Parlament Europejski
2024-2029

TEKSTY PRZYJĘTE

P10_TA(2026)0064

Kryzys mieszkaniowy w Unii Europejskiej i propozycje rozwiązań dotyczących godnych, zrównoważonych i przystępnych cenowo mieszkań

Rezolucja Parlamentu Europejskiego z dnia 10 marca 2026 r. 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 Komisji Specjalnej ds. Kryzysu Mieszkaniowego w Unii Europejskiej, której zadaniem jest opracowanie rozwiązań na rzecz godnych, zrównoważonych i przystępnych cenowo mieszkań, oraz określenie jej uprawnień, kompetencji, składu liczbowego i długości kadencji[1],

– uwzględniając Traktat o Unii Europejskiej (TUE), w szczególności jego art. 3 ust. 3 oraz 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, 114, 151, 153, 160, 168, 174 i 175 oraz Protokół nr 26 w sprawie usług świadczonych w interesie ogólnym,

– uwzględniając europejską konwencję praw człowieka, w szczególności art. 1 protokołu nr 1 dotyczącego prawa własności,

– uwzględniając swoją rezolucję z dnia 10 września 2025 r. w sprawie znaczenia inwestycji w ramach polityki spójności w rozwiązaniu obecnego kryzysu mieszkaniowego[2],

– uwzględniając opinię Europejskiego Komitetu Regionów z dnia 14 maja 2025 r. w sprawie roli miast i regionów w planie UE na rzecz

---

1 Dz.U. C, C/2025/1982, 11.4.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/1982/oj.

2 Teksty przyjęte, P10_TA(2025)0187.

przystępnych cenowo mieszkań[3],

– uwzględniając raport roczny za rok 2024 Programu Narodów Zjednoczonych ds. Osiedli Ludzkich z dnia 2 czerwca 2025 r. pt. „Odpowiednie warunki mieszkaniowe dla wszystkich”,

– uwzględniając opinię Europejskiego Komitetu Regionów z dnia 17 kwietnia 2024 r. pt. „Inteligentne, zrównoważone i przystępne cenowo mieszkania jako narzędzie władz lokalnych wobec licznych wyzwań”[4],

– uwzględniając sprawozdanie Europejskiej Komisji Gospodarczej ONZ (EKG ONZ) z dnia 31 sierpnia 2024 r. pt. „Challenges and priorities for improving housing affordability in the UNECE region” [Wyzwania i priorytety związane z poprawą dostępności mieszkań w regionie EKG ONZ],

– uwzględniając opinię Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego z dnia 5 grudnia 2024 r. zatytułowaną „Godne, zrównoważone i przystępne cenowo mieszkania socjalne w UE”[5],

– uwzględniając opinię Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego z dnia 18 września 2025 r. w sprawie europejskiego planu na rzecz przystępnych cenowo mieszkań: wkład społeczeństwa obywatelskiego[6],

– uwzględniając komunikat Komisji z dnia 20 stycznia 2026 r. pt. „Unia równości: strategia przeciwdziałania rasizmowi na lata 2026-2030” (COM(2026)0012),

– uwzględniając deklarację z Gijón w sprawie mieszkalnictwa dla wszystkich – zrównoważonego, zdrowego i sprzyjającego włączeniu społecznemu środowiska zbudowanego, podpisaną w dniu 14 listopada 2023 r. przez ministrów ds. mieszkalnictwa i rozwoju miast państw członkowskich UE,

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

– uwzględniając sprawozdanie OECD z dnia 18 stycznia 2021 r. pt.

---

3 Dz.U. C, C/2025/3475, 16.7.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/3475/oj.

4 Dz.U. C, C/2024/3667, 26.6.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2024/3667/oj.

5 Dz.U. C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj.

6 Dz.U. C, C/2026/26, 16.1.2026, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2026/26/oj.

„Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable” [Budowanie lepszego jutra: polityki na rzecz przystępnych cenowo mieszkań],

– uwzględniając wytyczne Światowej Organizacji Zdrowia dotyczące mieszkalnictwa i zdrowia z dnia 23 listopada 2018 r.,

– uwzględniając wyrok Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej (wielka izba) z dnia 22 września 2020 r. w sprawie Cali Apartments SCI i HX przeciwko Procureur général près la cour d'appel de Paris oraz Ville de Paris[7],

– uwzględniając sprawozdanie OECD z dnia 1 maja 2019 r. pt. „Under Pressure: The Squeezed Middle Class” [Pod presją: klasa średnia w potrzasku],

– uwzględniając art. 1, 4, 16, 17, 21, art. 21 ust. 1, art. 23, 24, 25, 26 oraz art. 34 ust. 3 i art. 36 Karty praw podstawowych Unii Europejskiej,

– uwzględniając art. 15 ust. 3, art. 16, art. 19 ust. 3, art. 23, 30 i 31 zrewidowanej Europejskiej karty społecznej,

– uwzględniając Międzynarodowy pakt praw gospodarczych, społecznych i kulturalnych, w szczególności jego art. 11 ust. 1,

– uwzględniając Powszechną deklarację praw człowieka, w szczególności jej art. 8 i 25,

– uwzględniając dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1275 z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków[8] („dyrektywa w sprawie charakterystyki energetycznej budynków”),

– 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[9],

– uwzględniając cele zrównoważonego rozwoju nr 11, 5, 10 i 3, przyjęte przez światowych przywódców we wrześniu 2015 r. i zatwierdzone przez Radę,

– uwzględniając swoją rezolucję z dnia 21 stycznia 2021 r. w sprawie

---

7 Wyrok Trybunału Sprawiedliwości z dnia 22 września 2020 r., *Cali Apartments SCI i HX / Procureur général près la cour d'appel de Paris i Ville de Paris*, C-724/18 i C-727/18, ECLI:EU:C:2020:743.

8 Dz.U. L, 2024/1275, 8.5.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj.

9 Dz.U. L, 2024/1028, 29.4.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj.

powszechnego dostępu do godnych i przystępnych cenowo mieszkań[10],

– uwzględniając swoją rezolucję z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie przestępstw finansowych, uchylania się od opodatkowania i unikania opodatkowania[11],

– uwzględniając decyzję Komisji 2012/21/UE 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 Europejski filar praw socjalnych, w tym tablicę wskaźników społecznych, ogłoszony i podpisany przez Parlament, Radę i Komisję 17 listopada 2017 r., w szczególności jego zasady 2, 3 i 20, a także zasadę 19 dotyczącą mieszkalnictwa i pomocy osobom bezdomnym,

– 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 września 2020 r. pt. „Powszechny dostęp do przyzwoitego, zrównoważonego i przystępnego cenowo mieszkalnictwa w perspektywie długoterminowej”[12],

– uwzględniając opinię Europejskiego Komitetu Regionów z dnia 21 listopada 2024 r. pt. „Odnowiona polityka spójności po 2027 r., która nikogo nie pozostawia w tyle”[13],

– uwzględniając wytyczne dotyczące realizacji prawa do odpowiednich warunków mieszkaniowych, opublikowane przez specjalnego sprawozdawcę ONZ 26 grudnia 2019 r., w szczególności prawo do niedyskryminacji w kontekście warunków mieszkaniowych,

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

– uwzględniając przegląd mieszkalnictwa socjalnego i przystępnego cenowo za rok 2020, opublikowany przez Grupę Europejskiego

---

10 Dz.U. C 456 z 10.11.2021, s. 145.
11 Dz.U. C 108 z 26.3.2021, s. 8.
12 Dz.U. C 429 z 11.12.2020, s. 93.
13 Dz.U. C, C/2025/285, 24.1.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/285/oj.

Banku Inwestycyjnego 1 lipca 2020 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 Deklarację lizbońską w sprawie europejskiej platformy zwalczania bezdomności, przyjętą w dniu 21 czerwca 2021 r. przez instytucje Unii, państwa członkowskie oraz partnerów społecznych,

– uwzględniając Kartę ONZ z Genewy w sprawie zrównoważonego mieszkalnictwa z dnia 16 kwietnia 2015 r. i jej cel, jakim jest „zapewnienie powszechnego dostępu do godnych, odpowiednich, przystępnych cenowo i zdrowych mieszkań”,

– uwzględniając europejski plan działania w dziedzinie mieszkalnictwa zainicjowany przez sojusz Mayors4Housing i organizację Eurocities w maju 2025 r.,

– uwzględniając publikację Eurostatu zatytułowaną „Housing in Europe – 2024 edition” [Mieszkalnictwo w Europie – wydanie z 2024 r.][14],

– uwzględniając 10. przegląd dotyczący wykluczenia mieszkaniowego w Europie w 2025 r., opublikowany we wrześniu 2025 r. przez Europejską Federację Krajowych Organizacji Pracujących z Osobami Bezdomnymi (FEANTSA) oraz Fondation pour le Logement des Défavorisés,

– uwzględniając komunikat Komisji z dnia 14 października 2020 r. zatytułowany „Fala renowacji na potrzeby Europy – ekologizacja budynków, tworzenie miejsc pracy, poprawa jakości życia” (COM(2020)0662),

– uwzględniając zalecenie Rady (UE) 2021/1004 z 14 czerwca 2021 r.

---

14 Eurostat, Housing in Europe [Mieszkalnictwo w Europie] – wydanie za 2024 r., strona internetowa Eurostatu, https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024.

w sprawie ustanowienia europejskiej gwarancji dla dzieci[15],

– uwzględniając komunikaty Komisji: z dnia 5 marca 2020 r. pt. „Unia równości: strategia na rzecz równouprawnienia płci na lata 2020–2025” (COM(2020)0152) oraz z dnia 7 marca 2025 r. pt. „Plan działania na rzecz praw kobiet” (COM(2025)0097),

– uwzględniając komunikat Komisji z dnia 3 marca 2021 r. pt. „Unia równości: Strategia na rzecz praw osób z niepełnosprawnościami na lata 2021–2030” (COM(2021)0101),

– uwzględniając komunikat Komisji z dnia 7 października 2020 r. pt. „Unia równości: unijne ramy strategiczne na rzecz równouprawnienia, włączenia społecznego i udziału Romów” (COM(2020)0620),

– uwzględniając komunikat Komisji z dnia 8 października 2025 r. pt. „Unia równości: strategia na rzecz równości osób LGBTIQ+ na lata 2026–2030” (COM(2025)0725),

– uwzględniając deklarację z Liège w sprawie przystępnych cenowo, godnych i zrównoważonych mieszkań dla wszystkich, podpisaną podczas europejskiej konferencji ministrów ds. mieszkalnictwa pod przewodnictwem belgijskiej prezydencji w Radzie UE w dniu 5 marca 2024 r.,

– uwzględniając deklarację ministrów UE odpowiedzialnych za mieszkalnictwo przyjętą w Nicei w dniu 8 marca 2022 r.,

– uwzględniając plan partnerstwa mieszkaniowego agendy miejskiej UE, opublikowany w grudniu 2018 r.,

– uwzględniając Deklarację z La Hulpe z 16 kwietnia 2024 r. w sprawie przyszłości Europejskiego filaru praw socjalnych,

– uwzględniając analizę strategiczną Europejskiego Urzędu ds. Pracy dotyczącą sektora budowlanego, opublikowaną we wrześniu 2023 r.,

– uwzględniając sprawozdanie Enrica Letty z 17 kwietnia 2024 r. zatytułowane „Much more than a market” [Znacznie więcej niż rynek],

– uwzględniając pismo określające zadania z dnia 17 września 2024 r. skierowane przez przewodniczącą Komisji Ursulę von der Leyen do kandydata komisarza do spraw energii i mieszkalnictwa Dana Jørgensena,

– uwzględniając dokument opublikowany przez Ursulę von der Leyen z

---

15 Dz.U. L 223 z 22.6.2021, s. 14, ELI: http://data.europa.eu/eli/reco/2021/1004/oj.

dnia 18 lipca 2024 r. pt. „Wybór Europy – wytyczne polityczne na następną kadencję Komisji Europejskiej 2024−2029”,

– uwzględniając opracowanie z grudnia 2025 r. zlecone przez parlamentarną Komisję Specjalną ds. Kryzysu Mieszkaniowego w Unii Europejskiej (HOUS) pt. „Mapping the housing needs in the EU, assessing the impacts of scarcity and providing an overview of relevant EU legislation” [Mapowanie potrzeb mieszkaniowych w UE, ocena skutków niedoboru i przegląd odpowiednich przepisów UE],

– uwzględniając swoją rezolucję z dnia 24 listopada 2020 r. w sprawie zajęcia się poziomem bezdomności w UE[16],

– uwzględniając zobowiązanie polityczne dotyczące mieszkalnictwa podjęte przez przewodniczącą Komisji Europejskiej w jej orędziu o stanie Unii z dnia 10 września 2025 r.,

– uwzględniając komunikat Komisji z dnia 30 czerwca 2021 r. pt. „Długoterminowa wizja dla obszarów wiejskich UE – W kierunku silniejszych, lepiej skomunikowanych, odpornych i zamożnych obszarów wiejskich do 2040 r.”, plan działania i pakt na rzecz obszarów wiejskich,

– uwzględniając komunikat Komisji z 26 lutego 2025 r. pt. „Plan działania na rzecz przystępnej cenowo energii” (COM(2025)0079),

– uwzględniając swoją rezolucję z dnia 20 maja 2021 r. w sprawie odwrócenia tendencji demograficznych w regionach UE za pomocą instrumentów polityki spójności[17],

– uwzględniając Konwencję ONZ o prawach osób niepełnosprawnych, zwłaszcza jej art. 19, która weszła w życie w UE 22 stycznia 2011 r. zgodnie z decyzją Rady 2010/48/WE z dnia 26 listopada 2009 r. w sprawie zawarcia przez Wspólnotę Europejską Konwencji Narodów Zjednoczonych o prawach osób niepełnosprawnych[18],

– uwzględniając zawiadomienie Komisji z 20 listopada 2024 r. zatytułowane „Wytyczne dotyczące niezależnego życia i włączenia społecznego osób z niepełnosprawnościami w kontekście finansowania UE” (C(2024)7188),

– uwzględniając art. 55 i art. 213 Regulaminu,

– uwzględniając sprawozdanie Komisji Specjalnej ds. Kryzysu Mieszkaniowego w Unii Europejskiej (A10-0025/2026),

---

16 Dz.U. C 425 z 20.10.2021, s. 2.
17 Dz.U. C 15 z 12.1.2022, s. 125.
18 Dz.U. L 23 z 27.1.2010, s. 35, ELI: http://data.europa.eu/eli/dec/2010/48(1)/oj.

A. mając na uwadze, że dom to nie tylko schronienie, ale także fundament rozwoju i pomyślności rodzin, gospodarstw domowych, indywidualnych osób i społeczności[19]; mając na uwadze, że nieprzystępność cenowa mieszkań w coraz większym stopniu dotyka nie tylko gospodarstw domowych o niskich dochodach, ale także rodziny o średnich dochodach, gospodarstwa domowe i indywidualne osoby w całej Europie[20]; 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[21]; mając na uwadze, że zmniejszenie średniej wielkości gospodarstwa domowego wymaga przeprojektowania zasobu mieszkaniowego, aby zapewnić wszystkim grupom dostęp do mieszkań; mając na uwadze, że tendencje te podkreślają konieczność pełnego wdrożenia unijnego zestawu narzędzi demograficznych; mając na uwadze, że brak przystępnych cenowo mieszkań stanowi szczególne obciążenie finansowe i ryzyko wykluczenia społecznego dla grup szczególnie wrażliwych, w tym osób starszych i bezdomnych; mając na uwadze, że dla najemców i osób kupujących mieszkanie po raz pierwszy, a także dla innych grup, wynajęcie lokalu po przystępnej cenie lub nabycie godnego mieszkania stało się trudniejsze niż kiedykolwiek wcześniej; mając na uwadze, że inwestowanie w godne, zrównoważone i przystępne cenowo mieszkania dla wszystkich oznacza budowanie lepszej przyszłości dla Europy; mając na uwadze, że skuteczne rozwiązanie obecnego kryzysu mieszkaniowego przyczynia się do osiągnięcia nadrzędnego celu społecznego Unii;

B. mając na uwadze, że art. 34 ust. 3 Karty praw podstawowych Unii Europejskiej stanowi, że „Unia uznaje i szanuje prawo do pomocy społecznej i mieszkaniowej dla zapewnienia godnej egzystencji wszystkim osobom pozbawionym wystarczających środków”; mając na uwadze, że art. 25 Powszechnej deklaracji praw człowieka stanowi, że „każdy człowiek ma prawo do stopy życiowej zapewniającej zdrowie i dobrobyt jego i jego rodziny, włączając w to wyżywienie, odzież, mieszkanie, i opiekę lekarską”; mając na uwadze, że art. 17 Karty praw podstawowych Unii Europejskiej stanowi, że „każdy ma prawo posiadać, korzystać, dysponować oraz pozostawiać w spadku legalnie nabyte przez siebie mienie” oraz że „nikt nie może zostać pozbawiony majątku”; mając na uwadze, że art.

---

19 Europejski Komitet Ekonomiczno-Społeczny, „Zapewnianie powszechnego dostępu do przystępnych cenowo mieszkań socjalnych”, 2024 r., https://data.europa.eu/doi/10.2864/8806922.

20 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.

21 Parlament Europejski, „Rosnące ceny mieszkań w UE: fakty (infografika)”, strona internetowa Parlamentu Europejskiego, 17 października 2024 r.

17 Powszechnej deklaracji praw człowieka stanowi, że „każdy człowiek, zarówno sam, jak i wespół z innymi, ma prawo do posiadania własności” oraz że „nikt nie może być arbitralnie pozbawiony swojej własności”; mając na uwadze, że ochrona własności stanowi istotny element swobód indywidualnych i publicznych, a każda osoba fizyczna lub prawna ma prawo do niezakłóconego korzystania ze swojego mienia, a w zasadzie 19 Europejskiego filaru praw socjalnych wzywa się do zapewnienia odpowiedniego schronienia i usług dla osób bezdomnych w celu promowania ich włączenia społecznego;

C. mając na uwadze, że Europa boryka się nie tylko z kryzysem mieszkaniowym, ale przede wszystkim z kryzysem przystępności cenowej, jako że w UE od 2010 r. do drugiego kwartału 2025 r. czynsze wzrosły o 28,8 %, a ceny mieszkań o 60,5 %; mając na uwadze, że w UE w drugim kwartale 2025 r., w porównaniu z tym samym okresem w 2024 r., czynsze wzrosły o 3,2 %, a ceny mieszkań o 5,4 %, przy czym w wielu państwach członkowskich odnotowano gwałtowne wzrosty[22]; mając na uwadze, że osoby otrzymujące wynagrodzenie minimalne przeznaczają średnio o 8,6 % więcej swojego dochodu rozporządzalnego na koszty mieszkaniowe niż inni pracownicy[23]; mając na uwadze, że 10,6 % ludności miejskiej w UE zmaga się z nadmiernymi kosztami mieszkaniowymi, co oznacza, że całkowite koszty mieszkania stanowią ponad 40 % ich dochodu rozporządzalnego; mając na uwadze, że każdej nocy w UE około 1,3 mln osób pozostaje bezdomnych i śpi na ulicy lub w zakwaterowaniu zastępczym, z czego prawie 400 000 stanowią dzieci;

D. mając na uwadze, że polityka mieszkaniowa należy przede wszystkim do kompetencji państw członkowskich, a UE jest zobowiązana do przestrzegania zasady pomocniczości zgodnie z art. 5 ust. 1 TUE; mając na uwadze, że UE odgrywa kluczową rolę we wspieraniu i wzmacnianiu zdolności państw członkowskich, regionów i gmin do reagowania na kryzys mieszkaniowy, który różni się w poszczególnych częściach UE, poprzez przyjmowanie skutecznych i wspierających ram; mając na uwadze, że przepisy i polityka UE mają silny wpływ na krajowe rynki mieszkaniowe i mogą wywierać bezpośredni i pośredni wpływ na czynniki determinujące podaż mieszkań i popyt na nie; mając na uwadze, że aby odpowiednio sprostać różnorodnym wyzwaniom związanym z mieszkalnictwem w państwach członkowskich, potrzebne jest kompleksowe i

---

22 Eurostat, „Statystyki dotyczące cen nieruchomości – indeks cen nieruchomości”, strona internetowa Eurostatu, październik 2025 r., https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-euro-indicators/w/2-03102025-bp.

