2026/2069

15.9.2026

ZALECENIE KOMISJI (UE) 2026/2069

z dnia 9 września 2026 r.

w sprawie przystępności cenowej i podaży mieszkań na obszarach dotkniętych problemami mieszkaniowymi

KOMISJA EUROPEJSKA,

uwzględniając Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, w szczególności jego art. 292,

a także mając na uwadze, co następuje:

(1) Unia stoi w obliczu kryzysu przystępności cenowej mieszkań, który osłabia spójność społeczną i konkurencyjność poprzez ograniczenie mobilności pracowników i mobilności edukacyjnej, a także równych szans. Wprawdzie z największymi trudnościami borykają się najbardziej defaworyzowani członkowie naszego społeczeństwa, jednak również coraz więcej gospodarstw domowych o średnich dochodach ma trudności z dostępem do przystępnych cenowo mieszkań.

(2) W opinii Europejskiego Komitetu Regionów w sprawie roli miast i regionów w planie UE na rzecz przystępnych cenowo mieszkań, przyjętej 13 maja 2025 r., podkreślono różnorodność terytorialną kryzysu mieszkaniowego oraz potrzebę podejścia ukierunkowanego na konkretny obszar, aby umożliwić władzom lokalnym i regionalnym opracowanie dostosowanych do potrzeb reakcji. Uznano w niej również, że jednym z rozwiązań problemu wysokich kosztów mieszkań jest zwiększenie podaży poprzez budowę nowych mieszkań przy jednoczesnym dalszym dostosowywaniu i odnawianiu obecnych zasobów mieszkaniowych.

(3) W konkluzjach prezydencji w sprawie przyszłego europejskiego planu na rzecz przystępnych cenowo mieszkań, przyjętych 1 grudnia 2025 r., wezwano Komisję Europejską do zwrócenia szczególnej uwagi na obszary i terytoria o szczególnych wyzwaniach związanych z zapewnianiem przystępnych cenowo, zrównoważonych i godnych mieszkań oraz do rozważenia sposobów wspierania wysiłków państw członkowskich, w tym na szczeblu regionalnym i lokalnym, na rzecz utrzymania i, w stosownych przypadkach, zwiększenia podaży przystępnych cenowo, dostępnych, bezpiecznych i zrównoważonych mieszkań.

(4) W europejskim planie na rzecz przystępnych cenowo mieszkań, przyjętym przez Komisję 16 grudnia 2025 r., określono 10 kluczowych obszarów działania, w których Unia może wnieść wartość dodaną oraz wesprzeć wysiłki innych organów publicznych i zainteresowanych stron na rzecz zapewnienia przystępnych cenowo, zrównoważonych i wysokiej jakości mieszkań. W planie wskazano również, że Komisja zamierza pomóc organom publicznym w identyfikowaniu obszarów dotkniętych problemami mieszkaniowymi i wspierać je, przy pełnym poszanowaniu zasady pomocniczości, w podejmowaniu działań mających na celu ochronę i promowanie przystępności cenowej mieszkań.

(5) W rezolucji Parlamentu Europejskiego w sprawie kryzysu mieszkaniowego w Unii Europejskiej mającej na celu zaproponowanie rozwiązań na rzecz godnych, zrównoważonych i przystępnych cenowo mieszkań, przyjętej 10 marca 2026 r., uznano, że ograniczona podaż mieszkań jest jedną z głównych przyczyn kryzysu mieszkaniowego. Wzywa się w niej Unię do zachęcania gmin i regionów do promowania budowy i renowacji budynków mieszkalnych, a także zmiany przeznaczenia budynków na ich obszarach.

(6) Wniosek dotyczący zalecenia Rady w sprawie zwalczania wykluczenia mieszkaniowego ([1]), przyjęty przez Komisję 6 maja 2026 r., ma na celu promowanie opracowywania, wdrażania i ulepszania krajowych, regionalnych lub lokalnych ram strategicznych w celu zapobiegania wykluczeniu mieszkaniowemu i przeciwdziałania mu. Opiera się on na skoncentrowanej na człowieku, ukierunkowanej na mieszkalnictwo i zintegrowanej polityce oraz zawiera zalecenia dotyczące sposobów zwiększenia podaży przystępnych cenowo mieszkań i mieszkań socjalnych. Niniejsze zalecenie uzupełnia ten wniosek, określając środki mające na celu zwiększenie podaży mieszkań na obszarach dotkniętych problemami mieszkaniowymi.

(7) W zaleceniu Rady w sprawie nowego europejskiego Bauhausu przyjętym 11 maja 2026 r. wezwano państwa członkowskie do: (i) przedkładania renowacji nad niepotrzebną rozbiórkę i budowę nowych obiektów; (ii) promowania przystępnych cenowo mieszkań i mieszkań socjalnych, unikania, w miarę możliwości, niekontrolowanego rozrastania się miast i przestrzennej koncentracji ubóstwa; (iii) mapowania i zachęcania do przekształcania wolnych i niedostatecznie wykorzystywanych budynków; (iv) usprawnienia i przyspieszenia procedur planistycznych i wydawania pozwoleń na budowę; oraz (v) usunięcia barier regulacyjnych utrudniających wprowadzanie na rynek innowacyjnych metod i materiałów budowlanych.

([1]) COM(2026) 540 final z dnia 6 maja 2026 r.

(8) Europejski sojusz na rzecz mieszkalnictwa, uruchomiony 12 maja 2026 r., skupia państwa członkowskie, regiony, miasta i inne zainteresowane strony dotknięte kryzysem mieszkaniowym w Unii. Wykorzysta on wiedzę fachową i najlepsze praktyki w dziedzinie mieszkalnictwa z całej Unii, aby ułatwić dzielenie się wiedzą i wzajemne uczenie się oraz pomóc w rozpowszechnianiu wyników trwających i przyszłych badań. Będzie on również cennym forum wymiany informacji na temat kwestii istotnych dla wdrażania i monitorowania niniejszego zalecenia.

(9) W konkluzjach prezydencji przyjętych 29 czerwca 2026 r. podkreślono wpływ tendencji demograficznych, takich jak migracja między obszarami wiejskimi i miejskimi, na kryzys mieszkaniowy i wezwano do zwrócenia szczególnej uwagi na terytoria doświadczające utrzymującej się presji mieszkaniowej – na których popyt stale przekracza podaż – w celu lepszego dostosowania oferty mieszkaniowej do lokalnych potrzeb.

