillhandahållare av tjänster tvingas bort från dyra bostadsområden, vilket leder till personalbrist inom viktiga sektorer som hälso- och sjukvård, utbildning, tjänster av allmänt intresse och offentliga tjänster. Innovationen begränsas eftersom unga entreprenörer och anställda vid uppstarts företag inte har råd att bo i innovationscentrum, vilket inte är förenligt med sammanhållningspolitikens tyngdpunkt på innovation och smart specialisering som drivkrafter för regional konvergens. Bostadskostnadens börda gör hushållen och de regionala ekonomierna mer utsatta för ekonomiska chocker, vilket visade sig under pandemin, och detta försvagar den motståndskraft som sammanhållningspolitiken syftar till att bygga.

Territoriell sammanhållning och regional utveckling

4.4 Bostadskrisen tar sig olika uttryck i olika europeiska regioner, och i Espons House4All-projekt avslöjas tydliga skillnader mellan stadskärnor, landsbygden och randområden. Dessa olikheter återspeglar och förstärker vidare mönster av territoriell ojämlikhet som sammanhållningspolitiken är tänkt att få bukt med. Den senaste tidens kris i form av ökade levnadskostnader har gjort att omfattningen av bostadsproblemet har ökat avsevärt, och nu drabbas inte bara traditionellt subventionerat boende, utan även bostäder till överkomlig kostnad för medelinkomsthushåll, särskilt i ekonomiska tillväxtområden och storstadsområden. Sammanhållningspolitiken bör fungera som ett viktigt instrument för att bygga vidare på rekommendationerna i Amsterdampakten, särskilt när det gäller att förbättra regelverk och finansieringsmodeller för bostäder till överkomlig kostnad i stadsområden.

4.5 Koncentrationen av näringsverksamhet till stadskärnor har skapat ett bostadstryck i dessa områden medan fastigheter i avfolkningsregioner lämnas tomma, vilket förstärker den geografiska polariseringen. Problemet med bostäder till överkomlig kostnad drabbar nu hushåll med medelinkomster i tillväxtområden, medan landsbygden står inför försämrad bostadskvalitet trots lägre priser. Öar, bergsregioner och de yttersta randområdena ställs inför specifika utmaningar som hänger samman med bristen på mark och turismtryck som på grundval av artikel 174 i EUF-fördraget förtjänar särskild uppmärksamhet, i likhet med gränsregioner som har en unik bostadsmarknadsdynamik.

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

4.6 Problemet med bostäder till överkomligt pris sträcker sig bortom städernas administrativa gränser till funktionella stadsområden, vilket kräver samordnade strategier för storstadsområden. Betoningen på flernivåstyre i agendan för städer utgör en grund för sådana strategier. Medelstora städer erbjuder möjliga lösningar på bostadskrisen om de stöds genom tillräckliga investeringar, konnektivitet och tjänster av allmänt intresse, vilket ger fler alternativ till bostäder till överkomlig kostnad, samtidigt som detta fortfarande erbjuder ekonomiska möjligheter, vilket är en underutnyttjad resurs i territoriella utvecklingsstrategier och en möjlig ventil för överhettade bostadsmarknader i storstadsområden.

4.7 Den mest akuten bristen på bostäder till överkomlig kostnad hittar man i tillväxtområden i storstäder som genomgår ett ekonomiskt uppsving. Paradoxalt nog förvärrar ekonomisk tillväxt ofta bristen på bostäder till överkomlig kostnad i dessa områden, vilket underminerar själva det välstånd som tillväxten genererar. Det leder till att personal inom samhällsviktig verksamhet exkluderas och till ohållbara levnadsvillkor för medelinkomsthushåll. Mycket turisttåta regioner kämpar med ett unikt tryck från fritidsbostäder och korttidsuthyrning som skapar stora svårigheter för lokala invånare att hitta bostäder till med överkomliga priser, vilket underminerar den sociala sammanhållningen och den ekonomiska hållbarheten ⁽⁵⁾.

4.8 Metoden att locka till sig investeringar i fastighetssektorn med hjälp av guldvisum-program har haft ytterst skadliga effekter på vissa delar av fastighetsmarknaden i flera medlemsstater ⁽⁶⁾.