23 Eurofound, „Płaca minimalna w 2025 r.: coroczny przegląd”, strona internetowa Eurofoundu, lipiec 2025 r., https://www.eurofound.europa.eu/pl/publications/all/minimum-wages-2025-annual-review.

dostosowane do potrzeb podejście do polityki mieszkaniowej, przeciwstawiające się zasadzie uniwersalnego podejścia i uwzględniające różne realia w zakresie dostępności mieszkań w poszczególnych państwach członkowskich; mając na uwadze, że wsparcie UE w zakresie polityki mieszkaniowej powinno zatem pozostać elastyczne i możliwe do dostosowania – w tym w odniesieniu do wyboru instrumentów i mechanizmów planowania – umożliwiając państwom członkowskim, regionom i samorządom lokalnym opracowywanie rozwiązań dostosowanych do ich realiów mieszkaniowych w takich obszarach, jak polityka budowlana i polityka w zakresie mieszkań na wynajem;

E. mając na uwadze, że wyzwania i rozwiązania w dziedzinie mieszkalnictwa są zróżnicowane w poszczególnych państwach członkowskich, regionach i miastach, w tym na obszarach wiejskich i górskich, wyspach i w regionach najbardziej oddalonych, z których wiele boryka się z konkretnymi i poważnymi wyzwaniami demograficznymi; mając na uwadze, że w wielu państwach członkowskich brakuje wiedzy niezbędnej do opracowania skutecznych i dostosowanych do lokalnych potrzeb polityk mieszkaniowych; mając na uwadze, że wiele średnich miast ma niewykorzystany potencjał w zakresie przestrzeni mieszkaniowej, usług i infrastruktury, lecz zmaga się z trudnościami w przyciąganiu inwestycji i siły roboczej; mając na uwadze, że rozwój terytorialny stanowi zatem cel strategiczny dla zapewnienia spójności społecznej, gospodarczej i środowiskowej UE;

F. mając na uwadze, że efektywna i skuteczna polityka mieszkaniowa wymaga wielopoziomowego zarządzania oraz aktywnego zaangażowania lokalnych zainteresowanych stron i mieszkańców; mając na uwadze, że rola władz lokalnych, gminnych i regionalnych ma zatem kluczowe znaczenie zarówno w identyfikowaniu potrzeb, jak i opracowywaniu dostosowanych do potrzeb środków służących sprostaniu lokalnym wyzwaniom przez wykorzystanie ich kompetencji w zakresie zagospodarowania przestrzennego oraz planowania przestrzennego, urbanistycznego i regionalnego, przepisów budowlanych, a także wydawania pozwoleń; mając na uwadze, że promowanie lokalnych i regionalnych planów rozwoju, które będą inkluzywne i oparte na społeczności, obejmujących edukację, opiekę zdrowotną, infrastrukturę, transport, rozwój gospodarczy i wypoczynek, ma zasadnicze znaczenie, przy jednoczesnym badaniu różnych możliwości współpracy gminnej, zwłaszcza na obszarach gęsto zaludnionych; mając na uwadze, że organy publiczne wszystkich szczebli muszą mieć odpowiednie uprawnienia i być odpowiednio finansowane, aby zagwarantować dostęp do godnych, przystępnych cenowo i odpowiednich mieszkań; mając na uwadze, że obszary peryferyjne i wiejskie wymagają odpowiedniej uwagi, aby zapewnić wszystkim równy dostęp do godnych, przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań, niezależnie od położenia geograficznego; mając na uwadze, że

innowacyjne polityki mieszkaniowe na obszarach wiejskich, obejmujące na przykład umożliwienie budowy kilku domów mieszkalnych na gruntach należących do rodziny, przy zapewnieniu odpowiedniej infrastruktury środowiskowej, mogą przyczynić się do utrzymania i ponownego zaludnienia społeczności wiejskich;

G. mając na uwadze, że jedną z głównych przyczyn kryzysu mieszkaniowego jest ograniczona podaż zasobu mieszkaniowego, zarówno prywatnych, jak i publicznych, wynikająca z szeregu czynników, w tym niewystarczającej liczby nowych inwestycji budowlanych i niedoinwestowania w godne, zrównoważone i przystępne cenowo mieszkania w ostatnich dziesięcioleciach, rosnących kosztów energii i mediów oraz utrzymującej się nierównowagi między popytem na mieszkania a ich podażą; mając na uwadze, że w 2024 r. wskaźnik powierzchni użytkowej odnotował dalszy spadek o 1,6 %, a wskaźnik liczby mieszkań pozostał na niezmienionym poziomie[24]; 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[25] – odnotowano spadek liczby zatwierdzonych pozwoleń na budowę mieszkań z 1,99 mln r. do 1,54 mln w 2024 r.; mając na uwadze, że ta tendencja spadkowa podkreśla potrzebę zapewnienia pewności prawnej, ograniczenia biurokracji, usprawnienia gromadzenia danych, zwiększenia efektywności procedur wydawania pozwoleń i wymiany najlepszych praktyk, a także lokalnych przepisów dotyczących zagospodarowania przestrzennego, które są obecnie zbyt długie i złożone, powodując opóźnienia w procesie budowy, zmiany przeznaczenia i renowacji; mając na uwadze, że uproszczenie i usprawnienie złożonego zestawu przepisów w celu przyspieszenia budowy, zmiany przeznaczenia i renowacji mieszkań w całej Europie ma kluczowe znaczenie dla zapewnienia godnych, zrównoważonych i przystępnych cenowo mieszkań; mając na uwadze, że kryzys przystępności cenowej mieszkań stanowi nie tylko wyzwanie społeczne, ale także poważne zagrożenie gospodarcze dla konkurencyjności UE, ograniczając mobilność pracowników, zmniejszając dochód do dyspozycji, zniechęcając do inwestycji i zwiększając dysproporcje regionalne; mając na uwadze, że konieczne jest zatem zwiększenie liczby budowanych obiektów, przebudowa niewykorzystywanych budynków

---

24 Eurostat, „Building permit index overview” [Przegląd wskaźnika pozwoleń na budowę], strona internetowa Eurostatu, kwiecień 2025 r.

25 Komisja Europejska, „Accelerating Permitting for Renewable Energy. 2023 Flagship Technical Support Project – Technical Support Instrument” [Przyspieszenie procedur wydawania pozwoleń na energię ze źródeł odnawialnych. Projekt przewodni dotyczący wsparcia technicznego na 2023 r. – Instrument Wsparcia Technicznego], strona internetowa Komisji Europejskiej, październik 2025 r., https://reforms-investments.ec.europa.eu/accelerating-permitting-renewable-energy_en.

oraz renowacja mieszkań przeznaczonych zarówno na sprzedaż, jak i na wynajem, spełniających w razie potrzeby kryteria dostępności; mając na uwadze, że należy w większym stopniu wykorzystywać niewykorzystaną infrastrukturę publiczną w celu zwiększenia liczby rozwiązań mieszkaniowych;

H. mając na uwadze, że zapewnienie efektywnego wykorzystania gruntów i wstępne planowanie inteligentnej zabudowy o odpowiednim zagęszczeniu, w tym rewitalizacji terenów poprzemysłowych, oraz przyspieszenie procesów przekształcania i zarządzania gruntami mają kluczowe znaczenie dla zapewnienia dostępności gruntów pod ostateczną zabudowę; mając na uwadze, że niedobór gruntów gotowych do zagospodarowania i potencjalnych terenów budowlanych stanowi jedno z głównych wąskich gardeł w budownictwie mieszkaniowym; mając na uwadze, że ramy planowania i przepisy odgrywają rolę w ochronie standardów oraz zapewnianiu odpowiedniej jakości budownictwa mieszkaniowego, spełniającego cele społeczne i dotyczące bezpieczeństwa; mając na uwadze, że obecna złożoność i długość procedur planowania urbanistycznego, które często trwają ponad dekadę, utrudniają podaż nowych mieszkań, renowację i zmianę przeznaczenia istniejącego zasobu budowlanego; mając na uwadze, że organizowanie przewidywalnych i przejrzystych spotkań przedplanistycznych dla wnioskodawców w procesie planowania mogłoby poprawić skuteczność i przejrzystość inwestycji mieszkaniowych; mając na uwadze, że długotrwałe i złożone procedury planowania i procedury prawne mogą opóźnić pilnie potrzebne inwestycje mieszkaniowe; 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[26]; mając na uwadze, że usprawniony i wydajny system wydawania pozwoleń mógłby znacznie złagodzić kryzys mieszkaniowy; mając na uwadze, że UE wydała w dniu 13 maja 2022 r. wytyczne dotyczące usprawnienia i przyspieszenia procedur udzielania pozwoleń na instalacje odnawialnych źródeł energii, jako część projektu realizowanego w ramach Instrumentu Wsparcia Technicznego; mając na uwadze, że konieczne jest dostosowanie instrumentów i struktur planowania do rozwoju osiedli i sieci transportowych; mając na uwadze, że opóźnienia w budownictwie mieszkaniowym wynikają z fragmentarycznego zarządzania, sztywnych przepisów, ograniczonych zdolności administracyjnych, nakładających się na siebie przepisów i problemów prawnych; mając na uwadze, że te niedoskonałości ograniczają podaż mieszkań i zwiększają koszty, zwłaszcza w regionach o wysokim popycie; mając na uwadze, że uproszczenie procedur, ograniczenie nadmiernej

---

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

biurokracji, zapewnienie terminowego podejmowania decyzji, wzmocnienie pewności prawnej, zagwarantowanie równego dostępu do wymiaru sprawiedliwości oraz poprawa zarządzania i koordynacji między różnymi podmiotami mają kluczowe znaczenie dla poprawy konkurencyjności i szybszego powstawania godnych, zrównoważonych i przystępnych cenowo mieszkań;

I. mając na uwadze, że w latach 2012–2018 przejmowanie gruntów netto w miejskich obszarach funkcjonalnych w UE objęło około 450 km² rocznie; mając na uwadze, że dane Eurostatu wskazują na dodatkowy wzrost powierzchni gruntów mieszkalnych i usługowych o 4 900 km² w latach 2018–2022; mając na uwadze, że według Europejskiej Agencji Środowiska większość państw członkowskich przekształciła w tym okresie więcej gruntów na cele miejskie niż poddała renaturyzacji, przy czym najbardziej dotknięte tym zjawiskiem były grunty orne (47 %) i pastwiska (36 %); mając na uwadze, że sytuacja w zakresie mieszkalnictwa na obszarach wiejskich jest kształtowana przez szerokie i wzajemnie powiązane wyzwania, w tym zmiany demograficzne, bariery finansowe, nierówności przestrzenne, gwałtowne zmiany gospodarcze, rosnące ceny mieszkań oraz potrzebę transformacji energetycznej i przemysłowej, które utrudniają rolnikom, w szczególności młodym, dostęp do gruntów i hamują podaż godnych, zrównoważonych i przystępnych cenowo mieszkań;

J. mając na uwadze, że 10,6 % obywateli UE zgłosiło, iż w 2023 r. nie było w stanie odpowiednio ogrzać swoich domów[27]; mając na uwadze, że kluczowe przepisy UE mające na celu osiągnięcie długoterminowej stabilności finansowej, takie jak dyrektywa w sprawie charakterystyki energetycznej budynków[28] i dyrektywa w sprawie efektywności energetycznej[29], określają wymogi techniczne dotyczące zrównoważonego rozwoju, efektywności energetycznej i bezpieczeństwa; mając na uwadze, że w dyrektywie w sprawie efektywności energetycznej, która została zmieniona w 2023 r., podniesiono unijny cel w zakresie efektywności energetycznej, wymagając dalszego zmniejszenia zużycia energii o 11,7 % do 2030 roku; mając na uwadze, że poprawa efektywności energetycznej budynków stanowi szansę dla przemysłu, ale uzależnienie od

---

27 Eurostat, „SDG 7 - Affordable and clean energy” [Cel 7 zrównoważonego rozwoju – przystępna cenowo i czysta energia], strona internetowa Eurostatu, kwiecień 2025 r.

28 Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1275 z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (Dz.U. L, 2024/1275, 8.5.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj).

29 Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2023/1791 z dnia 13 września 2023 r. w sprawie efektywności energetycznej oraz zmieniająca rozporządzenie (UE) 2023/955 (Dz.U. L 231 z 20.9.2023, s. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2023/1791/oj).

komponentów spoza UE powoduje strategiczną podatność na zagrożenia i utratę wartości dodanej; mając na uwadze, że przepisy UE mają na celu zapewnienie wysokiej jakości mieszkań dostosowanych do przyszłych wyzwań, ale również powodują wzrost kosztów budowy, które ostatecznie ponoszą nabywcy i najemcy; mając na uwadze, że ciepły i bezpieczny dom nie powinien być przywilejem i nikt nie powinien zostać pominięty, przy czym na szczeblu unijnym, krajowym i lokalnym należy wdrażać realistyczne rozwiązania;

K. mając na uwadze, że ubóstwo energetyczne jest problemem dotykającym wszystkie państwa członkowskie i ma nieproporcjonalny wpływ na rodziny znajdujące się w trudnej sytuacji, w tym dzieci i osoby starsze, zwłaszcza mieszkające w dużych, starzejących się blokach mieszkalnych o niskiej efektywności energetycznej, co powoduje wysokie koszty ogrzewania; mając na uwadze, że w 2023 r. 14,5 mln dzieci w UE mieszkało w domach, w których występowały przecieki, wilgoć lub pleśń, a każdego roku 154 000 Europejczyków umiera przedwcześnie z powodu złej jakości powietrza w pomieszczeniach; mając na uwadze, że 75 % zasobu budowlanego UE charakteryzuje się niską efektywnością energetyczną; mając na uwadze, że korzystanie z energooszczędnych budynków zasilanych energią odnawialną mogłyby obniżyć rachunki za energię, poprawić zdrowie i samopoczucie oraz zminimalizować długoterminowe koszty eksploatacji; mając na uwadze, że na budynki przypada 40 % końcowego zużycia energii w UE; mając na uwadze, że wszystkie kraje UE powinny były opracować projekt krajowego planu renowacji budynków do 31 grudnia 2025 r.; mając na uwadze, że plany dostarczą istotnych informacji na potrzeby polityki mieszkaniowej, w tym przegląd krajowego zasobu budowlanego, potrzeb inwestycyjnych i źródeł finansowania; mając na uwadze, że tempo i poziom renowacji nadal pozostają niezadowalające; mając na uwadze, że energooszczędna renowacja jest nieatrakcyjna dla osób starszych, które najczęściej są właścicielami starych domów; mając na uwadze, że inicjatywa „Fala renowacji” powinna promować energooszczędne modernizacje mające na celu osiągnięcie poziomów charakterystyki energetycznej przy rozsądnej oszczędności kosztowej;

L. mając na uwadze, że w niektórych państwach członkowskich mieszkalnictwo może podlegać nadmiernemu opodatkowaniu, przy czym krańcowa efektywna stawka podatkowa od mieszkań zajmowanych przez właścicieli wynosi w niektórych państwach członkowskich nawet 30 %, co zmniejsza zachęty do prywatnych inwestycji w nieruchomości mieszkalne; mając na uwadze, że nabycie gruntu może stanowić około 40 % ostatecznej ceny zakupu domu w Europie Zachodniej i nawet do 60 % ostatecznej ceny zakupu w najbardziej zaludnionych obszarach; mając na uwadze, że tak wysokie stawki podatkowe zniechęcają zwłaszcza młode rodziny do zakupu pierwszego domu, co dodatkowo pogłębia problemy

demograficzne; mając na uwadze, że reformy opodatkowania nieruchomości mogą poprawić jego efektywność, wspierać stabilność finansową i ograniczyć zakłócenia na rynkach mieszkaniowych[30]; mając na uwadze, że zrównoważone bodźce podatkowe, takie jak obniżone podatki dla osób kupujących mieszkanie po raz pierwszy, mogłyby przyczynić się do poprawy przystępności cenowej mieszkań; mając na uwadze, że zmniejszenie obciążeń podatkowych związanych z godnymi, zrównoważonymi i przystępnymi cenowo mieszkaniami może poprawić dostęp rodzin do wysokiej jakości mieszkań;

M. mając na uwadze, że sektor budowlany stanowi około 9 % PKB UE; mając na uwadze, że koszty budowy znacznie wzrosły od 2021 r. w następstwie pandemii COVID-19[31], która dotknęła różne sektory gospodarki, a sytuację dodatkowo pogorszyła wojna napastnicza Rosji przeciwko Ukrainie, która doprowadziła do zakłóceń w łańcuchu dostaw materiałów budowlanych i remontowych, wzrostu cen energii i materiałów budowlanych, niedoborów siły roboczej i wzrostu stóp procentowych; mając na uwadze, że gwałtowny wzrost kosztów materiałów budowlanych i energii jest szczególnie dotkliwy na obszarach oddalonych, w regionach najbardziej oddalonych i na wyspach;

N. 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.; mając na uwadze, że wydajność, efektywność i opłacalność można poprawić m.in. poprzez cyfrowe, uproszczone procedury wydawania pozwoleń w punktach kompleksowej obsługi, usprawnione procedury administracyjne, robotyzację, sztuczną inteligencję, budownictwo modułowe i z prefabrykatów, ponowne wykorzystanie materiałów budowlanych oraz budownictwo seryjne i przemysłowe; mając na uwadze, że technologia powinna poprawiać bezpieczeństwo i warunki pracy w sektorze budowlanym, w tym normy bezpieczeństwa i higieny pracy, przyczyniając się jednocześnie do zrównoważenia środowiskowego i społecznego; mając na uwadze, że

---

30 OECD, „The Political Economy of Property Tax Reform” [Ekonomia polityczna reformy podatku od nieruchomości], dokumenty robocze OECD dotyczące federalizmu fiskalnego nr 18, strona internetowa OECD, kwiecień 2014 r., https://www.oecd.org/en/publications/the-political-economy-of-property-tax-reform_5jz5pzvzv6r7-en.html; MFW, „Taxing Immovable Property: Revenue Potential and Implementation Challenges” [Opodatkowanie nieruchomości: potencjał dochodów i wyzwania związane z wdrożeniem], elektroniczna biblioteka MFW, maj 2013 r., https://www.imf.org/en/publications/wp/issues/2016/12/31/taxing-immovable-property-revenue-potential-and-implementation-challenges-40594.

31 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.

sama prefabrykacja przemysłowa może skrócić czas budowy o 20–50 % i przynieść znaczne oszczędności energii i kosztów, a innowacyjne praktyki mogą pomóc w ograniczeniu nieefektywnego wykorzystania przestrzeni miejskich; mając na uwadze, że w sektorze budowlanym UE istnieje luka innowacyjna, ponieważ tylko 6,5 % przedsiębiorstw jest liderami rynku pod względem innowacyjności, podczas gdy 75,9 % przedsiębiorstw budowlanych w Europie nie wprowadza innowacji[32]; mając na uwadze, że UE powinna zachęcać do wdrażania na szeroką skalę technologii poprawiających efektywność energetyczną zasobu mieszkaniowego;

O. mając na uwadze, że w 2023 r. 69,2 % gospodarstw domowych w UE było zajmowanych przez ich właścicieli[33], co odzwierciedla znaczenie własności jako źródła stabilności, bogactwa międzypokoleniowego i swobody inwestowania; mając na uwadze, że połowa właścicieli domów w UE nie ma kredytu hipotecznego, a około jedna czwarta jest nadal zagrożona ubóstwem[34]; mając na uwadze, że własność zapewnia dodatkową stabilność finansową rodzinom i emerytom; mając na uwadze, że brak poszanowania własności dotyka społeczności i drobnych właścicieli nieruchomości, szczególnie w przypadkach nielegalnego zajmowania lub długotrwałego niewłaściwego użytkowania lokalu mieszkalnego w kontekście stosunków umownych, w przypadku których brakuje skutecznych środków egzekwowania prawa; mając na uwadze, że własność prywatna jest zagrożona nielegalnym zajmowaniem nieruchomości, znanym jako squatting, oraz systematycznym niepłaceniem czynszu, co szkodzi społecznościom, a w szczególności drobnym właścicielom nieruchomości, zmuszając ich do wycofania się z rynku i dochodzenia swoich praw do odzyskania nieruchomości, co zmniejsza podaż i przyczynia się do wzrostu cen; mając na uwadze, że nielegalne przebywanie w nieruchomości stanowi naruszenie Karty praw podstawowych Unii Europejskiej i pogwałcenie zasad

---

32 Grupa Europejskiego Banku Inwestycyjnego, „Invested in housing - How innovation is improving construction” [Inwestycje w budownictwo mieszkaniowe – jak innowacje poprawiają jakość budownictwa], strona internetowa Grupy Europejskiego Banku Inwestycyjnego, czerwiec 2025 r., https://www.eib.org/en/essays/innovation-construction-affordable-sustainable-housing.

33 Eurostat, „Living conditions in Europe – housing” [Warunki życia w Europie – mieszkalnictwo], strona internetowa Eurostatu, listopad 2025 r., https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living_conditions_in_Europe_-_housing.

34 Europejska Fundacja na rzecz Poprawy Warunków Życia i Pracy (Eurofound), „Living conditions and quality of life – Unaffordable and inadequate housing in Europe” [Warunki życia i jakość życia – nieprzystępne cenowo i nieodpowiednie warunki mieszkaniowe w Europie], 2023 r., s. 20, https://www.eurofound.europa.eu/en/publications/all/unaffordable-and-inadequate-housing-europe.

praworządności; mając na uwadze, że państwa członkowskie UE i organy publiczne ponoszą odpowiedzialność za zapewnienie przestrzegania praw właścicieli nieruchomości oraz udzielanie szczególnego wsparcia drobnym właścicielom, rodzinom w potrzebie i gospodarstwom domowym znajdującym się w trudnej sytuacji;

P. mając na uwadze, że jedna trzecia ludności UE to najemcy, z których wielu nie ma odpowiednich warunków mieszkaniowych; mając na uwadze, że uwypukla to potrzebę stworzenia odpornych i odpornych na kryzysy systemów mieszkaniowych, takich jak mieszkania na wynajem, mieszkania socjalne i spółdzielcze; mając na uwadze, że istnieją różne modele zapewniające równowagę między ochroną właścicieli nieruchomości a ochroną najemców; mając na uwadze, że przymusowe eksmisje definiuje się jako stałe lub tymczasowe usunięcie osób, rodzin lub społeczności, wbrew ich woli, z domów lub z ziemi, które zajmują, bez zapewnienia im odpowiednich form ochrony prawnej lub innej oraz dostępu do nich; mając na uwadze, że państwa członkowskie oraz władze lokalne i regionalne ponoszą główną odpowiedzialność za zapewnienie pomocy mieszkaniowej gospodarstwom domowym znajdującym się w trudnej sytuacji, zwłaszcza w przypadkach eksmisji; mając na uwadze, że bezpieczne i stabilne warunki mieszkaniowe, zarówno w przypadku mieszkań własnościowych, jak i wynajmowanych, mają zasadnicze znaczenie dla dobrobytu jednostek i społeczności; mając na uwadze, że istnieje potrzeba opracowania i wspierania mechanizmów reprezentacji najemców i społeczności; mając na uwadze, że niewystarczająca ochrona najemców i gospodarstw domowych znajdujących się w trudnej sytuacji osłabia spójność społeczną, równość i stabilność;

Q. mając na uwadze, że przedsiębiorstwa z sektora budownictwa i renowacji zgłaszają brak wykwalifikowanych pracowników[35]; mając na uwadze, że pracownicy budowlani są jedną z pięciu głównych grup zawodowych borykających się z niedoborem siły roboczej w Europie; mając na uwadze, że sektor budowlany zapewnia 18 milionów bezpośrednich miejsc pracy i jest kluczową siłą napędową wzrostu gospodarczego w UE; mając na uwadze, że dane Eurofoundu[36] wskazują, iż jakość miejsc pracy jest istotnym czynnikiem przyciągającym większą liczbę pracowników do sektora budowlanego oraz że niedobory siły roboczej wynikają z trudnych warunków pracy i stosunkowo wysokiego poziomu zatrudnienia

---

35 Europejski Urząd Pracy, „Report on shortages and surpluses 2023” [Sprawozdanie dotyczące niedoborów i nadwyżek siły roboczej w 2023 r.], maj 2024 r., s. 51.

