



Opinia Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego
O europejski plan na rzecz przystępnych cenowo mieszkań: wkład społeczeństwa obywatelskiego
(opinia rozpoznawcza na wniosek duńskiej prezydencji Rady)

(C/2026/26)

Sprawozdawca: **John COMER**

Współsprawozdawca: **Thomas KATTNIG**

Doradczynie i doradcy	Frank ALLEN (z ramienia sprawozdawcy) Marisa HERZOG-PERCHTOLD (z ramienia współsprawozdawcy)
Wniosek o konsultację	Wniosek duńskiej prezydencji Rady UE 7.2.2025
Podstawa prawna	Art. 304 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej
Sekcja odpowiedzialna	Sekcja Transportu, Energii, Infrastruktury i Społeczeństwa Informacyjnego
Data przyjęcia przez sekcję	4.9.2025
Data przyjęcia na sesji plenarnej	18.9.2025
Sesja plenarna nr	599
Wynik głosowania (za/przeciw/wstrzymało się)	111/4/10

1. Wnioski i zalecenia

1.1. EKES z zadowoleniem przyjmuje zapowiedź pierwszego planu na rzecz przystępnych cenowo mieszkań oraz powołanie komisarza ds. mieszkalnictwa. Jest bardzo ważne, by ten komisarz jak najszybciej przygotował i opublikował plan, aby przyspieszyć postępy w przezwyciężaniu kryzysu mieszkaniowego. Dla powodzenia tej nowej inicjatywy konieczne jest również, aby pierwsza w historii grupa zadaniowa zajmująca się mieszkalnictwem, która ma na celu opracowanie i wdrożenie wspomnianego planu i powiązanych inicjatyw politycznych, otrzymała istotne kompetencje i rolę do odegrania.

1.2. EKES wzywa Komisję do opracowania planu działania na rzecz egzekwowania podstawowego prawa do mieszkania, podkreślając, że prawo to musi być formalnie zapisane w prawie pierwotnym UE.

1.3. EKES podkreśla pilną potrzebę skoordynowanego podejścia UE do problemu niedoboru przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań, przy jednoczesnym poszanowaniu zasady pomocniczości, ponieważ polityka mieszkaniowa pozostaje przede wszystkim w gestii państw członkowskich.

1.4. Należy zreformować zasady pomocy państwa, aby umożliwić szerszy dostęp do mieszkań socjalnych. Obecna definicja usługi świadczonej w ogólnym interesie gospodarczym wyklucza istotne grupy i ogranicza zdolność państw członkowskich do reagowania na rosnący popyt.

1.5. EKES wzywa Komisję Europejską do podjęcia skoordynowanej inicjatywy z państwami członkowskimi w celu uregulowania najmu krótkoterminowego. Przejrzysta wymiana danych, środki ukierunkowane terytorialnie oraz ścisły nadzór nad inwestycjami spekulacyjnymi i uchylaniem się od opodatkowania mają zasadnicze znaczenie dla ochrony prawa do mieszkania i zapewnienia wszystkim dostępu do przystępnych cenowo mieszkań.

1.6. EKES zaleca, by wszystkie państwa członkowskie wprowadziły programy na rzecz realizacji zasady „najpierw mieszkanie” z myślą o zwalczaniu bezdomności w celu zmniejszenia nierówności społecznych i deprywacji.

1.7. EKES zaleca opracowanie planu działania UE w zakresie mieszkalnictwa, aby stworzyć spójną politykę przeciwdziałania kryzysowi mieszkaniowemu. Należy nadać priorytet nowemu europejskiemu ładowi na rzecz przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań oraz umożliwić publicznym, nienastawionym na zysk lub nastawionym na ograniczony zysk dostawcom mieszkań dostęp do finansowania długoterminowego za pośrednictwem proponowanej ogólnoeuropejskiej platformy inwestycyjnej Europejskiego Banku Inwestycyjnego (EBI).

