

# POLITYKA MIESZKANIOWA: *Porównanie przystępności cenowej mieszkań w Republice Czeskiej i Polsce*

Materiały zostały przygotowane w ramach projektu: CZ.11.3.119/0.0/0.0/16\_013/0003093 "Podnoszenie wiedzy i umiejętności studentów wyższych uczelni w zakresie realizacji polityk publicznych w Czechach i Polsce oraz poprawy ich stosowalności na rynku pracy"

Projekt jest współfinansowany z EFRR w ramach programu INTERREG V-A Republika Czeska - Polska poprzez Fundusz Mikroprojektów 2014 - 2020 w Euroregionie Silesia

**Ing. Eva Ardielli, Ph.D.**

# Koncepcja zrównoważonego rozwoju mieszkalnictwa

**\*Settlement mash** to termin urbanistyczny, który opisuje rozrost miast i wsi w otaczający je krajobraz.

## Genewska Karta ONZ dotycząca zrównoważonego budownictwa mieszkaniowego:

Genewska Karta Narodów Zjednoczonych w sprawie zrównoważonego budownictwa mieszkaniowego (przyjęta 16 kwietnia 2015 r.) jest niewiążącym prawnie dokumentem, którego celem jest zachęcenie państw członkowskich do znalezienia sposobów zapewnienia wszystkim godnych, adekwatnych, przystępnych cenowo i zdrowych warunków mieszkaniowych, ze szczególnym uwzględnieniem wpływu mieszkalnictwa na środowisko.

- Zapewnienie mieszkań wpływa na środowisko (zużycie zasobów - ziemi, wody, energii i materiałów budowlanych oraz produkcja zanieczyszczeń - emisja gazów cieplarnianych)
- Środowisko miejskie stanowi zagrożenie dla zdrowia (zanieczyszczenie powietrza i wysoki poziom hałasu, brak terenów zielonych i możliwości ćwiczeń)
- Brak przystępnych cenowo mieszkań i bezdomność (np. z powodu kryzysu finansowego lub gospodarczego)
- Nieuregulowana urbanizacja i *urban sprawl* (zmniejszenie zasięgu zasobu gruntów i tworzenie nielegalnych osiedli)
- Klęski żywiołowe i zmiany klimatu (szkody w budynkach mieszkalnych i zwiększenie odporności osiedli ludzkich)

## Poniższe cztery zasady stanowią podstawę zrównoważonego budownictwa mieszkaniowego:

- ✓ Ochrona środowiska (promowanie efektywności energetycznej w zasobach mieszkaniowych, wykorzystanie energii odnawialnej)
- ✓ Efektywność ekonomiczna (ewidencja gruntów i funkcjonowanie ksiąg wieczystych, budowa i remonty mieszkań)
- ✓ Włączenie społeczne i uczestnictwo (przystępne cenowo mieszkania i dostęp do mieszkań socjalnych)
- ✓ Adekwatność kulturowa (ochrona krajobrazu i dziedzictwa kulturowego oraz rozwój przestrzeni publicznych dla działań społecznych)



PŘEKRAČUJEME HRANICE  
PRĚKRACZAMY GRANICE  
2014—2020



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

# Przystępność cenowa mieszkań w krajach UE

Mieszkanie jest jedną z podstawowych potrzeb życiowych. Prawo do mieszkania jest wyraźnie zapisane w dokumentach międzynarodowych, których Republika Czeska jest sygnatariuszem. Na przykład prawo do mieszkania zostało zdefiniowane w Powszechnej Deklaracji Praw Człowieka z 1948 roku.

"Každy człowiek ma prawo do poziomu życia odpowiadającego zdrowiu i dobrobytowi jego i jego rodziny, włączając w to wyżywienie, odzież, mieszkanie, opiekę medyczną i niezbędne usługi społeczne..."

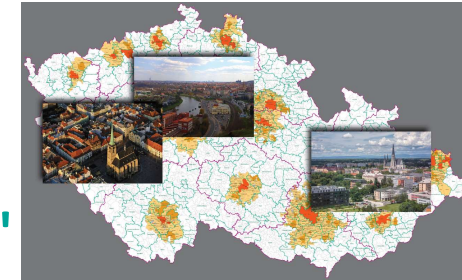
**"Mieszkanie służy zaspokojeniu potrzeb fizjologicznych, psychologicznych i socjologicznych, które są realizowane w mieszkaniu i jego otoczeniu"**. (patrz Koncepcja mieszkaniowa Republiki Czeskiej 2021+)

*W Europie istnieją duże różnice w sposobie życia pod względem wielkości, rodzaju i jakości mieszkań oraz tego, czy jesteśmy właścicielami, czy wynajmujemy. Ceny domów i czynsze również znacznie różnią się między krajami (Eurostat, 2021).*

**W krajach UE godne, przystępne cenowo mieszkanie w bezpiecznym otoczeniu jest uważane za podstawowe prawo i konieczność.**

Dostępność i jakość mieszkań jest postrzegana jako jeden ze wskaźników poziomu życia ludności.

Aby móc ocenić porównywalne informacje na temat kosztów mieszkaniowych, państwa członkowskie UE uzgodniły, że **gospodarstwa domowe będą uznawane za mające wysokie obciążenie kosztami mieszkaniowymi wynoszącymi ponad 40 % ich dochodów.**



## Czeska koncepcja mieszkaniowa: "Przystępne, stabilne i zrównoważone budownictwo mieszkaniowe"

*Przystępne cenowo, stabilne i zrównoważone mieszkania to podstawowa wizja państwowej polityki mieszkaniowej w Republice Czeskiej, która będzie realizowana poprzez kombinację środków i podnarzędzi.*

### Polityka mieszkaniowa państwa:

Państwo tworzy stabilne środowisko, aby każda osoba mogła znaleźć na rynku odpowiednie mieszkanie i tworzy kombinację instrumentów wsparcia mieszkaniowego, aby pomóc w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób, które nie są w stanie samodzielnie zapewnić sobie mieszkania (na rynku), we współpracy z gminami, poprzez politykę zgodną z zasadami zrównoważonego rozwoju.

### Wizja polityki państwa 2021 - 2027:

**Mieszkanie** jest przystępne finansowo, logistycznie i pod każdym innym względem. Otoczenie prawne jasno reguluje warunki wynajmu, własności i mieszkań socjalnych. Zdecydowana większość zasobów mieszkaniowych pozwala na zamieszkanie na całe życie zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego. Charakterystyka zasobów mieszkaniowych spełnia wymogi neutralności energetycznej, przyczynia się do eliminacji ubóstwa energetycznego i jest w stanie odpowiedzieć na aktualne wyzwania - zmiany klimatu, odporność systemu, zmiany społeczne i demograficzne. Pomoc państwa w zakresie budownictwa społecznego polega na połączeniu instrumentów o charakterze prewencyjnym, motywacyjnym i maksymalnie efektywnym z punktu widzenia finansów publicznych.

