C/2025/771

11.2.2025

Opinia Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego

Godne, zrównoważone i przystępne cenowo mieszkania socjalne w UE

(opinia z inicjatywy własnej)

(C/2025/771)

Sprawozdawca: **Thomas KATTNIG**

Współsprawozdawca: **Rudolf KOLBE**

Data przyjęcia na sesji plenarnej	5.12.2024
Sesja plenarna nr	592
Wynik głosowania (za/przeciw/wstrzymało się)	134/5/13
Doradczynie i doradcy	Thomas RITT (doradca z ramienia sprawozdawcy)
Decyzja Zgromadzenia Planarnego	15.2.2024
Podstawa prawna	Art. 52 ust. 2 regulaminu wewnętrznego Opinia z inicjatywy własnej
Sekcja odpowiedzialna	Sekcja Transportu, Energii, Infrastruktury i Społeczeństwa Informacyjnego
Data przyjęcia przez sekcję	14.11.2024

1. Wnioski i zalecenia

1.1. Europejski Komitet Ekonomiczno-Społeczny (EKES) uważa, że jeżeli chodzi o mieszkalnictwo, należy mówić o nieprawidłowości w funkcjonowaniu rynku. Trzeba jej zaradzić poprzez poprawę warunków ramowych, takich jak dane, koordynacja, procedury zatwierdzania i zasady zagospodarowania przestrzennego, ustanowienie podstawowego prawa do mieszkania, zapewnienie wystarczającego finansowania, wdrożenie zasady „najpierw mieszkanie" dla osób bezdomnych ([1]) oraz większe skoncentrowanie się na młodych ludziach i na zrównoważoności.

1.2. Zdaniem EKES-u warunkiem skuteczności polityki mieszkaniowej w UE jest dostępność rzetelnych danych. Należy zatem stworzyć i udoskonalić na poziomie UE narzędzie statystyczne zapewniające wszystkie istotne i operacyjne elementy niezbędne do opracowania, wdrożenia i monitorowania polityki mieszkaniowej, jak przedstawiono w punkcie 3.6.

1.3. EKES z zadowoleniem przyjmuje mianowanie nowego komisarza do spraw mieszkalnictwa. Komisarz powinien być wspierany przez grupę ekspertów, w tym przedstawicielki i przedstawicieli EKES-u i Europejskiego Komitetu Regionów (KR-u). Ponadto EKES zwraca się o włączenie go – w charakterze obserwatora lub doradcy – w prace planowanej komisji ds. mieszkalnictwa, która ma zostać powołana w Parlamencie Europejskim.

1.4. EKES wzywa Komisję Europejską do uznania mieszkań socjalnych za istotny i obiecujący instrument aktywnej polityki mieszkaniowej. W perspektywie średnioterminowej podstawowe prawo do przystępnych cenowo, dostępnych, godnych mieszkań dla wszystkich powinno zostać zapisane w prawie pierwotnym UE. Należy odrzucić dotychczasowe podejście, według którego polityka mieszkaniowa powinna być ukierunkowana wyłącznie na gospodarstwa domowe

([1]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.

o najniższych dochodach, i odpowiednio dostosować przepisy dotyczące pomocy państwa zgodnie z systemem regulacji usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (UOIG). Aspekt związany z niepełnosprawnością należy uwzględniać we wszystkich programach mieszkaniowych, by zapewnić nie tylko przystępność cenową i zrównoważoność mieszkań, lecz również ich dostępność dla wszystkich. Ponadto wskaźniki mieszkalnictwa powinny zostać włączone do krajowych programów reform i programów stabilności/konwergencji.

1.5. EKES apeluje do Komisji Europejskiej, by opracowała plan działania obejmujący krótko- i średnioterminowe środki mające na celu wdrożenie podstawowego prawa do mieszkania oraz skoordynowanie i realizowanie krajowych i europejskich planów inwestycji w mieszkalnictwo publiczne.

1.6. Władze krajowe i lokalne powinny zwiększyć finansowanie dla projektów mieszkalnictwa socjalnego oraz ułatwić dostęp do środków finansowych. EKES z zadowoleniem przyjmuje planowaną ogólnoeuropejską platformę inwestycyjną na rzecz przystępnych cenowo, dostępnych i zrównoważonych mieszkań. Ponadto nienastawieni na zysk deweloperzy i spółdzielnie powinni mieć możliwość uzyskania środków finansowych poprzez te platformy lub bezpośrednio z Europejskiego Banku Inwestycyjnego przy oprocentowaniu 0 % na długoterminowe projekty.

