

Bruksela, 20 listopada 2025 r.
(OR. en)

15221/25

SOC 763
ENER 585
ENV 1191
ECOFIN 1496
COMPET 1141

NOTA

Od: Komitet Stałych Przedstawicieli (część I)
Do: Rada

Dotyczy: Konkluzje Rady w sprawie przyszłego europejskiego planu na rzecz przystępnych cenowo mieszkań

1. Prezydencja przygotowała projekt konkluzji Rady w sprawie przyszłego europejskiego planu na rzecz przystępnych cenowo mieszkań.
2. Konkluzje były analizowane przez Grupę Roboczą do Spraw Społecznych w dniach 17 lipca, 15 września, 6 października i 30 października 2025 r.
3. Osiągnięto porozumienie co do zasady w sprawie projektu tekstu w wersji przedstawionej w załączniku do niniejszej noty.
4. Na posiedzeniu w dniu 19 listopada 2025 r. Komitet Stałych Przedstawicieli powrócił do tej kwestii w kontekście przygotowań do zbliżającego się posiedzenia Rady (EPSCO).
5. W związku z powyższym Rada (EPSCO) jest proszona o omówienie projektu konkluzji Rady w wersji przedstawionej w załączniku do niniejszego dokumentu z myślą o ich zatwierdzeniu na posiedzeniu w dniu 1 grudnia 2025 r.

**Przyszły europejski plan na rzecz przystępnych cenowo mieszkań
Projekt konkluzji Rady**

PRZYJMUJĄC Z ZADOWOLENIEM

1. Mianowanie pierwszego w historii komisarza odpowiedzialnego za mieszkalnictwo oraz zamiar Komisji Europejskiej, by przedstawić europejski plan na rzecz przystępnych cenowo mieszkań, jak wspomniano w wytycznych politycznych na następną kadencję Komisji Europejskiej 2024–2029 i w piśmie określającym zadania skierowanym do komisarza do spraw energii i mieszkalnictwa.
2. Podjęte przez Komisję Europejską w orędziu o stanie Unii Europejskiej z 10 września 2025 r. zobowiązanie do zwiększenia przystępności cenowej, zrównoważonego charakteru i jakości mieszkań oraz do zwołania pierwszego szczytu UE w sprawie mieszkalnictwa.
3. Decyzję Parlamentu Europejskiego o utworzeniu Komisji Specjalnej ds. Kryzysu Mieszkaniowego w Unii Europejskiej oraz silne zaangażowanie w tę kwestię ze strony Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego, Komitetu Regionów i innych zainteresowanych stron.

UZNAJĄC, ŻE

4. Chociaż mieszkalnictwo i miejskie planowanie przestrzenne pozostają w gestii państw członkowskich, a polityki oraz systemy i rynki mieszkaniowe różnią się w poszczególnych państwach członkowskich, to jednak istnieją wspólne wyzwania i możliwości, a także przepisy UE, które mają wpływ na niektóre aspekty mieszkalnictwa, w związku z czym na szczeblu UE istnieje przestrzeń do prowadzenia w tym obszarze działań, które byłyby uzupełnieniem inicjatyw krajowych.

5. Niniejsze konkluzje wpłyną na kształt przyszłego europejskiego planu na rzecz przystępnych cenowo mieszkań, który należy uznać za pierwszy krok w kierunku długoterminowych europejskich wysiłków mających rozwiązać problemy mieszkaniowe. Prawdopodobnie konieczne będą dalsze kroki, na przykład w zakresie koordynacji i form współpracy, analizy, wymiany i rozpowszechniania informacji, wiedzy i najlepszych praktyk.

PODKREŚLAJĄC, ŻE:

6. Choć Unia Europejska może odgrywać wspierającą rolę w zmniejszaniu problemów mieszkaniowych, to polityka mieszkaniowa należy do kompetencji państw członkowskich. Wysiłki Unii powinny stanowić uzupełnienie wysiłków państw członkowskich i być zgodne z zasadą pomocniczości; należy jednak szanować prawo państw członkowskich do projektowania własnych rozwiązań stosownie do okoliczności krajowych i zgodnie z ich ogólnymi obowiązkami wynikającymi z prawa UE.
7. Regiony, miasta, a także samorzady i władze lokalne odgrywają kluczową rolę we wdrażaniu środków zgodnie z przepisami krajowymi. W niektórych państwach członkowskich podstawowe kompetencje w kwestiach mieszkaniowych należą do tych podmiotów, podczas gdy w innych państwach kompetencje te są dzielone z rządem krajowym.
8. W niektórych państwach członkowskich za przystępne cenowo uznaje się subwencionowane czynszowe zasoby mieszkaniowe, udostępniane poniżej stawek rynkowych i zapewniane przez różne rodzaje podmiotów oferujących mieszkania socjalne i mieszkania przystępne cenowo, w tym przez organy publiczne. Nie ma jednak jednolitych ani wspólnych dla państw członkowskich definicji mieszkań socjalnych lub mieszkań przystępnych cenowo. Terminy te można rozumieć zgodnie z uwarunkowaniami krajowymi i bez odniesienia do konkretnych form najmu, własności lub regulacji.

