



Przystępne cenowo i zrównoważone mieszkania w UE

STRESZCZENIE



Europejski Komitet
Ekonomiczno-Społeczny



Badanie na temat przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań w UE

Streszczenie

Informacje i opinie przedstawione w przedmiotowym badaniu pochodzą od autorów i niekoniecznie odzwierciedlają oficjalne stanowisko Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego. Europejski Komitet Ekonomiczno-Społeczny nie gwarantuje dokładności danych zawartych w badaniu.

Ani Europejski Komitet Ekonomiczno-Społeczny, ani żadna osoba działająca w jego imieniu nie ponosi odpowiedzialności za sposób wykorzystania informacji zawartych w badaniu.

Informacje ogólne

BADANIE WYKONANE NA ZLECENIE	<i>Europejski Komitet Ekonomiczno-Społeczny (EKES)</i>
------------------------------	--

ORGAN WNIOSKUJĄCY	<i>Sekretariat Grupy Organizacji Społeczeństwa Obywatelskiego</i>
-------------------	---

JEDNOSTKA ZARZĄDZAJĄCA BADANIEM	<i>Dział Prognoz, Analiz i Oceny Polityki</i>
---------------------------------	---

DATA	<i>30 sierpnia 2024 r.</i>
------	----------------------------

GŁÓWNY WYKONAWCA	<i>CASE – Centrum Analiz Społeczno-Ekonomicznych</i>
------------------	--



AUTORZY	<i>Agnieszka Kulesa, Agnieszka Maj, Aleksandra Owczarek, Anna Wiktorow-Bojska, Karolina Zubel</i>
---------	---

DANE KONTAKTOWE	<i>ul. Zamenhofa 5/1b, 00-156 Warszawa, Polska Tel.: +48 798 023 759 case@case-research.eu</i>
-----------------	--

Pełen tekst badania dostępny jest tutaj:	https://www.eesc.europa.eu/en/members-groups/groups/civil-society-organisations-group/publications
--	---

DANE IDENTYFIKACYJNE

		ISBN	doi
STRESZCZENIE			
druk	<i>QE-01-24-006-PL-C</i>	<i>978-92-830-6791-7</i>	<i>10.2864/2873523</i>
PDF	<i>QE-01-24-006-PL-N</i>	<i>978-92-830-6790-0</i>	<i>10.2864/8554023</i>

Słowo wstępne

Séamus Boland

*Przewodniczący Grupy Organizacji Społeczeństwa
Obywatelskiego Europejski Komitet Ekonomiczno-Społeczny*



W ramach **Grupy Organizacji Społeczeństwa Obywatelskiego** kładziemy nacisk na **ograniczanie ubóstwa** oraz zapewnianie sprawiedliwej transformacji. Dla wielu europejskich gospodarstw domowych **pierwszym i największym wydatkiem są koszty mieszkania i energii**. Powinny one bez wątpienia stanowić priorytet walki z ubóstwem i zapobiegania bezdomności.

Ponadto w ostatnich latach **poważnym problemem stał się dostęp do godnych i przystępnych cenowo mieszkań**. Wskutek wzrostu kosztów budowy, kredytów hipotecznych i najmu krótkoterminowego¹ w prawie wszystkich państwach członkowskich wzrosły zarówno ceny nieruchomości mieszkalnych, jak i czynsze. Według Eurostatu w 2023 r. ponad 10% gospodarstw domowych w miastach i 7% gospodarstw domowych na obszarach wiejskich wydawało ponad 40% swojego dochodu netto na zakwaterowanie. Należy zarazem **zwrócić uwagę** na kwestię **zrównoważonego rozwoju**, ponieważ będziemy musieli nadal łagodzić kryzys klimatyczny poprzez zrównoważone mieszkalnictwo, a jednocześnie przygotowywać domy na nasilające się zagrożenia dla środowiska.

Dlatego też **nasza Grupa zwróciła się o przeprowadzenie badania EKES-u na temat przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań** w czasie, gdy rośnie świadomość sytuacji. W swoich wytycznych politycznych na lata 2024–2029 Ursula von der Leyen zobowiązała się do pilnego przezwyciężenia kryzysu mieszkaniowego i wyznaczyła komisarza do spraw energii i mieszkalnictwa.

W tym kontekście z wielką przyjemnością **polecam Państwu badanie na temat przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań w UE**, które zostało zlecone przez Europejski Komitet Ekonomiczno-Społeczny i wykonane przez Centrum Analiz Społeczno-Ekonomicznych (CASE).

