Parlament Europejski
2024-2029

Komisja Specjalna ds. Kryzysu Mieszkaniowego w Unii Europejskiej

2025/2070(INI)

15.9.2025

PROJEKT SPRAWOZDANIA

w sprawie kryzysu mieszkaniowego w Unii Europejskiej i propozycji rozwiązań dotyczących godnych, zrównoważonych i przystępnych cenowo mieszkań
(2025/2070(INI))

Komisja Specjalna ds. Kryzysu Mieszkaniowego w Unii Europejskiej

Sprawozdawca: Borja Giménez Larraz

SPIS STREŚCI

Strona

PROJEKT REZOLUCJI PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO 3

UZASADNIENIE 16

PROJEKT REZOLUCJI PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO

w sprawie kryzysu mieszkaniowego w Unii Europejskiej i propozycji rozwiązań dotyczących godnych, zrównoważonych i przystępnych cenowo mieszkań (2025/2070(INI))

Parlament Europejski,

– uwzględniając swoją decyzję z dnia 18 grudnia 2024 r. w sprawie powołania, kompetencji, składu liczbowego i długości kadencji Komisji Specjalnej ds. Kryzysu Mieszkaniowego w Unii Europejskiej[1],

– uwzględniając Traktat o Unii Europejskiej (TUE), w szczególności jego art. 5 ust. 1 i 3 oraz Protokół nr 2 w sprawie stosowania zasad pomocniczości i proporcjonalności,

– uwzględniając Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (TFUE), w szczególności jego art. 9, 14, 151 i 153 oraz protokół nr 26 w sprawie usług świadczonych w interesie ogólnym,

– uwzględniając sprawozdanie Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju (OECD) z dnia 31 maja 2021 r. zatytułowane „Brick by Brick: Building Better Housing Policies” [Cegła po cegle: budowanie lepszej polityki mieszkaniowej],

– uwzględniając art. 16 i 17 oraz art. 34 ust. 3 Karty praw podstawowych Unii Europejskiej,

– uwzględniając rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1028 z dnia 11 kwietnia 2024 r. w sprawie gromadzenia i udostępniania danych dotyczących usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i zmieniające rozporządzenie (UE) 2018/1724[2],

– uwzględniając decyzję Komisji 2012/21/EU z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom, którym powierzono wykonywanie usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (C(2011)9380),

– uwzględniając komunikat Komisji z 29 stycznia 2025 r. pt. „Kompas konkurencyjności dla UE” (COM(2025)0030),

– uwzględniając 19. zasadę Europejskiego filaru praw socjalnych,

– uwzględniając komunikat Komisji z dnia 1 kwietnia 2025 r. pt. „Zmodernizowana polityka spójności: przegląd śródokresowy” (COM(2025)0163),

– uwzględniając opinię Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego z dnia 16

[1] Dz.U. C, C/2025/1982, 11.4.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/1982/oj.
[2] Dz.U. L, 2024/1028, 29.4.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj.

września 2020 r. pt. „Powszechny dostęp do przyzwoitego, zrównoważonego i przystępnego cenowo mieszkalnictwa w perspektywie długoterminowej” (opinia z inicjatywy własnej)[3],

– uwzględniając plan działania Grupy Europejskiego Banku Inwestycyjnego na rzecz przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań, uruchomiony w czerwcu 2025 r.,

– uwzględniając opinię 02/2025 (zgodnie z art. 322 TFUE) Europejskiego Trybunału Obrachunkowego z dnia 6 maja 2025 r. dotyczącą wniosku Komisji z dnia 1 kwietnia 2025 r. w sprawie rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady zmieniającego rozporządzenia (UE) 2021/1058 i (UE) 2021/1056 w odniesieniu do środków szczególnych mających na celu sprostanie strategicznym wyzwaniom w kontekście przeglądu śródokresowego (COM(2025)0123) oraz wniosku Komisji z dnia 1 kwietnia 2025 r. dotyczącego rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady zmieniającego rozporządzenie (UE) 2021/1057 ustanawiające Europejski Fundusz Społeczny+ (EFS+) w odniesieniu do środków szczególnych mających na celu sprostanie wyzwaniom strategicznym (COM(2025)0164),

– uwzględniając art. 55 i 213 Regulaminu,

– uwzględniając sprawozdanie Komisji Specjalnej ds. Kryzysu Mieszkaniowego w Unii Europejskiej (A8-0000/2026),

A. mając na uwadze, że dom to nie tylko schronienie, ale także fundament rozwoju i pomyślności rodzin i społeczności[4]; mając na uwadze, że nieprzystępność cenowa mieszkań w coraz większym stopniu dotyka nie tylko rodziny o niskich dochodach, ale także rodziny o średnich dochodach w całej Europie[5]; mając na uwadze, że problem ten dotyka w szczególności młodych Europejczyków, którym jest coraz trudniej wyprowadzić się z domu rodziców, co w 2023 r. następowało średnio w wieku 26,3 lat[6]; mając na uwadze, że inwestowanie w rodziny oznacza inwestowanie w przyszłość Europy;

B. mając na uwadze, że polityka mieszkaniowa należy do kompetencji państw członkowskich, a UE jest zobowiązana do przestrzegania zasady pomocniczości zgodnie z art. 5 ust. 1 TUE; mając na uwadze, że polityka UE może mieć bezpośredni i pośredni wpływ na czynniki wpływające na podaż mieszkań i popyt na nie; mając na uwadze, że potrzebne jest kompleksowe i dostosowane do potrzeb podejście, przeciwstawiające się zasadzie uniwersalnego podejścia;

C. mając na uwadze, że wyzwania mieszkaniowe są zróżnicowane w poszczególnych państwach członkowskich, regionach i miastach, w tym na obszarach wiejskich, wyspach i w regionach najbardziej oddalonych; mając na uwadze, że rola władz

[3] Dz.U. C 429 z 11.12.2020, s. 93.
[4] Europejski Komitet Ekonomiczno-Społeczny, „Zapewnianie powszechnego dostępu do przystępnych cenowo mieszkań socjalnych”, 2024 r., https://data.europa.eu/doi/10.2864/8806922.
[5] Komisja Europejska: europejskie obserwatorium sektora budowlanego, „Housing affordability and sustainability in the EU” [Przystępność cenowa mieszkań i zrównoważone budownictwo mieszkaniowe w UE], listopad 2019 r.
[6] Parlament Europejski, „Rosnące ceny mieszkań w UE: fakty (infografika)”, strona internetowa Parlamentu Europejskiego, 17 października 2024 r.

lokalnych, gminnych i regionalnych ma kluczowe znaczenie zarówno w identyfikowaniu potrzeb, jak i opracowywaniu dostosowanych do potrzeb środków służących sprostaniu lokalnym wyzwaniom; mając na uwadze, że zasadnicze znaczenie ma promowanie kompleksowej strategii miejskiej, zwłaszcza na obszarach wyludnionych, wiejskich i wyspiarskich;