PRZYPOMINAJĄC

9. Zasadę nr 19 Europejskiego filaru praw socjalnych dotyczącą mieszkań i pomocy dla bezdomnych, w której stwierdza się, że należy zapewnić osobom potrzebującym dostęp do mieszkań socjalnych lub pomocy mieszkaniowej dobrej jakości, że osoby znajdujące się w trudnej sytuacji mają prawo do odpowiedniej pomocy i ochrony przed przymusową eksmisją oraz że osobom bezdomnym zapewnia się odpowiednie schronienie i usługi, aby wspierać ich włączenie społeczne.
10. Artykuł 9 Konwencji ONZ o prawach osób niepełnosprawnych dotyczący zapewniania dostępności mieszkań oraz w szczególności jej art. 19 dotyczący niezależnego życia i włączenia w społeczeństwo; cel zrównoważonego rozwoju nr 11 „Uczynić miasta i osiedla ludzkie bezpiecznymi, stabilnymi, zrównoważonymi oraz sprzyjającymi włączeniu społecznemu”; agendę miejską Unii Europejskiej i Nową agendę miejską przyjętą w 2016 r. na Konferencji ONZ dotyczącej mieszkalnictwa i zrównoważonego rozwoju obszarów miejskich (Habitat III), a także zobowiązania ministerialne dotyczące przystępności cenowej i zrównoważonego charakteru mieszkań przyjęte przez ministrów państw członkowskich EKG ONZ w dniu 8 października 2025 r.
11. Zalecenie Rady w sprawie ustanowienia europejskiej gwarancji dla dzieci, zalecenie Rady w sprawie odpowiedniego dochodu minimalnego zapewniającego aktywne włączenie; zalecenie Rady w sprawie opracowania warunków ramowych gospodarki społecznej; konkluzje Rady w sprawie kultury, wysokiej jakości architektury i środowiska zbudowanego jako kluczowych elementów inicjatywy nowy europejski Bauhaus oraz konkluzje Rady w sprawie środków służących zapewnieniu równego dostępu Romów do odpowiednich, wolnych od segregacji mieszkań oraz zajęciu się problemem wydzielonych osiedli.
12. Przygotowany przez Komisję Europejską plan w zakresie unijnej ścieżki transformacji w budownictwie określający kluczowe zasady i działania; wcześniejsze prace i dyskusje dotyczące kwestii budowlanych prowadzone na różnych forach na szczeblu UE, w tym oparte na współpracy i międzysektorowe podejście stosowane w ramach Forum Wysokiego Szczebla ds. Budownictwa.

13. Że wysokie ceny mieszkań to ważny i naglący problem w całej UE – potęgowany przez rosnące koszty utrzymania i ceny energii – dotyczący osób w każdej życiowej sytuacji, który szczególnie negatywnie wpływa na gospodarstwa domowe o niskich i średnich dochodach, osoby młode i osoby bezdomne, jak stwierdził Eurofound w sprawozdaniu *Unaffordable and inadequate housing in Europe* [„Brak przystępnych cenowo mieszkań i nieodpowiednie warunki mieszkaniowe w Europie”].
14. Że zrównoważony rozwój obszarów miejskich jest szansą na gospodarczy, społeczny i terytorialny rozwój lokalnych gospodarek oraz że przystępne cenowo mieszkania są jednym z kluczowych czynników konkurencyjności regionalnej i w związku z tym potrzebne są rozwiązania stanowiące odpowiedź na problemy dotyczące zarówno podaży, jak i popytu, w tym związane z finansowaniem, budownictwem, użytkowaniem gruntów i włączeniem społecznym, jak stwierdziło Światowe Forum Ekonomiczne w sprawozdaniu *Making Affordable Housing a Reality in Cities* [„Urzeczywistnianie przystępnego cenowo mieszkalnictwa w miastach”].
15. Wcześniejsze prace i dyskusje dotyczące zaradzaniu problemom w mieszkalnictwie prowadzone na rozmaitych forach europejskich, w tym deklaracje z Nicei, Gijón i Liège, oraz prace prowadzone przez partnerstwo na rzecz mieszkalnictwa działające w ramach agendy miejskiej UE, a także prace nieformalnej europejskiej sieci ds. polityki mieszkaniowej, w której to sieci uczestniczy wiele państw członkowskich.

UWZGLĘDNIAJĄC

16. Dyskusję na temat różnych wymiarów problemów mieszkaniowych stojących przed wieloma obywatelami Unii Europejskiej, przeprowadzoną na posiedzeniu Rady Europejskiej w dniu 23 października 2025 r., kiedy to wezwano Komisję do przedstawienia ambitnego i kompleksowego planu dotyczącego przystępnych cenowo mieszkań, którego celem powinno być wspieranie państw członkowskich w ich wysiłkach, w tym w kontekście programu upraszczania, i uzupełnianie tych wysiłków, z należyтым uwzględnieniem zasady pomocniczości i kompetencji krajowych.