1.7. EKES uznaje, że kryzys mieszkaniowy jest spowodowany m.in. niewystarczającą podażą zrównoważonych i przystępnych cenowo mieszkań w porównaniu do potrzeb. W związku z tym trzeba wykorzystać wszelkie możliwe środki w celu zwiększenia liczby mieszkań dostępnych na zakup lub wynajem. W tym celu musimy zaangażować wszystkie podmioty – zarówno publiczne, jak i prywatne.

1.8. EKES wzywa Komisję, by wspierała państwa członkowskie poprzez opracowanie zaleceń oraz – w stosownych przypadkach – zapewnienie zestawu narzędzi mających na celu ograniczenie niekontrolowanych podwyżek czynszu, np. ustawowe pułapy czynszu, podatek od nieobsadzonych domów mieszkalnych, zachęty podatkowe do renowacji nieobsadzonego lokum w celu wynajęcia go, zwiększenie liczby mieszkań socjalnych, ograniczenia zezwoleń na wynajem krótkoterminowy itp.

1.9. EKES zaleca rozszerzenie zakresu długoterminowych inwestycji w infrastrukturę społeczną i uważa, że inwestycje publiczne w dostępne i przystępne cenowo mieszkania nie powinny podlegać zasadom dotyczącym zadłużenia określonym w regułach fiskalnych paktu stabilności i wzrostu.

1.10. Przy wspieraniu mieszkalnictwa należy dawać pierwszeństwo raczej przebudowie i modernizacji niż stawianiu nowych budynków oraz promować neutralne dla klimatu i zasobooszczędne metody budowy, budownictwo wielorodzinne i alternatywne koncepcje mobilności, które przyczyniają się do poprawy jakości życia ludzi.

1.11. Komitet wzywa do opracowania planu działania, który skupia się na poprawie dostępu młodych ludzi do przystępnych cenowo mieszkań.

2. **Kontekst**

2.1. EKES od lat zajmuje się zagadnieniem przystępnych cenowo mieszkań socjalnych oraz zwraca uwagę na rosnące obawy obywateli Europy dotyczące dostępności, przystępności cenowej i zrównoważoności mieszkań stwarzających godne warunki do życia ([2]). Wskazuje również na sprawozdanie grupy zadaniowej wysokiego szczebla ds. inwestowania w infrastrukturę społeczną w Europie, w którym autorzy apelują o inwestycje w infrastrukturę społeczną, taką jak przystępne cenowo mieszkania. W związku z tym nadal opowiada się za opracowaniem europejskiego planu działania na rzecz mieszkalnictwa.

2.2. Podział kompetencji w zakresie mieszkalnictwa socjalnego między UE a państwa członkowskie jest złożony i pomocniczość jest jego istotnym elementem. Zasadniczo budownictwo mieszkaniowe i wynajem wchodzą w zakres niezależnie wykonywanych kompetencji regulacyjnych poszczególnych państw członkowskich. Przekłada się to na zróżnicowanie rozwiązań państw członkowskich w zakresie zarządzania mieszkaniami i w zakresie polityki mieszkaniowej, które dostosowuje się do konkretnych lokalnych potrzeb i okoliczności oraz w których uwzględnia się tendencje demograficzne i wyzwania społeczne. Jednocześnie Komisja wywiera wpływ za pośrednictwem unijnego prawa konkurencji i wyjątków od niego (przepisy o społecznej pomocy państwa, usługi świadczone w ogólnym interesie gospodarczym) oraz zapewnia ramy regulacyjne.

([2]) Zob. np. następujące opinie: Dz.U. C 275 z 18.7.2022, s. 73, Dz.U. C 155 z 30.4.2021, s. 73, Dz.U. C 429 z 11.12.2020, s. 93, Dz.U. C 290 z 29.7.2022, s. 114.

2.3. Dostęp do przystępnego cenowo, odpowiedniego, zrównoważonego, dostępnego, sprzyjającego włączeniu społecznemu i odpornego mieszkalnictwa jest zarówno potrzebą społeczną, jak i prawem socjalnym, jest jedną z kluczowych zasad Europejskiego filaru praw socjalnych i jest zgodny z Agendą na rzecz zrównoważonego rozwoju 2030, Kartą ONZ z Genewy w sprawie zrównoważonego mieszkalnictwa, Konwencją ONZ o prawach osób niepełnosprawnych oraz Kartą praw podstawowych UE. Prawo to osłabiają jednak różne kryzysy, z którymi UE musiała się ostatnio zmierzyć.