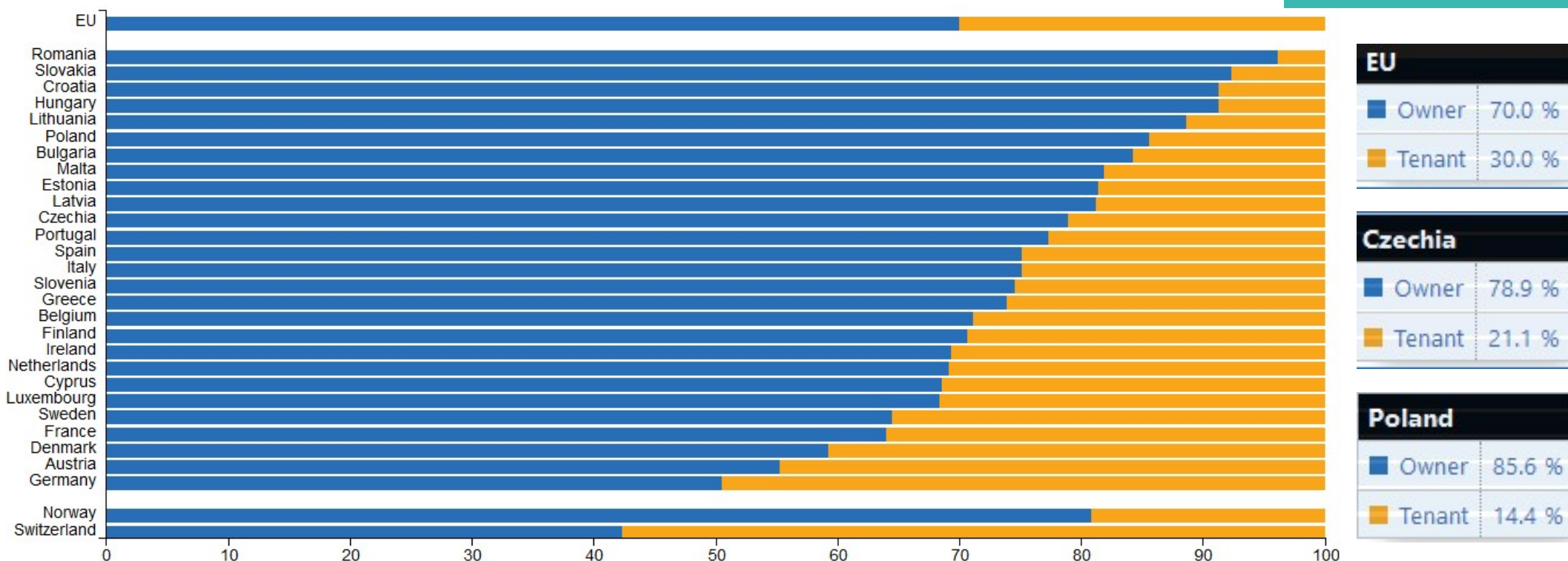
### PRIORYTET

- DOSTĘPNOŚĆ ODPOWIEDNICH MIESZKAŃ
- STABILNOŚĆ RYNKU MIESZKANIOWEGO
- JAKOŚĆ MIESZKAŃ

# Jak mieszkamy: na własność czy pod wynajem

Udział mieszkań zajmowanych przez właścicieli w gospodarstwach domowych w UE, 2020 r. (%)

W UE w 2020 r. 70 proc. populacji żyło w gospodarstwie domowym, które posiadało własne mieszkanie, natomiast pozostałe 30 proc. mieszkało w wynajmowanych mieszkaniach.

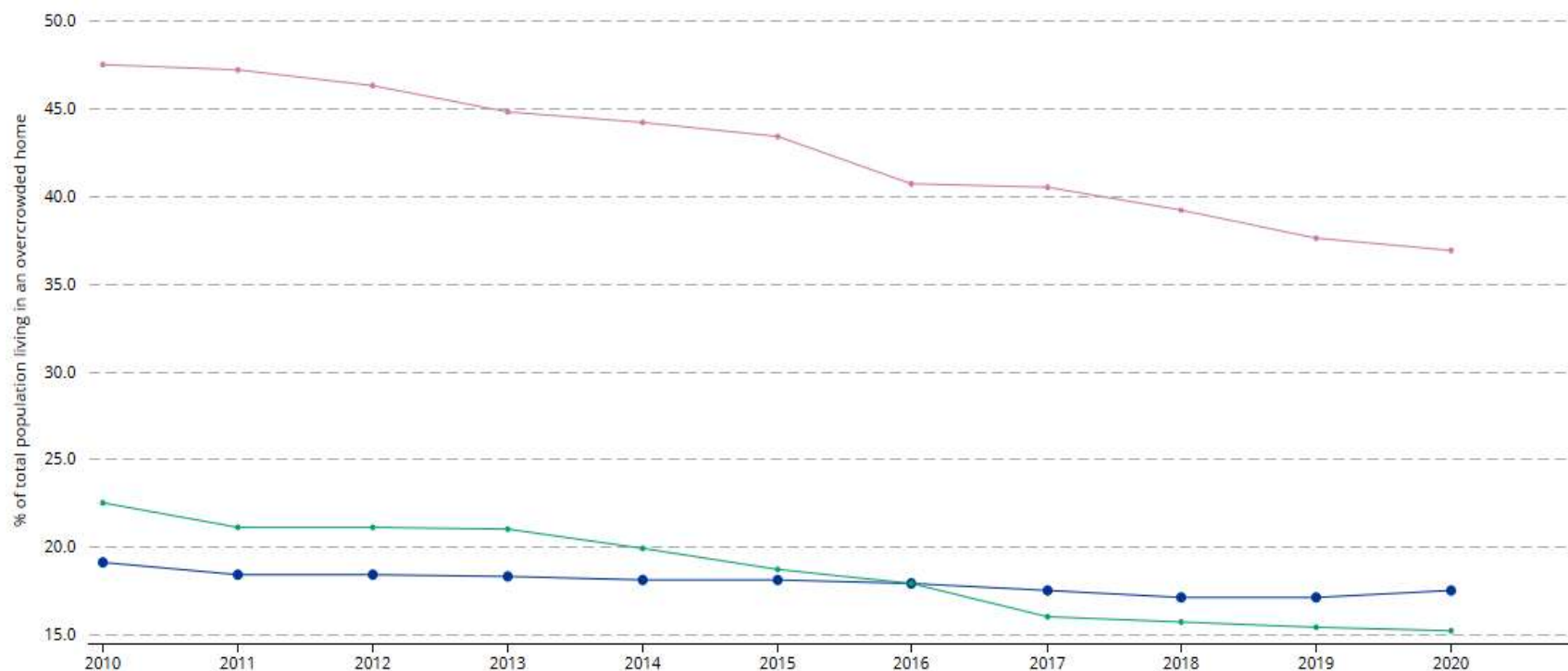


<https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1a.html?lang=en&etrans=cs>

# Jakość mieszkania: zatłoczony dom

Jakość mieszkania może być mierzona na wiele sposobów. Jednym z nich jest to, czy ludzie mieszkają w zatłoczonym domu. W UE w 2020 r. w takim domu mieszkało 17,8% populacji, co oznacza spadek z 19,1% w 2010 r.