36 Eurofound, „Building on growth potential: Preparing the construction sector for the twin transitions” [Wykorzystanie potencjału wzrostu: przygotowanie sektora budowlanego do dwojakiej transformacji], grudzień 2025 r., https://www.eurofound.europa.eu/en/publications/all/building-on-growth-potential-preparing-the-construction-sector-for-the-twin-transitions.

tymczasowego i samozatrudnienia związanego z długimi łańcuchami podwykonawstwa oraz cyklicznym i opartym na projektach charakterem zatrudnienia w tym sektorze; mając na uwadze, że zaradzenie tym niedoborom wymaga inwestycji w kształcenie i szkolenie zawodowe, przyuczanie do zawodu i uczenie się przez całe życie, a także zapewnienia atrakcyjności miejsc pracy w tym sektorze dzięki sprawiedliwym umowom, godziwym płacom i stabilnym warunkom zatrudnienia; mając na uwadze, że lepsze warunki pracy, surowsze normy bezpieczeństwa i higieny pracy oraz inne zachęty mają zasadnicze znaczenie dla ochrony osób zatrudnionych w tym sektorze wysokiego ryzyka, dla sprawienia, by budownictwo było zrównoważoną i pożądaną ścieżką kariery, a także dla zapewnienia długoterminowej podaży wysokiej jakości zasobu mieszkaniowego, a także zwiększenia konkurencyjności i innowacyjności europejskiego sektora budowlanego;

R. mając na uwadze, że kryzys mieszkaniowy stanowi główną przeszkodę w przyciąganiu i zatrzymywaniu talentów w państwach członkowskich; mając na uwadze, że migranci zarobkowi i pracownicy sezonowi wnoszą wkład w kluczowe sektory w całej UE, jednak wielu z nich jest zakwaterowanych w przepełnionych lokalach lub w złych warunkach; mając na uwadze, że na szeregu obszarów miejskich w całej UE koncentracja migrantów zarobkowych i pracowników sezonowych w konkretnych dzielnicach, które już doświadczają wyzwań społeczno-gospodarczych, może prowadzić do segregacji przestrzennej, złych warunków mieszkaniowych i napięć społecznych; mając na uwadze, że za najistotniejsze naruszenia w tym sektorze Europejski Urząd ds. Pracy uznał zakładanie przedsiębiorstw fasadowych, nieprzestrzeganie warunków pracy, fikcyjne samozatrudnienie, fałszywe rejestracje w systemie zabezpieczenia społecznego oraz niewłaściwe delegowanie obywateli państw trzecich; mając na uwadze, że odpowiedzialność sektora prywatnego za zaprzestanie tego rodzaju praktyk musi być jasno określona; mając na uwadze, że partnerzy społeczni w sektorze budowlanym powinni nadal odgrywać aktywną rolę w przeciwdziałaniu pracy nierejestrowanej;

S. mając na uwadze, że w 2019 r. w sektorze budowlanym UE działało około 3,4 mln przedsiębiorstw[37], z których większość stanowiły małe i średnie przedsiębiorstwa (MŚP)[38], generujące wartość dodaną w wysokości 549 mld EUR i zatrudniające 12,7 mln osób; mając na

---

37 Eurostat, „Key figures on European business – Construction” [Najważniejsze dane dotyczące europejskiego biznesu – budownictwo], strona internetowa Eurostatu, czerwiec 2022 r., https://ec.europa.eu/eurostat/cache/htmlpub/key-figures-on-european-business-2022/construction.html.

38 SMEunited, „Construction” [Budownictwo], strona internetowa SMEunited, https://www.smeunited.eu/policies/sectors/construction.

uwadze, że osoby samozatrudnione, mikroprzedsiębiorstwa oraz MŚP stanowią podstawową siłę roboczą w tym sektorze i mają kluczowe znaczenie dla jego konkurencyjności, a zatem wymagają sprzyjającego i stabilnego otoczenia regulacyjnego i inwestycyjnego; mając na uwadze, że w 2022 r. w sektorze działalności związanej z nieruchomościami zatrudnionych było 2,7 mln osób, co stanowi 1,7 % całego zatrudnienia w gospodarce UE, i że sektorowi temu należy zapewnić lepszy dostęp do kredytu oraz innych form wsparcia finansowego; mając na uwadze, że wsparcie dla sektora prywatnego, niezależnie od tego, czy jest to wsparcie krajowe, czy unijne, powinno mieć na celu stymulowanie zaangażowania MŚP, a także większych podmiotów, przyczyniając się w ten sposób do zdrowego i konkurencyjnego sektora budowlanego oraz dywersyfikacji rozmiarów i rodzajów inwestycji mieszkaniowych;

T. mając na uwadze, że turystyka jest istotną siłą napędową gospodarki UE, ponieważ przyczynia się do 10 % produktu krajowego brutto UE, wywierając znaczący wpływ na wzrost gospodarczy, zatrudnienie i rozwój społeczny, co czyni ją atutem w radzeniu sobie z pogorszeniem koniunktury gospodarczej i bezrobociem; mając na uwadze, że wszelkie proponowane środki lub działania nie powinny powodować negatywnego postrzegania turystyki ani zniechęcać do niej; mając na uwadze, że systemy wynajmu krótkoterminowego, od całych domów po pojedyncze pokoje, mogą pozytywnie wpłynąć na lokalną gospodarkę, pomóc w rozwiązaniu problemu wyludnienia poprzez promowanie turystyki wiejskiej, wspierać konserwację starych nieruchomości oraz stanowić dodatkowe źródło dochodów dla właścicieli i najemców; mając na uwadze, że wykorzystywanie nieruchomości mieszkalnych do celów turystycznych może również generować dodatkowe dochody dla rodzin, wspierać ich niezależność ekonomiczną i służyć jako źródło finansowania energooszczędnej renowacji budynków; mając na uwadze, że dowody wskazują jednak, iż rynek wynajmu krótkoterminowego stał się coraz bardziej profesjonalny i skoncentrowany, obejmując zarówno drobnych właścicieli nieruchomości, jak i inwestorów posiadających wiele nieruchomości; mając na uwadze, że badania wykazały, iż w niektórych dzielnicach Barcelony, Paryża i Rzymu obiekty najmu krótkoterminowego stanowią od 17 % do 25 % wszystkich lokali mieszkalnych; mając na uwadze, że w 2024 r. goście spędzili 854,1 mln nocy w obiektach wynajmowanych krótkoterminowo w UE, co stanowiło wzrost o 18,8 % w porównaniu z 2023 r.; mając na uwadze, że wzrost liczby lokali mieszkalnych na najem krótkoterminowy i coraz większe odejście od zakwaterowania długoterminowego mogą mieć negatywny wpływ na rynek mieszkaniowy, zwłaszcza w regionach o intensywnej działalności turystycznej, takich jak duże miasta oraz regiony nadmorskie, wyspiarskie i najbardziej oddalone; mając na uwadze, że potrzebne są dalsze badania empiryczne, aby podjąć działania w związku z upowszechnianiem się najmu krótkoterminowego; mając na uwadze, że potrzebne są różnorodne rozwiązania, biorąc pod uwagę zróżnicowany charakter lokalnych

realiów oraz liczbę gmin i lokalnych jednostek terytorialnych w UE; mając na uwadze, że fragmentaryczne i niespójne ramy prawne UE dotyczące najmu krótkoterminowego utrudniają egzekwowanie przepisów; mając na uwadze, że regiony i miasta potrzebują narzędzi, aby radzić sobie z tą niepewnością prawną; mając na uwadze, że dokładne uregulowanie tej działalności, jeśli zajdzie taka potrzeba, będzie lepiej realizowane na poziomie bliższym obywateli, zgodnie z zasadą pomocniczości, i jest zgodne z orzecznictwem UE;

U. mając na uwadze, że dostęp do finansowania mieszkalnictwa ma zasadnicze znaczenie dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a także dla wspierania budownictwa, renowacji i zmiany przeznaczenia budynków, w szczególności dla około 3,8 mln MŚP działających w sektorze budowlanym UE; 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 przy wzroście oprocentowania kredytów hipotecznych, co ogranicza budowę przystępnych cenowo mieszkań i zrównoważoną renowację istniejących zasobów nieruchomości; mając na uwadze, że celem wszystkich ram ostrożnościowych powinno być przede wszystkim zapewnienie stabilności finansowej, skupienie się na kryteriach dobrej praktyki bankowej i zapobieganie bańkom na rynku nieruchomości; mając na uwadze, że prywatni deweloperzy mogą odgrywać ważną rolę w skutecznym i zrównoważonym dostarczaniu różnorodnych rozwiązań mieszkaniowych po cenie, na którą ludzie mogą sobie pozwolić; mając na uwadze, że przyciągnięcie inwestycji prywatnych mogłoby być zatem pomocne; mając na uwadze, że renowacja, przebudowa i rozbudowa istniejącego zasobu mieszkaniowego jest racjonalnym pod względem kosztów i szybkim rozwiązaniem kryzysu mieszkaniowego; mając na uwadze, że według Europejskiego Banku Centralnego w ciągu ostatnich 15 lat nastąpiło zwiększenie rozbieżności w dostępie do rynku nieruchomości mieszkaniowych, a gospodarstwa domowe o niskich i średnich dochodach napotykają większe trudności w uzyskaniu kredytu na zakup nieruchomości; mając na uwadze, że dostęp do pożyczek na zakup domu może być trudny, zwłaszcza dla młodych rodzin oraz na obszarach wiejskich, dlatego potrzebny jest dostęp do długoterminowego, przystępnego cenowo finansowania; mając na uwadze, że regulacja rynków kredytów hipotecznych może odegrać kluczową rolę we wspieraniu przystępności cenowej mieszkań; mając na uwadze, że powiązania między funduszami powierniczymi i funduszami nieruchomości, bankami i innymi inwestorami instytucjonalnymi mogą stanowić zagrożenie dla stabilności finansowej; mając na uwadze, że takie wzajemne powiązania powinny podlegać przejrzystej sprawozdawczości;

V. mając na uwadze, że mieszkania socjalne i przystępne cenowo są finansowane przez władze krajowe, regionalne i lokalne, a UE

odgrywa kluczową rolę poprzez instrumenty finansowania, ułatwianie współpracy i wymianę najlepszych praktyk między państwami członkowskimi i miastami; mając na uwadze, że od czasu kryzysu finansowego z 2008 r. nastąpił drastyczny spadek inwestycji w zasób mieszkań socjalnych i przystępnych cenowo; mając na uwadze, że udział mieszkań publicznych, spółdzielczych i socjalnych stale maleje; mając na uwadze, że tylko 7 % środków z unijnego Instrumentu na rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności w 2024 r. wydano na budownictwo socjalne i inną infrastrukturę społeczną; mając na uwadze, że we wdrażaniu RRF zaobserwowano braki w przejrzystości i jasności w odniesieniu do określania i monitorowania kryteriów na szczeblu krajowym; mając na uwadze, że krajowe banki prorozwojowe i krajowe instytucje prorozwojowe odgrywają zasadniczą rolę w finansowaniu przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań, w pobudzaniu inwestycji prywatnych oraz we wzmacnianiu ram finansowania na szczeblu krajowym i regionalnym; mając na uwadze, że tylko w 2023 r. krajowe banki prorozwojowe i krajowe instytucje prorozwojowe objęły wsparciem ponad 380 000 mieszkań w całej UE i przeznaczyły blisko 50 mld EUR na finansowanie sektora mieszkaniowego, a tym samym zdecydowanie uzupełniły inicjatywy na szczeblu UE swoją wieloletnią wiedzą fachową i doświadczeniem; mając na uwadze, że należy zapewnić dostęp do programów budownictwa socjalnego dla grup znajdujących się w najtrudniejszej sytuacji;

W. mając na uwadze, że w czerwcu 2025 r. grupa Europejskiego Banku Inwestycyjnego (EBI) uruchomiła swój pierwszy plan działania na rzecz przystępnych cenowo mieszkań; mając na uwadze, że plan działania EBI obejmuje instrumenty finansowe, takie jak: finansowanie dłużne, pożyczki udzielane przez pośredników, kapitał własny i usługi doradcze, a jednocześnie utrzymanie statusu EBI jako banku inwestycyjnego i zabezpieczenie jego statusu AAA; mając na uwadze, że EBI podkreśla, iż jednym z głównych wyzwań związanym z kryzysem mieszkaniowym jest niedobór podaży spowodowany wieloma czynnikami, który wpływa na spójność społeczną i konkurencyjność UE i może się różnić w zależności od miejsca; mając na uwadze, że grupa EBI opiera swoje podejście na podstawowych priorytetach, takich jak przystępne cenowo mieszkania, innowacyjne budownictwo mieszkaniowe i renowacje, obniżając w ten sposób koszty ponoszone przez gospodarstwa domowe i wzmacniając długoterminowe bezpieczeństwo energetyczne; mając na uwadze, że nadal istnieje potrzeba większej przejrzystości i jasności ze strony EBI w odniesieniu do dostępnego finansowania mieszkalnictwa, w tym w odniesieniu do rodzajów instrumentów, warunków finansowych, kryteriów kwalifikowalności, wymogów współfinansowania, harmonogramów, gwarancji i elastycznych rozwiązań dla szczególnych przypadków i konkretnych obszarów, takich jak obszary wiejskie, wyspy i regiony najbardziej oddalone; mając na uwadze, że brak jasnych informacji i mechanizmów utrudnia dostęp regionom i gminom, powodując opóźnienia i

pogłębiając kryzys mieszkaniowy;

X. mając na uwadze, że wniosek Komisji dotyczący śródokresowego przeglądu funduszy polityki spójności obejmuje możliwość podwojenia środków finansowych dostępnych na przystępne cenowo mieszkania, a także 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; mając na uwadze, że 7,5 mld EUR wsparcia UE przeznaczonego na mieszkalnictwo w ramach funduszy polityki spójności stanowi 2 % łącznej kwoty środków finansowych przeznaczonych na politykę spójności (379 mld EUR) na lata 2021–2027; mając na uwadze, że według Komisji państwa członkowskie zadecydują o kwotach, które mają zostać wydane na mieszkalnictwo oraz na wydatki związane ze spójnością w swoich planach partnerstwa krajowego i regionalnego; mając na uwadze, że grozi to osłabieniem ich zdolności do wykorzystania funduszy polityki spójności i innowacyjnych projektów dotyczących przystępnych cenowo mieszkań; mając na uwadze, że Komisja i państwa członkowskie powinny przyjąć wieloletnie strategie polityczne mające na celu stworzenie krajowych zasobów przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań, a także promowanie renowacji obniżających koszty ponoszone przez gospodarstwa domowe; mając na uwadze, że fundusze polityki spójności należy wykorzystywać w sposób strategiczny oraz zgodnie ze skutecznymi i przejrzystymi procedurami, z poszanowaniem praw pracowników i układów zbiorowych, aby zapewnić uczciwą konkurencję; 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 luka inwestycyjna w zakresie przystępnych cenowo mieszkań szacowana jest na 270 mld EUR rocznie; mając na uwadze, że uzupełnieniem funduszy publicznych może być przyciąganie inwestycji prywatnych; mając na uwadze, że realokacja niewykorzystanych środków z Funduszu na rzecz Sprawiedliwej Transformacji mogłaby wesprzeć budowę mieszkań, ponieważ Komisja zachęcała państwa członkowskie do przeznaczenia niewykorzystanych środków na budowę przystępnych cenowo, zrównoważonych i godnych mieszkań;

Y. mając na uwadze, że kryzys mieszkaniowy, którego doświadczają miliony obywateli UE, dotyka szczególnie boleśnie młodych ludzi; mając na uwadze, że w 2023 r. młodzi ludzie w całej UE opuszczali dom rodzinny średnio w wieku 26,3 lat[39], a w niektórych państwach członkowskich prawie 70 % młodych dorosłych w wieku 18–34 lat nie

39 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.

miało innego wyboru, jak tylko nadal mieszkać z rodzicami[40]; mając na uwadze, że w 2024 r. prawie połowa (49,1 %) wszystkich młodych dorosłych w wieku od 18 do 34 lat w UE mieszkała z co najmniej jednym rodzicem lub wnosiła wkład w dochód gospodarstwa domowego lub z niego korzystała; mając na uwadze, że w 2024 r. blisko połowę (47,2 %) młodych dorosłych w UE, którzy mieszkali z co najmniej jednym rodzicem lub którzy wnieśli wkład w dochód gospodarstwa domowego lub z niego korzystali, stanowili studenci lub osoby bierne zawodowo[41]; mając na uwadze, że opóźnienie w opuszczeniu domu rodzinnego uniemożliwia młodszym pokoleniom rozpoczęcie samodzielnego życia i zmusza wielu obywateli do odkładania ważnych decyzji życiowych, takich jak założenie rodziny, samodzielne zamieszkanie lub przeprowadzka w celu rozpoczęcia kariery zawodowej; mając na uwadze, że dostęp młodych ludzi do mieszkań stanowi pierwszy krok umożliwiający im osiągnięcie samodzielności oraz realizację celów i pragnień; mając na uwadze, że mieszkalnictwo ma bezpośredni wpływ na tendencje demograficzne; mając na uwadze, że 40,7 % ogółu studentów w UE mieszka z dala od domu rodzinnego, ale tylko 38 % mieszka w akademikach, którymi zarządzają uczelnie, podmioty publiczne lub akredytowane podmioty[42]; mając na uwadze, że sytuacja ta ujawnia strukturalny niedobór około 4,8 mln miejsc noclegowych w całej UE[43], co podkreśla pilną potrzebę skoordynowanych działań na szczeblu europejskim, krajowym i lokalnym w celu rozszerzenia i poprawy dostępności przystępnych cenowo i wysokiej jakości mieszkań dla studentów; mając na uwadze, że wysokie koszty mieszkaniowe oraz niedobór godnych, zrównoważonych i przystępnych cenowo mieszkań na wynajem oraz domów dla osób rozpoczynających samodzielne życie pogłębiły nierówności międzypokoleniowe;

Z. mając na uwadze, że w wielu państwach członkowskich czynsze rosną szybciej niż dochody, listy oczekujących na mieszkania komunalne wydłużają się, a dostęp do godnych, zrównoważonych i przystępnych cenowo mieszkań staje się poza zasięgiem gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach; mając na uwadze, że utrata siły nabywczej w gospodarstwach domowych o niskich i

---

40 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.

41 Eurostat, „Key Figures on European Living Conditions” [Kluczowe dane dotyczące europejskich warunków życia], wrzesień 2025 r.

42 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.

43 Eurostudent VIII, „Housing situation: living away from home, 2021–2024” [Sytuacja mieszkaniowa: życie poza domem, 2021–2024 r.].

średnich dochodach oraz rosnące koszty mieszkaniowe ograniczają ich możliwość nabycia lub wynajęcia przystępnych cenowo mieszkań, co ma szersze konsekwencje demograficzne i społeczno-gospodarcze, takie jak wzrost poziomu wykluczenia społecznego; mając na uwadze, że w 2023 r. liczba transakcji dotyczących nieruchomości mieszkalnych spadła w porównaniu z 2022 r. w 13 z 16 państw członkowskich, dla których dostępne są dane, co oznacza drugi rok z rzędu, w którym odnotowano spadek sprzedaży[44]; mając na uwadze, że aby zmniejszyć obciążenia związane z dojazdami do pracy i poprawić jakość życia, konieczne jest zajęcie się nie tylko podażą, ale także strategicznym położeniem przystępnych cenowo mieszkań, zwłaszcza w pobliżu ośrodków zatrudnienia, usług publicznych i zrównoważonych sieci transportowych; mając na uwadze, że inkluzywna polityka mieszkaniowa powinna uwzględniać te nierówności i zapewniać wszystkim, niezależnie od ich pochodzenia lub statusu, dostęp do godnych, zrównoważonych i przystępnych cenowo mieszkań;

AA. mając na uwadze, że mieszkania socjalne i przystępne cenowo są finansowane przez władze krajowe, regionalne i lokalne, a UE odgrywa kluczową rolę we wspieraniu ich działań, w tym poprzez przepisy dotyczące pomocy państwa; mając na uwadze, że zarówno w literaturze naukowej, jak i w dorobku prawnym UE brakuje spójnych definicji mieszkań przystępnych cenowo i socjalnych, a kryteria ich określania leżą w gestii poszczególnych państw członkowskich, zgodnie z uwarunkowaniami krajowymi i regionalnymi; 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[45]; mając na uwadze, że OECD definiuje mieszkania socjalne jako mieszkania na wynajem po cenach niższych niż rynkowe, które są ukierunkowane i przydzielane zgodnie ze szczególnymi zasadami; mając na uwadze, że podejścia te są zgodne z definicjami i kryteriami stosowanymi w państwach członkowskich, które posiadają politykę mieszkaniową i ramy

---

44 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., https://www.cidob.org/en/events/market-good-social-right-shifting-approaches-housing-europe.