4.9 Hemlöshet har blivit ett stort socialt problem och drabbar allt oftare arbetstagare vars inkomst inte räcker till för att täcka boendekostnaderna, vilket gör arbetstagare till den snabbast växande gruppen av hemlösa i Europa ⁽⁷⁾. EESK har efterlyst en strategi för hemlöshet inom EU i ett yttrande som antogs i december 2023 ⁽⁸⁾. Strategin går ut på att integrera den europeiska plattformen för åtgärder mot hemlöshet i den europeiska planeringsterminen och har fått stöd genom en rekommendation från rådet. Detta kräver olika boendearrangemang som möjliggör social integrering samt mer effektiva kollektivförhandlingar för att säkerställa löner som går att leva på.

4.10 Man bör på allvar ta till sig den erfarenhet och bästa praxis som finns hos nationella, regionala och lokala myndigheter som arbetar för utvecklingen av ekonomiskt överkomliga subventionerade boenden i hela EU, med målet att bibehålla överkomliga priser på längre sikt. Den franska modellen är särskilt intressant i detta avseende. Enligt den används privata medel från enskilda sparkonton för att tillhandahålla långsiktiga, räntefria lån för subventionerat boende, vilket leder till varaktigt lägre priser. I den danska modellen används privata medel i revolverande fonder för underhåll och renovering av subventionerade bostäder, som också förblir kostnadsmässigt överkomliga över tid. Den finländska "bostad först"-politiken är ett utmärkt exempel på hur hemlöshet kan minskas och på hur boendevillkoren för utsatta grupper kan förbättras väsentligt ⁽⁹⁾. Kommittén uppmanar därför med kraft medlemsstaterna att uppfylla åtagandena i Lissabondeklarationen och integrera bostad först-metoden i sina nationella strategier.

Investeringar och finansiella instrument

4.11 Enligt vad som framhålls i arbetsdokumenten avsätter sammanhållningspolitiken ungefär 7,5 miljarder euro till bostadsrelaterade investeringar, vilka tillsammans med nationell medfinansiering uppgår till 10,5 miljarder euro. Kommissionsledamot Raffaele Fitto's förslag att fördubbla sammanhållningspolitikens investeringar i bostäder till överkomlig kostnad innebär en stor chans, men för att nå största möjliga inverkan krävs innovativa finansiella metoder och strategisk tilldelning av resurser inom ramen för sammanhållningspolitiken. Medlen måste vara finansiellt sunda och även tillgängliga för offentliga företag inom subventionerat boende och icke-vinstdrivande bostadsförmedlare, inklusive kooperativ och bostadsföreningar. Enligt EIB:s investeringsrapport beräknas det årliga investeringsgapet uppgå till 270 miljarder euro när det gäller bostäder till överkomlig kostnad, och det framhålls att enbart i år har en miljon bostäder inte blivit byggda, samtidigt som Europa behöver renovera 5 miljoner bostäder om året. Sammanhållningspolitiken kan inte överbrygga detta gap, men den bör fungera som huvudsaklig samordningsram för att mobilisera ytterligare resurser, medan EIB och nationella investeringsbanker spelar en viktig roll som finansieringspartner ⁽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⁾ Yttrande från Europeiska ekonomiska och sociala kommittén om För en EU-ram för nationella strategier mot hemlöshet som bygger på "Bostad först"-principen (yttrande på eget initiativ) (EUT C, C/2024/1567, 5.3.2024, ELI: <http://data.europa.eu/eli/C/2024/1567/oj>).

⁽⁹⁾ Finland: <https://housingfirsteurope.eu/country/finland/>.

⁽¹⁰⁾ Förslag till betänkande om kontrollen av Europeiska investeringsbankens finansiella verksamhet – årsrapport: https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/ECON-PR-770192_EN.pdf.

