



NIEDOSTĘPNE
MIESKALNICTWO
W KRAJACH
GRUPY
WYSZEHRADZKIEJ

PODRECZNIK ILUSTROWANY

NIEDOSTĘPNE MIESKALNICTWO W KRAJACH GRUPY WYSZEHRADZKIEJ

PODRĘCZNIK ILUSTROWANY

Edycja: Václav Orcígr, Lýdia Grešáková

Autorzy: Václav Orcígr, Lýdia Grešáková, Kristina Roman and Spolka collective, Csaba Jelinek, Maja Zabirzewska, Maja Wróblewska, Maciej Saja, Zofia Nowicka, Flóra Cieger

Wydawnictwo: Arnika - Centrum pro podporu občanů, Spolka, Szövetség a Közösségi Ingatlanfejlesztésért, Miasto Jest Nasze

Grafika: Kristina Roman and Risko Print Partia @risko.print

ISBN 978-80-88554-03-5

Creative Commons 4.0 BY SA

2026



Spolka



MIASTO
JEST
NASZE

Projekt jest współfinansowany przez rządy Czech, Węgier, Polski i Słowacji w ramach grantów wyszehradzkich przyznawanych przez International Visegrad Fund. Misją funduszu jest wspieranie idei zrównoważonej współpracy regionalnej w Europie Środkowej.

•
• Visegrad Fund
•

Publikacja została wsparta przez Czeską Fundację Architektury. (Nadace české architektury).



Arnika to czeska pozarządowa organizacja ekologiczna założona w 2001 roku. Jej program Centrum pomocy mieszkańcom koncentruje się na wspieraniu udziału społeczeństwa w procesach podejmowania decyzji. Zespół Praga – miasto do życia jest częścią tego centrum i zajmuje się działalnością watchdogową oraz monitorowaniem rozwoju urbanistycznego Pragi, w tym dostępności cenowej mieszkań. Działania Arniki obejmują udzielanie eksperckich porad społeczeństwu i lokalnym interesariuszom, prowadzenie kampanii medialnych i rzeczniczych, współpracę przy badaniach, organizowanie wydarzeń publicznych oraz publikowanie raportów i analiz.

ACRED to organizacja pozarządowa z siedzibą w Budapeszt, która wspólnie rozwija i zarządza przystępnymi cenowo, niespekulacyjnymi, kolektywnie własnościowymi przestrzeniami dla demokratycznych społeczności oraz osób działających na rzecz spraw społecznych. Główne projekty pilotażowe ACRED to Zugló Collective House (projekt mieszkaniowy funkcjonujący według zasad spółdzielni najmu) oraz Kazán Community House (oddolna przestrzeń społeczna wykorzystywana przez dziewięć organizacji gospodarki solidarnościowej).

Spolka to słowackie non-profitowe studio architektoniczno-socjologiczne. Opierając swoją działalność na trosce i zrównoważonym rozwoju, Spolka od ponad dziesięciu lat działa w obszarze praktyki przestrzennej, koncentrując się szczególnie na mieszkalnictwie, ochronie klimatu i sprawiedliwości przestrzennej. Ich działalność obejmuje badania, publikacje, warsztaty oraz formaty edukacyjne, w tym książkę Mieszkalnictwo w czasach kryzysu oraz międzynarodowe współprace takie jak LINA i Nowy Europejski Bauhaus.

Miasto Jest Nasze to warszawska organizacja obywatelska i ruch miejski założony w 2013 roku. Działa na rzecz poprawy jakości życia w polskich miastach poprzez promowanie przejrzystego zarządzania, odpowiedzialnego planowania przestrzennego, dostępności mieszkań oraz ochrony środowiska. Łącząc działania watchdogowe, badania, kampanie publiczne i zaangażowanie obywatelskie, MJN monitoruje działania władz lokalnych i deweloperów, jednocześnie wzmacniając mieszkańców, aby aktywnie uczestniczyli w kształtowaniu polityk miejskich i rozwoju miast. Ruch jest również bezpośrednio reprezentowany w samorządzie – 15 radnych zasiada w radzie miasta oraz w radach dzielnic, co zwiększa jego wpływ poprzez instytucjonalne zaangażowanie polityczne.

1. Wprowadzenie

W ostatnich latach miasta Europy Środkowej należą do tych najbardziej dotkniętych rosnącą niedostępnością cenową mieszkań. Posiadanie własnego domu lub mieszkania staje się nierealnym marzeniem dla coraz większej części mieszkańców regionu. Problem ten nie dotyczy już wyłącznie osób o niskich dochodach — obejmuje także coraz szersze grupy klasy średniej. Niedostępność mieszkań na własność zaczyna być również widoczna na rynku najmu. Coraz wyraźniej zaznacza się wpływ dużych właścicieli instytucjonalnych, którzy — w obliczu spadającej siły nabywczej — skupują mieszkania, a następnie przeznaczają je na wynajem.¹

Tekst został napisany z perspektywy osadzonej w konkretnym kontekście. Powstał w Czechach, na Węgrzech, w Polsce i na Słowacji, odzwierciedlając punkty widzenia czterech organizacji pracujących bezpośrednio nad kwestiami mieszkaniowymi w swoich krajach.

Zamiast przedstawiać odległy lub czysto statystyczny obraz sytuacji, opieramy się na długotrwałym zaangażowaniu, lokalnej wiedzy oraz bezpośrednim doświadczeniu związanym z problemami mieszkaniowymi. Postrzegamy tę perspektywę nie jako ograniczenie, lecz jako wartość dodaną — która wzmacnia wiarygodność, pozwala na uwzględnienie niuansów i uzupełnia dane ilościowe o wiedzę praktyczną. Wspólnie porównywaliśmy naszą wiedzę z jednym celem: nasze wyzwania nie są odizolowane.

Pracując w całym regionie wyszehradzkim, dążymy do uwypuklenia wspólnych problemów strukturalnych i odpowiedzi specyficznych dla poszczególnych kontekstów, jednocześnie wzmacniając samorządy i społeczeństwo obywatelskie poprzez wymianę doświadczeń, porównania i wspólną naukę, aby skuteczniej reagować na kryzys mieszkaniowy.

¹ Orcígr, V. (ed.). (2024). *Pražská bytová krize: Perspektivy a souvislosti*. Praha: Arnika. 76 - 77. Dostępne na: <https://arnika.org/prazska-bytova-krize-perspektivy-a-souvislosti>

Przedstawiciele polityczni poszczególnych krajów i miast Grupy Wyszehradzkiej (V4) jak dotąd nie zareagowali adekwatnie na tę sytuację. Status quo w mieszkaniownictwie w dużej mierze opiera się na historycznych uwarunkowaniach lat po rewolucji. Sytuacja ta dodatkowo pogłębia się w wyniku politycznych przemian ostatnich lat w Europie Środkowej, które wyniosły na pierwszy plan reżimy półautorytarne, programowo rezygnujące z efektywnej i funkcjonalnej polityki mieszkaniowej. Stan ten pogłębia również sytuacja geopolityczna w regionie, przejawiająca się m.in. kryzysem politycznym związanym z wojną na Ukrainie oraz zmieniającym się globalnym układem sił politycznych. Dotychczasowe, dość nieliczne przypadki aktywnej polityki mieszkaniowej prowadzonej przez samorządy nie zdołały odwrócić dominacji rynku prywatnego ani przełamać zależności sektora mieszkaniowego od szerszych, globalnych mechanizmów rynkowych. Faktem pozostaje, że w obecnym systemie politycznym mieszkanie postrzegane jest przede wszystkim jako towar podlegający spekulacji, a nie jako podstawowa infrastruktura niezbędna do godnego życia. Jest to jedna z kluczowych barier w zapewnieniu wszystkim mieszkańcom na świecie przyzwoitych i zrównoważonych warunków mieszkaniowych.²

Grupa Wyszehradzka na czele niedostępności mieszkań w Europie

Wielu statystyk dla krajów V4 od dawna plasuje je na szczycie rankingów porównujących średnie wynagrodzenia i ceny mieszkań³. Szczególnie stolice tych państw prowadzą w tych zestawieniach, przy czym Praga i Bratysława regularnie zamieniają się miejscami na pierwszej pozycji.