(10) Presja związana z przystępnością cenową jest zazwyczaj największa na obszarach miejskich i w hotspotach turystycznych, w tym na obszarach wiejskich borykających się z dużą presją turystyczną, gdzie niedopasowanie między popytem na mieszkania a ich podażą jest największe, a niedobory mieszkań i ceny rosną szybciej niż dochody. Chociaż skutki kryzysu mieszkaniowego są najbardziej odczuwalne przez najbardziej defaworyzowane grupy społeczne, kryzys w coraz większym stopniu dotyka również gospodarstwa domowe o średnich dochodach, w tym te, które nie są w stanie zapewnić sobie odpowiednich warunków mieszkaniowych na rynku, takie jak pracownicy o krytycznym znaczeniu (np. pracownicy sektora zdrowia, nauczyciele).

(11) We wniosku dotyczącym rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady ustanawiającego ramy dotyczące środków stosowanych przez państwa członkowskie w celu zapewnienia przystępności cenowej i dostępności mieszkań (akt w sprawie przystępnych cenowo mieszkań), przyjętym przez Komisję w dniu 9 września 2026 r., określono zasady dotyczące identyfikacji obszarów dotkniętych problemami mieszkaniowymi oraz środków ograniczających przyjmowanych na tych obszarach przez właściwe organy w celu zapewnienia przystępności cenowej i dostępności mieszkań.

(12) Na obszarach dotkniętych problemami mieszkaniowymi środki mające na celu ograniczenie wykorzystania mieszkań do celów innych niż zapewnienie głównego miejsca zamieszkania mogą stanowić pomoc w perspektywie krótkoterminowej. Konieczne jest jednak również złagodzenie leżącego u źródła problemu niedopasowania między podażą a popytem poprzez rozwiązanie takich kwestii jak wąskie gardła wynikające z planowania przestrzennego, kodeksy budowlane, procedury planowania i wydawania pozwoleń, w tym zdolności administracyjne, ograniczone inwestycje publiczne, niedobory wykwalifikowanej siły roboczej i niewystarczające wykorzystanie istniejących zasobów budowlanych. Zwiększenie podaży mieszkań, w szczególności przystępnych cenowo mieszkań i mieszkań socjalnych, może zatem przyczynić się do zmniejszenia presji na rynki mieszkaniowe.

(13) Plany przyspieszenia rozwoju mieszkalnictwa powinny uzupełniać wszelkie ograniczenia związane z mieszkalnictwem przyjęte na mocy prawa krajowego, regionalnego lub lokalnego. Mogą one pomóc w określeniu, gdzie i w jakiej ilości potrzebne są mieszkania, zwłaszcza przystępne cenowo mieszkania i mieszkania socjalne, aby wspierać inkluzywne, mieszane i dostępne dzielnice. Jeżeli są one częścią zintegrowanego planu rozwoju obszarów miejskich, mogą one pomóc w: (i) promowaniu zwartego, zorientowanego na kwestie transportu rozwoju obszarów miejskich; (ii) zmniejszeniu presji na obszary dotknięte problemami mieszkaniowymi; (iii) rewitalizacji mniejszych miast; (iv) zmniejszeniu potrzeb w zakresie inwestycji kapitałowych w mieszkalnictwo i powiązaną infrastrukturę; (v) poprawie odporności i zdrowia klimatu i środowiska; oraz (vi) wspieraniu lepszego dostępu do usług i możliwości. Mogą one tworzyć wartość dodaną przy integrowaniu i uzupełnianiu istniejących strategii politycznych i inicjatyw sektorowych, w tym odpowiednich polityk na szczeblu Unii. Obejmują one na przykład krajowe plany renowacji budynków zgodnie z dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1275 ([2]), plany zrównoważonej mobilności miejskiej związane z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1679 ([3]), zalecenie Rady w sprawie nowego europejskiego Bauhausu, wniosek dotyczący zalecenia Rady w sprawie zwalczania wykluczenia mieszkaniowego, krajowe plany przystosowania się do zmiany klimatu lub dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2025/2360 ([4]) w sprawie monitorowania i odporności gleby (prawo o monitorowaniu gleby) oraz zawarte w niej zasady łagodzenia zajmowania gruntów.

([2]) Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1275 z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (Dz.U. L, 2024/1275, 8.5.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj).

([3]) Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1679 z dnia 13 czerwca 2024 r. w sprawie unijnych wytycznych dotyczących rozwoju transeuropejskiej sieci transportowej, zmieniające rozporządzenia (UE) 2021/1153 i (UE) nr 913/2010 oraz uchylające rozporządzenie (UE) nr 1315/2013 (Dz.U. L, 2024/1679, 28.6.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1679/oj).

([4]) Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2025/2360 z dnia 12 listopada 2025 r. w sprawie monitorowania i odporności gleby (prawo o monitorowaniu gleby) (Dz.U. L, 2025/2360, 26.11.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2025/2360/oj).

(14) Mieszkalnictwo jest zagadnieniem przekrojowym, za które odpowiedzialność jest dzielona na różnych szczeblach sprawowania rządów i w różnych regionach geograficznych. Niektóre przepisy regulujące podaż mieszkań mogą być ustanawiane przez władze regionalne i lokalne, natomiast polityka mieszkaniowa, w tym ramy strategiczne mające na celu zwalczanie wykluczenia mieszkaniowego, jest często nadzorowana przez organ krajowy. Współpraca na różnych szczeblach sprawowania rządów, a także między wszystkimi zainteresowanymi stronami (w tym mieszkańcami) ma zatem kluczowe znaczenie dla skutecznej polityki i poprawy przystępności cenowej mieszkań. Z drugiej strony rozdrobnione zarządzanie mieszkalnictwem może utrudniać skuteczne opracowywanie, wdrażanie i monitorowanie polityk i projektów mieszkaniowych.

(15) Opracowywanie, wdrażanie i monitorowanie planów przyspieszenia rozwoju budownictwa mieszkaniowego może z pożytkiem opierać się na danych dotyczących własności, użytkowania i jakości mieszkań (liczba mieszkań, mieszkania zajmowane przez właścicieli, prywatny i socjalny wynajem długoterminowy, wynajem krótkoterminowy, drugie domy, pustostany, zużycie energii), popytu na mieszkania i tendencji w zakresie podaży (dynamika populacji, zdezagregowana w szczególności w odniesieniu do grup defaworyzowanych, pozwolenia na budowę, rozpoczęcia i zakończenia budowy), a także danych dotyczących budynków lub gruntów nadających się do rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Komisja Europejska będzie wspierać takie wysiłki poprzez poprawę europejskich statystyk dotyczących mieszkalnictwa w celu dalszego wzmocnienia kształtowania polityki opartej na dowodach i danych, w ramach wdrażania europejskiego planu na rzecz przystępnych cenowo mieszkań.