4.12 Investeringar i ekonomiskt överkomliga, tillgängliga och hållbara bostäder bör vara en strategisk prioritering för EU:s sammanhållningsfonder efter 2027 med stöd av en strategi som integrerar ekonomiskt överkomliga bostäder utöver subventionerat boende, med bibehållna renoveringsåtgärder. Alla investeringar bör också inbegripa ett krav på tillgänglighet vid renovering och uppförande av nya byggnader inom ramen för alla initiativ på området energieffektivitet och annan politik som syftar till att göra byggnader mer hållbara. Investeringar bör också inriktas på att i efterhand anpassa redan uppförda fastigheter för att göra dem tillgängliga där så är möjligt och ge stöd för att täcka kostnaderna för ytterligare utrustning som gör det möjligt för personer med funktionsnedsättning att fullt ut utnyttja sina hem och komma till rätta med eventuella strukturella hinder. Sammanhållningspolitiska medel skulle kunna kopplas till offentligt markägande eller icke-vinstdrivande kooperativ. Sammanhållningspolitikens tillämpningsområde skulle kunna utvidgas till att inkludera kooperativ som köper allmänningar och kostnadsbaserade boendemodeller som verkar på nationell nivå. Dessa strategier bör anpassas efter de risker som klimatkrisen medför och främja bostäder som klarar av klimatkrisens effekter, särskilt i de regioner och områden som är mest utsatta för klimatförändringarna,

4.13 I likhet med ReK menar EESK att det behövs en lagstiftningsram inom EU för att föra fram och ta itu med de utmaningar som bostadskrisen medför. Det innebär att man måste åtgärda de brister i EU-lagstiftningen som lyfts fram i domstolens beslut ⁽¹¹⁾ och som har hämmat medlemsstaternas finansiering av initiativ för subventionerat boende och bostäder till överkomlig kostnad. I avsaknad av tydliga rättsliga instrument fortsätter spekulatören på bostadsmarknaderna att öka. På samma sätt, och parallellt, måste frågan om insyn i fastighetstransaktioner hanteras och användningen av guldvisum begränsas.

4.14 Ett av de största hindren för finansiering beror på osäkerhet om rättsläget i fråga om EU:s regler för statligt stöd för investeringsfonder i bostäder till överkomlig kostnad, på grund av den snäva definitionen av begreppet "subventionerat boende". Vi välkomnar kommissionens åtagande att se över reglerna för tjänster av allmänt ekonomiskt intresse och att inkludera en definition av bostäder till överkomlig kostnad som tar fasta på medlemsstaternas särdrag och även på behovet av en bättre definition av subventionerat boende ⁽¹²⁾. Dessa definitioner behöver tillämpas på alla områden inom Erufs och Sammanhållningsfondens program. Ett viktigt verktyg för att komma till rätta med krisen när det gäller bostäder till överkomlig kostnad är att utnyttja synergieffekterna och kombinationen av finansieringsinstrument från olika typer av fonder, som läggs samman med målet att se till att alla har tillgång till bostäder till överkomlig kostnad.

4.15 Medel från Eruf, Sammanhållningsfonden och ESF+ skulle också kunna användas till bostäder till överkomlig kostnad. Det behövs dock en översyn ⁽¹³⁾ av förordningarna som reglerar Eruf, Sammanhållningsfonden och Fonden för rättvis omställning, inklusive Eruf+, för att säkerställa att de tillhandahåller ökat stöd för investeringar, med fokus på att öka energieffektiviteten och ekonomiskt överkomliga bostadsalternativ och undersöka hur tillämpningen av förnybara energikällor kan optimeras för nydanande byggprojekt, samt hur tillhandahållande av mark kan optimeras.

4.16 EESK välkomnar EU-plattformen för bostäder till överkomlig kostnad som tillsammans med EIB ska ta vara på privata investeringar på plats och tillhandahålla rådgivningstjänster för medborgare och regioner. Alla faser av projektcykeln och tiden efter är inkluderade, i nära samarbete med EIB och lokala myndigheter. Detta instrument kan ta itu med den nationella politikens påvisade ineffektivitet när det gäller att stärka finansieringen av bostadsmarknaden ⁽¹⁴⁾. I detta sammanhang menar kommittén att 0 % ränta bör tillämpas på EIB-lån till subventionerat boende. Denna åtgärd kunde få ett ännu större genomslag i kombination med att "[...] lån, garantier och eget kapital i överkomliga bostäder inte bör beaktas i stabilitets- och tillväxtpaktens och den europeiska planeringsterminens förfarande vid alltför stora underskott", vilket efterlystes i det första betänkandet från Europaparlamentets REGI-utskott och i ett EESK-yttrande ⁽¹⁵⁾ som nyligen har offentliggjorts.