17. Opinię Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego (z dnia 18 września 2025 r.), w której zaapelowano o opracowanie planu działania UE w zakresie mieszkalnictwa, by stworzyć spójną politykę przeciwdziałania kryzysowi mieszkaniowemu i gwarantować realizację prawa do mieszkania, podkreślono, że zasady pomocy państwa muszą umożliwić szerszy dostęp do mieszkań socjalnych i zalecono, by wszystkie państwa członkowskie wprowadziły programy „najpierw mieszkanie” z myślą o zwalczaniu bezdomności. Ponadto w opinii wezwano do zwiększenia inwestycji publicznych w mieszkalnictwo oraz do wprowadzania środków dotyczących najmu krótkoterminowego.
18. Opinię z inicjatywy własnej Europejskiego Komitetu Regionów pt. „Rola miast i regionów w planie UE na rzecz przystępnych cenowo mieszkań” (z dnia 13 maja 2025 r.), w której podkreślono zróżnicowany pod względem terytorialnym charakter kryzysu mieszkaniowego oraz potrzebę podejścia ukierunkowanego na konkretny obszar, aby umożliwić władzom lokalnym i regionalnym dostosowanie do potrzeb reagowanie.
19. Konferencję wysokiego szczebla na temat przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań, która odbyła się w Kopenhadze w dniach 29–30 września 2025 r. i na której podkreślono potrzebę koordynacji między UE, władzami krajowymi i lokalnymi w zakresie zapewniania przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań przy jednoczesnym uwzględnianiu celów w zakresie energii, środowiska, zdrowia i planowania przestrzeni miejskiej. W dyskusjach uwypuklono znaczenie odpornych rozwiązań finansowych, które opierają się na ustalonych zasadach, oraz potrzebę stosowania innowacyjnych metod budowlanych w celu ograniczenia emisji CO₂, zmniejszenia kosztów i przyspieszenia procesów budowy. Podczas konferencji podkreślono również konieczność zmobilizowania istniejących zasobów budowlanych poprzez renowację, zmianę przeznaczenia lokali i dostosowywanie wielkości lokali mieszkalnych oraz zwrócono uwagę na potencjał w zakresie planowania środków dotyczących tymczasowych mieszkań. Stwierdzono też, że istnieje potrzeba dysponowania lepszymi wskaźnikami przystępności cenowej mieszkań.

20. Dyskusję tematyczną na temat mieszkalnictwa socjalnego przeprowadzoną na nieformalnym posiedzeniu Komitetu Ochrony Socjalnej (w dniu 23 września 2025 r.), podczas której zwrócono uwagę na znaczenie solidnych modeli mieszkalnictwa socjalnego, gdyż stanowią one narzędzie wspierające zarówno przystępność cenową mieszkań, jak i włączenie społeczne. Choć w państwach członkowskich istnieje wiele różnych modeli mieszkalnictwa socjalnego (w tym inne modele mieszkaniowe służące temu samemu celowi), to wiele państw członkowskich boryka się z wyzwaniami, takimi jak niewystarczająca podaż, niewystarczające finansowanie lub niewystarczająca jakość mieszkań. Duża różnorodność modeli i rozwiązań stanowi jednak również zasób będący źródłem innowacji i wzajemnych inspiracji. Ponadto podczas dyskusji podkreślono silną korelację między polityką społeczną a polityką mieszkaniową, w szczególności w zakresie włączenia społecznego i spójności społecznej, bezdomności, a także mieszkań i opieki długoterminowej dla osób z niepełnosprawnościami lub osób starszych.

RADA UNII EUROPEJSKIEJ

ZWRACA SIĘ DO KOMISJI EUROPEJSKIEJ, by w związku z zapowiedzianym przez nią europejskim planem na rzecz przystępnych cenowo mieszkań, przy pełnym poszanowaniu kompetencji państw członkowskich i z należyтым uwzględnieniem zasady pomocniczości:

21. PRZEDSTAWIŁA europejski plan na rzecz przystępnych cenowo i mieszkań o zrównoważonym charakterze, który to plan wspiera wysiłki państw członkowskich, uwzględnia specyfikę i zróżnicowane sytuacje w państwach członkowskich, jest spójny z innymi szerszymi celami polityki UE i zgodny z kompetencjami UE.
22. OPIERAŁA SIĘ na inicjatywach i, w stosownych przypadkach, WŁĄCZAŁA je do istniejących procesów, unikając przy tym niepotrzebnego powielania działań i dodatkowych obciążeń administracyjnych dla państw członkowskich, na wszystkich szczeblach sprawowania rządów, i w odniesieniu do wszystkich interesariuszy.
23. ZWRÓCIŁA szczególną UWAGĘ na obszary i terytoria – takie jak obszary miejskie, regiony peryferyjne lub najbardziej oddalone lub wyspy – które borykają się ze szczególnymi wyzwaniami w zakresie przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań oraz godnych warunków mieszkaniowych.