D. mając na uwadze, że główną przyczyną tego kryzysu jest ograniczona podaż zasobów mieszkaniowych, zarówno prywatnych, jak i publicznych, wynikająca z niewystarczających inwestycji budowlanych i niedoinwestowania w kilku ostatnich dekadach; mając na uwadze, że w 2024 r. wskaźnik powierzchni użytkowej odnotował dalszy spadek o 1,6 %, a wskaźnik liczby mieszkań pozostał na niezmienionym poziomie[7]; mając na uwadze, że w 2023 r. liczba pozwoleń na budowę spadła o 14,6 % w odniesieniu do powierzchni użytkowej i o 19,6 % w odniesieniu do liczby mieszkań, a od 2021 r. znacznie się zmniejszyła[8]; mając na uwadze, że ta tendencja spadkowa uwypukla potrzebę pewności prawa i większej efektywności procedur wydawania pozwoleń; mając na uwadze, że kryzys przystępności cenowej mieszkań stanowi nie tylko wyzwanie społeczne, ale także poważne zagrożenie gospodarcze dla konkurencyjności UE; mając na uwadze, że konieczne jest zatem zwiększenie liczby budowanych i remontowanych mieszkań, przeznaczonych zarówno na sprzedaż, jak i na wynajem;

E. mając na uwadze, że przyspieszenie procesów przekształcania gruntów i zarządzania nimi ma kluczowe znaczenie dla zapewnienia dostępności gruntów pod ostateczną zabudowę; mając na uwadze, że obecna złożoność i długość procedur planowania urbanistycznego, które często trwają ponad dekadę, utrudniają podaż nowych mieszkań; mając na uwadze, że według OECD to niedopasowanie podaży i popytu wynika z ograniczeń geograficznych i regulacyjnych w wielu miastach, w tym związanych z przepisami dotyczącymi zagospodarowania przestrzennego i podziału na strefy planistyczne[9];

F. mając na uwadze, że 10,6 % obywateli UE zgłosiło, iż w 2023 r. nie było w stanie odpowiednio ogrzać swoich domów[10]; mając na uwadze, że wpływ na tę dziedzinę mają kluczowe przepisy UE i potrzebne są realistyczne rozwiązania;

G. mając na uwadze, że mieszkalnictwo podlega nadmiernemu obciążeniu podatkowemu, przy czym krańcowa efektywna stawka podatkowa[11] od mieszkań zajmowanych przez właścicieli wynosi w niektórych państwach członkowskich nawet 30 %[12];

---

[7] Eurostat, „Building permit index overview” [Przegląd wskaźnika pozwoleń na budowę], strona internetowa Eurostatu, kwiecień 2025 r.
[8] Tamże.
[9] OECD, „Brick by Brick: Building Better Housing Policies” [Cegła po cegle: budowanie lepszej polityki mieszkaniowej], OECD Publishing, Paryż, 2021 r.
[10] Eurostat, „SDG 7 - Affordable and clean energy” [Cel 7 zrównoważonego rozwoju – przystępna cenowo i czysta energia], strona internetowa Eurostatu, kwiecień 2025 r.
[11] Millar-Powell, B. i in., „Measuring effective taxation of housing: Building the foundations for policy reform” [Pomiar efektywnego opodatkowania nieruchomości mieszkalnych: tworzenie podstaw dla reformy polityki], OECD Taxation Working Papers, nr 56, OECD Publishing, Paryż, https://doi.org/10.1787/0a7e36f2-en.
[12] Instituto de Estudios Económicos, „La fiscalidad de la vivienda en España – Una propuesta de mejora” [Opodatkowanie nieruchomości w Hiszpanii – propozycja zmian na lepsze], strona internetowa Instituto de Estudios Económicos, maj 2025 r.

H. mając na uwadze, że koszty budowy znacznie wzrosły od 2021 r. w następstwie pandemii COVID-19[13], a sytuację dodatkowo pogorszyła wojna napastnicza Rosji przeciwko Ukrainie, która doprowadziła do zakłóceń w łańcuchu dostaw, wzrostu cen energii, niedoborów siły roboczej i wzrostu stóp procentowych;

I. mając na uwadze, że mimo pewnego ożywienia od tego czasu produkcja budowlana w 2019 r. była nadal o 8,3 % niższa niż w 2007 r.[14]; mając na uwadze, że wydajność, efektywność i opłacalność można poprawić m.in. poprzez cyfryzację pozwoleń i procedur administracyjnych, robotyzację, sztuczną inteligencję, budownictwo modułowe i z prefabrykatów oraz budownictwo seryjne i przemysłowe;

J. mając na uwadze, że obywatele UE mają prawo do posiadania własności zgodnie z Kartą praw podstawowych Unii Europejskiej; mając na uwadze, że w 2023 r. 69,2 % gospodarstw domowych w UE było zajmowanych przez ich właścicieli[15], co odzwierciedla znaczenie własności jako źródła stabilności; mając na uwadze, że brak poszanowania własności dotyka społeczności, a zwłaszcza właścicieli małych nieruchomości; mając na uwadze, że państwa członkowskie i organy publiczne ponoszą odpowiedzialność za zapewnienie przestrzegania praw właścicieli, wsparcie dla gospodarstw domowych znajdujących się w trudnej sytuacji oraz rodzin z potrzebami mieszkaniowymi;

K. mając na uwadze, że przedsiębiorstwa z sektora budownictwa i renowacji zgłaszają brak wykwalifikowanych pracowników[16]; mając na uwadze, że pracownicy budowlani są jedną z pięciu głównych grup zawodowych borykających się z niedoborem siły roboczej w Europie;

L. mając na uwadze, że w 2019 r. w sektorze budowlanym UE działało około 3,4 mln przedsiębiorstw[17], z których większość stanowiły małe i średnie przedsiębiorstwa (MŚP)[18], generujące wartość dodaną w wysokości 549 mld EUR i zatrudniające 12,7 mln osób;

M. mając na uwadze, że dostęp do finansowania budownictwa ma zasadnicze znaczenie dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a także dla wspierania budownictwa i renowacji; mając na uwadze, że poprawa dostępu do kredytów, bez naruszania zasad ostrożności makroekonomicznej, powinna stanowić część zrównoważonej reakcji na kryzys mieszkaniowy; mając na uwadze, że od 2008 r. dostęp do kredytów na budowę znacznie się skurczył, a banki odnotowują spadek popytu na kredyty w całej UE,

---

[13] Eurostat: Statistics Explained, „Construction producer price and construction cost index overview” [Przegląd wskaźników cen producentów budowlanych i kosztów budowy], strona internetowa Eurostatu, październik 2024 r.
[14] Eurostat, „Key figures on European business – Construction” [Najważniejsze dane dotyczące europejskiego biznesu – budownictwo], strona internetowa Eurostatu, czerwiec 2022 r.
[15] Eurostat, „Living conditions in Europe – housing” [Warunki życia w Europie – mieszkalnictwo], strona internetowa Eurostatu, grudzień 2024 r.
[16] Europejski Urząd Pracy, „Report on shortages and surpluses 2023” [Sprawozdanie dotyczące niedoborów i nadwyżek siły roboczej w 2023 r.], maj 2024 r., s. 51.
[17] Eurostat, „Key figures on European business – Construction” [Najważniejsze dane dotyczące europejskiego biznesu – budownictwo], strona internetowa Eurostatu, czerwiec 2022 r.
[18] SMEunited, „Construction” [Budownictwo], strona internetowa SMEunited.

