

Bytová politika v Polsku

Materiály byly zpracovány v rámci projektu: CZ.11.3.119/0.0/0.0/16_013/0003093 „Zvýšení znalostí a dovedností vysokoškolských studentů v oblasti implementace veřejných politik v České republice a Polsku a zlepšení jejich uplatnitelnosti na trhu práce“

Projekt je spolufinancován z prostředků EFRR v rámci programu INTERREG V-A Česká republika – Polsko prostřednictvím Fondu mikroprojektů 2014 - 2020 v Euroregionu Silesia

Marta Maciejasz

Opolská univerzita

BYDLENÍ JAKO EKONOMICKÝ STATEK

- Bydlení je společenským i tržním statkem.
- Jako **společenský statek** slouží k uspokojení základní lidské potřeby - potřeby přístřeší, poskytuje pocit bezpečí a určuje životní podmínky lidí. Ústava Polské republiky proto ukládá orgánům veřejné moci povinnost provádět politiku vedoucí k uspokojování bytových potřeb občanů.
- Cílem státní bytové politiky je prostřednictvím finanční, organizační, sociální a regulační podpory umožnit každému, aby uspokojil své bytové potřeby a žil v důstojných podmínkách.
- V současné době je základním dokumentem, který určuje bytovou politiku státu, Národní program bydlení.

BYTOVÁ POLITIKA VE SVĚTLE ÚSTAVY POLSKÉ REPUBLIKY

- Článek 75 stanoví, že "orgány veřejné moci provádějí politiku, která přispívá k uspokojování bytových potřeb občanů". Tato činnost má spočívat především v podpoře rozvoje sociálního bydlení a podpoře snahy občanů o získání vlastního bydlení.
- Ústava přikládá bydlení jako majetku zvláštní význam a zaručuje jeho nedotknutelnost.
- Ústava Polské republiky ze dne 2.4.1997; Sbírka zákonů č. 78, položka 483 ve znění pozdějších předpisů.

MODELY PŮSOBENÍ STÁTU NA TRHU S BYDLENÍM

- Pokud jde o míru státních zásahů do trhu s nemovitostmi, lze rozlišit dva modely financování trhu: doplňkový a základní.
- Doplňkový model je model, v němž se vládní opatření zaměřují na uspokojení konkrétních potřeb a řešení přesně definovaných problémů. Státní opatření tak spočívají v ad hoc zásazích do tržního systému.
- Základní model nepředpokládá existenci nezávislého a řádně fungujícího trhu nemovitostí. Státní politika má tedy usměrňovat tok národních zdrojů tak, aby se optimalizoval blahobyt společnosti. To se děje tak, že vláda kontroluje velikost, načasování a umístění nemovitostí.

CÍLE BYTOVÉ POLITIKY V POLSKU

- Zlepšení přístupu k bydlení pro osoby s nízkými příjmy, které jsou příliš nízké na to, aby si je mohly koupit nebo pronajmout na volném trhu.
- Zvýšit možnosti uspokojení základních potřeb bydlení osob ohrožených sociálním vyloučením z důvodu nízkých příjmů nebo obzvláště obtížné životní situace.
- Zlepšení podmínek bydlení obyvatelstva, technického stavu bytového fondu a zvýšení energetické účinnosti.

ÚKOLY BYTOVÉ POLITIKY V POLSKU

- ZRYCHLENÍ ADMINISTRATIVNÍCH POSTUPŮ týkajících se bytové výstavby
- ZVÝŠENÍ NABÍDKY POZEMKŮ pro bytovou výstavbu, tedy: zvýšení nabídky bydlení.
- SNÍŽENÍ NÁKLADŮ na výstavbu bytů a v důsledku toho snížení cen bytů.
- NASMĚROVÁNÍ STÁTNÍ PODPORY K TĚM NEJPOTŘEBNĚJŠÍM optimalizací mechanismů podpory bydlení.