2.4. W UE czynsze i ceny mieszkań rosły przez ostatnie dwie dekady znacznie szybciej niż średni dochód do dyspozycji. Skoordynowana europejska polityka oszczędnościowa w wyniku kryzysu finansowego i gospodarczego z 2008 r. i związane z nią cięcia pomocy publicznej i inwestycji ogromnie ograniczyły zdolność władz krajowych, regionalnych i lokalnych do wspierania przystępnych cenowo i godnych mieszkań oraz odnawiania i rozbudowy istniejących zasobów mieszkaniowych. Doprowadziło to do spadku liczby przystępnych cenowo mieszkań w Europie ([3]). Jednocześnie od 2022 r. stopy procentowe kredytów hipotecznych gwałtownie wzrosły, a koszty budowy rosną od 2020 r ([4]). Oba te czynniki sprawiły, że niezwykle trudno jest budować nowe, przystępne cenowo mieszkania. Oprócz tego bogatsi cudzoziemcy nabywają jako drugie domy nieruchomości mieszkalne w atrakcyjnych miejscach, a wynajem krótkoterminowy staje się coraz powszechniejszy, co wyłącza te nieruchomości z podaży mieszkań dla miejscowej ludności. Choć wyzwania w poszczególnych państwach członkowskich są po części różne, nieprzystępność cenowa mieszkań stanowi ogólnie problem w całej UE.

2.5. Wskaźnik przeciążenia wydatkami mieszkaniowymi ([5]) w UE wyniósł w 2022 r. 10,6 % w miastach w porównaniu z 6,6 % na obszarach wiejskich. Przeciążenie jest ponadprzeciętnie wysokie szczególnie wśród najemców prywatnych.

2.6. W ciągu dziesięciu lat nastąpił wzrost nominalnego bogactwa w postaci nieruchomości o 30,9 % we wszystkich głównych miastach europejskich, przy czym największy wzrost odnotowano w krajach UE, co można wyjaśnić „finansjalizacją mieszkalnictwa" ([6]). W wielu państwach członkowskich tendencja ta jest nawet jeszcze wyraźniejsza (np. Austria: wzrost o 66 % od 2014 r.). Łączenie, sekurytyzacja i sprzedaż kredytów hipotecznych były jedną z głównych przyczyn kryzysu finansowego w 2008 r ([7]). Natomiast późniejsza faza niskich i zerowych stóp procentowych, która rozpoczęła się w 2012 r., znacznie pobudziła inwestycje w nieruchomości mieszkalne w wielu krajach. Szeroko zakrojone przekierowywanie aktywów finansowych na inwestycje w nieruchomości spowodowało ogromny wzrost cen gruntów i nieruchomości mieszkalnych. Jednocześnie często dochodziło do zamiany lokali mieszkalnych na akcje, udziały i obligacje, co doprowadziło do globalizacji majątku nieruchomościowego i stosunków własnościowych oraz sprawiło, że własność nieruchomości stała się mniej przejrzysta. Zgodnie ze sprawozdaniem *Financialization in 13 cities* wysoki poziom elastycznej kreacji pieniądza, któremu towarzyszy ograniczona podaż gruntów, jest podstawą tej tendencji kryzysowej.

2.7. Aby zapewnić wystarczające, przystępne cenowo, dostępne i zrównoważone mieszkania, konieczna jest aktywna polityka w całej UE umożliwiająca udostępnianie gruntów na cele mieszkaniowe. Zasadnicze znaczenie ma w tym względzie zapewnienie sektorowi budownictwa mieszkaniowego nienastawionemu na zysk przystępnych cenowo gruntów dzięki aktywnemu zarządzaniu oraz polityce w zakresie gruntów socjalnych i renowacji.

2.8. Ceny gruntów odpowiadają za 80 % wzrostu cen nieruchomości mieszkaniowych w latach 1950–2012 ([8]). Uniemożliwia to adekwatne zwiększenie podaży przystępnych cenowo mieszkań dla gospodarstw domowych z dwóch najniższych kwintyli dochodowych. Należy opracować odpowiednie środki zarządzania zapewniające dostępność pewnej części gruntów pod budownictwo mieszkaniowe nienastawione na zysk, np. poprzez przepisy dotyczące zagospodarowania przestrzennego.

2.9. Problemy strukturalne opisane powyżej zostały dodatkowo spotęgowane przez wydarzenia zachodzące w perspektywie krótkoterminowej. Koszty budynków znacznie wzrosły ze względu na problemy w łańcuchu dostaw, przepisy klimatyczne i wysokie ceny energii (rosyjska wojna przeciwko Ukrainie), a tymczasem urbanizacja trwa nieprzerwanie.