zwłaszcza w sektorze nieruchomości[19]; mając na uwadze, że prywatni deweloperzy mają dobre warunki do skutecznego i zrównoważonego dostarczania różnorodnych rozwiązań mieszkaniowych bez konieczności szeroko zakrojonej interwencji państwa;

N. mając na uwadze, że mieszkania socjalne i przystępne cenowo są finansowane przez władze krajowe, regionalne i lokalne, a także przez użytkowników końcowych tych mieszkań; mając na uwadze, że około 7 % środków z unijnego Instrumentu na rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności (RRF) w 2024 r. wydano na budownictwo socjalne i inną infrastrukturę społeczną; mając na uwadze, że w czerwcu 2025 r. grupa Europejskiego Banku Inwestycyjnego (EBI) uruchomiła swój pierwszy plan działania na rzecz przystępnych cenowo mieszkań[20]; mając na uwadze, że plan działania EBI obejmuje instrumenty finansowe, takie jak finansowanie dłużne, kredyty pośrednie, kapitał własny i usługi doradcze; mając na uwadze, że EBI podkreśla, iż głównym wyzwaniem związanym z kryzysem mieszkaniowym jest problem braku podaży, który wpływa na spójność społeczną i konkurencyjność UE;

O. mając na uwadze, że wniosek Komisji dotyczący śródokresowego przeglądu polityki spójności obejmuje możliwość podwojenia środków finansowych dostępnych na przystępne cenowo mieszkania, a także opcję dobrowolnego przeniesienia przez państwa członkowskie części środków z ich obecnych programów finansowania; mając na uwadze, że Europejski Trybunał Obrachunkowy podkreślił, iż wniosek ten nie zawiera żadnego odniesienia do analizy luk wskazującej na obszary, w których interwencja UE jest najbardziej potrzebna[21]; mając na uwadze, że fundusze polityki spójności należy wykorzystywać w sposób strategiczny oraz zgodnie ze skutecznymi i przejrzystymi procedurami; mając na uwadze, że sama polityka spójności nie rozwiąże obecnego kryzysu mieszkaniowego, ponieważ według analizy ekonomicznej przeprowadzonej na potrzeby sprawozdania EBI za lata 2024–2025[22] luka inwestycyjna w zakresie przystępnych cenowo mieszkań szacowana jest na 270 mld EUR rocznie; mając na uwadze, że uzupełnieniem funduszy publicznych powinno być przyciąganie inwestycji prywatnych;

P. mając na uwadze, że w 2023 r. młodzi ludzie w całej UE opuszczali dom rodzinny średnio w wieku 26,3 lat[23],, a w niektórych państwach członkowskich prawie 70 % młodych dorosłych w wieku 18–34 lat nie miało innego wyboru, jak tylko nadal mieszkać z rodzicami[24]; mając na uwadze, że opóźnienie w opuszczeniu domu rodzinnego uniemożliwia młodszym pokoleniom rozpoczęcie samodzielnego życia i

[19] Europejski Bank Centralny, „The euro area bank lending survey – Fourth quarter of 2023” [Badanie dotyczące akcji kredytowej banków w strefie euro – czwarty kwartał 2023 r.], strona internetowa Europejskiego Banku Centralnego, styczeń 2024 r.
[20] Koh, P. „Affordable housing in Europe needs creative ideas to bridge funding gap” [Niedrogie mieszkania w Europie wymagają kreatywnych pomysłów, aby wypełnić lukę finansową], strona internetowa grupy Europejskiego Banku Inwestycyjnego, 3 lipca 2025 r.
[21] Europejski Trybunał Obrachunkowy, opinia 02/2025, maj 2025 r.
[22] Grupa Europejskiego Banku Inwestycyjnego, „EIB Investment Report 2024/2025 – Innovation, integration and simplification in Europe” [Sprawozdanie inwestycyjne EBI za lata 2024/2025 – innowacje, integracja i uproszczenie w Europie], Europejski Bank Inwestycyjny, marzec 2025 r.
[23] Eurostat, „Age of leaving the parental home steady in 2023” [Wiek opuszczania domu rodzinnego na stałym poziomie w 2023 r.], strona internetowa Eurostatu, 30 września 2024 r.
[24] Eurostat, „Share of young adults aged 18-34 living with their parents by self-defined current economic status” [Odsetek młodych dorosłych w wieku 18–34 lat mieszkających z rodzicami według własnej oceny aktualnej sytuacji ekonomicznej], strona internetowa Eurostatu, lipiec 2025 r.

zmusza wielu obywateli do odkładania ważnych decyzji życiowych, takich jak założenie rodziny;

Q. mając na uwadze, że w Europie trwa kryzys mieszkaniowy, który dotyka głównie gospodarstwa domowe o niskich i średnich dochodach[25]; mając na uwadze, że utrata siły nabywczej w gospodarstwach domowych o niskich i średnich dochodach negatywnie wpływa na ich możliwość zakupu lub wynajmu mieszkań po przystępnych cenach; mając na uwadze, że inwestycje w nieruchomości gwarantują prawo do posiadania własności, zgodnie z Kartą praw podstawowych Unii Europejskiej, oraz stanowią źródło dodatkowego dochodu dla emerytów i rodzin, które zainwestowały swoje ciężko zarobione oszczędności;

R. mając na uwadze, że zarówno w literaturze naukowej, jak i w dorobku prawnym UE brakuje spójnych definicji mieszkań po przystępnych cenach i mieszkań socjalnych, a kryteria ich określania leżą wyłącznie w gestii poszczególnych państw członkowskich; mając na uwadze, że nowy nacisk na mieszkalnictwo na szczeblu UE wywołał ożywioną debatę polityczną na temat odpowiednich ogólnoeuropejskich definicji, które mogłyby ułatwić inwestycje; mając na uwadze, że Program Narodów Zjednoczonych ds. Osiedli Ludzkich uznaje mieszkanie za przystępne cenowo, gdy miesięczne wydatki netto na mieszkanie nie przekraczają 30 % całkowitego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego[26]; mając na uwadze, że podejście to jest zgodne z definicjami i kryteriami stosowanymi w państwach członkowskich oraz różnych instytucjach i organach UE, które posiadają politykę oraz ramy regulacyjne w zakresie mieszkań po przystępnych cenach; mając na uwadze, że Parlament aktywnie uczestniczy w tej debacie i może w razie potrzeby dostosować podstawowe definicje po dalszych konsultacjach z innymi instytucjami i organami UE, a także państwami członkowskimi i innymi zainteresowanymi stronami;

S. mając na uwadze, że niezbędne jest uzyskanie większej ilości danych na temat sytuacji mieszkaniowej i potrzeb w państwach członkowskich; mając na uwadze, że gromadzenie danych i ich porównywalność nadal stanowią wyzwanie, ponieważ polityka mieszkaniowa jest głęboko zakorzeniona w kontekście lokalnym i terytorialnym; mając na uwadze, że zdaniem Komisji potrzeba więcej dowodów na wpływ najmu krótkoterminowego na ceny na rynku mieszkaniowym; mając na uwadze, że OECD podkreśliła, iż większa elastyczność w stosunkach między wynajmującym a najemcą, w tym pod względem kontroli czynszów, może zachęcić do inwestycji w mieszkalnictwo, złagodzić niedopasowanie podaży i popytu oraz zmniejszyć bariery w mobilności mieszkaniowej[27];

---

[25] Declós, C., „From market good to social right? Shifting approaches to housing in Europe" [Od dobra rynkowego do prawa społecznego? Zmieniające się podejście do mieszkalnictwa w Europie], Barcelona Centre for International Affairs, 30 września 2021 r.