1.8. Organy publiczne muszą wspierać nienastawionych na zysk lub nastawionych na ograniczony zysk dostawców mieszkań, ulepszając dostęp do przystępnych cenowo gruntów i finansowania, oferując zachęty podatkowe oraz zapewniając skuteczniejsze i szybsze procedury zagospodarowania przestrzennego i udzielania pozwoleń na budowę. Aby zapewnić przystępne cenowo mieszkania z korzyścią dla całej ludności, musimy zaangażować wszystkie podmioty. EKES apeluje o mobilizację inwestycji zarówno prywatnych, jak i publicznych, poprawę dostępu gospodarstw domowych i osób młodych do kredytów hipotecznych, usprawnienie otoczenia regulacyjnego i administracyjnego dla przedsiębiorstw budowlanych, a także o większe wsparcie dla badań naukowych i innowacji; wzywa też wszystkie odpowiednie podmioty, by dalej działały na rzecz zwiększenia atrakcyjności przemysłu budowlanego.

1.9. EKES zaleca, by zwiększyć inwestycje publiczne w dostępne mieszkania socjalne i przystępne cenowo, które nie powinny podlegać dotyczącym zadłużenia zasadom określonym w pakcie stabilności i wzrostu.

1.10. Komitet uważa, że istnieje potrzeba znacznego nasilenia cyfryzacji w sektorze mieszkaniowym. Jego zdaniem polityka spójności powinna służyć jako główne ramy koordynacji instrumentów uzupełniających, mobilizując kapitał publiczny i prywatny na rzecz przystępnych cenowo rozwiązań mieszkaniowych, a EBI powinien odgrywać kluczową rolę w opracowywaniu instrumentów finansowych dostosowanych do różnych potrzeb regionalnych. Konieczna jest większa mobilizacja inwestycji prywatnych.

1.11. EKES opowiada się za „obligacjami mieszkaniowymi” jako narzędziem inwestycyjnym, w ramach którego banki i osoby fizyczne z UE mogłyby inwestować, aby zapewnić kapitał na inwestycje mieszkaniowe.

1.12. Każde państwo członkowskie musi szybko zrewidować i sfinalizować swoje krajowe ramy planowania. Należy prędko zająć się wszelkimi przeszkodami powodującymi nadmierne opóźnienia w wydawaniu pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych.

1.13. Do programów mieszkaniowych należy włączyć wymiar niepełnosprawności, aby zapewnić dostępność, a także przystępność cenową i zrównoważoność. Ponadto wskaźniki dotyczące mieszkalnictwa należy uwzględnić w krajowych programach reform i stabilności/konwergencji.

1.14. Państwa członkowskie muszą przeciwdziałać ubóstwu energetycznemu poprzez inwestowanie w odnawialne źródła energii w celu obniżenia kosztów i emisji. Nowe budynki powinny być wyposażone w odnawialne systemy zapewniające trwałą przystępność cenową i zrównoważony charakter budynku.

1.15. Podziału gruntów rolnych na działki budowlane powinno się dokonywać starannie. Należy też ograniczyć spekulacje gruntami i skupowanie gruntów w celach spekulacyjnych. Trzeba dać pierwszeństwo renowacji istniejących budynków oraz budynków znajdujących się na opuszczonych i zdegradowanych terenach.

2. Wprowadzenie

2.1. Duńska prezydencja Rady UE zwróciła się do EKES-u, by sporządził opinię rozpoznawczą w sprawie zapowiedzianego przez Komisję Europejską europejskiego planu na rzecz przystępnych cenowo mieszkań. Komitet powinien przy tym wziąć pod uwagę przypadki nakładania się i synergii między polityką mieszkaniową a polityką włączenia społecznego, a także sposób, w jaki UE i jej państwa członkowskie mogą ulepszyć i zapewnić mieszkania socjalne i przystępne cenowo, które zarówno będą sprzyjały włączeniu społecznemu, jak i będą zrównoważone.

2.2. W 2023 r. w miastach UE 10,6 % osób mieszkało w gospodarstwach domowych, które wydawały ponad 40 % swojego dochodu do dyspozycji na mieszkanie, tymczasem na obszarach wiejskich ten odsetek wynosił 7 %⁽¹⁾. To przeciążenie kosztami rośnie, co ukazuje tendencję, która jest niezrównoważona pod względem społecznym i gospodarczym.

⁽¹⁾ https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024?utm_source=chatgpt.com#housing-cost.