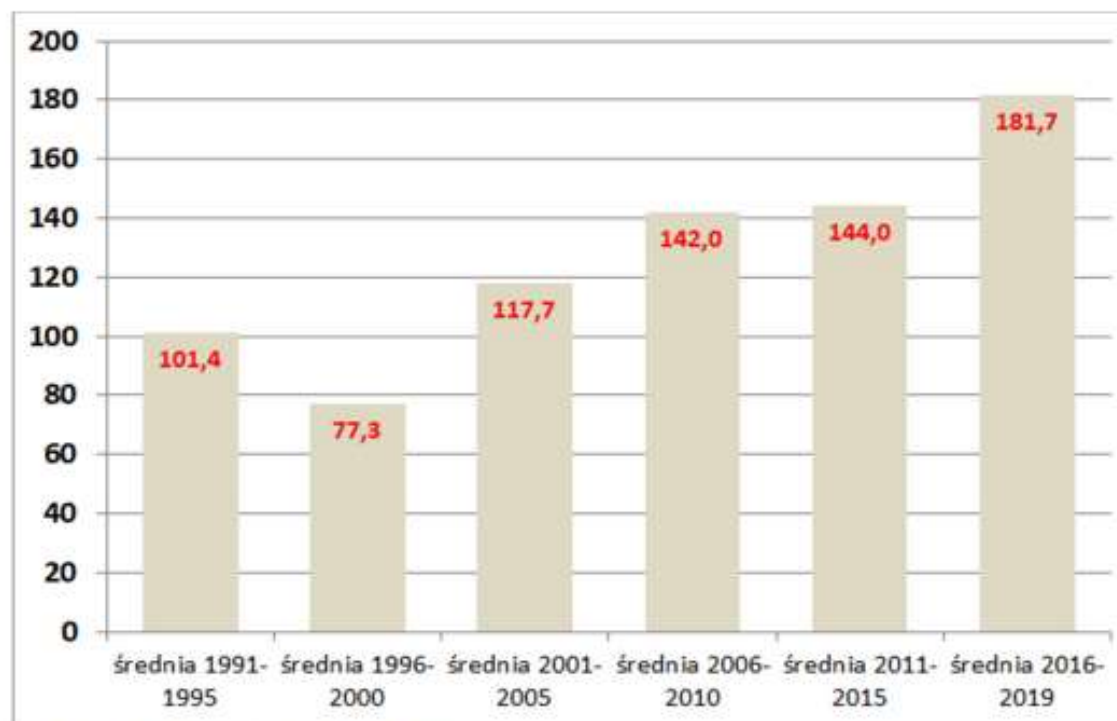
PROVÁDĚNÍ BYTOVÉ POLITIKY V POLSKU

- PROGRAMY:
 - ulgi podatkowe
 - program „Rodzina na swoim” (2006–2012)
 - program „Mieszkanie dla młodych” (2014–2018)
 - program budownictwa socjalnego
 - program bezzwrotnego dofinansowania części kosztów inwestycji mieszkaniowej
 - program preferencyjnych kredytów objętych dopłatami do odsetek
 - program „Mieszkanie Plus”

BYTOVÁ POLITIKA VE SVĚTLE ZPRÁVY "STAV BYDLENÍ V POLSKU" (2020)

POČET DOKONČENÝCH BYTŮ

Počet dokončených bytů (pětileté průměry) 1991-2019



Žródło: Opracowanie MR na podstawie danych GUS

Jednotlivé průměry

POČET BYTŮ DOKONČENÝCH V LETECH 2011-2019

Výsledky bytové výstavby v Polsku v letech - počet dokončených bytů podle kategorie investora

Efekty budownictwa mieszkaniowego w Polsce w latach – liczba oddanych mieszkań według kategorii inwestora.

