

Vlastné bývanie - sociálne alebo komerčné ?

doc. WOJCIECH SOŃTA PhD

Bytová výstavba spĺňa dôležitú spoločenskú a hospodársku úlohu každého štátu. Riešenie tejto problematiky je dôležité najmä z nasledujúcich dôvodov. Po prvé, pretože poskytuje nové bývanie a po druhé vytvára dopyt po pozemkoch, stavebných materiáloch a takisto vytvára nové pracovné miesta, čiže vplýva na hospodársky rast kraja. Tento článok je venovaný problematike bytového trhu v Poľsku a spôsobu uspokojenia bytových potrieb pre ľudí s nízkymi a strednými príjmami.

Cieľ a výskumná hypotéza bola sformulovaná hlavne pri využití literatúry z oblasti ekonomiky a financií, a podrobného fungovania podsektora bytového stavebníctva a ako aj materiálov z Hlavného Štatistického Úradu v Poľsku či iných inštitúcií majúcich záujem o skúmanú problematiku.

BYTOVÝ TRH V POĽSKU

W roku 2011 bolo vykonaných 94050 transakcií predaja a kúpy bytových jednotiek.

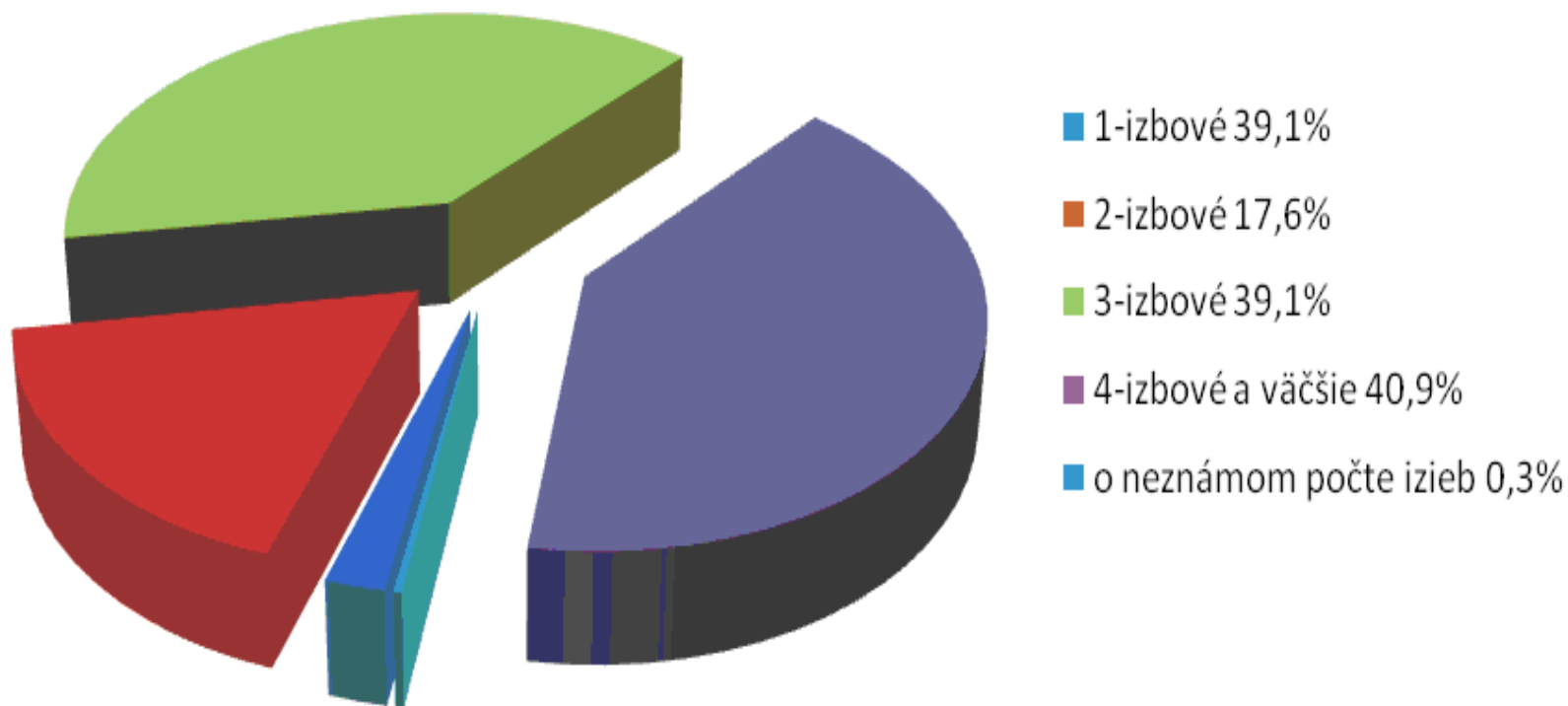
Štruktúra veľkosti transakcií bytov podľa foriem obratu sa vyvíjala nasledujúcim spôsobom:

- voľný trh 91,1%
- predaj bez dražby 8,4%
- predaj vo verejnej súťaži 0,5%

Priemerná hodnota kúpno/predajných transakcií bytových jednotiek v miliónoch zlotých podľa regiónov rokoch 2008 – 2011

L.p.	Vojvodstvo	2008	2009	2010	2011
1	Dolnosliezske	1828	2178	3554	3641
2	Kujavsko-pom.	2240	2337	2816	3087
3	Lubelské	3354	3236	2805	4377
4	Lubuské	2082	2277	3440	2429
5	Lodžské	2750	2581	2383	3028
6	Malopoľské	4332	4953	3594	4295
7	Mazovské	5898	6222	6424	6777
8	Opolské	1977	2056	2930	2745
9	Podkarpatské	2297	2455	2459	2760
10	Podleské	2344	3111	3605	3764
11	Pomoranské	2952	4607	3794	4079
12	Sliezske	1798	2093	2268	2572
13	Svätokrížske	1985	2571	2904	3039
14	Varm.-mazur.	2538	2367	2828	2886
15	Veľkopolské	2617	3484	3415	3710
16	Západopom.	2574	3224	3744	3451
17	P O Ľ S K O	3283	3596	3554	3881

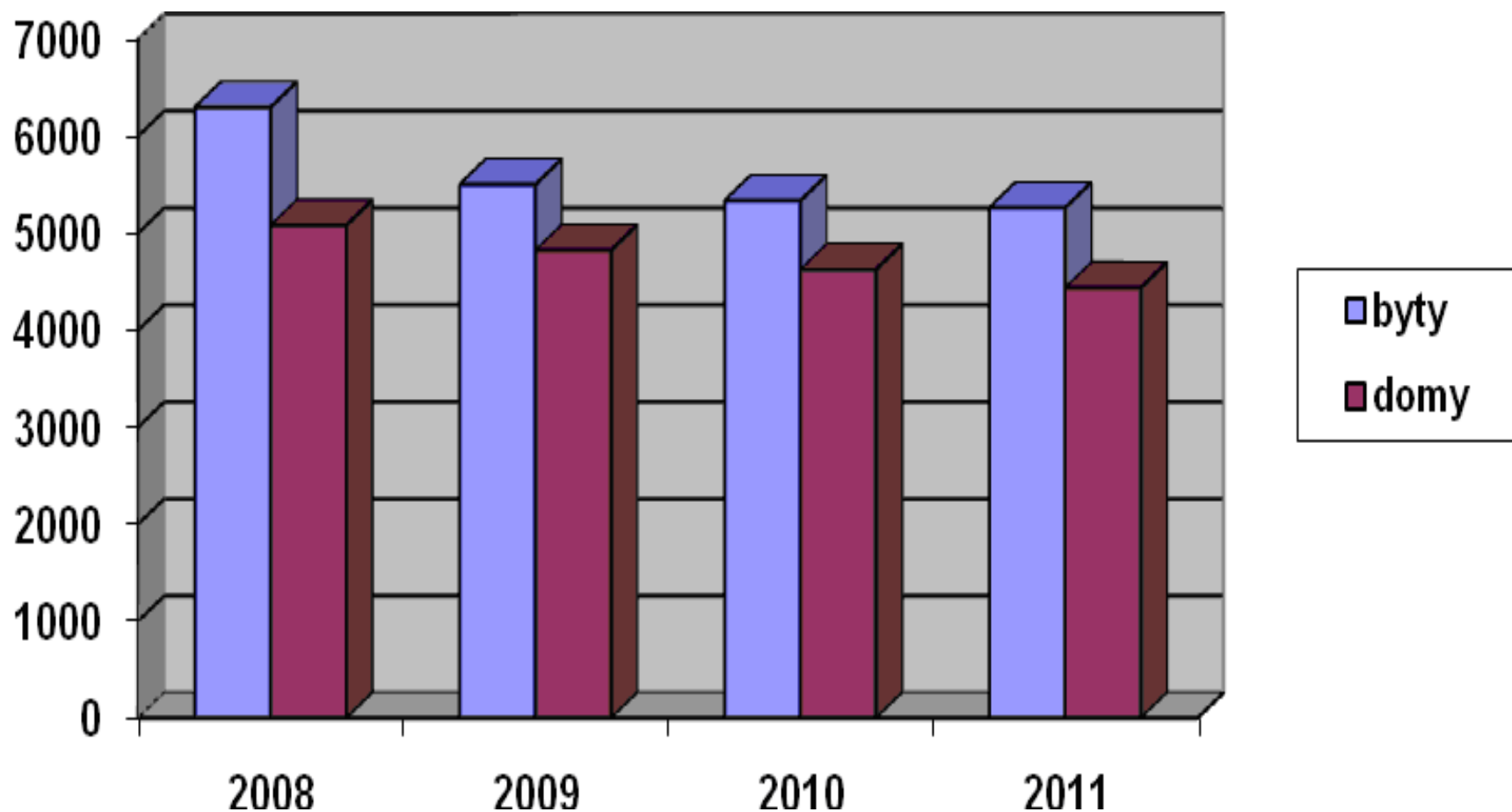
Štruktúra veľkosti operácií kúpna a predaji bytových jednotiek podľa počtu izieb v roku 2011.