Przeludnione mieszkania (jako % ogółu ludności)



EU  
CZ  
PL

2020	
EU	17.5 %
Czechia	15.2 %
Poland	36.9 %

2010	
EU	19.1 %
Czechia	22.5 %
Poland	47.5 %

<https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1c.html?lang=en&etrans=cs>

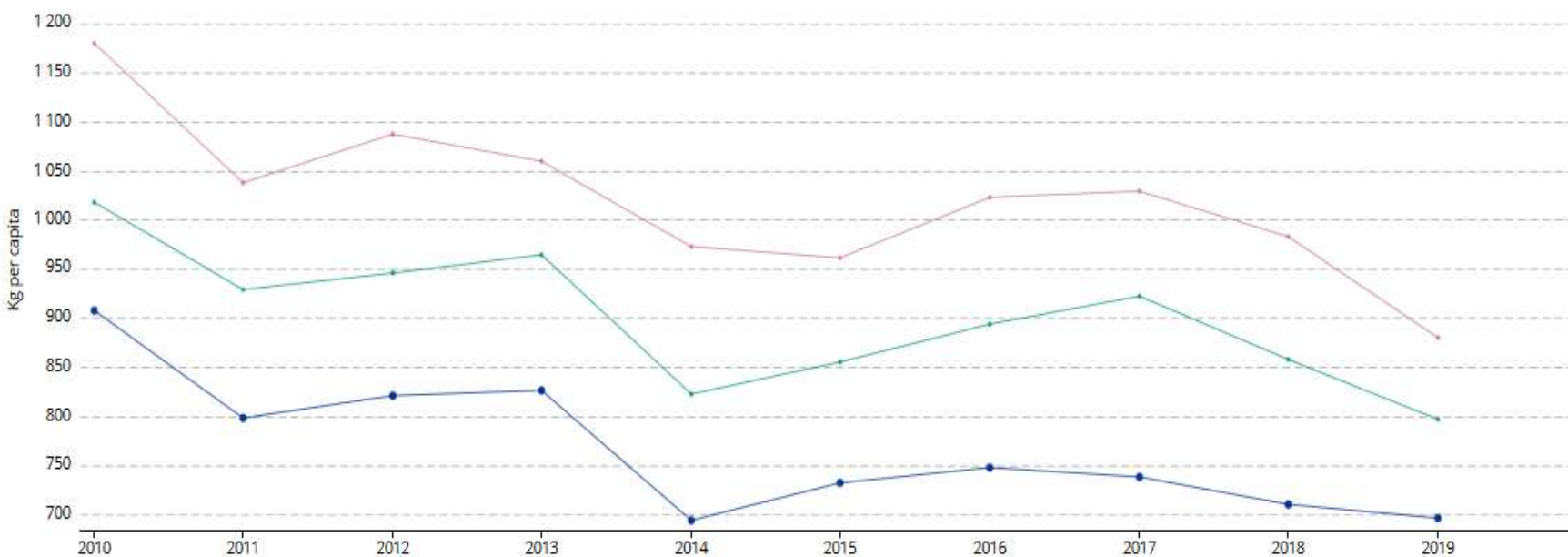
**CZ PL** PŘEKRAČUJEME HRANICE PRZEKRACZAMY GRANICE 2014–2020

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

# Wpływ budownictwa mieszkaniowego na środowisko

Emisje gazów cieplarnianych z gospodarstw domowych na potrzeby ogrzewania (kg na osobę)

Część emisji gazów cieplarnianych pochodzi z gospodarstw domowych spalających paliwa kopalne w celu ogrzewania domów, zapewnienia ciepłej wody, gotowania i klimatyzacji. W 2019 r. wyniosło to w UE 669,3 kg na mieszkańca, co oznacza spadek z 921,7 kg w 2010 r.



2019	
EU	696.2 Kg
Czechia	796.7 Kg
Poland	879.9 Kg

2010	
EU	907.5 Kg
Czechia	1 017.8 Kg
Poland	1 179.7 Kg

<https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1d.html?lang=en&etrans=cs>