24. PRIORYTETOWO POTRAKTOWAŁA następujące cztery zagadnienia ogólne podczas przygotowywania europejskiego planu na rzecz przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań, bez przesądzania o wsparciu państw członkowskich dla poszczególnych inicjatyw i nie wykluczając prac i współpracy w innych kwestiach:

I. Finansowanie: jak korzystać z istniejących instrumentów UE i wspierać wysiłki krajowe

25. ROZWAŻYŁA wykorzystywanie unijnych inicjatyw i instrumentów finansowania, także w drodze korzystania z możliwości wynikających z przeglądu śródkresowego polityki spójności, z myślą o wspieraniu i wzmacnianiu wysiłków państw członkowskich na rzecz zapewniania, budowy i renowacji przystępnych cenowo, dostępnych, bezpiecznych i zrównoważonych mieszkań, zarówno socjalnych, jak i innych, oraz z myślą o zwalczaniu bezdomności, w tym poprzez:

- a) DOKONANIE OCENY, w ramach ewentualnego przeglądu zasad pomocy państwa dotyczących usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (UOIG) i ogólnego rozporządzenia w sprawie wyłączeń grupowych (GBER), czy możliwe byłoby wprowadzenie zmian, które pozwoliłyby państwom członkowskim, w stosownych przypadkach ze względu na niedoskonałości rynku, na wspieranie przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań w szybszy i prostszy sposób, przy jednoczesnym umożliwieniu im dalszego świadczenia ich aktualnych usług UOIG w zakresie mieszkań socjalnych.
- b) PROWADZENIE WSPÓŁPRACY z Europejskim Bankiem Inwestycyjnym, krajowymi i regionalnymi bankami prorozwojowymi i innymi instytucjami finansowymi w celu promowania i ułatwiania wymiany wiedzy i współpracy w zakresie istniejących i nowych krajowych możliwości finansowania przystępnych i zrównoważonych mieszkań, w tym poprzez mobilizację kapitału prywatnego;

- c) UTRZYMANIE AMBITNEGO ZAŁOŻENIA, zgodnie z którym planowana paneuropejska platforma inwestycyjna na rzecz przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań ma ułatwiać dostęp do istniejących unijnych funduszy i instrumentów. Platforma mogłaby służyć jako ośrodek rozwoju nowych modeli finansowania, wymiany wiedzy i nawiązywania kontaktów między organami publicznymi, deweloperami mieszkaniowymi, promotorami i inwestorami.
26. ROZWAŻYŁA sposoby wspierania państw członkowskich, w szczególności poprzez dzielenie się wiedzą i udzielanie pomocy technicznej, w ich wysiłkach, w tym tych prowadzonych na szczeblu regionalnym i lokalnym, nakierowanych na utrzymanie, a w stosownych przypadkach zwiększenie podaży przystępnych cenowo, dostępnych, bezpiecznych i zrównoważonych mieszkań za pomocą rozwiązań krajowych, takich jak:
- a) DZIELENIE SIĘ dobrymi praktykami krajowymi w zapewnianiu dostępu do finansowania dla podmiotów oferujących mieszkania socjalne i mieszkania przystępne cenowo;
 - b) USTANAWIANIE stabilnych i odpornych systemów finansowania mieszkań w zakresie mieszkalnictwa socjalnego i przystępnych cenowo mieszkań w celu utrzymania – w miarę upływu czasu – przystępnych cen, z wykorzystaniem, na przykład, czynszów opartych na kosztach, funduszy odnawialnych, gruntów stanowiących własność komunalną oraz, w stosownych przypadkach, wsparcia publicznego na ściśle określonych warunkach (takich jak ograniczenia sprzedaży mieszkań wspartych ze środków publicznych), odpowiednio do uwarunkowań krajowych.
 - c) PROMOWANIE dobrze funkcjonującego systemu mieszkalnictwa, który zachęca do inwestycji prywatnych.

II. Budownictwo i zrównoważoność: jak budować i prowadzić renowacje

27. KONCENTROWAŁA SIĘ w równym stopniu na przystępności cenowej i na zrównoważoności w działaniach na rzecz zwiększenia podaży mieszkań, tam gdzie istnieje taka potrzeba, przy jednoczesnym zapewnianiu dobrej jakości zdrowych, bezpiecznych (w tym zabezpieczonych przed zagrożeniami wynikającymi ze zmiany klimatu i klęsk żywiołowych), dostępnych i odpornych miejsc do życia, które są zgodne z normami środowiskowymi, jakościowe architektonicznie oraz dobrze połączone z lokalną infrastrukturą. W tym celu należy zapewnić spójność między inicjatywami wynikającymi z przyszłej europejskiej strategii w zakresie budownictwa mieszkaniowego a przyszłym europejskim planem na rzecz przystępnych cenowo mieszkań.