(16) Mieszkania oferowane poniżej cen rynkowych, rozumiane w niniejszym zaleceniu jako obejmujące zarówno mieszkania przystępne cenowo, jak i mieszkania socjalne zdefiniowane w decyzji Komisji (UE) 2025/2630 ([5]), mają kluczowe znaczenie dla zapewnienia, w sposób racjonalny pod względem kosztów, mieszkań potrzebnych na obszarach dotkniętych problemami mieszkaniowymi defaworyzowanym gospodarstwom domowym lub grupom znajdującym się w niekorzystnej sytuacji społecznej, w tym osobom doświadczającym bezdomności, a także gospodarstwom domowym, które nie mają dostępu do mieszkań po cenach rynkowych. W wielu państwach członkowskich udział przystępnych cenowo mieszkań i mieszkań socjalnych w zasobach mieszkaniowych utrzymuje się jednak na bardzo niskim poziomie lub zmniejsza się w ostatnich latach, podczas gdy czas oczekiwania na dostęp do nich wydłuża się.

(17) Decyzja (UE) 2025/2630 stanowi, że przystępne cenowo mieszkania i mieszkania socjalne dotowane w ramach usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym mają być dostępne do celów związanych z przystępnymi cenowo mieszkaniami lub mieszkaniami socjalnymi przez wystarczająco długi okres, co najmniej 20 lat od rozpoczęcia świadczenia usługi, aby zapobiec spekulacji. Nie wyklucza to możliwości przyjęcia przez organy publiczne dłuższych okresów w zależności od względów polityki publicznej, takich jak utrzymanie mieszkań poniżej cen rynkowych na przykład na obszarach, na których występują podwyżki cen, lub krótszych okresów w należycie uzasadnionych okolicznościach.

(18) Zwiększenie podaży przystępnych cenowo mieszkań i mieszkań socjalnych ma zasadniczo pozytywny wpływ na rynek mieszkaniowy. W szczególności wykazano, że przystępne cenowo mieszkania i mieszkania socjalne mają łagodzący wpływ na ceny i czynsze na rynku prywatnym oraz wspierają rozwój mieszanych projektów mieszkaniowych poprzez umożliwienie wczesnej komercjalizacji. W niektórych państwach członkowskich dostawcy przystępnych cenowo mieszkań i mieszkań socjalnych odgrywają wiodącą rolę w działaniach na rzecz modernizacji, zagęszczenia i rozbudowy istniejących zasobów budowlanych, zmniejszając tym samym ogólny ślad środowiskowy budynków i ubóstwo energetyczne.

(19) Podmioty oferujące przystępne cenowo mieszkania i mieszkania socjalne istnieją w państwach członkowskich jako różne podmioty prawne: gminne, państwowe lub prywatne, w tym spółdzielcze, wspólnotowe modele powiernicze, nastawione na ograniczony zysk lub nienastawione na zysk. Niektórym z tych podmiotów, w szczególności wspólnotowym modelom powierniczym oraz podmiotom spółdzielczym lub nienastawionym na zysk, brakuje prawnego uznania w kilku państwach członkowskich, co uniemożliwia im dostęp do wsparcia publicznego, w szczególności do finansowania i gruntów.

(20) Modele, które opierają się na rozdzieleniu własności gruntów i budynków, mogą zmniejszyć początkowe koszty mieszkaniowe, czyniąc projekty bardziej wykonalnymi i przystępnymi cenowo. Ograniczenia odsprzedaży gwarantują, że grunty lub mieszkania pozostają przystępne cenowo pomimo zmian własności. W przypadku podmiotów publicznych, które zachowują prawo własności gruntów lub budynków, posiadanie takich aktywów służy jako źródło przychodów, które w długim okresie wielokrotnie przekraczają koszt nabycia, a także jako zabezpieczenie dla innych inwestycji.

([5]) Decyzja Komisji (UE) 2025/2630 z dnia 16 grudnia 2025 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym, i uchylająca decyzję 2012/21/UE (Dz.U. L, 2025/2630, 19.12.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/dec/2025/2630/oj).

(21) Modele łączące przystępne cenowo mieszkania i mieszkania socjalne zaspokajają potrzeby szerszej grupy docelowej i można w ich ramach pobierać wyższe czynsze od niektórych najemców, przy jednoczesnym utrzymaniu niższych czynszów dla najemców znajdujących się w niekorzystnej sytuacji, co wymaga mniejszego wsparcia publicznego. Takie praktyki sprzyjają również wymieszaniu społecznemu zarówno w ramach poszczególnych inwestycji, jak i w dzielnicach. Fundusze odnawialne zapewniają, że wszystkie zwroty z projektów mieszkaniowych będą ponownie inwestowane w rozbudowę, utrzymanie lub renowacje. W tym celu, w szczególności na obszarach borykających się z problemami mieszkaniowymi, dywersyfikacja form mieszkalnictwa dostępnego poniżej cen rynkowych może być sposobem reagowania na różnorodne potrzeby bez dodatkowej presji na finanse publiczne.

(22) W całej Unii znaczna część zasobów mieszkaniowych jest pusta, wykorzystywana jako domy inne niż stanowiące główne miejsce zamieszkania, albo pozostaje zajęta w niedostatecznym stopniu. Istnieje wiele pustostanów, terenów zdegradowanych (wcześniej zagospodarowanych gruntów, które obecnie są niewykorzystywane) i miejskich składowisk odpadów. Praca z dobrze usytuowanymi istniejącymi budynkami często wymaga szczególnych kompetencji i umiejętności oraz wiąże się z większą niepewnością co do kosztów w porównaniu z rozwojem terenów niezagospodarowanych. Pomimo tych wyzwań projekty pokazują finansową, techniczną i prawną wykonalność pracy z istniejącymi budynkami oraz związane z tym korzyści społeczne, gospodarcze i środowiskowe.