2.3. EKES przyjął niedawno szereg opinii w sprawie kryzysu mieszkaniowego w UE, w tym TEN/841: „Godne, zrównoważone i przystępne cenowo mieszkania socjalne w UE” ⁽²⁾.

2.4. Poważne problemy w sektorze mieszkaniowym są następstwem między innymi pandemii COVID-19 i rosyjskiej wojny napastniczej przeciwko Ukrainie. Do kryzysu przyczyniły się też wyższe koszty budynków, a także zakłócenia w łańcuchu dostaw i restrykcyjna polityka banków w zakresie udzielania pożyczek. Ogólne osłabienie budownictwa mieszkaniowego w całej UE ⁽³⁾ przyczynia się również do niedoboru przystępnych cenowo mieszkań. Niedobór ten pogarsza zdrowie ludzi, pogłębia nierówności i sprawia, że młodzi ludzie opóźniają założenie rodziny, co wpływa na współczynnik urodzeń w UE.

2.5. Koszty mieszkaniowe rosną znacznie szybciej niż płace. Ta pogłębiająca się różnica między dochodami a wydatkami mieszkaniowymi w połączeniu z szerszym kryzysem kosztów utrzymania zaostrzyła kryzys mieszkaniowy. Sytuację pogarszają jeszcze czynniki strukturalne, takie jak zmiany demograficzne i rosnąca liczba gospodarstw domowych ze względu na bardziej zróżnicowane sposoby organizacji życia i zmieniające się struktury rodzinne.

2.6. W latach 2010–2023 ceny producenta w budownictwie nowych budynków mieszkalnych w UE wzrosły o 52 % ⁽⁴⁾. Około 17 % ludności UE mieszkało w załączonych domach, a 11 % nie było w stanie odpowiednio ogrzać swoich mieszkań z powodu ubóstwa energetycznego. Z danych Eurostatu z października 2024 r. wynika, że czynsz wzrósł o 3 % w porównaniu z poprzednim rokiem, a ceny nieruchomości mieszkaniowych wzrosły o 2,9 %. W dziewięciu państwach członkowskich UE ceny te wzrosły ponad dwukrotnie od 2010 r.

2.7. Wynajem krótkoterminowy znacząco zwiększa koszty mieszkaniowe i zmniejsza dostępność wynajmu długoterminowego w miastach UE. Skuteczne regulacje – w tym przejrzystość danych, zróżnicowane środki lokalne oraz przeciwdziałanie inwestycjom spekulacyjnym i uchylaniu się od opodatkowania – mają zasadnicze znaczenie dla ochrony praw mieszkaniowych mieszkańców oraz zaradzenia szerszym kryzysom mieszkaniowym i nierównościom.

2.8. Rynki mieszkaniowe w całej Europie przyciągają coraz większy kapitał, ponieważ mieszkalnictwo zapewnia stabilność, bezpieczeństwo i przewidywalne zyski. W wielu państwach członkowskich znaczną część mieszkań na wynajem zapewniają indywidualni oszczędzający, a jednocześnie inwestorzy instytucjonalni coraz częściej traktują mieszkalnictwo jako składnik aktywów finansowych. Te dwa aspekty uwypuklają potrzebę zrównoważenia gospodarczych i społecznych funkcji mieszkalnictwa. Mieszkania na wynajem nadal mają zasadnicze znaczenie dla zaspokojenia potrzeb dużej części ludności i zapewnienia korzyści właścicielom. Jednocześnie finansjalizacja mieszkań prowadzi do wzrostu cen i osłabia przystępność cenową ⁽⁵⁾. Jednym ze sposobów pogodzenia tych perspektyw jest wzmocnienie sektora wynajmu publicznego, niekomercyjnego i wynajmu nastawionego na ograniczony zysk z czynszami opartymi na kosztach, przy czym jednocześnie przepisy powinny ograniczać inwestycje spekulacyjne, wspierać długoterminowe, stabilne zyski i chronić rolę mieszkań jako dobra społecznego.