([3]) https://economy-finance.ec.europa.eu/publications/boosting-investment-social-infrastructure-europe_en.
([4]) https://ec.europa.eu/eurostat/statisticsexplained/index.php?title=Construction_producer_price_and_construction_cost_indices_overview.
([5]) Odsetek ludności żyjącej w gospodarstwach domowych, w których wydatki mieszkaniowe przekraczają 40 % dochodów.
([6]) https://www.lse.ac.uk/geography-and-environment/research/lse-london/documents/Reports/Rapport-Financialization-Samlet-05.06.pdf.
([7]) https://extranet.greens-efa-service.eu/public/media/file/1/7461.
([8]) https://www.aeaweb.org/articles?id=10.1257/aer.20150501.

2.10. Nieprzystępne cenowo mieszkania oznaczają wykluczenie niektórych segmentów społeczeństwa i prowadzą do braku bezpieczeństwa mieszkaniowego, problematycznych wydatków mieszkaniowych i nieodpowiednich warunków mieszkaniowych. Problemy te wpływają na zdrowie i dobrostan ludzi, przyczyniają się do nierównych warunków życia i szans życiowych (szczególnie w przypadku dzieci i młodzieży) oraz prowadzą do wyższych kosztów opieki zdrowotnej, zmniejszenia produktywności, szkód dla środowiska i negatywnych skutków gospodarczych ze względu na zmniejszoną siłę nabywczą. Przyczyniają się również do niedoboru siły roboczej w kluczowych usługach na obszarach geograficznych, na których koszty mieszkaniowe są wysokie w porównaniu z dochodami. Wysokie koszty mieszkaniowe stanowią również problem ekonomiczny. Niższy dostępny dochód zmniejsza siłę nabywczą i wydatki konsumentów.

2.11. Zrównoważony i opłacalny sektor budownictwa potrzebuje ustalenia wiarygodnych kosztów, co obejmuje uwzględnienie w kosztach projektu kosztów utrzymania i cyklu życia, a także szkód dla środowiska, takich jak emisje gazów cieplarnianych.

2.12. W sprawozdaniu na temat przyszłości rynku wewnętrznego UE Enrico Letta stwierdza, że rosnące ceny mieszkań stanowią zagrożenie dla podstawowych wolności obywateli. Choć mieszkalnictwo nie wchodzi w zakres kompetencji UE, trendy te zagrażają prawidłowemu funkcjonowaniu rynku wewnętrznego.

2.13. W związku z tym w sprawozdaniu wzywa się między innymi do zmiany koncepcji mieszkalnictwa socjalnego zawartej w motywie 11 decyzji 2012/21/UE. Jest ona zbyt wąska i nie daje władzom krajowym niezbędnej swobody w zakresie wdrażania odpowiedniej polityki mieszkaniowej. Ponadto w sprawozdaniu proponuje się powołanie unijnej grupy zadaniowej ds. przystępności cenowej mieszkań.

3. **Uwagi ogólne**

Nieprawidłowości w funkcjonowaniu rynku w zakresie mieszkalnictwa

3.1. EKES uważa, że jeżeli chodzi o mieszkalnictwo, należy mówić o nieprawidłowości w funkcjonowaniu rynku. Trzeba jej zaradzić poprzez poprawę warunków ramowych, takich jak dane, koordynacja, procedury zatwierdzania i zasady zagospodarowania przestrzennego, ustanowienie podstawowego prawa do mieszkania, zapewnienie wystarczającego finansowania, wdrożenie przewodniej zasady „najpierw mieszkanie" dla osób bezdomnych ([9]) oraz większe skoncentrowanie się na młodych ludziach i na zrównoważoności.

3.2. Problemy z funkcjonowaniem rynku oznaczają, że potrzebny jest nowy paradygmat polityki mieszkaniowej na szczeblu UE. Polityka mieszkaniowa na rzecz szerokich grup ludności leży w ogólnym interesie gospodarczym. Należy odrzucić dotychczasowe podejście, według którego polityka mieszkaniowa powinna być ukierunkowana wyłącznie na gospodarstwa domowe o najniższych dochodach, i odpowiednio dostosować przepisy dotyczące pomocy państwa zgodnie z systemem regulacji usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym.