(23) Renowacja istniejących zasobów mieszkaniowych, w szczególności renowacja zwiększająca efektywność energetyczną, przyczynia się do poprawy przystępności cenowej oraz zapewnienia dostępności zrównoważonych mieszkań wysokiej jakości. Jej cele osiąga się poprzez podjęcie wyzwań wynikających z wysokich kosztów operacyjnych, a także ze słabej charakterystyki energetycznej, ograniczonego komfortu w lecie i w zimie oraz dużej podatności znacznej części domów na zmianę klimatu.

(24) Renowację, zmianę przeznaczenia, adaptację, zagęszczenie, rozbudowę lub podział domów mogą czasami utrudniać lub spowalniać przepisy dotyczące planowania przestrzennego, niespójne kodeksy budowlane, przepisy podatkowe niekorzystne dla takich projektów lub przepisy dotyczące współwłasności. Te same ramy regulacyjne mogą jednak również zachęcać do takich projektów, jeżeli zostaną starannie opracowane. Przykładem tego jest opodatkowanie pustostanów, jeżeli opiera się ono na jasnych definicjach i metodach wykrywania, co pomaga aktywizować pustostany. Kodeksy budowlane mogą zachęcać do projektowania nowych budynków niemieszkalnych i powiązanej infrastruktury, takiej jak parkingi, w taki sposób, aby ułatwić przyszłą zmianę przeznaczenia na budynki mieszkalne. Samorządy lokalne oraz podmioty oferujące przystępne cenowo mieszkania i mieszkania socjalne tworzą systemy dobrowolne, takie jak zamiana mieszkań lub podnajem dla studentów, aby zaradzić problemowi niepełnego wykorzystania mieszkań.

(25) Rynki wynajmu, zarówno po cenach rynkowych, jak i poniżej cen rynkowych, są w niektórych państwach członkowskich słabo rozwinięte. Jednocześnie niektóre środki podatkowe, takie jak ulga podatkowa z tytułu odsetek od kredytów hipotecznych, sprzyjają zajmowaniu lokali przez właścicieli, mogą prowadzić do wzrostu cen oraz utrudniają rozwój i zapewnienie przystępności cenowej prywatnego rynku wynajmu.

(26) Rosnące zapotrzebowanie na grunty – do użytku mieszkalnego, komercyjnego i usługowego – w połączeniu z ograniczeniami w ich użytkowaniu, takimi jak ograniczenia gęstości zaludnienia, powoduje wzrost cen gruntów i mieszkań w całej Unii. Kontrola nad gruntami ma zatem kluczowe znaczenie dla władz lokalnych, tak aby były one w stanie zapewnić wystarczającą dostępność gruntów nadających się do zabudowy (w tym terenów zdegradowanych) i ukierunkować rozwój swoich miast na realizację celów w zakresie planowania, takich jak przystępne cenowo mieszkania i mieszkania socjalne oraz umiarkowane ceny gruntów. Publiczna własność gruntów może przyczynić się do zmniejszenia ryzyka i przyspieszenia terminów realizacji projektów.

(27) Narzędzia polityki w zakresie gruntów umożliwiają organom publicznym nabywanie gruntów i budynków, zarządzanie nimi, ich przekształcanie i udostępnianie zarówno prywatnym, jak i publicznym deweloperom i dostawcom mieszkań. Narzędzia takie jak opłaty i należności za infrastrukturę, zobowiązania deweloperów lub opłaty za prawa do budowy, umożliwiają organom finansowanie infrastruktury związanej z mieszkalnictwem. Organy mogą korzystać z tych narzędzi polityki bezpośrednio albo za pośrednictwem specjalnych publicznych agencji ds. gruntów, banków gruntów lub korporacji budowlanych, które dysponują szczególną wiedzą fachową i zdolnością finansową, lub we współpracy z dużymi publicznymi właścicielami gruntów, takimi jak szpitale lub uniwersytety.

(28) Skrócenie czasu wydawania pozwoleń i zmniejszenie niepewności pozytywnie wpływa na podaż i koszty mieszkań. Cyfryzacja, punkty kompleksowej obsługi, przyspieszone procedury, spotkania poprzedzające złożenie wniosku i obowiązkowe terminy wydawania pozwoleń okazały się w niektórych przypadkach skuteczne w skracaniu czasu wydawania pozwoleń z lat do miesięcy, a nawet tygodni. Szersze upowszechnienie modelowania informacji o budynku, w szczególności w odniesieniu do wydawania pozwoleń, może ułatwić korzystanie ze wspólnej cyfrowej reprezentacji obiektu budowlanego w procesach projektowania, budowy i eksploatacji, zapewniając wiarygodną podstawę do podejmowania decyzji.

(29) Obecne unijne przepisy dotyczące zamówień publicznych, w szczególności dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/24/UE ([6]), zapewniają elastyczność w zakresie szybkiego udzielania zamówień oraz udzielania zamówień z uwzględnieniem jakości, innowacji i zrównoważonego rozwoju. Umowy ramowe, zwłaszcza z ponownym otwarciem zamówienia na konkurencję, mogą przyspieszyć udzielanie zamówień związanych z mieszkalnictwem. Nabywcy publiczni mogą również dokonać wyboru między modelami z wykonawcą generalnym i podziałem na części. Ten ostatni model ułatwia bezpośredni udział małych i średnich przedsiębiorstw. Modele z wykonawcą generalnym ułatwiają zamawianie mieszkań prefabrykowanych. Dopuszczenie różnych modeli zamówień publicznych promuje innowacyjne metody budowlane, opłacalność i zrównoważoność. Ponadto odsprzedaż gruntów i budynków nie podlega przepisom dotyczącym zamówień publicznych. Wykorzystując tę elastyczność, organy publiczne mogą przyspieszyć zapewnienie przystępnych cenowo mieszkań.

(30) Nowoczesne metody budowlane, w tym w zakresie renowacji, zmiany przeznaczenia i rozbudowy, mogą zmniejszyć koszty, ilość odpadów budowlanych, emisje dwutlenku węgla, czas budowy i zakłócenia, zwłaszcza jeżeli zostaną wdrożone na dużą skalę na całym rynku wewnętrznym. Takie metody są innowacyjne i zazwyczaj bardziej zrównoważone, na przykład poprzez stosowanie podejść pozamiejscowych, modułowych i prefabrykowanych oraz stosowanie zdekarbonizowanych i magazynujących węgiel materiałów pochodzenia biologicznego pozyskiwanych w sposób zrównoważony. Mogą one również promować w budownictwie mieszkaniowym podejście oparte na emisjach dwutlenku węgla w całym cyklu życia i poprawiać jakość, przynosząc tym samym korzyści społeczne, gospodarcze i środowiskowe.