28. IDENTYFIKOWAŁA wspólne problemy występujące w państwach członkowskich i PODEJMOWAŁA w związku z nimi działania, w tym w odniesieniu do kwestii takich jak niska wydajność w sektorze budowlano-remontowym, niedobory siły roboczej i niedobory umiejętności, sprawiedliwa mobilność pracowników, niedobór materiałów budowlanych, wzrost kosztów energii i ogólnych kosztów budowy.
29. DOSTRZEĞA potencjał sektora budowlanego w tworzeniu możliwości promowania uczestnictwa kobiet w istotnych dla tego sektora zawodach związanych ze STEM (nauki przyrodnicze, technologia, inżynieria i matematyka).
30. SPRZYJAŁA innowacji w zakresie stosowania zrównoważonych praktyk budowlano-remontowych mających na celu zmniejszenie kosztów budowy i powiązanego wpływu na środowisko, takich jak: praktyki gospodarki o obiegu zamkniętym polegające na ponownym wykorzystywaniu materiałów, stosowanie materiałów pochodzenia biologicznego, zrównoważone rozwiązania niskoemisyjne, metody budownictwa modułowego i ich uprzemysłowienie, w tym stosowanie prefabrykatów i budowy typu *offsite* oraz cyfryzacja, przy korzystaniu z istniejącej wiedzy i najlepszych praktyk państw członkowskich i nowego europejskiego Bauhausu.
31. DAŻYŁA do opracowania zharmonizowanych norm na podstawie nowego rozporządzenia w sprawie wyrobów budowlanych, w tym w odniesieniu do używanych wyrobów budowlanych i elementów prefabrykowanych, a także co się tyczy określenia dobrych praktyk w zakresie cyfrowej klasyfikacji elementów budynku.
32. OCENIŁA, w ramach przyszłego wniosku ustawodawczego dotyczącego gospodarki o obiegu zamkniętym, potrzebę i potencjalne skutki przekształcenia obecnych celów w zakresie odzysku odpadów z budowy i rozbiórki w cele w zakresie przygotowania do ponownego użycia i recyklingu oraz, w ramach obowiązujących przepisów dyrektywy ramowej w sprawie odpadów, potrzebę wprowadzenia ogólnounijnych kryteriów zniesienia statusu odpadu.

33. ROZWAŻYŁA sposoby wspierania państw członkowskich, w szczególności poprzez dzielenie się wiedzą, w ich wysiłkach, w tym tych prowadzonych na szczeblu regionalnym i lokalnym, nakierowanych na:
- a) renowację, przebudowę i zmianę przeznaczenia istniejących budynków, w tym zachęty do budowy odpornych na zmianę klimatu budynków mieszkalnych oraz do unikania niepotrzebnej rozbiórki istniejących budynków, w stosownych przypadkach; wspieranie energooszczędnych, zrównoważonych, bezpiecznych i zdrowych budynków w celu zapewnienia wysokiej jakości warunków życia, niskich kosztów utrzymania i energii, niewielkiego wpływu na środowisko oraz długiego okresu eksploatacji mieszkań;
 - b) środki ułatwiające przekształcenie istniejących budynków mieszkalnych w budynki bezemisyjne, zgodnie z krajowymi planami renowacji budynków określonymi na podstawie dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków;
 - c) dostępność zarówno nowych budynków, jak i budynków poddawanych renowacji, na przykład poprzez oferowanie mieszkań, które można adaptować.

Planowanie: gdzie budować

34. ROZWAŻYŁA, w jaki sposób obowiązujące prawodawstwo i cele UE, które mogą mieć wpływ na planowanie przestrzenne, mogą lepiej wspomóc zapewnianie przystępnych cenowo mieszkań w odpowiedni, ale i zrównoważony sposób.
35. ROZWAŻYŁA sposoby wspierania państw członkowskich, przy pełnym poszanowaniu kompetencji państw członkowskich oraz zasad pomocniczości i proporcjonalności, w szczególności poprzez dzielenie się wiedzą z własnej inicjatywy, w ich wysiłkach, w tym tych prowadzonych na szczeblu regionalnym i lokalnym, nakierowanych na poprawę i usprawnienie zintegrowanych ram planowania, wyznaczania stref i wydawania pozwoleń oraz procedur w celu:
- a) UDOSTĘPNIENIA wystarczających i odpowiednich gruntów na potrzeby budownictwa mieszkaniowego i powiązanej infrastruktury, w tym, w stosownych przypadkach, poprzez rezerwowanie gruntów dla podmiotów oferujących mieszkania socjalne i mieszkania przystępne cenowo;

- b) ROZWAŻENIA potrzeby włączenia kwestii dotyczących łagodzenia zmiany klimatu, przystosowania się do niej i odporności na nią, w tym w związku z klęskami żywiołowymi i zdarzeniami nadzwyczajnymi, do planowania przestrzennego dla dobra wspólnego – zgodnie z celami UE, takimi jak cele w zakresie klimatu i zrównoważonego rozwoju;
- c) PROMOWANIA ekologicznych, bezpiecznych i zdrowych miast, w których można poruszać się pieszo;
- d) PROMOWANIA miast zwartych, zagęszczania, rewitalizacji terenów zdegradowanych i współpracy na poziomie miejskich obszarów funkcjonalnych, aby w razie potrzeby ograniczać niekontrolowane rozrastanie się miast i zajmowanie gruntów oraz aby chronić grunty rolne, bioróżnorodność i integralność ekosystemu;
- e) PRZYSPIESZANIA, gdy jest to potrzebne z punktu widzenia interesu publicznego, wydawania pozwoleń na budowanie nowych mieszkań, rozbudowę, przebudowę i renowację, bez uszczerbku dla norm i procedur dotyczących środowiska, bezpieczeństwa i jakości;
- f) ROZWAŻENIA, w jaki sposób usprawnione procedury administracyjne i cyfryzacja mogą poprawić wydajność procesów planowania przestrzeni miejskiej i wydawania pozwoleń na budowę oraz ocen oddziaływania na środowisko;
- g) UŁATWIANIA inkluzywnych i przejrzystych procesów decyzyjnych dotyczących inwestycji budowlanych na cele mieszkaniowe.