[26] Program Narodów Zjednoczonych ds. Osiedli Ludzkich, „Capacity Development on SDGs Indicators' Monitoring and Reporting – Indicator 11.1.1: Adequate housing and slum upgrading" [Rozwój zdolności w zakresie monitorowania i raportowania wskaźników SDG – wskaźnik 11.1.1: odpowiednie warunki mieszkaniowe i modernizacja slumsów], strona internetowa Programu Narodów Zjednoczonych ds. Osiedli Ludzkich, kwiecień 2022 r.

[27] OECD, „Brick by Brick: Building Better Housing Policies" [Cegła po cegle: budowanie lepszej polityki mieszkaniowej], OECD Publishing, Paryż, 2021 r.

Rola UE w polityce mieszkaniowej

UE i władze krajowe

1. wyraża zaniepokojenie kryzysem mieszkaniowym dotykającym UE, w szczególności jego wpływem na młodych ludzi oraz rodziny o niskich i średnich dochodach; jest zaniepokojony wyzwaniami, z jakimi borykają się młodzi ludzie, którzy opuszczają dom rodzinny i podejmują osobiste decyzje mające wpływ na ich życie rodzinne;

2. z zadowoleniem przyjmuje zadanie Komisji polegające na opracowaniu ambitnej nowej strategii w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz planu dotyczącego mieszkań po przystępnych cenach, pod warunkiem że będzie ona zgodna z zasadą pomocniczości i oparta na danych i dowodach, z uwzględnieniem szczególnych potrzeb poszczególnych państw członkowskich, regionów i władz lokalnych; wzywa Komisję do zwołania pierwszego szczytu UE poświęconego mieszkalnictwu;

Władze lokalne i regionalne

3. wzywa UE i jej państwa członkowskie do poszanowania i podkreślania kluczowej roli władz lokalnych i regionalnych w identyfikowaniu potrzeb mieszkaniowych i opracowywaniu ukierunkowanych środków dla lokalnej ludności; podkreśla znaczenie promowania zintegrowanych strategii miejskich; wzywa do zadbania o to, aby władze lokalne miały bezpośredni dostęp do funduszy mieszkaniowych UE i były uprawnione do zarządzania nimi, ze względu na ich znajomość realiów lokalnych potrzeb;

4. apeluje o promowanie uproszczenia oraz zwiększenie budowania potencjału poprzez podejście oparte na wielopoziomowym zarządzaniu, w tym środki administracyjne i cyfrowe, w celu opracowania zrównoważonych i przystępnych cenowo projektów mieszkaniowych; wzywa Komisję do opublikowania najlepszych praktyk w tym zakresie, skupiających się na obszarach wyludnionych i ulegających wyludnieniu; wzywa do promowania projektów dotyczących łączności w regionach wiejskich, transgranicznych, wyspiarskich i najbardziej oddalonych, aby zapewnić prawo do pozostania i umożliwić lokalnej ludności życie w miejscu pochodzenia; wzywa Komisję do opracowania specjalnego planu mieszkaniowego dla regionów wiejskich, wyspiarskich i najbardziej oddalonych, a także do współpracy transgranicznej w tym zakresie;

Zwiększenie podaży

Zmniejszenie obciążeń regulacyjnych i promowanie uproszczenia

5. podkreśla, że główną przyczyną kryzysu mieszkaniowego jest niewystarczająca podaż mieszkań; wzywa organy publiczne do podjęcia pilnych działań w celu zwiększenia podaży mieszkań poprzez zmniejszenie obciążeń regulacyjnych w całym łańcuchu wartości, eliminację przeszkód i biurokracji oraz usunięcie wąskich gardeł w przepisach lokalnych, krajowych i unijnych, które osłabiają konkurencyjność sektora budownictwa i renowacji; wzywa do przeprowadzenia horyzontalnej kontroli obciążeń regulacyjnych w UE; w związku z tym wzywa Komisję i Europejski Trybunał Obrachunkowy do

przeprowadzenia wspólnego audytu regulacyjnego przepisów UE, które mogą utrudniać podaż mieszkań; przypomina, że dowody wskazują, iż kontrole cen i rygorystyczne interwencje są nieskuteczne i często pogarszają sytuację;

6. wzywa do podjęcia wysiłków na rzecz poprawy dostępności gruntów budowlanych, zwłaszcza na obszarach gęsto zaludnionych; wzywa właściwe organy publiczne do udostępnienia gruntów publicznych i ułatwienia procesów podziału na strefy planistyczne w celu budowy mieszkań socjalnych i przystępnych cenowo; wzywa państwa członkowskie do przyjęcia zintegrowanych podejść, które godzą cele środowiskowe i gospodarcze;

7. wzywa właściwe organy publiczne do znacznego uproszczenia i przyspieszenia procedur wydawania pozwoleń, w tym poprzez wprowadzenie zasady „pozytywnego milczenia administracyjnego” w przypadku wydawania pozwoleń na budowę nowych obiektów i prace renowacyjne, z wyjątkiem przypadków dotyczących ochrony środowiska, dziedzictwa lub zabytków; wzywa Komisję do opublikowania badania, w którym ocenie poddane zostaną przyczyny nadmiernego czasu potrzebnego do uzyskania pozwoleń i przejścia procedur związanych z uzyskaniem pozwolenia;

8. uważa, że UE powinna utrzymać równe warunki działania i zapewnić efektywne wykorzystanie zasobów publicznych; wzywa do wzmożenia wysiłków na rzecz zwalczania ubóstwa energetycznego; wzywa Komisję i państwa członkowskie do pełnego włączenia inicjatywę Komisji „Fala renowacji” do polityki mieszkaniowej, wraz z zapewnieniem, aby renowacja budynków koncentrowała się nie tylko na efektywności energetycznej, ale także na zwiększeniu podaży mieszkań;

9. wzywa państwa członkowskie do promowania skutecznego i opartego na zachętach systemu podatkowego w dziedzinie polityki mieszkaniowej; uważa, że międzynarodowe standardy OECD dotyczące polityki mieszkaniowej, takie jak ulgi podatkowe dla konsumentów, elastyczność w stosunkach między wynajmującym a najemcą oraz unikanie kontroli czynszów, okazały się korzystne, zachęcając do inwestycji w nieruchomości mieszkaniowe i pomagając ograniczyć presję na ceny nieruchomości, a w ten sposób pobudzając podaż na obszarach o wysokim popycie;