2.9. Dostęp do przystępnych cenowo, odpowiednich, zrównoważonych, dostępnych, sprzyjających włączeniu społecznemu i odpornych mieszkań jest zarówno potrzebą społeczną, jak i prawem socjalnym i jest jedną z kluczowych zasad Europejskiego filaru praw socjalnych. Jest ono również zgodne z Powszechną deklaracją praw człowieka ONZ, a także z Agendą ONZ na rzecz zrównoważonego rozwoju 2030, Kartą ONZ z Genewy w sprawie zrównoważonego mieszkalnictwa i Konwencją ONZ o prawach osób niepełnosprawnych. Zostało również uznane w zmienionej Europejskiej karcie społecznej Rady Europy oraz w Karcie praw podstawowych Unii Europejskiej. W praktyce jednak prawa mieszkaniowe są traktowane w UE różnorodnie.

3. Uwagi ogólne

3.1. EKES z zadowoleniem przyjmuje zapowiedź pierwszego planu na rzecz przystępnych cenowo mieszkań oraz powołanie komisarza ds. mieszkalnictwa.

⁽²⁾ Opinia Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego – Godne, zrównoważone i przystępne cenowo mieszkania socjalne w UE (opinia z inicjatywy własnej) (Dz.U. C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: <http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj>).

⁽³⁾ <https://fiee-statistical-report.eu/european-union>.

⁽⁴⁾ https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024?utm_source=chatgpt.com#housing-cost.

⁽⁵⁾ Europejski Bank Centralny: <https://www.ecb.europa.eu/press/blog/date/2025/html/ecb.blog20250408~a2b4a99903.en.html>.

3.2. Czynniki społeczne, które należy wziąć pod uwagę, to dostępność, przystępność cenowa, jakość, infrastruktura i włączenie wszystkich członków społeczeństwa. Stabilne warunki mieszkaniowe wymagają takich środków jak ochrona przed eksmisją dla najemców, którzy działają w dobrej wierze i wypełniają swoje zobowiązania, zwłaszcza gdy właściciele nieruchomości są podmiotami komercyjnymi lub instytucjonalnymi, w którym to przypadku takie środki powinny być obowiązkowe. Właściciele muszą również wypełniać swoje obowiązki i w pełni przestrzegać praw najemców.

3.3. Polityka mieszkaniowa musi również koncentrować się na edukacji, zatrudnieniu i lokalnym rozwoju gospodarczym. Rosnące koszty mieszkaniowe zmniejszają siłę nabywczą najemców i właścicieli domów bez kompensacyjnych wydatków ze strony podmiotów wynajmujących, co prowadzi do negatywnych skutków gospodarczych⁽⁶⁾. Koszty budowy i utrzymania wraz z rosnącymi cenami gruntów spowodowały w ostatnich latach znaczną presję finansową na sektor mieszkaniowy.

3.4. Jeśli chodzi o czynniki środowiskowe, zasadnicze znaczenie ma odpowiednia gospodarka wodna i gospodarka odpadami, a także tereny zielone. Priorytetem jest przeciwdziałanie ubóstwu energetycznemu poprzez ograniczenie kosztów energii i redukcję emisji, w tym inwestowanie w odnawialne źródła energii (słoneczną, wiatrową, geotermalną) oraz przyjęcie zaawansowanych technologii efektywności energetycznej.

3.5. Grunty rolne należy przekształcać z ostrożnością i ograniczyć spekulacje gruntami, priorytetowo traktując renowację istniejących budynków, zmianę przeznaczenia obiektów niemieszkalnych i wykorzystanie terenów zdegradowanych. Podział na strefy musi zapewniać zarezerwowanie wystarczającej powierzchni dobrze zlokalizowanych gruntów pod przystępne cenowo mieszkania i mieszkania socjalne, zwłaszcza dla dostawców nienastawionych na zysk lub nastawionych na ograniczony zysk, aby wspierać długoterminową przystępność cenową.