III. Włączenie społeczne: jak wspierać sprzyjające włączeniu społecznemu i społecznie zróżnicowane miasta i dzielnice oraz promować dostęp do przystępnych cenowo mieszkań

36. DOSTRZEĞŁA podstawowe znaczenie, jakie bezpieczeństwo mieszkaniowe ma dla dobrostanu ludzi, oraz fakt, że chociaż brak przystępnych cenowo i odpowiednich mieszkań dotyka wiele gospodarstw domowych w Europie, szczególną uwagę należy zwrócić na gospodarstwa domowe znajdujące się w najtrudniejszej sytuacji. W wielu państwach członkowskich mieszkalnictwo socjalne to wartościowy instrument zapewniający godne, przystępne cenowo i zrównoważone mieszkania osobom znajdującym się w trudnej sytuacji i wykluczonym społecznie, podczas gdy w innych państwach członkowskich bardziej odpowiednie są systemy alternatywne.

37. PROMOWAŁA ściślejszą współpracę na szczeblu UE w zakresie bezdomności, w oparciu o prace europejskiej platformy zwalczania bezdomności i strategię dotyczące mieszkalnictwa, takie jak podejście „najpierw mieszkanie”, i wzmacniając te działania i strategię; oraz ROZWAŻYŁA, czy do osiągnięcia tego celu przyczyniłoby się przygotowanie wniosku dotyczącego nowego zalecenia Rady w sprawie położenia kresu bezdomności w Europie.
38. UWZGLĘDNIŁA i WSPARŁA istotny wkład krajowych, regionalnych i lokalnych organizacji demokratycznych, organizacji pozarządowych i spółdzielni, takich jak wspólnoty mieszkaniowe, i ich rolę we wspieraniu włączenia społecznego i budowania społeczności, w tym za pośrednictwem europejskiej strategii na rzecz społeczeństwa obywatelskiego przedstawionej przez Komisję Europejską w dniu 12 listopada 2025 r.
39. ROZWAŻYŁA sposoby wspierania państw członkowskich, w szczególności poprzez dzielenie się wiedzą, w ich wysiłkach, w tym tych prowadzonych na szczeblu regionalnym i lokalnym, nakierowanych na:
- a) WZMOCNIENIE korelacji między polityką społeczną a polityką mieszkaniową oraz powiązаныmi odpowiednimi politykami w zakresie ochrony socjalnej, ograniczania ubóstwa i wykluczenia społecznego, zdrowia, demografii, równości płci, rozwoju obszarów miejskich, dostępu do usług publicznych, w tym do infrastruktury transportowej i energetycznej itp.;
 - b) POPRAWĘ wykorzystania i przydzielania dostępnych zasobów mieszkaniowych dla osób i gospodarstw domowych wykluczonych społecznie i znajdujących się w szczególnie trudnej sytuacji.
 - c) ZAJMOWANIE SIĘ problemami mieszkaniowymi w szczególności powiązаныmi z różnymi etapami życia obywateli, a zwłaszcza:
 - (i) ZAPEWNIANIE mieszkań studentom i młodym rodzinom; oraz
 - (ii) ZAPEWNIANIE dostępnych i przyjaznych dla osób starszych mieszkań dla seniorów lub wspieranie inkluzywnych, międzypokoleniowych mieszkań opartych na społeczności lokalnej i rozwiązań w zakresie wspólnego mieszkania;

- d) OCHRONĘ praw osób z niepełnosprawnościami, które często są bardziej wykluczone społecznie, gdy borykają się z problemem nieprzystępnych cenowo mieszkań; dalsze WSPIERANIE działań państw członkowskich na rzecz promowania niezależnego życia osób z niepełnosprawnościami; oraz PROMOWANIE stosowania projektowania uniwersalnego w nowo budowanych budynkach i budynkach poddawanych renowacji, zgodnie z zobowiązaniami wynikającymi z Konwencji ONZ o prawach osób niepełnosprawnych;
- e) PROMOWANIE inkluzywnych dzielnic i ZAPOBIEGANIE segregacji społecznej i terytorialnej oraz przestrzennej koncentracji ubóstwa zarówno w nowych, jak i istniejących dzielnicach i osiedlach mieszkaniowych, w tym poprzez modele mieszkalnictwa mieszanego, lepszą integrację społeczną, kulturową i gospodarczą, a także odpowiednią lokalną infrastrukturę publiczną, przy uwzględnianiu ryzyka gentryfikacji;
- f) WSPIERANIE wspólnot mieszkaniowych, właścicieli budynków i obszarów gorzej rozwiniętych pod kątem społeczno-gospodarczym;
- g) IDENTYFIKOWANIE odpowiednich i wyważonych rozwiązań w celu przeciwdziałania negatywnemu wpływowi najmu krótkoterminowego na dostępność i przystępność cenową mieszkań dla stałych mieszkańców, przy poszanowaniu kontekstów krajowych, priorytetów politycznych i tradycji regulacyjnych. Na niektórych obszarach, zwłaszcza tam gdzie występują duże przepływy turystyczne lub inne istotne czynniki, rynek najmu krótkoterminowego wywiera dodatkową presję na możliwości zapewnienia przystępnych cenowo mieszkań dla wszystkich, natomiast na innych obszarach przynosi pozytywne skutki dla promowania turystyki i rozwoju społeczno-gospodarczego oraz ułatwia bardziej efektywne wykorzystywanie zasobów mieszkaniowych;

