

Europejski plan na rzecz zrównoważonego mieszkalnictwa – oczekiwania a rzeczywistość

W dniu 16.12.2025 r. został opublikowany Europejski Plan na rzecz Zrównoważonego Mieszkalnictwa. Jego zasadniczym celem jest zapewnienie na terenie UE dostępnych mieszkań. Wydarzenie to stanowi symboliczny początek myślenia o mieszkalnictwie jako polityce publicznej. Jednak o skuteczności działań UE w tym zakresie będzie można powiedzieć więcej na etapie implementacji instrumentów tej polityki. Zapraszam do lektury artykułu, w którym przybliżam główne założenia pomysłu Komisji Europejskiej na dostępne cenowo mieszkania.

W wymiarze strategicznym i symbolicznym Unia Europejska znajduje się w istotnym punkcie zwrotnym swojej polityki społeczno-gospodarczej. Jego istotną jest zmiana paradygmatu – mieszkalnictwo przestało być postrzegane wyłącznie jako domena kompetencji państw członkowskich, stając się centralnym punktem agendy Unii Europejskiej. Oficjalna prezentacja Europejskiego Planu na rzecz Zrównoważonego Mieszkalnictwa (*European Affordable Housing Plan*) w grudniu 2025 r. zainicjowała proces zmian instytucjonalnych dla stworzenia bardziej dostępnego sektora mieszkaniowego. Kluczową rolę w tym procesie odegrała Komisja Europejska, która uznała brak dostępności cenowej mieszkań za problem o charakterze systemowym stanowiący zagrożenie dla spójności społecznej i gospodarczej UE. O istotności mieszkalnictwa w agendzie strategicznej UE świadczy powołanie *Dana Jørgensena* na stanowisko pierwszego w historii komisarza ds. energii i mieszkalnictwa. Z perspektywy uczestników rynku nieruchomości proces ten można oceniać dwójako – wzrost znaczenia mieszkalnictwa na arenie UE stanowi szansę na przekierowanie środków z mechanizmu finansowego Unii Europejskiej na projekty mieszkaniowe, co może stanowić wymierne wsparcie dla samorządów. Z drugiej strony należy postawić py-

tanie o zasadność takich inwestycji w kontekście zmian demograficznych, których wpływ na rynek nieruchomości opisywałem w poprzednim wydaniu miesięcznika „Nieruchomości C.H.Beck”. Po trzecie – warto też postawić pytanie o efektywność odgórnego narzucania ram dla funkcjonowania sektora, który w swojej istocie jest determinowany głównie przez czynniki oddolne wynikające z kapitału terytorialnego miast. Po czwarte (i ostatnie) połączenie kompetencji z zakresu mieszkalnictwa oraz energetyki w jednym stanowisku komisarza UE wydaje się być próba łączenia dwóch obszarów, w których kierunek działań UE wydaje się przeciwny (lub przynajmniej rozbieżny). Deklaracje dostępnego mieszkalnictwa stanowiące podstawę polityki społecznej i spójności nie pokrywają się z kierunkiem działań polityki energetycznej w stosunku do rynku nieruchomości wynikających m.in. z Dyrektywy EPBD.

Główne założenia Europejskiego Planu na rzecz Zrównoważonego Mieszkalnictwa

Dokument przedstawiony w dniu 16.12.2025 r. stanowi, według KE, strategiczną odpowiedź na dekady niedoinwestowania sektora mieszkań społecznych

oraz postępujące procesy gentryfikacji i spekulacji, która oderwały ceny nieruchomości od dynamiki wynagrodzeń. Struktura planu opiera się na czterech komplementarnych filarach, które mają na celu stworzenie stabilnego ekosystemu mieszkaniowego:

- 1) **Filar I Europejska Strategia Budownictwa Mieszkaniowego (zwiększanie podaży)** – koncentruje się na usuwaniu barier biurokratycznych, które dotychczas windowały koszty inwestycji. Kluczowym elementem jest stymulowanie innowacji poprzez promowanie nowoczesnych metod budowy, takich jak budownictwo modułowe i prefabrykowane (*offsite*). Plan zakłada pełną cyfryzację procesów planistycznych i wydawania pozwoleń, co ma na celu skrócenie cyklu inwestycyjnego i drastyczne obniżenie kosztów produkcji, czyniąc podaż bardziej elastyczną wobec potrzeb rynku;
- 2) **Filar II Mobilizacja kapitału i inwestycji (Synergia EIB i InvestEU)** – mechanizm ten opiera się na nowej Ogólnoeuropejskiej Platformie Inwestycyjnej stworzonej we współpracy z Europejskim Bankiem Inwestycyjnym (EIB). Platforma ta ma przyciągnąć kapitał prywatny do sektora mieszkań przystępnych cenowo poprzez oferowanie gwarancji i preferencyjnych warunków