3.3. Rozwój nowych partnerstw i struktur – takich jak mieszkalnictwo spółdzielcze, socjalne i wspólnotowe oraz programy mieszkalnictwa mieszanego – za sprawą różnych partnerstw między sektorem spółdzielczym, organizacjami pozarządowymi i instytucjami publicznymi – ma pozytywny wpływ na przystępność cenową mieszkań. Wymaga więc odpowiedniego systemu pomocy państwa i wsparcia, zgodnie ze zaktualizowaną zasadą UOIG, a także dodatkowych środków dotyczących gruntów publicznych i zwolnień podatkowych.

3.4. Jak stwierdzono w opinii TEN/772 ([10]), współtworzenie usług świadczonych w interesie ogólnym przez organizacje społeczeństwa obywatelskiego i bezpośrednio przez obywateli jest jednym z najskuteczniejszych narzędzi pobudzania demokracji uczestniczącej i wzmacniania integracji europejskiej. Konieczne jest zatem wzmocnienie roli współtworzenia w sektorze mieszkaniowym.

3.5. Harmonizacja i uproszczenie przepisów i norm dla sektora budowlanego mogą przyczynić się do obniżenia kosztów w budownictwie mieszkaniowym. Wszelkie takie zmiany nie mogą w żadnym wypadku prowadzić ani przyczyniać się do ograniczania lub obchodzenia przepisów środowiskowych, społecznych lub dotyczących bezpieczeństwa pracy, ani nawet osłabiać estetycznych wartości architektonicznych, które przyczyniają się do dobrobytu ludności.

([9]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.
([10]) Dz.U. C 486 z 21.12.2022, s. 76.

Lepsze dane i poprawa koordynacji

3.6. Zdaniem EKES-u warunkiem skuteczności polityki mieszkaniowej w UE jest dostępność rzetelnych danych. Dane te powinny obejmować wskaźnik cen nieruchomości mieszkalnych, liczbę i wartość sprzedaży nieruchomości mieszkalnych, odsetek i rodzaj właścicieli i najemców, udział mieszkań publicznych i prywatnych, ilość, jakość i wpływ mieszkań na środowisko itp. Konieczne jest zatem stworzenie i udoskonalenie na poziomie UE narzędzia statystycznego zapewniającego wszystkie istotne i operacyjne elementy niezbędne do opracowania, wdrożenia i monitorowania polityki mieszkaniowej. Poprawi to przejrzystość i pomoże zwalczać spekulacje i pranie pieniędzy na rynku mieszkaniowym, które zwłaszcza w ostatniej dekadzie stanowią problem ze względu na finansjalizację.

3.7. Komitet uważa, że należy pilnie utworzyć specjalną unijną platformę dotyczącą mieszkalnictwa. Można by ją wykorzystać do usprawnienia gromadzenia danych w celu zapewnienia lepszej podstawy do dostosowania norm mieszkaniowych i regulacyjnych oraz opracowania i promowania innowacyjnych sposobów zarządzania mieszkalnictwem.

3.8. EKES proponuje, by przyspieszyć rozwój interoperacyjnych platform cyfrowych na potrzeby procedur wydawania pozwoleń na budowę, gdyż zwiększy to efektywność administracyjną i obniży koszty projektów.

3.9. Transformacja cyfrowa ma kluczowe znaczenie dla opracowania i realizacji celów ekologicznych w mieszkalnictwie i może poprawić zrównoważony charakter materiałów, produktów i budynków.

3.10. EKES z zadowoleniem przyjmuje mianowanie nowego komisarza do spraw mieszkalnictwa ze względu na przekrojowy charakter tej kwestii. Osobę tę powinien wspierać zespół ekspertów złożony z organizacji zainteresowanych stron w sektorze mieszkaniowym, przedstawicielek i przedstawicieli najemców, osób bezdomnych, młodzieży, osób z niepełnosprawnością, działaczek i działaczy na rzecz równości, urbanistów, podmiotów oferujących przystępne cenowo mieszkania, osób reprezentujących miasta, gminy i regiony, a także przedstawicielek i przedstawicieli z EKES-u i KR-u. Ponadto w Parlamencie Europejskim planuje się powołanie specjalnej komisji ds. mieszkalnictwa. Sporządzi ona sprawozdanie na temat wniosków/rozwiązań, które należy wdrożyć, by sprostać kryzysowi mieszkaniowemu. EKES pragnie brać udział w pracach tej komisji w charakterze obserwatora lub doradcy.

3.11. EKES wzywa Komisję, by zaczęła sporządzać w ramach europejskiego semestru roczne sprawozdania na temat stanu mieszkalnictwa w UE, zawierające szczegółowe, dostarczane przez państwa członkowskie dane dotyczące dostępnych mieszkań, potrzeb mieszkaniowych, pustostanów, cen, przystępności cenowej i zrównoważoności w sektorze. Sprawozdania te byłyby zatwierdzane przez Parlament Europejski, EKES i KR.