4.17 Eftersom bostäder är en nationell behörighet rekommenderar EESK en strategisk användning av medel för att öka effektiviteten. Medel från kommissionen bör i detta avseende avsättas för att förbättra insynen och bedöma behoven. Det krävs tydliga data om tilldelning, eftersom informationen för närvarande ofta ges per projekt snarare än att tillhandahålla en övergripande förståelse av tilldelningen av bostäder inom ramen för faciliteten för återhämtning och resiliens.

⁽¹¹⁾ Mål T-202/10: Talan väckt den 29 april 2010 — Stichting Woonlinie m.fl. mot kommissionen (EUT C 179, 3.7.2010, s. 50).

⁽¹²⁾ Statligt stöd – översyn av reglerna för tjänster av allmänt ekonomiskt intresse, Europeiska kommissionen – 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/sv/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⁾ Yttrande från Europeiska ekonomiska och sociala kommittén – Subventionerade bostäder i EU – anständiga, hållbara och till överkomliga priser (yttrande på eget initiativ) (EUT C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: <http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj>).

4.18 EU:s bostadspolitik kan bara fungera om den bygger på tillförlitliga data. Detta förutsätter att det finns ett statistiskt verktyg på EU-nivå som innehåller samtliga avgörande och operativa element som behövs för att bostadspolitikerna ska kunna utvecklas, genomföras och övervakas. Därför bör ett statistiskt verktyg på EU-nivå tas fram och optimeras med målet att tillhandahålla alla relevanta och operativa data som har betydelse för utformningen, genomförandet och övervakningen av bostadspolitik. Syftet ska vara att förbättra insynen och bidra till att bekämpa spekulation och penningtvätt på bostadsmarknaden, vilket har varit ett problem det senaste årtiondet.

4.19 Många regioner, särskilt de med begränsad finansiell och administrativ kapacitet, har svårt att på ett ändamålsenligt sätt utnyttja de sammanhållningsmedel som finns för bostäder. Utmaningen att i högre grad dra nytta av medlen kräver specifikt tekniskt stöd och kapacitetssuppletering som går utöver de insatser som erbjuds i dag. EIB:s föreslagna "blandningsstrategi" för att mobilisera sammanhållningsmedel för bostadsprojekt är en lovande lösning, men kräver förenkling och standardisering för att få genomslag.

4.20 Regler för statligt stöd och definitioner av tjänster av allmänt ekonomiskt intresse begränsar offentliga investeringar i bostäder till överkomlig kostnad bortom den snäva definitionen av subventionerat boende. Dessa bestämmelser behöver ses över omgående för att möjliggöra mer effektiva offentliga insatser genom sammanhållningsinstrument.

4.21 Bostadssektorn behöver innovativa finansiella produkter som kan mobilisera begränsade offentliga medel för att locka privat kapital, samtidigt som överkomliga priser på lång sikt säkerställs. Sammanhållningspolitikens finansieringstekniska kapacitet, särskilt genom finansieringsinstrument, erbjuder stora möjligheter att ta itu med bostadsbehoven. Investeringar i bostäder till överkomlig kostnad genererar väsentliga ekonomiska fördelar då de skapar sysselsättning, sänker offentliga utgifter för tillfälliga boenden och ger förbättrade hälsoresultat och produktivitetsvinster. Dessa fördelar bör beaktas i sammanhållningspolitiken vid kostnads-nyttoanalyser och beslut om programmeringsplaner.

4.22 Det är absolut nödvändigt att dra fördel av befintliga bostäder som står tomma. Instrument som har visat sig fungera effektivt i vissa sammanhang, såsom en skatt på tomma eller oanvända bostäder, verktyg för fysisk planering, beskattning av vinster vid ändrad markanvändning och särskild zonindelning för subventionerade bostäder eller skatteincitament för renovering av bostäder, skulle kunna vara ett sätt att få tillbaka dessa bostäder på marknaden.

4.23 Principen om ekonomiskt överkomliga och hållbara bostäder innebär även att planeringen av nya bostäder inte sker på bekostnad av den naturliga eller sociala miljön. Renovering av gamla bostadsområden eller återanvändning av gamla byggnader som inte ursprungligen var avsedda för bostadsändamål bör prioriteras framför byggande av nya bostadsområden.