Priemerné ceny operácií obytných jednotiek podľa druhu v zlotých za m²
v rokoch 2008 až 2011

Rok	Byty	Z toho:				Domy
		1-izbové	2-izbové	3-izbové	4-izbové	
2008	3282	4237	3476	2982	2944	1580
2009	3596	4923	3926	3462	3394	1627
2010	3554	5303	4068	3519	3284	1581
2011	3881	5276	4344	3899	3648	2155

Vývoj priemerných cien bytov a domov v poľských zlotých za m² v rokoch 2008 až 2011



FORMY USPOKOJENIA POTREBY BÝVANIA

Z teoretického pohľadu prichádzajú do úvahy tri modely financovania sociálneho bývania:

- Model závislý na verejnom financovaní,
- Model závislý na verejno-súkromnom financovaní,
- Model závislý na výlučnom financovaní zo súkromných zdrojov.

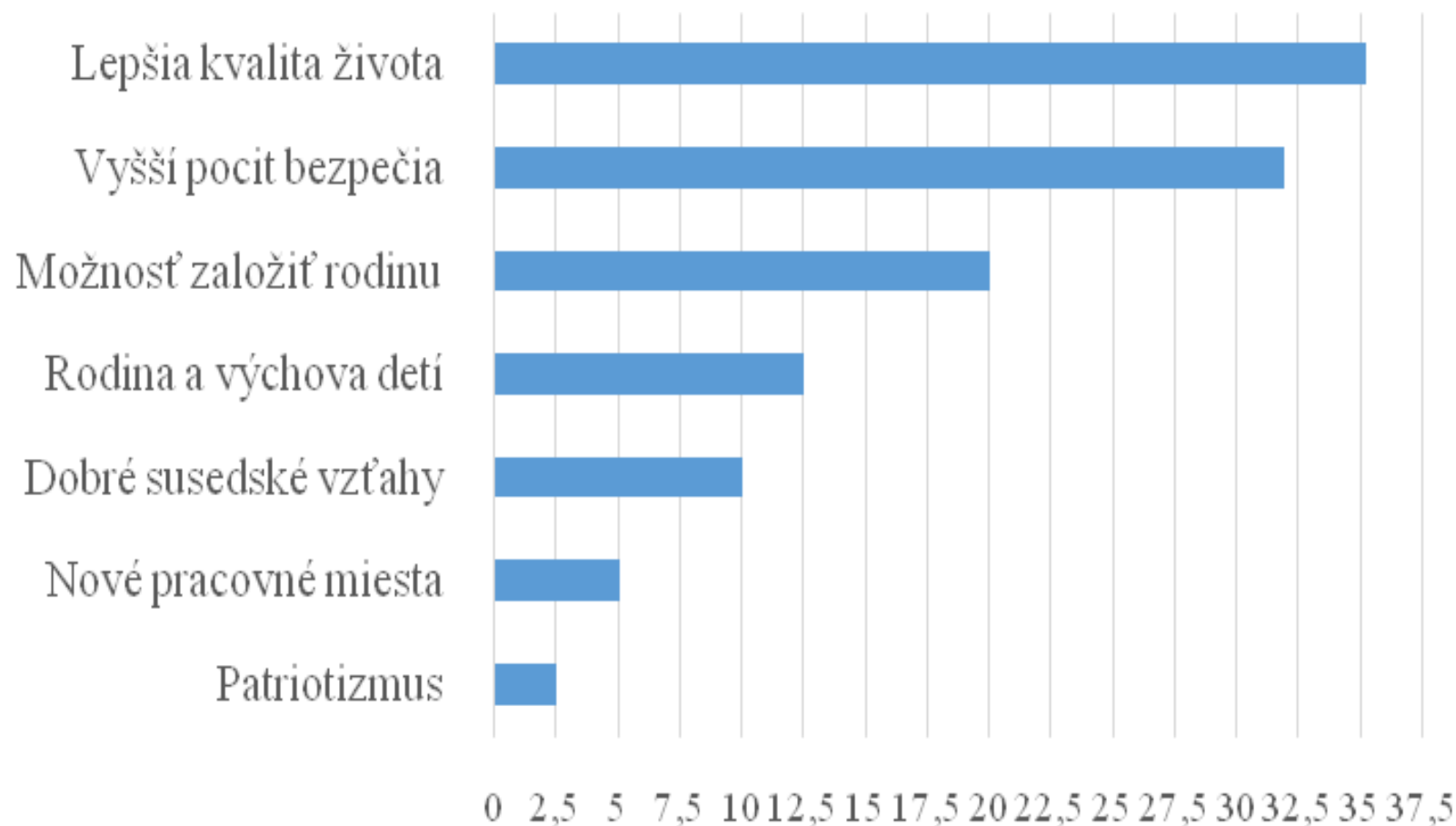
- Za jeden z nástrojov bytovej politiky vlády, konca prvej dekády 21 storočia, sa stal tento nástroj veľmi populárny v domácej ekonomike, pre strednú príjmovú skupinu obyvateľov, a to vládny program pod názvom „Rodina vo svojom“. Uvedený program umožňuje získavanie finančných prostriedkov pochádzajúcich zo štátneho rozpočtu.

Preto tisíce mladých, dobre vzdelaných ľudí, s vyšším vzdelaním, emigrovali za prácou a bývaním do zahraničia. Preto je potrebné v najbližších rokoch koncentrovať všetko úsilie vládnych a mimovládnych organizácií na vytvorenie možností podpory bývania, na jednej strane zo strany obce a na druhej strane pre nízko príjmovú skupinu spoločnosti, ktorá očakáva podporu, aj ze strany štátu. Uvedené nástroje im umožňujú v kratšom alebo v dlhšom období uspokojiť najdôležitejšie potreby bývania.

Vek , vzdelanie a príjmy výskumnej vzorky

Vek	Účasť v %	Dosiahnuté vzdelanie	Účasť v %	Mesačný príjem na člena rodiny v EUR	Účasť v %
25-35	10.6	Základné	25.9	do 250	29.1
36-45	14.1	Stredné s maturitou	29.6	251 až 500	21.9
46-60	31.0	Stredné odborné	27.4	501 až 750	29.8
Viac ako 60	44.3	Vysokoškolské	17.1	viac ak 750	19.2