(31) Przystępne cenowo mieszkania i mieszkania socjalne, a także mieszkania studenckie mogą zapewnić wystarczający i przewidywalny popyt na nowoczesne metody budowy, aby przezwyciężyć wysokie początkowe koszty kapitałowe i związane z nimi ryzyko oraz czerpać korzyści wynikające ze skali. Niektóre państwa członkowskie wymagają od swoich dostawców dostarczania minimalnego odsetka mieszkań przy użyciu tych metod.

(32) Powszechne przyjęcie nowoczesnych metod budowlanych wymaga aktualizacji wielu kodeksów budowlanych oraz opracowania zharmonizowanych norm europejskich. Będzie to musiało obejmować podejścia modułowe i prefabrykowane oraz spowodować zmniejszenie różnic w wymogach technicznych między kodeksami budowlanymi na rynku wewnętrznym, a nawet na rynkach niektórych państw członkowskich. W tym kontekście eurokody znacząco wpłynęły na nowoczesne metody budowy, zapewniając znormalizowane podejście do projektowania, budowy i testowania.

(33) Oprócz obecnego finansowania publicznego oraz inwestycji prywatnych potrzebne jest dodatkowe 150 mld EUR rocznie, aby zaspokoić potrzeby mieszkaniowe w następnym dziesięcioleciu. Unia wspiera ten cel, uruchamiając już teraz co najmniej 47,7 mld EUR na inwestycje związane z mieszkalnictwem w obecnych wieloletnich ramach finansowych za pośrednictwem funduszy polityki spójności, InvestEU, LIFE, Programu na rzecz jednolitego rynku i programu „Horyzont Europa", a także za pośrednictwem NextGenerationEU. Elastyczność i zachęty do przeprogramowania funduszy polityki spójności w kierunku przystępnego cenowo i zrównoważonego mieszkalnictwa, wprowadzone w ramach śródokresowego przeglądu polityki spójności, doprowadziły do zaproponowania do tej pory dodatkowych inwestycji w wysokości 4,7 mld EUR, przy czym państwa członkowskie i regiony zachęca się do dalszego przeprogramowania na mieszkalnictwo, wraz z innymi priorytetami strategicznymi UE, do końca okresu programowania, zgodnie z ich potrzebami. Społeczny Fundusz Klimatyczny również przyczyni się do poprawy istniejących zasobów mieszkaniowych.

(34) Nowe możliwości finansowania inwestycji w podaż mieszkań zostaną odblokowane w kolejnych wieloletnich ramach finansowych (2028–2034).

(35) W całej Unii finansowanie publiczne dla podmiotów oferujących przystępne cenowo mieszkania i mieszkania socjalne jest zapewniane za pośrednictwem różnych instrumentów, takich jak dotacje, pożyczki preferencyjne, kapitał własny lub gwarancje, ale jest również zapewniane w formie instrumentów innych niż finansowe, na przykład poprzez tańszy dostęp do gruntów. Te różne instrumenty można skutecznie łączyć, aby wspomóc wykorzystanie finansowania prywatnego. Niektóre państwa członkowskie wdrożyły skuteczne systemy finansowania, które mobilizują oszczędności gospodarstw domowych. Wiązało się to z wykorzystaniem regulowanych rachunków oszczędnościowych do udzielania długoterminowych pożyczek podmiotom oferującym przystępne cenowo mieszkania i mieszkania socjalne lub z zapewnieniem wsparcia publicznego dla inwestycji detalicznych w podmioty oferujące mieszkania nienastawione na zysk lub nastawione na ograniczony zysk w ramach zróżnicowanej strategii inwestycyjnej.

([6]) Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/24/UE z dnia 26 lutego 2014 r. w sprawie zamówień publicznych, uchylająca dyrektywę 2004/18/WE (Dz.U. L 94 z 28.3.2014, s. 65, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2014/24/oj).

(36) Niektóre krajowe i regionalne banki i instytucje prorozwojowe wspierają samorządy lokalne oraz podmioty oferujące przystępne cenowo mieszkania i mieszkania socjalne, udzielając im bardzo długoterminowych pożyczek preferencyjnych na zakup gruntów i budynków. Pozwala to rozłożyć koszty nabycia w czasie i wzmocnić rentowność finansową projektów, co przyniesie znaczne korzyści w zakresie rewitalizacji terenów zdegradowanych.

(37) Ogólnoeuropejska platforma inwestycyjna na rzecz przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań wspiera współpracę między organami publicznymi a inwestorami prywatnymi w celu łączenia zasobów i zwiększenia inwestycji w podaż mieszkań w całej Unii. Zapewnia ona bezpośredni dostęp do informacji na temat możliwości finansowania, najlepszych praktyk, studiów przypadku i innowacyjnych podejść we wszystkich państwach członkowskich. Pomaga ona opracować skalowalne i innowacyjne modele finansowania oraz wspierać łączenie projektów za pośrednictwem portalu cyfrowego, grupy ekspertów i dobrowolnych krajowych ośrodków finansowania.

(38) Środki przedstawione w niniejszym zaleceniu mają przynieść korzyści prywatnym, spółdzielczym i publicznym deweloperom i dostawcom na równych warunkach, bez preferencyjnego dostępu, który mógłby zakłócić konkurencję między nimi,

PRZYJMUJE NINIEJSZE ZALECENIE:

1. PRZEDMIOT

1. Przy pełnym poszanowaniu zasady pomocniczości w niniejszym zaleceniu określono oparte na dowodach i dobrych praktykach w całej Unii wytyczne dla właściwych organów państw członkowskich mające na celu sprostanie wyzwaniom związanym z przystępnością cenową mieszkań na obszarach dotkniętych problemami mieszkaniowymi lub zagrożonych takimi problemami poprzez promowanie działań ukierunkowanych na konkretny obszar w celu zwiększenia podaży mieszkań, ze szczególnym uwzględnieniem mieszkań oferowanych poniżej cen rynkowych.

2. PLANY PRZYSPIESZENIA ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

2. Na obszarach dotkniętych problemami mieszkaniowymi i wokół takich obszarów zachęca się właściwe organy do opracowania i wdrożenia planu przyspieszenia rozwoju budownictwa mieszkaniowego, dostosowanego do lokalnych i regionalnych warunków mieszkaniowych, lub do włączenia odpowiednich aspektów wymienionych w niniejszym punkcie do istniejących planów, aby zwiększyć podaż mieszkań, ze szczególnym uwzględnieniem mieszkań oferowanych poniżej cen rynkowych.

