

# Polityka mieszkaniowa

Ing. David Slavata, Ph.D.

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

## Definicja polityki mieszkaniowej

Polityka mieszkaniowa to zbiór metod, procedur i instrumentów, za pomocą których rząd stara się osiągnąć założone cele mieszkaniowe.

# Podstawowe rodzaje polityki mieszkaniowej

- Model socjaldemokratyczny
- Model korporacjonistyczny
- Model liberalny
- Model elementarny

## Model socjaldemokraticzny

- Dominuje wparcie mieszkań czynszowych
- Publiczna kontrola nad mieszkalnictwem
- Mieszkania są zapewniane przez sektor publiczny

## Model korporacionistyczny

- Dominuje wsparcie dla osób pracujących
- Sprawiedliwość społeczna
- Zrównoważone wsparcie dla wszystkich segmentów mieszkalnictwa (czynszowe, własnościowe, spółdzielcze)

# Model liberalny

- Nacisk na individualne rozvíjanie problémů
- Nacisk na rynek
- Badane dawki
- Znaczenie prywatnego sektora non-profit

## Model elementarny

- Brak wsparcia
- Nie ma instytucji zajmujących się tym obszarem
- Problem mieszkaniowy jest rozwiązywany na poziomie gospodarstwa domowego

## Podział polityki mieszkaniowej według przepisów administracyjnych

- Scentralizowana (Francja)
- Częściowo zdecentralizowana (Niemcy, Hiszpania, Włochy)
- Całkowicie zdecentralizowana (Belgia)



# Administracyjne zapewnienie polityki mieszkaniowej w Republice Czeskiej

- Rząd (Ministerstwo Rozwoju Regionalnego)
- Kraje (województwa)
- Gminy

# Funkcje Ministerstwa Rozwoju Regionalnego

***Ministerstwo Rozwoju Regionalnego (MRR) jest na podstawie ustawy kompetencyjnej z późniejszymi zmianami "centralnym organem administracji państwowej w sprawach ... polityki mieszkaniowej, rozwoju budownictwa mieszkaniowego i zasobów mieszkaniowych oraz w sprawach najmu mieszkań i lokali niemieszkalnych ...".***

**\*Ustawa kompetencyjna to ustawa nr 2/1969 Dz.U., o utworzeniu ministerstw i innych centralnych organów administracji państwowej Republiki Czeskiej, która wyznacza poszczególne organy centralne i reguluje ich kompetencje.**

## Ministerstwo Rozwoju Regionalnego:

- a) zarządza funduszami przeznaczonymi na zapewnienie mieszkań i polityki regionalnej państwa,
- b) koordynuje działalność ministerstw i innych centralnych organów administracji rządowej w zakresie zapewnienia polityki mieszkaniowej i regionalnej państwa.

## Wsparcie mieszkaniowe zapewniają następujące resorty:

- Ministerstwo Rozwoju Regionalnego (programy wsparcia Ministerstwa Rozwoju Regionalnego i Państwowego Funduszu Wspierania Inwestycji)
- Ministerstwo Finansów (oszczędności budowlane, ulgi podatkowe)
- Ministerstwo Środowiska i Państwowy Fundusz Ochrony Środowiska (Nowy Zielony Program Oszczędnościowy) Ministerstwo Pracy i Spraw Socjalnych (świadczenia socjalne na cele mieszkaniowe: zasiłek mieszkaniowy, dodatek mieszkaniowy, specjalny zasiłek pomocowy)
- Ministerstwo Spraw Wewnętrznych (zapewnienie integracji osób ubiegających się o azyl)

## Podstawowe statystyki

Rok	1991	2001	2011	2021
Domy (mil.)	1,86	1,96	2,15	2,35
Mieszkania – zamieszk. (mil.)	3,70	3,82	4,10	4,48
Domy/1000 mieszkańców	181	192	203	223
Mieszkania/1000 mieszkańców	359	374	368	426

# Charakterystyka rynku mieszkaniowego w RC

**Mieszkania zajmowane przez właścicieli stały się głównym rodzajem najmu nieruchomości po szerokiej prywatyzacji fundów mieszkaniowych, która miała miejsce po 1989 r., w tym na poziomie gminnym.**

Przejście Republiki Czeskiej do gospodarki rynkowej po 1989 roku obejmowało szeroko zakrojoną prywatyzację zasobów mieszkaniowych. Gminy, w obliczu ścisłej regulacji czynszów oraz braku zasobów finansowych i ludzkich do utrzymania mieszkań, sprywatyzowały większość swoich zasobów mieszkaniowych.