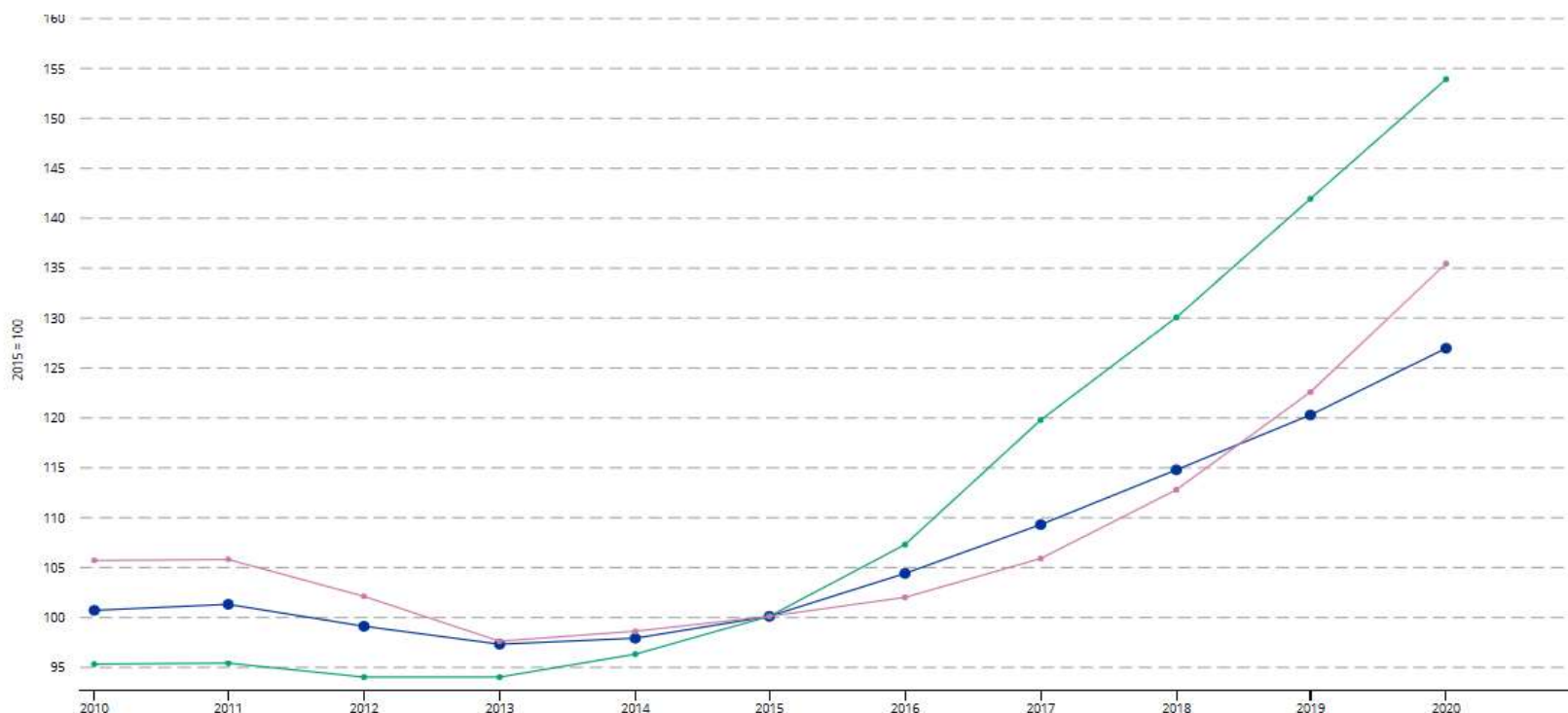
**CZ PL** PŘEKRAČUJEME HRANICE PRZEKRACZAMY GRANICE 2014–2020

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

# Kształtowanie się cen nieruchomości

Ceny domów w UE wzrosły o 26% w latach 2010-2020. W tym okresie czynsze w UE stale rosły, łącznie o 14% w całym okresie. O 14 proc. wzrosła też inflacja

Kształtowanie się cen nieruchomości (2015 = 100)



EU  
CZ  
PL

2020	
EU	126.9
Czechia	153.9
Poland	135.4

2010	
EU	100.6
Czechia	95.2
Poland	105.6

<https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-2a.html?lang=en&etrans=cs>

**CZ PL** PŘEKRAČUJEME HRANICE PRZEKRACZAMY GRANICE 2014–2020

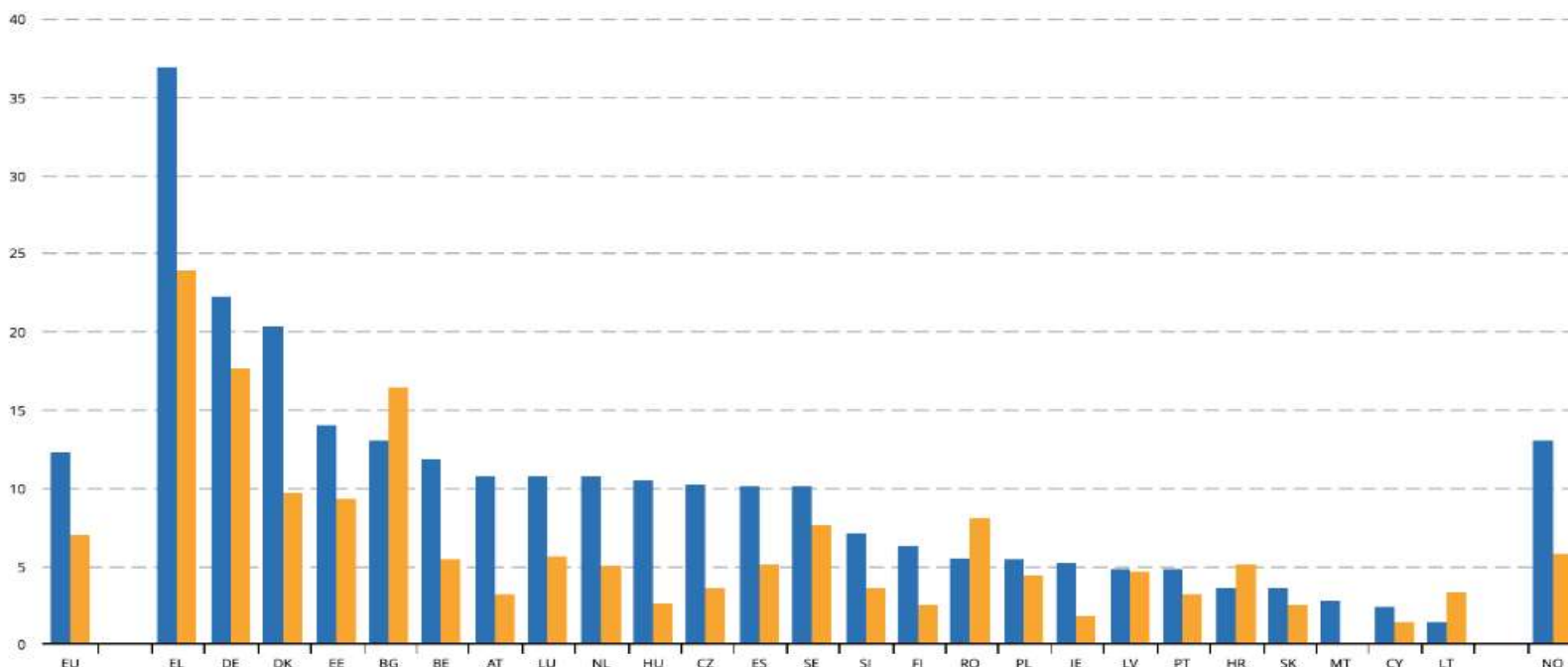
EVROPSKÁ UNIE / UNIA EUROPEJSKA  
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ  
EUROPEJSKI FUNDUSZ ROZWOJU REGIONALNEGO



# Koszty utrzymania

## Nadmierne obciążenie gospodarstw domowych kosztami mieszkaniowymi w mieście i na wsi (%)

Przy rosnących cenach domów i czynszach, koszty mieszkaniowe mogą być obciążeniem. Można to zmierzyć za pomocą wskaźnika przeciążenia kosztami mieszkaniowymi, który pokazuje odsetek ludności żyjącej w gospodarstwie domowym, w którym całkowite koszty mieszkaniowe stanowią ponad 40% dochodu rozporządzalnego. W UE w 2020 r. w takim gospodarstwie domowym żyło 12,3 proc. ludności miejskiej. Na terenach wiejskich było to 7%.