4. Dalsze działania

4.1. Podział kompetencji w zakresie mieszkalnictwa między UE a państwa członkowskie jest złożony i pomocniczość jest jego istotnym elementem. Chociaż polityka mieszkaniowa pozostaje w gestii państw członkowskich, Komitet zwraca uwagę, że pilnie potrzebna jest skoordynowana reakcja UE w celu rozwiązania problemu niedoboru przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań. Kryzys mieszkaniowy zaostcza niewystarczająca podaż zrównoważonych i przystępnych cenowo mieszkań. W związku z tym trzeba wykorzystać wszelkie możliwe środki w celu zwiększenia liczby przystępnych cenowo mieszkań dostępnych na zakup lub wynajem. W tym celu musimy zaangażować wszystkich dostawców mieszkań – publicznych, nienastawionych na zysk i prywatnych.

4.2. EKES zaleca przyjęcie planu działania UE w zakresie mieszkalnictwa, w którym priorytetowo traktuje się kompleksowy nowy europejski ład skoncentrowany na mieszkaniach przystępnych cenowo i zrównoważonych, aby ustanowić spójną i skuteczną politykę mieszkaniową. Publiczne, nienastawione na zysk i nastawione na ograniczony zysk podmioty będące dostawcami mieszkań powinny mieć dostęp do długoterminowego finansowania europejskiego za pośrednictwem proponowanej paneuropejskiej platformy inwestycyjnej EBI.

4.3. Proponowany plan działania powinien zapewnić państwom członkowskim wytyczne dotyczące planowania przestrzennego wspierające zrównoważony rozwój obszarów miejskich. Obejmuje to propagowanie mobilności w miastach przy jednoczesnym zapewnieniu, aby mieszkańcy miast zachowali dostęp do wszystkich usług publicznych, infrastruktury transportowej i terenów zielonych.

4.4. Jak stwierdzono w opinii TEN/841, EKES uważa, że należy ułatwić dostęp do obecnych 19 unijnych narzędzi wsparcia i strumieni finansowania, z jasnymi warunkami powiązanymi z kryteriami przystępności cenowej, tworząc fundusz transformacji, który będzie harmonizował wszystkie istniejące narzędzia.

4.5. EKES z zadowoleniem przyjmuje plan Komisji zaproponowany z EBI dotyczący utworzenia ogólnoeuropejskiej platformy inwestycyjnej na rzecz przystępnych cenowo, zrównoważonych mieszkań, w tym dostosowania zasad pomocy państwa, uruchomienia pierwszego europejskiego planu na rzecz przystępnych cenowo mieszkań oraz opracowania strategii mieszkaniowej w celu zwiększenia podaży. Powołanie nowej grupy zadaniowej ds. mieszkalnictwa jest pozytywnym krokiem. Komisarz musi opracować plan działania i ogłosić sytuację nadzwyczajną w dziedzinie mieszkalnictwa. Należy jasno stwierdzić, że wszyscy obywatele i obywatelki UE mają podstawowe prawo do odpowiednich, przystępnych cenowo mieszkań, co musi opierać się na ustawodawstwie i być zapisane w prawie pierwotnym UE. Przystępne cenowo mieszkania należy zdefiniować jako koszty mieszkaniowe nieprzekraczające 25 % dochodu do dyspozycji gospodarstwa domowego.

⁽⁶⁾ <https://research.wu.ac.at/de/publications/der-einfluss-steigender-wohnungsmieten-auf-den-konsum-eine-makro%C3%B6-3>.

4.6. UE nie ma bezpośrednich uprawnień w zakresie polityki mieszkaniowej, ale odgrywa istotną rolę w kształtowaniu strategii na rzecz mieszkalnictwa poprzez inicjatywy takie jak dyrektywa w sprawie charakterystyki energetycznej budynków, inicjatywa „Nowy europejski Bauhaus” i fala renowacji. Celami takich inicjatyw są: przystępność cenowa, zrównoważony rozwój i włączenie społeczne.

4.7. Aby zaspokoić potrzeby mieszkaniowe w UE, potrzebne są wystarczające tereny budowlane na obszarach, gdzie liczba ludności rośnie. Należy sfinalizować rozporządzenie w sprawie odbudowy zasobów przyrodniczych (UE) 2024/1991 ⁽⁷⁾ i dyrektywę w sprawie monitorowania gleb ⁽⁸⁾, nie ograniczając dostępności terenów budowlanych. Podczas wdrażania tych uregulowań należy priorytetowo traktować potrzeby mieszkaniowe i potrzeby lokalnych organów ds. planowania. W stosownych przypadkach pomocna byłaby elastyczność na szczeblu lokalnym.