Materiały budowlane

10. zwraca się do Komisji o sporządzenie sprawozdania na temat przepisów UE mających wpływ na ceny i podaż materiałów budowlanych w celu zidentyfikowania, przeanalizowania i wyeliminowania czynników przyczyniających się do wzrostu kosztów;

Wydajność i innowacje

11. zachęca właściwe organy publiczne do inwestowania w innowacje w sektorze mieszkaniowym nie tylko w celu poprawy jakości zasobów mieszkaniowych pod względem efektywności energetycznej, izolacji akustycznej i termicznej, trwałości strukturalnej i przystępności cenowej, ale także w celu zwiększenia wydajności i efektywności samego procesu budowlanego poprzez szybsze, bardziej opłacalne i mniej pracochłonne metody, w tym uprzemysłowienie i cyfryzację technik budowlanych; wzywa do zwiększenia wsparcia ze środków unijnych i krajowych dla innowacji w

sektorze budowlanym, zwłaszcza tych realizowanych przez mikroprzedsiębiorstwa i MŚP koncentrujące się na badaniach nad nowymi materiałami;

Zapewnienie pewności prawa: podstawowe prawo do własności prywatnej

12. przypomina, że obywatele UE mają prawo do posiadania i użytkowania legalnie nabytego mienia, rozporządzania nim i dziedziczenia go; apeluje o skoordynowane strategie na szczeblu UE w celu zapobiegania wszelkim formom nielegalnego zajmowania mieszkań i przeciwdziałania im, co stanowi kluczowy element zapewnienia pewności prawa, stabilności gospodarczej i bezpieczeństwa; wzywa do utworzenia europejskiego rejestru przypadków nielegalnego zajmowania nieruchomości w celu wspierania współpracy, gromadzenia danych i wymiany informacji między państwami członkowskimi oraz identyfikowania wzorców zajmowania nieruchomości powiązanych z działalnością przestępczą; uważa, że niezbędne jest przestrzeganie prawa własności i zwalczanie nielegalnego zajmowania nieruchomości, wraz z zapewnieniem skutecznych i szybkich mechanizmów prawnych służących odzyskiwaniu nieruchomości;

Zaspokajanie szczególnych potrzeb w zakresie siły roboczej: przyciąganie talentów i innowacji

13. jest zaniepokojony niedoborem siły roboczej i brakiem konkurencyjności w sektorach budownictwa i renowacji oraz niedoborem wykwalifikowanych pracowników; zachęca przedsiębiorstwa budowlane do zwiększenia inwestycji w kształcenie i szkolenie zawodowe (VET) młodych ludzi, a także w uczenie się przez całe życie w celu podnoszenia kwalifikacji i przekwalifikowania swoich pracowników;

14. wzywa państwa członkowskie i Komisję do skutecznego wykorzystania istniejących narzędzi służących dopasowywaniu umiejętności w sektorze budowlanym, zgodnie z kartą umiejętności w sektorze budowlanym opracowaną przez Europejskie Centrum Rozwoju Kształcenia Zawodowego (Cedefop), aby pomóc regionom borykającym się z poważnymi niedoborami siły roboczej; z zadowoleniem przyjmuje wniosek Komisji w sprawie utworzenia jednolitego cyfrowego portalu zgłoszeń w celu zmniejszenia obciążeń administracyjnych związanych z delegowaniem pracowników[28] i wzywa do szybkiego przeprowadzenia negocjacji w tej sprawie oraz wdrożenia tego rozwiązania; wzywa państwa członkowskie do korzystania z dobrowolnego wspólnego formularza elektronicznego do składania deklaracji dotyczących delegowania pracowników;

Małe i średnie przedsiębiorstwa

15. wzywa państwa członkowskie do zdecydowanego wsparcia mikroprzedsiębiorstw, MŚP i osób samozatrudnionych w sektorze budowlanym i mieszkaniowym oraz podkreśla znaczenie usunięcia barier regulacyjnych, które utrudniają ich konkurencyjność, przyciąganie talentów i dostęp do rynku; uznaje pracę i wysiłki osób samozatrudnionych jako podstawowej siły roboczej w tych sektorach i wzywa do zapewnienia im szczególnej ochrony;

[28] Komisja Europejska, „Nowa platforma cyfrowa do zgłaszania pracowników delegowanych”, strona internetowa Komisji Europejskiej, listopad 2024 r.

Oferta mieszkań publicznych

16 uznaje, że dostępność i przydzielanie mieszkań publicznych przyczynia się do zwiększenia podaży mieszkań dla grup znajdujących się w trudnej sytuacji; wzywa państwa członkowskie do rozważenia projektów renowacji budynków publicznych na cele mieszkaniowe oraz przekształcenia niewykorzystanych zasobów budynków publicznych w mieszkania socjalne, stosownie do przypadku; podkreśla znaczenie zapewnienia rozwiązań w dziedzinie mieszkań publicznych dla określonych grup, takich jak młodzież, studenci lub pracownicy kluczowych sektorów;

Zabezpieczenie finansowania i ułatwienie inwestycji

Inwestycje prywatne

17. wzywa do mobilizacji inwestycji prywatnych, ponieważ sektor publiczny sam nie jest w stanie zaradzić obecnemu brakowi płynności na rynku; wzywa państwa członkowskie i instytucje UE do stworzenia warunków sprzyjających przyciąganiu inwestycji prywatnych na budowę mieszkań dla gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach; wzywa do ukończenia tworzenia unii oszczędności i inwestycji jako sposobu na zwiększenie dostępności kapitału prywatnego ponad granicami; odnotowuje przegląd unijnych ram sekurytyzacji przedstawiony przez Komisję 17 czerwca 2025 r., w którym zwrócono należytą uwagę na ochronę stabilności finansowej w celu zachęcenia do inwestycji prywatnych;

Współpraca publiczna i prywatna

18. wzywa do stworzenia silniejszych mechanizmów współpracy między sektorem publicznym a prywatnym w celu wykorzystania wiedzy specjalistycznej sektora prywatnego i oferowania zachęt dla przedsiębiorstw zaangażowanych w projekty budownictwa mieszkaniowego o przystępnych cenach, w tym inwestycje w rozwój infrastruktury na obszarach wiejskich i wyludnionych; zachęca Komisję do zadbania o to, by inicjatywa „Fala renowacji” stworzyła rzeczywiste możliwości inwestycyjne dla sektora prywatnego, ułatwiając partnerstwa publiczno-prywatne w ramach wielkoskalowych projektów rewitalizacji miast;

Finansowanie publiczne

19. opowiada się za strategicznym i efektywnym wykorzystaniem inwestycji w sektorze mieszkaniowym poprzez użycie istniejących funduszy UE, takich jak Fundusz Spójności lub NextGenerationEU, oraz roli EBI, tam gdzie to możliwe, przy zadbaniu o respektowanie polityk państw członkowskich i uniknięcie presji inflacyjnej; zachęca Komisję i państwa członkowskie do uwzględnienia skutecznych, przejrzystych, integracyjnych i sprawiedliwych mechanizmów przydzielania środków beneficjentom funduszy UE i instrumentów finansowych, zapewniających rozwój gospodarczy terytoriów;

