

Rynek mieszkaniowy w Unii Europejskiej znalazł się w punkcie zwrotnym, który instytucje wspólnotowe bez zawahania określają mianem głębokiego kryzysu. Rosnące w drastycznym tempie ceny nieruchomości, niedobór nowych zasobów, pogarszający się stan techniczny istniejących budynków oraz dynamiczny, często niekontrolowany rozwój najmu krótkoterminowego to problemy, które dotyczą niemal wszystkie państwa członkowskie.

Z danych Rady Unii Europejskiej zebranych w październiku 2025 roku wyłania się niepokojący obraz ostatniej dekady. Średni wzrost cen mieszkań w Europie wyniósł około 60%, jednak w wielu krajach wartości te są znacznie wyższe. Polska odnotowała wzrost na poziomie 113%, Holandia 110%, natomiast w Portugalii i na Litwie ceny skoczyły o 147%. Absolutnym rekordzistą są Węgry, gdzie od 2015 roku do początku 2025 roku nieruchomości podrożały o niemal 238%. Jedynym krajem, w którym ceny pozostały stabilne, wykazując wręcz minimalny spadek, jest Finlandia.

Przyczyn obecnej sytuacji jest wiele. Jedną z najpoważniejszych jest traktowanie nieruchomości jako aktywów finansowych przez duże instytucje inwestycyjne. Mieszkania są skupowane masowo nie w celu ich zasiedlenia, lecz jako instrumenty chroniące kapitał, co ogranicza podaż dla osób prywatnych. Równolegle, w kluczowych destynacjach turystycznych, takich jak Paryż, Rzym, Barcelona czy Lizbona, rynek jest drenowany przez najem krótkoterminowy. W samym 2024 roku za pośrednictwem największych platform rezerwacyjnych wynajęto w UE ponad 854 mln noclegów – to wzrost o 18% w skali roku.

Zjawisko to prowadzi do wyludniania się centrów miast. Mieszkańcy, którzy mogliby pracować w lokalnym przemyśle czy usługach, są wypierani na obrzeża, ponieważ nie stać ich na opłacenie czynszów, które rosną znacznie szybciej niż krajowe średnie. Szczególnie trudna sytuacja dotyczy studentów oraz młodych rodzin, które z powodów ekonomicznych zmuszone są odkładać decyzję o założeniu rodziny.

Dane Eurostatu za 2024 rok potwierdzają społeczne koszty kryzysu. Aż 26,5% osób w wieku od 15 do 29 lat mieszka w lokalach przeludnionych, podczas gdy dla całej populacji odsetek ten wynosi niespełna 17%. Co dziesiąte gospodarstwo domowe w UE wydaje na potrzeby mieszkaniowe ponad 40% swojego dochodu rozporządzalnego, co uznawane jest za próg nadmiernego obciążenia finansowego.

W odpowiedzi na te wyzwania Komisja Europejska przygotowuje pierwszy w historii wspólnotowy plan na rzecz przystępnych cenowo mieszkań. Prace nad dokumentem mają zostać sfinalizowane w grudniu 2025 roku. Zapowiadane zmiany mają objąć poluzowanie zasad pomocy państwa dla sektora mieszkalnictwa, ułatwienie budowy domów studenckich oraz wprowadzenie ściślejszych regulacji dotyczących najmu krótkoterminowego.

Kryzys mieszkaniowy został uznany za kryzys społeczny zagrażający spójności i konkurencyjności całej wspólnoty. W związku z tym na przyszły rok zaplanowano pierwszy szczyt Unii Europejskiej w sprawie mieszkalnictwa, który ma wypracować stabilne instrumenty wsparcia dla przemysłu budowlanego oraz mechanizmy ograniczające spekulacje.

Eksperci podkreślają, że dyskusja nad rozwiązaniami jest na wstępnym etapie, co stanowi szansę dla poszczególnych krajów, w tym Polski, na silniejsze zaznaczenie swojego głosu w kształtowaniu nowych przepisów. Celem nadrzędnym pozostaje przywrócenie dostępności cenowej domów i apartamentów oraz poprawa ich efektywności energetycznej, co wpisuje się w szerszą politykę klimatyczną UE.

Europa w obliczu kryzysu mieszkaniowego

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 18, grudzień 2025 11:10

Tomasz Smaś

Odsłony: 344

Źródło: Newseria