Ta analiza dotyczy dwóch bardzo konkretnych i odrębnych zagadnień w dziedzinie przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań, które to zagadnienia są ściśle związane z pracami wielu członkin i członków naszej Grupy: **stanu prac nad transformacją cyfrową i jej potencjału oraz roli podmiotów gospodarki społecznej w zapewnianiu mieszkań**. Autorzy analizują innowacyjne rozwiązania polityczne w tych dziedzinach na podstawie analiz przykładów z sześciu państw członkowskich. Ich celem jest oszacowanie, w jakim stopniu rozwiązania te mogą się przyczynić do przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań w UE.

Przed nową kadencją polityczną badanie dostarcza cennych informacji na temat potencjalnej skalowalności i znaczenia tych inicjatyw na szczeblu europejskim. W tym kontekście chciałbym podkreślić zawarte w badaniu zalecenie dotyczące **wspólnego europejskiego podejścia do wspierania państw członkowskich w pokonywaniu kryzysu mieszkaniowego**. Ponadto, jak zaproponowano w badaniu, należy postrzegać mieszkalnictwo z szerokiej perspektywy obejmującej **zdadność do zamieszkania, wygodę, społeczność lokalną, jakość sieci połączeń, dostępność ekonomiczną, oszczędne gospodarowanie zasobami, obieg zamknięty, odporność i przystosowanie się do zmiany klimatu**.

Na koniec pragnę podziękować mojemu wiceprzewodniczącemu Rudolfowi Kolbemu, który przewodził pracom Grupy w dziedzinie mieszkalnictwa i jest współsprawozdawcą opinii EKES-u w

1

Parlament Europejski, „[Rosnące ceny mieszkań w UE](#)”, październik 2024 r.

sprawie mieszkalnictwa socjalnego w UE. Mam nadzieję, że niniejsza analiza pomoże **decydom i praktykom**, takim jak przedstawiciele wolnych zawodów, dostawcy mieszkań w gospodarce społecznej i organizacje społeczeństwa obywatelskiego, i będzie wezwaniem oraz podstawą do dalszych badań na ten temat.

Abstrakt

W badaniu przeanalizowano rozwiązania polityczne w zakresie przystępnego cenowo i zrównoważonego mieszkalnictwa w Unii Europejskiej (UE) i podkreślono szereg czynników istotnych w całym procesie budowlanym: zdolność do zamieszkania, społeczność lokalna, dostępność ekonomiczną, oszczędne gospodarowanie zasobami, obieg zamknięty i odporność na zmianę klimatu. Wzięto pod lupę dwie pojawiające się tendencje – cyfryzację i włączenie podmiotów gospodarki społecznej do oferty mieszkaniowej – które są nie tylko odpowiedzią na bezpośrednie wyzwania mieszkaniowe, lecz również na szerzej pojmowane zmiany społeczne takie jak starzenie się społeczeństwa. Cyfryzacja optymalizuje planowanie, budownictwo i zarządzanie, zwiększając zasobooszczędność, a podmioty gospodarki społecznej kładą nacisk na zorientowane na społeczność i zrównoważone rozwiązania mieszkaniowe sprzyjające przystępności cenowej, długoterminowej stabilności i odporności. W badaniu przedstawiono średnio- i długoterminowe zalecenia polityczne w sprawie sprzyjających włączeniu społecznemu, przystępnych cenowo oraz zrównoważonych mieszkań w całej Europie.

Streszczenie

Mieszkalnictwo jest podstawową potrzebą społeczną i podstawowym prawem, niezbędnym dla rozwoju społecznego, tożsamości i przynależności. Wiele Europejek i wielu Europejczyków ma jednak trudności ze znalezieniem przystępnych cenowo mieszkań. Problem dotyczy nie tylko osób znajdujących się w najtrudniejszej sytuacji, lecz również tych, które zarabiają zbyt dużo, by kwalifikować się do mieszkań socjalnych, lecz zbyt mało, by pozwolić sobie z łatwością na zakwaterowanie na rynku prywatnym. Brak dostępu do przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań może prowadzić w dłuższej perspektywie do problemów zdrowotnych, nierówności społecznych, wzrostu kosztów opieki zdrowotnej, niższej wydajności i szkód w środowisku.