W skali krajowej państwa V4 w dużej mierze pozostają wśród najgorzej wypadających (przynajmniej pod względem udziału rocznych brutto wynagrodzeń przeznaczanych na mieszkanie), z częściowym wyjątkiem Polski.⁴ Jednak w innych wskaźnikach – na przykład w udziale gospodarstw domowych, które postrzegają mieszkanie jako duże obciążenie – Polska

²Zobacz więcej at Madden, D., Marcuse, P. (2016). *In Defense of Housing*. New York, London: Verso.

³Zobacz więcej Coi, G. (2023). "Gimme shelter: Cost-of-living crisis squeezes Europe's housing" in *Politico*, December 7. Dostępne na: <https://www.politico.eu/article/gimme-shelter-cost-of-living-crisis-squeeze-europe-housing/> or Linhart, M., Hába, P., Machula, L., Marek, D. (2025). *Deloitte Property Index. Overview of European Residential Markets, 14th edition, August 2025*. Dostępne na: <https://www.deloitte.com/cz-sk/en/Industries/real-estate/research/property-index.html>.

⁴ Vejchodská, E. (2025). "Měření dostupnosti bydlení - tvrdý oříšek," in *Urbanismus a územní rozvoj* 1/2025: 13 – 21. Dostępne na: <https://www.uur.cz/media/hkmb-2t45/7-mereni-dostupnosti.pdf>.

zajmuje pierwsze miejsce.⁵ Ponadto najnowsze statystyki wskazują na wysokie koszty kredytów hipotecznych na Węgrzech i w Polsce, a także na najwyższy wzrost cen mieszkań w ujęciu rocznym w 2025 roku w Krakowie.⁶

W Pradze około 160 000 osób (ponad 10% populacji miasta) jest zagrożonych utratą mieszkania.⁷ W Polsce 35% gospodarstw domowych znajduje się w tzw. „lukach najmu”, co oznacza, że ich dochody są zbyt wysokie, by kwalifikować się do mieszkania komunalnego, ale jednocześnie zbyt niskie, aby uzyskać kredyt hipoteczny lub pozwolić sobie na wynajem na rynku prywatnym.⁸ Między 2015 a 2023 rokiem Węgry odnotowały największy wzrost zarówno indeksu cen mieszkań, jak i indeksu kosztów budownictwa mieszkaniowego wśród państw członkowskich UE.⁹ W rezultacie jedna trzecia populacji, czyli około trzy miliony osób, doświadcza pewnej formy ubóstwa mieszkaniowego w kontekście społecznie niewrażliwej polityki mieszkaniowej.¹⁰ W kontekście słowackim pogarszające się warunki dostępności mieszkań coraz wyraźniej przejawiają się w skrajnych formach wykluczenia mieszkaniowego: według Słowackiego Urzędu Statystycznego liczba osób śpiących na ulicy potroiła się w ciągu ostatniej dekady, a spis powszechny z 2021 roku wskazał ponad 70 000 osób bez domu. Na bardziej ogólnym poziomie UE ponad 60% osób wyraża obawy związane z brakiem możliwości opłacenia kosztów mieszkaniowych, co wskazuje na masowy wzrost niepewności mieszkaniowej także w szerszej skali.¹¹

Przyczyny są złożone – wynikają z polityk związanych z wydarzeniami po zakończeniu reżimów socjalistycznych oraz masowej prywatyzacji (przynajmniej w naszym regionalnym

5Ibid.: 17.

6Linhart, M., Hába, P., Machula, L., Marek, D. (2025). Deloitte Property Index. Overview of European Residential Markets, 14th edition, August 2025. Dostępne na: <https://www.deloitte.com/cz-sk/en/Industries/real-estate/research/property-index.html>.

7Capital City of Prague. (2022). Strategie prevence, snižování negativních dopadů a ukončování bezdomovectví v Praze do roku 2030 schválená RHMP v roce 2022. Dostępne na: <https://iprpraha.cz/assets/files/files/f16181230bc33f2576c572895a-8a0e82.pdf>

8OECD. (2025), Housing Reforms in Czechia and Poland. Paris: OECD Publishing. Dostępne na: <https://doi.org/10.1787/4988c473-en>.

9Eurostat. (2025). Construction producer prices or costs, new residential buildings - annual data. Available at: https://doi.org/10.2908/STS_COPI_A

10 Lukács, Gy. (ed.). (2024). Annual Report on Housing Poverty. Budapest: Habitat for Humanity Hungary. Dostępne na: https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2024/wp-content/uploads/sites/15/2024/12/Habitat_Annual-report-2024_en.pdf

11 Bírová, B. (2025). “Úvod” in Šrámková, K., Opletal, M. (2025). Nájem, energie, daně, dávky, veřejná výstavba: řešení krize bydlení existují. Praha: Platforma pro sociální bydlení. Dostępne na: https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2025/12/Reseni-krize-bydleni-existuji_ONLINE-web.pdf

kontekście) i sięgają po szersze powiązania lokalnej sytuacji z globalnymi rynkami nieruchomości, wzrostem inwestycyjnego wykupu mieszkań oraz brakiem możliwości dywersyfikacji opcji mieszkaniowych, a tym samym złagodzenia sytuacji na rynku.

W tym ilustrowanym przewodniku omawiamy przyczyny problemu oraz możliwe rozwiązania. Opieramy się na warsztatach, które zorganizowaliśmy w 2025 roku w ramach naszego wspólnego projektu finansowanego przez International Visegrad Fund, który wsparł również powstanie tego tekstu. Skupiamy się na podobieństwach i specyficznych różnicach między krajami V4, a na tej podstawie analizujemy możliwe sposoby radzenia sobie z sytuacją, wspólne dla całego regionu. Wierzmy, że przyczyni się to nie tylko do debaty na temat rozwiązań problemu niedostępności mieszkań w regionie, ale także pomoże skierować ją ku rzeczywiście skutecznym rozwiązaniom, przyczyniając się tym samym do przekształcenia mieszkalnictwa w podstawową infrastrukturę życiową, a nie towar rynkowy. Broszura jest dostępna w pięciu wersjach językowych. Z wyjątkiem wspólnego tekstu, który koncentruje się głównie na porównaniach regionalnych, każda z partnerskich organizacji przygotowała rozdział specyficzny dla swojego lokalnego kontekstu.

W przypadku Czech można przeczytać o pozytywnych przykładach oddolnych inicjatyw działających w tym obszarze. W rozdziale poświęconym specyfice słowackiej koncentrujemy się przede wszystkim na wnioskach wyciągniętych przez lokalne samorządy. Rozdział polski podsumowuje niektóre praktyczne rozwiązania. Na koniec, perspektywa węgierska ukazuje potencjał współpracy w ramach non-profitowego rozwoju i zarządzania nieruchomościami, ilustrując to konkretnymi przykładami.

2. Przegląd sytuacji

Rozwój polityki mieszkaniowej

Miasta Grupy Wyszehradzkiej (V4) przeszły w ostatniej historii podobne procesy rozwojowe, przynajmniej pod względem cech charakterystycznych dla miast postsocjalistycznych. Definicja postsocjalizmu może być niejednoznaczna; w niektórych przypadkach spotykamy się nawet z sytuacjami, w których termin ten jest nieprecyzyjny, ponieważ obejmuje szeroki obszar krajów Europy Wschodniej, w tym Bałkany i państwa postsowieckie, z istotnymi różnicami lokalnymi, odmiennymi procesami historycznymi itd.¹² Ogólnie jednak postsocjalizm definiuje się jako pojęcie odnoszące się do krajów lub miast, które przeszły transformację od gospodarki i zarządzania socjalistycznego do kapitalistycznego. Oznaczało to między innymi przemianę w kulturze politycznej, pojawienie się nowych elit politycznych, gospodarczych i kulturalnych, prywatyzację majątku publicznego, decentralizację zarządzania i planowania, a w naszym kontekście — pojawienie się nowych, specyficznych procesów przestrzennych w regionie, takich jak suburbanizacja czy gentryfikacja.¹³ Proces transformacji z centralnie sterowanej gospodarki państwowej do kapitalizmu rynkowego przebiegał jednak w każdym regionie i kraju z pewnymi różnicami.