45 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.

regulacyjne dotyczące przystępnych cenowo mieszkań oraz określają szczegółowe kategorie przystępnych cenowo mieszkań, progi dochodów i kryteria społeczne decydujące o kolejności przyznania lokalu; mając na uwadze, że Parlament aktywnie uczestniczy w tej debacie i zamierza wnieść wkład w opracowanie definicji po dalszych konsultacjach z instytucjami UE, państwami członkowskimi i zainteresowanymi stronami; mając na uwadze, że definicje wymagają, aby dostęp do rynków przystępnych cenowo mieszkań był otwarty dla wszystkich usługodawców; mając na uwadze, że zapewnienie mieszkań socjalnych, jako część usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym, jest przeznaczone przede wszystkim dla obywateli znajdujących się w niekorzystnej sytuacji lub grup społecznie mniej uprzywilejowanych, które nie są w stanie uzyskać mieszkania na warunkach rynkowych; mając na uwadze, że należało przeprowadzić ocenę skutków, aby ocenić, w jaki sposób definicje te wpłyną na dostęp do mieszkań socjalnych i przystępnych cenowo oraz ich zapewnianie w państwach członkowskich; mając na uwadze, że skuteczne rozwiązania mające na celu poprawę dostępności mieszkań w wielu miastach UE zostały opracowane w ramach partnerstw publiczno-prywatnych, w ramach których władze publiczne współpracują z podmiotami spółdzielczymi lub organizacjami non-profit w celu zapewnienia mieszkań prawdziwie przystępnych cenowo i socjalnych;

AB. mając na uwadze, że osoby z niepełnosprawnościami należą do grup najbardziej dotkniętych brakiem dostępu do dobrej jakości i przystępnych cenowo mieszkań; mając na uwadze, że zbyt wiele osób z niepełnosprawnościami nadal nie ma odpowiedniego zakwaterowania ze względu na brak dostępnych mieszkań; mając na uwadze, że przestrzeganie zobowiązań UE wynikających z Konwencji ONZ o prawach osób niepełnosprawnych wymaga od państw członkowskich rozbudowy dostępnych mieszkań środowiskowych; mając na uwadze, że w 2023 r. 11,1 % osób z niepełnosprawnościami było przytłoczonych kosztami mieszkaniowymi[46]; mając na uwadze, że 4,4 % osób z niepełnosprawnościami doświadcza poważnej deprywacji mieszkaniowej; mając na uwadze, że 70–80 % istniejącego zasobu mieszkaniowego nie nadaje się do samodzielnego życia osób z niepełnosprawnościami; mając na uwadze, że według szacunków w placówkach opieki instytucjonalnej w UE mieszka ponad milion osób z niepełnosprawnościami w wieku poniżej 65 lat i ponad 2 miliony osób w wieku powyżej 65 lat; mając na uwadze, że niewystarczająca dostępność zasobu mieszkaniowego pogłębia wykluczenie społeczne i ogranicza zdolność osób z niepełnosprawnościami do samodzielnego życia oraz do pełnego i

46 Eurostat. Disability statistics – housing conditions [Statystyki dotyczące niepełnosprawności – warunki mieszkaniowe], czerwiec 2025 r. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Disability_statistics_-_housing_conditions.

równego uczestnictwa w życiu społecznym;

AC. mając na uwadze, że skuteczna polityka mieszkaniowa wymaga dostępności przejrzystych, wiarygodnych, szczegółowych i porównywalnych statystyk w całej UE; 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 obecne zbiory danych są często fragmentaryczne i nie uwzględniają terytorialnego wymiaru dynamiki mieszkalnictwa; mając na uwadze, że gromadzenie danych dotyczących mieszkalnictwa umożliwiłoby lepsze zrozumienie tendencji związanych z lokalizacją i dysproporcji terytorialnych; mając na uwadze, że takie dane mają zasadnicze znaczenie dla monitorowania przystępności cenowej, oceny ryzyka systemowego i kształtowania polityki opartej na dowodach; mając na uwadze, że do opracowania skutecznych strategii politycznych potrzebne są również rzetelne dane dotyczące bezdomności, przystępności cenowej, zajmowania gruntów, pustostanów i wykorzystania zasobu budowlanego oraz remontów i modernizacji; mając na uwadze, że Parlament zainicjował projekt pilotażowy unijnego obserwatorium gruntów, który jest obecnie wdrażany; mając na uwadze, że mieszkalnictwo jest uwzględniane w obliczeniach kosztów utrzymania, co ujawnia różnice w cenach nieruchomości mieszkalnych i cen mediów w poszczególnych krajach UE, na podstawie parytetów siły nabywczej i ogólnego wskaźnika poziomu cen dla wydatków gospodarstw domowych; mając na uwadze, że główne składniki towarów i usług konsumpcyjnych związane z mieszkaniem to energia elektryczna, gaz i inne paliwa[47]; mając na uwadze, że w 2021 r. 19,5 % lokali mieszkalnych w UE pozostawało niezamieszkanych, tj. były one puste lub wykorzystywane jako drugie miejsce zamieszkania; mając na uwadze, że stanowi to wzrost o 23 % w porównaniu z 2011 r.;

Rola UE w polityce mieszkaniowej

Społeczno-ekonomiczne skutki kryzysu mieszkaniowego

1. wyraża głębokie zaniepokojenie kryzysem mieszkaniowym dotykającym UE i jej państwa członkowskie, który podważa godność, równość i spójność społeczną; podkreśla, że miliony Europejczyków żyją w niepewnych warunkach w wyniku kryzysu mieszkaniowego; podkreśla, że przystępność cenowa stanowi sedno kryzysu mieszkaniowego, w szczególności dla młodych ludzi, rodzin o niskich i średnich dochodach oraz grup znajdujących się w trudnej sytuacji,

---

47 Eurostat, „Statistics Explained – Comparative price levels of consumer goods and services” [Wyjaśnione statystyki – porównawcze poziomy cen towarów i usług konsumpcyjnych], grudzień 2025 r., https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Comparative_price_levels_of_consumer_goods_and_services.

w tym osób starszych i bezdomnych, które napotykają większe przeszkody w dostępie do odpowiednich warunków mieszkaniowych; jest zaniepokojony wyzwaniami, z jakimi borykają się młodzi ludzie, którzy opuszczają dom rodzinny i podejmują osobiste decyzje mające wpływ na ich życie zawodowe i osobiste, takie jak założenie rodziny lub podjęcie studiów i znalezienie pierwszej pracy zgodnej z ich kwalifikacjami;

2. wyraża zaniepokojenie szkodliwymi skutkami społeczno-gospodarczymi kryzysu mieszkaniowego, który utrudnia dostęp do zatrudnienia i mobilność pracowników poszukujących pracy w obszarach metropolitalnych, powodując między innymi niedobór pracowników; podkreśla, że kryzys mieszkaniowy stał się barierą dla konkurencyjności Europy, ponieważ osłabia wydajność i zmniejsza atrakcyjność regionów dla inwestycji; jest zaniepokojony skutkami kryzysu mieszkaniowego dla siły nabywczej obywateli, co utrudnia przedsiębiorstwom znalezienie odpowiedniej siły roboczej; zobowiązuje się zachęcać państwa członkowskie oraz władze lokalne i regionalne, by wykazywały większą wolę polityczną w zakresie opracowywania dostosowanych do potrzeb i innowacyjnych rozwiązań oraz włączania polityki mieszkaniowej do szerszych strategii społecznych i gospodarczych;

UE i władze krajowe

3. z dużym zadowoleniem przyjmuje zobowiązanie się Komisji do opracowania i wdrożenia ambitnego europejskiego planu na rzecz przystępnych cenowo mieszkań; przypomina, że plan na rzecz przystępnych cenowo mieszkań musi być zgodny z zasadą pomocniczości, uwzględniając specyficzne potrzeby każdego państwa członkowskiego; uważa, że plan na rzecz przystępnych cenowo mieszkań musi być opracowany w taki sposób, aby kryzys mieszkaniowy traktować jako sytuację nadzwyczajną o charakterze społecznym;

4. wzywa Komisję, by należycie wzięła pod uwagę stanowisko Parlamentu w sprawie kryzysu mieszkaniowego; wzywa Komisję do zwołania pierwszego szczytu UE poświęconego mieszkalnictwu, skupiającego się na konkretnych rozwiązaniach; podkreśla, że w europejskim planie na rzecz przystępnych cenowo mieszkań należy priorytetowo potraktować działania służące zwiększeniu rzeczywistej przystępności cenowej oraz wesprzeć państwa członkowskie w zapewnianiu godnych, zrównoważonych i przystępnych cenowo mieszkań dla milionów Europejczyków; zwraca uwagę, że mieszkalnictwo należy do kompetencji państw członkowskich, ale przyznaje, że sektorowe przepisy UE mogą mieć wpływ na ogólną opłacalność i kosztowność budownictwa oraz na renowację i zmianę przeznaczenia budynków mieszkalnych; podkreśla, że istnieją inicjatywy UE, które mogą przynieść rzeczywistą wartość dodaną w walce z kryzysem mieszkaniowym, m.in. poprzez wykorzystanie

pełnego potencjału jednolitego rynku w sektorze budowlanym, umożliwienie większych inwestycji dzięki wykorzystaniu funduszy UE, podniesienie standardów jakości mieszkań, poprawę jakości danych poprzez gromadzenie i wymianę informacji, wspieranie wysiłków i inwestycji w podnoszenie i zmianę kwalifikacji, ułatwianie mobilności pracowników budowlanych oraz przyspieszenie procesu upraszczania procedur wydawania pozwoleń; wzywa do dostosowania europejskiego planu na rzecz przystępnych cenowo mieszkań do Europejskiego filaru praw socjalnych oraz do wykorzystania go w celu zwalczania nierówności społecznych, eliminowania ubóstwa w UE oraz promowania spójności społecznej, gospodarczej i terytorialnej oraz pozytywnej konwergencji;

Władze lokalne i regionalne

5. wzywa UE i jej państwa członkowskie do poszanowania odpowiednich kompetencji władz lokalnych i regionalnych i podkreślenia ich kluczowej roli w identyfikowaniu potrzeb mieszkaniowych i przyczynianiu się do opracowywania krajowych strategii w zakresie projektowania ukierunkowanych środków dla lokalnej ludności; wzywa UE i jej państwa członkowskie do zachęcania gmin i regionów do promowania budowy, renowacji i zmiany przeznaczenia budynków mieszkalnych na ich obszarach; zauważa ponadto, że choć obszary miejskie i przemysłowe są szczególnie dotknięte kryzysem mieszkaniowym, rozciąga się on na wszystkie regiony, zwłaszcza te o trwale niekorzystnych warunkach geograficznych, takie jak obszary wiejskie i śródlądowe, wyspy, regiony najbardziej oddalone, regiony przygraniczne z dużą liczbą osób dojeżdżających do pracy oraz obszary przybrzeżne i oddalone, zwłaszcza te zagrożone kryzysem demograficznym; podkreśla znaczenie tworzenia i promowania zintegrowanych strategii miejskich obejmujących edukację, opiekę zdrowotną, infrastrukturę (taką jak wodociągi i elektryczność), transport publiczny i rekreację, zapewniając skuteczne uwzględnienie wyzwań demograficznych w procesie kształtowania polityki na wszystkich szczeblach; apeluje, aby władze lokalne i regionalne miały bezpośredni i ukierunkowany dostęp do funduszy mieszkaniowych UE oraz były uprawnione do zarządzania nimi, ze względu na ich znajomość realiów lokalnych potrzeb, co umożliwi im szybkie reagowanie na wyzwania związane z mieszkalnictwem;

6. podkreśla, że władze lokalne i regionalne muszą być zaangażowane w europejski plan na rzecz przystępnych cenowo mieszkań; wzywa do usprawnienia mechanizmów konsultacji, koordynacji i współpracy międzygminnej, a także do wzmocnienia partnerstw i wykorzystania lokalnej wiedzy fachowej władz lokalnych i regionalnych, ponieważ to one mają najlepsze warunki do zapewnienia pomyślnego opracowania i wdrożenia planu; apeluje o aktywny udział kluczowych zainteresowanych stron w kształtowaniu i wdrażaniu polityki mieszkaniowej na szczeblu lokalnym; nalega, aby inicjatywy na

szczeblu UE uwzględniały różnorodność realiów regionalnych, uznając, że różne konteksty terytorialne (takie jak metropolitalne punkty newralgiczne, wyludniające się regiony, wyspy i regiony najbardziej oddalone) wymagają indywidualnego podejścia;

7. wzywa do promowania uproszczenia poprzez wielopoziomowe podejście do sprawowania rządów i zgodnie z zasadą partnerstwa, w tym poprzez zintegrowane struktury administracyjne i środki cyfrowe, takie jak w pełni cyfrowe procedury wydawania pozwoleń i komunikacja elektroniczna związana z wydawaniem pozwoleń, w celu wspierania rozwoju godnych, zrównoważonych i przystępnych cenowo projektów mieszkaniowych, z uwzględnieniem potrzeby renowacji istniejącego zasobu mieszkaniowego;

8. wzywa Komisję do promowania współpracy i publikowania najlepszych praktyk odzwierciedlających różnorodność wyzwań, przed którymi stoją obszary wyludnione i wyludniające się oraz regiony przygraniczne, wyspiarskie i najbardziej oddalone, a także do zapobiegania sytuacji, w której polityka mieszkaniowa przyczynia się do wyludnienia niektórych obszarów; wzywa UE i jej państwa członkowskie do wspierania władz lokalnych i regionalnych w zwiększaniu podaży mieszkań publicznych, spółdzielczych i nienastawionych na zysk; wzywa do promowania projektów w dziedzinie łączności cyfrowej i połączeń transportowych ze stolicami, dużymi miastami i ośrodkami miejskimi, ponieważ mogą one pomóc w walce z wyludnieniem, zapewniając prawo do pozostania i umożliwiając lokalnej ludności życie w miejscu pochodzenia, a jednocześnie zwiększając liczbę mieszkań dostępnych na rynku i odnawiając istniejący zasób mieszkaniowy; wzywa Komisję do opracowania specjalnego planu mieszkaniowego uwzględniającego zarówno potrzeby w zakresie budowy, jak i renowacji budynków w regionach wiejskich, wyspiarskich i najbardziej oddalonych, a także współpracę transgraniczną w tym zakresie, popartego badaniem dotyczącym warunków życia w tych regionach w Europie; wzywa Komisję i państwa członkowskie do wdrożenia inicjatyw, na przykład w ramach polityki spójności, mających na celu ożywienie regionów wiejskich poprzez poprawę infrastruktury, wspieranie programów rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz promowanie polityki zachęcającej do rewitalizacji obszarów wiejskich i wspierającej rozwój małych miast w celu sprostania wyjątkowym wyzwaniom, takim jak ograniczona infrastruktura i możliwości gospodarcze;

9. popiera zintegrowane strategie rozwoju terytorialnego i lokalnego mające na celu zwiększenie odporności obszarów wiejskich poprzez podejście oparte na współpracy i uczestnictwie, zgodnie z długoterminową wizją dla obszarów wiejskich UE i ramami współpracy określonymi w pakcie na rzecz obszarów wiejskich, aby sprostać wyjątkowym wyzwaniom stojącym przed obszarami wiejskimi, oddalonymi i górskimi w polityce mieszkaniowej; wzywa Komisję do przedstawienia wniosku dotyczącego „statutu wysp UE”

wraz z „paktem na rzecz wysp”, podobnym do paktu na rzecz obszarów wiejskich, mającym na celu uznanie wyspiarskiego charakteru za cechę różnicującą oraz określenie konkretnych środków politycznych wspierających wyspy w radzeniu sobie z dodatkowymi kosztami związanymi z wyspiarskim charakterem, aby zapewnić godne, zrównoważone i przystępne cenowo mieszkania na wyspach;

10. podkreśla, że konieczne są środki mające na celu zabezpieczenie mieszkań dla mieszkańców oraz zachowanie różnorodności i żywotności społeczności miejskich oraz długoterminowej jakości życia w miastach; podkreśla ponadto znaczenie uwzględnienia kwestii gentryfikacji w planowaniu urbanistycznym i polityce rewitalizacji w celu dopilnowania, aby działania rewitalizacyjne nie prowadziły do wysiedleń mieszkańców, w tym długoletnich mieszkańców i starszych właścicieli nieruchomości, ani do utraty przystępnych cenowo mieszkań; podkreśla potrzebę przydzielenia odpowiednich środków władzom lokalnym i regionalnym na wsparcie budowania potencjału oraz pomagania państwom członkowskim w realizacji polityki rozwoju terytorialnego, promującej budownictwo, zmianę przeznaczenia, renowację, inwestycje oraz usprawnienie procedur wydawania pozwoleń i procedur administracyjnych na obszarach wiejskich, w małych i średnich gminach oraz na obszarach uznawanych za mniej atrakcyjne; podkreśla, że wiele gmin zmaga się z poważnymi niedoborami kadrowymi, co ogranicza ich zdolność do planowania i zapewniania mieszkań publicznych i socjalnych oraz zarządzania tymi zasobami, jak również do zapewnienia właściwego nadzoru nad działalnością sektora prywatnego; podkreśla, że niewystarczające zdolności administracyjne przyczyniają się do niewłaściwego zarządzania, długotrwałych procedur wydawania pozwoleń i niewystarczająco skutecznego egzekwowania przepisów dotyczących praktyk niezgodnych z prawem;

Zwiększanie podaży przystępnych cenowo mieszkań prywatnych i publicznych

Zmniejszenie obciążeń regulacyjnych i promowanie uproszczenia

11. podkreśla, że do głównych przyczyn kryzysu mieszkaniowego należą: niewystarczająca podaż mieszkań, ograniczone inwestycje w przystępne cenowo mieszkania i mieszkalnictwo publiczne, nieodpowiednie ramy regulacyjne, niewystarczające planowanie i kierowanie ze strony rządów, wysokie ceny gruntów, konkurencyjne potrzeby przestrzenne, rosnące koszty budowy, rosnące koszty energii i mediów, wąskie gardła infrastrukturalne, długotrwałe procedury wydawania pozwoleń, wzrost liczby ludności i zmiany demograficzne, niedobory siły roboczej, praktyki nieuczciwej finansjalizacji na dużą skalę oraz utrzymująca się rozbieżność między popytem a podażą mieszkań; podkreśla potrzebę zwiększenia inwestycji i podaży mieszkań, w tym modeli spółdzielczych,

społecznych i nienastawionych na zysk, aby przyczynić się do obniżenia cen; wzywa władze publiczne do przyjęcia pilnych środków w celu zwiększenia podaży przystępnych cenowo mieszkań poprzez zmniejszenie obciążeń regulacyjnych, powstrzymanie się od wprowadzania kolejnych warstw administracyjnych, usunięcie zbędnych przeszkód i biurokracji oraz złagodzenie utrudnień w przepisach lokalnych, krajowych i unijnych, które osłabiają konkurencyjność sektora budownictwa i renowacji; wzywa do przeprowadzenia horyzontalnej, kompleksowej oceny przepisów UE mających wpływ na podaż przystępnych cenowo, wysokiej jakości i energooszczędnych mieszkań, z unikaniem zbędnego powielania działań i dodatkowych obciążeń dla obywateli europejskich; w związku z tym wzywa Komisję i Europejski Trybunał Obrachunkowy do przeprowadzenia wspólnego audytu regulacyjnego przepisów UE, które mogą utrudniać podaż przystępnych cenowo mieszkań; uważa, że taki audyt powinien zaradzić stwierdzonym niedociągnięciom; przypomina, że dowody wskazują, iż kontrola cen i interwencje państwa mogą prowadzić do nieoczekiwanych skutków i że wszelkie tego typu środki powinny być ukierunkowane na ograniczenie zakłóceń na rynku; zauważa, że takie środki powodują niepewność, zniechęcają do inwestycji i odstraszają tych, którzy mogliby przyczynić się do zwiększenia podaży; apeluje, aby państwa członkowskie i regiony dysponowały elastycznością w osiąganiu celów związanych z mieszkalnictwem określonych w przepisach unijnych, biorąc pod uwagę ich specyficzny kontekst i potrzeby;

12. wzywa Komisję do zaproponowania pakietu na rzecz uproszczenia przepisów mieszkaniowych w celu uproszczenia i usprawnienia złożonego zestawu przepisów, które obecnie spowalniają budowę i renowacje mieszkań w całej Europie, poprzez zmniejszenie obciążeń administracyjnych, harmonizację nakładających się przepisów i skrócenie procedur wydawania pozwoleń; podkreśla, że taka inicjatywa ułatwi i przyspieszy zapewnienie godnych, zrównoważonych i przystępnych cenowo mieszkań, w tym mieszkań publicznych i socjalnych, lub renowację domów oraz obniżenie kosztów budynków; uznaje, że uproszczenie i ukierunkowane uelastycznienie, stosownie do przypadku, spowodowałyby usunięcie zbędnych barier, przy jednoczesnym zachowaniu kluczowych norm bezpieczeństwa, ochrony środowiska i norm społecznych, w celu przyspieszenia wydawania pozwoleń, budowy nowych domów i renowacji, co umożliwiłoby dostosowanie podaży mieszkań do popytu i zwiększenie przystępności cenowej mieszkań w całej Europie;

13. wzywa do podjęcia wysiłków na rzecz poprawy dostępności gruntów budowlanych w zrównoważony sposób, zwłaszcza na obszarach gęsto zaludnionych; podkreśla, że odpowiedzialność za decyzje dotyczące gruntów publicznych i procesów planowania przestrzennego musi pozostać w gestii władz krajowych i gminnych; wzywa właściwe organy publiczne do mobilizacji gruntów będących własnością publiczną, dokonania przeglądu przepisów dotyczących

zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany klasyfikacji gruntów przygotowanych infrastrukturalnie pod natychmiastową zabudowę, aby przyspieszyć realizację przystępnych cenowo mieszkań oraz modeli spółdzielczych, społecznych i nienastawionych na zysk; podkreśla, że każda strategia użytkowania gruntów musi równoważyć potrzeby mieszkaniowe z wysokimi standardami budowlanymi; podkreśla, że inwestycje mieszkaniowe muszą być zawsze zintegrowane z szerszymi strategiami rozwoju obszarów miejskich, w tym z rozwojem infrastruktury publicznej, aby zapewnić spójność społeczną i zapobiegać segregacji społeczno-ekonomicznej oraz praktykom zakłócającym rynek; wzywa państwa członkowskie oraz organy lokalne i regionalne do przyjęcia zintegrowanych podejść zapewniających spójność projektów budowlanych z celami środowiskowymi i społecznymi; wzywa państwa członkowskie do uwzględnienia ocen ryzyka środowiskowego w planowaniu obszarów miejskich, przy zapewnieniu, że niektóre obszary narażone na katastrofy związane ze zmianą klimatu będą traktowane priorytetowo w odniesieniu do środków ochronnych i odpornej infrastruktury;

14. podkreśla, że istnieją już rozwiązania umożliwiające budowę nowych mieszkań bez zajmowania terenów naturalnych, przy jednoczesnej poprawie jakości budynków i zwiększeniu podaży i różnorodności mieszkań; podkreśla, że rozwiązania te obejmują zarówno umiarkowane zagęszczanie zabudowy w układzie poziomym i pionowym, współprojektowane z lokalnymi mieszkańcami, jak i rewitalizację miast, w tym rozwój lekkiego budownictwa mieszkaniowego;

15. podkreśla, że nadające się do zamieszkania tereny poprzemysłowe stanowią dodatkowy zasób gruntów miejskich pod ewentualną zabudowę; wzywa państwa członkowskie oraz władze lokalne i regionalne do mapowania terenów poprzemysłowych na swoim terytorium, które mogłyby zostać przekształcone w tereny pod zabudowę mieszkaniową, oraz do wprowadzenia „paszportów terenów poprzemysłowych”, określających warunki, na jakich tereny poprzemysłowe byłyby automatycznie przekształcane w planach urbanistycznych w tereny pod zabudowę mieszkaniową; wzywa Komisję i państwa członkowskie do aktywnego promowania rewitalizacji opuszczonych lub niewykorzystanych terenów w obrębie istniejącej tkanki miejskiej, zapewniając jednocześnie, by takie projekty rewitalizacji przyczyniały się do przystępności cenowej, zrównoważoności i włączenia społecznego;

16. wzywa właściwe organy publiczne do zapewnienia odpowiedzialnym instytucjom odpowiednich zasobów w celu zapewnienia skutecznego i terminowego rozpatrywania wniosków, tak aby procesy wydawania pozwoleń były szybsze i prostsze, w tym poprzez wprowadzenie zasady milczącej aprobaty administracji w odniesieniu do wydawania pozwoleń na budowę nowych obiektów i renowację istniejących, z wyjątkiem przypadków dotyczących bezpieczeństwa osób, norm