3. Plan przyspieszenia rozwoju budownictwa mieszkaniowego powinien:

   a) uwzględniać szczegółowe zalecenia określone w sekcjach 3–7, z korzyścią zarówno dla prywatnych, jak i publicznych dostawców mieszkań;

   b) opierać się na odpowiednich danych oraz uwzględniać lokalne niedobory mieszkań i dysproporcje terytorialne w podaży mieszkań, w tym mieszkań oferowanych poniżej cen rynkowych i mieszkań dla młodych ludzi, w tym studentów i praktykantów;

   c) obejmować nie tylko obszar dotknięty problemami mieszkaniowymi, ale także strefy dojazdów do pracy i miejskie obszary funkcjonalne, w stosownych przypadkach, w celu uwzględnienia niedostatecznie wykorzystywanych mieszkań, które mogą stać się bardziej rentowne i atrakcyjne dzięki zrównoważonym i dostępnym inwestycjom transportowym, co pomoże zmniejszyć presję na obszar dotknięty problemami mieszkaniowymi;

   d) zapewniać synergię i koordynację z innymi politykami i strategiami, na przykład w zakresie przeciwdziałania wykluczeniu mieszkaniowemu, budownictwa i planowania przestrzeni miejskiej, finansowania, zrównoważonej turystyki, transportu i podstawowych usług, odporności na zmianę klimatu i środowiska oraz zdrowia, w tym z kryteriami adaptacyjnymi i scenariuszami klimatycznymi, ze szczególnym uwzględnieniem odporności na ciepło i przyszłych potrzeb w zakresie chłodzenia, a także z polityką renowacji energetycznej na szczeblu lokalnym i krajowym;

   e) być wsparty wystarczającymi zasobami finansowymi i ludzkimi.

4. Właściwe organy powinny ściśle współpracować z odpowiednimi szczeblami sprawowania rządów i zainteresowanymi stronami, w tym publicznymi i prywatnymi dostawcami mieszkań i obywatelami, przy opracowywaniu, zatwierdzaniu, wdrażaniu i monitorowaniu planu przyspieszenia rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

3. **PRZYSPIESZENIE BUDOWY I RENOWACJI POPRZEZ WYDAWANIE POZWOLEŃ, ZAMÓWIENIA PUBLICZNE I NOWOCZESNE METODY BUDOWY**

5. Na obszarach dotkniętych problemami mieszkaniowymi właściwe organy powinny:

   a) priorytetowo traktować procesy zatwierdzania dotyczące przystępnych cenowo mieszkań i mieszkań socjalnych;

   b) priorytetowo traktować procesy zatwierdzania renowacji, w szczególności w odniesieniu do poprawy charakterystyki energetycznej, dostosowania, rozbudowy i zmiany przeznaczenia istniejących budynków na cele mieszkaniowe oraz podziałów, w tym poprzez dopuszczenie odstępstw od lokalnych przepisów dotyczących planowania przestrzennego, jeżeli odstępstwa te są zgodne z normami merytorycznymi, jakością oraz zrównoważonym charakterem budynków i dzielnic;

   c) działać na rzecz skrócenia czasu rozpatrywania decyzji o wydaniu pozwolenia, biorąc pod uwagę lokalne zdolności administracyjne i złożoność projektu, egzekwując 60-dniowe terminy wydawania pozwoleń, w stosownych przypadkach, a także milczącą zgodę, w stosownych przypadkach, na niektórych etapach wydawania pozwoleń;

   d) wspierać kulturę przejrzystych konsultacji i współpracy między organami wydającymi pozwolenia i deweloperami mieszkaniowymi w celu skrócenia terminów wydawania pozwoleń i ograniczenia niepewności w trakcie procedury wydawania pozwoleń;

   e) ustanowić interoperacyjne cyfrowe systemy wydawania pozwoleń wraz ze stopniowym wprowadzaniem procesów działań opartych na modelowaniu informacji o budynku;

   f) działać na rzecz ustanowienia wymogów dotyczących wydawania pozwoleń w formatach ustrukturyzowanych cyfrowo, interoperacyjnych i nadających się do odczytu maszynowego, priorytetowo traktując te dziedziny, które są jasno określone i mierzalne;

   g) ustanowić OpenBIM jako prawnie uznany format przekazywania danych oraz promować rozwój interoperacyjnych wspólnych wymogów dotyczących danych i wspólnych bibliotek zasad w formie nadającej się do odczytu maszynowego we wszystkich jurysdykcjach krajowych;

   h) wprowadzić lub stosować szybsze i usprawnione procedury rozstrzygania sporów, na przykład poprzez stosowanie, jeżeli jest to wykonalne z prawnego punktu widzenia, stałych ograniczeń i terminów kontroli sądowej decyzji.

6. Instytucje zamawiające i podmioty odpowiedzialne za zapewnienie mieszkań powinny zapewnić, aby w ich projektach budowlanych wykorzystywano elastyczność przewidzianą w unijnych ramach zamówień publicznych w celu szybkiego zapewnienia wysokiej jakości mieszkań, poprzez:

   a) wymaganie lub dopuszczanie innowacyjnych produktów i metod budowlanych, takich jak prefabrykacja i budowa poza terenem obiektu;

   b) stosowanie metod udzielania zamówień, takich jak umowy ramowe i wspólne udzielanie zamówień;

   c) stosowanie procedur przyspieszonych;

   d) wykorzystanie konkursów architektonicznych i konsultacji rynkowych podczas przygotowywania projektów w celu informowania instytucji zamawiających o zdolnościach rynku oraz o tym, jak wykorzystać je do szybszego udzielania zamówień.

