

Europejski plan ma ułatwić budowę tanich mieszkań

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 02, październik 2025 15:30

Katarzyna Sekuła

Odsłony: 511

Ceny mieszkań w Unii Europejskiej rosną szybciej niż liczba nowych lokali. Komisja Europejska przygotowuje pierwszy europejski plan przystępnych cenowo mieszkań, który ma wspierać budownictwo, rozwój najmu i ułatwiać dostęp do mieszkań młodym ludziom oraz rodzinom.

Ceny rosną, liczba mieszkań spada

W ciągu ostatniej dekady ceny mieszkań w UE wzrosły średnio o ponad 20 proc., a w latach 2010–2024 aż o 55,4 proc. Czynsze najmu zwiększyły się w tym okresie o 26,7 proc. W Polsce ceny mieszkań podwoiły się, natomiast najwyższe wzrosty odnotowały Węgry (ponad 250 proc.), Estonia (ok. 230 proc.) i Litwa (blisko 200 proc.). W pierwszym kwartale 2025 roku w Polsce ceny mieszkań były o 13,2 proc. wyższe niż rok wcześniej, podczas gdy w UE średnio o 5,7 proc.

Jednocześnie liczba wydawanych pozwoleń budowlanych w UE spadła w ciągu ostatnich pięciu lat o ponad 20 proc., co dodatkowo ogranicza dostęp do nowych mieszkań. Problem nie dotyczy wyłącznie ilości lokali, ale także ich jakości i dostępności finansowej. W Polsce brakuje lokali zwłaszcza w największych aglomeracjach oraz miejscowościach satelickich. Wysokie koszty finansowania zakupu nieruchomości, wynikające ze stosunkowo wysokich stóp procentowych (4,75 proc.), dodatkowo utrudniają dostęp do mieszkań.

Europejski plan przystępnych cenowo mieszkań

Komisja Europejska przygotowuje pierwszy w historii europejski plan przystępnych cenowo mieszkań. Dokument ma objąć wsparcie dla budownictwa mieszkaniowego, przyspieszenie wznoszenia nowych domów i akademików oraz regulacje dotyczące krótkoterminowego najmu. Plan ma być gotowy jeszcze w tym roku i zostanie omówiony podczas pierwszego Szczytu Mieszkaniowego UE.

Celem planu jest zmniejszenie barier wejścia na rynek mieszkaniowy, poprawa dostępności mieszkań dla młodych ludzi i rodzin oraz stworzenie warunków sprzyjających rozwojowi gospodarczemu w państwach członkowskich. Europejski plan będzie uwzględniał różnorodność regulacji i sytuacji mieszkaniowej w poszczególnych krajach UE, co jest istotnym wyzwaniem.

Problemy strukturalne w Polsce

W Polsce duża część mieszkań znajduje się w rękach właścicieli prywatnych – ponad 87 proc. powierzchni mieszkaniowej to lokale własnościowe lub spółdzielcze, podczas gdy mieszkania czynszowe stanowią zaledwie 12,7 proc. rynku. W pierwszym półroczu 2025 roku oddano 517 mieszkań komunalnych (spadek o 40 proc. w stosunku do roku poprzedniego) oraz 1,5 tys. mieszkań społecznych czynszowych (wzrost o 32 proc.), co razem stanowi niecałe 3 proc. wszystkich nowych lokali. Dla porównania w tym samym czasie powstało ponad 57 tys. mieszkań deweloperskich przeznaczonych na sprzedaż.

Brak mieszkań czynszowych ogranicza dostępność lokali dla osób, które nie mogą pozwolić sobie na zakup mieszkania. Wysokie ceny mieszkań utrudniają wejście na rynek zwłaszcza młodym ludziom i rodzinom z ograniczonymi zasobami finansowymi. Rozwój wynajmu, w tym mieszkań komunalnych, społecznych i TBS-ów, może częściowo złagodzić kryzys mieszkaniowy.

Spółeczny wymiar kryzysu

Kryzys mieszkaniowy ma wymiar społeczny i gospodarczy. Brak przystępnych cenowo mieszkań wpływa na decyzje zawodowe młodych ludzi, którzy coraz częściej wybierają pracę za granicą, gdzie koszty życia i dostęp do mieszkań są bardziej przewidywalne. Z badania Eurobarometr wynika, że w

Europejski plan ma ułatwić budowę tanich mieszkań

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 02, październik 2025 15:30

Katarzyna Sekuła

Odsłony: 511

opinii mieszkańców miast brak przystępnych mieszkań jest największym problemem – 51 proc. uznało go za pilny i naglący. W mniejszych miejscowościach i na obszarach wiejskich problem ten dotyka 37 i 28 proc. mieszkańców. Respondenci wskazują, że poprawa sytuacji wymaga modernizacji istniejących zasobów mieszkaniowych, budowy nowych mieszkań, monitorowania wysokości czynszów oraz programów pomocowych w ich opłaceniu.

Rozwiązania i perspektywy

Europejski plan ma na celu wspieranie państw członkowskich w skuteczniejszym reagowaniu na kryzys mieszkaniowy. Połączenie wsparcia dla budownictwa, rozwoju najmu oraz monitorowania rynku może zwiększyć dostępność mieszkań, obniżyć koszty finansowe i stworzyć warunki do stabilnego życia dla młodych ludzi oraz rodzin. Inicjatywy unijne mają również sprzyjać współpracy między państwami członkowskimi w zakresie wymiany doświadczeń, wprowadzenia wspólnych rozwiązań regulacyjnych i tworzenia standardów mieszkaniowych.

Przygotowywany plan może stać się pierwszym krokiem do długofalowych zmian, które ograniczą presję cenową i ułatwią dostęp do mieszkań w całej Unii Europejskiej. W Polsce skuteczność działań zależy zarówno od poziomu inwestycji w mieszkania czynszowe, jak i od wprowadzenia zachęt wspierających budownictwo niedrogich lokali oraz systemów wsparcia dla osób wynajmujących.

Źródło: IP Newseria