środowiskowych i środków ochronnych lub wymogów dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego, historycznego, archeologicznego lub architektonicznego, które należy zabezpieczyć; przypomina o znaczeniu partycypacyjnych procesów planowania i społecznej funkcji mieszkalnictwa; wzywa Komisję do nakłonienia państw członkowskich do wyznaczenia sobie celu, jakim jest wydawanie pozwoleń na budowę w terminie 60 dni, aby zapewnić godziwe, zrównoważone i przystępne cenowo mieszkania; wzywa państwa członkowskie do promowania budowy mieszkań poprzez priorytetowe działania umożliwiające uruchomienie krótszych procedur na szczeblu krajowym oraz do wprowadzenia przyspieszonych procedur zatwierdzania projektów mieszkaniowych uznanych za kluczowe dla rozwiązania problemu pilnego niedoboru mieszkań;

17. wzywa Komisję do zbadania, w jaki sposób można wesprzeć państwa członkowskie w ich wysiłkach na rzecz skutecznego zarządzania procedurami planowania urbanistycznego i wydawania pozwoleń, udzielając wskazówek, zapewniając pomoc techniczną i odpowiednie zasoby w celu wzmocnienia potencjału technicznego i administracyjnego władz lokalnych w ramach programu „Cyfrowa Europa” i Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego lub ulepszając internetowe narzędzia doradcze dla państw członkowskich; ponadto opowiada się za przyspieszeniem cyfryzacji procesów wydawania pozwoleń za pośrednictwem interoperacyjnych platform krajowych, umożliwiających elektroniczne składanie, śledzenie i zatwierdzanie wniosków o budowę, zmianę przeznaczenia i renowację; ponownie wzywa do utworzenia na szczeblu krajowym punktów kompleksowej obsługi, zapewniających wsparcie doradcze w celu ograniczenia opóźnień administracyjnych zgodnie z inicjatywą Komisji na rzecz inteligentnego finansowania inteligentnych budynków oraz inicjatywą „Fala renowacji”; wzywa Komisję do opublikowania badania, w którym ocenie poddane zostaną przyczyny nadmiernego czasu potrzebnego do uzyskania pozwoleń i przejścia procedur związanych z uzyskaniem pozwolenia, w tym zbioru najlepszych praktyk, w celu poprawy efektywności; podkreśla, że procedury wydawania pozwoleń powinny zapewniać przejrzystość i ułatwiać wymianę danych między organami lokalnymi, deweloperami i obywatelami, przy jednoczesnym przestrzeganiu unijnych standardów ochrony danych; podkreśla potrzebę terminowych, dobrze udokumentowanych i dokładnych procedur sądowych oraz orzeczeń dotyczących pozwoleń, budowy, wniosków dotyczących ochrony środowiska i własności, aby uniknąć długotrwałych sporów prawnych, zapewniając jednocześnie szybki i rzetelny przebieg procesów;

18. podkreśla potrzebę przeprowadzenia renowacji i zmiany przeznaczenia budynków w celu rozwiązania problemu fragmentarycznej polityki mieszkaniowej i długotrwałych procedur wydawania pozwoleń, które mogą utrudniać rozwój istniejącego zasobu budowlanego; wzywa państwa członkowskie do zapewnienia

dalszych zachęt do renowacji zaniedbanych budynków mieszkalnych i podkreśla, że proces składania wniosków powinien pozostać prosty; wzywa do przekazania odnowionych mieszkań osobom oczekującym na mieszkania socjalne lub kupującym mieszkanie po raz pierwszy, uwzględniając ich potrzeby; wzywa państwa członkowskie do przyjęcia nowego podejścia i zapewnienia odpowiedniego finansowania renowacji nieruchomości mieszkalnych na obszarach tradycyjnie wykorzystywanych do celów innych niż mieszkalne, tak aby nieruchomości „nad sklepami” na kolejnych piętrach były w pełni wykorzystywane do zaspokojenia pilnych lokalnych potrzeb mieszkaniowych w tych społecznościach;

19. uważa, że UE powinna utrzymać równe warunki działania i zapewnić efektywne wykorzystanie zasobów UE, które powinny być przeznaczone na zapewnienie godziwych, zrównoważonych i przystępnych cenowo mieszkań dla wszystkich; wzywa Komisję i państwa członkowskie do pełnego włączenia strategii Komisji „Fala renowacji” do polityki mieszkaniowej, w tym do programów wsparcia modernizacji prywatnych budynków mieszkalnych, dzięki czemu zadba się o to, by renowacja budynków koncentrowała się nie tylko na efektywności energetycznej i dekarbonizacji, ale także na sprawiedliwości społecznej i zwiększeniu podaży przystępnych cenowo mieszkań, poprawie jakości życia, zapobieganiu nieproporcjonalnym podwyżkom czynszów podczas renowacji oraz obniżeniu długoterminowych kosztów mieszkaniowych; podkreśla znaczenie przeznaczenia specjalnych środków na renowację w przyszłym europejskim planie na rzecz przystępnych cenowo mieszkań oraz przyczynienia się do poprawy średnich poziomów charakterystyki energetycznej sektora budownictwa mieszkaniowego i priorytetowego traktowania budynków o najgorszej charakterystyce energetycznej; wzywa państwa członkowskie, w których występuje duże zagęszczenie mało wydajnych, typowych budynków wielokondygnacyjnych, do opracowania mechanizmów umożliwiających osiągnięcie wskaźników renowacji niezbędnych do realizacji celów UE; wspiera zachęty do renowacji budynków mieszkalnych na obszarach gęsto zaludnionych i opowiada się za rozwiązaniami, które w pozytywny sposób zmotywują właścicieli do ponownego udostępnienia mieszkań na rynku w celu wynajmu długoterminowego, zwłaszcza na obszarach miejskich, gdzie występuje duże zapotrzebowanie na mieszkania; podkreśla, że przy opracowywaniu polityki mieszkaniowej właściwe organy powinny mieć możliwość przeprowadzenia jednej, kompleksowej oceny oddziaływania na środowisko, unikając niepotrzebnego powielania działań, oraz dopełnienia niezbędnych formalności administracyjnych i proceduralnych dla danego obszaru geograficznego przed rozpoczęciem realizacji projektów mieszkaniowych;

20. wzywa organy publiczne do wzmożenia wysiłków na rzecz zwalczania ubóstwa energetycznego, w tym poprzez przyspieszenie i uproszczenie procedur wydawania pozwoleń i licencji na renowacje

zwiększające efektywność energetyczną; wzywa państwa członkowskie do wspierania gospodarstw domowych dotkniętych ubóstwem energetycznym w celu zwalczania ubóstwa energetycznego; podkreśla znaczenie planów społeczno-klimatycznych we wspieraniu renowacji, aby pomóc w rozwiązaniu problemu wysokich cen energii; wzywa Komisję do ścisłego monitorowania dotychczasowych postępów w zapobieganiu ubóstwu energetycznemu;

21. przypomina, że celem dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków jest zmniejszenie zużycia energii przez gospodarstwa domowe; przyznaje, że dyrektywa w sprawie charakterystyki energetycznej budynków nakłada wymogi dotyczące budynków, które mogą mieć wpływ na koszty budowy; zwraca uwagę na znaczenie norm środowiskowych, takich jak świadectwo charakterystyki energetycznej, i wzywa do przyjęcia środków mających zapewnić brak negatywnego wpływu tych norm zarówno na rynek najmu, jak i na rynek nieruchomości; wyraża zaniepokojenie metodami obliczania i niespójnościami w zakresie etykietowania energetycznego budynków mieszkalnych, które powinny dokładnie odzwierciedlać rzeczywistą charakterystykę energetyczną nieruchomości; ostrzega przed możliwymi konsekwencjami takiego niespójnego etykietowania; uznaje, że wdrożenie w praktyce dyrektywy w sprawie efektywności energetycznej ma wpływ na wiele przedsiębiorstw budowlanych i właścicieli prywatnych; podkreśla potrzebę dopilnowania, by przepisy nie powodowały wzrostu kosztów zarówno dla najemców, jak i nabywców nieruchomości; wzywa do zwiększenia dostępności projektów renowacji energetycznej poprzez pomoc techniczną i usługi doradcze; wzywa państwa członkowskie do ułatwienia mieszkańcom budynków socjalnych uczestnictwa we wspólnotach energetycznych, wspierając renowacje przeprowadzane z inicjatywy obywatelskiej, przy jednoczesnym poszanowaniu priorytetów krajowych i dostępnych zasobów;

22. wzywa państwa członkowskie do przyjęcia skutecznego i opartego na zachętach systemu podatkowego w dziedzinie polityki mieszkaniowej; wzywa Komisję do przeprowadzenia dogłębnej oceny wpływu zachęt podatkowych na szczeblu krajowym na rynek mieszkaniowy; podkreśla, że polityka fiskalna powinna służyć włączeniu społecznemu; uważa, że międzynarodowe standardy OECD dotyczące polityki mieszkaniowej 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; wzywa państwa członkowskie do ustanowienia zachęt podatkowych na rzecz renowacji mieszkań i budowy nowych budynków; wzywa – po przeprowadzeniu

kompleksowej oceny skutków – do reformy dyrektywy VAT[48], która umożliwiłaby stosowanie znacznie obniżonej stawki podatku od wartości dodanej do dostaw i budowy mieszkań, w ramach polityki społecznej określonej przez państwa członkowskie, do renowacji i przebudowy, w tym rozbiórki i odbudowy, oraz naprawy mieszkań i prywatnych lokali mieszkalnych, a także do wynajmu nieruchomości na cele mieszkaniowe; podkreśla, że takie środki powinny być zgodne z zasadą neutralności podatkowej, spójne z celami UE i priorytetowo traktować wsparcie dla gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach;

23. podkreśla, że polityka podatkowa wchodzi w zakres wyłącznych kompetencji państw członkowskich; wzywa do wprowadzenia w państwach członkowskich zrównoważonego koszyka podatkowego, wzmocnienia wysiłków na rzecz usunięcia przeszkód podatkowych dla nowych podmiotów wchodzących na rynek mieszkaniowy, takich jak wysokie podatki rejestracyjne w niektórych krajach, przy jednoczesnym promowaniu takich warunków podatkowych, dzięki którym długoterminowy wynajem stanie się bardziej przystępny cenowo, stabilny i bezpieczny; wzywa państwa członkowskie do dokonania przeglądu systemów podatkowych w celu zwiększenia mobilności i zapewnienia bardziej efektywnego wykorzystania mieszkań; wzywa państwa członkowskie do zadbania o to, by wszelkie zachęty podatkowe i finansowe wspierające budownictwo mieszkaniowe przyczyniały się do tworzenia godziwego, zrównoważonego i przystępnego cenowo rynku mieszkaniowego, unikając inflacji cenowej i praktyk zakłócających rynek, które pogorszyłyby dostęp do mieszkań;

Surowce i produkty do budowy i renowacji

24. zwraca się do Komisji o przedstawienie analizy różnych czynników wpływających na ceny i podaż surowców oraz produktów wykorzystywanych w budownictwie i renowacji, w tym przepisów prawnych, w celu poprawy dostępu do nich i zapewnienia, aby koszty odnowy dotychczasowych elementów konstrukcyjnych budynków nie wzrosły, zgodnie z kompetencjami UE i zasadą pomocniczości; ubolewa nad brakiem jednolitego rynku surowców i produktów do budowy i renowacji; wzywa Komisję do zwiększenia skali innowacyjnych i zrównoważonych produktów oraz ich dostępności we wszystkich państwach członkowskich; wzywa do szczególnej kontroli konkurencji w sektorze materiałów budowlanych w celu zapewnienia konkurencyjności tego sektora; uważa, że potrzebne są innowacyjne rozwiązania, aby zapewnić dostępność przystępnych cenowo mieszkań i zagwarantować wytrzymujące próbę czasu zasoby budowlane: jednym z takich rozwiązań jest prefabrykacja lub budowa poza miejscem renowacji, a nie na miejscu, co może znacznie skrócić

---

48 Dyrektywa Rady 2006/112/WE z dnia 28 listopada 2006 r. w sprawie wspólnego systemu podatku od wartości dodanej (Dz.U. L 347 z 11.12.2006, s. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2006/112/oj).

czas budowy i pomóc wypełnić luki podażowe; podkreśla, że przemysłowa prefabrykacja może skrócić czas budowy o 20–50 %, a tym samym zmniejszyć związane z nią uciążliwości, jak również przynieść znaczne oszczędności energii i kosztów; jest przekonany o znaczeniu obiegu zamkniętego materiałów i odporności sektora budowlanego, w tym poprzez projektowanie ułatwiające ponowne wykorzystanie i promowanie lokalnego pozyskiwania materiałów budowlanych; zwraca się do Komisji o zbadanie wpływu ceł importowych na bezpieczeństwo dostaw i ceny podstawowych materiałów budowlanych potrzebnych w sektorze renowacji i budownictwa oraz o zbadanie nowych rynków zbytu dla takich materiałów, w tym poprzez promowanie umów strategicznych; wzywa do wzmocnienia jednolitego rynku surowców i produktów niezbędnych w sektorze mieszkaniowym; w związku z tym wzywa do szybkiego wdrożenia rozporządzenia w sprawie wyrobów budowlanych[49] oraz do stworzenia ogólnounijnych dróg certyfikacji w celu wspierania zrównoważonego budownictwa i konkurencyjności;

25. podkreśla znaczenie, jakie dla UE ma wzmocnienie jej suwerenności przemysłowej w sektorach budownictwa i renowacji oraz opracowanie środków służących identyfikacji i wypełnianiu luk w łańcuchu produkcji budowlanej; wzywa państwa członkowskie do promowania stosowania materiałów budowlanych produkowanych w Unii Europejskiej, wspierając w ten sposób tworzenie lokalnych miejsc pracy i zwiększając konkurencyjność UE; wzywa organy publiczne do zachęcania do stosowania technologii produkowanych w Europie poprzez stosowanie zasady preferencji europejskiej w zamówieniach publicznych; wzywa Komisję do uwzględnienia klauzul dotyczących minimalnego udziału pochodzenia w projektach współfinansowanych przez UE w sektorze zrównoważonego budownictwa w odniesieniu do komponentów „wyprodukowanych w UE” oraz uruchomienia programów wsparcia przekształceń przemysłowych, badań i inwestycji w ramach europejskiego łańcucha wartości; podkreśla odpowiedzialność władz i przemysłu za zapewnienie wysokich standardów w budownictwie, ochrony przed wadliwymi materiałami budowlanymi i rozliczalności; podkreśla potrzebę wprowadzenia odpowiednich zabezpieczeń na szczeblu UE w celu zapewnienia ochrony konsumentom i pracownikom; podkreśla znaczenie zwiększenia zrównoważonego charakteru i trwałości europejskich budynków oraz zachęcania do zrównoważonej i trwałej renowacji, przy jednoczesnym uwzględnieniu sytuacji i ograniczeń, z jakimi borykają się gospodarstwa domowe w budynkach

---

49 Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/3110 z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie ustanowienia zharmonizowanych zasad wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych i uchylenia rozporządzenia (UE) nr 305/2011 (Dz.U. L, 2024/3110, 18.12.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/3110/oj).

wymagających remontu;

Wydajność i innowacje

26. podkreśla, że ramy regulacyjne powinny wspierać innowacje; zachęca właściwe organy publiczne do inwestowania w wydajność i innowacje w sektorze mieszkaniowym w celu zwiększenia zdolności produkcyjnych i obniżenia kosztów budowy, przy jednoczesnej poprawie jakości zasobów mieszkaniowych pod względem charakterystyki energetycznej, efektywności energetycznej, jakości powietrza w pomieszczeniach i wentylacji, izolacji akustycznej i termicznej, solidności konstrukcji i dostępności, oraz do wspierania wydajności i efektywności samego procesu budowlanego poprzez szybsze, bardziej opłacalne i mniej pracochłonne metody, w tym industrializację, prefabrykację i cyfryzację technik budowlanych, w stosownych przypadkach, przy jednoczesnym zapewnieniu dalszego wsparcia dla tradycyjnych i hybrydowych metod budowlanych, zwłaszcza w kontekście renowacji;

27. postuluje, aby nowe budynki mieszkalne spełniały rozsądne normy jakości i warunków mieszkaniowych w zakresie izolacji, efektywności energetycznej, jakości powietrza w pomieszczeniach i bezpieczeństwa przeciwpożarowego; apeluje o lepszą koordynację na szczeblu UE w celu zwiększenia bezpieczeństwa pożarowego w państwach członkowskich; wzywa właściwe organy publiczne do dopilnowania, by innowacje w sektorze mieszkaniowym wspierały lokalne przedsiębiorstwa i tradycyjne rzemiosło oraz nie prowadziły do wzrostu kosztów mieszkaniowych ani wysiedlania mieszkańców; apeluje o zwiększenie wsparcia ze strony funduszy UE i krajowych na rzecz innowacji i badań w sektorze budowlanym, takich jak projekty prowadzone przez europejskie mikroprzedsiębiorstwa i MŚP, skupiające się na badaniach nad nowymi materiałami i metodami budowlanymi, oraz o powiązanie wsparcia dla innowacji z przystępnością cenową; apeluje o europejskie instrumenty finansowe, które pomogą MŚP zwiększyć możliwości w zakresie budownictwa modułowego i budownictwa z prefabrykatów; wzywa do opracowania i wdrożenia rozwiązań i technologii z zakresu inteligentnych domów; apeluje o normalizację modelowania informacji o budynku; apeluje o wzmocnienie europejskiego obserwatorium sektora budowlanego; wzywa do połączenia innowacji z normami pracy, bezpiecznymi warunkami pracy oraz sprawiedliwymi i stabilnymi umowami, aby zwiększyć atrakcyjność sektora budowlanego; wzywa Komisję do wprowadzenia inicjatywy „dolin mieszkaniowych”, tworzącej centra współpracy na rzecz rozwiązań mieszkaniowych w oparciu o model dolin innowacji;

Zapewnienie pewności prawa i ochrony właścicielom i najemcom nieruchomości

28. podkreśla, że polityka mieszkaniowa powinna zapewniać właściwą

równowagę między ochroną praw właścicieli a zabezpieczeniem lokatorów; przypomina, że obywatele UE mają prawo do posiadania i użytkowania legalnie nabytego mienia, rozporządzania nim i dziedziczenia go; zdecydowanie potępia zjawisko nielegalnego zajmowania pustych nieruchomości prywatnych i publicznych w całej Europie, znane jako squatting, które narusza podstawowe prawo do własności prywatnej; wzywa państwa członkowskie do ochrony tego podstawowego prawa i przyjęcia bardziej rygorystycznych środków w celu ochrony właścicieli, zapewniających szybkie i skuteczne mechanizmy prawne służące odzyskaniu mienia, w tym terminowe nakazy sądowe dotyczące eksmisji, wzmocnienie ochrony ofiar takich czynów, przywrócenie legalnego posiadania mienia i przestrzeganie zasad praworządności; podkreśla, że nielegalne zajmowanie mieszkań może prowadzić do braku bezpieczeństwa, degradacji miast i wzrostu napięć społecznych oraz podważać spójność społeczną; uważa, że umożliwienie właścicielom odzyskania kontroli nad lokalami mieszkalnymi zgodnie z prawem jest nie tylko kwestią sprawiedliwości i uczciwości, ale ma także zasadnicze znaczenie dla utrzymania zaufania inwestorów i podaży mieszkań na wynajem; wzywa do skoordynowanych działań politycznych na szczeblu UE w celu rozwiązania problemu zajmowania lokali mieszkalnych i ograniczenia tego zjawiska, gwarantując prawo własności i pewność prawa dla właścicieli jako ważne elementy zapewniające stabilność gospodarczą i bezpieczeństwo, w szczególności chroniąc małych właścicieli, którzy są uzależnieni od dochodów z wynajmu jako źródła utrzymania, takich jak emeryci; wzywa do lepszej współpracy, gromadzenia danych i wymiany informacji między państwami członkowskimi w tym zakresie; i wzywa do lepszego wykorzystania narzędzi Europolu w przypadkach, gdy istnieje podejrzenie, że w squattingu uczestniczą zorganizowane grupy przestępcze, w tym poprzez zbadanie wartości dodanej i ewentualnego utworzenia platformy internetowej;

29. zachęca właścicieli nieruchomości do oferowania długoterminowych i stabilnych umów najmu w celu zwiększenia bezpieczeństwa najmu i zapewnienia najemcom większej przewidywalności; zachęca państwa członkowskie do zwiększenia przejrzystości w sektorze prywatnego najmu, w oparciu o ceny podawane w ogłoszeniach, w celu poprawy warunków mieszkaniowych najemców, oraz do wzmocnienia krajowych przepisów w tym zakresie; wzywa państwa członkowskie do wzmocnienia ochrony praw najemców, w tym poprzez zachęcanie internetowych platform wynajmu do podawania informacji na temat średnich poziomów czynszów w danej okolicy, aby zapewnić uczciwe warunki i zapobiegać nieproporcjonalnym podwyżkom czynszów; wzywa Komisję i państwa członkowskie do wzmocnienia zaangażowania na rzecz zapewnienia równości i niedyskryminacji w sektorze mieszkaniowym; apeluje o skoordynowane działania służb socjalnych w celu rozwiązywania konfliktów między najemcami a właścicielami oraz zapobiegania dalszemu pogłębianiu się trudnej sytuacji stron zaangażowanych w te konflikty, w tym drobnych

właścicieli nieruchomości i najemców znajdujących się w trudnej sytuacji; zachęca państwa członkowskie do wprowadzenia mechanizmów rozstrzygania sporów prawnych dotyczących kwestii mieszkaniowych, na przykład w przypadkach długotrwałego lub nadużywanego nieprzestrzegania umów najmu, które pozbawiają właścicieli możliwości legalnego korzystania z ich domów, a także w przypadkach, gdy wynajmujący nie wywiązują się ze swoich zobowiązań wobec najemców; wzywa organy publiczne do ochrony rodzin, w szczególności tych z dziećmi, na przykład poprzez ułatwienie dostępu do tymczasowego schronienia w celu zaradzenia krótkotrwałej trudnej sytuacji, z zastrzeżeniem, że ochrona rodzin znajdujących się w trudnej sytuacji pozostaje w gestii właściwych organów; podkreśla, że władze lokalne muszą identyfikować przypadki nieprzestrzegania wymogów dotyczących własności, zarządzania i bezpieczeństwa oraz reagować na nie, przyczyniając się do podwyższenia standardów na prywatnym rynku najmu; potępia nieuczciwe praktyki mieszkaniowe, które narażają najemców znajdujących się w trudnej sytuacji na nieodpowiednie, niebezpieczne lub niehigieniczne warunki; wspiera rolę zrzeszeń najemców i podmiotów społeczeństwa obywatelskiego zajmujących się mieszkalnictwem jako partnerów w polityce mieszkaniowej;

Zaspokajanie konkretnych potrzeb rynku pracy: gwarantowanie wysokiej jakości miejsc pracy, rozwijanie talentów i inwestowanie w umiejętności