4.8. Spółdzielnie mieszkaniowe i niekomercyjne podmioty zajmujące się mieszkalnictwem w całej UE są finansowane głównie za pomocą pożyczek długoterminowych. Ten model oparty na kredytach wspiera przystępne cenowo mieszkania w wielu państwach członkowskich. Jednak rosnące stopy procentowe i koszty budowy ograniczają dalszą ekspansję. Niezbędne są odpowiednie inwestycje w mieszkalnictwo, koncentrujące się na przystępnych cenowo mieszkaniach dla osób młodych oraz na mieszkalnictwie socjalnym jako kluczowym narzędziu polityki. Organy publiczne powinny poprawić dostęp do tanich źródeł finansowania, zwiększyć dotacje i oferować zachęty podatkowe dla dostawców mieszkań socjalnych i przystępnych cenowo. Ramy planowania muszą zostać szybko sfinalizowane, a opóźnienia prawne lub proceduralne – takie jak czasochłonne oceny oddziaływania na środowisko – należy usprawnić, aby przyspieszyć budowę.

4.9. Istotną rolę do odegrania w przezwyciężaniu kryzysu mieszkaniowego w UE mają spółdzielnie mieszkaniowe. Spółdzielnie właścicieli mieszkań, spółdzielnie współwłasności oraz spółdzielnie mieszane obejmujące różne formy własności bądź wynajmu to różne aspekty spółdzielczego sektora mieszkaniowego. Aby przyspieszyć budowę mieszkań spółdzielczych, rządy krajowe, UE i EBI muszą udostępnić spółdzielniom pożyczki na rozpoczęcie działalności oraz dotacje. Tego rodzaju projekty powinny być także promowane i wspierane przez organizacje społeczeństwa obywatelskiego.

4.10. EKES wzywa do uruchomienia inwestycji zarówno prywatnych, jak i publicznych oraz do poprawy dostępu gospodarstw domowych do kredytów hipotecznych, przy jednoczesnym uwzględnieniu zabezpieczeń zapobiegających wzrostowi liczby bankructw osób prywatnych.

4.11. Kluczowe znaczenie ma również usprawnione otoczenie regulacyjne i administracyjne dla przedsiębiorstw budowlanych, wraz z jasnymi zasadami służącymi przyspieszeniu procesów budowlanych, zmniejszeniu kosztów, poprawie warunków pracy, zapewnieniu adekwatnych wynagrodzeń, zwiększeniu zrównoważoności i propagowaniu ogólnej przystępności cenowej. Ponadto potrzebne jest większe wsparcie badań naukowych, innowacji i cyfryzacji za pośrednictwem funduszy UE, aby zwiększyć wydajność w tym sektorze.

5. Mieszkania socjalne i przystępne cenowo jako podwaliny europejskiego planu na rzecz przystępnych cenowo mieszkań

5.1. EKES zaleca rozszerzenie zakresu długoterminowych inwestycji w mieszkalnictwo socjalne i uważa, że inwestycje publiczne w dostępne i przystępne cenowo mieszkania powinny być priorytetem w nowych wieloletnich ramach finansowych i nie powinny podlegać zasadom dotyczącym zadłużenia określonym w regułach fiskalnych paktu stabilności i wzrostu.

5.2. Szczególną uwagę należy zwrócić na przystępne cenowo mieszkania dla młodych ludzi i mieszkania socjalne jako kluczowe narzędzie polityki mieszkaniowej. Należy zmienić podejście polegające na skupieniu się tylko na gospodarstwach domowych o najniższych dochodach. Zasady pomocy państwa, zwłaszcza restrykcyjna definicja usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym, pilnie wymagają reformy w celu uwzględnienia gospodarstw domowych o średnich dochodach i kluczowych pracowników. Szerszy dostęp do przystępnych cenowo mieszkań i przejrzyste finansowanie UE mają zasadnicze znaczenie dla spójności społecznej i powinny umożliwiać mieszkanie się grup społecznych, zapewniać długoterminową przystępność cenową i uwzględniać modele ukierunkowane na promowanie wspólnego dobra.