### Legenda

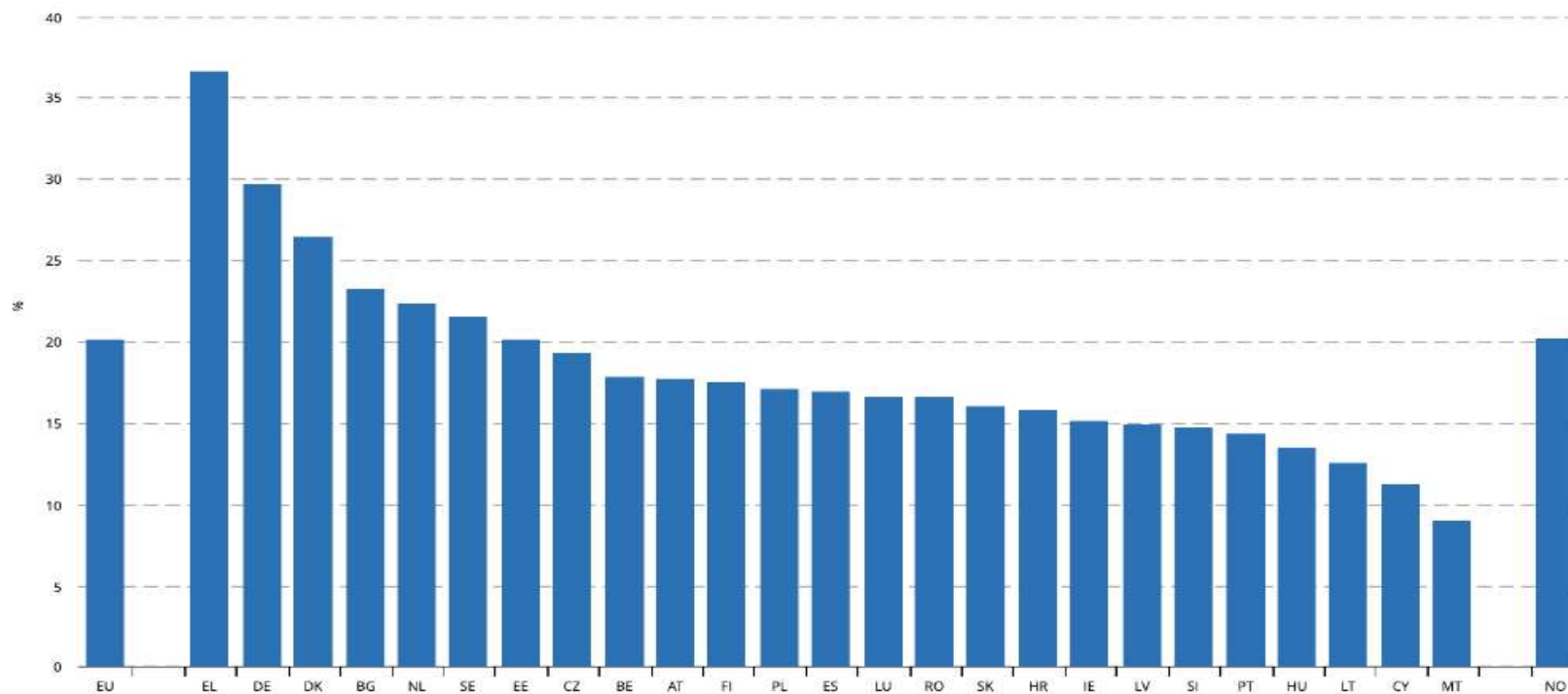
- miasta
- Wieś

\* koszty mieszkaniowe obejmują płatności odsetek od kredytów hipotecznych lub mieszkaniowych dla właścicieli oraz płatności czynszu dla lokatorów

# Koszty utrzymania

Okolo jedna pětá doходу rozporządalnego danej osoby przeznaczane jest na koszty mieszkaniowe.

Udział kosztów mieszkaniowych w całkowitym dochodzie do dyspozycji,



<https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-2b.html?lang=en&etrans=cs>



PŘEKRAČUJEME HRANICE  
PRZEKRACZAMY GRANICE  
2014–2020

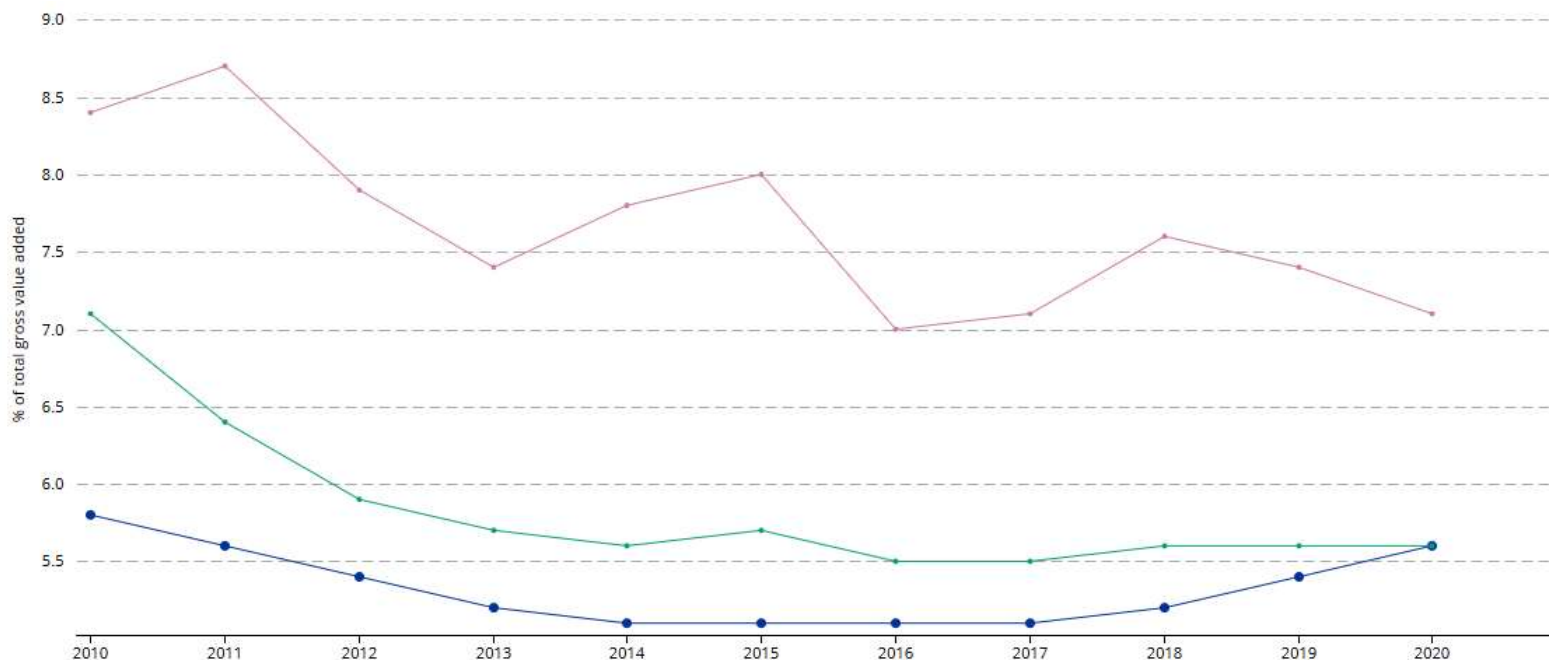


EVROPSKÁ UNIE / UNIA EUROPEJSKA  
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ  
EUROPEJSKI FUNDUSZ ROZWOJU REGIONALNEGO

# Sektor budowlany

Jednym ze sposobów pomiaru wielkości sektora budowlanego jest wartość dodana brutto (WDB) generowana przez tę działalność gospodarczą jako udział w całkowitej WDB. W latach 2010-2020 udział ten wahał się w UE między 5 a 6 %.