30. jest zaniepokojony niedoborem siły roboczej i brakiem konkurencyjności w sektorach budownictwa i renowacji oraz niedoborem wykwalifikowanych pracowników; apeluje o powiązanie europejskiego planu na rzecz przystępnych cenowo mieszkań z unijnym planem działania na rzecz wysokiej jakości miejsc pracy; podkreśla, że kryzys mieszkaniowy nie może zostać rozwiązany bez w pełni wykwalifikowanej i mobilnej kadry pracowniczej w sektorze budownictwa; podkreśla znaczenie poprawy warunków pracy pracowników sektora budowlanego w celu rozwiązania problemu niedoboru siły roboczej i przyciągnięcia wykwalifikowanych pracowników; podkreśla zatem potrzebę zagwarantowania sprawiedliwych wynagrodzeń, stabilnego zatrudnienia, bezpiecznych warunków pracy, lepszych umów oraz standardów w zakresie zdrowia i bezpieczeństwa; podkreśla, że prawa pracowników powinny być przestrzegane i egzekwowane, oraz zachęca do skutecznego monitorowania, w tym wykorzystywania narzędzi cyfrowych i rejestrów przedsiębiorców w celu wykrywania nadużyć; wzywa do podjęcia krajowych środków zapobiegających wypadkom na placach budowy; wzywa do skuteczniejszego wdrażania dorobku prawnego UE w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy; apeluje do państw członkowskich o wzmocnienie rokowań zbiorowych dla pracowników w sektorach budownictwa i renowacji;

31. podkreśla, że w ramach przygotowywanej europejskiej strategii na rzecz budownictwa mieszkaniowego kluczowe znaczenie ma

skuteczniejsze przeciwdziałanie niedoborom kompetencji w celu zapewnienia dostępności wykwalifikowanych pracowników niezbędnych do poprawy efektywności sektora budowlanego; zachęca państwa członkowskie, organy publiczne i przedsiębiorstwa budowlane do zwiększenia inwestycji w kształcenie i szkolenie zawodowe oraz praktyki zawodowe związane z sektorem budowlanym, a także w uczenie się przez całe życie w celu podnoszenia kwalifikacji i przekwalifikowania pracowników w tych sektorach, w ścisłej współpracy z partnerami społecznymi, w tym w zakresie umiejętności związanych z budową domów modułowych, energooszczędnym budownictwem i renowacją, nowymi zrównoważonymi materiałami budowlanymi oraz rozwiązaniami cyfrowymi; podkreśla potrzebę rozszerzenia kształcenia i szkolenia zawodowego w sektorze budowlanym oraz poprawy dostępu do szkoleń zawodowych w regionach o niskiej wydajności budowlanej; wzywa do opracowania programów kształcenia zawodowego i praktyk zawodowych ukierunkowanych na nowoczesne metody budowlane; podkreśla, że konieczne jest przyspieszenie realizacji przygotowania zawodowego w sektorze budowlanym poprzez modułowe, dualne szkolenia; podkreśla potrzebę szkolenia pracowników branży budowlanej w zakresie technologii neutralnych pod względem emisji netto oraz wykorzystania odpowiednich umiejętności w całym łańcuchu produkcyjnym i na wszystkich poziomach umiejętności, aby również pracownikom o niskich kwalifikacjach umożliwić skorzystanie ze szkoleń dotyczących nowych technologii; wzywa państwa członkowskie do aktywnego promowania i wykorzystywania treści opracowanych przez akademie umiejętności w przemyśle neutralnym emisyjnie; wzywa państwa członkowskie do wprowadzenia przepisów dotyczących dobrowolnych, odpowiednich szkoleń dla studentów na placach budowy, regulowanych przez branżę; apeluje o wykorzystanie funduszy unijnych, takich jak EFS+, do wsparcia rozwoju kompetencji w sektorach budownictwa i renowacji;

32. wzywa Komisję i państwa członkowskie do zwiększenia mobilności pracowników w sektorze budowlanym jako jednego ze sposobów na złagodzenie niedoborów wykwalifikowanej siły roboczej; wzywa państwa członkowskie i Komisję do skutecznego wykorzystania istniejących narzędzi dopasowywania 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 i promować transgraniczne możliwości dla wykwalifikowanych pracowników; podkreśla potrzebę zapewnienia ochrony pracownikom mobilnym, w tym równych praw, godziwych warunków pracy i dostępu do szkoleń, aby zapewnić sprawiedliwą mobilność; wzywa Komisję do ułatwienia mobilności wewnątrz UE przy minimalnym obciążeniu administracyjnym dzięki inicjatywom mającym na celu wzmocnienie wzajemnego uznawania kwalifikacji zawodowych w tym sektorze, w tym, w razie potrzeby,

dla wykwalifikowanych pracowników z państw trzecich; podkreśla potrzebę uznawania i zatwierdzania umiejętności i kwalifikacji zawodowych w całej UE w ramach europejskiej strategii na rzecz budownictwa mieszkaniowego; wzywa Komisję do przeglądu dyrektywy w sprawie uznawania kwalifikacji zawodowych[50] w celu poprawy wzajemnego uznawania kwalifikacji w tym sektorze; z zadowoleniem przyjmuje wniosek Komisji dotyczący inicjatywy na rzecz przenoszenia umiejętności, mającej na celu zwiększenie możliwości przenoszenia umiejętności i kwalifikacji w całej UE, niezależnie od miejsca ich nabycia, w ramach unii umiejętności; z zadowoleniem przyjmuje wniosek Komisji w sprawie utworzenia jednolitego cyfrowego portalu zgłoszeń w celu zmniejszenia obciążeń administracyjnych związanych z delegowaniem pracowników[51] i wzywa do szybkiego przeprowadzenia negocjacji w tej sprawie oraz wdrożenia tego rozwiązania; apeluje, aby krajowe przepisy prawa pracy wspierały wysiłki na rzecz rozwiązania problemu długoterminowych niedoborów siły roboczej;

33. zachęca Komisję oraz państwa członkowskie do zapewnienia, by legalni migranci zarobkowi i pracownicy sezonowi, którym zakwaterowanie zapewnia pracodawca, mieli dostęp do godnych, zrównoważonych i przystępnych cenowo warunków mieszkaniowych; podkreśla, że żaden pracownik nie powinien być zmuszany do życia w przeludnionym miejscu lub złych warunkach; wzywa do wzmocnienia monitorowania w tym zakresie; wzywa Komisję oraz państwa członkowskie do analizy społecznych i terytorialnych skutków koncentracji zakwaterowania pracowników migrujących i sezonowych; podkreśla potrzebę oceny, czy taka segregacja przestrzenna nie podważa spójności społecznej i integracji lokalnych społeczności; apeluje do państw członkowskich o gromadzenie danych na poziomie regionalnym i lokalnym dotyczących lokalizacji oraz warunków zakwaterowania zapewnianego przez pracodawców; wzywa do przeglądu działalności Europejskiego Urzędu ds. Pracy w celu skuteczniejszego transgranicznego egzekwowania przepisów;

Małe i średnie przedsiębiorstwa

34. wzywa Komisję i państwa członkowskie do zdecydowanego wsparcia mikroprzedsiębiorstw, MŚP i osób samozatrudnionych w sektorze budowlanym i mieszkaniowym między innymi poprzez zapewnienie niezbędnych, łatwo dostępnych instrumentów finansowania oraz

---

50 Dyrektywa 2005/36/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 7 września 2005 r. w sprawie uznawania kwalifikacji zawodowych (Dz.U. L 255 z 30.9.2005, s. 22, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2005/36/oj).

51 Komisja Europejska, „Nowa platforma cyfrowa do zgłaszania pracowników delegowanych”, strona internetowa Komisji Europejskiej, listopad 2024 r., https://commission.europa.eu/news-and-media/news/new-digital-platform-declaring-posted-workers-2024-11-14_pl.

terminowe regulowanie płatności za realizację zamówień publicznych, przy jednoczesnym ograniczeniu obciążeń administracyjnych związanych z wypłatą należności; podkreśla znaczenie poprawy ram regulacyjnych, które hamują konkurencyjność i szanse zatrudnienia mikroprzedsiębiorstw, MŚP i osób samozatrudnionych, oraz rozwiązania problemu braku zharmonizowanych w UE norm opartych na wynikach oraz długich terminów normalizacji, które uniemożliwiają stosowanie innowacyjnych materiałów budowlanych, aby przyciągać i wspierać talenty oraz ułatwić dostęp do rynku; uznaje wkład osób samozatrudnionych jako istotnej siły roboczej w tych sektorach i wzywa do zapewnienia im szczególnej ochrony w celu zagwarantowania stabilności, sprawiedliwego traktowania i ochrony socjalnej; wzywa Komisję i grupę EBI do uproszczenia dostępu do unijnych programów finansowania dla mikroprzedsiębiorstw i rzemieślników, zwracając szczególną uwagę na obszary wiejskie i regiony dotknięte wyludnieniem, jako sposobu na zachowanie lokalnych umiejętności i miejsc pracy; podkreśla, że wsparcie dla mikroprzedsiębiorstw i osób samozatrudnionych to nie tylko priorytet gospodarczy, lecz także kulturowy i społeczny, ponieważ pozwala zachować tradycje lokalne i wzmacnia samowystarczalność społeczności; podkreśla potrzebę wspierania MŚP, w tym spółdzielni mieszkaniowych i przedsiębiorstw społecznych, jako szerszej strategii mającej na celu zapewnienie – w perspektywie długoterminowej – godziwych, przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań;

35. przypomina o kluczowej roli zamówień publicznych w sektorze budowlanym, które stanowią znaczną część działalności tego sektora; zwraca uwagę na fakt, że z biegiem czasu kompleksowość zamówień publicznych wzrosła, co utrudnia gminom zawieranie umów na roboty budowlane finansowane ze środków publicznych; wzywa Komisję do znacznego uproszczenia unijnych przepisów dotyczących zamówień publicznych; wzywa organy publiczne do skutecznego regulowania podwykonawstwa, dbając o to, by środki publiczne wspierały przedsiębiorstwa zapewniające wysokiej jakości warunki pracy i przestrzegające norm branżowych; wzywa Komisję do rozważenia włączenia norm społecznych i środowiskowych do zbliżającego się przeglądu dyrektywy w sprawie zamówień publicznych[52] oraz do zapewnienia przejrzystości w odniesieniu do podwykonawców i zakresu prac zlecanych podwykonawcom; zauważa, że wprowadzenie dodatkowych kryteriów w postępowaniach o udzielenie zamówienia publicznego może zwiększyć złożoność procesu udzielania zamówień, wpływając na konkurencję między oferentami i ceny; podkreśla, że staranne

---

52 Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/24/UE z dnia 26 lutego 2014 r. w sprawie zamówień publicznych, uchylająca dyrektywę 2004/18/WE (Dz.U. L 94 z 28.3.2014, s. 65, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2014/24/oj).

opracowanie takich kryteriów jest ważne dla zapewnienia zgodności z celem, jakim jest ułatwienie budowy bardziej przystępnych cenowo mieszkań; uważa, że europejska strategia na rzecz budownictwa mieszkaniowego powinna gwarantować, że zamówienia publiczne nie będą udzielane przedsiębiorstwom skazanym za korupcję lub naruszenia praw człowieka; wzywa państwa członkowskie do dostosowania przepisów dotyczących zamówień publicznych, aby pomóc sektorowi publicznemu uniknąć współpracy z wykonawcami, którzy nie mają potwierdzonych wymaganych zdolności lub wiedzy fachowej;

Zwiększanie podaży mieszkań publicznych, spółdzielczych, niekomercyjnych i o ograniczonej rentowności

36. stwierdza, że dostępność i przydzielanie mieszkań publicznych, socjalnych, spółdzielczych, niekomercyjnych i o ograniczonej rentowności może przyczynić się do zapewnienia przystępności cenowej, stabilności i spójności społecznej oraz zwiększenia podaży mieszkań dla takich grup, jak gospodarstwa domowe o niskich dochodach, młodzież, studenci, osoby starsze, osoby z niepełnosprawnościami i pracownicy o krytycznym znaczeniu; podkreśla znaczenie zapewnienia odpowiedniego odsetka takich modeli mieszkaniowych; wzywa organy publiczne do zapewnienia ukierunkowanego wsparcia dla takich modeli mieszkaniowych, ponieważ zapewniają one długoterminową przystępność cenową, stabilność i wartość społeczną; wzywa państwa członkowskie do wprowadzenia mechanizmów umożliwiających władzom lokalnym rozważenie renowacji, dobudowy dodatkowych pięter lub przebudowy poddaszy już istniejących budynków publicznych oraz renowacji i zmiany przeznaczenia niewykorzystanych zasobów budynków publicznych, zwłaszcza tych położonych w historycznych centrach i na przedmieściach, na publiczne lub socjalne cele mieszkaniowe, w stosownych przypadkach, przy zachowaniu wartości architektonicznej lub historycznej zabytkowych obiektów; podkreśla potrzebę zbadania potencjału wspólnych rozwiązań mieszkaniowych, w tym modeli spółdzielczych, nienastawionych na zysk, nastawionych na ograniczony zysk i prowadzonych przez społeczność oraz zarządzanych przez lokalne organizacje, w celu promowania godziwych, przystępnych cenowo i zrównoważonych opcji mieszkaniowych oraz wzmocnienia społecznego zaangażowania;

37. zwraca uwagę na rolę rozwiązań w zakresie budownictwa socjalnego w ramach szerszej strategii mieszkaniowej i uważa, że UE powinna chronić istniejące skuteczne modele dystrybucji mieszkań socjalnych w państwach członkowskich oraz wspólne praktyki krajowe w zakresie polityki mieszkaniowej; podkreśla, że mieszkalnictwo publiczne może przyczynić się do rozwiązania problemów związanych z mieszkalnictwem niespełniającym norm i wykluczeniem dotykającym słabszych grup społecznych; podkreśla znaczenie

wspierania projektów mających na celu wzmocnienie dzielnic integracyjnych, oferujących możliwości wszystkim mieszkańcom; zauważa wysokie koszty utrzymania mieszkalnictwa publicznego i dlatego zachęca do wydajnych i skutecznych procesów mających na celu zmniejszenie obciążenia budżetowego dla administracji publicznej i obywateli; uważa za kluczowe ustanowienie przejrzystych i obiektywnych kryteriów kwalifikacji przy przydziale mieszkań socjalnych, które odzwierciedlają lokalne warunki mieszkaniowe, przy jednoczesnym zapewnieniu efektywnego i proporcjonalnego wykorzystania środków publicznych; podkreśla, że w mieszkalnictwie publicznym zapewnienie przystępnych cenowo mieszkań zależy nie tylko od kosztów budowy, ale również od zrównoważonego zarządzania i świadczonych usług; podkreśla kluczową rolę wykwalifikowanych podmiotów działających w sektorze mieszkaniowym w utrzymaniu jakości i przystępności cenowej w dłuższej perspektywie czasowej; wzywa do finansowania ze środków publicznych części kosztów zarządzania i usług, dzięki czemu zakwaterowanie stanie się bardziej przystępne cenowo dla mieszkańców;

38. uważa, że podmioty gospodarki społecznej mogą w znacznym stopniu przyczynić się do zwiększenia podaży mieszkań przystępnych cenowo i mieszkań socjalnych, zwłaszcza gdy angażują się w tę misję w perspektywie długoterminowej, oraz mogą uzupełniać rolę podmiotów prywatnych; zwraca uwagę na znaczenie mechanizmów współpracy publiczno-prywatnej, w tym partnerstw publiczno-prywatnych o ograniczonym nastawieniu na zysk, które mogą koncentrować się na zarządzaniu przystępnymi cenowo mieszkaniami i przyczyniać się do zrównoważonego rynku w całej Unii; uważa za niezbędne zaangażowanie inwestycji prywatnych ukierunkowanych na cele społeczne przez podmioty gospodarki społecznej, które realizują zrównoważony model społecznej gospodarki rynkowej jako uzupełnienie rynku, co zwiększa spójność terytorialną; podkreśla, że projekty dotyczące mieszkań przystępnych cenowo i mieszkań socjalnych finansowane przez podmioty działające w ramach modeli spółdzielczych, nastawionych na ograniczony zysk lub nienastawionych na zysk wspierają cel, jakim jest poprawa przystępności cenowej mieszkań dla społeczności lokalnych; przypomina, że kryteria kwalifikowania się do uzyskania finansowania publicznego powinny umożliwiać udział podmiotów gospodarki społecznej, które kierują inwestycje na cele leżące w interesie ogólnym i mogą poświęcić przeważającą część swojej działalności długoterminowemu zarządzaniu przystępnymi cenowo mieszkaniami;

39. z zadowoleniem przyjmuje ogłoszoną we wrześniu 2025 r. przez

przewodniczącą Komisji Ursulę von der Leyen[53] inicjatywę prawną dotyczącą najmu krótkoterminowego, mającą na celu wyeliminowanie pozostałych luk regulacyjnych; wzywa Komisję do dostarczenia dodatkowych informacji i danych na temat nierozstrzygniętych kwestii, a także na temat stosowności interwencji UE; uważa, że celem takiej inicjatywy powinno być zapewnienie uczciwej równowagi między rozwojem turystyki a dostępnością mieszkań oraz że inicjatywa ta powinna wyznaczyć wspólne cele na szczeblu UE, pozostawiając jednocześnie państwom członkowskim, regionom i władzom lokalnym swobodę w zakresie opracowywania i wdrażania środków dostosowanych do ich specyficznej sytuacji terytorialnej i rynku mieszkaniowego; wzywa Komisję do przeprowadzenia kompleksowej, opartej na danych i dowodach oceny skutków, jakie coraz powszechniejszy najem krótkoterminowy ma dla cen mieszkań, ich przystępności cenowej i dostępności oraz bezpieczeństwa najmu, zarówno na makro-, jak i mikrorynkach nieruchomości, po pełnym wdrożeniu rozporządzenia (UE) 2024/1028[54] w sprawie najmu krótkoterminowego i ze szczególnym uwzględnieniem jego oddziaływania na zasoby mieszkań wynajmowanych długoterminowo; przyznaje, że państwa członkowskie mają czas do 20 maja 2026 r., by wdrożyć to rozporządzenie; zauważa potencjalne trudności związane z interoperacyjnością systemów, a także wyzwania, przed jakimi stoją mikroprzedsiębiorstwa i MŚP w związku z wypełnianiem obowiązków wynikających ze wspomnianego rozporządzenia; zauważa zróżnicowany wpływ, jaki rozpowszechnienie najmu krótkoterminowego może mieć na różne obszary w zależności od ich cech charakterystycznych; przyznaje, że istnieje brak jasności prawa w odniesieniu do zgodności niektórych przepisów krajowych i lokalnych z prawem UE; wzywa Komisję do wyjaśnienia – za pomocą wytycznych – ram, w których organy publiczne mogą działać; wzywa organy publiczne, aby zwróciły się do platform cyfrowych o usunięcie nielegalnych ofert dotyczących mieszkań turystycznych; uważa, że potrzeba więcej danych, ale obawia się, że nadmierne obciążenia mogą utrudniać działalność małym przedsiębiorstwom, takim jak przedsiębiorstwa zajmujące się zrównoważoną turystyką i agroturystyką; uważa, że w sprawie wszelkich przyszłych działań należy konsultować się z władzami lokalnymi, stowarzyszeniami i odpowiednimi zainteresowanymi stronami, ponieważ są one najlepiej przygotowane do określenia niezbędnych środków, w tym na

---

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

54 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 (Dz.U. L, 2024/1028, 29.4.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj).

obszarach znajdujących się w trudnej sytuacji; uważa też, że działania te nie mogą zniechęcać do turystyki; wzywa do dopilnowania, by rozpowszechnienie najmu krótkoterminowego nie zagrażało tkance społecznej, przystępności cenowej i długoterminowej jakości życia w miastach;

40. przypomina, że w wyroku Trybunału Sprawiedliwości w sprawach połączonych C-724/18 i C-727/18[55] stwierdzono, że może istnieć uzasadniony interes publiczny przemawiający za ustanowieniem mechanizmów regulujących wynajem krótkoterminowy na szczeblu krajowym, regionalnym lub lokalnym, pod warunkiem że przyjęte środki są konieczne, adekwatne i proporcjonalne; wzywa do przyjęcia zrównoważonego podejścia, które pogodzi prawo do posiadania własności, pewność prawa dla właścicieli nieruchomości i zrównoważoną turystykę z potrzebą zachowania dostępności mieszkań i godnych warunków życia w historycznych centrach miast; uważa, że pewne środki mogłyby pomóc ośrodkom miejskim w odzyskaniu funkcji mieszkaniowych – takie jak odpowiednie i proporcjonalne systemy licencjonowania, zwiększona przejrzystość w zakresie nabywania nieruchomości na dużą skalę przez podmioty zagraniczne w celu monitorowania dostępności mieszkań, zezwolenia od stowarzyszeń sąsiedzkich lub głównego właściciela lub normy bezpieczeństwa, jakości i ochrony konsumentów, zapewniające proporcjonalność tych polityk i ich dostosowanie do konkretnych okoliczności; podkreśla, że konieczne są środki mające na celu zabezpieczenie mieszkań dla mieszkańców oraz zachowanie różnorodności i żywotności społeczności miejskich; wzywa do zrównoważenia działalności turystycznej i jej pozytywnego wpływu na lokalną gospodarkę z zachowaniem dostępności mieszkań dla lokalnych mieszkańców oraz pracowników strategicznych i personelu o krytycznym znaczeniu w perspektywie długoterminowej;

Zabezpieczenie finansowania i ułatwienie inwestycji

Inwestycje prywatne

41. wzywa do mobilizacji inwestycji prywatnych, ponieważ są one ważne dla uzupełnienia wysiłków sektora publicznego w zakresie rozwiązywania problemu niedoboru przyzwoitych, zrównoważonych i przystępnych cenowo mieszkań, a sektor publiczny sam nie jest w stanie zaradzić obecnemu brakowi płynności na rynku; uznaje strategiczną rolę sektora prywatnego, spółdzielni i spółek giełdowych w rozwiązywaniu kryzysu mieszkaniowego w UE poprzez uwolnienie dostępu do kapitału, realizację szeroko zakrojonych inwestycji w mieszkania przystępne cenowo i mieszkania socjalne oraz wspieranie

---

55 Wyrok Trybunału Sprawiedliwości z dnia 22 września 2020 r., *Cali Apartments SCI i HX / Procureur général près la cour d'appel de Paris i Ville de Paris*, sprawy połączone C-724/18 i C-727/18, ECLI:EU:C:2020:743.