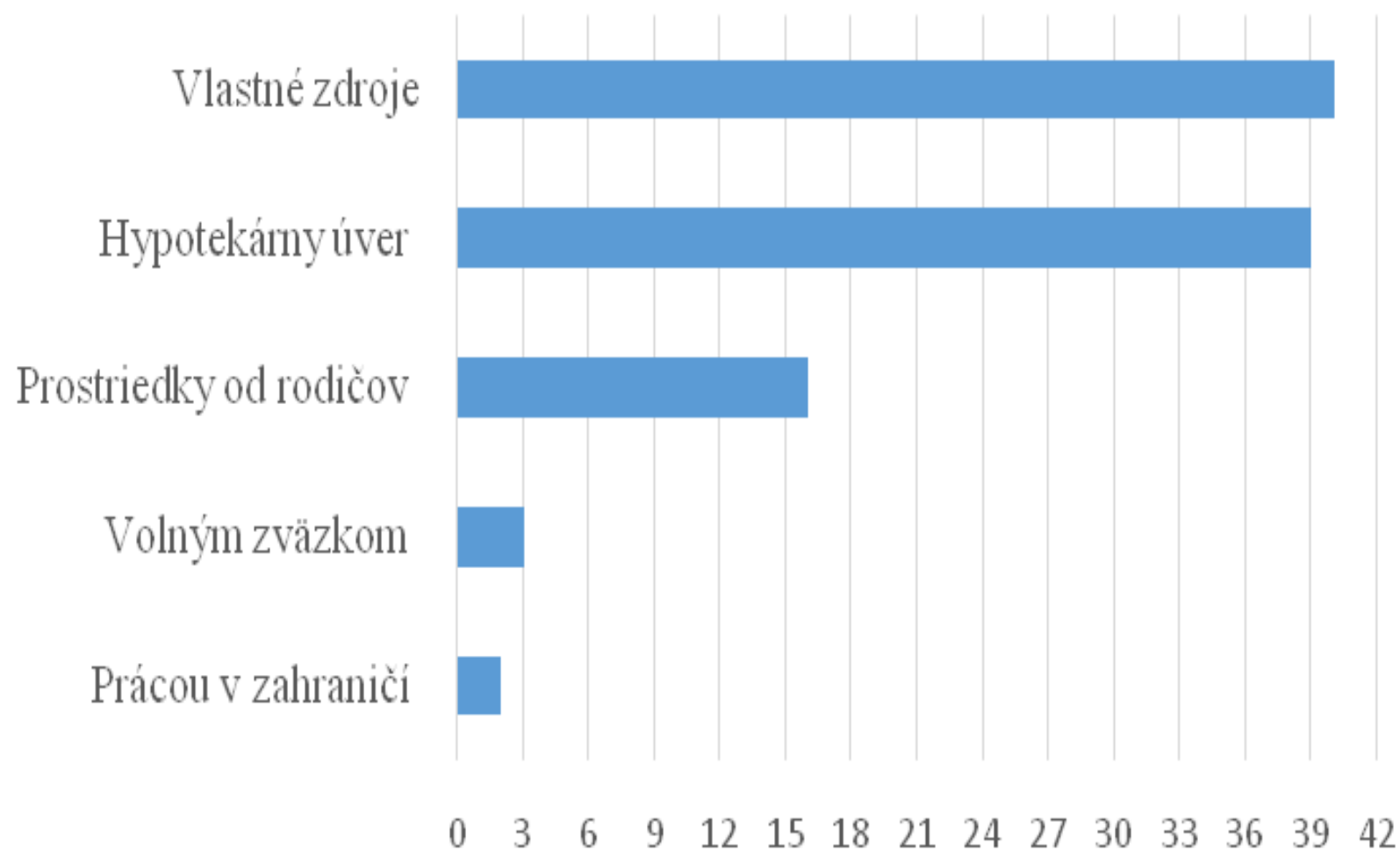
Vplyv vlastníctva bytu na jeho majiteľa



Na otázku, za pomoci akých zdrojov ste získali byt, respondenti takto odpovedali:

- za pomoci hypotekárneho úveru 40%,
- s využitím vlastných zdrojov 35,1%,
- voľným zväzkom (partner mal byt) 22,2%,
- za pomoci rodičov 5,5% respondentov,
- dedičstvom alebo darovaním 2%.

Na bývanie využijeme



Ďakujem za pozornosť