7. Właściwe organy powinny:

   a) wspierać udzielanie przez dostawców mieszkań zamówień na mieszkania budowane z wykorzystaniem nowoczesnych metod budowy, w tym, w stosownych przypadkach, poprzez wyznaczanie celów;

   b) wspierać opracowywanie zharmonizowanych norm europejskich dotyczących zrównoważonych produktów do budowy poza terenem obiektu i systemów modułowych na podstawie rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/3110 ([7]) oraz zmienić kodeksy budowlane w celu zapewnienia większej konwergencji wymogów technicznych na całym rynku wewnętrznym, aby umożliwić zwiększone stosowanie i transgraniczne udostępnianie nowoczesnych metod budowlanych;

   c) promować wymianę najlepszych praktyk w kontekście krajowym, regionalnym i lokalnym, wspierać podejścia oparte na wynikach i w stosownych przypadkach szerzej wykorzystywać eurokody;

([7]) Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/3110 z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie ustanowienia zharmonizowanych zasad wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych i uchylenia rozporządzenia (UE) nr 305/2011 (Dz.U. L, 2024/3110, 18.12.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/3110/oj).

d) wspierać rozwój lokalnych projektów demonstracyjnych z wykorzystaniem nowoczesnych metod budowlanych w celu prezentowania innowacyjnych zrównoważonych technologii, budowania zaufania wśród inwestorów i organów publicznych oraz ułatwiania szkoleń i wymiany wiedzy.

8. Właściwe organy powinny:

a) promować podnoszenie i zmianę kwalifikacji w sektorze budowlanym, w szczególności w odniesieniu do renowacji i zmiany przeznaczenia, nowoczesnych metod budownictwa, nabywania i łączenia gruntów oraz umiejętności cyfrowych, w tym poprzez angażowanie się w odpowiednie inicjatywy Unii w tych obszarach;

b) zapewniać wystarczające zdolności administracyjne, zwłaszcza na szczeblu lokalnym i regionalnym, w tym przez przeznaczenie zasobów na funkcje planowania przestrzeni miejskiej i wydawania pozwoleń, takie jak oceny bezpieczeństwa i oceny środowiskowe, wspieranie podnoszenia umiejętności cyfrowych oraz oferowanie scentralizowanych rozwiązań mniejszym organom;

c) ułatwiać transgraniczne świadczenie usług remontowych i budowlanych, w tym poprzez wzajemne uznawanie kwalifikacji i uproszczenie wymogów administracyjnych dla małych i średnich przedsiębiorstw budowlanych prowadzących działalność transgraniczną w Unii.

4. ZWIĘKSZENIE PODAŻY MIESZKAŃ OFEROWANYCH PONIŻEJ CEN RYNKOWYCH

9. Na obszarach dotkniętych problemami mieszkaniowymi i wokół takich obszarów właściwe organy powinny podjąć wszelkie niezbędne środki w celu zwiększenia podaży mieszkań oferowanych poniżej cen rynkowych jako udziału w zasobach mieszkaniowych, w szczególności poprzez:

a) prawne uznanie różnych publicznych i prywatnych dostawców przystępnych cenowo mieszkań i mieszkań socjalnych oraz pełne wykorzystanie decyzji (UE) 2025/2630 w celu ich wspierania;

b) wyznaczenie na szczeblu lokalnym celów w zakresie mieszkań oferowanych poniżej cen rynkowych jako udziału w zasobach mieszkaniowych, aby zaspokoić zidentyfikowane potrzeby, osiągnąć wymieszanie społeczne i zapobiec segregacji przestrzennej;

c) wdrożenie odpowiednich dla danego miejsca środków, takich jak integrujące planowanie przestrzenne, specjalne działki lub premie za gęstość zaludnienia w lokalnych przepisach dotyczących planowania przestrzennego, aby osiągnąć cele w zakresie mieszkań oferowanych poniżej cen rynkowych;

d) w przypadku gdy dane mieszkanie jest lub będzie subsydiowane ze środków publicznych, w tym w ramach usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym – wyznaczenie do tego celu mieszkania na wystarczająco długi okres, odpowiadający co najmniej 20-letniemu minimum, jeżeli jest to wymagane decyzją (UE) 2025/2630, aby sprostać wyzwaniom związanym z przystępnością cenową na danym obszarze;

e) tworzenie innowacyjnych modeli mieszkań oferowanych poniżej cen rynkowych na obszarach dotkniętych problemami mieszkaniowymi, na przykład modeli długoterminowej publicznej dzierżawy, w ramach których właściwe organy zachowują własność gruntów, podczas gdy podmioty oferujące przystępne cenowo mieszkania i mieszkania socjalne finansują i budują mieszkania oraz zarządzają nimi; lub rozszerzenie grup docelowych w celu połączenia różnych poziomów czynszu i zmniejszenia zapotrzebowania na finansowanie publiczne.

10. Właściwe organy powinny, w stosownych przypadkach, opracować środki podejmowane w celu wdrożenia pkt 9 niniejszego zalecenia w sposób, który uzupełnia i wzajemnie wzmacnia strategiczne ramy zwalczania wykluczenia mieszkaniowego wdrożone w ramach przyszłego zalecenia Rady w sprawie zwalczania wykluczenia mieszkaniowego.

5. LEPSZE WYKORZYSTANIE I DOSTOSOWANIE ISTNIEJĄCYCH ZASOBÓW BUDOWLANYCH

11. Na obszarach dotkniętych problemami mieszkaniowymi i wokół takich obszarów właściwe organy powinny przeanalizować i w razie potrzeby zmienić obecne:

a) kodeksy budowlane, normy oraz polityki użytkowania gruntów i planowania przestrzennego w celu umożliwienia, ułatwienia i zachęcenia do renowacji, poprawy charakterystyki energetycznej, adaptacji, zmiany przeznaczenia, zagęszczenia, w tym rozbudowy i podziałów budynków mieszkalnych, przy jednoczesnym zapewnieniu bezpieczeństwa, jakości, dostępności oraz zrównoważonego charakteru budynków i dzielnic;

b) systemy podatkowe i przepisy dotyczące wynajmu w celu lepszego wykorzystania istniejących zasobów budowlanych, na przykład poprzez zachęcanie do długoterminowego korzystania z pustostanów na obszarach dotkniętych problemami mieszkaniowymi;

c) przepisy dotyczące współwłasności w celu ułatwienia podejmowania decyzji w sprawie renowacji, zmiany przeznaczenia, rozszerzenia lub zmiany użytkowania na mieszkalne.

12. W przypadku gdy rynek wynajmu jest słabo rozwinięty, właściwe organy powinny zachęcać do prywatnego wynajmu po cenach rynkowych i rozwoju budynków na wynajem, z odpowiednimi zabezpieczeniami, na przykład poprzez:

a) ograniczenie niespójności podatkowych między mieszkaniami zajmowanymi przez właścicieli a mieszkaniami przeznaczonymi na wynajem;

b) opracowanie modeli dzierżawy gruntów publicznych, w ramach których właściwe organy zachowują prawo własności gruntów, podczas gdy podmioty zajmujące się mieszkalnictwem finansują i budują mieszkania oraz zarządzają nimi.