¹² Hirt, S., Ferencuhová, S., & Tuvikene, T. (2016). "Conceptual Forum: The "Post-Socialist City" in Eurasian Geography and Economics, 57 (4 – 5), 497 – 520. Dostępne na: <https://doi.org/10.1080/15387216.2016.1271345>

¹³ Orcígr, Václav. A Hegemonic City: Discursive approach to ideology and dominance in development and planning of post-socialist Prague. Praha, 2024. 216 pages. Dissertation thesis (PhD.). Charles University, Faculty of Social Sciences. Institute of Sociological Studies. Department of Sociology. Supervisor PhDr. Mgr. Jan Balon, PhD.

W wielu przypadkach sedno transformacji sięga lat 90., kiedy pojawienie się neoliberalizmu w wielu krajach spowodowało bezprecedensowe przesunięcie w kierunku myślenia rynkowego, które stopniowo zaczęło przejawiać się m.in. w obszarze mieszkalnictwa.

Ogólnie rzecz biorąc, w ciągu ostatnich 35 lat w każdym z tych krajów zachodziły stopniowe zmiany klimatu politycznego. Tradycyjna koncepcja transformacji postsocjalistycznej, charakteryzująca się szybkim przejściem do kapitalizmu rynkowego,¹⁴ wiązała się również z radykalną zmianą wzorców psychologicznych, która prowadziła do priorytetyzacji własności prywatnej, prywatyzacji oraz radykalnego odrzucenia polityki mieszkaniowej o charakterze społecznym.¹⁵ Z czasem była ona uzupełniana przez inne specyficzne przejawy transformacji politycznej, które doprowadziły do wzrostu populizmu prawicowego i tendencji autorytarnych. Rynkowe i indywidualistyczne podejście do mieszkalnictwa, dominujące w regionie praktycznie przez cały ten okres, stopniowo doprowadziło do rekordowego wzrostu niedostępności mieszkań.

Prywatyzacja jest jednym z kluczowych zjawisk towarzyszących transformacji, które miało istotny wpływ na sytuację mieszkaniową. Na przykład od lat 90. ponad 80% publicznego zasobu mieszkaniowego w Pradze zostało sprywatyzowane, w wyniku czego miasto obecnie posiada około 5% mieszkań w Pradze.¹⁶ W Polsce spadek ten również był drastyczny. W 1990 roku mieszkania komunalne stanowiły 16,7% krajowego zasobu mieszkaniowego, podczas gdy w 2016 roku udział ten spadł do zaledwie 6,1%. Oznacza to zmniejszenie liczby mieszkań komunalnych z 1 980,3 tys.

¹⁴ Zobacz więcej, e.g., Sýkora, L. (2009). "Post-Socialist Cities" in Kitchin, R., Thrift, N. (eds.). *International Encyclopedia of Human Geography*. Vol. 8. 387 – 395. Available at: <https://doi.org/10.1016/B978-008044910-4.01072-5>; Sýkora, L., Bouzarovski, S. (2012). "Multiple Transformations: Conceptualising the Post-communist Urban Transition" in *Urban Studies*, 49 (1), 43 – 60. Dostępne na: <https://doi.org/10.1177/0042098010397402> or Temelová, J. (2009). "Urban Revitalization in Central and Inner Parts of (Postsocialist) Cities: Conditions and Consequences" in Ilmavirta, T. (ed.). *Regenerating Urban Core*. Helsinki: Helsinki University of Technology. 12 – 25.

¹⁵ W teorii proces ten nazywamy czasem socjalizmem zombie, który obejmuje wszystkie wzorce myślowe, przejawy i praktyki odrzucające różne polityki społeczne i myślenie społeczne w odniesieniu do negatywnego doświadczenia historycznego socjalizmu., zobacz przykłady: Chelcea, L., Družo, O. (2016). "The Specter of Zombie Socialism and the Rise of Neoliberalism in Post-Socialist Central and Eastern Europe" in *Eurasian Geography and Economics*, 57 (4), 1 – 24. Dostępne na: <https://doi.org/10.1080/15387216.2016.1266273>

¹⁶ Orcígr, V. (ed.). (2024). *Pražská bytová krize: Perspektivy a souvislosti*. Praha: Arnika. 57. Dostępne na <https://arnika.org/prazska-bytova-krize-perspektivy-a-souvislosti>

do 868,5 tys., czyli spadek o około 56%.¹⁷ Na Węgrzech udział mieszkań publicznych spadł w skali kraju z 20% do 2% w latach 1990–2024 w wyniku prywatyzacji ponad 620 000 mieszkań komunalnych.¹⁸ W latach 1992–2006 Słowacja przeszła wyjątkowo szeroką prywatyzację swojego zasobu mieszkaniowego. W Bratysławie udział mieszkań prywatnych wzrósł z 12% w 1992 roku do 70% w 1998 roku — niezwykle duża zmiana w kontekście słowackim, która ograniczyła dostępność mieszkań na wynajem i przekształciła rynek mieszkaniowy.¹⁹



Prywatyzacja zasobów mieszkań publicznych była również powiązana z długotrwałą stagnacją w polityce mieszkaniowej państwa i publicznej budowie mieszkań, a także w zakresie efektywnej opieki i utrzymania mieszkań komunalnych wraz z odpowiednim zarządzaniem. Jako punkty odniesienia dla długoterminowej, proaktywnej polityki mieszkaniowej często przytacza się Wiedeń i Paryż; Paryż, na przykład, dąży do osiągnięcia 45% udziału mieszkań przystępnych cenowo do 2035 roku („przystępne cenowo” definiuje się tutaj jako co najmniej 20% tańsze od czynszu rynkowego).²⁰ Chociaż te przykłady nie są bezpośrednio stosowalne w kontekście V4, ilustrują skalę i konsekwencję, jakie mogą obejmować takie polityki.

¹⁷ Muzioł-Węclawowicz, A., Nowak K. (eds.). (2018). Raport o stanie polskich miast: Mieszkalnictwo społeczne. Warszawa: Instytut Rozwoju Miast i Regionów. Online. Dostępne na: https://obserwatorium.miasta.pl/wp-content/uploads/2019/03/Mieszkalnictwo-spo%C5%82eczne_Raport-o-stanie-polskich-miast_Alina_Muziol_Kamil_Nowak_Obserwatorium_Polityki_Miejskiej.pdf

¹⁸ Czirfusz, M., Jelinek, Cs. (2022). “Housing policies and housing affordability in Hungary after 1990” In: Vankó, L. (ed.) Annual Report on Housing Poverty. Budapest: Habitat for Humanity Hungary. Dostępne na: https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2021/wp-content/uploads/sites/10/2022/09/Habitat_AnnualReport_2021_EN_FINAL.pdf

¹⁹ Spirkova, D. (2018). “Housing Policy in the Slovak Republic” in Almusaed, A., Asaad, A. (eds.). Housing. IntechOpen. 12 - 13. Dostępne na: <http://dx.doi.org/10.5772/intechopen.78611>

²⁰ Orcigr, V. (ed.). (2024). Pražská bytová krize: Perspektivy a souvislosti. Praha: Arnika. 60. Dostępne na: <https://arnika.org/prazska-bytova-krize-perspektivy-a-souvislosti>