innowacji w budownictwie i zrównoważonym rozwoju; wzywa Komisję do zbadania konsekwencji zakupów nieruchomości za granicą; zauważa, że rynkowe rozwiązania mieszkaniowe pozostają skutecznym sposobem zrównoważonego zwiększania podaży, i podkreśla znaczenie sprzyjającego inwestycjom otoczenia regulacyjnego w tym zakresie; wzywa państwa członkowskie i instytucje UE do stworzenia warunków sprzyjających przyciąganiu i mobilizowaniu długoterminowych, odpowiedzialnych, niezawodnych i stabilnych inwestycji prywatnych na rzecz budowy, zmiany przeznaczenia i renowacji 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; podkreśla efekt mnożnikowy, jaki niewielkie kwoty środków publicznych mogą wywrzeć na rynku; wzywa państwa członkowskie do zbadania możliwości wykorzystania specjalnych instrumentów inwestycyjnych w zakresie mieszkalnictwa w celu skierowania prywatnych oszczędności na projekty dotyczące przystępnych cenowo mieszkań; podkreśla potrzebę wdrożenia finansowania opartego na wynikach i odpowiedzialności władz lokalnych, łącząc zachęty z celami w zakresie budowy mieszkań; wzywa do utworzenia wskaźnika wpływu społecznego, służącego do pomiaru i określania wartości dodanej generowanej przez inwestycje w mieszkania socjalne i mieszkania przystępne cenowo, mającego na celu przyciągnięcie większych inwestycji do tego sektora;

42. podkreśla rosnące trudności w dostępie do finansowania mieszkań, ponieważ gospodarstwa domowe o niskich i średnich dochodach borykają się z coraz większymi trudnościami z uzyskaniem kredytu na mieszkanie, w tym na zakup nieruchomości; wzywa Komisję i państwa członkowskie do dalszego poszukiwania rozwiązań zapewniających uczciwy i zrównoważony dostęp do finansowania mieszkań, w szczególności dla osób kupujących po raz pierwszy i osób o niskich i średnich dochodach; podkreśla potrzebę uwzględnienia przez organy makroostrożnościowe i nadzorcze, w tym Europejską Radę ds. Ryzyka Systemowego i Europejski Bank Centralny, ryzyka systemowego w swoich ramach monitorowania i oceny ryzyka; zauważa, że dyrektywa w sprawie wymogów kapitałowych[56] pozwala państwom członkowskim na wprowadzenie buforów ryzyka systemowego dla niektórych ekspozycji i że niektóre z nich zdecydowały się wprowadzić bufory ryzyka systemowego dla niektórych ekspozycji zabezpieczonych nieruchomościami mieszkalnymi, co zwiększa koszty finansowania nieruchomości

---

56 Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/36/UE z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie warunków dopuszczenia instytucji kredytowych do działalności oraz nadzoru ostrożnościowego nad instytucjami kredytowymi i firmami inwestycyjnymi, zmieniająca dyrektywę 2002/87/WE i uchylająca dyrektywy 2006/48/WE i 2006/49/WE (Dz.U. L 176 z 27.6.2013, s. 338, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2013/36/oj).

komercyjnych; wzywa Europejski Urząd Nadzoru Bankowego do pełnego wykorzystania elastyczności przewidzianej w jego wytycznych w celu wspierania kredytów hipotecznych na nieruchomości mieszkalne, przy jednoczesnym zapewnieniu stabilności finansowej; wzywa państwa członkowskie do starannej oceny zasadności poziomu buforów ryzyka systemowego dla ekspozycji zabezpieczonych nieruchomościami mieszkalnymi; popiera możliwość przewidzianą w rozporządzeniu w sprawie wymogów kapitałowych[57] w celu umożliwienia preferencyjnego traktowania ostrożnościowego ekspozycji związanych z nabywaniem, zagospodarowaniem i zabudową gruntów, a tym samym ułatwienia dostępu do finansowania budownictwa mieszkalnego; wzywa Komisję i państwa członkowskie do zwiększenia przejrzystości transakcji dotyczących nieruchomości oraz monitorowania powiązań między funduszami nieruchomościowymi a bankami i innymi inwestorami instytucjonalnymi w celu zidentyfikowania potencjalnych kanałów rozprzestrzeniania się ryzyka oraz ochrony stabilności finansowej; w związku z tym z zadowoleniem przyjmuje przegląd unijnych ram sekurytyzacji przedstawiony przez Komisję 17 czerwca 2025 r., którego celem jest odciążenie bilansów banków i zwiększenie ich zdolności kredytowej; wzywa Komisję do oceny wpływu rozporządzenia w sprawie wymogów kapitałowych na małe przedsiębiorstwa budowlane, aby zapewnić proporcjonalne traktowanie kredytów na projekty mieszkaniowe, uwzględniając fakt, że projekty o niższym ryzyku systemowym są często sprzedawane przed realizacją, ubezpieczane lub gwarantowane przez organy publiczne;

43. podkreśla znaczenie ochrony stabilności finansowej i zapewnienia, aby instrumenty finansowe przyczyniały się do przystępności cenowej mieszkań; podkreśla rolę paktu stabilności i wzrostu w zapewnianiu stabilności finansowej w UE, która jest warunkiem koniecznym do rozwoju mieszkalnictwa; podkreśla, że zarówno ogólna klauzula wyjścia, jak i krajowa klauzula wyjścia powinny pozostać narzędziem wyjątkowym i tymczasowym; podkreśla, że wszelkie inwestycje publiczne w mieszkalnictwo muszą być zgodne z przepisami fiskalnymi Unii;

Współpraca publiczna i prywatna

44. wzywa do stworzenia silniejszych i bardziej przejrzystych mechanizmów współpracy w zakresie polityki mieszkaniowej między sektorem publicznym a prywatnym w celu mobilizacji dodatkowych środków finansowych poprzez europejskie ramy współfinansowania,

---

[57] Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012 (Dz.U. L 176 z 27.6.2013, s. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2013/575/oj).

które łączą inwestycje publiczne z potencjałem i innowacyjnością podmiotów prywatnych i publicznych; podkreśla, że takie partnerstwa mogą zwielokrotnić wpływ środków publicznych i przyspieszyć budowę dobrej jakości i przystępnych cenowo mieszkań; wzywa organy publiczne do zapewnienia, aby takie partnerstwa były zgodne z interesem publicznym i długoterminowymi celami przystępności cenowej; wzywa organy publiczne do wykorzystania wiedzy specjalistycznej sektora prywatnego poprzez oferowanie ukierunkowanych długoterminowych zachęt, w stosownych przypadkach, przedsiębiorstwom i zainteresowanym stronom zaangażowanym w rzeczywiste projekty budownictwa mieszkaniowego o przystępnych cenach, w tym inwestycje władz lokalnych i administracji regionalnych, takie jak rozwój infrastruktury na obszarach miejskich, podmiejskich, wiejskich i wyludnionych; podkreśla rolę, jaką krajowe banki i instytucje prorozwojowe mogą odegrać w tym zakresie; zachęca Komisję do zadbania o to, by inicjatywa „Fala renowacji” i Europejski plan na rzecz przystępnych cenowo mieszkań generowały rzeczywiste możliwości inwestycyjne, ułatwiając odpowiedzialne i przejrzyste partnerstwa publiczno-prywatne w ramach wielkoskalowych projektów rewitalizacji miast i rozwoju infrastruktury; podkreśla, że rządowe środki pomocowe powinny być opracowywane w taki sposób, aby uzupełniały inwestycje prywatne, co pozwoli uniknąć wypierania inwestycji prywatnych i zapewni długoterminową stabilność finansową, przy jednoczesnym zagwarantowaniu, że środki wsparcia nie będą nadmiernie obciążać podatników ani zakłócać funkcjonowania rynków;

Finansowanie publiczne

45. opowiada się za strategicznym, odpowiedzialnym i efektywnym wykorzystaniem inwestycji w sektorze mieszkaniowym poprzez wykorzystanie specjalnych funduszy UE, umożliwiających większe inwestycje w mieszkalnictwo poprzez konsolidację i powiązanie z celami obecnie rozproszonych środków finansowych w ramach wielu programów, takich jak fundusze polityki spójności, InvestEU lub NextGenerationEU, w tym Instrument na rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności, oraz podkreśla rolę EBI oraz krajowych banków prorozwojowych i krajowych instytucji prorozwojowych tam, gdzie jest to możliwe, zapewniając poszanowanie kompetencji państw członkowskich; wzywa Komisję do wydania zaleceń dotyczących specjalnych mechanizmów finansowych umożliwiających państwom członkowskim zaciąganie pożyczek o długim terminie zapadalności na finansowanie pilnych projektów mieszkaniowych; zachęca państwa członkowskie do realokacji niewykorzystanych środków z krajowych planów odbudowy i zwiększania odporności do instrumentów finansowych, aby umożliwić budowę i renowację mieszkań socjalnych, publicznych, spółdzielczych i przystępnych cenowo, pod warunkiem że zarządzanie tymi funduszami zostanie powierzone władzom lokalnym i regionalnym; zachęca Komisję i

państwa członkowskie do uwzględnienia skutecznych, przejrzystych, integracyjnych i sprawiedliwych mechanizmów przydzielania środków beneficjentom funduszy i instrumentów finansowych UE, takim jak władze lokalne i regionalne, zapewniających spójność gospodarczą, społeczną i terytorialną; zwraca uwagę, że nierównomierny rozwój gospodarczy w różnych regionach Europy i wynikająca zeń migracja ekonomiczna wewnątrz UE w znacznym stopniu przyczyniają się do wzrostu cen nieruchomości; podkreśla w tym kontekście znaczenie polityki spójności UE dla rozwoju regionalnego obecnie i w przyszłości; apeluje o uproszczoną, cyfrową platformę kompleksowej obsługi, która umożliwi władzom lokalnym i regionalnym bezpośredni dostęp do funduszy mieszkaniowych UE; wzywa do opracowania programów finansowania UE opartych na uproszczonych procedurach, w tym mechanizmach prefinansowania i dotacji, aby zapewnić równy dostęp mniejszym gospodarkom i gminom o ograniczonych zdolnościach administracyjnych oraz przyspieszyć inwestycje w budownictwo socjalne i przystępne cenowo mieszkania; popiera krajowe działania na rzecz własności mieszkań, mogące umożliwić gospodarstwom domowym gromadzenie majątku, który można przekazać kolejnym pokoleniom; wzywa państwa członkowskie, by stosowały elastyczne podejście do projektowania i wdrażania systemów finansowania nowych mieszkań, umożliwiające sprawiedliwe mieszane wykorzystanie mieszkań publicznych i prywatnych; zaleca wzmocnienie programu InvestEU na lata 2028–2034, tak aby zwiększyć pulę gwarancji wspieranych z budżetu UE na rzecz godnych, zrównoważonych i przystępnych cenowo projektów mieszkaniowych; wzywa Komisję do wzmocnienia specjalnych struktur zajmujących się mieszkalnictwem oraz do dalszego badania wartości dodanej utworzenia europejskiej agencji ds. mieszkalnictwa, która gromadziłaby i analizowała odpowiednie dane dostarczane przez krajowe instytuty statystyczne, Eurostat i Eurofound, w celu wspierania wymiany najlepszych praktyk, zapewniania pomocy technicznej i udzielania wytycznych państwom członkowskim oraz władzom regionalnym i lokalnym, a także wspierania budowania zdolności na wszystkich szczeblach w celu maksymalizacji synergii i współpracy między różnymi instytucjami;

46. podkreśla istotną rolę, jaką polityka spójności odgrywa w pobudzaniu spójności gospodarczej, społecznej i terytorialnej w UE, zmniejszaniu dysproporcji między regionami oraz zapobieganiu fragmentacji i zakłóceniom na jednolitym rynku; uważa, że jej potencjał w zakresie wspierania rozwoju obszarów miejskich i wiejskich mógłby zostać zwiększony; wzywa państwa członkowskie do wykorzystania dostępnej elastyczności, aby umożliwić włączenie celów dotyczących mieszkalnictwa do Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, Funduszu Spójności i Funduszu na rzecz Sprawiedliwej Transformacji; wzywa do zwiększenia wsparcia finansowego dla władz lokalnych, regionalnych i miejskich na rzecz rozwoju godnych, zrównoważonych i przystępnych cenowo mieszkań publicznych, zachęcając jednocześnie państwa członkowskie do zapewnienia

efektywnego i przejrzystego wykorzystania funduszy UE na wszystkich szczeblach zarządzania – krajowym, regionalnym i lokalnym; podkreśla, że takie inwestycje muszą być powiązane z długoterminową przystępnością cenową, co zapewnia trwałe korzyści dla społeczności; podkreśla, że publiczne wsparcie dla projektów mieszkaniowych powinno być powiązane ze strategiami rozwoju miejskiego i regionalnego opartymi na dobrym zarządzaniu; apeluje, by inwestycje UE były zgodne ze środkami dostępności dla osób starszych i osób z niepełnosprawnościami oraz by wykorzystywać je jako narzędzie wzmacniające spójność społeczną; wzywa Komisję, aby zachęcała państwa członkowskie do przedstawiania krajowych analiz niedoboru mieszkań oraz krajowych planów podaży mieszkań, którym towarzyszyłyby kamienie milowe dotyczące wydawania pozwoleń oraz środki dostosowania finansowania; wzywa państwa członkowskie do przyjęcia wieloletnich celów w zakresie budownictwa socjalnego, w tym w odniesieniu do infrastruktury i usług; apeluje o zwrócenie szczególnej uwagi na projekty budowlane i renowacyjne na obszarach dotkniętych klęskami żywiołowymi i katastrofami naturalnymi oraz narażonych na takie zagrożenia, podkreślając znaczenie dostosowania i planowania przestrzennego, w tym skutecznego wykorzystania Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego i EFS+ do finansowania środków wsparcia; podkreśla, jak ważne jest zadbanie o to, by Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego i InvestEU zapewniały odpowiednie instrumenty do modernizacji istniejącego zasobu mieszkaniowego;

47. popiera rolę, jaką EBI odgrywa w mobilizowaniu środków publicznych i prywatnych na rzecz sektora przystępnych cenowo mieszkań; 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 przystępnych cenowo mieszkań, 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 prorozwojowymi i krajowymi instytucjami prorozwojowymi, mającej na celu zwiększenie finansowania godziwych, zrównoważonych i przystępnych cenowo mieszkań oraz wspieranie państw członkowskich w opracowywaniu ram politycznych umożliwiających realizację tych celów tam, gdzie jest to konieczne, przy jednoczesnym zachowaniu roli EBI jako banku inwestycyjnego i utrzymaniu jego oceny AAA; podkreśla kluczową rolę, jaką EBI może odegrać we współpracy z krajowymi agencjami kredytowymi, Bankiem Rozwoju Rady Europy i międzynarodowymi instytucjami finansowymi w zapewnianiu inwestycji wspierających spójność społeczną w zakresie dostarczania godziwych, zrównoważonych i przystępnych cenowo mieszkań; ponownie stwierdza, że w tym celu należy pracować w oparciu o model architektury otwartej, zapewniający silny i skuteczny udział krajowych banków prorozwojowych i krajowych instytucji

prorozwojowych; wzywa Komisję do promowania działalności krajowych banków prorozwojowych i krajowych instytucji prorozwojowych poprzez wymianę dobrych praktyk i szybkie wdrożenie europejskiego planu na rzecz przystępnych cenowo mieszkań, wykorzystując ich wieloletnie doświadczenie i regionalne powiązania w zakresie finansowania mieszkań przystępnych cenowo i mieszkań socjalnych; z zadowoleniem przyjmuje różne rodzaje finansowanych projektów, takie jak rozwój budownictwa mieszkaniowego w przystępnych cenach dla przedstawicieli kluczowych zawodów, akademiki i domy spokojnej starości; podkreśla, że inwestycje wspierane przez EBI muszą priorytetowo traktować długoterminową przystępność cenową; popiera utworzenie portalu internetowego „Więcej mieszkań. Lepsze mieszkania” jako elementu składowego ogólnoeuropejskiej platformy inwestycyjnej; uważa, że krajowe banki prorozwojowe i krajowe instytucje prorozwojowe powinny być od samego początku zaangażowane w tworzenie wszystkich odpowiednich portali lub narzędzi na szczeblu UE; wzywa EBI do zbadania możliwości utworzenia europejskiej platformy finansowania mającej na celu zwiększenie finansowania i sekurytyzacji godziwych, zrównoważonych i przystępnych cenowo mieszkań; z zadowoleniem przyjmuje nowy portal EBI poświęcony mieszkalnictwu, który ma na celu udzielanie porad dotyczących mieszkalnictwa i wspieranie innowacji w sektorze budowlanym; wzywa EBI do zwiększenia dostępu do nisko oprocentowanych, długoterminowych kredytów objętych gwarancjami UE oraz do rozszerzenia zakresu i zasięgu geograficznego finansowania związanego z mieszkalnictwem, biorąc pod uwagę nie tylko kryteria efektywności energetycznej i zrównoważonego rozwoju, ale także potrzeby i priorytety społeczności lokalnych, a także renowację zasobu mieszkaniowego w całej Europie; zwraca uwagę, że rosnące zapotrzebowanie na mieszkania należy zaspokoić poprzez środki mające na celu zwiększenie podaży mieszkań socjalnych, godziwych, zrównoważonych i przystępnych cenowo;

48. wzywa Komisję do przeanalizowania dynamiki cen nieruchomości, w tym dostępnych dowodów na potencjalnie nieuczciwe spekulacje, oraz – na podstawie tej analizy – do wezwania państw członkowskich do przyjęcia ewentualnych odpowiednich środków; podkreśla znaczenie ochrony stabilności finansowej i zadbania o to, by instrumenty finansowe przyczyniały się do zapewnienia godziwych, zrównoważonych i przystępnych cenowo mieszkań dla wszystkich; wzywa Komisję i państwa członkowskie do zwiększenia przejrzystości transakcji dotyczących nieruchomości, w tym poprzez lepsze gromadzenie danych i ewentualne narzędzia na szczeblu UE; wzywa Komisję i państwa członkowskie do wymiany danych i najlepszych praktyk w zakresie zwalczania nieuczciwej finansjalizacji i zakupów spekulacyjnych, co zmniejszy prawdopodobieństwo destabilizacji lokalnych rynków mieszkaniowych; wzywa państwa członkowskie do przyjęcia środków zachęcających do ponownego wykorzystania pustostanów i opuszczonych domów, ponieważ ma to zasadnicze

znaczenie dla zwiększenia podaży, zapewnienia przystępności cenowej i rewitalizacji społeczności; podkreśla, że inwestycje publiczne w budownictwo mieszkaniowe powinny służyć interesowi publicznemu i przynosić długoterminową wartość; z zadowoleniem przyjmuje modele własności publicznej, w których mieszkalnictwo pozostaje pod zarządem publicznym, co w niektórych przypadkach może być przydatne w zapobieganiu nieuczciwej finansjalizacji, podkreślając, że projekty mieszkaniowe przechodzące w ręce prywatne są również uzasadnione; podkreśla, że państwa członkowskie powinny mieć swobodę wyboru sposobu zarządzania tymi projektami zgodnie ze swoją polityką krajową;

Wspieranie popytu na mieszkania

Młodzi ludzie

49. podkreśla potrzebę zwrócenia szczególnej uwagi na młodsze i przyszłe pokolenia, zwłaszcza na obszarach o niskim odsetku niezależności ekonomicznej, gdzie młodzi ludzie dłużej pozostają w rodzinnych domach; zwraca uwagę, że młodzi ludzie są coraz bardziej uzależnieni od rynku wynajmu jako głównej formy posiadania mieszkania[58], i w związku z tym wzywa do wzmocnienia praw i ochrony najemców i właścicieli nieruchomości, aby zapewnić młodszym pokoleniom stabilność i przystępność cenową; wzywa Komisję do zbadania i propagowania najlepszych praktyk regionalnych i lokalnych w zakresie inicjatyw mieszkaniowych dla młodych ludzi z uproszczonymi procedurami, w tym programami dla osób kupujących mieszkanie po raz pierwszy; 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 od transakcji osób kupujących nieruchomość po raz pierwszy, które będą ją zajmować przez określony czas; popiera udzielanie nisko oprocentowanych kredytów młodym ludziom i osobom kupującym nieruchomość po raz pierwszy; podkreśla, że zapewnienie przystępnych cenowo mieszkań dla młodych ludzi wchodzących na rynek pracy można uznać za strategiczny wymiar polityki społecznej; wzywa państwa członkowskie do uwzględnienia potrzeb mieszkaniowych młodzieży w swoich krajowych programach reform w ramach europejskiego semestru; wzywa państwa członkowskie do dostosowania przepisów dotyczących planowania przestrzennego, aby umożliwić młodym

---

58 Paz-Pardo, G., „Younger generations and the lost dream of home ownership” [Młodsze pokolenia i utracone marzenie o posiadaniu własnego domu], strona internetowa Europejskiego Banku Centralnego, 26 stycznia 2022 r., https://www.ecb.europa.eu/press/research-publications/resbull/2022/html/ecb.rb220126~4542d3cea0.en.html.

ludziom budowę mieszkań w przystępnych cenach na gruntach rodzinnych, co pozwoli na stworzenie rozwiązań mieszkaniowych na obszarach wiejskich i o charakterze międzypokoleniowym; wzywa państwa członkowskie do przyjęcia specjalnych zachęt, w tym w zakresie wykorzystania funduszy UE, na rzecz budowy i renowacji mieszkań przystępnych cenowo i mieszkań socjalnych dla młodych ludzi; wzywa do rozważenia wprowadzenia zachęt dla drobnych właścicieli nieruchomości, którzy wynajmują mieszkania rodzinom lub młodym ludziom na podstawie długoterminowych umów, zwłaszcza na obszarach, gdzie koszty mieszkaniowe rosną w wyniku działania sił rynkowych, takich jak ulgi podatkowe lub środki wsparcia dla najemców; sugeruje, że inne zachęty finansowe dla właścicieli nieruchomości również mogą obniżyć ceny, zwiększając jednocześnie liczbę domów dostępnych do wynajęcia; podkreśla rolę uproszczenia procedur administracyjnych i transakcyjnych, w tym kosztów dodatkowych i związanych z mieszkalnictwem, w celu zwiększenia przejrzystości, przewidywalności i przystępności cenowej, zwłaszcza dla młodych ludzi i osób kupujących mieszkanie po raz pierwszy w całej UE;