- ✓ W miastach czynniki te są dodatkowo wzmacniane przez szybki wzrost liczby ludności, odzwierciedlający migrację z obszarów wiejskich i z zagranicy.
- ✓ Rozwój turystyki i związane z nim zwiększone wykorzystanie platform wynajmu krótkoterminowego również przyczyniło się do wzrostu cen najmu i kurczenia się zasobów mieszkaniowych dostępnych dla lokalnych mieszkańców.

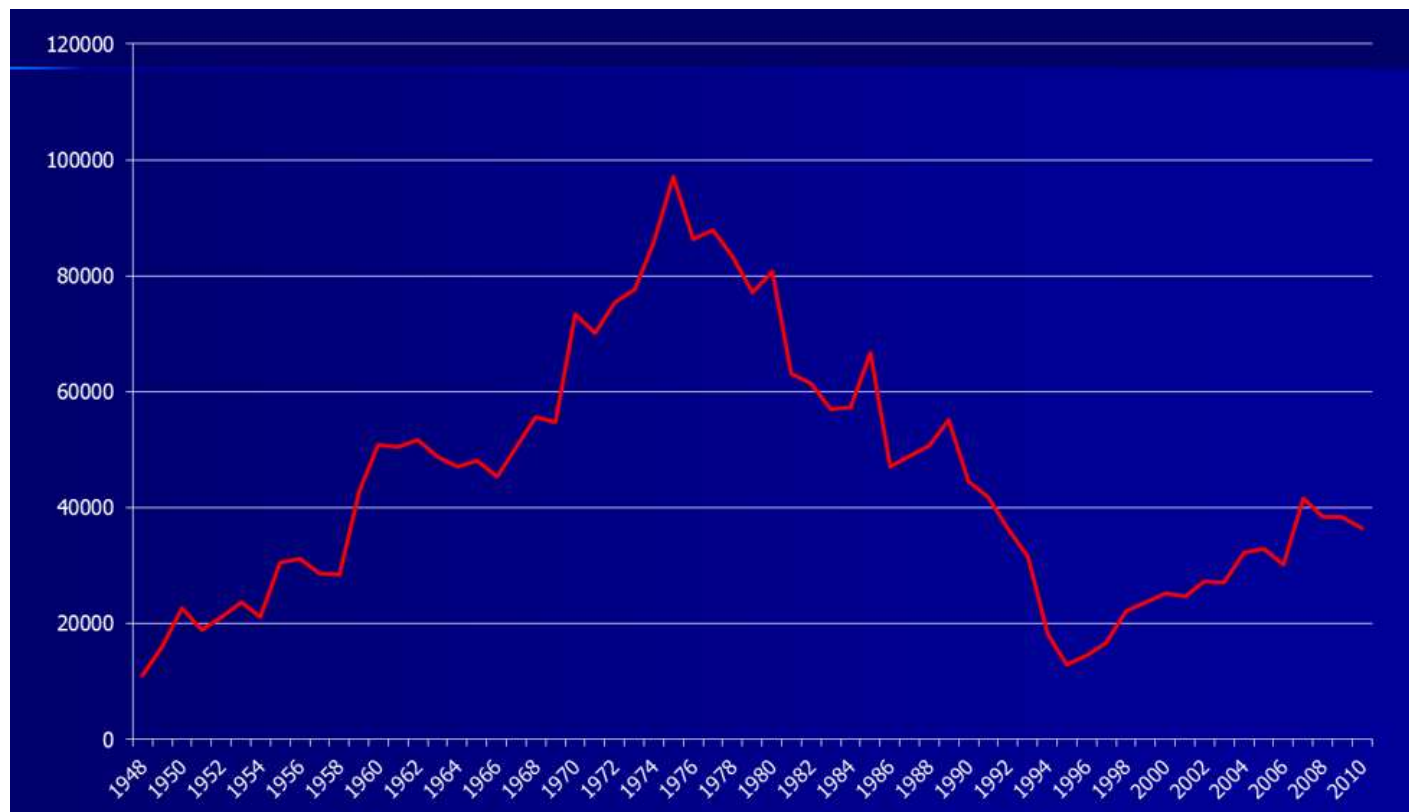
**Podobnie jak w wielu innych krajach, w RC istnieje duży popyt na mieszkania, zwłaszcza w miastach. Ponadto jest to uwarunkowane wieloma czynnikami, takimi jak silny wzrost gospodarczy i realny wzrost płac przed 2020 r., korzystne warunki udzielania kredytów hipotecznych, zmiany w strukturze gospodarstw domowych oraz starzenie się społeczeństwa.**