Interesującym przykładem jest węgierska kategoria prawna „public benefit investment” („inwestycja w interesie publicznym”), która była ostatnio wykorzystywana do przyspieszenia wybranych inwestycji w środowisku zabudowanym, w tym mieszkaniowych. Krótko mówiąc, jeśli rząd przyzna inwestorowi ten status, może on ominąć pewne procedury zwykle prowadzone przez władze publiczne i być zwolniony z niektórych regulacji prawnych. Teoretycznie mogłoby to być progresywne narzędzie, gdyby służyło tworzeniu większej liczby mieszkań przystępnych cenowo, jednak obecnie często wykorzystuje się je do faworyzowania politycznie lojalnych oligarchów, ograniczania potencjalnej siły negocjacyjnej samorządów kierowanych przez opozycję oraz przyspieszania kontrowersyjnych inwestycji.²¹ Podobnie w kontekście czeskim obserwujemy obecnie nowo wprowadzane narzędzia w nadchodzącej nowelizacji (tekst ma być ukończony w styczniu 2026 r.) ustawy budowlanej, które mają umożliwić budowę mieszkań pomimo lokalnych przepisów planistycznych. Niestety, w sprywatyzowanym środowisku czeskich miast można się spodziewać, że przepisy te pozwolą jedynie na powstawanie większych, nierównoważnych i niedostępnych cenowo kompleksów mieszkaniowych, przynoszących minimalne korzyści publiczne. Pomimo tych negatywnych przykładów, w kontekście wspierania lub wzmacniania zasobów mieszkań przystępnych cenowo w miastach, planowanie przestrzenne może stać się ważnym sprzymierzeńcem, jeśli będzie wdrażane w sposób przemyślany.

Pozytywne innowacje i ryzykowne trendy w krajach V4

Kilka lat temu w Pradze powołano Praskie Przedsiębiorstwo Rozwojowe²² aby stopniowo rozpocząć budowę nowych miejskich projektów mieszkaniowych – obecnie w przygotowaniu jest kilka tysięcy mieszkań. Ponadto Praga zaczęła również wzorować się na Wiedniu w projektach pilotażowych, negocjując z deweloperami tzw. wkłady na rekompensatę kosztów publicznych związanych z prywatną budową. Mimo to mieszkania przystępne cenowo w tych projektach wciąż są rzadkością. W kontekście węgierskim samorządy zazwyczaj nie wykazują innowacyjności w zakresie zapewniania mieszkań przystępnych cenowo, głównie dlatego, że w ostatniej dekadzie system samorządowy na Węgrzech został radykalnie

²¹ Jelinek, Cs., Czirfusz, M., Pósfai, Zs. (2025). Social housing and empty spaces landscapes in Hungary. Habitat for Humanity International, EME. https://www.habitat.org/sites/default/files/documents/2025_Habitat_Esther_Report_PK_k%C3%A9sz.pdf
²² <https://pdspraha.eu/>

scentralizowany, a częściowo z powodu braku woli politycznej.²³ Tutaj gminie stotecznej udało się zatrzymać wątpliwy i megalomański projekt luksusowych nieruchomości na 85-hektarowej działce przemysłowej i zamiast tego planuje się stworzenie zrównoważonej dzielnicy z 10 000 mieszkańców przystępnych cenowo.²⁴ W kontekście słowackim samorządy od dawna odgrywają jedynie ograniczoną rolę w zapewnianiu mieszkań przystępnych cenowo. Mimo to Bratysława uruchomiła program mieszkań komunalnych na wynajem, który łączy grunty będące własnością publiczną z budową realizowaną przez deweloperów, aby zwiększyć podaż przystępnych cenowo mieszkań na wynajem długoterminowy. Bardziej ogólnie, wynajem staje się coraz bardziej widocznym problemem w skali całego kraju i jednym z nielicznych tematów mieszkaniowych przyciągających uwagę całego spektrum politycznego.

W Polsce wiele samorządów podejmuje niewiele istotnych działań w celu poprawy pogarszającej się sytuacji mieszkaniowej w swoich miastach; jedynym znaczącym wyjątkiem jest Włocławek. W 2022 roku to średniej wielkości miasto odpowiadało za aż 42% wszystkich nowych mieszkań komunalnych wybudowanych w kraju – 288 mieszkań na wynajem przystępny cenowo. Liczba ta może wydawać się niewielka, ale przeliczona na skalę Warszawy oznaczałaby około 5 000 nowych mieszkań. Mieszkania we Włocławku są oddawane w pełni wykończone, zaprojektowane z myślą o dostępności i wyposażone w panele fotowoltaiczne na dachach. Czynniki są również naprawdą przystępne: przy 11,85 PLN za m² mieszkanie o powierzchni 50 m² kosztuje niecałe 600 PLN (około 150 EUR) miesięcznie.²⁵

Większość dużych miast w regionie przechodzi proces urbanizacji – to znaczy, że oprócz presji inwestycyjnej rośnie również popyt na mieszkania z prostego powodu: ludzie przeprowadzają się do miast.

Na przykład przewiduje się, że do 2050 roku populacja Pragi wzrośnie o 400 000 osób, czyli o 31%.²⁶

23 Jelinek, Cs. (2020). "Gúzsba kötvé táncolunk: Zsugorodás és a kontroll leszivárgásának politikai gazdaságtana magyarországi középvárosokban" in *Szociológiai Szemle* 30 (2), 115-136. <https://doi.org/10.51624/SzocSzemle.2020.2.6>

24 Woęcej informacji o obu inicjatywach można znaleźć na: <https://rrpalyazat.hu/en>.

25 Saja, M., Paja, M., Jędrzejczyk, B., Koc, O., Gregier, D. (2024). *Z Deszczu pod rynek: W pułapce kryzysu mieszkaniowego*. Warsaw: Miasto Jest Nasze. Online. Dostępne na: <https://miastojestnasze.org/wp-content/uploads/2024/05/z-deszczu-pod-rynek-raport-mieszkaniowy-mjn.pdf>

26 Orcígr, V. (ed.). (2024). *Pražská bytová krize: Perspektivy a souvislosti*. Praha: Arnika. 53. Available at: <https://arnika.org/prazska-bytova-krize-perspektivy-a-souvislosti>

Integralną częścią problemu jest również starzenie się społeczeństwa, które stwarza nowe wymagania wobec infrastruktury oraz składu i charakterystyki zasobów mieszkaniowych.

Polska doświadcza podobnych dynamik. Miasta takie jak Warszawa, Kraków, Wrocław i Gdańsk odnotowały w ciągu ostatniej dekady stały wzrost liczby mieszkańców, napędzany przez młodych dorosłych poszukujących pracy, a także przez napływ pracowników zagranicznych, a w ostatnim czasie – uchodźców. Ponadto napływ uchodźców z Ukrainy po lutym 2022 roku znacząco przyspieszył te trendy, przekształcając dynamikę ludności w wielu polskich miastach i dodatkowo nasilając presję mieszkaniową. Według danych Unia Metropolii Polskich, prawie 70% wszystkich przybyszów osiedliło się w dużych ośrodkach miejskich, co doprowadziło do nagłych i bezprecedensowych zmian demograficznych.²⁷ Miasta takie jak Rzeszów, Gdańsk, Katowice, Wrocław, Kraków i Warszawa doświadczyły szybkiego wzrostu liczby mieszkańców – populacja Rzeszowa zwiększyła się o ponad połowę, a Gdańsk, Katowice i Wrocław powiększyły się o około jedną trzecią w pierwszych miesiącach kryzysu uchodźczego. W kontekście agresji Rosji inne kraje regionu również przyjmowały osoby uciekające z Ukrainy. Te dynamiki przyczyniły się do krótkoterminowych wzrostów populacji i miały głęboki wpływ na lokalne rynki mieszkaniowe.

