

Bruksela, 18 grudnia 2025 r.
(OR. en)

17011/25

SOC 858
EMPL 560
ENER 697
ENV 1419
ECOFIN 1779
COMPET 1378

PISMO PRZEWODNIE

Od: Sekretarz generalna Komisji Europejskiej (podpisała dyrektor Martine DEPREZ)

Data otrzymania: 17 grudnia 2025 r.

Do: Thérèse BLANCHET, sekretarz generalna Rady Unii Europejskiej

Nr dok. Kom.: COM(2025) 1025 final

Dotyczy: KOMUNIKAT KOMISJI DO PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO, RADY, EUROPEJSKIEGO KOMITETU EKONOMICZNO-SPOŁECZNEGO I KOMITETU REGIONÓW
Europejski plan na rzecz przystępnych cenowo mieszkań

Delegacje otrzymują w załączeniu dokument COM(2025) 1025 final.

Zał.: COM(2025) 1025 final



Bruksela, dnia **XXX** r.
COM(2025) 1025/2

**KOMUNIKAT KOMISJI DO PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO, RADY,
EUROPEJSKIEGO KOMITETU EKONOMICZNO-SPOŁECZNEGO I KOMITETU
REGIONÓW**

Europejski plan na rzecz przystępnych cenowo mieszkań

{SWD(2025) 1053}

Wprowadzenie

„Dom to nie tylko cztery ściany i dach. To bezpieczeństwo, ciepło, miejsce dla rodziny i przyjaciół. To przynależność. Jednak obecnie dla zbyt wielu Europejczyków własny dom stał się źródłem niepokoju. Bo może oznaczać zadłużenie lub niepewność.” – Przewodnicząca Ursula von der Leyen, Orędzie o stanie Unii w 2025 r.

Nasze domy są podstawą naszych społeczności, fundamentem naszego społeczeństwa i demokracji. Mieszkanie jest nie tylko towarem, ale prawem podstawowym i fundamentem godności ludzkiej. W całej Europie panuje jednak poczucie niesprawiedliwości związane z tym, że mieszkania są niezmiernie nieprzystępne cenowo i niedostępne.

To, z czym Europa musi się zmierzyć, to coś więcej niż tylko kryzys mieszkaniowy. To kryzys społeczny. Osłabia naszą spójność i zagraża naszej konkurencyjności, ograniczając mobilność pracowników i mobilność edukacyjną, a tym samym pogłębiając niedobory siły roboczej w ośrodkach wzrostu. Europa musi podjąć zdecydowane działania, aby mieszkania stały się bardziej przystępne cenowo dla wszystkich Europejczyków. Jednocześnie wysiłki na rzecz zwiększenia przystępności cenowej powinny iść w parze ze zrównoważonością i jakością. Energooszczędne i odporne domy, budowane z jak najmniejszym śladem węglowym, przyczyniają się do zmniejszenia kosztów utrzymania i użytkowania, a jednocześnie zwiększenia długoterminowej wartości, natomiast odpowiednia jakość ma zasadnicze znaczenie dla zapewnienia zdrowych, bezpiecznych i godnych warunków życia. Dzięki uwzględnieniu tych celów europejska polityka mieszkaniowa przyniesie trwałe korzyści społeczne, gospodarcze i korzyści dla środowiska.

Komisja proponuje plan realizacji tej wizji. W pierwszym w historii europejskim planie na rzecz przystępnych cenowo mieszkań przedstawiono szereg konkretnych działań, które mają pomóc w usunięciu strukturalnych przyczyn tego kryzysu i przynieść korzyści Europejczykom. Jego celem jest zwiększenie podaży mieszkań, pobudzenie inwestycji i reform oraz wsparcie najbardziej dotkniętych osób i obszarów. Określa on również nowy sposób, za pomocą którego instytucje UE, rządy krajowe, regionalne i lokalne, instytucje finansowe i zainteresowane strony mogą współpracować w celu rozwiązania kryzysu mieszkaniowego.

Mieszkalnictwo pozostaje przede wszystkim kompetencją państw członkowskich, regionów i miast. UE będzie w pełni odgrywać swoją rolę, ale **jedynie dzięki wspólnym działaniom na każdym szczeblu możemy zapewnić wszystkim Europejczykom dostęp do domów, na jakie zasługują.**

1. Kryzys mieszkaniowy w Europie: pilne i wspólne wyzwanie

W latach 2013–2024 ceny nieruchomości mieszkalnych w ujęciu nominalnym wzrosły w całej UE o ponad 60 %, szybciej niż dochody gospodarstw domowych, natomiast średnie czynsze wzrosły o około 20 %, przy czym nowe czynsze wzrosły znacznie bardziej. W ciągu ostatniego dziesięciolecia inwestycje mieszkaniowe wyraźnie spadły. Podaż nie nadążała za zmieniającym się popytem ze względu na wysokie koszty budowy, deficyt innowacji, niedobór wykwalifikowanej siły roboczej i nadmierną biurokrację. Od 2021 r. liczba pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych spadła o 22 %; istniejące zasoby

mieszkańcowie nie są w pełni wykorzystywane, a około 20 % lokali mieszkalnych nie jest zajętych.

Komisja szacuje, że w UE będą potrzebne ponad dwa miliony mieszkań rocznie, aby zaspokoić obecne zapotrzebowanie. Oznacza to dodanie około **650 000 mieszkań do 1,6 mln mieszkań**, które obecnie się buduje rocznie. Wybudowanie tych dodatkowych lokali mieszkalnych kosztowałoby około **150 mld EUR rocznie**.

Kryzys mieszkaniowy w coraz większym stopniu dotyka szerszy segment społeczeństwa, ponieważ coraz większa liczba gospodarstw domowych o średnich dochodach ma trudności z dostępem do przystępnych cenowo mieszkań. Pracownicy o krytycznym znaczeniu – nauczyciele, pielęgniarki, strażacy czy funkcjonariusze policji nie mogą sobie pozwolić na życie w społecznościach, którym służą. Wiele osób młodych jest zmuszonych do przerwania nauki, odrzucenia ofert pracy, opóźnienia założenia lub powiększenia rodziny lub do mieszkania w lokalach, które są przepełnione i nie spełniają norm. Członkowie naszego społeczeństwa znajdujący się w najbardziej niekorzystnej sytuacji zmagają się z największymi trudnościami, stojąc w obliczu rosnących czynszów, ograniczonego dostępu do mieszkań socjalnych i coraz większego ryzyka bezdomności. W związku z tym, że koszty utrzymania stale rosną, coraz więcej Europejczyków musi dokonywać poświęceń, aby związać koniec z końcem.

W niektórych obszarach kryzys jest szczególnie dotkliwy. Europejskie miasta i popularne ośrodki turystyczne zmagają się z najsilniejszą presją. Jednocześnie obszary wyludniające się i obszary wiejskie, w tym niektóre najbardziej oddalone regiony UE, mierzą się ze spadkiem cen i trudnościami dotyczącymi dostępu do usług kluczowych – w tym usług społecznych – i podstawowej infrastruktury.

Wraz z niniejszym planem Komisja przedstawia **analizę głównych czynników powodujących kryzys mieszkaniowy**¹, która stanowi podstawę przedstawionych kierunków polityki i działań.

2. Odpowiedź Europy: Plan na rzecz przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań wysokiej jakości

Wspólne wyzwanie związane z mieszkalnictwem, przed którym stoi Europa, wymaga wspólnej reakcji. UE może i musi odgrywać większą rolę we wspieraniu, koordynowaniu i zwiększaniu wysiłków krajowych, regionalnych i lokalnych – nie poprzez ich zastąpienie, lecz poprzez określenie wspólnych ambitnych celów i zapewnienie zasobów. Rozwiązania europejskie muszą odzwierciedlać różnorodność potrzeb mieszkaniowych, rynków i systemów zarządzania na całym kontynencie, a jednocześnie przyczyniać się do osiągnięcia wspólnych celów.

Działania przedstawione w niniejszym planie opierają się na szeroko zakrojonych konsultacjach, w tym konsultacjach publicznych, w ramach których otrzymano ponad 13 300 odpowiedzi. Plan jest odpowiedzią na apel Rady Europejskiej z października 2025 r. o przedstawienie ambitnego i kompleksowego planu na rzecz przystępnych cenowo mieszkań². Opiera się on na pracach Parlamentu Europejskiego prowadzonych w ramach Komisji

¹ Zob. dokument roboczy służb Komisji. COM(2025) 1025

² Konkluzje Rady Europejskiej z dnia 23 października 2025 r. Zob.: [20251023-european-council-conclusions-pl.pdf](#).

Specjalnej ds. Kryzysu Mieszkaniowego w Unii Europejskiej oraz Rady ds. Zatrudnienia, Polityki Społecznej, Zdrowia i Ochrony Konsumentów³. Komisja zebrała również uwagi od Europejskiego Komitetu Regionów, Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego, przedstawicielei miast i regionów w całej UE oraz szerokiego grona zainteresowanych stron. Plan opiera się ponadto na niezależnych zaleceniach Rady Konsultacyjnej ds. Mieszkalnictwa⁴.

Europejski plan na rzecz przystępnych cenowo mieszkań opiera się na **czterech filarach**, w których należy podjąć działania:

- I. zwiększenie podaży;
- II. pobudzenie inwestycji;
- III. umożliwienie natychmiastowego wsparcia przy jednoczesnym przyspieszaniu reform;
- IV. wspieranie osób najbardziej dotkniętych kryzysem.

W ramach tych czterech filarów w niniejszym planie określono **dziesięć kluczowych obszarów działania**, w których UE może wnieść wartość dodaną i wspierać wysiłki innych organów publicznych i zainteresowanych stron, w tym nową inicjatywę ustawodawczą dotyczącą **krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych** w ramach **aktu w sprawie przystępnych cenowo mieszkań, pakiet uproszczeń i pobudzenie nowych inwestycji** w ramach obecnych i kolejnych wieloletnich ram finansowych (WRF). Zaproponowano w nim również obszary, w których państwa członkowskie mogłyby i powinny działać priorytetowo. Nowy **europejski sojusz na rzecz mieszkalnictwa** będzie wspierał te działania w drodze współpracy i wymiany dobrych praktyk między państwami członkowskimi, miastami, regionami, innymi instytucjami UE i zainteresowanymi stronami.

Europejski plan na rzecz przystępnych cenowo mieszkań przedstawiono wraz z **przeglądem zasad pomocy państwa** dotyczących usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym mającym na celu lepsze wspieranie podaży przystępnych cenowo mieszkań, **europejską strategią na rzecz budownictwa mieszkaniowego** oraz komunikatem i wnioskiem dotyczącym zalecenia Rady w sprawie **nowego europejskiego Bauhausu**. W 2026 r. zostanie on uzupełniony o pakiet energetyczny dla obywateli, którego celem będzie dalsze obniżenie rachunków za energię, zapewnienie sprawiedliwej transformacji, wyeliminowanie ubóstwa energetycznego oraz wzmocnienie pozycji ludzi i społeczności.

Filar I. Zwiększenie podaży

Rozwiązanie problemu niedopasowania między podażą mieszkań a popytem na nie wymaga znacznego wzrostu liczby nowych domów, zwłaszcza na obszarach o wysokim popycie. Zwiększanie liczby mieszkań socjalnych i przystępnych cenowo jest szczególnie ważne dla wspierania gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach.