W badaniu przedstawiono i przeanalizowano rozwiązania i inicjatywy polityczne na rzecz przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań w UE ze szczególnym uwzględnieniem:

- **cyfryzacji w sektorze mieszkaniowym oraz**
- **struktur mieszkaniowych obejmujących gospodarkę społeczną.**

Wskazano w nim powszechnie akceptowane rodzaje przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań, oceniono czynniki wpływające na przystępność cenową i zrównoważony rozwój, a także dokonano przeglądu istniejących ram polityki, mechanizmów wielopoziomowego sprawowania rządów oraz możliwości finansowania. Ponadto oceniono w nim koordynację inicjatyw mieszkaniowych i skuteczność modeli współpracy. Metodyka stosowana w tych badaniach łączy w sobie przegląd literatury, analizę kluczowych baz danych oraz podejście oparte na analizach przykładów. Wnioski z tych analiz stanowią podstawę zaleceń politycznych w perspektywie średnioterminowej (do 2030 r.) i długoterminowej (do 2050 r.).

Co sprawia, że mieszkania są przystępne cenowo i zrównoważone?

Przystępne cenowo i zrównoważone mieszkalnictwo jest złożonym zagadnieniem, na które wpływają czynniki społeczne, gospodarcze, środowiskowe i instytucjonalne. Chociaż prawne lub regulacyjne definicje przystępności cenowej nie są oficjalne, odnoszą się zazwyczaj do kosztów mieszkaniowych w porównaniu z poziomem dochodów i powstają z uwzględnieniem szerokiego zakresu czynników, które ukazują splot różnych aspektów gospodarczych, regulacyjnych i demograficznych w danym kraju. Zrównoważoność mieszkalnictwa obejmuje jednak wymiar środowiskowy, społeczny, kulturowy i gospodarczy.

Biorąc pod uwagę obie koncepcje – przystępność cenową i zrównoważony charakter mieszkań – **istotny jest szereg czynników, które należy uwzględniać na każdym etapie procesu budowlanego. Te czynniki można pogrupować w pięciu głównych kategoriach: zdolność do mieszkania i wygoda, społeczność lokalna, jakość sieci połączeń, dostępność ekonomiczna, oszczędne gospodarowanie zasobami, obieg zamknięty, odporność i przystosowanie się do zmiany klimatu.**

Perspektywa polityczna

Chociaż UE nie posiada bezpośrednich uprawnień w zakresie polityki mieszkaniowej, przyczynia się znacznie do kształtowania warunków mieszkaniowych poprzez różne inicjatywy mające na celu zapewnienie przystępności cenowej, zrównoważoności i włączenia społecznego. Do głównych inicjatyw należą Europejski filar praw socjalnych i Europejski Zielony Ład, w tym inicjatywa „Fala renowacji”, pakiet „Gotowi na 55”, dyrektywa w sprawie charakterystyki energetycznej budynków oraz, co najważniejsze, nowy europejski Bauhaus (NEB).

Polityka mieszkaniowa w państwach UE-27 znacznie się różni ze względu na wyjątkowe uwarunkowania historyczne, charakterystykę popytu i przepisy krajowe, co skutkuje różnymi profilami krajowymi. Istnieje jednak niewiele badań porównawczych na ten temat. Jeżeli chodzi

o struktury zarządzania polityką mieszkaniową, nie odpowiadają one typowym grupom państw lub wzorcom organizacji państwowej. Wskazano cztery rodzaje struktur zarządzania: skoncentrowane, pokrywające się, rozproszone i sektorowe, które również różnią się od siebie pod względem szczebli zarządzania.

Instrumenty polityki dotyczącej przystępnych cenowo mieszkań można podzielić na środki po stronie podaży (np. budowa mieszkań socjalnych lub przystępnych cenowo) oraz po stronie popytu (np. zasiłki mieszkaniowe). Od 2009 r. obserwuje się tendencję do zmniejszania wydatków publicznych na środki po stronie podaży i zwiększania wydatków na środki po stronie popytu. Polityka dotycząca zrównoważonych mieszkań uwzględnia czynniki społeczne, gospodarcze i środowiskowe z wykorzystaniem korzyści bezpośrednich (grantów, dotacji) oraz pośrednich (korzystnych warunków opodatkowania i udzielania kredytów, przepisów).