- h) IDENTYFIKOWANIE odpowiednich i wyważonych rozwiązań w celu poprawy sytuacji na rynkach najmu długoterminowego, przy poszanowaniu kontekstów krajowych i tradycji regulacyjnych, z myślą o zapewnieniu przystępnych cenowo mieszkań dla wszystkich;
- i) PRZECIWDZIAŁANIE problemowi ubóstwa energetycznego, w tym poprzez ułatwianie stosowania przystępnych cenowo i ekologicznych rozwiązań w zakresie ogrzewania i chłodzenia.

APELUJE DO KOMISJI I PAŃSTW CZŁONKOWSKICH, by zgodnie ze swoimi kompetencjami i z należyтым uwzględnieniem zasady pomocniczości:

- 40. WSKAZAŁY, w kontekście unijnego programu uproszczania, odpowiednie istniejące przepisy UE mające wpływ na mieszkalnictwo, z myślą o uproszczeniu finansowania, planowania, wydawania pozwoleń, prowadzenia prac budowlanych i renowacyjnych służących zapewnianiu przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań, przy jednoczesnych dalszych działaniach na rzecz realizowania celów polityki UE.
- 41. PRZEANALIZOWAŁY skutki obecnych ram klasyfikacji sektorowej podmiotów zajmujących się mieszkalnictwem socjalnym i tego, że zobowiązania tych podmiotów stanowią część długu sektora instytucji rządowych i samorządowych, dla zapewnienia przystępnych cenowo mieszkań i mieszkań socjalnych.
- 42. ZBADAŁY, jak UE może wspierać i wzmacniać dzielenie się wiedzą między państwami członkowskimi na szczeblu krajowym, regionalnym i lokalnym oraz upowszechnianie najlepszych praktyk.

43. KONTYNUOWAŁY wysiłki na rzecz zwiększenia porównywalności, przejrzystości, cyfrowej dostępności i bezpiecznej wymiany krajowych i europejskich danych dotyczących mieszkalnictwa w celu wsparcia kształtowania polityki opartej na dowodach, przy unikaniu nadmiernych obciążeń administracyjnych lub finansowych dla państw członkowskich, przedsiębiorstw i obywateli. Może to obejmować zdezagregowane dane dotyczące odsetka osób będących właścicielami i odsetka osób będących najemcami, dane na temat cen mieszkań, przystępności cenowej mieszkań (w tym lepsze wskaźniki dające ogólny obraz problemu przeciążenia wydatkami mieszkaniowymi), bezdomności i wykluczenia mieszkaniowego, wskaźnika przeludnienia, wolnych lokali mieszkalnych, najmu krótkoterminowego, wieku opuszczania domu rodzinnego, odporności na klęski żywiołowe, zrównoważoności i charakterystyki energetycznej.

APELUJE DO PAŃSTW CZŁONKOWSKICH, BY:

44. KONTYNUOWAŁY dyskusje na temat bardziej ugruntowanych form współpracy w zakresie polityki mieszkaniowej w całej UE; mogłoby to polegać na regularnym włączaniu do porządku obrad Rady punktu dotyczącego podsumowania sytuacji.

APELUJE DO KOMITETU OCHRONY SOCJALNEJ, BY:

45. NADAL UWZGLĘDNIĄŁ kwestie związane z mieszkalnictwem w swoich działaniach politycznych, analitycznych i na rzecz wymiany wiedzy, w ramach europejskiego semestru i zgodnie ze swoim mandatem, a tym samym wzmacniał analityczne i polityczne zrozumienie istotnego nakładania się i istotnych wzajemnych zależności polityki społecznej i polityki mieszkaniowej.

Dokumenty źródłowe

1. Prawodawstwo UE

- 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
- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2023/955 z dnia 10 maja 2023 r. w sprawie ustanowienia Społecznego Funduszu Klimatycznego i zmieniające rozporządzenie (UE) 2021/1060
- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2025/1914 z dnia 18 września 2025 r. w sprawie zmiany rozporządzeń (UE) 2021/1058 i (UE) 2021/1056 w odniesieniu do środków szczególnych mających na celu sprostanie strategicznym wyzwaniom w kontekście przeglądu śródkresowego
- Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1275 z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków

2. Rada Europejska

- Konkluzje Rady Europejskiej z dnia 23 października 2025 r.