5.3. EKES zaleca, by każde państwo członkowskie wprowadziło program zgodny z zasadą „najpierw mieszkanie” i wdrożyło go poprzez wsparcie finansowe zatwierdzonych organizacji mieszkaniowych nienastawionych na zysk i nastawionych na ograniczony zysk. Finansowanie powinno być udostępniane podmiotom nastawionym na zysk wyłącznie na ściśle określonych warunkach socjalnych, takich jak pułapy czynszu, długoterminowe gwarancje przystępności cenowej i obowiązkowe włączenie słabszych grup społecznych.

⁽⁷⁾ Rozporządzenie (UE) 2024/1991 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 24 czerwca 2024 r. w sprawie odbudowy zasobów przyrodniczych i zmiany rozporządzenia (UE) 2022/869 (Dz.U. L, 2024/1991, 29.7.2024, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1991/oj>).

⁽⁸⁾ COM(2023) 416 final.

5.4. Komitet wzywa Komisję, by zaczęła sporządzać w ramach europejskiego semestru roczne sprawozdania na temat stanu mieszkalnictwa w UE, które obejmowałyby m.in. szczegółowe, dostarczane przez państwa członkowskie dane dotyczące dostępnych mieszkań, potrzeb mieszkaniowych, proporcji i rodzaju właścicieli i najemców, pustostanów, cen, przystępności cenowej i zrównoważoności. Te sprawozdania byłyby zatwierdzane przez Parlament Europejski, EKES i Komitet Regionów.

5.5. EKES zaleca, aby plan na rzecz przystępnych cenowo mieszkań obejmował realistyczne cele na szczeblu UE w zakresie budowy nowych domów oraz renowacji porzuconych i pustych domów w latach 2026–2030. Państwa członkowskie muszą dopilnować, by udostępniono nienastawionym na zysk i nastawionym na ograniczony zysk dostawcom mieszkań wystarczającą ilość gruntów po uczciwych i przystępnych cenach.

5.6. EKES zaleca, by we wszystkich większych inwestycjach mieszkaniowych uwzględniono wiążący odsetek mieszkań nienastawionych na zysk lub nastawionych na ograniczony zysk, zapewniając włączenie społeczne i dostępność mieszkań.

5.7. EKES podkreśla, że walka z kryzysem mieszkaniowym wymaga nie tylko większych funduszy, ale także bardziej inteligentnych metod finansowania. Biorąc pod uwagę zidentyfikowane przez EBI roczne braki inwestycyjne na poziomie 270 mld EUR, transfer środków w ramach obecnych alokacji polityki spójności jest zdecydowanie niewystarczający. W związku z tym EKES uważa, że polityka spójności powinna służyć jako główne ramy koordynacji instrumentów uzupełniających, mobilizując kapitał publiczny i prywatny na rzecz przystępnych cenowo rozwiązań mieszkaniowych, a EBI powinien odgrywać kluczową rolę w opracowywaniu instrumentów finansowych dostosowanych do różnych potrzeb regionalnych. Konieczna jest większa mobilizacja inwestycji prywatnych.

5.8. W europejskich bankach istnieje znaczny niewykorzystany kapitał, którego można by użyć do finansowania mieszkań socjalnych i przystępnych cenowo. Jedną z możliwości byłoby stworzenie obligacji mieszkaniowych. Osoby fizyczne i banki mogłyby w nie inwestować w celu stworzenia funduszu, który wykorzystywałoby i regulowało państwo członkowskie, by finansować mieszkania socjalne, mieszkania na wynajem po niższych cenach oraz przystępne cenowo mieszkania do zakupu.

5.9. Należy podjąć znaczne wysiłki, aby w mieszkalnictwie socjalnym i przystępnym cenowo uwzględnić istniejące najodpowiedniejsze i najbardziej zrównoważone rozwiązania energetyczne z myślą o ograniczeniu emisji gazów cieplarnianych i łagodzeniu ubóstwa energetycznego. We wszystkich nowych budynkach systemy energetyczne należy wybierać w oparciu o ich zrównoważenie środowiskowe i długoterminową efektywność kosztową, dbając, aby ich instalacja i eksploatacja były zarówno przyjazne dla klimatu, jak i przystępne cenowo.