3.12. EKES zdecydowanie podkreśla zawarty w deklaracji z Liège apel do Komisji o organizowanie we współpracy z Parlamentem Europejskim, EKES-em i KR-em dorocznego szczytu europejskiego poświęconego mieszkalnictwu socjalnemu i przystępnemu cenowo. Szczyt ten gromadziłby wszystkie zainteresowane strony zaangażowane we wdrażanie działań państw członkowskich w zakresie mieszkalnictwa, w oparciu o wielopoziomowe podejście i wymianę najlepszych praktyk i z poszanowaniem zasady pomocniczości.

Podstawowe prawo do mieszkania

3.13. UE musi zadbać o to, by gwarantowane było prawdziwie powszechne prawo do mieszkania. W tym celu należy określić zasady i warunki zapewniania, budowy i finansowania przystępnych cenowo i godnych mieszkań – zgodnie z art. 14 TFUE dotyczącym UOIG, poprzez wydanie przepisów sektorowych zgodnie ze zwykłą procedurą ustawodawczą.

3.14. Zwiększenie podaży mieszkań socjalnych ma zasadnicze znaczenie dla rozwiązania problemów strukturalnych związanych z mieszkalnictwem w UE. EKES wzywa Komisję Europejską do uznania mieszkań socjalnych za istotny i obiecujący instrument aktywnej polityki mieszkaniowej. Należy wspierać inicjatywy krajowe i domagać się ich powstawania w państwach członkowskich, w których polityka mieszkaniowa jest szczególnie nieodpowiednia – poprzez wskazywanie przykładów najlepszych praktyk.

3.15. EKES apeluje do Komisji Europejskiej, by opracowała plan działania obejmujący krótko- i średnioterminowe środki mające na celu wdrożenie podstawowego prawa do mieszkania oraz skoordynowanie i realizowanie krajowych i europejskich planów inwestycji w mieszkalnictwo publiczne.

3.16. W perspektywie średnioterminowej podstawowe prawo do przystępnych cenowo i godnych mieszkań dla wszystkich powinno zostać zapisane w prawie pierwotnym UE. Aspekt związany z niepełnosprawnością należy uwzględniać we wszystkich programach mieszkaniowych, by zapewnić nie tylko przystępność cenową i zrównoważoność mieszkań, lecz również ich dostępność dla wszystkich. Ponadto wskaźniki mieszkalnictwa powinny zostać włączone do krajowych programów reform i programów stabilności/konwergencji.

3.17. EKES wzywa Komisję, by wspierała państwa członkowskie poprzez opracowanie zaleceń oraz – w stosownych przypadkach – zapewnienie zestawu narzędzi mających na celu ograniczenie niekontrolowanych podwyżek czynszu, np. ustawowe pułapy czynszu, podatek od nieobsadzonych domów mieszkalnych, zachęty podatkowe do renowacji nieobsadzonego lokum w celu wynajęcia go, zwiększenie liczby mieszkań socjalnych, ograniczenia zezwoleń na wynajem krótkoterminowy itp.

3.18. Ze względu na negatywny wpływ najmu krótkoterminowego ([11]) Komisja powinna zalecić, aby państwa członkowskie wprowadziły obowiązki rejestracyjne, ustanowiły ograniczenia czasowe i zapewniły uczciwą konkurencję między najmem krótkoterminowym a resztą branży hotelarsko-gastronomicznej.

3.19. W perspektywie średnioterminowej należy również wyznaczyć realistyczny unijny cel w zakresie budowy nowych domów/wykorzystywania mieszkań wymagających renowacji lub pustostanów w latach 2024–2029. W związku z tym państwa członkowskie muszą między innymi obowiązkowo udostępnić wystarczającą część gruntów pod budownictwo mieszkaniowe nienastawione na zysk. Takie cele – w tym monitorowanie – pozwoliłyby dodatkowo dowiedzieć się, czy inicjatywy nowego komisarza do spraw mieszkalnictwa nakreślone w piśmie określającym zadania przynoszą pożądane skutki.

3.20. Komitet uważa ułatwienie wszystkim dostępu do przystępnych cenowo mieszkań socjalnych, o czym mowa w pkt 2.13, za ważny krok w kierunku wdrożenia podstawowego prawa do mieszkania.