		2011		2015		2018		2019	
		tys.	% ogółu	tys.	tys.	tys.	% ogółu	tys.	% ogółu
Ogółem									
Celkem	Ogółem	131,0	100,0	147,7	100,0	185,1	100,0	207,2	100,0
Individuální	Indywidualny	65,4	50,0	67,8	45,9	66,2	35,8	69,6	33,6
Developeři	Deweloperzy	56,9	43,5	74,4	50,4	112,3	60,7	130,9	63,2
Bytová družstva	Spółdzielnie mieszkaniowe	3,8	2,9	2,1	1,4	3,0	1,6	2,1	1,0
Obce	Gminy	2,5	1,9	1,7	1,1	1,9	1,0	1,8	0,9
Sdružení sociálního bydlení	Towarzystwa budownictwa społecznego	2,0	1,5	1,3	0,9	1,5	0,8	2,5	1,2
Pracoviště	Zakłady pracy	0,3	0,2	0,5	0,3	0,1	0,1	0,3	0,1
Miasto									
Celkem	Ogółem	79,9	61,1	91,0	61,6	124,1	67,1	b.d.	b.d.
Individuální	Indywidualny	21,6	27,0	19,9	21,9	19,2	15,5	b.d.	b.d.
Developeři	Deweloperzy	50,4	63,1	66,0	72,5	99,0	79,8	b.d.	b.d.
Bytová družstva	Spółdzielnie mieszkaniowe	3,5	4,4	2,0	2,2	2,7	2,2	b.d.	b.d.
Obce	Gminy	2,1	2,6	1,4	1,5	1,5	1,2	b.d.	b.d.
Sdružení sociálního bydlení	Towarzystwa budownictwa społecznego	2,0	2,5	1,3	1,4	1,5	1,2	b.d.	b.d.
Pracoviště	Zakłady pracy	0,3	0,4	0,4	0,4	0,1	0,1	b.d.	b.d.
Wieś									
Celkem	Ogółem	51,0	38,9	56,7	38,4	61,0	32,9	b.d.	b.d.
Individuální	Indywidualny	43,9	86,1	47,8	84,3	47,0	77,0	b.d.	b.d.
Developeři	Deweloperzy	6,5	12,7	8,4	14,8	13,3	21,8	b.d.	b.d.

Źródło: GUS



PŘEKRAČUJEME HRANICE
PRZEKRACZAMY GRANICE
2014–2020



EVROPSKÁ UNIE / UNIA EUROPEJSKA
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ
EUROPEJSKI FUNDUSZ ROZWOJU REGIONALNEGO

INFRASTRUKTURA BYDLENÍ V POLSKU

Tabulka 1: Vybavené byty v letech 1988-2018 - trvale a dočasně obydlené (% z celkového počtu bytů).

Tabela 1. Mieszkania wyposażone w instalacje w latach 1988 i 2018* – zamieszkane stale i czasowo (% ogółu mieszkań).

		1988	2018
Vodovod	Wodociąg	84,3	96,9
	- město	94,9	99,1
	- vesnice	63,8	92,3
Splachovací toaleta	Ustęp spłukiwany	71,5	93,8
	- město	84,9	97,3
	- vesnice	45,9	86,6
Koupelna	łazienka	71,5	91,5
	- město	82,4	95,6
	- vesnice	50,7	83,1
Ústřední vytápění	Centralne ogrzewanie	61,4	82,6
	- město	72,8	87,7
	- vesnice	39,6	72,0
Plynová síť	Gaz z sieci	48,5	55,5
	- město	70,9	71,4
	- vesnice	5,5	22,5

PRŮMĚRNÁ PODLAHOVÁ PLOCHA BYTŮ

Tabulka 44 Průměrná podlahová plocha bytů v zemích EU.

Tabela 44. Przeciętna powierzchnia mieszkań w krajach UE.

	Przeciętna powierzchnia mieszkania (m ²)		Przeciętna liczba izb na osobę***
	Całkowita*	Na osobę**	
UE	96,4	41,9	1,7
Austria	99,7	43,3	1,6
Belgia	124,3	51,8	2,1
Bulgarie	73,0	31,7	1,2
Chorwacja	81,6	28,1	1,1
Cypr	141,4	50,5	2,0
Czechy	78,0	32,5	1,5
Dania	118,1	56,2	1,9
Estonie	66,7	29,0	1,7
Finlandie	88,6	42,2	1,9
Francja	93,7	40,7	1,8
Grecja	88,6	36,9	1,2
Hiszpanie	99,1	38,1	1,9
Holandie	106,7	48,5	2,0
Irlandie	b.d.	b.d.	2,1
Litwa	63,2	27,5	1,6
Luksemburg	131,1	54,6	2,0
Łotwa	62,5	26,0	1,2
Malta	b.d.	b.d.	2,2
Niemcy	94,3	47,2	1,8
Polska	75,2	26,9	1,1
Portugalia	106,4	40,9	1,7
Rumunie	43,9	16,3	1,1
Słowacja	87,4	31,2	1,1
Słowenia	80,3	33,5	1,6
Szwecja	99,8	52,5	1,7
Węgry	75,6	31,5	1,6
Włochy	93,6	39,0	1,4
Zjednoczone Królestwo	b.d.	b.d.	2,0

