

Europejski stan wyjątkowy na rynku nieruchomości

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: środa, 31, grudzień 2025 10:26

Tomasz Smaś

Odśloni: 526

Rynek mieszkaniowy w Unii Europejskiej znalazł się w punkcie krytycznym. Dane statystyczne z ostatnich 12 lat malują niepokojący obraz: średnie ceny mieszkań we wspólnocie wzrosły o ponad 60 proc., natomiast czynsze za wynajem skoczyły o blisko 30 proc.

Skala problemu stała się na tyle poważna, że przedstawiciele Komisji Europejskiej otwarcie mówią o stanie wyjątkowym. W odpowiedzi na te wyzwania, 16 grudnia przedstawiono pierwszy w historii „Europejski plan na rzecz przystępnych cenowo mieszkań”, który ma stać się fundamentem nowej polityki mieszkaniowej na poziomie ponadnarodowym.

Popyt, podaż i „ceny z kosmosu”

Obecna sytuacja jest wynikiem splotu wielu czynników, wśród których kluczowe znaczenie ma drastyczne niedopasowanie podaży do rosnącego popytu. W warunkach wolnorynkowych, gdzie to rynek kształtuje wartości transakcyjne, deweloperzy często dyktują warunki cenowe, które dla przeciętnego obywatela stają się barierą nie do przejścia. Problem ten jest szczególnie dotkliwy dla młodego pokolenia oraz osób o niższych dochodach, dla których własne lokum stało się dobrem luksusowym.

Z analiz rynkowych przeprowadzonych w IV kwartale 2025 roku wynika, że aż 80 proc. społeczeństwa ocenia obecne ceny nieruchomości jako wysokie lub bardzo wysokie. Co więcej, siedmiu na dziesięciu ankietowanych uważa, że w ich bezpośrednim otoczeniu mało kto może sobie pozwolić na zakup domu lub mieszkania. Krytyka dotyczy nie tylko samych kosztów, ale i jakości powstawania nowych osiedli. Często wskazuje się na brak odpowiedniej infrastruktury, terenów zielonych czy dróg, co sprawia, że nowoczesne budownictwo nie zawsze idzie w parze z przyjaznym środowiskiem dla rodzin.

Ambitne cele: 2 miliony mieszkań rocznie

Przedstawiony przez Komisję Europejską plan zakłada radykalne zwiększenie podaży lokali. Szacunki są bezlitosne – aby zaspokoić obecne zapotrzebowanie, Europa musi budować ponad 2 mln mieszkań rocznie. To o około 650 tys. więcej niż wynosi obecna średnia produkcja sektora budowlanego. Realizacja tak ambitnego celu wymagać będzie gigantycznych nakładów finansowych, szacowanych na 153 mld euro rocznie.

Strategia unijna opiera się na kilku filarach:

- Promowanie nowoczesnych i wydajniejszych metod budownictwa oraz renowacji.
- Działania mające na celu nie tylko ochronę klimatu, ale przede wszystkim obniżenie rachunków za eksploatację budynków.
- Zmniejszenie obciążeń administracyjnych dla sektora budowlanego.
- Łączenie inwestycji publicznych i prywatnych.

Miliardy euro na walkę z kryzysem

Instytucje unijne już teraz mobilizują ogromne środki. W perspektywie finansowej 2021–2027 zabezpieczono ponad 43 mld euro na cele mieszkaniowe, a w najbliższych dwóch latach (2026–2027) planowane jest dołożenie kolejnych 10 mld euro. Kluczowym elementem ma być nowa ogólnoeuropejska platforma inwestycyjna, tworzona we współpracy z Europejskim Bankiem Inwestycyjnym. Ambicją tego

projektu jest zmobilizowanie przez partnerskie instytucje finansowe kwoty rządu 375 mld euro do 2029 roku.

Istotnym punktem dyskusji jest także budownictwo socjalne, które obecnie stanowi zaledwie 6–7 proc. zasobów w UE. Plan zakłada zmianę unijnych zasad pomocy państwa, co ma ułatwić samorządom finansowanie i budowę tańszych mieszkań. Wskazuje się, że miasta mogłyby otrzymywać wsparcie nie tylko w postaci preferencyjnych linii kredytowych, ale również poprzez przekazywanie gruntów należących do instytucji państwowych pod cele mieszkaniowe, co znacznie obniżyłoby koszty inwestycji.

Regulacja najmu krótkoterminowego

Nowy plan nie omija również kwestii najmu krótkoterminowego, który w ostatnich latach zrewolucjonizował rynek w turystycznych metropoliach, ale jednocześnie przyczynił się do wzrostu czynszów o blisko 70 proc. w latach 2019–2024. W 2025 roku na platformach cyfrowych dostępnych było około 4 mln ofert, a liczba rezerwacji osiągnęła rekordowy poziom 854 mln noclegów.

Eksperti podkreślają konieczność ograniczenia tego procederu w dużych skupiskach mieszkaniowych. Chodzi nie tylko o dostępność lokali dla stałych mieszkańców, ale także o komfort życia i spokój rodzin, który jest zakłócany przez masową rotację turystów. Planowane regulacje mają przywrócić równowagę między zyskiem z turystyki a potrzebami mieszkaniowymi obywateli.

Podsumowując, europejska polityka mieszkaniowa wchodzi w nową fazę. Choć Bruksela nie zamierza rezygnować z gospodarki rynkowej, wprowadzenie szerokich propozycji legislacyjnych i finansowych ma sprawić, że obszar ten stanie się bardziej przyjazny dla konsumenta. Ostateczny kształt funduszy i nowych przepisów będzie zależał od negocjacji w ramach kolejnej perspektywy finansowej, jednak problem mieszkaniowy stał się już priorytetem, którego nie da się zignorować.

Źródło: Newseria