Podaż mieszkań ograniczają niska wydajność, niewystarczająca skala i moc produkcyjna oraz wysokie koszty w przemyśle budowlanym i remontowym, a także brak wykwalifikowanej siły roboczej. Wiele skomplikowanych przepisów na wszystkich szczeblach sprawowania rządów prowadzi do dodatkowych opóźnień i kosztów. Zainspirowana nowym europejskim Bauhausem Europa musi przeprowadzić transformacji mieszkaniowej, która łączy przystępność

³ Konkluzje prezydencji z dnia 1 grudnia 2025 r.

⁴ https://housing.ec.europa.eu/document/e8944c5e-6098-495c-8ecc-da7da9738588_en

cenową ze zrównoważonością i jakością w celu stworzenia inkluzywnych przestrzeni mieszkalnych dostosowanych do przyszłych wyzwań. Inwestycje w cyfryzację na każdym etapie planowania, projektowania, wydawania pozwoleń i eksploatacji mieszkań dodatkowo wesprą podaż mieszkań.

Priorytetem powinna być maksymalizacja efektywnego wykorzystania istniejących zasobów budowlanych – unikanie zbędnych rozbiórek i odpadów – obok budowy nowych obiektów. Obejmuje to renowację nieefektywnych budynków i zmianę ich przeznaczenia oraz przywrócenie do użytku pustostanów, a także uregulowanie krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych, w przypadku gdy konkuruje on z długoterminowym użytkowaniem mieszkań. Ulepszenie połączeń transportowych i sieci szerokopasmowych, a także zapewnienie usług kluczowych, może również zwiększyć rentowność i atrakcyjność niedostatecznie wykorzystywanych mieszkań na obszarach wiejskich, pomagając zmniejszyć presję na rynki miejskie oraz wspierając harmonijny i zrównoważony rozwój w całej UE.

Działanie 1. Zwiększenie wydajności, mocy produkcyjnych i innowacyjności przemysłu budowlanego

W ciągu ostatnich dziesięciu lat koszty budowy i renowacji rosły szybciej niż inflacja, podczas gdy wydajność przemysłu uległa stagnacji. Budownictwo ma kluczowe znaczenie dla konkurencyjności Europy i wymaga zwiększenia mocy produkcyjnych oraz skali, aby sprostać popytowi na nieruchomości mieszkalne. Większe **inwestycje w technologię, przejście na gospodarkę o bardziej zamkniętym obiegu, innowacyjne materiały i wykorzystanie nowoczesnych metod budowlanych** dzięki nowym normom zharmonizowanym pozwoliłyby zaoszczędzić czas i koszty i zwiększyć odporność łańcucha dostaw.

Hiszpański projekt strategiczny na rzecz odbudowy i transformacji gospodarczej w budownictwie uprzemysłowionym ma na celu zapewnienie 15 000 przystępnych cenowo, energooszczędnych mieszkań wysokiej jakości rocznie, przy czym inwestycje w wysokości 1,3 mld EUR w ciągu 10 lat mają pobudzić inwestycje prywatne o wartości 1,4 EUR na

Niedobory siły roboczej i kwalifikacji w sektorze budowlanym są obecnie trzykrotnie wyższe niż dziesięć lat temu. Do 2035 r. spodziewanych jest ponad 4 mln nowych miejsc pracy⁵. W związku z tym należy zwiększyć atrakcyjność kariery w budownictwie dla nowych talentów, w tym kobiet. Podczas gdy 11 % pracowników mobilnych w UE i 34 % mobilnych osób samozatrudnionych pracuje w budownictwie, tylko 1 % usług budowlanych jest świadczonych transgranicznie w UE. Pakiet na rzecz sprawiedliwej mobilności pracowników planowany na 2026 r. poprawi egzekwowanie przepisów UE dotyczących pracowników mobilnych.

Zdrowy, dobrze funkcjonujący i konkurencyjny rynek budownictwa i renowacji ma również zasadnicze znaczenie dla utrzymania niskich cen. Komisja zachowa czujność w odniesieniu do wszelkich dowodów na działania antykonkurencyjne, które mogą uzasadniać podjęcie działań na szczeblu UE.

Cel	Silniejszy przemysł dla celów pobudzenia budownictwa mieszkaniowego i renowacji
-----	--

⁵ Prognoza umiejętności Europejskiego Centrum Rozwoju Kształcenia Zawodowego (Cedefop).

<p>Sposób realizacji</p>	<p>Aby wesprzeć przemysł budowlany w stawianiu czoła wyzwaniu, jakim jest zapewnienie przystępnych cenowo mieszkań, Komisja będzie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • w koordynacji z przemysłem wspierać innowacje w zakresie materiałów i metod budowlanych i renowacyjnych oraz wspierać przejście na działanie w bardziej zamkniętym obiegu i na procesy cyfrowe za pośrednictwem nowej europejskiej strategii na rzecz budownictwa mieszkaniowego przedstawionej wraz z niniejszym planem⁶; • zapewniać przedsiębiorstwom i specjalistom możliwości transgranicznego świadczenia usług budowlanych, bez obniżania norm pracy i standardów społecznych, za pośrednictwem aktu o usługach budowlanych (IV kw. 2026 r.); • rozwiązywać problem niedoboru wykwalifikowanej siły roboczej w sektorze budowlanym poprzez wdrożenie programów szkoleniowych na dużą skalę oraz programów przygotowania zawodowego w zawodach związanych z budownictwem za pośrednictwem paktu na rzecz umiejętności, akademii nowego europejskiego Bauhausu i programu Erasmus+ oraz propagowania innowacji w budownictwie w programach nauczania, w oparciu o inicjatywę „BUILD UP Skills”⁷; • monitorować wszelkie potencjalne praktyki antykonkurencyjne w sektorze budowlanym oraz, w razie potrzeby, podejmować działania w ścisłej współpracy w ramach Europejskiej Sieci Konkurencji w sprawach prowadzonych przez jej członków. <p>Zachęca się państwa członkowskie do korzystania z możliwości oferowanych przez prawo Unii poprzez wspieranie inwestycji, które mogą sprawić, że budownictwo stanie się bardziej przystępne cenowo – co obejmuje stosowanie nowoczesnych metod budownictwa i renowacji, a także innowacyjnych materiałów, rozwiązań w zakresie dostępności oraz przygotowania zawodowego na dużą skalę, podnoszenia i zmiany kwalifikacji – a także bardziej zrównoważone – poprzez inwestycje w niskoemisyjną i opartą na biotechnologii europejską produkcję lub włączenie odpowiednich kryteriów do zamówień publicznych i systemów wsparcia.</p>
--------------------------	---

Działanie 2. Ograniczenie formalności administracyjnych w celu zwiększenia podaży mieszkań

Podaż mieszkań podlega wielu rygorystycznym przepisom ustanowionym na szczeblu unijnym, krajowym, regionalnym i lokalnym, które mają na celu zachowanie bezpieczeństwa

⁶ COM(2025) 991.

⁷ Inicjatywa ta, w ramach podprogramu „Przejście na czystą energię” programu LIFE, jest rozszerzana na wszystkie państwa członkowskie.

i jakości życia, wspieranie realizacji celów społecznych i gospodarczych oraz ochronę środowiska i dziedzictwa kulturowego. Przepisy te przybierają różne formy, w tym kodeksów budowlanych, polityki użytkowania gruntów i zagospodarowania przestrzennego, zamówień publicznych i podatków lokalnych. Zbyt często jednak prowadzą one do złożoności administracyjnej skutkującej zbędnymi kosztami i opóźnieniami, ograniczając podaż mieszkań tam, gdzie są one najbardziej potrzebne.

Komisja już podejmuje i nadal będzie podejmować **działania mające na celu uproszczenie ram legislacyjnych UE** w sposób, który korzystnie wpłynie na podaż mieszkań, w tym – w stosownych przypadkach – poprzez włączenie kwestii mieszkalnictwa do innych odpowiednich działań upraszczających. W lipcu 2025 r. Komisja przyjęła zmiany w ramach zrównoważonego finansowania w celu uproszczenia sprawozdawczości dla sektora budowlanego i zmniejszenia obciążeń administracyjnych, w tym dla wielu mikroprzedsiębiorstw oraz małych i średnich przedsiębiorstw (MŚP) prowadzących działalność w zakresie budownictwa i renowacji⁸. 10 grudnia 2025 r. Komisja Europejska przedstawiła rozporządzenie mające na celu przyspieszenie ocen oddziaływania na środowisko⁹ oraz przyspieszenie i usprawnienie procesów wydawania pozwoleń dla sektorów strategicznych, w tym przystępnych cenowo mieszkań i mieszkań socjalnych. Możliwe jest dalsze uproszczenie przepisów UE i lepsze wykorzystanie istniejącej elastyczności w celu wsparcia zwiększania podaży mieszkań.

Jednocześnie **większość przepisów, które mają wpływ na podaż mieszkań, jest ustanawiana przez państwa członkowskie, w tym na szczeblu regionalnym i lokalnym**, co często skutkuje złożonymi przeciwstawnymi przepisami w całej UE i w niektórych państwach członkowskich. Przykłady obejmują ograniczenia wysokości lub objętości budynku, a także narzucanie minimalnych rozmiarów działek lub liczby miejsc parkingowych, przy czym wszystkie te czynniki ograniczają gęstość zabudowy mieszkaniowej, podnoszą koszty i stwarzają konieczność wykorzystania większej powierzchni gruntów. Informacje o projektach są często przechowywane w oddzielnych systemach, nie we wszystkich z nich w formie cyfrowej, co wymaga ręcznego przeglądania dokumentów.

Dzięki portalowi kompleksowej obsługi umożliwiającemu sprawdzenie obowiązujących przepisów oraz dzięki przejściu od podejścia „potrzebujesz zezwolenia, chyba że” do podejścia „nie potrzebujesz zezwolenia, chyba że” niderlandzka inicjatywa Omgevingswet skróciła czas wydawania zezwoleń z 26 tygodni do 8 tygodni.

Niemiecka norma „Hamburg Standard” to zestaw 65 środków mających na celu zmniejszenie kosztów subsydiowanego budownictwa mieszkaniowego do 3 000 EUR za m².

Estonia posiada w pełni cyfrowy system pozwoleń na budowę, z którego korzysta wszystkie 79 gmin i w ramach którego przetwarza się ponad 42 000

Uproszczenie przepisów i procedur, które ograniczają podaż mieszkań, wymaga zatem **wspólnych wysiłków** ze strony organów unijnych, krajowych, regionalnych i lokalnych, przy jednoczesnym poszanowaniu szerszych celów politycznych, w tym dotyczących klimatu i środowiska.

Cel	Szybsze i prostsze procedury administracyjne w zakresie podaży mieszkań
-----	--

⁸ [Akt delegowany Komisji zmieniający akty delegowane dotyczące ujawniania informacji w zakresie systematyki, klimatu i środowiska.](#)

⁹ COM(2025) 984.