* 2012 r.
 ** Szacunek MR
 *** 2018 r.
 Źródło: Eurostat

Celkem *	Průměrná podlahová plocha obydlí (m ²)		Průměrný počet pokojů na osobu ***
	Na osobu**		

* 2012
 ** Odhad Ministerstva Rozvoje
 *** 2018

DEFICIT BYDLENÍ V POLSKU

Tabulka 4. Statistický deficit bytů v Polsku v letech 1988 a 2018 (údaje v tisících, rozdíly v součtech jsou způsobeny přijatým zaokrouhlováním).

Tabela 4. Statystyczny deficyt mieszkaniowy w Polsce w 1988 r. i 2019 r. (dane w tys., różnice w sumach wynikają z przyjętych zaokrągleń).

Kategorie	Kategoria	1988	2019*
Počet bytů na 1 000 obyvatel	Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	289	386
Celkový počet bytů	Mieszkania ogółem	11 608	14 802
	město - miasto	7 419	9 991
	vesnice - wieś	4 079	4 811
Obsazené byty	Mieszkania zamieszkane	10 717	13 737
	město - miasto	7 040	9 428
	vesnice - wieś	3 677	4 309
Domácnosti	Gospodarstwa domowe	11 967	14 378
	město - miasto	7 863	9 633
	vesnice - wieś	4 104	4 745
Statistický nedostatek (-)/přebytek (+) bytů	Statystyczny niedobór(-)/nadwyżka(+) mieszkań	-359	+424
	město - miasto	-444	+358
	vesnice - wieś	-25	+66
Statistický deficit bydlení	Statystyczny deficyt mieszkaniowy	-1 250	-641
	město - miasto	-823	-206
	vesnice - wieś	-427	-435

Źródło: Wyniki Narodowego Spisu Powszechnego 1988 oraz GUS BDL.

* szacunki MR na podstawie danych wstępnych GUS.

*odhad Ministerstva rozvoje na základě vstupních údajů Statistického úřadu



PŘEKRAČUJEME HRANICE
PRZEKRACZAMY GRANICE
2014—2020



EVROPSKÁ UNIE / UNIA EUROPEJSKA
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ
EUROPEJSKI FUNDUSZ ROZWOJU REGIONALNEGO

VLASTNICKÁ STRUKTURA BYTŮ V POLSKU A EU

Struktura bytů podle vlastnictví obydleného bytu v Polsku ve srovnání s EU a vybranými zeměmi v letech 2010 a 2018

Struktura mieszkań według własności zamieszkiwanego lokalu w Polsce na tle UE i wybranych krajów w latach 2010 i 2018.

	2010		2018	
	własność	wynajem	własność	wynajem
Unia Europejska	70,6	29,4	69,3	30,7
Strefa euro	66,8	33,2	66,2	33,8
Rumunia	97,6	2,4	96,4	3,6
Słowacja	90,0	10,0	91,3	8,7
Chorwacja	88,2	11,8	90,1	9,9
Litwa	93,6	6,4	89,9	10,1
Węgry	89,7	10,3	86,0	14,0
Polska	81,3	18,7	84,0	16,0
Wielka Brytania	70,0	30,0	65,1	34,9
Francja	62,0	38,0	65,1	34,9
Szwecja	67,3	32,7	64,1	35,9
Dania	66,6	33,4	60,5	39,5
Austria	57,4	42,6	55,4	44,6
Niemcy	53,2	46,8	51,5	48,5
Szwajcarya	44,4	55,6	42,5	57,5

Vlastnictví Pronájem

Źródło: Eurostat



PŘEKRAČUJEME HRANICE
PRZEKRACZAMY GRANICE
2014–2020



EVROPSKÁ UNIE / UNIA EUROPEJSKA
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ
EUROPEJSKI FUNDUSZ ROZWOJU REGIONALNEGO

PRŮMĚRNÉ CENY 1M² BYTŮ

Průměrné transakční ceny za m² bytu na primárním trhu (v EUR), jejich meziroční procentní změny a počet ročních platů potřebných k pořízení bytu o velikosti 70 m² ve vybraných evropských zemích v roce 2018.