Długoterminowe ukierunkowanie sektora nieruchomości na własność prywatną, które doprowadziło m.in. do stopniowego osłabienia siły nabywczej, przyczyniło się również do wzrostu liczby dużych (tzw. korporacyjnych) właścicieli, którzy kupują mieszkania na dużą skalę, a następnie oferują je na wynajem. Typowym przykładem jest szwedzka firma Heimstaden, która inwestuje również w krajach V4 (wynajmuje ponad 42 000 mieszkań w Czechach).²⁸ W Polsce długoterminowe ukierunkowanie rynku nieruchomości na własność prywatną napędzało także wzrost tzw. „flipperów” – inwestorów, którzy kupują mieszkania, często na rynku wtórnym, przeprowadzają minimalne lub kosmetyczne remonty, a następnie odsprzedają (czasami wynajmują) je z zyskiem.

27 PAP. (2022). *Raport UMP: w Polsce mieszka obecnie prawie 3,2 mln obywateli Ukrainy*. Online. Available at: <https://samorzad.pap.pl/kategoria/aktualnosci/raport-ump-w-polsce-mieszka-obecnie-prawie-32-mln-obywateli-ukrainy> Pifczyk, S. (2022). *How many Ukrainian refugees are there really in Poland, and who are they? Notes from Poland*. Online. Available at: <https://notesfrompoland.com/2022/05/11/how-many-ukrainian-refugees-are-there-really-in-poland-and-who-are-they/> 28 Orcígr, V. (ed.). (2024). *Pražská bytová krize: Perspektivy a souvislosti*. Praha: Arnika. 76. Dostępne na <https://arnika.org/prazska-bytova-krize-perspektivy-a-souvislosti>

Krytycy twierdzą, że zjawisko to szkodzi zwykłym poszukującym mieszkań: według Miasto Jest Nasze²⁹ flipperzy zalewają rynek spekulacyjnymi zakupami, często przebijając rodziny poszukujące przystępnych cenowo mieszkań, gromadzą mieszkania jako inwestycje lub sztucznie podbijają popyt (i ceny), aby odsprzedać je z zyskiem. W odpowiedzi MJN wraz z lewicowymi grupami parlamentarnymi w 2024 roku zaproponowało ustawę „anty-flipperową”.³⁰ Projekt przewidywał podniesienie standardowego podatku od odsprzedaży nieruchomości – podatku od czynności cywilnoprawnych (PCC) – dla mieszkań sprzedanych w krótkim czasie po zakupie. Zgodnie z propozycją odsprzedaż w ciągu roku miała być opodatkowana stawką 10%, w ciągu dwóch lat – 6%, a w ciągu trzech lat – 4%. Dodatkowo projekt przewidywał dodatkowe dopłaty PCC dla inwestorów kupujących wiele mieszkań w ciągu pięciu lat (trzecie, czwarte, piąte i kolejne mieszkania). Jednak, co jest być może najbardziej wymownym dowodem zakorzenionego oporu, ustawa nie została przyjęta w parlamencie, co oznacza, że model spekulacyjno-inwestycyjny pozostaje w dużej mierze nieuregulowany i niekarany w świetle obecnego prawa polskiego.

Bez ograniczeń inwestorzy spekulacyjni nadal napędzają wzrost cen i pochłaniają znaczną część dostępnych mieszkań, ograniczając dostęp dla osób, które chcą w nich mieszkać, a nie osiągać zysk.

Warto również zwrócić uwagę, że w kontekście węgierskim zakup mieszkań w celach inwestycyjnych stanowił w ostatnich latach 30–40% wszystkich transakcji na rynku mieszkaniowym, według raportu Węgierskiego Banku Narodowego.³¹ Podobnie, choć brak nam dokładnych danych, jak wykazała analiza Arnika sprzed pewnego czasu, około 40% nowych mieszkań w Pradze jest sprzedawanych w celach inwestycyjnych.³²

²⁹ Miasto jest nasze. (2024). Tarcza antyflipperska. Online. Dostępne na: <https://miastojestnasze.org/tarcza-antyflipperska/>

³⁰ <https://miastojestnasze.org/wp-content/uploads/2024/03/tarcza-antyflipperska-projekt-i-uzasadnienie.pdf>

³¹ MNB. (2025.) Housing Market Report. Budapest: Magyar Nemzeti Bank. <https://www.mnb.hu/letoltes/housing-market-report-november-2025.pdf>

³² Orcígr, V., Nakládal, J., Zahumenská, V. (2018). Analýza bytové situace v Praze: Co stojí za krizí bydlení a jaká jsou řešení? Praha: Arnika. <https://arnika.org/analýza-bytove-situace-v-praze-co-stoji-za-krizi-bydleni-a-jaka-jsou-reseni>

Wraz z postępującą globalizacją możemy obserwować podobne trendy w miastach w różnych częściach świata, które w końcu stają się widoczne także w naszym regionalnym kontekście. Ponad dwadzieścia lat temu socjolożka Saskia Sassen opisała niektóre z nich w swojej koncepcji miasta globalnego.³³

Odnosi się to do procesu przemian w obszarze usług i handlu, związanego z rosnącym wpływem gospodarki globalnej oraz ekspansją korporacji międzynarodowych, co prowadzi do stopniowej transformacji struktur miejskich i składu populacji. Zachodzi również przemiana rytmów pracy, codziennych interakcji i sposobów zatrudnienia. Proces ten jest często powiązany z gentryfikacją. Rosnący udział klasy społecznej korporacyjnej tworzy jednolity i zglobalizowany popyt na mieszkania i usługi, co z jednej strony prowadzi do globalizacji lokalnych biznesów i zasobów mieszkaniowych, które dostosowują się do tego popytu. Innymi słowy, globalizacja przekształca również zarządzanie gruntami i cały sektor nieruchomości.

Wpływ globalizacji jest istotny w kontekście potrzeby zaprzestania postrzegania niedostępności mieszkań jako problemu odizolowanego, a raczej jako części powielonego kryzysu globalnego systemu, w którym mieszkalność stała się jednym z wielu kryzysów obok kryzysu środowiskowego, kryzysów geopolitycznych itd., a jednocześnie odzwierciedla systemowe niepowodzenia, które przejawiają się poprzez zjawiska takie jak segregacja, bezdomność, nierówność i inne.³⁴



³³ Zobacz Sassen, S. (2001). *The Global City: New York, London, Tokyo*. Revised Edition. Princeton: Princeton University Press; or Sassen, S. (2005). "The Global City: Introducing a Concept" in *The Brown Journal of World Affairs*, 11 (2): 27–43. Available at: <https://www.saskiasassen.com/PDFs/publications/The-Global-City-Brown.pdf>

³⁴ Grešáková, L. (2025). "Bývanie v čase kríz / Housing in Times of Crises" in Grešáková, L., Mravčáková, V. (eds). 2025. *Bývanie v čase kríz. Housing in Times of Crises*. Košice and Bratislava: Spolka and Kapitál. 6 - 13.

Podstawowe pojęcia – jak mówimy o kryzysie mieszkaniowym

Na całym świecie problemy z dostępnością mieszkań są powiązane ze specyficznymi procesami i przejawami, które zazwyczaj wiążą się z globalnym podejściem do mieszkalnictwa jako części rynków finansowych. Mieszkania i nieruchomości od dawna należą do najbardziej stabilnych i dochodowych dóbr ekonomicznych³⁵ – jest to rzeczywistość obowiązująca w całym regionie. W związku z tym mieszkalnictwo podlega procesom, które wpływają na jego dostępność, co obserwujemy również w innych częściach Europy.