Sposób realizacji	<p>Komisja przyczyni się do ograniczenia formalności administracyjnych, aby ułatwić dostarczanie przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań tam, gdzie są one najbardziej potrzebne, przedstawiając pakiet uproszczeń dotyczących mieszkalnictwa (2027 r.) obejmujący:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kompleksowe mapowanie odpowiednich przepisów i inicjatyw UE i ich łącznego wpływu na podaż i przystępność cenową mieszkań, określające wszelkie możliwości zmniejszenia zbędnych obciążeń administracyjnych, w szczególności dla MŚP, przyspieszenia procesów wydawania pozwoleń i renowacji oraz zwiększenia oszczędności kosztowej, przy jednoczesnym poszanowaniu szerszych celów polityki; • wsparcie dla państw członkowskich w skutecznym wdrażaniu przepisów UE, w tym możliwości uproszczenia wprowadzone w ramach wniosku dotyczącego rozporządzenia w sprawie przyspieszenia ocen oddziaływania na środowisko oraz wymiana najlepszych praktyk w zakresie uproszczenia na szczeblu krajowym, regionalnym i lokalnym w ramach europejskiego sojuszu na rzecz mieszkalnictwa, ze szczególnym uwzględnieniem cyfryzacji jako czynnika sprzyjającego. <p>Zachęca się państwa członkowskie do uproszczenia krajowych, regionalnych i lokalnych przepisów dotyczących planowania, zagospodarowania przestrzennego i wydawania pozwoleń oraz kodeksów budowlanych, a także do zwiększenia zdolności administracyjnych, w tym w zakresie digitalizacji. Wzywa się je również do korzystania z elastyczności oferowanej w dyrektywach w sprawie zamówień publicznych w celu wspierania zapewniania mieszkań w sposób racjonalny pod względem kosztów i efektywny, w szczególności za pośrednictwem przyspieszonych procedur i wspólnych zamówień.</p>
-------------------	---

Działanie 3. Łączenie przystępności cenowej, zrównoważoności i jakości w mieszkalnictwie

Zwiększenie przystępności cenowej mieszkań nie powinno odbywać się kosztem zrównoważoności, w tym odporności, lub jakości. Koszty energii stanowią znaczną część ogólnych kosztów utrzymania gospodarstw domowych. W Planie działania na rzecz przystępnej cenowo energii Komisja zachęcała państwa członkowskie do obniżenia podatków i opłat w celu zachęcenia do elektryfikacji i obniżenia cen. Prostsze warunki umowne i większa przejrzystość dla konsumentów zwiększą konkurencję i obniżą ceny. Ponadto sektor budowlany ma ogromny potencjał w zakresie ograniczania emisji gazów cieplarnianych oraz zużycia odpadów i wody dzięki przejściu na materiały bardziej innowacyjne, zdekarbonizowane i pochodzenia biologicznego.

Każde euro wydane na **efektywność energetyczną w mieszkalnictwie** przekłada się na 12 EUR oszczędności energii w całym okresie realizacji inwestycji. Przyspieszenie renowacji w celu poprawy charakterystyki energetycznej budynków mieszkalnych ma zatem kluczowe znaczenie dla obniżenia kosztów. Aby podjąć działania, potrzebny jest jednak dostęp zarówno do finansowania, jak i wiarygodnych informacji. Gospodarstwa domowe powinny mieć również możliwość produkowania własnej energii ze źródeł odnawialnych, tak aby mogły oszczędzać na rachunkach za energię i generować korzyści, które mogą współdzielić z sąsiadami w społeczności energetycznej.

Zrównoważoność w mieszkalnictwie dotyczy również materiałów, wody, mobilności lokalnej, narażenia na zanieczyszczenie powietrza i hałas oraz przystosowania się do zmieniającego się klimatu. Włączenie odporności wodnej, zrównoważonej gospodarki wodnej i należytego zarządzania ryzykiem powodziowym do inwestycji mieszkaniowych, jak określono w Europejskiej strategii odporności gospodarki wodnej¹⁰, umożliwi długoterminową zrównoważoność i przystępność cenową.

Mieszkania socjalne i przystępne cenowo powinny być takiej **jakości, na jaką zasługują Europejczycy**, ze szczególnym uwzględnieniem inkluzywności, sprawiedliwości, zdrowia, bezpieczeństwa, dostępności oraz zdolności do adaptacji dla wszystkich pokoleń. Od czasu powstania w 2020 r. nowy europejski Bauhaus¹¹ przyczynia się do propagowania wartości dotyczących zrównoważoności, jakości i inkluzywności w celu poprawy codziennego życia ludzi i przemiany dzielnic, w których mieszkają. Wspiera przystępne cenowo, zrównoważone i wysokiej jakości mieszkalnictwo przez zwiększanie skali finansowania oraz opracowywanie i powielanie nowych rozwiązań na rzecz bardziej inkluzywnych, sprawiedliwych i dostępnych dzielnic. Również inne inicjatywy, takie jak misja UE w zakresie neutralnych dla klimatu i inteligentnych miast oraz misja UE w zakresie przystosowania się do zmiany klimatu, promują stosowanie innowacyjnych i oszczędnych rozwiązań w zakresie przystępności cenowej, zrównoważoności, odporności na zmianę klimatu i jakości w środowisku zbudowanym.

Cel	Obniżenie kosztów utrzymania ponoszonych przez Europejczyków przy jednoczesnym utrzymaniu wysokich standardów
Sposób realizacji	<p>Komisja:</p> <ul style="list-style-type: none"> • obniży rachunki za energię gospodarstw domowych, przyspieszając renowacje za pośrednictwem: <ul style="list-style-type: none"> ○ nowych partnerstw na rzecz lepszych mieszkań w celu przewyciężenia praktycznych barier na szczeblu lokalnym w zapewnianiu finansowania i osiągnięciu skali (2026 r.); ○ wytycznych dotyczących usług punktu kompleksowej obsługi w zakresie renowacji budynków mieszkalnych w ramach pakietu wsparcia na rzecz finansowania efektywności energetycznej; ○ wspierania państw członkowskich w opracowywaniu kompleksowych krajowych planów renowacji budynków (2026 r.); • będzie pomagać społecznościom i gospodarstwom domowym w oszczędzaniu pieniędzy i uzyskiwaniu dodatkowych korzyści z energii ze źródeł odnawialnych za pośrednictwem wspierania rozwoju społeczności energetycznych za pomocą praktycznych narzędzi służących usuwaniu istniejących barier administracyjnych, technicznych i finansowych w ramach Planu działania dotyczącego społeczności energetycznych (2026 r.); • będzie wspierać rewitalizację dzielnic i zwiększać dostęp do finansowania w odniesieniu do rozwiązań kierowanych przez

¹⁰ COM(2025) 280 final.

¹¹ https://new-european-bauhaus.europa.eu/index_pl.

	<p>społeczność na rzecz przystępnych cenowo mieszkań za pośrednictwem nowego europejskiego Bauhausu¹².</p> <p>Zachęca się państwa członkowskie do priorytetowego traktowania renowacji i zmiany przeznaczenia istniejących budynków przy jednoczesnym unikaniu rozbiórek, które są niepotrzebne, jako sposobu na rewitalizację dzielnic.</p>
--	---

Filar II. Pobudzenie inwestycji

Ogólne inwestycje w mieszkalnictwo, w tym finansowanie zarówno publiczne, jak i prywatne, zmniejszyły się w wielu państwach członkowskich i utrzymują się poniżej poziomów niezbędnych do zwiększenia podaży mieszkań. Wynika to ze zmniejszenia inwestycji z kilku kluczowych źródeł, takich jak gospodarstwa domowe, banki i budżety publiczne. W grę wchodzi kilka czynników: mniejsze finansowanie publiczne dostępne w następstwie wielkiego kryzysu finansowego, rosnące koszty gruntów i budowy, zaostrzone warunki udzielania pożyczek. Aby wygenerować inwestycje niezbędne do wypełnienia luki mieszkaniowej w ciągu następnego dziesięciolecia, konieczne będzie pobudzenie większej liczby inwestycji publicznych i prywatnych.

UE wspiera ten cel, pobudzając **inwestycje związane z mieszkalnictwem o wartości co najmniej 43 mld EUR** w ramach obecnych WRF za pośrednictwem funduszy polityki spójności, InvestEU, LIFE, Programu na rzecz jednolitego rynku i programu „Horyzont Europa”, a także NextGenerationEU. W przyszłości ze Społecznego Funduszu Klimatycznego finansowane będą inwestycje w efektywność energetyczną i renowację budynków oraz czyste ogrzewanie i chłodzenie.

Wciąż jednak pozostaje wiele do zrobienia. **Przegląd śródkresowy rozporządzenia w sprawie polityki spójności**¹³ umożliwia obecnie państwom członkowskim i regionom przeznaczenie środków finansowych na przystępne cenowo mieszkania, oprócz już zaplanowanych 10,4 mld EUR¹⁴ na efektywność energetyczną i mieszkalnictwo socjalne, zapewniając im jednocześnie elastyczność i zachęty finansowe przy przeprogramowywaniu funduszy pod kątem mieszkalnictwa. Ta elastyczność regulacyjna i możliwość zastosowania wyższej stopy współfinansowania unijnego inwestycji mieszkaniowych utrzymują się do lat 2029–2030, co ułatwi dalsze przeprogramowanie w nadchodzących latach. Ponadto nowy model instrumentu finansowego pomoże w zwiększeniu finansowania polityki spójności za pomocą innych zasobów¹⁵.

*W wyniku śródkresowego przeglądu polityki spójności **Chorwacja** rozszerzy swoje zasoby mieszkaniowe przeznaczone na wynajem po przystępnych cenach na obszarach miejskich. Finansowanie unijne w wysokości 15 mln EUR zostanie pozyskane dzięki pożyczkom z podziałem ryzyka zarządzanym przez krajowy bank prorozwojowy HBOR. Część pożyczek może*

Nowe możliwości finansowania zostaną odblokowane w **kolejnym długoterminowym budżecie UE na lata 2028–2034**. W szczególności przyszłe plany partnerstwa krajowego i regionalnego uwzględniają mieszkania socjalne i przystępne cenowo jako jeden z celów

¹² COM(2025) 1026 i COM(2025) 1027.

¹³ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady zmieniające rozporządzenia (UE) 2021/1058 i (UE) 2021/1056 w odniesieniu do środków szczególnych mających na celu sprostanie strategicznym wyzwaniom w kontekście przeglądu śródkresowego.

¹⁴ W tym współfinansowanie krajowe.

¹⁵ Zob.: [swd-affordable-housing-2025_pl.pdf](#).

szczegółowych, umożliwiając państwom członkowskim sprostać szczególnym wyzwaniom związanym z inwestycjami i reformami związanymi z mieszkalnictwem¹⁶. Instrument UE przyczynia się również do zapewnienia mieszkań socjalnych i przystępnych cenowo, natomiast Erasmus+ może zapewnić wsparcie mieszkaniowe dla studentów w celu ułatwienia i zwiększenia dostępu do mobilności, wolontariatu i uczenia się. Ponadto Europejski Fundusz Konkurencyjności uwzględnia w swoich ogólnych celach infrastrukturę społeczną i umożliwia wspieranie dekarbonizacji budynków.

Równolegle ze zwiększonym wsparciem na szczeblu UE również państwa członkowskie muszą zwiększyć inwestycje. Dlatego też Komisja ułatwia państwom członkowskim finansowe wspieranie przystępnych cenowo mieszkań za pośrednictwem przedstawionej poniżej rewizji zasad pomocy państwa.