3. Rada Unii Europejskiej

- Zalecenie Rady z dnia 14 czerwca 2021 r. w sprawie ustanowienia europejskiej gwarancji dla dzieci
- Zalecenie Rady z dnia 30 stycznia 2023 r. w sprawie odpowiedniego dochodu minimalnego zapewniającego aktywne włączenie
- Zalecenie Rady z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie opracowania warunków ramowych gospodarki społecznej
- Konkluzje Rady z 29–30 listopada 2021 r. w sprawie kultury, wysokiej jakości architektury i środowiska zbudowanego jako kluczowych elementów inicjatywy nowej europejski Bauhaus
- Konkluzje Rady z dnia 9 października 2023 r. w sprawie środków służących zapewnieniu równego dostępu Romów do odpowiednich, wolnych od segregacji mieszkań oraz zajęciu się problemem wydzielonych osiedli

4. Komisja Europejska

- [Wybór Europy – Wytyczne polityczne na następną kadencję Komisji Europejskiej 2024–2029](#)
- [Pismo określające zadania skierowane do komisarza do spraw energii i mieszkalnictwa](#)
- [Plan w zakresie unijnej ścieżki transformacji w budownictwie, marzec 2023 r.](#)
- [Przyszła strategia UE na rzecz społeczeństwa obywatelskiego](#)

5. Parlament Europejski

- [Decyzja Parlamentu Europejskiego z dnia 18 grudnia 2024 r. w sprawie powołania, kompetencji, składu liczbowego i długości kadencji Komisji Specjalnej ds. Kryzysu Mieszkaniowego w Unii Europejskiej \(2024/3000\(RSO\)\)](#)
- [Sprawozdanie Parlamentu Europejskiego „Znaczenie inwestycji w ramach polityki spójności w rozwiązaniu obecnego kryzysu mieszkaniowego”, wrzesień 2025 r.](#)

6. Europejski Komitet Ekonomiczno-Społeczny

- [Opinia „O europejski plan na rzecz przystępnych cenowo mieszkań: wkład społeczeństwa obywatelskiego”, 18 września 2025 r.](#)

7. Komitet Regionów

- [Opinia „Rola miast i regionów w planie UE na rzecz przystępnych cenowo mieszkań”, 13 maja 2025 r/](#)

8. Eurofound

- [Unaffordable and inadequate housing in Europe \[Brak przystępnych cenowo mieszkań i nieodpowiednie warunki mieszkaniowe w Europie\], Europejska Fundacja na rzecz Poprawy Warunków Życia i Pracy, maj 2023 r.](#)

9. Organizacja Narodów Zjednoczonych

- Konwencja o prawach osób niepełnosprawnych
- <https://www.ohchr.org/en/instruments-mechanisms/instruments/convention-rights-persons-disabilities>
- Cele Organizacji Narodów Zjednoczonych w zakresie zrównoważonego rozwoju
- [Cel nr 11 „Uczynić miasta i osiedla ludzkie bezpiecznymi, stabilnymi, zrównoważonymi oraz sprzyjającymi włączeniu społecznemu”](#)
- [Karta ONZ z Genewy w sprawie zrównoważonego mieszkalnictwa](#), 16 kwietnia 2015 r.
- „Zobowiązania ministerialne dotyczące przystępności cenowej i zrównoważonego charakteru mieszkań”, posiedzenie ministrów państw członkowskich EKG ONZ, 8 października 2025 r., Genewa
- Rezolucja *Adequate housing for all* [Odpowiednie warunki mieszkaniowe dla wszystkich], Zgromadzenie ONZ ds. Osiedli Ludzkich, 9 czerwca 2023 r.

10. Inne

- [Deklaracja z konferencji ministrów UE odpowiedzialnych za mieszkalnictwo](#), 7 i 8 marca 2022 r., Nicea
- Deklaracja *Housing for all in sustainable, healthy, and inclusive built environments* [[Mieszkania dla wszystkich w zrównoważonych, zdrowych i sprzyjających włączeniu społecznemu środowiskach zbudowanych](#)], posiedzenie ministerialne w sprawie mieszkalnictwa i rozwoju obszarów miejskich podczas prezydencji hiszpańskiej, 13–14 listopada 2023 r., Gijón
- Deklaracja *Affordable, decent and sustainable housing for all* [[Przystępne cenowo, godne i zrównoważone mieszkania dla wszystkich](#)], europejska konferencja ministrów mieszkalnictwa podczas belgijskiej prezydencji Rady UE, 5 marca 2024 r., Liège
- Deklaracja – *Buildings and Climate Global Forum* [[Globalne Forum Budownictwa i Klimatu](#)], 7 i 8 marca 2024 r., Paryż
- Światowe Forum Ekonomiczne: *Making Affordable Housing a Reality in Cities* [Urzeczywistnianie przystępnego cenowo mieszkalnictwa w miastach], czerwiec 2019 r.
- Konferencja wysokiego szczebla na temat przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań, 29–30 września 2025 r., Kopenhaga
- Dyskusja tematyczna na temat mieszkalnictwa socjalnego, Komitet Ochrony Socjalnej, 22–23 września 2025 r., Kopenhaga
- [Europejska sieć polityki mieszkaniowej](#)