4.24 Bostadsinvesteringar kräver tålmodigt kapital och långsiktiga finansieringshorisonter som passar bostädernas karaktär som infrastruktur snarare än som handelsvara. Detta kräver mer mogna finansieringsinstrument än de som vanligtvis finns på den kommersiella marknaden, vilket gör EIB till en idealisk partner för sammanhållningspolitiken inom detta område. Finansieringsinstrument som återanvänder avkastning på återinvesteringar kan skapa hållbara finansieringsmekanismer för bostäder utanför programcykler. Ramverket för finansieringsinstrument inom sammanhållningspolitiken bör breddas för att ge bättre utrymme för bostadsinvesteringar, med särskilt fokus på medel för hållbar stadsutveckling, i enlighet med ReK:s förslag.

4.25 Reform- och investeringsstrategin i den kommande fleråriga budgetramen skapar lovande möjligheter att hantera krisen med bostäder till överkomlig kostnad, särskilt om sammanhållningsmedlen kan kopplas samman med nödvändiga strukturreformer. Genom att kombinera investeringar i bostadsbyggande med reformer av tillståndprocesser⁽¹⁶⁾, bestämmelser för zonindelning och markanvändning (för att säkerställa att det finns krav på icke-vinstdrivande boende) och regler för statligt stöd, samt hantera bristen på arbetskraft i bygg- och renoveringssektorerna⁽¹⁷⁾ kan EU samtidigt ta itu med begränsningar på utbudssidan och finansieringsunderskott.

⁽¹⁶⁾ Europeiska investeringsbanken, investeringsrapport 2024–25 "Innovation, integration och förenkling i Europa".

⁽¹⁷⁾ Europeiska arbetsmyndigheten "Labour shortages and surpluses in Europe 2023": <https://www.ela.europa.eu/en/publications/labour-shortages-and-surpluses-europe-2023>.

4.26 Problemen i samband med genomförande är dock fortfarande betydande. Att göra finansieringen villkorlig av specifika reformer skulle kunna skapa flaskhalsar i regioner där myndigheterna inte har kapacitet eller politisk vilja att genomföra ändringar. Bostadsmarknaderna och bostadsbehoven varierar kraftigt inom EU och till och med inom medlemsstaterna, så kommissionen måste tillsammans med medlemsstaterna och i linje med den praxis som utvecklats inom ramen för den europeiska planeringsterminen ta fram en skräddarsydd strategi som tar hänsyn till varje medlemsstats särdrag. En inkomstbaserad strategi väcker frågor om lämpliga mätvärden, eftersom bostadssituationer ofta utvecklas över längre tidsramar än programcykler, vilket skapar en risk att snabba lösningar uppmuntras framför hållbara.

4.27 I nästa fleråriga budgetram skulle bostäder uttryckligen kunna erkännas som en faktor som bidrar till ekonomisk konkurrenskraft och integreras i den europeiska konkurrenskraftsfondens tillämpningsområde, så att bostadsåtgärder kopplas till effektivitet på arbetsmarknaden och innovationsekosystemets utveckling. I budgetramen bör även investeringar i bostäder till överkomlig kostnad övervägas som en prioritering för låg- och medelinkomsthushåll. En specifik procent av Europeiska utvecklingsfondens (EUF) medel bör öronmärkas för nationella och regionala bostadsstrategier, som skulle kopplas till traditionella sammanhållningsprogram.

4.28 Särskilt när det gäller sammanhållningsregioner måste territoriella utvecklingsstrategier beakta det faktum att insatser för bostäder till överkomlig kostnad måste väga omedelbara behov mot långsiktiga utvecklingsmål. Bostäder till överkomlig kostnad är avgörande för territoriell sammanhållning och arbetskraftens rörlighet, samtidigt som bostadssektorn riskerar att bli ännu ett område där medel avleds från viktiga konvergensmål. Ett lyckat resultat kommer slutligen att vara beroende av att man hittar rätt balans mellan nödvändiga reformer och flexibla investeringsstrategier, där man tar fasta på bostädernas dubbla roll för social sammanhållning och ekonomisk utveckling, samtidigt som det säkerställs att bostadsbegränsningar inte underminerar Europas konkurrenskraft i den globala ekonomin totalt sett.

Bryssel den 17 juli 2025.

Oliver RÖPKE

*Europeiska ekonomiska och sociala kommitténs
ordförande*