- ✓ W miastach czynniki te są dodatkowo wzmacniane przez szybki wzrost liczby ludności, odzwierciedlający migrację z obszarów wiejskich i z zagranicy.
- ✓ Rozwój turystyki i związane z nim zwiększone wykorzystanie platform wynajmu krótkoterminowego również przyczyniło się do wzrostu cen najmu i kurczenia się zasobów mieszkaniowych dostępnych dla lokalnych mieszkańców.

# Koncepcja polityki mieszkaniowej w latach 90.

- Wsparcie dla nowego budownictwa mieszkaniowego
- Wady konstrukcyjne konstrukcji płytowych
- Duża rola gmin w nowym budownictwie mieszkaniowym
- Wzrost netto zasobów mieszkaniowych jest minimalny
- Brak działań rozwojowych
- Nieatrakcyjność budownictwa mieszkaniowego dla sektora prywatnego

# Budovnictví obytné w letech 1948-2010



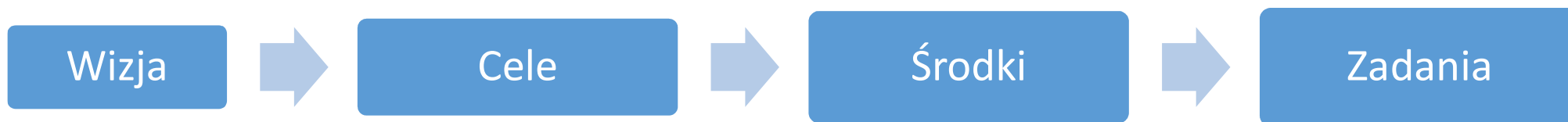
# Koncepcja mieszkaniowa Republiki Czeskiej 2021+

***Koncepcja mieszkaniowa Republiki Czeskiej 2021+ to strategiczny dokument, który wyznacza kształt rozwoju polityki mieszkaniowej państwa po 2021 roku.***

- Deklaruje on zamiary państwa w zakresie zwiększenia wsparcia dla przystępności mieszkaniowej oraz kroki, jakie państwo zamierza podjąć dla osiągnięcia swoich celów.
- Głównym celem jest zidentyfikowanie obszarów problemowych w mieszkalnictwie, w których konieczne są interwencje państwa oraz określenie odpowiedniej kombinacji instrumentów, które doprowadzą do zwiększenia ogólnej dostępności mieszkań dla wszystkich segmentów społeczeństwa.

Punktem wyjścia Koncepcji jest założenie, że zapewnienie mieszkania jest zasadniczo **osobistą odpowiedzialnością jednostki**. **Misją państwa jest stworzenie stabilnego środowiska** wspierającego motywację wszystkich podmiotów na rynku mieszkaniowym do ich osobistej aktywności, a jednocześnie **pomoc** odpowiednimi środkami **tym, którzy z przyczyn obiektywnych nie są w stanie samodzielnie zapewnić sobie mieszkania**. Przesłanka ta wynika z europejskiego kontekstu rozumienia mieszkalnictwa, gdzie **mieszkanie opiera się na społecznej gospodarce rynkowej i jest prywatnym dobrem trwałym, które jest przedmiotem obrotu rynkowego**.