Wartość dodana brutto sektora budowlanego w RC i Polsce (%)



2010	
EU	5.8 %
Czechia	7.1 %
Poland	8.4 %

2020	
EU	5.6 %
Czechia	5.6 %
Poland	7.1 %

<https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-3a.html?lang=en&etrans=cs>

**CZ PL** PŘEKRAČUJEME HRANICE  
PRZEKRACZAMY GRANICE  
2014–2020

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

# Indeks nieruchomości: "Czesi oszczędzają na nowe mieszkanie najdłużej w Europie"

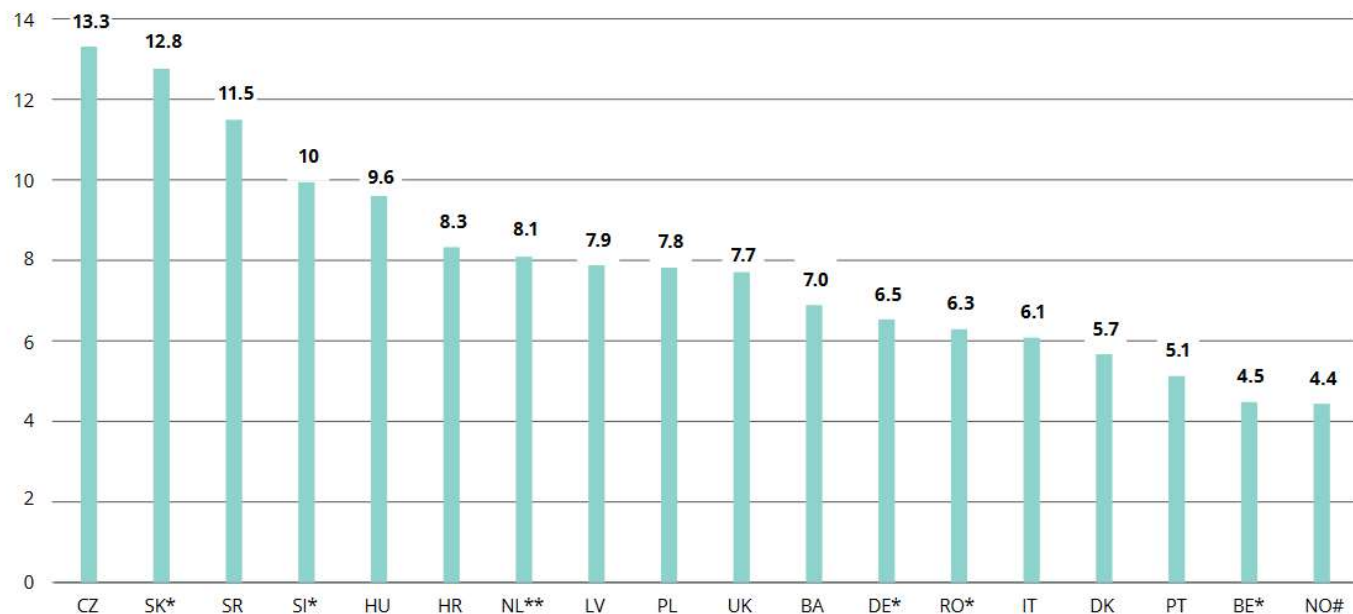
Property Index analizuje czynniki kształtujące rynki mieszkaniowe wraz z ich rozwojem oraz porównuje ceny nieruchomości mieszkaniowych w wybranych krajach i miastach Europy (Deloitte, 2022).

Przystępność cen mieszkań w RC od dawna należy do najgorszych w porównaniu z krajami europejskimi. Wyniki badania Deloitte Property Index 2022 pokazują, że zakup 70-metrowego mieszkania<sup>2</sup> będzie kosztował obywatela RC 13,3 średniej rocznej pensji brutto. Po wzroście o 1,1 średnich rocznych wynagrodzeń brutto od 2021 roku RC plasuje się jako kraj o najmniej przystępnych cenach mieszkań własnych w Europie.

*"W porównaniu wybranych europejskich metropolii gorzej od Pragi wypada tylko Amsterdam, gdzie koszt posiadania mieszkania wynosi 15,3 średnich rocznych pensji brutto. Holendrzy wydają na mieszkania w swojej stolicy 17,7 średnich rocznych pensji brutto."*

# Dostępność własnego mieszkania: kraj

Multiplikacja rocznych wynagrodzeń brutto przy zakupie mieszkania o powierzchni 70 m<sup>2</sup>