Położyć kres bezdomności

3.21. EKES apeluje o strategię opartą na europejskiej platformie na rzecz przeciwdziałania bezdomności, posiadającą budżet operacyjny i program prac na lata 2024–2029, a także o zalecenie Rady w sprawie położenia kresu bezdomności.

3.22. Komitet wzywa wszystkie państwa członkowskie do wprowadzenia programu „Najpierw mieszkanie" (*Housing First*) ([12]) dla osób bezdomnych oraz do wspierania podmiotów nienastawionych na zysk lub podmiotów samorządowych, które już go wdrażają, by mogły rozszerzyć działalność. Ważne jest przy tym stawianie na różnorodne rodzaje mieszkań i style życia, aby umożliwić powstawanie społeczności mieszanych pod względem społecznym i wiekowym.

Wystarczające finansowanie

3.23. EKES zaleca rozszerzenie zakresu długoterminowych inwestycji w infrastrukturę społeczną i uważa, że inwestycje publiczne w przystępne cenowo i dostępne mieszkania nie powinny podlegać zasadom dotyczącym zadłużenia określonym w regułach fiskalnych paktu stabilności i wzrostu. Programy inwestycyjne na rzecz mieszkalnictwa socjalnego powinny zapewniać spełnienie obowiązkowych wymogów dostępności dla środowiska zbudowanego.

3.24. Władze krajowe i lokalne powinny zwiększyć finansowanie dla projektów mieszkalnictwa socjalnego oraz ułatwić dostęp do środków finansowych. EKES z zadowoleniem przyjmuje planowaną ogólnoeuropejską platformę inwestycyjną na rzecz przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań. Ponadto nienastawieni na zysk deweloperzy i spółdzielnie powinni mieć możliwość uzyskania środków finansowych poprzez te platformy lub bezpośrednio z Europejskiego Banku Inwestycyjnego przy oprocentowaniu 0 % na długoterminowe projekty.

3.25. Komitet zaleca zwiększenie inwestycji publicznych w mieszkalnictwo poprzez (1) włączenie zmienionych i dobrze dostosowanych wskaźników przeciążenia wydatkami mieszkaniowymi i ubóstwa energetycznego do europejskiego semestru i planów finansowo-strukturalnych, zwłaszcza z uwzględnieniem nierówności ze względu na płeć i niepełnosprawność, a także poprzez (2) określenie ilościowego celu w zakresie krajowych inwestycji publicznych na rzecz budowy publicznych, dostępnych i przystępnych cenowo mieszkań socjalnych we wszystkich państwach członkowskich, z karami finansowymi w przypadku nieosiągnięcia tego celu.

([11]) https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0094119020300498.
([12]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.

Zrównoważony rozwój

3.26. Inicjatywa Komisji dotycząca nowego europejskiego Bauhausu łączy zrównoważony rozwój z kulturą budownictwa i włączeniem społecznym oraz opiera się na tych zasadach, promuje przystępność cenową, dobrą jakość życia i poczucie przynależności mieszkańców, a przy tym zwraca szczególną uwagę na pozytywną konwergencję mieszkańców.

3.27. Przy wspieraniu mieszkalnictwa należy dawać pierwszeństwo raczej przebudowie i modernizacji niż stawianiu nowych budynków oraz promować neutralne dla klimatu i zasobooszczędne metody budowy, budownictwo wielorodzinne i alternatywne koncepcje mobilności, które przyczyniają się do poprawy jakości życia ludzi. Przebudowa i renowacja budynków muszą jednak obejmować realizację obowiązkowych wymogów dostępności, aby zaspokoić potrzeby wielu różnych grup społecznych, w tym osób z niepełnosprawnościami, osób starszych, rodzin z dziećmi itp.

3.28. Komitet popiera falę renowacji w UE i zwraca uwagę, że sektor mieszkaniowy odpowiada za 40 % zużycia energii w UE i 36 % emisji gazów cieplarnianych w Europie. W świetle tych rozważań kluczowa dla osiągnięcia celów klimatycznych jest społecznie sprawiedliwa i akceptowalna termomodernizacja i modernizacja energetyczna lub wymiana systemów grzewczych na systemy wykorzystujące zrównoważoną energię.

3.29. EKES wzywa do połączenia obowiązkowych i wspomagających środków w celu zapewnienia uczciwych działań w dziedzinie klimatu. Potrzebne są narzędzia wsparcia, aby umożliwić wszystkim, niezależnie od sytuacji finansowej, przeprowadzenie termomodernizacji i renowacji energetycznej oraz niezbędnych udoskonaleń systemów wodno-kanalizacyjnych. Jednocześnie należy wprowadzić obowiązki dla właścicieli nieruchomości, w szczególności nieruchomości na wynajem. Najemcy muszą być chronieni przed nadmiernym wzrostem czynszu wynikającym z przenoszenia kosztów. Przejrzyste umowy, zrozumiały język, możliwość zakwestionowania nieuczciwych klauzul i bezpłatne rozstrzyganie sporów dotyczących najmu mają zasadnicze znaczenie dla ochrony najemców.

