

Europejski wymiar polityki mieszkaniowej – założenia i wpływ na polski rynek nieruchomości, cz. II

Przez lata polityka mieszkaniowa traktowana była jako wyłączna kompetencja państw członkowskich UE. Sytuacja ta uległa zmianie w roku 2024 wraz z powołaniem europejskiego komisarza ds. mieszkalnictwa oraz sformułowaniem przez Komisję Europejską politycznej agendy w zakresie mieszkalnictwa. Mając to na uwadze, warto zapoznać się z głównymi założeniami europejskiego wymiaru polityki mieszkaniowej oraz zastanowić się na jej wpływie na polski rynek nieruchomości.

Przez lata europejska polityka mieszkaniowa była traktowana jako „mięka” agenda społeczna, w dużej mierze symboliczna ze względu na prymat kompetencji krajowych. W 2024 r. sytuacja uległa radykalnej zmianie. Pakiet „Fit for 55”, nowa dyrektywa EPBD, a przede wszystkim niedawne (przyjęte tu jako punkt wyjścia dla analizy) powołanie dedykowanego Komisarza UE ds. Mieszkalnictwa, sygnalizują tektoniczną zmianę. Zamiast celów społecznych, głównym motorem stała się dekarbonizacja, a nieruchomości stały się kluczowym frontem Europejskiego Zielonego Ładu. Dla polskiego rynku, borykającego się z luką podażową, oznaczało to wcióż oznaczają to kolizję priorytetów. Dlatego też, artykuł ten stanowi krytyczną analizę, dowodząc, że unijna agenda – mimo szczytnych haseł „przystępności” – w perspektywie krótko- i średnioterminowej doprowadzi do wzrostu kosztów budowy, gwałtownej bifurkacji rynku oraz powstania nowej klasy „aktywów osieroconych” (*stranded assets*), co fundamentalnie przemodeluje ocenę ryzyka i strategię inwestycyjne w Polsce.

W dyskusji ekspertów rynku nieruchomości przez dekady panowało uzasadnione przekonanie, że polityka mieszkaniowa pozostaje jedną z ostatnich domen suwerennej decyzji państw członkowskich. Traktaty unijne nie dają Brukseli bezpośrednich kompetencji do regulowa-

nia rynków mieszkaniowych, co spychało działania UE do roli wspierającej, głównie poprzez finansowanie w ramach polityki spójności czy nieostre wytyczne Europejskiego Filaru Praw Socjalnych (EPSR). Ten paradygmat właśnie ulega ewolucji. O ile polityka *stricte* mieszkaniowa nadal pozostaje w gestii Warszawy, o tyle Unia Europejska znalazła znacznie potężniejszą dźwignię do wpływania na rynek – politykę klimatyczną i regulacje sektora finansowego. Powołanie nowego, dedykowanego Komisarza UE ds. Mieszkalnictwa nie jest, jak mogłoby się wydawać, gestem politycznym mającym na celu rozwiązanie problemu bezdomności. To strategiczne posunięcie cementujące nową rolę budynków w unijnej strategii. Nieruchomości przestały być traktowane jako dobro społeczne czy aktywo inwestycyjne, a stały się przede wszystkim „emitentem CO₂” (odpowiadają za ok. 40% zużycia energii i 36% emisji gazów cieplarnianych w UE) oraz zagrożeniem dla stabilności sektora finansowego (poprzez ryzyko związane z aktywami nieodpornymi na zmiany klimatu). Dla praktyków polskiego rynku – deweloperów, funduszy inwestycyjnych, banków i zarządców – oznacza to konieczność rewizji fundamentalnych założeń. Regulacje pisane z myślą o dekarbonizacji będą miały silniejszy wpływ na ceny, standardy i rentowność inwestycji niż jakkolwiek krajowa ustawa z ostatnich 30 lat.

Instrumenty wpływu UE na krajową politykę mieszkaniową

Aby zrozumieć skalę nadchodzących zmian, należy przeanalizować trzy filary, na których opiera się nowa unijna interwencja.

Instrument 1: Dyrektywa EPBD (Dyrektywa w sprawie charakterystyki energetycznej budynków)

To obecnie najważniejszy akt prawny dla sektora. Nowelizacja EPBD, będąca częścią pakietu „Fit for 55”, nie jest kolejną ewolucją w promowaniu energooszczędności. To rewolucja, która wprowadza twarde terminy i standardy. Kluczowe założenia, które potencjalnie negatywnie wpłyną na polski rynek, to:

- 1) Standard Budynku Bezemisyjnego (ZEB – *Zero-Emission Building*) – zgodnie z którym wszystkie nowe budynki od 2030 r. (a budynki publiczne już od 2028 r.) mają być bezemisyjne. W praktyce oznacza to nie tylko niemal zerowe zapotrzebowanie na energię, ale także brak możliwości wykorzystania paliw kopalnych (węgiel, gaz) do ogrzewania. W kontekście polskiego miksu energetycznego i dominacji gazu jako