\* bid price    \*\* older dwellings    # detached houses

Source: Deloitte national offices



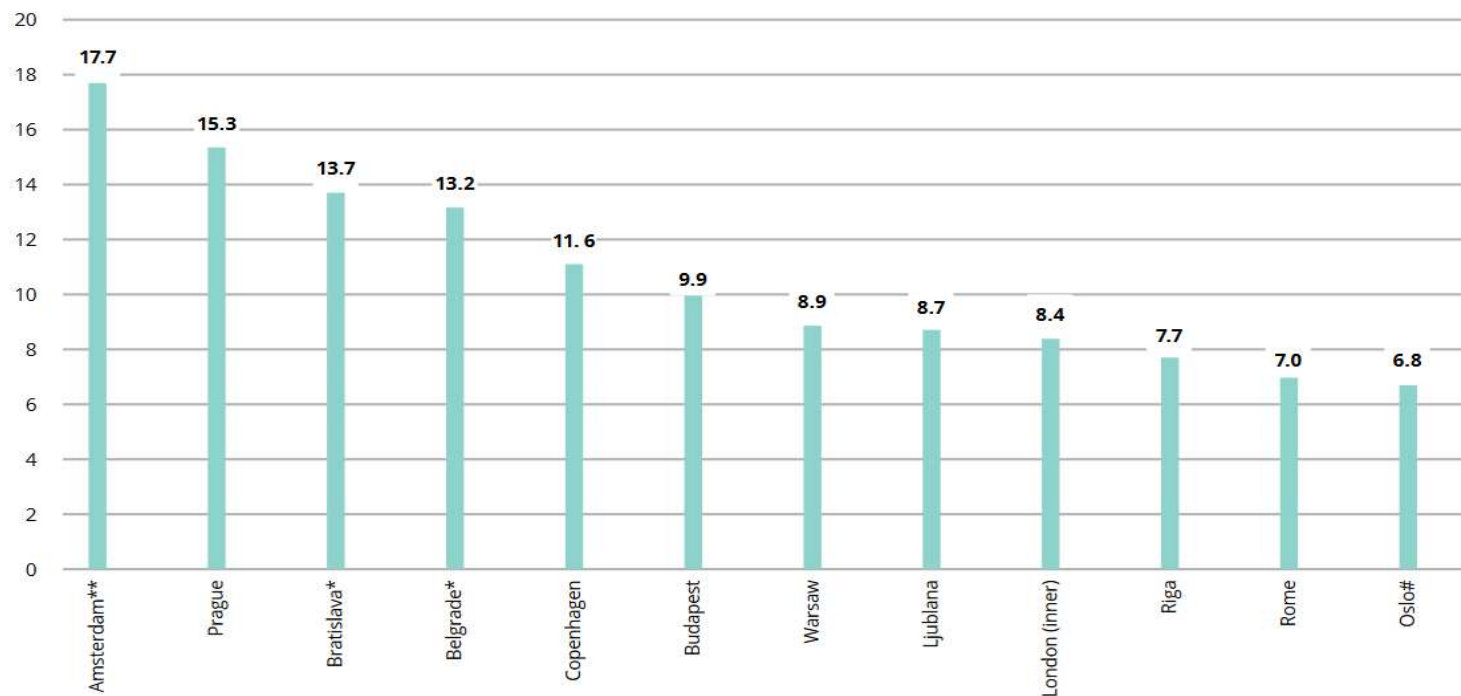
PREKRACUJEME HRANICE  
PRZEKRACZAMY GRANICE  
2014–2020



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

# Dostupnost vlastního bydlení: hlavní města

Roczne wynagrodzenia brutto dla znormalizowanych nowych mieszkań według miast



\* bid price    \*\* older dwellings    # detached houses

Source: Deloitte national offices



PŘEKRAČUJEME HRANICE  
PRZEKRACZAMY GRANICE  
2014—2020



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

# Porównanie regionów RC i Polski według wybranych wskaźników mieszkaniowych oraz ocena poziomu przystępności mieszkaniowej za pomocą obliczonego wskaźnika przystępności mieszkaniowej SAI

## Hipoteza H1:

Dostępność mieszkań w regionach czeskich jest średnio niższa niż w regionach polskich.

## Hipoteza H2:

Przystępność cen mieszkań w regionach RC i Polski średnio spada.

H1 opiera się na twierdzeniu, że przystępność mieszkaniowa w RC jest jedną z najgorszych w krajach europejskich (Deloitte, 2021).

H2 opiera się na twierdzeniu, że przystępność cen mieszkań w krajach europejskich w ostatnich latach spada (OECD, 2021).

## Wskaźniki przystępności cenowej mieszkań

FR ratio =  $FR / Inh$

FR..... Liczba mieszkań do wynajęcia

Inh..... ludność regionu

FS ratio =  $FS / Inh$

FS.....Liczba mieszkań na sprzedaż

Inh..... ludność regionu



## Wskaźniki przystępności cenowej mieszkań

IP ratio = I/P

I..... Średni roczny dochód na osobę w regionie

P..... Średnia cena mieszkania za m<sup>2</sup>

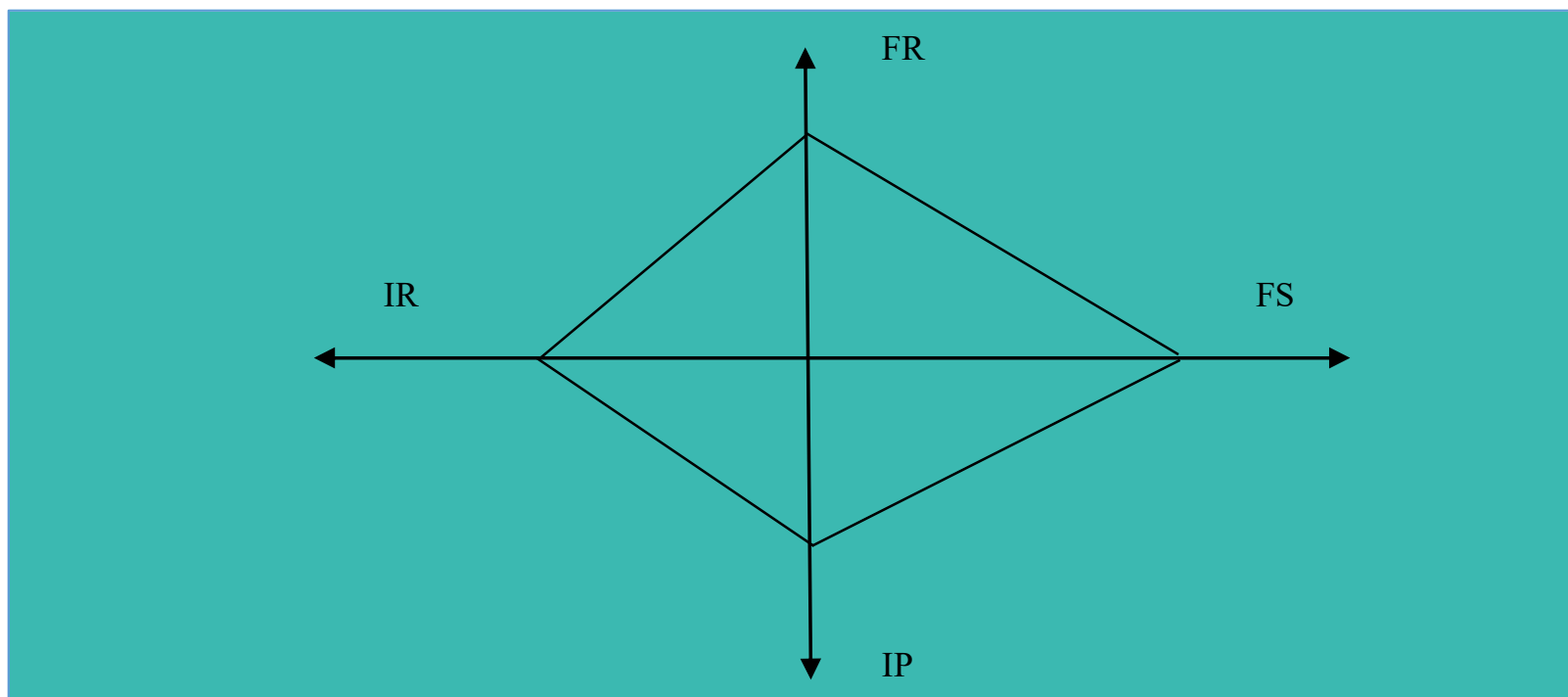
IR ratio = I/R

I .....Średni roczny dochód na osobę w regionie

R..... Średni roczny czynsz za mieszkanie 67m<sup>2</sup>

## Wskaźniki przystępności cenowej mieszkań SAI

$$SAI = \frac{(FR * FS) + (FS * PI) + (PI * FR) + (IR * FR)}{2}$$



# Porównanie wskaźników przystępności mieszkaniowej SAI w regionach RC i Polski w 2022 r.

## Zielone regiony

- przystępne mieszkania
- 1) odpływ ludności
- 2) wyższe dochody i niskie ceny nieruchomości
- 3) niskie dochody i jeszcze niższe ceny nieruchomości