Poniżej przedstawiamy listę podstawowych pojęć, które warto znać przy opisywaniu parametrów kryzysu mieszkaniowego:

Komodyfikacja

Opisuje proces, w którym mieszkalnictwo, jako podstawowa infrastruktura życiowa, staje się towarem wymiennym na rynku

Finansjalizacja

Odnosi się do rosnącej roli finansów w obszarach, które wcześniej były kształtowane głównie przez politykę publiczną i codzienne potrzeby. W przypadku mieszkań oznacza to, że domy coraz częściej traktowane są jako aktywa inwestycyjne, a decyzje podejmowane są w oparciu o zwrot z inwestycji, a nie potrzebę zapewnienia przystępnego i bezpiecznego mieszkania

Gentryfikacja

Proces rewitalizacji lub przebudowy miejskich dzielnic, który skutkuje wzrostem cen w okolicy, zmianami w dostępnych usługach oraz stopniowym ukierunkowaniem na zamożniejszych mieszkańców, prowadząc do stopniowego wypierania pierwotnych (lub biedniejszych) mieszkańców

Wykluczenie społeczne

Niepożądany proces, często powiązany z gentryfikacją, odnoszący się do podziału przestrzennego (czasem nazywanego segregacją mieszkaniową) różnych klas społecznych. Typowymi konsekwencjami mogą być np. powstawanie gett lub zaniedbanych dzielnic z niewystarczającą infrastrukturą z powodu statusu społeczno-ekonomicznego mieszkańców

Prywatyzm

Kultura przekonania o własności prywatnej i ścisłym oddzieleniu sfery publicznej od prywatnej; w kontekście procesów prywatyzacyjnych wzorce psychologiczne stały się głęboko zakorzenione w sektorze mieszkaniowym, będąc jedną z głównych przyczyn silnego preferowania własności prywatnej w krajach Europy Środkowej oraz niedostatecznie zróżnicowanego środowiska mieszkaniowego

System oparty na majątku

Odnosi się do systemów opieki społecznej, w których gospodarstwa domowe mają zapewnić sobie długoterminowe bezpieczeństwo (np. emeryturę, stabilność, możliwość awansu społecznego) poprzez gromadzenie majątku, najczęściej poprzez własność mieszkań. W Europie Środkowej i Wschodniej logika ta wzmocniła się po masowej prywatyzacji, zwiększając presję na zakup mieszkań nawet w sytuacjach finansowo ryzykownych

Teoria luki czynszowej

Po raz pierwszy sformułowana przez Neila Smitha, opisuje dysproporcję między aktualnym przychodem z wynajmu nieruchomości a potencjalnym przychodem po reinwestycji. Im większa „luka czynszowa”, tym silniejsza motywacja do spekulacyjnych inwestycji i gentryfikacji. Ta koncepcja pomaga wyjaśnić, dlaczego niektóre dzielnice stają się celem dla inwestorów, deweloperów i platform wynajmu krótkoterminowego

Spekulacyjna pusta i niewykorzystana nieruchomość

Pojęcie opisujące mieszkania pozostające puste nie z powodu braku popytu, lecz dlatego, że właściciele spekulują na wzrost wartości nieruchomości. Zjawisko to udokumentowano w wielu miastach świata i staje się coraz bardziej istotne w kontekście V4, gdzie niektórzy inwestorzy traktują mieszkania głównie jako przechowalnię wartości, a nie przestrzeń do zamieszkania

Platformizacja mieszkań

Odnosi się do transformacji rynków mieszkaniowych poprzez platformy cyfrowe, które przekształcają mieszkania na wynajem długoterminowy w krótkoterminowe miejsca noclegowe dla turystów. Proces ten zmniejsza podaż mieszkań długoterminowych, podnosi czynsze, zmienia charakter dzielnic i przyspiesza gentryfikację

³⁵ Stein, S. (2019). *The Capital City: Gentrification and the Real Estate State*. London, New York: Verso.

Niepewność mieszkaniowa

Odnosi się do niestabilnych, niepewnych lub tymczasowych warunków mieszkaniowych, które narażają gospodarstwa domowe na ryzyko eksmisji, przeludnienia lub bezdomności. Obejmuje trudności w opłaceniu czynszu, życie w przeludnionych lub złej jakości mieszkaniach oraz częste lub wymuszone zmiany miejsca zamieszkania z powodu niepewności tytułu własności, co może negatywnie wpływać na zdrowie, satysfakcję z życia i ogólne dobrostan.

Prawo do mieszkania

Fundamentalne prawo człowieka (uznane m.in. w Powszechnej Deklaracji Praw Człowieka), zapewniające każdemu dostęp do bezpiecznego, odpowiedniego i dostępnego mieszkania. Oznacza, że mieszkanie powinno być przystępne cenowo, zdatne do zamieszkania i dostępne, z prawną ochroną przed przymusową eksmisją lub dyskryminacją

Typologie mieszkaniowe

Kolejnym koncepcyjnie istotnym aspektem debaty o kryzysie dostępności mieszkań jest szeroka różnorodność typów mieszkań. Sektor mieszkaniowy powinien składać się z zrównoważonej mieszanki różnych typów mieszkań, aby zapewnić mieszkania odpowiadające różnym potrzebom, różnym grupom dochodowym oraz różnym kontekstom społecznym i finansowym.

W regionalnym kontekście krajów V4 od dawna borykamy się z dominującym naciskiem na własność prywatną i brakiem innych typów mieszkań. Tylko dywersyfikacja zasobów mieszkaniowych przyczyni się do osiągnięcia pożądanego miksu społecznego w naszych miejskich dzielnicach – czyli sytuacji, w której różne grupy społeczne mogą mieszkać razem w mieście. Wiele zawodów o niskich dochodach jest absolutnie niezbędnych dla zdrowego funkcjonowania miasta. Jeśli pozostawimy mieszkalnictwo wyłącznie siłom rynku, wiele grup ludzi nie będzie już mogło mieszkać w miastach. Różne typologie i koncepcje mieszkaniowe obejmują:

Mieszkania komunalne

Mieszkania należące do gminy lub miasta, rozwijane lub zarządzane przez lokalne władze. Ich głównym celem jest zapewnienie stabilnego, długoterminowego mieszkania dla mieszkańców, którzy nie mogą pozwolić sobie na czynsze rynkowe. Przydział opiera się zwykle na przejrzystych kryteriach, takich jak limity dochodów, sytuacja rodzinna czy potrzeby specjalne. Mieszkania komunalne często odgrywają kluczową rolę w zapewnieniu równowagi społecznej w miastach.

Mieszkania socjalne

Szeroka kategoria mieszkań wspieranych publicznie lub non-profit, przeznaczonych dla osób o niskich lub średnich dochodach lub tych, które znajdują się w szczególnej sytuacji (np. seniorzy, osoby z niepełnosprawnościami, młodzi opuszczający instytucjonalną opiekę). Czynsze są zazwyczaj niższe niż rynkowe i mogą być powiązane z procentem dochodu gospodarstwa domowego.

Mieszkania na wynajem

Mieszkania zajmowane przez najemców na podstawie umowy najmu, zazwyczaj za miesięczny czynsz. Mogą być oferowane przez prywatnych właścicieli, podmioty publiczne, spółdzielnie lub organizacje non-profit. Mieszkania na wynajem oferują elastyczność, ponieważ najemcy mogą łatwiej się przeprowadzać niż właściciele, ale zależą również od regulacji praw najmu, ochrony przed eksmisją i stabilności czynszu.

Mieszkania społecznościowe

Mieszkania tworzone przy aktywnym udziale przyszłych mieszkańców lub grup społecznych w planowaniu, projektowaniu, budowie lub długoterminowym zarządzaniu. Obejmuje to modele takie jak cohousing, spółdzielnie mieszkaniowe, community land trusty i grupy self-build. Projekty te zwykle kładą nacisk na wspólne podejmowanie decyzji, przystępność cenową, zrównoważony rozwój i wsparcie społeczności. Mieszkańcy często dzielą niektóre przestrzenie wspólne (np. salę spotkań, pomieszczenie na wózki, skład narzędzi), zachowując przy tym prywatne mieszkania.