20. uważa, że zmodernizowana polityka spójności powinna nie tylko pobudzać wzrost gospodarczy, promować konwergencję między regionami i zapobiegać fragmentacji jednolitego rynku, ale także zajmować się kwestiami rozwoju miast i mieszkalnictwa; wzywa do zwiększenia wsparcia finansowego dla podmiotów lokalnych na rzecz

rozwoju przystępnych cenowo mieszkań komunalnych, zachęcając jednocześnie państwa członkowskie do zapewnienia efektywnego i przejrzystego wykorzystania funduszy UE na wszystkich szczeblach zarządzania – krajowym, regionalnym i lokalnym; wzywa do tego, aby inwestycje UE były zgodne z wymogami dostępności dla osób starszych i osób z niepełnosprawnościami, bez nakładania nieproporcjonalnych i niepotrzebnych obciążeń na budowę i renowację mieszkań;

21. popiera rolę EBI w stymulowaniu finansowania publicznego i prywatnego dla sektora mieszkań po przystępnych cenach; popiera plan działania grupy EBI na rzecz budownictwa mieszkaniowego po przystępnych cenach oraz jej zamiar współpracy z Komisją w celu sprostania wspólnym wyzwaniom związanym z zapewnieniem dostępu do finansowania budownictwa mieszkaniowego po przystępnych cenach, w tym wzmacnianie inwestycji w innowacyjne rozwiązania budowlane w celu obniżenia kosztów i skrócenia czasu budowy; popiera utworzenie ogólnoeuropejskiej platformy inwestycyjnej wraz z krajowymi bankami i instytucjami promocyjnymi, mającej na celu zwiększenie finansowania sektora mieszkaniowego i wspieranie państw członkowskich w opracowywaniu ram politycznych umożliwiających realizację tego celu tam, gdzie jest to konieczne, przy jednoczesnym zachowaniu roli EBI jako banku inwestycyjnego i utrzymaniu jego ratingu AAA; z zadowoleniem przyjmuje różne rodzaje finansowanych projektów, takie jak budownictwo mieszkaniowe w przystępnych cenach dla przedstawicieli kluczowych zawodów, akademiki i domy spokojnej starości; popiera utworzenie portalu internetowego „Więcej mieszkań. Lepsze mieszkania” jako elementu składowego ogólnoeuropejskiej platformy inwestycyjnej;

Wspieranie popytu na mieszkania

Młodzi ludzie

22. podkreśla potrzebę zwrócenia szczególnej uwagi na młodsze i przyszłe pokolenia, zwłaszcza na obszarach o niskim wskaźniku niezależności ekonomicznej, gdzie młodzi ludzie dłużej pozostają w rodzinnych domach; wzywa państwa członkowskie i władze lokalne do promowania środków umożliwiających młodym ludziom dostęp do kredytów mieszkaniowych, w tym zachęt takich jak obniżone stawki transakcyjne dla młodych nabywców i osób kupujących po raz pierwszy; wzywa do zwolnienia z podatków transakcyjnych osób kupujących po raz pierwszy, które zajmują daną nieruchomość przez określony czas; popiera udzielanie niskooprocentowanych kredytów osobom kupującym po raz pierwszy; wzywa do wprowadzenia gwarancji pokrywających do 100 % inwestycji, aby ułatwić dostęp do kredytów młodym nabywcom kupującym po raz pierwszy, bez narażania stabilności finansowej gospodarstw domowych i wywierania presji na wzrost cen rynkowych;

23. wzywa Komisję i państwa członkowskie do promowania lepszego dostępu do rozwiązań w dziedzinie wynajmu mieszkań, takich jak zakwaterowanie dla studentów, w szczególności w celu wspierania mobilności krajowej studentów przenoszących się do innego miasta, a także w ramach programu Erasmus+, wymiany akademickiej i staży;

Gospodarstwa domowe o niskich i średnich dochodach

24. wzywa państwa członkowskie do zbadania możliwości wprowadzenia dostosowanych

do potrzeb programów, w tym zapewnienia przystępnych cenowo mieszkań, aby rozwiązać problem trudności w dostępie do mieszkań dla gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach, zwracając szczególną uwagę na pracowników strategicznych i o krytycznym znaczeniu, takich jak lekarze i pielęgniarki, nauczyciele i pracownicy ochrony;

25. z zadowoleniem przyjmuje rozpoczęte przez Komisję w dniu 5 czerwca 2025 r. konsultacje w sprawie zmiany zasad pomocy państwa dla usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (UOIG) wraz z oceną potencjalnych skutków rozszerzenia ich zakresu; podkreśla znaczenie przeprowadzenia ex ante oceny skutków dla poszczególnych krajów w odniesieniu do wszelkich proponowanych zmian przepisów dotyczących UOIG;

Rodziny

26. uważa, że konieczne jest promowanie europejskiego planu działania na rzecz wsparcia rodzin, ze szczególnym uwzględnieniem rodzin wielodzietnych, niepełnych i znajdujących się w trudnej sytuacji; uznaje istnienie pokoleniowej luki mieszkaniowej, ponieważ opóźniony dostęp do mieszkań może być jednym z czynników utrudniających tworzenie rodzin i pogłębiających wyzwania demograficzne w Europie;

Bezdomność

27. podkreśla istnienie europejskiej platformy na rzecz przeciwdziałania bezdomności i wzywa do wzmocnienia jej działań; wzywa państwa członkowskie do podjęcia dalszych działań w celu zapewnienia osobom bezdomnym dostępu do mieszkań socjalnych i przypomina, że działania na rzecz osób bezdomnych stanowią część polityki społecznej, która należy do kompetencji państw członkowskich; wzywa do przyspieszenia wdrażania europejskiej gwarancji dla dzieci w celu zapobiegania bezdomności wśród dzieci i zwalczania tego zjawiska;

Wymiana danych oraz ich analizowanie

28. zachęca do wykorzystania Eurostatu w celu gromadzenia, analizowania i udostępniania danych dotyczących mieszkalnictwa za pośrednictwem nowo utworzonej specjalnej platformy cyfrowej UE służącej gromadzeniu danych dotyczących mieszkalnictwa w czasie rzeczywistym, zapewniającej interoperacyjność istniejących źródeł danych i pozwalającej uniknąć powielania wysiłków; wzywa Komisję do opracowania rocznego europejskiego sprawozdania dotyczącego mieszkalnictwa, zawierającego systematyczny i porównawczy przegląd rozwoju sytuacji mieszkalnictwa w całej UE; zachęca do sporządzania uzupełniających sprawozdań okresowych dotyczących przydzielania i wykorzystania funduszy UE na mieszkalnictwo w celu zapewnienia przejrzystości, rozliczalności i skuteczności w rozwiązywaniu problemów związanych z mieszkalnictwem;