50. wzywa Komisję do przedstawienia wniosku dotyczącego zalecenia Rady w sprawie rozwiązania kryzysu mieszkaniowego dotykającego młodzież, aby poprawić dostęp młodych ludzi do odpowiednich i przystępnych cenowo mieszkań; podkreśla, że aby wdrożyć takie zalecenie Rady, państwa członkowskie miałyby przedstawić na zasadzie dobrowolności krajowe plany działania określające konkretne środki i, w stosownych przypadkach, nowe strategie polityczne w celu sprostania wyzwaniom związanym z przystępnością cenową mieszkań dla młodych ludzi i ich wykluczeniem mieszkaniowym;

51. wzywa Komisję i państwa członkowskie do zapewnienia studentom godziwych, zrównoważonych i przystępnych cenowo mieszkań; podkreśla potrzebę promowania lepszego dostępu do rozwiązań w dziedzinie wynajmu mieszkań, wraz ze wsparciem mobilności krajowej studentów przenoszących się do innego miasta, a także w ramach programu Erasmus+, wymiany akademickiej i staży; wzywa Komisję do wprowadzenia europejskiego modelu zakwaterowania dla studentów, który wykraczałby poza zwykłe zakwaterowanie i sprzyjałby dobrostanowi studentów, życiu społecznościowemu i rozwojowi osobistemu; wzywa państwa członkowskie do opracowania krajowych strategii mieszkaniowych obejmujących przepisy dotyczące zakwaterowania studentów, co poprawiłoby zasób publicznych i prywatnych mieszkań studenckich; podkreśla, że przystępne cenowo zakwaterowanie studentów musi być uznane za ważny wymiar polityki edukacyjnej; wzywa państwa członkowskie do stworzenia zachęt do budowy mieszkań studenckich w przystępnych cenach w pobliżu uczelni wyższych, aby zaspokoić rosnące zapotrzebowanie; wzywa UE do uwzględnienia kwestii zakwaterowania ludzi młodych w swoich

inwestycjach i programie politycznym, w tym poprzez wspieranie finansowania ośrodków studenckich i innych inicjatyw dotyczących zakwaterowania ludzi młodych w ramach partnerstw publiczno-prywatnych; wzywa do wykorzystania funduszy UE do zapewnienia ukierunkowanych zachęt do budowy godziwych mieszkań studenckich w przystępnych cenach; podkreśla, że zapewnienie przystępnego cenowo dostępu do dobrej jakości mieszkań studenckich oferujących usługi edukacyjne i społecznościowe wymaga innowacyjnych ram finansowania prywatnego, publicznego i wspólnego finansowania publiczno-prywatnego, w których wsparcie publiczne uzupełnia wkład sektora prywatnego; podkreśla, że polityka mieszkaniowa UE powinna być zgodna z przekrojowymi celami dotyczącymi umiejętności życiowych, zaangażowania obywatelskiego i zdrowia psychicznego, określonymi w komunikacie „Unia umiejętności” oraz europejskiej strategii na rzecz młodzieży na lata 2019–2027; zaleca utworzenie projektu pilotażowego mającego na celu rozszerzanie zintegrowanych modeli mieszkań studenckich, które łączą zakwaterowanie w przystępnych cenach z programami edukacyjnymi i społecznościowymi;

52. przypomina, że przewodnicząca Komisji Ursula von der Leyen zobowiązała się w 2019 r. do zapewnienia, by każde dziecko w Europie zagrożone ubóstwem lub wykluczeniem społecznym, a także bezdomnością, miało dostęp do najbardziej podstawowych praw, takich jak opieka zdrowotna, mieszkanie i edukacja, oraz że następnie 14 czerwca 2021 r. przyjęto zalecenie Rady (UE) 2021/1004 ustanawiające europejską gwarancję dla dzieci[59]; podkreśla, że celów europejskiej gwarancji dla dzieci nie można osiągnąć bez ambitnego specjalnego budżetu zarówno na szczeblu unijnym, jak i krajowym; ponawia w związku z tym apel o przeznaczenie znacznego specjalnego budżetu na europejską gwarancję dla dzieci w wysokości co najmniej 20 mld EUR; podkreśla pilną potrzebę przeznaczenia tego specjalnego budżetu w następnych WRF, aby sprostać rosnącemu wyzwaniu, jakim jest ubóstwo i wykluczenie społeczne dzieci, w tym bezdomność;

Gospodarstwa domowe o niskich i średnich dochodach

53. wzywa państwa członkowskie do rozwiązania problemów związanych z dostępem do mieszkań dla gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach, ze szczególnym uwzględnieniem pracowników strategicznych i o krytycznym znaczeniu, w tym pracowników służby zdrowia, nauczycieli, funkcjonariuszy organów ścigania, strażaków, pracowników socjalnych i opiekuńczych oraz innych kluczowych pracowników służby publicznej, przy jednoczesnym zapewnieniu zrównoważonych ram umownych, które chronią zarówno najemców znajdujących się w trudnej sytuacji, jak i

[59] Dz.U. L 223 z 22.6.2021, s. 14, ELI: http://data.europa.eu/eli/reco/2021/1004/oj.

drobnych właścicieli nieruchomości; wzywa państwa członkowskie do ustanowienia, jako najlepszej praktyki, modeli mieszkań służbowych dla pracowników strategicznych i o kluczowym znaczeniu; wzywa do wsparcia wszystkich opcji przystępnych cenowo mieszkań, w tym modeli wynajmu, mieszkań publicznych, spółdzielczych, o ograniczonym zysku i nienastawionych na zysk, zapewniających długoterminową przystępność cenową oraz stabilne i bezpieczne warunki najmu w tym zakresie; wzywa państwa członkowskie do przeglądu i, w razie potrzeby, zmiany kryteriów przystępności cenowej, tak by rzeczywiście odzwierciedlały one koszty utrzymania i zapewniały skuteczny dostęp do godziwych, zrównoważonych i przystępnych cenowo mieszkań dla gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach;

54. z zadowoleniem przyjmuje konsultacje Komisji, rozpoczęte 5 czerwca 2025 r., i przyjmuje do wiadomości rewizję zasad pomocy państwa dla usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (UOIG), mającą na celu ułatwienie szybszego i skuteczniejszego zapewnienia godziwych, zrównoważonych i przystępnych cenowo mieszkań, przy jednoczesnym zapewnieniu większej elastyczności w celu ułatwienia inwestycji krajowych; podkreśla, że państwa członkowskie, zgodnie z zasadą pomocniczości, powinny mieć swobodę decydowania o wspieraniu tych działań zgodnie z potrzebami lokalnymi, regionalnymi lub krajowymi; podkreśla znaczenie przeprowadzenia oceny skutków ex ante dla poszczególnych krajów w odniesieniu do wszelkich proponowanych zmian przepisów dotyczących UOIG; podkreśla, że wszelkie zmiany zasad dotyczących pomocy państwa nie powinny odbywać się kosztem inwestycji państw członkowskich w budownictwo socjalne, mogłyby natomiast zapewnić większą elastyczność w celu ułatwienia inwestycji publicznych w budownictwo mieszkaniowe, przy jednoczesnym poszanowaniu różnorodności rynków krajowych; dostrzega ryzyko, które należy wziąć pod uwagę, w tym potencjalne ryzyko w zakresie wypierania inwestycji prywatnych i publicznych, przesunięcia inwestycji z zakresu budownictwa socjalnego, zgodności z orzecznictwem UE oraz integralności jednolitego rynku; przypomina pierwotny cel UOIG oraz fakt, że rozszerzenie zakresu tych usług na szersze grupy docelowe nie powoduje odebrania środków najsłabszym grupom; wyraża zaniepokojenie, że rozszerzenie grupy docelowej mieszkalnictwa socjalnego na mocy tych przepisów może pogłębić zakłócenia na rynku i podważyć uczciwą konkurencję; podkreśla, że niezbędne jest zachowanie odpowiedniej równowagi między zaspokajaniem potrzeb w zakresie mieszkalnictwa socjalnego a utrzymaniem konkurencyjnych i wydajnych rynków mieszkaniowych dla wszystkich dostawców usług, zarówno publicznych, jak i prywatnych, w zakresie zapewniania przystępnych cenowo mieszkań; podkreśla potrzebę zadbania o to, by wszelkie przyszłe ramy dotyczące przystępnych cenowo mieszkań pozostały otwarte, umożliwiając uczestnictwo zarówno podmiotom publicznym, jak i prywatnym, co pozwoli zachować równe warunki konkurencji i

zapobiegnie nieuzasadnionemu wykluczeniu z rynku;

Rodziny

55. uważa, że konieczne jest promowanie europejskiego planu działania na rzecz wsparcia rodzin, ze szczególnym uwzględnieniem rodzin wielodzietnych, niepełnych i znajdujących się w trudnej sytuacji, które borykają się z problemem braku bezpieczeństwa mieszkaniowego; wzywa Komisję i państwa członkowskie do uwzględnienia potrzeb mieszkaniowych rodzin w europejskim planie na rzecz przystępnych cenowo mieszkań oraz europejskiej gwarancji dla dzieci, tak aby żadne dziecko nie dorastało w nieodpowiednich warunkach mieszkaniowych; uznaje istnienie pokoleniowej luki mieszkaniowej, ponieważ opóźniony dostęp do mieszkań ogranicza zdolność młodszych pokoleń do samodzielnego życia i dokonywania swobodnych wyborów życiowych oraz zaostrza wyzwania demograficzne w Europie; przypomina, że mieszkalnictwo jest kluczowym czynnikiem wspierającym dynamikę demograficzną i przeciwdziałającym spadkowi liczby ludności, zwłaszcza w regionach dotkniętych spadkiem liczby ludności i emigracją; ostrzega, że nieodpowiednia polityka mieszkaniowa osłabia wzrost demograficzny w UE; przypomina, że Europa jest starzejącym się kontynentem, co stanowi wyzwanie dla sektora mieszkaniowego; zwraca się do Komisji o uwzględnienie kwestii dostosowania do starzenia się społeczeństwa we wszystkich swoich politykach związanych z mieszkalnictwem; wzywa do opracowania polityk mieszkaniowych, które zapewnią terminowy dostęp do przystępnych cenowo mieszkań, ograniczą liczbę mieszkań niespełniających norm zdrowotnych i będą sprzyjać stabilności rodzin na wszystkich etapach życia; zachęca państwa członkowskie do uwzględniania priorytetów demograficznych w swoich krajowych strategiach mieszkaniowych i przyszłych programach finansowania UE; wzywa państwa członkowskie do wprowadzenia ukierunkowanych zachęt finansowych dla rodzin, aby ułatwić im nabywanie nieruchomości na własność i zawieranie długoterminowych umów najmu, co zmniejszy ich obciążenia finansowe, pozytywnie wpłynie na trendy demograficzne i wzmocni stabilność społeczną w Europie; wzywa państwa członkowskie do pełnego zaangażowania władz lokalnych i regionalnych w opracowywanie ukierunkowanych programów mieszkaniowych dla rodzin; uznaje, że prywatne fundusze oszczędnościowe na cele mieszkaniowe są praktycznym i skutecznym narzędziem umożliwiającym osobom fizycznym i rodzinom inwestowanie w nieruchomości i zwiększającym dostępność kredytów hipotecznych; wzywa państwa członkowskie do ułatwienia wdrażania i propagowania tych środków w ramach szerszych działań mających na celu rozwiązanie kryzysu mieszkaniowego; z ogromnym zaniepokojeniem zauważa, że przeludnienie lub niestabilne warunki mieszkaniowe mają wpływ na wyniki edukacyjne dzieci; domaga się znacznego zwiększenia europejskiej gwarancji dla dzieci, na zapewnienie dostępu do

odpowiednich mieszkań i zaspokojenie związanych z tym potrzeb społecznych; wzywa do corocznego monitorowania i składania sprawozdań z postępów w eliminowaniu ubóstwa mieszkaniowego dzieci w całej UE;

56. podkreśla znaczenie zapewnienia osobom starszym dostępności mieszkań przystosowanych do ich potrzeb i przyjaznych dla osób starszych; dostrzega wyzwania, przed jakimi stoją osoby starsze w związku z kosztami utrzymania i potrzebami w zakresie opieki; podkreśla wyzwania, przed jakimi stoją starsi właściciele nieruchomości, którzy nie mogą sobie pozwolić na renowację swoich nieruchomości w celu spełnienia nowych norm efektywności energetycznej; wzywa Komisję i państwa członkowskie do zapewnienia ukierunkowanych, dobrowolnych i niebiurokratycznych środków wsparcia dla właścicieli nieruchomości znajdujących się w trudnej sytuacji; zachęca państwa członkowskie i samorządy lokalne do propagowania rozwiązań mieszkaniowych dla wielu pokoleń, mieszkań środowiskowych, inicjatyw dotyczących wspólnego mieszkania oraz innych innowacyjnych rozwiązań zarówno w zakresie opieki długoterminowej, jak i życia osób starszych, które mogą przynieść korzyści gospodarcze i społeczne oraz przyczynić się do zmniejszenia presji wywieranej na systemy opieki społecznej, jak i do wzmocnienia społeczności lokalnych; uznaje rolę zintegrowanych społeczności emerytów i modeli wspólnego mieszkania seniorów, które umożliwiają osobom starszym dłuższe samodzielne życie, zmniejszając zależność od opieki długoterminowej;

57. podkreśla, że osoby dotknięte przemocą domową powinny otrzymać odpowiednią pomoc od państw członkowskich, agencji mieszkaniowych i sektora prywatnego, taką jak zakwaterowanie zastępcze w schroniskach i ośrodkach opieki, oraz że należy zaoferować im rozwiązania w ramach szybkich procedur administracyjnych; wzywa Komisję do uwzględnienia kwestii przemocy ze względu na płeć w polityce mieszkaniowej UE;

Osoby z niepełnosprawnościami

58. wzywa Komisję i państwa członkowskie do zwrócenia należytej uwagi na kwestię dostępności mieszkań dla osób z niepełnosprawnościami; ostrzega przed bardzo niską podażą mieszkań przystosowanych dla osób z niepełnosprawnościami oraz szkodliwym wpływem tej sytuacji na integrację społeczno-gospodarczą osób z niepełnosprawnościami i ich zdolność do samodzielnego życia; wzywa do zwiększenia dostępności zasobu mieszkaniowego dla osób z niepełnosprawnościami; wzywa Komisję oraz państwa członkowskie do znacznego zwiększenia podaży mieszkań przystosowanych dla osób niepełnosprawnych oraz do wprowadzenia mechanizmów zapewniających odpowiedni odsetek mieszkań przystosowanych dla osób niepełnosprawnych w nowych

budynkach; wzywa do pełnego wdrożenia strategii UE na rzecz praw osób z niepełnosprawnościami na lata 2021–2030; podkreśla, że dostępne mieszkania są koniecznym warunkiem pełnego uczestnictwa osób z niepełnosprawnościami w życiu społecznym; wzywa do podjęcia ukierunkowanych i skutecznych działań mających na celu zapewnienie pełnego i spójnego przestrzegania wymogów dotyczących dostępności mieszkań określonych w Konwencji ONZ o prawach osób niepełnosprawnych; podkreśla potrzebę zapewnienia zarówno dostępności, jak i konserwacji dostępnych mieszkań, a także świadczenia odpowiednich usług wsparcia środowiskowego dostosowanych do zdolności funkcjonalnych i poznawczych poszczególnych osób, w tym mieszkań wspomaganych dla osób z niepełnosprawnościami; popiera publiczne, publiczno-prywatne i prywatne inicjatywy mieszkaniowe oparte na współpracy, w tym dla osób niepełnosprawnych, w ramach których społeczności wspólnie realizują projekty mieszkaniowe sprzyjające spójności społecznej i zapewniające długoterminową przystępność cenową oraz zarządzają nimi; wzywa państwa członkowskie do zapewnienia osobom z niepełnosprawnościami kompleksowych, dostępnych i systemowych usług środowiskowych; podkreśla, że usługi wsparcia świadczone w miejscu zamieszkania mają zasadnicze znaczenie dla umożliwienia samodzielnego życia i integracji społecznej oraz zapobiegania sytuacji, w której osoby z niepełnosprawnościami są zmuszone do szukania pomocy poprzez przebywanie w placówkach opiekuńczych;

Bezdomność

59. podkreśla, że bezdomność jest najpoważniejszą formą ubóstwa i wykluczenia społecznego; przypomina, że działania w zakresie bezdomności należą przede wszystkim do kompetencji państw członkowskich, natomiast UE powinna wspierać i koordynować te działania; wzywa do wzmocnienia europejskiej platformy na rzecz przeciwdziałania bezdomności w celu koordynacji i wymiany informacji oraz dzielenia się dobrymi praktykami; zwraca się do Komisji o zapewnienie synergii między strategią UE na rzecz walki z ubóstwem, nowym planem działania w ramach Europejskiego filaru praw socjalnych, europejską platformą na rzecz przeciwdziałania bezdomności oraz europejskim planem na rzecz przystępnych cenowo mieszkań; wzywa do przyjęcia ambitnej inicjatywy i przyspieszenia wdrażania europejskiej gwarancji dla dzieci w całej UE jako sposobu zapobiegania bezdomności wśród dzieci i przeciwdziałania jej; wzywa Komisję do zapewnienia pomocy technicznej, budowania potencjału i wsparcia politycznego w zakresie bezdomności oraz do monitorowania postępów w tej dziedzinie; wzywa Komisję i krajowe instytuty statystyczne do usprawnienia gromadzenia i harmonizacji danych dotyczących mieszkań; zauważa, że strategia „Najpierw mieszkanie” okazała się skuteczna w niektórych kontekstach krajowych, jednak jej

wdrożenie pozostaje w gestii poszczególnych państw członkowskich; wzywa państwa członkowskie do opracowania i wdrożenia strategii ukierunkowanych na kwestie mieszkaniowe w celu ograniczenia bezdomności oraz do zwiększenia skali działań opartych na dowodach, takich jak podejście „Najpierw mieszkanie”; wzywa państwa członkowskie do zapewnienia osobom bezdomnym dostępu do mieszkań socjalnych; apeluje do państw członkowskich, aby przy wdrażaniu europejskiej gwarancji dla dzieci przyjęły krajowe cele mające na celu zapobieganie eksmisjom dzieci w przypadkach, gdy istnieje wyraźne ryzyko ich bezdomności; wzywa państwa członkowskie do przeciwdziałania dyskryminacji osób bezdomnych; uznaje rolę organizacji pozarządowych w rozwiązywaniu problemu bezdomności i wspieraniu stabilności mieszkalnictwa;

Wymiana danych oraz ich analizowanie

60. podkreśla konieczność oparcia interwencji rynkowych na wiarygodnych danych posiadanych przez instytucje publiczne; podkreśla rolę danych publicznych w tworzeniu polityki mieszkaniowej; z zadowoleniem przyjmuje przyjęcie rozporządzenia w sprawie statystyk europejskich dotyczących ludności i mieszkań[60], które zapewni Eurostatowi większe możliwości gromadzenia danych dotyczących warunków mieszkaniowych i dostępu do mieszkań w całej UE; wzywa Komisję do rozpoczęcia nowych projektów pilotażowych i analiz wykonalności w kontekście niedawno przyjętego rozporządzenia w sprawie europejskich statystyk dotyczących ludności i mieszkań, koncentrując się na dostępie do odpowiednich i przystępnych cenowo mieszkań dla osób z niepełnosprawnościami; wzywa Eurostat do gromadzenia, analizowania i udostępniania danych dotyczących mieszkalnictwa na szczeblu krajowym, regionalnym i lokalnym za pośrednictwem nowo utworzonej specjalnej platformy cyfrowej UE w celu wspierania kształtowania polityki opartej na dowodach, poprawy przejrzystości, monitorowania takich obszarów, jak pustostany, niedostateczne wykorzystanie powierzchni mieszkalnej i potencjał przekształceń, a także dostarczania obserwatorium zasobów budowlanych UE dodatkowych informacji na temat jakości mieszkań i technicznych systemów budowlanych; wzywa Komisję do gromadzenia i publikowania danych, z podziałem na płeć, dotyczących dostępu do mieszkań i programów mieszkalnictwa socjalnego; wzywa Komisję do sporządzania corocznego europejskiego sprawozdania dotyczącego mieszkalnictwa w celu

---

60 Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2025/2458 z dnia 26 listopada 2025 r. w sprawie statystyk europejskich dotyczących ludności i mieszkań, zmieniające rozporządzenie (WE) nr 862/2007 oraz uchylające rozporządzenia (WE) nr 763/2008 i (UE) nr 1260/2013 (Dz.U. L, 2025/2458, 12.12.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2025/2458/oj).

oceny sytuacji mieszkaniowej w Europie, które powinno zawierać dane dotyczące przystępności cenowej, zmian czynszów i cen, własności gruntów i nieruchomości, bezpieczeństwa praw własności, bezdomności i wykluczenia mieszkaniowego; wzywa do sporządzania uzupełniających, okresowych sprawozdań dotyczących przydziału i wpływu funduszy UE na rzecz mieszkalnictwa; wzywa państwa członkowskie, aby zobowiązały władze lokalne do sporządzania okresowych sprawozdań dotyczących zdolności infrastrukturalnej dostosowanej do projektów mieszkaniowych, do śledzenia pustostanów oraz do wprowadzenia zachęt dla właścicieli do remontowania i wynajmowania pustostanów; wzywa UE do poprawy monitorowania i, w razie potrzeby, zapewnienia państwom członkowskim narzędzi umożliwiających lepszy nadzór nad rynkiem nieruchomości mieszkalnych; wzywa Komisję do zadbania o to, by w procesie europejskiego semestru oraz w zaleceniach dla poszczególnych krajów położono większy nacisk na wskaźniki dotyczące przystępnych cenowo, zrównoważonych i godnych warunków mieszkaniowych; wzywa do pełnego wykorzystania pilotażowego projektu unijnego obserwatorium gruntów w celu uzupełnienia braków w danych, aby poprawić monitorowanie gruntów i zidentyfikować dobre praktyki wspierające dostęp młodych osób do gruntów; wzywa państwa członkowskie do poprawy przejrzystości rynku gruntów i rozwiązania problemu dostępu do gruntów dla niektórych grup, takich jak młodzi rolnicy; wzywa Komisję do ustanowienia metodologii gromadzenia i przetwarzania danych dotyczących mieszkalnictwa oraz do określenia zestawu wspólnych wskaźników w celu zapewnienia porównywalności między państwami członkowskimi; wzywa do uwzględnienia wydatków na mieszkania przy pomiarze kosztów utrzymania, siły nabywczej obywateli i ich ogólnego dobrobytu; wzywa do uwzględniania kosztów mieszkań zajmowanych przez właścicieli w zharmonizowanym indeksie cen konsumpcyjnych, aby lepiej odzwierciedlić rzeczywiste koszty mieszkaniowe w statystykach dotyczących inflacji;

°

° °

61. 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.