Aby pobudzić inwestycje w podaż mieszkań, niezbędna jest szeroka koalicja podmiotów upoważnionych do działań finansowych. Europejski Bank Inwestycyjny (EBI) wspiera te działania za pośrednictwem swojego planu działania na rzecz przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań. Krajowe i regionalne banki rozwoju oraz inne międzynarodowe instytucje finansowe, takie jak Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju (EBOR) oraz Bank Rozwoju Rady Europy, odgrywają kluczową rolę w mobilizowaniu kapitału publicznego i prywatnego oraz świadczeniu wsparcia doradczego.

Duński Krajowy Fundusz Budownictwa „Landsbyggefonden” to fundusz odnawialny utworzony w 1967 r. w celu wspierania mieszkalnictwa nienastawionego na zysk. To system samofinansowania głównie z opłat pobieranych od najemców mieszkań w organizacjach mieszkaniowych nienastawionych na zysk, a jego zasoby wykorzystuje się do renowacji, utrzymania i budowy mieszkań socjalnych oraz świadczenia usług społecznych. Podobne fundusze odnawialne istnieją w innych państwach członkowskich, w tym w **Austrii, Słowenii i Niderlandach**, gdzie są one wykorzystywane do wspierania rozwoju, renowacji i długoterminowego

Opracowanie i ugruntowanie skalowalnych, innowacyjnych modeli finansowania w oparciu o udane przykłady, takie jak fundusze odnawialne¹⁷, dodatkowo pomoże w budowaniu synergii między kapitałem publicznym i prywatnym.

Działanie 4. Pobudzanie dodatkowych inwestycji publicznych i prywatnych

Możliwości inwestowania w przystępne cenowo mieszkania socjalne są nadal zbyt rozdrobnione i często nie mają widoczności potrzebnej do przyciągnięcia inwestorów i promotorów projektów. Niezbędne są inwestycje prywatne, przy czym należy wykorzystać wszystkie mechanizmy, w tym partnerstwa publiczno-prywatne. Należy uwolnić pełny potencjał europejskiego ekosystemu inwestycji mieszkaniowych. Aby rozwiązać ten problem, Komisja, w ścisłej współpracy z grupą EBI, krajowymi i regionalnymi bankami prorozwojowymi i międzynarodowymi instytucjami finansowymi takimi jak Bank Rozwoju Rady Europy, EBOR i innymi kluczowymi partnerami, opracowuje nową **paneuropejską platformę inwestycyjną na rzecz przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań**.

¹⁶ Wpływ ten można jeszcze bardziej zwiększyć dzięki wykorzystaniu pożyczek na realizację polityki dla państw członkowskich, które będą w stanie wspierać krajowe i regionalne plany partnerstwa.

¹⁷ Fundusz odnawialny jest systemem finansowym wykorzystywanym do ciągłego uzupełniania i ponownego wykorzystywania kapitału do określonych celów, takich jak finansowanie projektów lub udzielanie pożyczek. W miarę jak pożyczki są zwracane, kapitał jest pożyczany na inny projekt, co pozwala na jego wielokrotne wykorzystanie.

W tym kontekście Komisja z dużym zadowoleniem przyjmuje fakt, że **krajowe i regionalne banki prorozwojowe** będą dążyć do zainwestowania **375 mld EUR w zasobach** do 2029 r. w przystępne cenowo i zrównoważone mieszkania socjalne, w tym za pośrednictwem Programu InvestEU, oraz że **grupa EBI** znacznie zwiększyła swoje finansowanie na rzecz przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań i dąży do dalszego zwiększenia tego finansowania w nadchodzących latach, rozszerzenia wsparcia we wszystkich państwach członkowskich i wykorzystania funduszy UE w celu zapewnienia wsparcia doradczego państwom członkowskim, regionom i miastom. Komisja z zadowoleniem przyjmuje również znaczne wsparcie, którego międzynarodowe instytucje finansowe, takie jak **Bank Rozwoju Rady Europy** i **EBOR**, już udzielają i będą udzielać w nadchodzących latach.

Platforma będzie wspierać współpracę między organami publicznymi a inwestorami prywatnymi w celu łączenia zasobów i zwiększenia inwestycji w podaż mieszkań w całej UE. Zapewni ona bezpośredni dostęp do informacji na temat możliwości finansowania, najlepszych praktyk, studiów przypadku i innowacyjnych podejść we wszystkich państwach członkowskich. Pomoże opracować skalowalne i innowacyjne modele finansowania oraz wspierać łączenie projektów za pośrednictwem portalu cyfrowego, grupy ekspertów i dobrowolnych krajowych ośrodków finansowania. Platforma uzupełni narzędzia zaproponowane w kolejnych wieloletnich ramach finansowych służące ułatwieniu beneficjentom dostępu do funduszy UE, w szczególności Centralny Portal¹⁸. Będzie ona działać w synergii, a w stosownych przypadkach opracuje wspólne działania z europejską koalicją na rzecz finansowania efektywności energetycznej, ustanowioną w 2024 r. w celu pobudzenia finansowania prywatnego na rzecz efektywności energetycznej.

Barierą dla inwestycji, na którą zwracają uwagę podmioty działające na rynku, jest brak ram odniesienia na potrzeby oceny społecznych skutków inwestycji mieszkaniowych, co przekłada się na niepewność w ocenie projektów, wysokie koszty należytej staranności i nieproporcjonalne wymogi sprawozdawcze dla podmiotów oferujących mieszkania. Rozważenie dobrowolnych wytycznych na szczeblu UE opartych na praktykach rynkowych mogłoby ułatwić współpracę publiczno-prywatną i pobudzić inwestycje bez wprowadzania nowych obowiązków w zakresie etykietowania lub ujawniania informacji.

¹⁸ Centralny Portal stanie się pojedynczym punktem dostępu do skonsolidowanych informacji na temat możliwości finansowania dla promotorów projektów w kolejnych WRF.

Cel	Zwiększenie inwestycji publicznych i prywatnych na rzecz przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań
Sposób realizacji	<p>Komisja:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zwiększy możliwości w zakresie dostępu do finansowania, najlepszych praktyk i innowacyjnych metod finansowania w celu pobudzenia inwestycji publicznych i prywatnych za pomocą nowej paneuropejskiej platformy inwestycyjnej na rzecz przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań, w tym portalu cyfrowego, grupy ekspertów i ośrodków krajowych (III kw. 2026 r.); • pobudzi nowe inwestycje w mieszkalnictwo w ramach obecnych WRF, co obejmuje dodatkowe 10 mld EUR szacowane na lata 2026 i 2027 w ramach InvestEU¹⁹ oraz co najmniej 1,5 mld EUR na podstawie otrzymanych dotychczas wniosków państw członkowskich i regionów dotyczących przeprogramowania funduszy objętych polityką spójności w ramach przeglądu śródkresowego²⁰. Dodatkowe wsparcie będzie również pochodzić ze Społecznego Funduszu Klimatycznego; • zaoferuje nowe możliwości zwiększenia inwestycji mieszkaniowych w następnych WRF, w szczególności w ramach planów partnerstwa krajowego i regionalnego oraz Instrumentu UE, a także Europejskiego Funduszu Konkurencyjności i nowego Instrumentu EFF InvestEU, w oparciu o udany model programu InvestEU; • pomoże państwom członkowskim w opracowaniu skalowalnych i innowacyjnych modeli finansowania inwestycji mieszkaniowych, takich jak dług/kapitał własny, instrumenty łączone, obligacje mieszkaniowe, fundusze odnawialne, poprzez wymianę najlepszych praktyk i pomoc techniczną, w stosownych przypadkach z wykorzystaniem funduszy UE; • zbada możliwości opracowania dobrowolnych, rynkowych ram inwestycyjnych na rzecz przystępnych cenowo mieszkań socjalnych, aby pomóc inwestorom zwiększyć skalę ich inwestycji. • zapewni państwom członkowskim wytyczne, aby pomóc im w opracowywaniu rozwiązań finansowych i prawnych wspierających mieszkania socjalne i przystępne cenowo, z uwzględnieniem również kwestii związanych z długiem publicznym. <p>Zachęca się państwa członkowskie i regiony do zwiększenia inwestycji w celu wsparcia mieszkalnictwa socjalnego i przystępnego cenowo, w tym do korzystania z instrumentów finansowych i finansowania mieszanego w ramach obecnej polityki spójności oraz za pośrednictwem krajowych i regionalnych planów partnerstwa w kolejnych WRF.</p>

Działanie 5. Umożliwienie szybszego i prostszego wsparcia publicznego na rzecz mieszkań socjalnych i przystępnych cenowo

¹⁹ W tym dzięki dodatkowej gwarancji wynikającej ze zmiany zbiorczej.

²⁰ Wnioski otrzymane już przez państwa członkowskie na dzień 11 grudnia 2025 r., w tym współfinansowanie krajowe.

Komisja odpowiada na wnioski organów lokalnych, regionalnych i krajowych oraz zainteresowanych stron o dokonanie przeglądu zasad pomocy państwa w celu ułatwienia finansowania przystępnych cenowo mieszkań.

Zgodnie z obowiązującymi unijnymi zasadami pomocy państwa członkowskie mogą wspierać mieszkalnictwo socjalne w sposób elastyczny na podstawie decyzji w sprawie usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym, aby pomóc grupom znajdującym się w niekorzystnej sytuacji i mniej uprzywilejowanym społecznie, w tym osobom doświadczającym bezdomności. To wsparcie nie musi być zgłaszane Komisji, niezależnie od kwoty. Wsparcie na rzecz przystępnych cenowo mieszkań było jednak ograniczone do 15 mln EUR rocznie, a wyższe kwoty wymagały zgłoszenia²¹.

Aby ułatwić wsparcie na rzecz przystępnych cenowo mieszkań dla gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach, w tym pracowników o krytycznym znaczeniu, gospodarstw domowych o szczególnych warunkach rodzinnych, osób z niepełnosprawnościami i studentów, Komisja postanowiła dokonać rewizji decyzji w sprawie usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym. Chociaż w tej decyzji zasady wsparcia mieszkalnictwa socjalnego zasadniczo pozostają niezmienione, wyraźnie włącza się **nową kategorię przystępnych cenowo mieszkań** do kategorii zwolnionych z obowiązku zgłoszenia, w przypadku których nie ma maksymalnego pułapu rekompensaty. W ten sposób państwa członkowskie mogą utrzymać istniejące programy mieszkań socjalnych i stworzyć dodatkowe programy przystępnych cenowo mieszkań dla innych grup docelowych. W ramach rewizji zostaną również uproszczone, zaktualizowane i doprecyzowane niektóre pojęcia zawarte w decyzji w sprawie usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym. Służby Komisji zapewnią państwom członkowskim wytyczne i wsparcie na ich wniosek, aby pomóc im w opracowaniu usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym w zakresie mieszkań socjalnych i przystępnych cenowo zgodnie z zasadami pomocy państwa.