3.30. EKES sądzi, że należy uprościć dostęp do 19 obecnie istniejących instrumentów wsparcia i strumieni finansowania UE i ustanowić jasne warunki powiązane z kryteriami socjalnymi – poprzez utworzenie funduszu transformacji, który harmonizuje wszystkie istniejące instrumenty i może być wykorzystywany co roku na akceptowalne społecznie renowacje.

Skoncentrowanie się na młodych ludziach

3.31. Komitet zwraca uwagę, że 47 % Europejczyków w wieku 18–34 lat mieszka z rodzicami – wielu z nich z konieczności – a jedynie 17 % studentów i młodych ludzi ma dostęp do zakwaterowania dla studentów. Komitet wzywa do opracowania planu działania, który skupia się na poprawie dostępu młodych ludzi i młodych rodzin do przystępnych cenowo mieszkań.

3.32. EKES wzywa wszystkie państwa członkowskie, by przy wsparciu Komisji uwzględniły zasadę „najpierw mieszkanie dla młodych ludzi" (HF4Y) oraz opracowały specjalne programy mające na celu zwiększenie oferty przystępnych cenowo mieszkań dla młodych ludzi.

Bruksela, dnia 5 grudnia 2024 r.

Przewodniczący
Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego
Oliver RÖPKE

ZAŁĄCZNIK

do opinii EKES-u

Następujące poprawki, które uzyskały poparcie co najmniej jednej czwartej oddanych głosów, zostały odrzucone w trakcie debaty:

POPRAWKA 3 **TEN/841** **Godne, zrównoważone i przystępne cenowo mieszkania socjalne w UE** **Punkt 3.23** **Zmienić**	**Zgłoszona przez:** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCZEWA Marija

Opinia sekcji	Poprawka
EKES zaleca rozszerzenie zakresu długoterminowych inwestycji w infrastrukturę społeczną ***i uważa, że inwestycje publiczne w przystępne cenowo mieszkania nie powinny podlegać zasadom dotyczącym zadłużenia określonym w regułach fiskalnych paktu stabilności i wzrostu***.	EKES zaleca rozszerzenie zakresu długoterminowych inwestycji w infrastrukturę społeczną.

Uzasadnienie

Niedawno uzgodniona reforma paktu stabilności i wzrostu umożliwi krajom UE doświadczającym trudności odbudowę finansów publicznych i zarazem utrzymanie inwestycji potrzebnych do stawienia czoła głównym wyzwaniom, zwłaszcza transformacji ekologicznej i cyfrowej. Pozwoli ona na lepsze dostosowanie przepisów do konkretnej sytuacji każdego kraju. Na tym etapie nie należy apelować o dalsze usprawnienia w ramach paktu stabilności i wzrostu.

Wynik głosowania

Za:	51
Przeciw:	87
Wstrzymało się:	9

POPRAWKA 6 **TEN/841** **Godne, zrównoważone i przystępne cenowo mieszkania socjalne w UE** **Punkt 1.8** **Zmienić**	**Zgłoszona przez:** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCZEWA Marija

Opinia sekcji	Poprawka
EKES zaleca rozszerzenie zakresu długoterminowych inwestycji w infrastrukturę społeczną ***i uważa, że inwestycje publiczne w przystępne cenowo mieszkania nie powinny podlegać zasadom dotyczącym zadłużenia określonym w regułach fiskalnych paktu stabilności i wzrostu***.	EKES zaleca rozszerzenie zakresu długoterminowych inwestycji w infrastrukturę społeczną.

Uzasadnienie

Niedawno uzgodniona reforma paktu stabilności i wzrostu umożliwi krajom UE doświadczającym trudności odbudowę finansów publicznych i zarazem utrzymanie inwestycji potrzebnych do stawienia czoła głównym wyzwaniom, zwłaszcza transformacji ekologicznej i cyfrowej. Pozwoli ona na lepsze dostosowanie przepisów do konkretnej sytuacji każdego kraju. Na tym etapie nie należy apelować o dalsze usprawnienia w ramach paktu stabilności i wzrostu.

Wynik głosowania

Za:	51
Przeciw:	87
Wstrzymało się:	9