29. wzywa Komisję do przeprowadzenia opartej na danych i dowodach oceny skutków wynajmu krótkoterminowego dla cen mieszkań, zarówno na makro-, jak i mikrorynkach nieruchomości, a także dla dostępności istniejących zasobów mieszkaniowych, po pełnym wdrożeniu rozporządzenia (UE) 2024/1018 w sprawie

najmu krótkoterminowego; zauważa trudności związane z interoperacyjnością systemów, a także wyzwania, przed jakimi stoją mikroprzedsiębiorstwa i MŚP w związku z wypełnianiem obowiązków wynikających ze wspomnianego rozporządzenia; z zadowoleniem przyjmuje ogłoszoną we wrześniu 2025 r. przez przewodniczącą Komisji Ursulę von der Leyen[29] inicjatywę prawną dotyczącą najmu krótkoterminowego, mającą na celu rozwiązanie pozostałych problemów; wzywa do przyjęcia zrównoważonego podejścia, które pogodzi prawo własności nieruchomości i zrównoważoną turystykę z potrzebą zachowania dostępności mieszkań i godnych warunków życia w historycznych centrach miast;

°

° °

30. zobowiązuje swoją przewodniczącą do przekazania niniejszej rezolucji Radzie, Komisji, Radzie Europejskiej, rządom i parlamentom państw członkowskich, Europejskiemu Komitetowi Ekonomiczno-Społecznemu, Europejskiemu Komitetowi Regionów oraz szefom władz regionalnych UE.

[29] Komisja Europejska, Orędzie o stanie Unii w 2025 r. wygłoszone przez przewodniczącą Ursulę von der Leyen, strona internetowa Komisji Europejskiej, 10 września 2025 r.

UZASADNIENIE

Dostęp do mieszkań w Unii stał się jednym z kluczowych wyzwań naszych czasów i jedną z głównych trosk naszych obywateli. W ciągu ostatnich ośmiu lat ceny nieruchomości w Unii wzrosły średnio o 48 %, a czynsze wzrosły o 18 %, co często oznacza nawet 40 % miesięcznego dochodu gospodarstw domowych[1]. Kiedy mieszkania stają się niedostępne cenowo, w nieproporcjonalny sposób dotyka to młodych ludzi i podważa stabilność rodzin. Wskazówki i pomoc ze strony instytucji europejskich mogą stanowić wartość dodaną w rozwiązaniu tej pilnej kwestii, dlatego niniejsze sprawozdanie jest szczególnie ważne.

Chociaż polityka mieszkaniowa pozostaje w gestii władz krajowych, regionalnych i lokalnych zgodnie z zasadą pomocniczości, w państwach członkowskich pojawia się wzorzec wspólnych przyczyn źródłowych, z których niektóre są zakorzenione w prawodawstwie UE. Wymaga to wielopoziomowego podejścia do zarządzania opartego na dostosowanych do potrzeb politykach mieszkaniowych oraz uznania, że zasada „jednego rozwiązania dla wszystkich” nie ma zastosowania w tym kontekście, dzięki czemu możliwe będzie respektowanie specyfiki każdego rynku mieszkaniowego w UE. Unia nie może i nie powinna zastępować państw członkowskich w zarządzaniu polityką mieszkaniową. Jednakże musi ona pełnić rolę katalizatora poprzez usuwanie barier, odblokowywanie inwestycji i tworzenie sprzyjających warunków, tak aby wszyscy obywatele, rodziny i przyszłe pokolenia mieli dostęp do miejsca, które mogą nazwać swoim domem.

Głównym czynnikiem wpływającym na wzrost cen nieruchomości jest utrzymująca się nierównowaga między popytem a podażą, przy czym popyt utrzymuje się na historycznie wysokim poziomie, a podaż nieruchomości pozostaje sztywna i nie reaguje na sygnały rynkowe. Dlatego też niezwykle ważne jest skuteczne rozwiązanie problemu niedoboru mieszkań i odpowiednie stymulowanie sił rynkowych. Dowody wskazują, że kontrola cen i rygorystyczne interwencje rynkowe są nieskuteczne, ponieważ powodują niepewność, zniechęcają do inwestycji i odstraszają tych, którzy mogliby skutecznie działać na wszystkich szczeblach zarządzania, aby pomóc w zwiększeniu podaży. Podobnie squatting, zarówno w pustych nieruchomościach, jak i tych zajmowanych przez właściciela lub osobę posiadającą prawo do nich, oraz zjawisko niepłacenia czynszu przez najemców, którzy naruszają swoje zobowiązania, stanowią atak na własność prywatną, nasze podstawowe wartości i prawa, ponieważ właściciele nie mają możliwości odzyskania swoich nieruchomości, co z kolei powoduje niepewność prawną i prowadzi do spadku podaży.

Kryzys mieszkaniowy należy rozwiązać poprzez dwuetapowe, sekwencyjne podejście, tak aby każdy etap skutecznie opierał się na poprzednim. Po pierwsze, należy znacznie zwiększyć podaż mieszkań, aby złagodzić strukturalną nierównowagę na rynku – w przeciwnym razie presja popytu może spowodować wzrost cen i ograniczyć dostępność mieszkań. Po drugie, należy wspierać popyt na mieszkania, aby zapewnić osobom najbardziej potrzebującym, zwłaszcza młodym ludziom oraz rodzinom o niskich i średnich dochodach, dostęp do mieszkań po przystępnych cenach poprzez zapewnienie mechanizmów wsparcia finansowego, które nie zakłócają rynku i zapewniają równe warunki konkurencji.

[1] https://www.europarl.europa.eu/topics/en/article/20241014STO24542/rising-housing-costs-in-the-eu-the-facts-infographics

Zwiększenie podaży mieszkań

Unia stoi w obliczu krytycznego niedoboru mieszkań, a jednocześnie pilnej potrzeby modernizacji i remontu istniejących zasobów mieszkaniowych. W 2024 r. budownictwo mieszkaniowe spadło o 5,7 %, po spadku o 2,6 % w 2023 r.[2], co stanowi poważne wyzwanie dla konkurencyjności sektora i uwypukla pilną potrzebę przywrócenia jego zdolności do skutecznego reagowania na potrzeby rynku. Aby zaradzić tej sytuacji, konieczne jest przyspieszenie zarówno tempa, jak i skali nowych inwestycji budowlanych i renowacyjnych, a aby zrobić to skutecznie, niniejsze sprawozdanie ma na celu przedstawienie konkretnych rozwiązań pozwalających zająć się podstawowymi przyczynami obecnego spadku.

Kilka czynników pomaga wyjaśnić niewystarczającą liczbę inwestycji budowlanych i niedoinwestowanie obserwowane w ostatnich dziesięcioleciach. Należą do nich: ograniczona dostępność gruntów pod zabudowę, długotrwałe procesy wydawania pozwoleń na budowę, niepewność prawna, wpływ prawodawstwa UE w takich obszarach jak zgodność z przepisami energetycznymi, nadmierne obciążenia podatkowe związane z budownictwem mieszkaniowym oraz rosnące ceny materiałów, które dodatkowo przyczyniły się do wzrostu kosztów budowy. Aby zachęcić do budowy mieszkań, kluczowe obszary działania obejmują wyżej wymienione czynniki, a także zabezpieczenie własności nieruchomości, znaczne zwiększenie wydajności i innowacyjności, przyciągnięcie i zatrzymanie wykwalifikowanej siły roboczej oraz wzmocnienie wsparcia dla małych i średnich przedsiębiorstw (MŚP) w tym sektorze.