Cel	Zwiększenie inwestycji publicznych w przystępne cenowo mieszkania socjalne
Sposób realizacji	<p>Przygotowując niniejszy plan, Komisja dokonała rewizji zasad pomocy państwa, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> • umożliwić państwom członkowskim wspieranie projektów dotyczących przystępnych cenowo mieszkań bez uprzedniego zgłaszania ich Komisji i konieczności zatwierdzania tych projektów przez Komisję, jeżeli spełnione są warunki określone w decyzji w sprawie usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym; • umożliwić im określenie warunków wsparcia, grup docelowych, kryteriów kwalifikowalności, cen mieszkań i norm jakości mieszkań socjalnych i przystępnych cenowo zgodnie z ich kontekstem i potrzebami mieszkaniowymi; • uproszczyć wymogi administracyjne dotyczące pomocy państwa w zakresie zgłaszania, monitorowania i sprawozdawczości w odniesieniu do wszystkich usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym.

²¹ Wsparcie na rzecz przystępnych cenowo mieszkań należy do ogólnej kategorii usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym.

Filar III. Umożliwienie natychmiastowego wsparcia przy jednoczesnym przyspieszaniu reform

Niektóre dzielnice, zwłaszcza w miastach, ale również w innych bardzo popularnych miejscowościach turystycznych, zmagają się z poważnymi problemami związanymi z przystępnością cenową mieszkań. Na tych obszarach dotkniętych problemami mieszkaniowymi szybki rozwój krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych w połączeniu ze spekulacyjnymi praktykami inwestycyjnymi może nasilać konkurencję o ograniczone zasoby mieszkaniowe, co powoduje wzrost cen. Lokalni mieszkańcy mogą zostać wyparci z rynku ze względu na nieprzystępne ceny i czynsze, podczas gdy inni nie mogą podjąć pracy ani skorzystać z możliwości kształcenia, ponieważ nie są w stanie znaleźć mieszkań, na które mogą sobie pozwolić. Niedawne badanie Eurobarometr²² wykazało, że zdecydowanie najpilniejszym problemem dla Europejczyków mieszkających w miastach jest brak przystępnych cenowo mieszkań.

UE będzie wspierać obszary dotknięte problemami mieszkaniowymi w celu zwiększenia dostępności przystępnych cenowo mieszkań za pomocą środków ustawodawczych i nieustawodawczych. Obejmie to ramy dla organów publicznych służące identyfikacji obszarów dotkniętych problemami mieszkaniowymi i wyjaśnieniu, jakie ukierunkowane i proporcjonalne działania można podjąć w celu zarządzania krótkoterminowym najmem lokali mieszkalnych oraz ochrony i zwiększenia przystępności cenowej mieszkań na tych obszarach, w tym za pośrednictwem szybszego planowania i wydawania pozwoleń.

Uzupełnieniem tych działań muszą być długoterminowe reformy strukturalne mające na celu zwiększenie przystępności cenowej mieszkań w różnych obszarach znajdujących się pod kontrolą państw członkowskich, takich jak działania dotyczące pustostanów, rozwój mieszkalnictwa socjalnego, transportu lokalnego, opodatkowania i procedur administracyjnych.

Należy lepiej zrozumieć rolę, jaką w ogólnym kryzysie mieszkaniowym odgrywa zwiększona finansjalizacja i spekulacje, zwłaszcza biorąc pod uwagę brak danych i przejrzystości w tej dziedzinie.

Działanie 6. Rozwiązanie problemu krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych na obszarach dotkniętych problemami mieszkaniowymi

Krótkoterminowe zakwaterowanie rezerwowane za pośrednictwem platform internetowych oferuje wiele korzyści: większy wybór, dodatkowe udogodnienia dla konsumentów, dodatkowe dochody dla wynajmujących, zachętę do inwestowania w renowację, a także pobudzanie turystyki oraz zwiększanie dochodów i zatrudnienia. Wraz ze wzrostem o prawie 93 % w latach 2018–2024 zmienił się jednak jego charakter z okazjonalnych usług partnerskich w znaczącą działalność handlową, co może ograniczać podaż przystępnych cenowo mieszkań dla lokalnych mieszkańców na niektórych obszarach. W bardzo popularnych miejscach może stanowić nawet 20 % zasobów mieszkaniowych. Istnieje potrzeba zachowania korzyści płynących z krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych przy jednoczesnym ograniczeniu negatywnych skutków.

²² Public opinion on urban challenges and investment in cities [Opinia publiczna na temat wyzwań miejskich i inwestycji w miastach] – czerwiec 2025 r. – badanie Eurobarometr.

Organy i lokalne potrzebują większej pewności prawa, aby określić odpowiednie środki. Dostawcy usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych potrzebują również pewności co do tego, co jest możliwe z prawnego punktu widzenia. Istnieją obawy, że krótkoterminowy najem lokali mieszkalnych, w szczególności prowadzony przez profesjonalnych wynajmujących, konkuruje z tradycyjnymi podmiotami świadczącymi usługi w zakresie zakwaterowania, w tym MŚP, które muszą spełniać bardziej rygorystyczne wymogi krajowe, takie jak przepisy dotyczące bezpieczeństwa, odpowiedzialności i ochrony konsumentów.

Rozporządzenie w sprawie krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych²³, mające zastosowanie od maja 2026 r., zapewni większą przejrzystość i pomoże organom publicznym regulować rynek w sposób proporcjonalny dzięki wprowadzeniu wymogu obowiązkowej rejestracji wynajmujących i udostępniania danych na temat rzeczywistych transakcji między platformami cyfrowymi a organami krajowymi. Ponadto ważne będzie prawidłowe wdrożenie rozporządzenia, w tym wysiłki platform internetowych na rzecz przeprowadzania wyrównanych kontroli i usuwania zgłoszonych nielegalnych ofert.

W uzupełnieniu obowiązującego rozporządzenia Komisja zaproponuje **akt ustawodawczy** dotyczący krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i ustanawiający spójne, oparte na danych, jasne i przewidywalne ramy prawne UE, aby umożliwić organom lokalnym podejmowanie ukierunkowanych i proporcjonalnych działań oraz je w tym wspierać, zwłaszcza na obszarach dotkniętych problemami mieszkaniowymi, oraz wspierać zrównoważoną turystykę. Przyniesie to organom krajowym i lokalnym większą spójność prawną na jednolitym rynku w zakresie zarządzania usługami krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych, a jednocześnie zapewni im elastyczność przy pełnym poszanowaniu zasady pomocniczości. Umożliwi to państwom członkowskim, miastom i regionom zrównoważenie korzyści płynących z usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych z potencjalnymi negatywnymi skutkami dla rynków mieszkaniowych i społeczności. Inicjatywa ta stanowiłaby również odpowiedź na zawarty w sprawozdaniu Letty apel o podjęcie działań sektorowych na szybko rozwijających się rynkach usług w celu zbudowania bardziej zrównoważonego jednolitego rynku.

Cel	Rozwiązanie problemu niedoborów na obszarach dotkniętych problemami mieszkaniowymi
Sposób realizacji	<p>Komisja:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zaproponuje nową inicjatywę ustawodawczą w sprawie krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych, aby umożliwić organom publicznym podejmowanie zestawu uzasadnionych i proporcjonalnych środków, zwłaszcza w obszarach dotkniętych problemami mieszkaniowymi, oraz aby zająć się pozostałymi kwestiami, takimi jak ochrona konsumentów i rozróżnienie między wynajmującymi profesjonalnymi i nieprofesjonalnymi; • inicjatywa ta będzie centralnym elementem aktu o przystępnych cenowo mieszkaniach służącym wspieraniu organów publicznych w identyfikowaniu obszarów dotkniętych problemami mieszkaniowymi w oparciu o publicznie dostępne dane oraz umożliwi im, przy pełnym poszanowaniu zasady pomocniczości, podejmowanie środków w celu ochrony i zwiększania przystępności cenowej mieszkań w tych

²³ Rozporządzenie (UE) 2024/1028.

	<p>obszarach, w tym poprzez uproszczenie procedur administracyjnych, takich jak planowanie i wydawanie pozwoleń (działanie o charakterze ustawodawczym, IV kw. 2026 r.).</p> <p>Zachęca się państwa członkowskie do monitorowania danych dotyczących usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych na ich terytorium i oceny ich wpływu na przystępność cenową mieszkań.</p>
--	---

Działanie 7: Przeciwdziałanie spekulacjom na rynku mieszkaniowym

Potrzebne są inwestycje prywatne w mieszkalnictwo, przy czym znaczna takich inwestycji pochodzi z funduszy emerytalnych i ubezpieczeniowych, które zazwyczaj dążą do długoterminowych, stabilnych zysków. Inwestycje te odgrywają ważną rolę w zapewnianiu infrastruktury społecznej, w tym przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań. Jednocześnie sygnały wskazujące na krótkoterminowe inwestycje nastawione na zysk budzą obawy dotyczące zakłóceń na rynku, zawyżania cen i presji spekulacyjnej. W wielu miastach i ośrodkach turystycznych ceny mieszkań w coraz większym stopniu nie przystają do lokalnych dochodów. Ograniczone dane i brak przejrzystości w zakresie własności i kluczowych transakcji dotyczących nieruchomości utrudniają organom publicznym monitorowanie zmian na rynku. Poprawa gromadzenia i analizy takich danych jest warunkiem wstępnym oceny, a następnie podjęcia działań mających na celu ograniczenie zakresu i wpływu praktyk spekulacyjnych na rynek mieszkaniowy.

Zwiększenie liczby i dostępności przystępnych cenowo mieszkań socjalnych oraz wspieranie podmiotów oferujących mieszkania nienastawionych na zysk lub nastawionych na zysk w stopniu ograniczonym, w tym mieszkalnictwa spółdzielczego i wspólnotowych funduszy gruntowych, może pomóc w rozwiązaniu problemu zmienności cen dzięki utrzymaniu przystępnych cen w perspektywie długoterminowej. Takie przedsięwzięcia napotykają jednak przeszkody w zwiększaniu skali działalności, takie jak brak prawnego uznania i trudności w dostępie do finansowania. Polityka podatkowa i inne środki mogą również ograniczyć ryzyko praktyk spekulacyjnych.

Cel	Zidentyfikowanie praktyk spekulacyjnych na rynku mieszkaniowym
Sposób realizacji	<p>Komisja:</p> <ul style="list-style-type: none"> • przedstawi analizę dynamiki cen mieszkań, w tym dostępnych dowodów wzorców spekulacyjnych, luk w danych i konsekwencji gospodarczych, a w razie potrzeby zaproponuje działania następcze (IV kw. 2026 r.); • będzie zwiększać przejrzystość na rynku nieruchomości mieszkalnych w drodze współpracy z organami publicznymi w celu rozpowszechniania informacji na temat własności nieruchomości i transakcji dotyczących nieruchomości oraz identyfikowania wzorców spekulacyjnych; • będzie ułatwiać inwestycje w podmioty oferujące mieszkania nienastawione na zysk lub nastawione na zysk w stopniu ograniczonym w drodze identyfikowania barier technicznych i legislacyjnych, opracowywania rynkowych ram inwestycyjnych na rzecz mieszkań socjalnych i przystępnych cenowo oraz pobudzanie inwestycji w ramach paneuropejskiej platformy inwestycyjnej (zob.