Cyfryzacja oraz przystępne cenowo i zrównoważone mieszkania

W poszczególnych krajach UE-27 jest różny poziom cyfryzacji. Osiemnaście krajów realizuje politykę cyfryzacji budownictwa, przy czym niektóre z nich koncentrują się zwłaszcza na tym sektorze. W dziewięciu krajach brakuje jednak specjalnych strategii cyfryzacji pozwoleń na budowę, które w wielu krajach nadal przyjmują formę papierową lub częściowo cyfrową. W całej UE modelowanie informacji o budynkach (BIM) jest stosowane jedynie w umiarkowanym stopniu, głównie przez większe przedsiębiorstwa w sektorze prywatnym. Nierównomiernie wdraża się również bazy danych dotyczące charakterystyki energetycznej budynków. Sztuczna inteligencja (AI) w budownictwie jest dopiero na wczesnym etapie rozwoju, głównie w ramach projektów pilotażowych.

Badania sytuacyjne Plandata.dk w Danii, Paris Habitat we Francji oraz Integral Energy Transition for Existing Buildings (IEBB) w Holandii są przykładem różnorodnych strategii na rzecz rozpowszechnienia przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań poprzez cyfryzację:

- Plandata.dk przyczynia się do rozwoju obszarów miejskich poprzez centralizację danych dotyczących planowania, dążenie do przejrzystości oraz ułatwianie przestrzegania norm podziału na rejony i standardów środowiskowych.
- Paris Habitat skupia się natomiast na poprawie zarządzania mieszkalnictwem socjalnym za pomocą narzędzi cyfrowych, na wspieraniu zaangażowania społeczności, stosowaniu zrównoważonych materiałów oraz tworzeniu terenów zielonych w celu podniesienia jakości życia.
- Priorytetem inicjatywy IEBB jest zakrojona na szeroką skalę renowacja energetyczna z wykorzystaniem AI oraz opartych na danych rozwiązań do optymalizacji charakterystyki energetycznej budynków, obniżenia kosztów i włączenia odnawialnych źródeł energii. Te wszystkie inicjatywy pokazują, w jaki sposób cyfryzacja może poprawiać przystępność cenową, zrównoważoność i odporność mieszkalnictwa na różnych obszarach miejskich, wspierając inkluzję i przyjazny dla środowiska rozwój obszarów miejskich w Europie.

Rola gospodarki społecznej jako źródła przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań

W ciągu ostatnich dwudziestu lat polityka krajowa w coraz większym stopniu umożliwia samorządom lokalnym zarówno opracowywanie, jak i wdrażanie polityki mieszkaniowej dostosowanej do lokalnych potrzeb. Decentralizacja pozwala władzom lokalnym na bezpośredni kontakt ze społecznościami i przedsiębiorstwami i wpływa na decyzje w sprawie liczby mieszkań socjalnych oraz kryteriów dotyczących nowych zabudowań. Przesłanie się od 2009 r. na środki po stronie popytu wiązało się również z większym udziałem sektora prywatnego, a także podmiotów gospodarki społecznej. W rezultacie gminy przestają być tak bardzo zaangażowane w udostępnianie mieszkań socjalnych.

Badania sytuacyjne dotyczące Wohnpark Alterlaa w Wiedniu, Społecznej Agencji Najmu (SRA) w Dąbrowie Górniczej i spółdzielni mieszkaniowej La Borda w Barcelonie wskazują na istotną

rolę inicjatyw gospodarki społecznej w propagowaniu rozwiązań mieszkaniowych opartych na przystępności cenowej i zrównoważoności:

- Wohnpark Alterlaa jest doskonałą ilustracją godnych warunków mieszkaniowych: 3181 przystępnych cenowo mieszkań o, otoczonych rozległymi terenami zielonymi i zapewniających infrastrukturę społeczną, które sprzyjają spójności społecznej oraz zaangażowaniu mieszkańców w podejmowanie decyzji.
- SRA w Dąbrowie Górniczej zajmuje się problemem wykluczenia mieszkaniowego, zapewnia w pełni wyposażone mieszkania i usługi wsparcia oraz skupia się na najpilniejszych potrzebach w obliczu wyzwań społeczno-ekonomicznych.
- Spółdzielnia mieszkaniowa La Borda jest pionierem modelu spółdzielczego w Barcelonie, propaguje zrównoważność za pomocą projektowania pasywnych domów oraz zaangażowania społeczności, a także wzmacnia odporność na zmiany klimatu.

Wnioski

W badaniu podkreślono potencjał transformacyjny nowych partnerstw i postępu technologicznego w stawianiu czoła wyzwaniom mieszkaniowym w całej UE. Włączenie podmiotów gospodarki społecznej i zastosowanie rozwiązań cyfrowych w ofercie mieszkaniowej stwarza duże możliwości zwiększenia przystępności cenowej oraz zrównoważoności.