W związku z tym Unia musi zmniejszyć obciążenia administracyjne na jednolitym rynku, usprawnić procedury wydawania pozwoleń i ograniczyć zbędną biurokrację. Konieczne jest przeprowadzenie kompleksowego audytu ram regulacyjnych dotyczących budownictwa w celu zidentyfikowania i usunięcia przeszkód prawnych hamujących rozwój sektora. Ponadto ochrona praw własności musi stać się podstawą europejskiej debaty na temat mieszkalnictwa jako fundamentalnej wartości Unii Europejskiej, ponieważ zapewnienie pewności prawnej i ochrony rodzinom i osobom fizycznym jest nie tylko kwestią sprawiedliwości, ale także warunkiem wstępnym stabilności rynku i zaufania inwestorów. Ponadto osoby samozatrudnione w UE działają głównie w sektorze budowlanym, stanowiąc 17 % ogółu[3], a mikroprzedsiębiorstwa oraz małe i średnie przedsiębiorstwa, które stanowią do 95 % firm budowlanych, architektonicznych i inżynieryjnych[4], są podstawową siłą roboczą w tym sektorze i mają kluczowe znaczenie dla jego konkurencyjności. Dlatego nie można ich lekceważyć i wymagają one szczególnej ochrony.

Zabezpieczenie finansowania i ułatwienie inwestycji

Mobilizacja inwestycji prywatnych ma zasadnicze znaczenie, ponieważ sektor publiczny sam nie jest w stanie zaradzić niedoborowi płynności na rynku, w tym pod względem budowy mieszkań socjalnych. Aby to umożliwić, państwa członkowskie i instytucje UE muszą stworzyć warunki sprzyjające przyciąganiu kapitału prywatnego, na przykład poprzez wzmocnienie architektury finansowej UE dzięki takim inicjatywom jak ukończenie tworzenia unii oszczędności i inwestycji lub wykorzystanie sekurytyzacji, co zwiększy transgraniczne

[2] https://build-up.ec.europa.eu/en/resources-and-tools/publications/eu-construction-faces-decline-and-challenges
[3] https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Self-employment_statistics
[4] https://single-market-economy.ec.europa.eu/sectors/construction_en

przepływy kapitału prywatnego w kierunku inwestycji mieszkaniowych.

Ponadto fundusze europejskie należy wykorzystywać bardziej efektywnie, aby przyciągać kapitał prywatny na finansowanie inwestycji mieszkaniowych za pośrednictwem publicznych lub prywatnych przedsiębiorstw mieszkaniowych, gmin, regionów i partnerstw publiczno-prywatnych (PPP), ułatwiając jednocześnie realizację wielkoskalowych projektów rewitalizacji miast, które mogą ożywić obszary miejskie i powiększyć zasoby mieszkaniowe, przy czym Europejski Bank Inwestycyjny powinien odgrywać rolę wspierającą poprzez swoje działania finansowe i doradcze. Aby jak najlepiej wykorzystać dostępne środki publiczne, należy przede wszystkim zagwarantować skuteczne, przejrzyste, integracyjne i sprawiedliwe mechanizmy alokacji środków dla beneficjentów funduszy UE, dbając o to, by zasoby były kierowane tam, gdzie są najbardziej potrzebne i gdzie mogą przynieść największe efekty. Chociaż inwestycje publiczne pozostają kluczowym elementem ogólnego rozwiązania, nigdy nie będą one wystarczające, zatem konieczne jest przyciągnięcie kapitału prywatnego.

Wspieranie popytu na mieszkania

Liczba ludności w ośrodkach miejskich rośnie, coraz bardziej koncentrując się w dużych i średnich miastach, podczas gdy obszary wiejskie nadal borykają się z problemem wyludnienia. Jednocześnie potrzeby ewoluują, ponieważ rodziny stają się coraz mniejsze[5], ludność starzeje się[6], a presja migracyjna dodatkowo potęguje zmiany demograficzne[7]. W tym kontekście kluczowe znaczenie ma wspieranie młodych ludzi pragnących rozpocząć samodzielne życie, m.in. poprzez ukierunkowane programy mieszkaniowe i mechanizmy wsparcia kredytów hipotecznych, takie jak gwarancje dla młodych osób kupujących mieszkanie po raz pierwszy.

Ponadto pracownicy o krytycznym znaczeniu, tacy jak lekarze, nauczyciele, pracownicy branży turystyczno-hotelarskiej czy ochrony, coraz częściej nie są w stanie pozwolić sobie na mieszkanie w miejscach, gdzie ich obecność jest najbardziej potrzebna. Aby rozwiązać ten problem, musimy wspierać rodziny, opracowując dostosowane do ich potrzeb środki polityki mieszkaniowej, w tym ulgi podatkowe. Wiele osób, mimo że uczestniczy w rynku pracy, nie może sobie pozwolić na opuszczenie rodzinnego domu lub samodzielne życie – to nie zawsze jest kwestią osobistego wyboru.

Uwagi końcowe

Lepsze dane są kluczem do zrozumienia związku między dostępem do mieszkań i wydajnością gospodarczą a konkurencyjnością, dlatego też należy poprawić gromadzenie i wykorzystywanie porównywalnych danych oraz solidnych wskaźników na poziomie europejskim. Bez wiarygodnych i szczegółowych danych nie będzie możliwe opracowanie racjonalnych strategii politycznych. W przypadku złożonych wyzwań potrzebne są ukierunkowane rozwiązania, które powinny być oparte na dowodach i uwzględniać kompetencje lokalne i regionalne, zgodnie z zasadą pomocniczości i podejściem oddolnym.

W całej Europie kwestia mieszkalnictwa nie jest sprawą drugorzędną, lecz fundamentem, na którym opiera się stabilność, rodzina i przyszłość naszych obywateli. Rozwiązanie kryzysu

[5] https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Young_people_-_family_and_society
[6] https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Population_structure_and_ageing
[7] https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Migration_to_and_from_the_EU

mieszkaniowego oznacza zapewnienie młodym pokoleniom i rodzinom pewności siebie niezbędnej do budowania przyszłości. Obywatele słusznie oczekują rozwiązań. Naszym obowiązkiem jest sprostać temu wyzwaniu, odłożyć na bok dogmaty ideologiczne i współpracować, aby zapewnić wymierną poprawę jakości życia ludzi. Niepowodzenie w tym zakresie zagraża naszym wartościom, społeczeństwom demokratycznym i konkurencyjności naszego kontynentu.

Wszyscy Europejczycy powinni mieć możliwość dostępu do miejsca, które mogą nazwać domem, ponieważ jest to pierwszy krok w kierunku przyszłości pełnej marzeń, sprawiedliwości, a przede wszystkim wolności. Przyszłość Europy, w tym jej gospodarka, dobrobyt i konkurencyjność, zależą od stworzenia odpowiednich warunków, które to umożliwią.