

# Polityka miejska UE a rynek nieruchomości

Jednym z obszarów rosnącego zainteresowania instytucji unijnych jest wymiar miejski integracji europejskiej. W niniejszym artykule chciałbym przedstawić szerszy kontekst, w jakim osadzony jest rynek nieruchomości oraz wskazać, w jaki sposób pośrednio kształtuje go Unia Europejska.

**W** codziennej pracy pośrednika, zarządcy nieruchomości lub rzeczoznawcy majątkowego, nieruchomości położone w miastach stanowią znaczący procent ich obsługi zawodowej. Wartość miejskiej nieruchomości oraz jej atrakcyjność inwestycyjna jest kształtowana przez jej otoczenie oraz wynikające z niego parametry takie jak lokalizacja, dostępność komunikacyjna, dostępność usług oraz ich jakość, stan zagospodarowania czy uzbrojenie w urządzenia infrastruktury technicznej. Wymienione elementy składają się w dużej mierze na przestrzeń miejską i stanowią szerszy kontekst nieruchomości, jaki należy brać pod uwagę przy wyborach inwestycyjnych.

Głównym celem niniejszej publikacji jest wskazanie głównych trendów w zakresie kształtowania przestrzeni miejskiej, wpływających na rynek nieruchomości i wynikających z faktu obecności Polski w UE oraz jej wpływu na działania podejmowane przez samorządy. Wiedza o priorytetach i strategicznych obszarach, w jakich będą rozwijać się polskie miasta może być przydatna nie tylko dla specjalistów rynku nieruchomości, ale również dla m.in. wspólnot mieszkaniowych, czy spółdzielni mieszkaniowych, korzystających z mechanizmów wsparcia finansowego UE.

## Polityka miejska UE – czym jest?

Europejska polityka miejska to strategia oraz działania Unii Europejskiej ukierunkowane na wspieranie i koordynowanie rozwoju miast w Europie. Koncentruje się na wyzwaniach i możliwościach związanych z urbanizacją oraz rolą miast jako silnych ośrodków społeczno-gospodar-

czych i kulturalnych. Cele strategiczne założone przez UE są realizowane z wykorzystaniem narzędzi, z których głównym jest mechanizm finansowy dedykowany samorządom oraz podmiotom działającym lokalnie – organizacjom pozarządowym, przedsiębiorcom, społecznościom lokalnym. Celem głównym polityki miejskiej UE jest zapewnienie harmonijnego i zrównoważonego rozwoju miast w Europie, poprzez promowanie współpracy między miastami, wymianę najlepszych praktyk i wspieranie inwestycji w infrastrukturę i innowacje miejskie.

## Obszary priorytetowe polityki miejskiej UE

Podstawowe cele polityki miejskiej UE są realizowane w kilku zasadniczych dla rynku nieruchomości obszarach. Są nimi:

- 1) mobilność – zrównoważony transport w mieście,
- 2) efektywność energetyczna i odnawialne źródła energii – ograniczenie niskiej emisji oraz wspieranie wymiany źródeł ogrzewania na bardziej przyjazne środowisku,
- 3) planowanie przestrzenne – zrównoważony rozwój terenów inwestycyjnych, rewitalizacja przestrzeni miejskiej.
- 4) rozwój infrastruktury społecznej – polepszenie dostępności usług publicznych z zakresu edukacji, zdrowia i kultury,
- 5) innowacje i cyfryzacja – rozwiązania inteligentne (*smart city*) oraz e-urząd gminy,
- 6) zrównoważony rozwój gospodarczy – współpraca pomiędzy miastami europejskimi oraz pomiędzy miastami a regionem w celu zwiększenia atrakcyjności lokalnego i regionalnego rynku pracy.

Powyżej wskazano tylko wybrane obszary, które odnoszą się bezpośrednio do interesującego nas rynku nieruchomości – mieszkalnictwa, urbanistyki, atrakcyjności inwestycyjnej lokalnego rynku nieruchomości. Realizacja założonych celów odbywa się przede wszystkim dzięki wdrażaniu mechanizmów wsparcia finansowego adresowanych do realizacji konkretnych celów takich jak termomodernizacja, rozwój transportu zbiorowego w miastach, ale również wspieranie tworzenia międzynarodowych sieci współpracy takich jak EuroCities (<https://eurocities.eu/>) założona w 1986 r. pod egidą instytucji europejskich grupa ponad 300 miast europejskich (w tym 10 z Polski), w ramach której samorządy mogą wymieniać doświadczenia oraz działać wspólnie na rzecz rozwijania dobrych praktyk w zakresie m.in. wskazanych powyżej obszarów.

Z punktu widzenia uczestników rynku nieruchomości istotny jest praktyczny wymiar funkcjonowania miejskiej polityki Unii Europejskiej oraz jego wpływ na funkcjonowanie rynku nieruchomości oraz samych obiektów. Rozważania teoretyczne dotyczące regulacji prawnych stanowiących podstawę polityki miejskiej UE pozostawiam naukowcom oraz ekonomistom. W dalszej części publikacji skupiam się przede wszystkim na charakterystyce poszczególnych obszarów priorytetowych w kontekście rynku nieruchomości.

## Mobilność

Pierwszym z obszarów priorytetowych jest mobilność rozumiana przede wszystkim jako dążenie do zrównoważenia transportu miejskiego. Wzrost liczby samochodów w Polsce obserwowany od lat 90. powoduje szereg pro-