***Mieszkalnictwo nie jest więc z natury dobrem publicznym, ale jest podstawową potrzebą człowieka wpływającą na jakość życia, której zaspokojenie leży w interesie spójnego społeczeństwa i zrównoważonego wzrostu gospodarczego. I odwrotnie, niezaspokojenie potrzeb mieszkaniowych prowadzi do nierówności społecznych i wzmacnia napięcia społeczne.***



Przystępne, stabilne i trwałe mieszkania





## Problematiczne obszary polityki mieszkaniowej w RC

- zaniedbanie budynków mieszkalnych i zużycia energii
- wysokie obciążenie kosztami mieszkaniowymi niektórych gospodarstw domowych i niższa przystępność niektórych form budownictwa mieszkaniowego, bariery na rynku mieszkaniowym
- ograniczone środki finansowe na realizację polityki mieszkaniowej
- rozdrobnienie kompetencji i niska stabilność instrumentów polityki mieszkaniowej
- niewystarczające źródła aktualnych danych

Dostęp do przystępnych cenowo mieszkań jest problemem dla wielu czeskich gospodarstw domowych, zwłaszcza na obszarach miejskich. Ceny domów w RC rosną szybciej niż dochód rozporządzalny gospodarstw domowych. Dotyczy to zwłaszcza czeskich miast, gdzie ceny domów często rosną szybciej niż średnia krajowa. Ponieważ ceny najmu również rosną, a podaż jest stosunkowo ograniczona, rynek prywatnych mieszkań czynszowych oferuje niewiele alternatyw dla osób walczących o znalezienie niedrogiego mieszkania.

Bariery na rynku mieszkaniowym oznaczają, że niektóre grupy w trudnej sytuacji pozostają w mieszkaniach niespełniających norm. Ponieważ wiele czeskich gospodarstw domowych nie stać na czynsze na rynku prywatnym, a podaż komunalnych mieszkań socjalnych jest ograniczona, wiele gospodarstw domowych nie ma wyboru i musi pozostać w mieszkaniach o niskim standardzie, takich jak schroniska.

Oferta mieszkań socjalnych nie zaspokaja potrzeb wszystkich gospodarstw domowych o niskich dochodach i znajdujących się w trudnej sytuacji. Zasoby mieszkań socjalnych w RC są zbyt małe, aby zaspokoić zapotrzebowanie wszystkich takich gospodarstw domowych, a gminy walczą o zwiększenie podaży. Ponadto gminy mają pełną autonomię w decydowaniu o sposobie wykorzystania posiadanych zasobów mieszkaniowych

Zasiłki mieszkaniowe są dostępne, ale niektóre gospodarstwa domowe, uprawnione do korzystania z nich, nie ubiegają się o nie, ponieważ mogą nie wiedzieć o ich istnieniu, proces administracyjny przyznawania jest zbyt skomplikowany, a ostatnie zmiany w formule dochodu służącej do oceny uprawnień jeszcze bardziej skomplikowały sytuację.

Gminy na ogół nie posiadają ram polityki mieszkaniowej na poziomie lokalnym, a koordynacja w tej dziedzinie między gminami pozostaje ograniczona.

Zasoby mieszkaniowe w czeskich miastach są często przestarzałe i wymagają poprawy efektywności energetycznej. Chociaż w ostatnich latach poprawiła się izolacja cieplna budynków i systemów grzewczych, energochłonność w RC pozostaje wysoka w porównaniu z innymi krajami OECD.

Czeskie miasta borykają się z ciągłym brakiem podaży mieszkań. Strona podażowa nie odpowiedziała jeszcze w wystarczającym stopniu na wysoki i rosnący popyt na mieszkania. Aktywność budowlana jest wciąż na tym samym poziomie co przed 2009 r., a planowanie przestrzenne i regulacyjne nie kieruje budowy mieszkań tam, gdzie jest ona najbardziej potrzebna.