Mieszkania nieprzystępne cenowo

Mieszkania uważa się za nieprzystępne cenowo, gdy ich koszt przekracza to, co gospodarstwo domowe może rozsądnie zapłacić, nie rezygnując z innych niezbędnych potrzeb. Powszechnym punktem odniesienia jest sytuacja, w której gospodarstwo domowe wydaje ponad 30% swojego dochodu na koszty mieszkania (czynsz, media, spłaty kredytu hipotecznego). Mieszkania nieprzystępne cenowo mogą prowadzić gospodarstwa domowe do zadłużenia, przeludnienia lub wyboru mieszkań gorszej jakości.

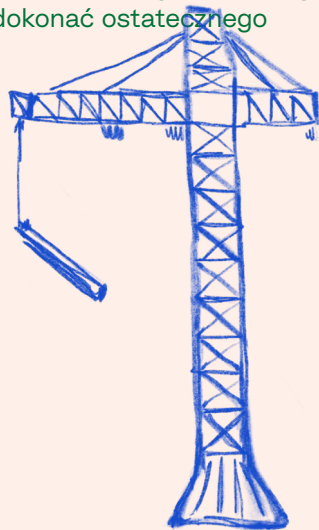
Mieszkania nieodpowiednie

Mieszkania, które nie spełniają podstawowych standardów bezpieczeństwa, jakości lub zdatności do zamieszkania. Mogą obejmować problemy konstrukcyjne, wilgoć, przeludnienie, brak ogrzewania lub sanitariatów, niewystarczające światło naturalne czy niebezpieczne instalacje elektryczne. Nieodpowiednie mieszkania mogą negatywnie wpływać na zdrowie fizyczne i psychiczne, a często dotyczą gospodarstw domowych z ograniczonymi środkami finansowymi lub ograniczonym dostępem do pewnego najmu.



3. Aspekty prawne i międzynarodowe nakładania się przepisów

W tym rozdziale stopniowo przedstawimy cztery studia przypadków przygotowane przez członków odpowiednich organizacji partnerskich dla każdego kraju. Wybór tematów pozostawiliśmy całkowicie autorom. W niektórych przypadkach koncentrujemy się więc bardziej na ogólnej sytuacji w sektorze mieszkaniowym w danym kraju, podczas gdy w innych uznaliśmy za ważniejsze zagłębienie się w szczegóły, często w odniesieniu do pozytywnych przykładów lub oddolnych inicjatyw mieszkaniowych. Wszystkie te materiały, wraz z dodatkowymi doświadczeniami oraz danymi i informacjami zebranymi w ramach naszej wspólnej pracy, pomogą nam dokonać ostatecznego porównania i sformułować rekomendacje.



Czechy: Fragmenty i przebiegi – oddolne podejścia do mieszkalnictwa

Kryzys dostępności mieszkań w Czechach jest publicznym problemem od około ostatnich dziesięciu lat. Nadal staje się coraz bardziej palącym problemem, dotyczącym dużą część społeczeństwa, zwłaszcza – podobnie jak w innych krajach V4 – młodych ludzi, gospodarstwa domowe o niskich dochodach oraz najemców. Odsetek mieszkań na własność w Czechach od dawna jest wysoki (około 75% gospodarstw domowych), podczas gdy czynsze rynkowe stanowią jedynie stosunkowo niewielką część zasobów mieszkaniowych, w których rośnie wpływ korporacji i presja na wzrost cen,³⁶ a przystępne cenowo mieszkania socjalne lub komunalne pozostają nieliczne.³⁷

W efekcie coraz więcej gospodarstw domowych mierzy się z wysokimi kosztami mieszkania, a mieszkalnictwo staje się mniej stabilne i długoterminowe. Dominujące w sektorze mieszkaniowym modele rynkowe oparte na prywatnej własności i konkurencja na przegrzonym rynku najmu (szczególnie w dużych miastach) znacząco ograniczają możliwości przeciętnego Czech, który nie posiada własnego mieszkania, by zapewnić sobie dach nad głową. Z jednej strony dotyczy to możliwości zakupu i najmu, a z drugiej – także poziomu instytucjonalnego i symbolicznego – osoby bez majątku nieruchomościowego lub z niewystarczającymi środkami finansowymi do opłacenia czynszu rynkowego narażone są na stygmatyzację społeczną, a ich niepewna sytuacja mieszkaniowa zagraża wielu innym obszarom życia.

Możliwość organizowania się oddolnie jest w kontekście mieszkaniowym w Europie Środkowej raczej ograniczona w porównaniu z innymi przykładami miejskich ruchów społecznych. Powojenno-rewolucyjny

³⁶ Orcígr, V. (ed.). (2024). *Pražská bytová krize: Perspektivy a souvislosti*. Praha: Arnika. 76.

³⁷ Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR). (2024). *Zpráva o dostupnosti bydlení v Česku*. Dostupné na: https://mmr.gov.cz/MMR/media/MMR-MMR/Dashboard%20bydlen%C3%AD/dostupnost_bydleni_24/01_shrnuti.html OECD. (2021). *Housing Affordability in Cities in the Czech Republic*. OECD Urban Studies. Paris: OECD Publishing. Available at: <https://doi.org/10.1787/bcddcf4a-en>

miejski ruch społeczny jest – być może również z powodu wysokiego odsetka mieszkańców na własność – dość fragmentaryczny, podzielony na mniejsze grupy, które historycznie koncentrowały się na określonych problemach: od squattingu, przez wzmacnianie dzielnic, po konkretne przypadki rozwoju nieruchomości. W niektórych przypadkach ruchowi udało się zmobilizować większą liczbę osób do wspólnych działań, jednak rzadko udawało się utrzymać wymaganą ciągłość.

Niemniej w ostatnich latach zaobserwowaliśmy przynajmniej dwa przykłady funkcjonalnych i ciągłych działań kolektywnych, którym chcielibyśmy poświęcić tę krótką, lokalnie opartą część publikacji. Są to inicjatywy mieszkania współdzielone oraz Inicjatywy Najemców (INN), które po długim czasie zdołały przełamać krótkotrwałe i fragmentaryczny charakter niektórych działań miejskiego ruchu społecznego w Czechach i osiągnęły realne, pozytywne wyniki, które inspirują i mogą być siłą napędową w dążeniu do bardziej przystępnych i lepszych mieszkań.

Shared Houses – spółdzielcze mieszkalnictwo społecznościowe

Mieszkania współdzielone formalnie powstały w 2015 roku, kiedy założono stowarzyszenie rejestrowe o tej samej nazwie. Od samego początku celem było przeniesienie idei wspólnego, partycypacyjnego mieszkalnictwa do Czech, na wzór niemieckiego Mietshäuser Syndikat, oraz stworzenie sieci projektów mieszkaniowych opartych na tej idei. Niemiecki model funkcjonuje od ponad 30 lat i udało mu się stworzyć warunki dla powstania kilkuset projektów mieszkaniowych. Dzięki temu Mietshäuser Syndikat stał się realną i funkcjonalną alternatywą w mieszkalnictwie, niezwiązaną z dynamiką rynku, dającą przestrzeń i warunki do powstawania nowych inicjatyw i przestrzeni.

Idea tego typu mieszkań opiera się na zasadzie, że podmioty prawne (w kontekście czeskim najczęściej spółdzielnie społeczne) kupują budynki mieszkalne na rynku nieruchomości i przenoszą je do trwałej wspólnej własności.

Do tej pory w sieci powstały projekty, takie jak spółdzielnia První vlašťovka w Pradze czy spółdzielnia Vzletný racek w Děčín, a jednocześnie podejmowane są dalsze próby rozszerzenia na inne lokalizacje. Model ten oferuje rozwiązanie, które eliminuje presję rynku nieruchomości. Redukuje obciążenie czynszowe, zapewnia długoterminową stabilność oraz tworzy przestrzeń dla życia społecznościowego, sąsiedztwa, więzi społecznych i aktywności kulturalnych. Shared Houses są więc praktycznym dowodem na to, że mieszkalnictwo może być postrzegane nie jako towar, lecz jako kolektywna, społecznie i ekonomicznie zrównoważona wartość.