	<p>działanie 4);</p> <ul style="list-style-type: none"> • będzie ułatwiać wzajemne uczenie się i innowacje w zakresie przeciwdziałania spekulacjom na rynku mieszkaniowym, w oparciu o doświadczenia lokalne i krajowe (np. w zakresie opodatkowania i środków mających na celu rozwiązanie problemu pustostanów). <p>Zachęca się państwa członkowskie do wprowadzenia środków mających na celu ograniczenie szkodliwych praktyk spekulacyjnych na rynku mieszkaniowym, w tym przez opracowanie skutecznej polityki podatkowej, zwiększenie przejrzystości rynku i przeznaczenie określonego odsetka nowych inwestycji mieszkaniowych na mieszkania socjalne i przystępne cenowo, odzwierciedlając lokalne potrzeby mieszkaniowe.</p>
--	--

Działanie 8: Przyspieszenie reform strukturalnych w państwach członkowskich

Aby zwiększyć przystępność cenową mieszkań, państwa członkowskie muszą wdrożyć reformy strukturalne w różnych obszarach polityki. Komisja będzie wspierać te wysiłki za pomocą różnych narzędzi i wytycznych strategicznych w ramach europejskiego semestru.

Ograniczenie biurokracji na szczeblu krajowym, regionalnym i lokalnym oraz pobudzenie inwestycji w zdolności administracyjne i rozwiązania cyfrowe ma kluczowe znaczenie dla zwiększenia podaży przystępnych cenowo mieszkań socjalnych. Organy publiczne muszą również zapewnić dostępność odpowiednich gruntów pod zabudowę mieszkaniową i lepsze wykorzystanie istniejących zasobów budowlanych.

Reformy powinny wspierać zarówno obszary miejskie mierzące się z niedoborami, jak również obszary wiejskie i oddalone zmagające się ze spadkiem liczby ludności. Na obszarach dotkniętych problemami mieszkaniowymi oznacza to zwiększenie podaży przez dodanie nowych budynków, a także renowację, zmianę przeznaczenia i zagęszczenie miast, przy zapewnieniu, aby w ramach tych projektów korzystano z prostszych i szybszych procedur administracyjnych. Na mniej obciążonych obszarach oznacza to wspieranie „prawa do pozostania” poprzez pomoc w renowacji i modernizacji lokalnych zasobów mieszkaniowych w miejscach o potencjale gospodarczym, a także inwestycje w transport, infrastrukturę i usługi, zgodnie z polityką spójności UE.

Opodatkowanie jest kluczowym narzędziem wspierającym przystępność cenową mieszkań. Podatki są na przykład głównym składnikiem kosztów mieszkaniowych, w tym podczas zakupu.

Mieszkania socjalne wymagają szczególnej uwagi, ponieważ ich podaż w UE zmniejszyła się w ostatnich dziesięcioleciach. Pomimo uznania

*We **Francji** 18 % gospodarstw domowych (ponad 10 mln osób) zajmuje mieszkania socjalne. Kompleksowy system regulowany przez państwo opiera się głównie na długoterminowym finansowaniu z rachunków oszczędnościowych (Livret A) oraz uczestnictwa pracodawców w wydatkach związanych z mieszkalnictwem (PEEC).*

*W **Austrii**, zgodnie z modelem wiedeńskim, jeden na czterech wiedeńczyków mieszka w jednym z mieszkań komunalnych, spółdzielczych lub nastawionych na zysk w stopniu ograniczonym, które powstały w ciągu ostatniego stulecia. Prawie 70 % lokali mieszkalnych spełnia najwyższe standardy kategorii A.*

***Czechy i Polska** budują systemy mieszkalnictwa socjalnego, aby zapewnić zakwaterowanie rodzinom*

odmiennej sytuacji i tradycji państw członkowskich, istnieje potrzeba odwrócenia obecnej tendencji, zgodnie z którą według OECD średni udział mieszkań socjalnych stanowi obecnie jedynie około 6–7 % zasobów mieszkaniowych w UE²⁴.

²⁴ Do celów statystyk OECD „społeczne mieszkanie czynszowe” definiuje się jako mieszkanie na wynajem zapewniane po cenach niższych niż rynkowe i przydzielane zgodnie ze specjalnymi zasadami, a nie mechanizmami rynkowymi (Salvi Del Pero i in., 2016).

Cel	Zwiększenie przystępności cenowej mieszkań i odporności rynków mieszkaniowych za pośrednictwem reform strukturalnych
Sposób realizacji	<p>Komisja:</p> <ul style="list-style-type: none"> • pomoże państwom członkowskim w opracowaniu skutecznych reform na rzecz mieszkań socjalnych i przystępnych cenowo za pośrednictwem ściślejszego monitorowania i ukierunkowanych zaleceń w ramach europejskiego semestru; • będzie rozwijać statystyki europejskie związane z mieszkalnictwem w celu dalszej poprawy kształtowania polityki opartej na dowodach i danych w celu lepszej alokacji środków na mieszkalnictwo, a także utworzy na szczeblu UE punktu dostępu do danych i analiz dotyczących rynku mieszkaniowego; • będzie współpracować z państwami członkowskimi, w tym w kontekście sojuszu na rzecz mieszkalnictwa, w celu określenia na podstawie powyższych danych i analiz obszarów, w których polityka i finansowanie unijne mogą mieć największy wpływ na poprawę funkcjonowania rynków mieszkaniowych; • będzie wspierać państwa członkowskie w opracowywaniu polityki podatkowej zwiększającej przystępność cenową mieszkań za pośrednictwem oceny wpływu podatków związanych z mieszkalnictwem na rynki mieszkaniowe, wydawanie praktycznych wytycznych i ułatwianie wymiany dobrych praktyk; • zapewni wsparcie techniczne i finansowe państwom członkowskim, regionom i miastom w celu przeprowadzenia reform za pośrednictwem europejskiego sojuszu na rzecz mieszkalnictwa i Instrumentu Wsparcia Technicznego²⁵ oraz w ramach kolejnych WRF. <p>Zachęca się państwa członkowskie do wdrożenia ambitnych i kompleksowych reform koncentrujących się na przystępności cenowej, przy pełnym wykorzystaniu dostępnych możliwości wymiany danych, wzajemnego uczenia się i pomocy technicznej, w tym w ramach europejskiego sojuszu na rzecz mieszkalnictwa.</p>

Filar IV. Wspieranie osób najbardziej dotkniętych kryzysem

Kryzys mieszkaniowy nie dotyka wszystkich w równym stopniu. Rosnące koszty mieszkaniowe i ograniczony dostęp do przystępnych cenowo mieszkań mają nieproporcjonalnie większy wpływ na niektóre grupy. Brak przystępnych cenowo mieszkań uniemożliwia **osobom młodym**, zwłaszcza ze środowisk znajdujących się w niekorzystnej sytuacji, podejmowanie kształcenia, staży, praktyk zawodowych i możliwości zatrudnienia, co ma daleko idące konsekwencje gospodarcze i społeczne²⁶. Opóźnia to zakładanie rodziny. **Studenci i praktykanci** są szczególnie narażeni na wysokie koszty mieszkaniowe, co może

²⁵ W zaproszeniu do składania wniosków w ramach Instrumentu Wsparcia Technicznego na 2027 r.

²⁶ Statystyki UE dotyczące dochodów i warunków życia (SILC) wskazują, że średnio 42 % osób młodych w wieku od 16 do 29 lat zagrożonych ubóstwem wydaje ponad 40 % swoich dochodów na mieszkanie.

zniechęcać ich do podejmowania studiów, uczestnictwa w programach mobilności, takich jak Erasmus+, lub do ukończenia nauki.

Zapewnienie dostępu do przystępnych cenowo mieszkań **pracownikom o krytycznym znaczeniu** – takim jak pracownicy służby zdrowia i pracownicy opieki, nauczyciele lub ratownicy – ma zasadnicze znaczenie dla utrzymania odpornych i inkluzywnych społeczności. Pracownicy ci często mierzą się z niedoborem mieszkań lub wysokimi kosztami, zwłaszcza na obszarach miejskich, gdzie ich usługi są najbardziej potrzebne. Przedstawiony przez Komisję przegląd zasad pomocy państwa dotyczących przystępnych cenowo mieszkań pomoże państwom członkowskim ułatwić wsparcie przystępnych cenowo mieszkań skierowane do gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach, w tym pracowników o krytycznym znaczeniu.

W 2021 r. wszystkie państwa członkowskie zobowiązały się do osiągnięcia wspólnego celu, jakim jest położenie kresu **bezdomności** w Europie do 2030 r. Pomimo dotychczasowych wysiłków bezdomność rośnie – ponad milion osób w UE, w tym 400 000 dzieci, jest bezdomnych, a około 80 000 doświadcza bezdomności ulicznej²⁷. Musimy podjąć natychmiastowe działania, aby odwrócić tę tendencję.

Kryzys mieszkaniowy szczególnie dotyka **grupy o niskich dochodach**. Grupy znajdujące się w niekorzystnej sytuacji – takie jak osoby starsze z niskimi emeryturami, osoby samotnie wychowujące dzieci i rodziny z dziećmi zagrożone ubóstwem, osoby LGBTIQ+, ofiary przemocy ze względu na płeć, Romowie i inne zmarginalizowane mniejszości, migranci i inne grupy zagrożone wykluczeniem lub dyskryminacją – napotykają szczególne wyzwania w dostępie do mieszkań. Ponadto osoby z niepełnosprawnościami borykają się z ograniczoną podażą dostępnych mieszkań, co zwiększa ryzyko instytucjonalizacji.

Najemcy są narażeni na rosnące ryzyko braku bezpieczeństwa mieszkaniowego ze względu na rosnące czynsze oraz – w niektórych państwach członkowskich – niewystarczającą pomoc prawną lub socjalną w razie potrzeby.

Niska jakość i niska efektywność energetyczna mieszkań utrudniają utrzymanie odpowiedniej temperatury pomieszczenia i jakości powietrza oraz przyczyniają się do **ubóstwa energetycznego**. Około 42 mln Europejczyków nie może sobie pozwolić na odpowiednie ogrzanie swoich domów²⁸.

Działanie 9. Mieszkalnictwo dla osób młodych

Przystępne cenowo mieszkania są coraz bardziej niedostępne dla wielu **osób młodych**, co ogranicza ich niezależność i udział w życiu społecznym i gospodarczym. Sprostanie temu wyzwaniu wymaga kompleksowego podejścia łączącego zwiększone inwestycje w mieszkania studenckie, ukierunkowane środki, które rozszerzają przystępne cenowo możliwości wynajmu i własności,

*Z przydzielonego budżetu RRF w wysokości 2,7 mld EUR na zapewnienie mieszkań socjalnych i przystępnych cenowo **Portugalia** uruchomiła program przystępnych cenowo mieszkań studenckich (375 mln EUR), w ramach którego zapewnianych jest 18 239 miejsc noclegowych, z czego 11 795 to miejsca nowe, co zwiększy istniejącą ofertę.*

²⁷ Baza danych OECD dotycząca przystępnych cenowo mieszkań, HC3.1 Osoby doświadczające bezdomności. Nie istnieją jeszcze zharmonizowane dane.

²⁸ Eurostat.

zwłaszcza dla młodszych pokoleń, oraz wsparcie dla innowacyjnych modeli mieszkaniowych, takich jak mieszkania współdzielone i mieszkania wielopokoleniowe. W niektórych państwach pojawił się już szereg obiecujących podejść zapewniających jakość i przystępność cenową, które mogą służyć jako modele do rozpowszechnienia i powielenia w całej UE.