Średnie ceny transakcyjne m² mieszkania na rynku pierwotnym (w EUR), ich roczne zmiany procentowe oraz liczba rocznych pensji niezbędnych do zakupu mieszkania o powierzchni 70 m² w wybranych krajach europejskich w 2018 r.

Průměrná transakční cena (EUR/m ²)	Meziroční změna (%)	Počet průměrných ročních platů za byt o rozloze 70 m ²
--	---------------------	---

Průměrné ceny za 1m² bytových jednotek podle typu trhu v letech 2011, 2015 a 2018 (v PLN).

Średnie ceny za 1 m² lokali mieszkalnych wg rodzaju rynku w latach 2011, 2015 i 2018 (w zł).

	2011	2015	2018
Ogółem	4 147	4 562	4 926
rynek pierwotny	b.d.	5 566	5 581
rynek wtórny	b.d.	3 911	4 468

Źródło: GUS

Celkem
primární trh
sekundární trh

	Średnia cena transakcyjna (EUR/m ²)	Zmiana r/r (%)	Liczba średnich rocznych pensji za mieszkanie o pow. 70 m ²
Austria	2 612	+2,3	5,7
Belgia	2 481	+4,2	4
Chorwacja	1 547	b.d.	7,9
Czechy	2 525	+16,8	11,2
Dania	2 683	+5,1	5,1
Francja	4 016	-2,1	b.d.
Hispania	2 133	+5,1	b.d.
Holandsko	2 521	+3,9	b.d.
Łotwa	1 739	b.d.	10,1
Niemcy	3 405	+5,0	b.d.
Norwegia	4 043	b.d.	5
Polska	1 370	+3,8	7,5
Portugalsko	1 088	b.d.	3,8
Węgry	1 323	+13,7	7,1
Włochy	2 311	-1,0	6,2
Zjednoczone Królestvo	3 753	-14,7	9,4

Źródło: Deloitte: Property Index. Overview of European Residential Markets. Where does residential price growth end?



PŘEKRAČUJEME HRANICE
PRZEKRACZAMY GRANICE
2014—2020



EVROPSKÁ UNIE / UNIA EUROPEJSKA
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ
EUROPEJSKI FUNDUSZ ROZWOJU REGIONALNEGO

PRŮMĚRNÉ SAZBY NÁJEMNÉHO PRO 1M² BYTŮ

Průměrná sazba nájemného za m² bytu ve vybraných polských městech v letech 2013, 2015 a 2018

Średnia stawka najmu m² mieszkania w wybranych miastach Polski w latach 2013, 2015 i 2018.

	2013	2015	2018	Změna cen 2018:2015
Białystok	23,6	25,0	28,5	14,1%
Bydgoszcz	20,0	25,1	29,3	16,8%
Gdańsk	32,2	34,1	44,8	31,5%
Gdynia	30,4	30,3	41,2	36,0%
Katowice	29,8	28,0	32,4	15,6%
Kielce	23,1	21,3	23,5	10,3%
Kraków	32,0	34,3	39,8	16,0%
Lublin	29,0	28,4	35,0	23,4%
Łódź	23,3	26,0	28,9	11,5%
Olsztyn	23,9	24,6	26,7	8,9%
Opole	.	26,6	27,7	4,0%
Poznań	28,6	31,3	35,2	12,3%
Rzeszów	25,9	23,9	31,5	17,2%
Szczecin	26,0	27,2	33,8	24,1%
Warszawa	44,9	47,4	53,7	13,3%
Wrocław	29,0	35,1	41,3	17,5%
Zielona Góra	19,4	19,2	26,2	36,8%

Změna cen
2018/2015

Źródło: NBP.