# Pandemia COVID-19 a polityka mieszkaniowa ?

Pandemia wzmocniła potrzebę rozwiązania istniejących problemów w dziedzinie polityki mieszkaniowej w RC:

- niewystarczająca podaż mieszkań
- wzrost niepewności mieszkaniowej w czeskich gospodarstwach domowych

Aby ludzie nie musieli zacząć opuszczać swoich domów, rząd czeski przyjął szereg środków nadzwyczajnych w sytuacji trwającej pandemii:

- odroczenie spłaty kredytu hipotecznego, jeden z najbardziej powszechnych środków wsparcia wprowadzonych w krajach OECD, który przyczynił się do złagodzenia palących problemów związanych z przystępnością cenową mieszkań

Aby złagodzić problemy związane z przystępnością cenową mieszkań i wykorzystaniem mieszkań jako narzędzia do tworzenia bardziej zrównoważonego i sprzyjającego włączeniu społecznemu środowiska miejskiego w okresie po pandemii, rząd i władze lokalne w RC mogą stosować **narzędzia bezpośrednie i pośrednie**.

- ✓ **Bezpośrednie instrumenty** są ukierunkowane w szczególności na przystępność cenową mieszkań, (zapewnienie mieszkań socjalnych i zasiłków mieszkaniowych).
- ✓ **Instrumenty pośrednie** mogą również wpływać na podaż mieszkań i przystępność cenową poprzez kodeksy budowlane, plany regulacyjne, podział na strefy i instrumenty fiskalne.

## AKTUALNE OSIĄGNIĘCIA

- ✓ **Ustawa o przystępnych warunkach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych ustaw**
- ✓ **Poprawa finansowania budownictwa społecznego - przygotowanie ZPORR 2 na okres 2021-2027, w którym w ramach celu szczegółowego 4.2 znajdzie się obszar Infrastruktura społeczna z działaniem "Budownictwo społeczne"**

# Baňka na rynku nieruchomości w RC?

## Baňka hipoteczna

Ceny nieruchomości są przewartościowane w jednym lub kilku obszarach regionalnych.

## Baňka na rynku nieruchomości

Nadwyżka popytu nad podażą:

Silny popyt na nieruchomości spowoduje, że **cena rynkowa będzie mocno przewyższać ceny nieruchomości.**

***cena nieruchomości < cena rynkowa nieruchomości***

Problem pojawia się, gdy **hipoteka została zabezpieczona na wartości rynkowej nieruchomości.**

W momencie, gdy znikają powody tak silnego popytu, **baňka pęka i na rynku nieruchomości następuje korekta cen.**

Przykład:

- **baňka na rynku kredytów hipotecznych w USA w latach 2007 i 2008**

# Przyczyny silnego popytu na nieruchomości

## Łatwa dostępność pieniędzy

- **Niskie stopy procentowe i łatwo dostępne kredyty hipoteczne** umożliwiają zakup nowego domu

**Przykład:** oprocentowanie kredytów hipotecznych w RC

## Niewielka regulacja rynku kredytów hipotecznych

- **Bank centralny** reguluje rynek kredytów hipotecznych, aby uniemożliwić **bankom komercyjnym udzielanie kredytów każdemu**

**Przykład:** kondycja sektora finansowego i hipotecznego w Republice Czeskiej

## Zapotrzebowanie na inwestycje

- W gospodarce znajduje się **duża ilość pieniędzy**, których **sektor inwestycyjny** nie może **efektywnie wykorzystać**

**Przykład:** nieruchomości były jednymi z niewielu w RC, które oferowały nie tylko wystarczający wzrost wartości, ale także stały dochód poprzez wynajem.

## Wzrost gospodarczy

- **Dobrobyt gospodarczy i wzrost poziomu życia** dzięki pełnemu zatrudnieniu na rynku pracy

**Przykład:** zakup nieruchomości z kredytem hipotecznym, czy to pierwszym na własne mieszkanie, czy też innym na cele inwestycyjne

# Korekta cen na rynku nieruchomości

Aby bańka mieszkaniowa pękła, teoria przewiduje, że nastąpi wzrost stóp procentowych, a także spowolnienie gospodarcze.

- ✓ Bańka pęknie wówczas, gdy popyt na nieruchomości zrówna się z ich podażą na rynku, a cena zacznie ulegać stagnacji lub nieznacznie spadać.



# Dziękuję za uwagę

inż. David Slavata, Ph.D.

+420 602 504 964

[david.slavata@vsb.cz](mailto:david.slavata@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