Cel	Zwiększenie dostępu do mieszkań dla osób młodych, studentów, praktykantów i stażystów
Sposób realizacji	<p>Komisja:</p> <ul style="list-style-type: none"> • pomoże w budowaniu większej liczby mieszkań studenckich przez pobudzenie inwestycji za pośrednictwem Programu InvestEU, paneuropejskiej platformy inwestycyjnej oraz przez wspieranie państw członkowskich i regionów w przydzielaniu środków finansowych w ramach polityki spójności w tym kierunku; • pomoże studentom, stażystom i praktykantom w znalezieniu mieszkania na prywatnym rynku wynajmu przez ocenę wykonalności systemu gwarancji²⁹ w celu zmniejszenia lub wyeliminowania konieczności wpłacania kaucji; • zidentyfikuje i będzie rozpowszechniać innowacyjne modele zakwaterowania dla studentów i osób młodych; • uruchomi projekt pilotażowy w ramach programu Erasmus+ we współpracy z miastami w całej UE i odpowiednimi zainteresowanymi stronami w celu zwiększenia dostępności przystępnych cenowo i innowacyjnych rozwiązań mieszkaniowych dla mobilnych studentów ze środowisk znajdujących się w niekorzystnej sytuacji. Ponadto Komisja będzie współpracować z państwami członkowskimi, aby zachęcać do korzystania z Europejskiego Funduszu Społecznego Plus w celu dalszego wspierania przystępnych cenowo rozwiązań mieszkaniowych dla studentów znajdujących się w niekorzystnej sytuacji. <p>Zachęca się państwa członkowskie do opracowania i wdrożenia ukierunkowanych programów mających na celu zwiększenie dostępu osób młodych do mieszkań, w tym dostępu do przystępnych cenowo możliwości wynajmu i wsparcie na rzecz rozwiązań wspólnotowych.</p>

Działanie 10. Przeciwdziałanie bezdomności oraz wspieranie najemców i gospodarstw domowych znajdujących się w trudnej sytuacji

Bezdomność jest utrzymującym i złożonym wyzwaniem, któremu należy sprostać za pomocą rozwiązań opartych na mieszkalnictwie (w tym rozwiązań „najpierw mieszkanie”)³⁰, którym towarzyszy zintegrowane podejście do

W Finlandii, po uruchomieniu inicjatywy „najpierw mieszkanie” w 2008 r., liczba osób bezdomnych zmniejszyła się o 30 %, a liczba osób długotrwale bezdomnych – o ponad 35 % do 2024 r. Rząd opracowuje nowy plan wyeliminowania bezdomności do 2027 r.

²⁹ Przez grupę EBI w ramach Centrum Doradztwa InvestEU.

³⁰W ramach podejść opartych na mieszkalnictwie priorytetowo traktuje się jak najszybsze zagwarantowanie zapewnianych w sposób stabilny, stałych mieszkań osobom doświadczającym bezdomności lub zagrożonym bezdomnością, oferując im usługi wsparcia po przeprowadzce, a nie wymagając od nich uprzedniego spełnienia określonych warunków.

zwalczania ubóstwa i wykluczenia. **Strategia UE na rzecz walki z ubóstwem**, która ma zostać przyjęta w 2026 r., będzie opierać się na ukierunkowanym na człowieka, wielowymiarowym podejściu do zwalczania pierwotnych przyczyn ubóstwa. W ramach strategii bezdomność będzie traktowana jako jedna z najpoważniejszych form wykluczenia społecznego; strategia posłuży do wzmocnienia profilaktyki i promowania zintegrowanych narzędzi służących zmniejszeniu nierówności, ubóstwa i wykluczenia oraz zwiększenie dostępu do podstawowych usług, ochrony socjalnej i rynku pracy.

Zwiększenie dostępności **mieszkań socjalnych** ma zasadnicze znaczenie dla wypracowania długoterminowych ścieżek wyjścia z bezdomności oraz dla zapobiegania wykluczeniu społecznemu i niepewnym sytuacjom mieszkaniowym. Dostęp do mieszkań socjalnych i pomocy dla osób bezdomnych podkreślono jako jedną z 20 zasad Europejskiego filaru praw socjalnych. Poprawa usług związanych z mieszkalnictwem, takich jak doradztwo w zakresie zadłużenia i środki łagodzące, ma zasadnicze znaczenie dla zapobiegania eksmisjom.

Propagowanie różnorodności społecznej i **solidarności międzypokoleniowej** w dzielnicach zapobiega segregacji, sprzyja włączeniu społecznemu i zapewnia, aby najemcy znajdujący się w trudnej sytuacji stanowili część dobrze prosperujących, zróżnicowanych społeczności. W ramach sprawiedliwej transformacji i wysiłków na rzecz wyeliminowania ubóstwa energetycznego należy również chronić grupy znajdujące się w najbardziej niekorzystnej sytuacji, które często zajmują mieszkania o najgorszej charakterystyce energetycznej, przed odłączeniem od dostaw energii.

Cel	Upowszechnianie rozwiązań mieszkaniowych, które chronią osoby znajdujące się w trudnej sytuacji i wzmacniają ich pozycję
Sposób realizacji	<p>Komisja:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zaproponuje zalecenia Rady w sprawie zwalczania wykluczenia mieszkaniowego w celu wspierania osób wymagających szczególnego traktowania znajdujących się w niepewnej sytuacji mieszkaniowej oraz zapobiegania bezdomności i przeciwdziałania jej. Jego celem będzie wspieranie opracowywania i wdrażania polityki opartej na ukierunkowanym na człowieka, opartym na mieszkalnictwie i zintegrowanym podejściu do polityki. Inicjatywa ta zostanie przedstawiona w kontekście przyszłej strategii na rzecz walki z ubóstwem i będzie opierać się na pracach europejskiej platformy na rzecz przeciwdziałania bezdomności; • pobudzi nowe inwestycje w mieszkalnictwo socjalne i rozwiązania oparte na mieszkalnictwie dla osób bezdomnych poprzez ustanowienie specjalnego obszaru prac w ramach paneuropejskiej platformy inwestycyjnej, w tym potencjalnych inicjatyw współpracy z organizacjami charytatywnymi i podmiotami prywatnymi w celu rozszerzenia wsparcia finansowego i rzeczowego; • zidentyfikuje modele i będzie dzielić się dobrymi praktykami łączącymi ochronę praw własności właścicieli z bezpieczeństwem najemców oraz będzie wspierać badania i wymianę dobrych praktyk³¹; • będzie wspierać gospodarstwa domowe w walce z ubóstwem energetycznym i ochronę osób znajdujących się w niekorzystnej sytuacji przed odłączeniem od dostaw energii w ramach przyszłego pakietu energetycznego dla obywateli (2026 r.). <p>Zachęca się państwa członkowskie i regiony do zwiększenia wsparcia dla osób bezdomnych i innych grup znajdujących się w trudnej sytuacji, w tym za pośrednictwem krajowych i regionalnych planów partnerstwa w kolejnych WRF. Dodatkowe wsparcie można przewidzieć w ramach Instrumentu UE wspierającego mieszkanie socjalne i przystępne cenowo. Wzywa się je również do ułatwiania uzyskania mieszkań dostępnych dla osób z niepełnosprawnościami.</p> <p>Zachęca się państwa członkowskie oraz organy regionalne i lokalne do zwiększenia przejrzystości umów najmu, na przykład przez nałożenie na podmioty świadczące usługi najmu wymogu publikowania średnich kosztów najmu lub ostatniej ceny najmu nieruchomości.</p>

3. Europejski sojusz na rzecz mieszkalnictwa służący zacieśnieniu współpracy w całej UE

³¹ Przykładowo w ramach działań następczych w związku z projektem TEN-LAW w 28 państwach europejskich przeprowadzono kompleksowe badanie porównawcze finansowane przez UE, w którym przeanalizowano krajowe przepisy dotyczące najmu i szersze ramy ochrony najmu, w tym równowagę praw i obowiązków najemców i wynajmujących.

„Działania w skali europejskiej, oparte na lokalnych realiach”. Przewodnicząca Ursula von der Leyen, Orędzie o stanie Unii w 2025 r.

Współpraca na szczeblu UE w zakresie polityki mieszkaniowej była jak dotąd ograniczona, co sprawia, że możliwości koordynacji działań, wymiany najlepszych praktyk i postępów w osiąganiu wspólnych celów pozostają w dużej mierze niewykorzystane. Nowy **europejski sojusz na rzecz mieszkalnictwa** połączy wszystkie szczeble sprawowania rządów – od miast i regionów po instytucje krajowe i europejskie – wraz z kluczowymi zainteresowanymi stronami z sektora mieszkalnictwa w celu wspierania wspólnych zobowiązań do zapewnienia przystępnych cenowo, zrównoważonych i wysokiej jakości mieszkań dla wszystkich. Sojusz będzie służył jako centrum współpracy, wzajemnego uczenia się i wymiany najlepszych praktyk w całej Europie, kształtując nowy sposób pracy w zakresie mieszkalnictwa na szczeblu UE i łącząc się z oddolnymi inicjatywami. Będzie wspierał synergię i współpracę, w szczególności z Agendą UE dla miast³², nowym europejskim Bauhausem, europejską platformą na rzecz zwalczania bezdomności oraz forum budownictwa wysokiego szczebla. Komisja Europejska jest gotowa zacieśnić współpracę z Radą i Parlamentem Europejskim w tej dziedzinie.

W orędziu o stanie Unii z 2025 r. przewodnicząca Ursula von der Leyen zapowiedziała pierwszy w historii **szczyt UE dotyczący mieszkalnictwa**. Zostanie on zorganizowany w 2026 r. przez Komisję wraz z Radą Europejską, z udziałem wszystkich kluczowych podmiotów zajmujących się mieszkalnictwem na najwyższym szczeblu.

Cel	Poprawa w zakresie współpracy i wzajemnego uczenia się między wszystkimi szczeblami sprawowania rządów i zainteresowanymi stronami
Sposób realizacji	Komisja: <ul style="list-style-type: none">• zorganizuje pierwszego szczyt UE w sprawie mieszkalnictwa (2026 r.);• utworzy europejski sojusz na rzecz mieszkalnictwa (III kw. 2026 r.) w celu:<ul style="list-style-type: none">○ ułatwiania współpracy w zakresie mieszkalnictwa z państwami członkowskimi i między nimi oraz na różnych szczeblach sprawowania rządów, w tym z miastami i regionami, kluczowymi zainteresowanymi stronami z sektora mieszkalnictwa, Parlamentem Europejskim, Europejskim Komitetem Regionów i Europejskim Komitetem Ekonomiczno-Społecznym;○ dzielenia się wiedzą i dobrymi praktykami między państwami członkowskimi, regionami i miastami za pośrednictwem nowego wielopoziomowego programu wzajemnego uczenia się w zakresie mieszkalnictwa.