Pomimo ogólnounijnych wysiłków na rzecz promowania transformacji cyfrowej w budownictwie państwa członkowskie przeprowadzają ją w różnym stopniu. Tradycyjny punkt widzenia zainteresowanych stron, postrzegany niski zwrot z inwestycji oraz wysokie koszty wdrażania wpływają na przyjmowane przez nie podejście. Utrzymywanie się systemów opartych na dokumentach papierowych oraz niedostateczne wykorzystanie dostępnych danych pokazują, że pilnie potrzebne jest szersze stosowanie narzędzi cyfrowych takich jak BIM w całej działalności budowlanej. Dania tworzy precedens w zakresie integracji cyfrowej z takimi platformami jak Plandata.dk i ułatwia przejrzyste oraz skuteczne procesy planowania. Tymczasem takie kraje jak Holandia odgrywają wiodącą rolę w przyjmowaniu AI z wykorzystaniem zaawansowanych technologii optymalizacji projektowania i wykrywania błędów. Przykładem są takie inicjatywy jak IEBB, która przyczynia się do realizacji celów gospodarki o obiegu zamkniętym i energooszczędnego mieszkalnictwa. **Warto jednak zauważyć, że oszczędności kosztów osiągnięte dzięki cyfryzacji często w większym stopniu przyczyniają się do podwyższenia marży inwestorów niż do przystępności cenowej użytkowników końcowych.** Te oszczędności pomagają w zapewnieniu większej dokładności, wiarygodności, poprawy standardów jakości i terminowej realizacji skomplikowanych projektów w ramach ograniczeń budżetowych.

Cyfryzacja usprawnia również zarządzanie budynkami mieszkalnymi i ich dostępność, jak pokazuje Paris Habitat we Francji, w którym wykorzystuje się szyte na miarę platformy aplikacji mobilnych oraz platformy pracowników działu sprzedaży. Pomimo wyzwań związanych z inkluzywnością cyfrową Paris Habitat zwiększa efektywność zarządzania mieszkaniami, popularyzuje umiejętności cyfrowe i zwiększa odporność społeczności, co ilustruje wpływ cyfryzacji na przeobrażenie sektorów mieszkaniowych.

Zaangażowanie podmiotów gospodarki społecznej ma zasadnicze znaczenie dla poszerzenia oferty przystępnych cenowo mieszkań oraz zwiększenia spójności społeczności. Przykłady z Austrii, Polski i Hiszpanii pokazują, w jaki sposób modele nienastawione na zysk i spółdzielcze przyczyniają się do opracowywania przystępnych cenowo i zrównoważonych rozwiązań mieszkaniowych dostosowanych do lokalnych potrzeb. Te inicjatywy zapewniają nie tylko przystępne cenowo mieszkania, lecz również podstawowe usługi i w ten sposób sprzyjają integracji słabszych grup oraz długoterminowej stabilności mieszkaniowej.

W badaniu podkreślono znaczenie sprzyjających włączeniu społecznemu praktyk urbanistycznych i budowlanych dla dostępności mieszkań w różnych grupach ludności. W przyszłych badaniach należy przeanalizować wpływ powstających technologii (takich jak AI) na rozwój budownictwa mieszkaniowego i zarządzanie nim na podstawie skutecznych praktyk wskazanych w niniejszej analizie. Ponadto dalsze badania nad różnymi modelami gospodarki społecznej i polityką mieszkaniową we wszystkich krajach UE mogą dostarczyć informacji na temat innowacyjnych podejść do zwiększania przystępności cenowej i zrównoważoności mieszkań.

Główne zalecenia

Na podstawie kompleksowego przeglądu literatury i analizy przykładów przedstawiamy następujące główne zalecenia polityczne:

	Średnioterminowe (do 2030 r.)	Długoterminowe (do 2050 r.)
Ogólne podejście do polityki mieszkaniowej na szczeblu UE	- W ogólnym podejściu na szczeblu UE priorytetem powinno być ustanowienie kompleksowego „nowego europejskiego ładu na rzecz przystępnego cenowo zrównoważonego mieszkalnictwa socjalnego”. - Należy wprowadzić unijną dyrektywę mieszkaniową w celu ujednolicenia wysiłków wszystkich państw członkowskich. Konieczne jest przy tym skupienie się na przystępności cenowej, zrównoważoności i ułatwianiu długoterminowych wariantów finansowania, co zapewni spójną i skuteczną politykę mieszkaniową w całej UE. - Grupa zadaniowa powinna opracować zasady i wytyczne dotyczące zrównoważonego i przystępnego cenowo mieszkalnictwa, ułatwiać organizację corocznych szczytów unijnych oraz stworzyć platformę wspierającą krajowe, regionalne i lokalne strategie mieszkaniowe.	Przystępność cenowa i zrównoważoność mieszkań wymagają systemowych i stopniowych zmian, które pozwolą sprostać wielowymiarowym wyzwaniom. Decydenci UE powinni w większym stopniu angażować władze lokalne i regionalne w procesy decyzyjne i skupiać się przy tym na lokalnych rozwiązaniach oraz wspieraniu ambitnych i długofalowych reform. Skuteczne wdrażanie polityki wymaga kompleksowego monitorowania i oceny na podstawie szczegółowych danych dotyczących poszczególnych miast i regionów.
Cyfryzacja	- Trzeba położyć nacisk na rozwój interoperacyjnych platform cyfrowych w celu usprawnienia procesu wydawania pozwoleń na budowę. - Aby nadać priorytet efektywności energetycznej, zoptymalizować charakterystykę energetyczną, spełnić standardy środowiskowe oraz usprawnić dwójaką transformację, należy udoskonalić projektowanie budynków z wykorzystaniem baz danych takich jak podstawowa rejestracja budynków i adresów (BAG).	Wsparcie legislacyjne i podejście oparte na gospodarce o obiegu zamkniętym powinny umożliwiać wprowadzanie cyfryzacji we wszystkich sektorach mieszkaniowych. Zainteresowane strony, w tym urbaniści, pracownicy agencji i obywatele, powinny uczestniczyć w opracowywaniu na coraz większą skalę narzędzi cyfrowych. Należy rozpocząć od zainteresowanych gmin, a następnie stopniowo wprowadzić obowiązek stosowania tych narzędzi, kierując się praktycznymi korzyściami.
Gospodarka	Należy wspierać innowacyjne modele mieszkaniowe, takie jak mieszkalnictwo i spółdzielnie nienastawione na zys oraz	Aby skutecznie stawić czoła wyzwaniom mieszkaniowym, niezbędne jest przemianowanie mieszkalnictwa

	nastawione na ograniczony zysk, ponieważ okazały się skuteczne w rozwiązywaniu lokalnych problemów związanych z przystępnością cenową.	socjalnego na społeczne, które służy szerszej rzeszy obywateli, a nie tylko najsłabszym grupom.
	• Potrzebne są elastyczne mechanizmy wsparcia finansowego, w tym dotacje i kredyty o obniżonym oprocentowaniu, by zapewnić przystępność cenową projektów mieszkaniowych, a zarazem zdopingować społeczności do udziału i utrzymać zasady mieszkalnictwa socjalnego.	
	• Należy zachęcać do tworzenia przestrzeni wspólnotowych w dzielnicach, by zacieśnić więzi społeczne i sprzyjać inkluzywności ze szczególnym uwzględnieniem takich udogodnień jak tereny zielone oraz dostęp do możliwości zatrudnienia.	• Istotne jest, aby skupiać się nie tylko na budowie nowych zasobów mieszkaniowych oraz na renowacji już istniejących zasobów, lecz również na wykorzystywaniu dostępnych pustostanów do celów mieszkaniowych. Ważne jest również przewidywanie, kto będzie mieszkał w tych lokalach i jakie będzie mieć potrzeby.
	• Należy ustanowić unijne i krajowe usystematyzowane ramy, aby ułatwić wymianę najlepszych praktyk i skutecznych modeli rozwiązywania lokalnych problemów w zakresie przystępnych cenowo mieszkań.	



**Europejski Komitet
Ekonomiczno-Społeczny**

Rue Belliard/Belliardstraat 99
1040 Bruxelles/Brussel
BELGIQUE/BELGIË

www.eesc.europa.eu



Printed by the EESC-CoR Printing and Distribution Unit, Belgium

EESC-2025-31-PL

© Unia Europejska, 2025

Powielanie materiałów dozwolone pod warunkiem podania źródła.
W celu wykorzystania lub reprodukcji zdjęć / ilustracji, należy uzyskać pozwolenie bezpośrednio od posiadacza/
posiadaczy praw autorskich: ©Shutterstock.com/maradon 333



Print
QE-01-24-006-PL-C
ISBN 978-92-830-6791-7
doi:10.2864/2873523
PDF
QE-01-24-006-PL-N
ISBN 978-92-830-6790-0
doi:10.2864/8554023

PL