6. Uwagi szczegółowe

6.1. Poprawa wydajności sektora budowlanego ma kluczowe znaczenie dla zwiększenia podaży przystępnych cenowo mieszkań. Poziomy cyfryzacji w UE znacznie się różnią, co wymaga skoordynowanego wsparcia dla państw członkowskich w modernizacji procesów wydawania pozwoleń na budowę. Technologie takie jak modelowanie informacji o budynku, sztuczna inteligencja, drukowanie przestrzenne, robotyka i cyfrowe bliźniaki mogą przyspieszyć budowę, ograniczyć błędy i koszty oraz obniżyć emisje. Wszelkie oszczędności muszą przynosić korzyści konsumentom. Ze względu na rozdrobnienie sektora i dominację MŚP niezbędne jest ukierunkowane wsparcie, aby zapewnić im udział w tej transformacji.

6.2. Do 2030 r. UE będzie potrzebować dwóch milionów dodatkowych pracowników budowlanych⁽⁹⁾, z których niektórzy będą prawdopodobnie spoza UE. Obecnie kobiety stanowią jedynie około 10 % siły roboczej w budownictwie⁽¹⁰⁾. Zwiększenie ich uczestnictwa ma zasadnicze znaczenie i wymaga ukierunkowanych szkoleń, elastycznych warunków pracy i inkluzywnej kultury miejsca pracy podważającej istniejące normy i wspierającej awans kobiet.

6.3. Komisja powinna wezwać państwa członkowskie, by podjęły zdecydowane kroki przeciwko działalności deweloperskiej cechującej się wyzyskiem i zaniżonymi normami, w której osłabia się jakość i podważa normy pracownicze i środowiskowe oraz która przyczynia się do powstania niebezpiecznych warunków życia, wzrostu kosztów mieszkaniowych, przesiedlania słabszych grup społecznych i zmniejszania spójności społecznej.

6.4. Komisja powinna wywrzeć na państwa członkowskie presję, by zajęły się problemem braku przystępnych cenowo mieszkań studenckich, który powoduje nierówności w dostępie do szkolnictwa wyższego, zwłaszcza w przypadku studentów ze środowisk o niskich dochodach lub ze środowisk wiejskich. Pilnie potrzebne są finansowane ze środków publicznych programy budowlane na rzecz przystępnych cenowo i dobrze zlokalizowanych mieszkań studenckich.

⁽⁹⁾ <https://www.ituc-csi.org/more-than-two-million-workers-will-be-needed-in-the-construction-sector-in-europe-by-2030?lang=en>.

⁽¹⁰⁾ https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/LFSQ_EGAN2__custom_16815444/default/table?lang=en.

6.5. Rośnie potrzeba inwestowania w dostępne i przystępne cenowo mieszkania dla osób starszych, aby umożliwić tym pokoleniom godne i niezależne starzenie się, a jednocześnie zmniejszyć presję na systemy opieki. Kompleksowa strategia na rzecz mieszkalnictwa musi zaspokajać zróżnicowane potrzeby ludzi na wszystkich etapach życia.

6.6. W art. 19 Konwencji Narodów Zjednoczonych o prawach osób niepełnosprawnych podkreślono, że osoby z niepełnosprawnościami muszą mieć możliwość wyboru miejsca zamieszkania na zasadzie równości z innymi osobami, a także nie powinny być zobowiązane do mieszkania w szczególnych warunkach. Nowy europejski plan na rzecz przystępnych cenowo mieszkań musi koncentrować się w szczególności na zwiększeniu zasobów mieszkaniowych dostępnych dla osób z niepełnosprawnościami. Wymiar niepełnosprawności powinien być integralnym elementem wszystkich programów mieszkaniowych, aby zadbać o to, by mieszkania były nie tylko przystępne cenowo i zrównoważone, ale także dostępne dla wszystkich. Ponadto wskaźniki dotyczące mieszkalnictwa należy uwzględnić w krajowych programach reform i programach stabilności/konwergencji.

Bruksela, dnia 18 września 2025 r.

Przewodniczący
Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego
Oliver RÖPKE