PŘEKRAČUJEME HRANICE
PRZEKRACZAMY GRANICE
2014—2020

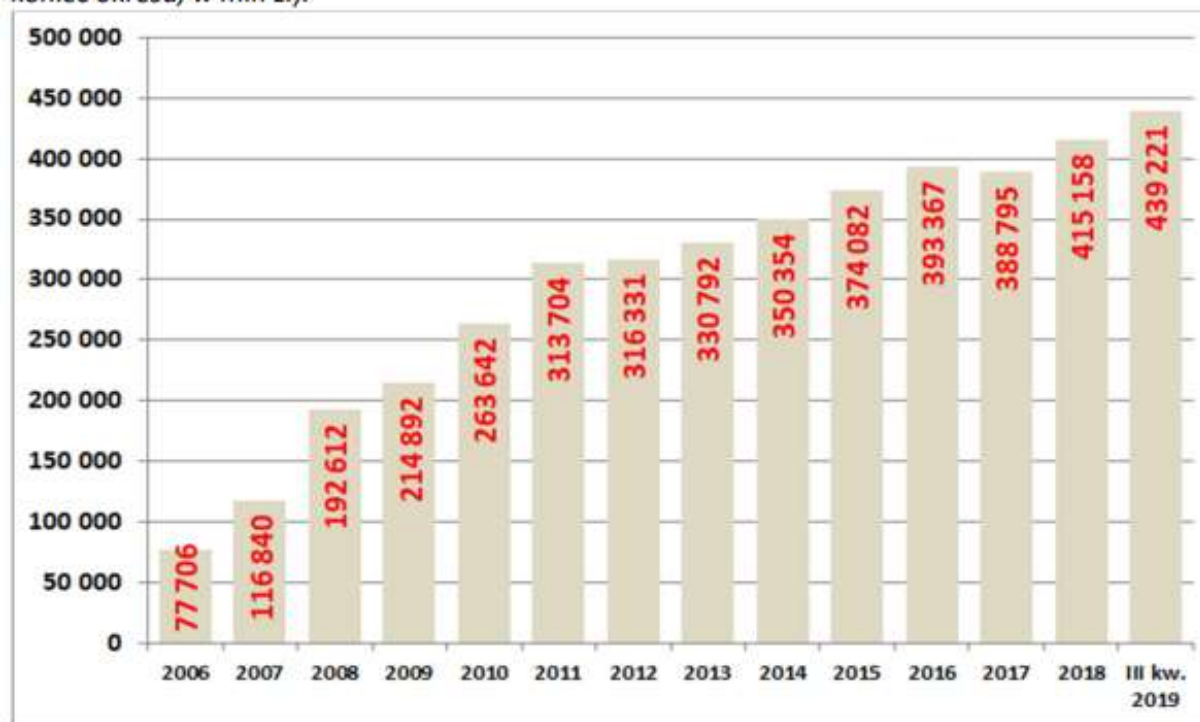


EVROPSKÁ UNIE / UNIA EUROPEJSKA
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ
EUROPEJSKI FUNDUSZ ROZWOJU REGIONALNEGO

ZADLUŽENÍ DOMÁCNOSTÍ Z ÚVĚŘŮ NA BYDLENÍ

Dluh domácností z úvěrů na bydlení v letech 2006 až 2019 (ke konci období, v mil. PLN).

Zadłużenie gospodarstw domowych z tytułu kredytów mieszkaniowych w latach 2006-2019 (stan na koniec okresu, w mln zł).



Źródło: Opracowanie MR na podstawie danych AMRON SARFiN

OSOBY VE VĚKU 25-34 LET ŽIJÍCÍ S RODIČI

Podíl osob ve věku 25-34 let žijících s rodiči v zemích eu w 2018 (%).

Tabela 43. Udział osób w wieku 25-34 lata zamieszkujących wspólnie z rodzicami w krajach UE w 2018 r. (%).

UE	28,6
Austria	19,0
Belgia	23,5
Bulgarie	46,8
Chorwacja	62,4
Cypr	37,6
Czechy	31,5
Dania	3,2
Estonie	18,2
Finsko	5,4
Francie	14,7
Grecie	57,5
Hiszpanie	43,8
Holandie	10,6
Irlandie	22,7
Litwa	29,5
Luksemburg	22,3
Łotwa	31,8
Malta	45,4
Niemcy	16,5
Polska	45,1
Portugalia	45,5
Rumunie	41,5
Słowacja	56,4
Słowenia	40,9
Szwecja	6,4
Węgry	42,2
Włochy	49,2
Zjednoczone Królestwo	16,1

Źródło: Eurostat.



PŘEKRAČUJEME HRANICE
 PRZEKRACZAMY GRANICE
 2014–2020



EVROPSKÁ UNIE / UNIA EUROPEJSKA
 EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ
 EUROPEJSKI FUNDUSZ ROZWOJU REGIONALNEGO