Region	SAI 22	SAI 20	Change in % 22-20
Prague	14.68	34.04	-56.87
Pilsen region	14.38	24.18	-40.54
Olomouc region	14.25	22.85	-37.64
Pardubice region	11.91	18.05	-34.01
Highlands region	12.29	18.18	-32.42
Karlovy Vary region	22.14	32.71	-32.30
Liberec region	14.27	21.04	-32.18
Hradec Kralove region	11.62	16.93	-31.36
Central Bohemian Region	11.29	16.37	-31.03
Zlín Region	11.52	16.56	-30.46
Usti Region	34.25	48.17	-28.90
Pomerania	14.36	20.01	-28.25
South Bohemian region	14.16	19.39	-26.97
South-Moravian region	9.54	13.05	-26.86
Moravian-Silesian Region	22.41	28.96	-22.61
Masovia	14.86	18.91	-21.43
Lesser Poland	13.93	17.23	-19.15
Lublin	22.15	24.99	-11.36
Silesia	22.15	24.99	-11.36
Lower Silesia	25.29	27.81	-9.05
Podlaskie	13.84	15.16	-8.73
Greater Poland	12.19	12.64	-3.53
West Pomerania	20.87	21.17	-1.43
Łódź	16.31	16.50	-1.16
Lubusz	12.72	12.82	-0.78
Opole	22.26	22.31	-0.22
Subcarpathia	12.07	12.00	0.56
Holy Cross Province	15.58	15.46	0.73
Kuyavia-Pomerania	25.39	24.13	5.21
Warmia-Masuria	21.16	13.18	60.55



PŘEKRAČUJEME HRANICE  
PRZEKRACZAMY GRANICE  
2014—2020



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

# Badane hipotezy

## Hipoteza H1:

**Hipoteza H1 została potwierdzona.** Przystępność cen mieszkań w czeskich regionach jest średnio niższa niż w polskich. Średni SAI regionów czeskich wynosi 15,62, natomiast średni SAI regionów polskich wynosi 17,82.

Najwyższa przystępność cenowa mieszkań wystąpiła w regionie Ústí nad Labem (wartość SAI 34,25), ale wyższe wartości występują raczej w regionach Polski (kujawsko-pomorskie 25,39; dolnośląskie 25,29; opolskie 22,26 czy lubuskie i śląskie 22,15). Średnia wartość SAI we wszystkich trzydziestu regionach RC i Polski wynosi 16,79. Większość regionów Republiki Czeskiej (z wyjątkiem Ústí nad Labem, morawsko-śląskiego i Karlowych Warów) znajduje się poniżej tej średniej. 7 polskich regionów znajduje się powyżej tej średniej, a 9 poniżej. Ostatnie 5 miejsc zajmują jednak czeskie regiony o wartości poniżej 12.

## Hipoteza H2:

**Hipoteza H2 została potwierdzona.** Przystępność cenowa mieszkań maleje średnio w regionach czeskich i polskich. W latach 2020-2022 przystępność mieszkaniowa w regionach RC i Polski spadła średnio o 17,12 proc.

We wszystkich regionach Republiki Czeskiej spadek SAI był większy niż 20 procent. Tylko dwa polskie regiony, Pomorze i Mazowsze, odnotowały spadek o ponad 20 proc. Pozostałe polskie regiony miały wartości poniżej 20%, a 4 polskie regiony odnotowały nawet wzrost wartości. Badanie wykazało, że spadek przystępności cen mieszkań w latach 2020-2022 jest bardziej wyraźny w regionach czeskich.

# Rekomendace dla polityki mieszkaniowej na poziomie lokalnym i w regionach przygranicznych

## Jak zwiększyć przystępność cenową mieszkań:

**Infrastruktura budowlana** (kanalizacja, drogi, poszerzenie terenu pod zabudowę)

**Komunalne budownictwo mieszkaniowe** (wsparcie dla budownictwa społecznego)

**Udostępnienie terenu pod zabudowę** (pod warunkiem budowy w określonym czasie)

**Kroki w kierunku podaży wolnych mieszkań** (większe obciążenia podatkowe - podatek od nieruchomości)

**Ograniczenia w zakresie usług krótkoterminowego zakwaterowania** (BandB)

**Migracja z regionów czeskich do polskich** (bariery kulturowe, językowe, prawne)

## Problem migracji transgranicznej Czechów do Polski

Values of indicators CZ 2022										
Region	Flats for rent/1000 inh.	Flats for sale/1000 inh.	IP	IR	FRxFS	FSxIP	IPxIR	IRxFR	SAI	%
Liberecký/Dolnoslaski	1,02408	3,236025	8,96	1,47	1,656975	14,49739	6,5856	0,752699	23,49267	64,61
Královéhradecký/Dolnoslaski	1,02408	3,236025	9,11	1,48	1,656975	14,74009	6,7414	0,757819	23,89629	105,59
Pardubický/Opole	1,811473	0,866047	13,08	2,48	0,78441	5,663945	16,2192	2,246226	24,91378	109,15
Olomoucký/Opole	1,811473	0,866047	13,24	2,51	0,78441	5,733229	16,6162	2,273398	25,40724	82,34
Moravskoslezský/Slaski	1,816938	1,384946	11,54	2,13	1,25818	7,991137	12,2901	1,935039	23,47446	-4,7

Pomijając MSK, Czechom wyraźnie opłacałoby się migrować przez granicę do Polski pod względem dostępności mieszkań.

➤ % jest wyrazem tego, jak poprawiłaby się ich sytuacja w porównaniu z sytuacją w regionie.

# Dziękuję za uwagę

Ing. Eva Ardielli, Ph.D.

[eva.ardielli@vsb.cz](mailto:eva.ardielli@vsb.cz)

[www.vsb.cz](http://www.vsb.cz)



PŘEKRAČUJEME HRANICE  
PRZEKRACZAMY GRANICE  
2014—2020



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