13. Aby reagować na zmieniające się potrzeby mieszkaniowe, właściwe organy powinny:

a) zapewnić, aby prawo najmu i prawo podatkowe ułatwiały wynajmowanie pokoi, w szczególności osobom młodym, zwłaszcza studentom i praktykantom;

b) wspierać dobrowolne programy dostosowywania wielkości lokali mieszkalnych, zarówno w mieszkalnictwie prywatnym, jak i w przypadku przystępnych cenowo mieszkań i mieszkań socjalnych, poprzez współpracę z dostawcami.

6. INWESTYCJE W GRUNTY I BUDYNKI

14. Na obszarach dotkniętych problemami mieszkaniowymi właściwe organy powinny stworzyć niezbędne narzędzia oraz przeznaczyć niezbędne zasoby i zdolności administracyjne na inwestycje w grunty i budynki mieszkalne, w szczególności na mieszkania oferowane poniżej cen rynkowych.

a) Takie narzędzia mogłyby umożliwić, jeżeli jest to właściwe lub konieczne dla danego projektu na szczeblu lokalnym:

1) nabywanie prywatnych lub będących własnością innych instytucji publicznych gruntów i budynków nadających się do zabudowy mieszkaniowej;

2) ponowne dostosowanie i łączenie gruntów i budynków, w tym w drodze procedur negocjacyjnych;

3) oddzielenie własności gruntu i budynku zgodnie z pkt 14 lit. c);

4) ograniczenia odsprzedaży, w tym poprzez klauzule ograniczające zyski kapitałowe lub poprzez obowiązkowy wykup;

5) udział dostawców w kosztach infrastruktury mieszkaniowej ponoszonych przez właściwy organ.

b) Właściwe organy mogą tworzyć publiczne agencje ds. gruntów, banki gruntów lub korporacje budowlane oraz współpracować na zasadzie dobrowolności, w drodze negocjacji z innymi publicznymi właścicielami gruntów, w celu dokonania niezbędnych nabyć, remediacji środowiska lub zmiany przeznaczenia oraz uwolnienia gruntów.

c) W przypadku gdy właściwe organy udostępniają deweloperom lub dostawcom mieszkań grunty i budynki, których są właścicielami, powinny one zachować prawo własności za pomocą takich narzędzi jak długoterminowe dzierżawy gruntów i budynków lub rozdzielenie własności gruntu i budynku.

15. W ramach określonych w decyzji (UE) 2025/2630 właściwe organy powinny rozważyć zapewnianie gruntów, w drodze dzierżawy lub odsprzedaży, jako sposób wspierania podmiotów oferujących przystępne cenowo mieszkania i mieszkania socjalne.

7. MOBILIZACJA WSPARCIA FINANSOWEGO I FINANSOWANIA

16. Właściwe organy powinny zmobilizować inwestycje publiczne i prywatne na obszarach dotkniętych problemami mieszkaniowymi i wokół takich obszarów, w szczególności na rzecz mieszkań oferowanych poniżej cen rynkowych oraz przystępnych cenowo mieszkań dla studentów i praktykantów, w tym poprzez:

a) ustanowienie lub koordynowanie działań z krajowymi centrami w ramach paneuropejskiej platformy inwestycyjnej na rzecz przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań w celu wspierania rozwoju, wsparcia finansowego i finansowania lokalnie zidentyfikowanych kanałów inwestycyjnych, w szczególności mieszkań oferowanych poniżej cen rynkowych i przystępnych cenowo mieszkań dla studentów i praktykantów, w tym poprzez udzielanie pomocy technicznej i wspieranie agregacji;

b) pełne wykorzystanie szerokiego zakresu unijnych instrumentów finansowania dostępnych w obecnych i przyszłych wieloletnich ramach finansowych oraz w ramach Społecznego Funduszu Klimatycznego, w tym poprzez finansowanie mieszane publiczno-prywatne, takie jak warianty przedstawione we wzorze instrumentu finansowego na rzecz przystępnych cenowo mieszkań ([8]) oraz narzędzia ograniczania ryzyka w celu przyciągnięcia dodatkowego kapitału publicznego i prywatnego;

c) zbadanie możliwości utworzenia funduszy odnawialnych, które wymagają obowiązkowego reinwestowania wszystkich zysków w świadczenie danej usługi, dla podmiotów oferujących przystępne cenowo mieszkania i mieszkania socjalne, a także dla publicznych agencji ds. gruntów, banków gruntów i korporacji budowlanych;

d) przyciąganie i zwiększanie inwestycji prywatnych na rzecz podmiotów oferujących przystępne cenowo mieszkania i mieszkania socjalne, w tym za pośrednictwem partnerstw publiczno-prywatnych, struktur współinwestycyjnych oraz projektów łączących mieszkania socjalne, mieszkania przystępne cenowo i mieszkania oferowane po cenach rynkowych;

e) opracowywanie konkretnych instrumentów finansowych, takich jak instrumenty kapitałowe i instrumenty dłużne o bardzo długim terminie zapadalności, służących zmianie przeznaczenia terenów zdegradowanych lub nabywaniu gruntów i budynków w celu zwiększenia liczby mieszkań oferowanych poniżej cen rynkowych, w tym poprzez poleganie na krajowych i regionalnych bankach i instytucjach prorozwojowych, Banku Rozwoju Rady Europy, Europejskim Banku Odbudowy i Rozwoju oraz Grupie Europejskiego Banku Inwestycyjnego w celu ich opracowania;

f) opracowywanie specjalnych instrumentów finansowania projektów w zakresie renowacji, zmiany przeznaczenia, adaptacji i podziału realizowanych przez podmioty prywatne, spółdzielnie, przedsiębiorstwa budowlane oraz małe i średnie przedsiębiorstwa, w tym poprzez poleganie na krajowych i regionalnych bankach i instytucjach prorozwojowych, Banku Rozwoju Rady Europy, Europejskim Banku Odbudowy i Rozwoju oraz Grupie Europejskiego Banku Inwestycyjnego w celu zapewnienia tego finansowania.

Sporządzono w Brukseli dnia 9 września 2026 r.

W imieniu Komisji
Dan JØRGENSEN
Członek Komisji

([8]) Komisja Europejska, SWD(2025) 78.