Wnioski

Umieszczenie przystępnych cenowo, zrównoważonych i wysokiej jakości mieszkań na pierwszym miejscu naszego programu to odpowiedź na jeden z najpilniejszych codziennych problemów Europejczyków. Wysokie koszty mieszkaniowe leżą u podstaw kryzysu

³² W szczególności za pośrednictwem platformy dla miast UE, która zapewni miastom uproszczony dostęp do wsparcia UE, takiego jak instrumenty finansowania, zasoby wiedzy i pomoc techniczna, w tym z Instrumentu UE.

związanego z kosztami utrzymania, wpływając na wybory, możliwości i dobrostan ludzi. Zapewnienie, aby każdy Europejczyk mógł sobie pozwolić na godny dom, jest nie tylko kwestią sprawiedliwości, ale ma również zasadnicze znaczenie dla konkurencyjności Europy, ponieważ umożliwi ludziom dostęp do miejsc pracy, wkład w gospodarkę i budowanie stabilnej przyszłości.

W niniejszym planie przedstawiono wizję i szereg działań mających na celu zwiększenie podaży, odblokowanie inwestycji, zapewnienie natychmiastowego wsparcia przy jednoczesnym kontynuowaniu trwałych reform i wspieraniu osób najbardziej dotkniętych kryzysem. Oznacza to początek wspólnych wysiłków, które trzeba będzie podtrzymać. Postępy będą wymagały współpracy i działań na wszystkich szczeblach: od instytucji europejskich po państwa członkowskie, miasta i regiony, od zainteresowanych stron po ogół społeczeństwa. Komisja oczekuje na dalszy wkład Parlamentu Europejskiego w postaci przyszłego sprawozdania oraz na współpracę z Radą w okresie poprzedzającym pierwszy w historii szczyt UE w sprawie mieszkalnictwa w 2026 r. – jest to kluczowy moment na zapewnienie, aby mieszkalnictwo pozostało ważnym punktem programu politycznego i aby środki z zakresu polityki były skutecznie wdrażane w terenie.

Przed końcem obecnej kadencji Komisja przedstawi sprawozdanie z postępów poczynionych w ramach niniejszego planu.

ZAŁĄCZNIK: WYKAZ DZIAŁAŃ I HARMONOGRAM

W tabeli podsumowano działania zaproponowane w niniejszym dokumencie, w tym kierunki polityki przedstawione jako zachęty do rozważenia przez państwa członkowskie.

Działanie	Kto	Kiedy
Filar I. Zwiększenie podaży		
Działanie 1. Zwiększenie wydajności, mocy produkcyjnych i innowacyjności przemysłu budowlanego		
Europejska strategia na rzecz budownictwa mieszkaniowego	KE	IV kw. 2025 r.
Akt o usługach budowlanych	KE	IV kw. 2026 r.
Zakrojone na szeroką skalę programy szkoleniowe propagujące innowacje w programach nauczania w dziedzinie budownictwa	KE, państwa członkowskie, branża	
Monitorowanie i w razie potrzeby podejmowanie działań przeciwko wszelkim potencjalnym praktykom antykonkurencyjnym w sektorze budowlanym	KE, państwa członkowskie	
Wspieranie inwestycji w niskoemisyjną i opartą na biotechnologii europejską produkcję, włączania kryteriów dotyczących zrównoważoności zamówień publicznych i systemów wsparcia, wykorzystania nowoczesnych metod budowy i renowacji, przygotowania zawodowego na dużą skalę oraz szeroko zakrojonych działań na rzecz podnoszenia i zmiany kwalifikacji.	Państwa członkowskie	
Działanie 2. Ograniczenie formalności administracyjnych w celu zwiększenia podaży mieszkań		
Pakiet uproszczeń dotyczących mieszkalnictwa	KE, państwa członkowskie	2027
Uproszczenie krajowych, regionalnych i lokalnych przepisów dotyczących planowania, zagospodarowania przestrzennego i wydawania pozwoleń oraz kodeksów budowlanych, zwiększenie zdolności administracyjnych, w tym w zakresie digitalizacji i wykorzystanie elastyczności zapewnionej w dyrektywach w sprawie zamówień publicznych	Państwa członkowskie	
Działanie 3. Łączenie przystępności cenowej, zrównoważoności i jakości w mieszkalnictwie		
Nowe partnerstwo na rzecz lepszych mieszkań, wytyczne dotyczące usług punktu kompleksowej obsługi w zakresie renowacji, wsparcie kompleksowych krajowych planów renowacji budynków	KE, państwa członkowskie	2026
Plan działania dotyczący społeczności energetycznych	KE	2026
Rewitalizacja dzielnic za pośrednictwem nowego europejskiego Bauhausu	KE, państwa członkowskie	2026 i kolejne lata
Priorytetowe traktowanie renowacji/przekształcenia istniejących budynków, unikanie niepotrzebnych rozbiórek	Państwa członkowskie, organy regionalne i lokalne	
Filar II. Pobudzenie inwestycji		
Działanie 4. Pobudzanie dodatkowych inwestycji publicznych i prywatnych		
Paneuropejska platforma inwestycyjna na rzecz przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań	KE, EBI, krajowe banki i instytucje prorozwojowe, międzynarodowe instytucje finansowe	III kw. 2026 r.
Wspieranie nowych inwestycji w mieszkalnictwo w obecnych WRF	KE, państwa	2026–2027

	członkowskie	
Możliwości zwiększenia inwestycji mieszkaniowych w następnych WRF	KE, państwa członkowskie, regiony	Począwszy od 2028 r.
Pomoc w opracowaniu skalowalnych i innowacyjnych modeli finansowania	KE, państwa członkowskie	2026–2027
Dobrowolne, rynkowe ramy inwestycyjne na rzecz mieszkań socjalnych i przystępnych cenowo	KE, podmioty rynkowe, organy publiczne	
Wytyczne dla państw członkowskich, aby pomóc im w opracowywaniu rozwiązań finansowych i prawnych wspierających mieszkania socjalne i przystępne cenowo, z uwzględnieniem również kwestii związanych z długiem publicznym	KE, państwa członkowskie	
Obranie bardziej ambitnych celów w zakresie wspierania inwestycji w mieszkania socjalne i przystępne cenowo	Państwo członkowskie, regiony	
Działanie 5. Umożliwienie szybszego i prostszego wsparcia publicznego na rzecz mieszkań socjalnych i przystępnych cenowo		
Zmienione zasady pomocy państwa	KE	IV kw. 2025 r.
Filar III. Umożliwienie natychmiastowego wsparcia przy jednoczesnym przyspieszaniu reform		
Działanie 6. Rozwiązanie problemu krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych na obszarach dotkniętych problemami mieszkaniowymi		
Nowa inicjatywa ustawodawcza w sprawie krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych w ramach ustawy o przystępnych cenowo mieszkaniach	KE	IV kw. 2026 r.
Monitorowanie danych dotyczących krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych, ocena ich wpływu na przystępność cenową mieszkań	Państwa członkowskie	
Działanie 7. Przeciwdziałanie spekulacjom na rynku mieszkaniowym		
Analiza dynamiki cen nieruchomości mieszkalnych, w tym dostępne dowody dotyczące wzorców spekulacji, luk w danych i skutków gospodarczych	KE	IV kw. 2026 r.
Zwiększanie przejrzystości na rynku nieruchomości mieszkalnych	KE, państwa członkowskie	
Ułatwianie inwestycji w podmioty oferujące mieszkania nienastawione na zysk lub nastawione na zysk w stopniu ograniczonym	KE, państwa członkowskie	
Wzajemne uczenie się i innowacje w przeciwdziałaniu spekulacjami na rynku mieszkaniowym	KE, państwa członkowskie, organy regionalne i lokalne	
Wprowadzenie środków mających na celu ograniczenie szkodliwych praktyk spekulacyjnych, odzwierciedlając lokalne potrzeby	Państwa członkowskie, organy regionalne i lokalne	
Działanie 8. Przyspieszenie reform strukturalnych w państwach członkowskich		
Ścisłejsze monitorowanie i ukierunkowane zalecenia w ramach europejskiego semestru	KE	Od 2026 r.
Rozwijanie europejskich statystyk związanych z mieszkalnictwem oraz utworzenie na szczeblu UE punktu dostępu do danych i analiz dotyczących rynku mieszkaniowego	KE, państwa członkowskie	
Określenie obszarów, w których polityka i finansowanie UE mogą mieć największy wpływ na poprawę funkcjonowania rynków mieszkaniowych	KE, państwa członkowskie	
Wspieranie państw członkowskich w opracowywaniu polityki podatkowej zwiększającej przystępność cenową mieszkań	KE, państwa członkowskie	
Zapewnienie wsparcia technicznego i finansowego w przeprowadzaniu reform państwom	KE	Od 2026 r.

członkowskim, regionom i miastom		
Wdrażanie ambitnych i kompleksowych reform ukierunkowanych na przystępność cenową	Państwa członkowskie	
Filar IV. Ochrona najbardziej dotkniętych kryzysem		
Działanie 9. Mieszkalnictwo dla osób młodych		
Pobudzenie inwestycji w mieszkalnictwo studenckie	KE, państwa członkowskie	
Ocena wykonalności systemu gwarancji w celu zmniejszenia/wyeliminowania konieczności wpłacania kaucji zabezpieczającej	KE, grupa EBI	
Identyfikacja i rozpowszechnianie innowacyjnych modeli zakwaterowania dla studentów i osób młodych	KE, państwa członkowskie	
Projekt pilotażowy w ramach programu Erasmus+ dla mobilnych studentów ze środowisk znajdujących się w niekorzystnej sytuacji	KE, miasta	
Opracowanie i wdrożenie ukierunkowanych programów mających na celu zwiększenie dostępu osób młodych do mieszkań	Państwa członkowskie	
Działanie 10. Przeciwdziałanie bezdomności oraz wspieranie najemców i gospodarstw domowych znajdujących się w trudnej sytuacji		
Zalecenie Rady w sprawie zwalczania wykluczenia mieszkaniowego	KE, państwa członkowskie	2026
Pobudzenie nowych inwestycji w mieszkalnictwo socjalne i oparte na mieszkalnictwie rozwiązania dla osób bezdomnych za pośrednictwem paneuropejskiej platformy inwestycyjnej	KE, EBI, krajowe banki i instytucje prorozwojowe, międzynarodowe instytucje finansowe	III kw. 2026 r.
Identyfikacja modeli i dzielenie się dobrymi praktykami łączącymi ochronę praw własności właścicieli z zabezpieczeniem najemców	KE	
Zwalczanie ubóstwa energetycznego i ochrona osób znajdujących się w trudnej sytuacji przed odłączeniem od dostaw energii za pośrednictwem pakietu energetycznego dla obywateli	KE	2026
Zwiększenie wsparcia dla osób bezdomnych i innych grup znajdujących się w trudnej sytuacji, w tym za pośrednictwem krajowych i regionalnych planów partnerstwa w kolejnych WRF	KE, regiony	
Zwiększenie przejrzystości umów najmu	Państwa członkowskie, organy regionalne i lokalne	
Europejski sojusz na rzecz mieszkalnictwa służący zacieśnieniu współpracy w całej UE		
Szczyt UE w sprawie mieszkalnictwa	KE, Rada, państwa członkowskie	2026
Europejski Sojusz na rzecz Mieszkalnictwa	KE	2026
Program wzajemnego uczenia się dotyczący mieszkalnictwa oparty na wielopoziomowym sprawowaniu rządów	KE, państwa członkowskie, regiony, organy lokalne	III kw. 2026 r.