Inicjatywa Najemców – zbiorowy głos lokatorów

Stopniowa presja na ceny nieruchomości znajduje odzwierciedlenie także we wzroście czynszów. Obecnie, na przykład, najemcy w Pradze płacą średnio ponad 400 CZK (ponad 15 EUR) za m², co dla mieszkania o powierzchni 50 m² daje średni czynsz netto ponad 20 000 CZK (ok. 800 EUR).³⁸ Z kosztami energii i innymi opłatami, koszt mieszkania dla dwóch osób zbliża się do 30 000 CZK. Nie jest przypadkiem, że w Pradze odsetek gospodarstw domowych nadmiernie obciążonych kosztami mieszkania jest bardzo wysoki – jedna czwarta gospodarstw wydaje na mieszkanie ponad 40% swoich dochodów, podczas gdy średnia europejska wynosi około jednej dziesiątej.³⁹ Wzrost cen mieszkań na sprzedaż oznacza również, że sektor najmu stopniowo staje się domeną dużych korporacji, które są w stanie kupować mieszkania w dużych wolumenach, a następnie je wynajmować. Jednym z największych korporacyjnych wynajmujących w Czechach jest szwedzka firma Heimstaden, właściciel dziesiątek tysięcy mieszkań, głównie w regionie Morawsko-Śląskim.⁴⁰

Korzyścią płynącą z korporacyjnego najmu jest fakt, że firmy nie muszą szczególnie dbać o jakość dzielnicy, a relacje najmu opierają się wyłącznie na formalnym, ekonomicznym stosunku między właścicielem a najemcą.

³⁸ Hába, P., Machula, L., Marek, D. (2025). Deloitte Property Index. Overview of European Residential Markets, 14th edition, August 2025. Dostępne na: <https://www.deloitte.com/cz-sk/en/Industries/real-estate/research/property-index.html>.

³⁹ Orcígr, V. (ed.). (2024). Pražská bytová krize: Perspektivy a souvislosti. Praha: Arnika. 40 Ibid.: 76.

Jednak problem nie sprowadza się wyłącznie do wysokości czynszów czy składu właścicieli. Mieszkania na wynajem w Czechach od dawna są raczej niepewną formą zamieszkania. Często zdarza się, że najemcy napotykają na dyskryminacyjne traktowanie ze strony właścicieli lub brak chęci zapewnienia długoterminowego najmu z gwarancją stabilności. Typowym przykładem jest tzw. łańcuchowanie krótkoterminowych umów, czyli zawieranie kontraktu tylko na krótki okres (zwykle rok, w niektórych przypadkach nawet krócej), co pozwala właścicielowi wypowiedzieć najem bez podania przyczyny po zakończeniu umowy i omija pewne przepisy dotyczące podwyżek czynszu. Innym problemem w kontekście mieszkań współdzielonych jest fakt, że dzielenie wysokich kosztów najmu między kilka osób (współlokatorów), co często jest konieczne, uniemożliwia skorzystanie z państwowego wsparcia. Osobną kwestią są np. problemy z niewracaniem kaucji z powodu nieistotnych lub fikcyjnych przyczyn.

Najemcy w Czechach należą zatem do najbardziej narażonych grup, zarówno jeśli chodzi o zapewnienie i utrzymanie mieszkania, jak i ochronę swoich praw oraz relacje z właścicielami i wynajmującymi.

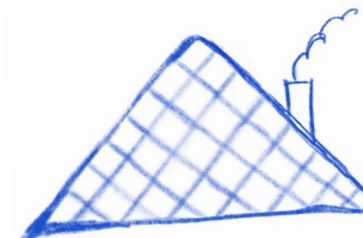
Inicjatywa Najemców (INN) powstała we wrześniu 2022 roku jako odpowiedź na rosnącą niepewność rynku najmu i trudne warunki mieszkaniowe. Jej celem jest łączenie najemców, wzmacnianie ich praw, wsparcie w konfliktach z właścicielami oraz wspólne dążenie do sprawiedliwego i stabilnego najmu. Od momentu powstania, INN udało się np. odzyskać dla najemców ponad milion CZK, które właściciele próbowali niesprawiedliwie zatrzymać.

INN organizuje spotkania, projekty i kampanie, publikuje materiały edukacyjne (np. poradnik „Jak wynajmować w Pradze 101”), informuje najemców o ich prawach oraz zwiększa świadomość problemów związanych z niepewnymi umowami i wysokimi czynszami. W ten sposób działa jako forma „głosu” dla najemców – głos tych, którzy nie mają siły negocjacyjnej na rynku mieszkaniowym – i oferuje drogę do zbiorowej obrony oraz wywierania presji na zmiany systemowe. INN pokazuje, że nawet bez własności nieruchomości można dążyć do godnego, stabilnego i sprawiedliwego mieszkania poprzez organizację zbiorową i solidarność.

Znaczenie oddolnych alternatyw i ich ograniczenia

Zarówno mieszkania współdzielone, jak i Inicjatywa Najemców (INN) pokazują potencjał zaangażowania obywatelskiego i działania zbiorowego w łagodzeniu kryzysu mieszkaniowego w Czechach. Oferują konkretne i realistyczne alternatywy dla modelu rynkowego, zapewniają stabilność mieszkalnictwa powiązaną z demokracją, wspólnotą i spójnością społeczną oraz pokazują, że przystępne cenowo mieszkania mogą przyjmować formę długoterminowego, non-profitowego mieszkaniownia zarządzanego przez jego mieszkańców lub najemców.

Jednocześnie jednak obie ścieżki napotykają ograniczenia strukturalne: brak odpowiednich nieruchomości, ograniczone wsparcie legislacyjne, niewystarczające finansowanie publiczne dla mieszkań socjalnych oraz często bariery społeczne lub kulturowe (np. preferencja własności, brak świadomości o alternatywach, obawy związane ze wspólnym mieszkaniem wynikające głównie z doświadczeń socjalistycznych itp.). Mimo to inicjatywy te mają znaczną wartość – nie tylko jako schronienie dla osób, które inaczej nie mogłyby uzyskać godnego mieszkania, ale także jako laboratorium dla zmian systemowych. Jeśli ich modele zostaną rozszerzone, wprowadzona zostanie odpowiednia legislacja oraz umożliwiony dostęp do finansowania i drobnych inwestorów, mogą stanowić realną alternatywę dla dominującego modelu rynkowego. Aby to się udało, konieczne jest przełamanie utrwalonych stereotypów i pokazanie, że taka alternatywa jest nie tylko realistyczna, ale też naprawdę skuteczna.⁴¹



⁴¹ Więcej informacji o obu inicjatywach można znaleźć na: sdilenedomy.cz and iniciativanajemniku.cz.

Słowacja: Niewystarczające alternatywy i rola samorządów

Mieszkalnictwo stało się jednym z najbardziej palących wyzwań społecznych i politycznych na Słowacji, gdzie kraj ten plasuje się wśród najbardziej zfinansalizowanych rynków mieszkaniowych w Europie.⁴² Rosnące ceny, spadająca przystępność, traktowanie mieszkania jako towaru, a nie prawa człowieka, oraz niemal całkowity brak publicznych mieszkań na wynajem dotyczą coraz większą część społeczeństwa. Presja ta obejmuje różne grupy społeczne – od gospodarstw domowych o niskich dochodach, przez rodziców samotnie wychowujących dzieci, młodzież, osoby starsze, aż po klasę średnią coraz bardziej obciążoną wysokimi kredytami hipotecznymi. Podobnie jak w innych krajach V4, masowa prywatyzacja mieszkań komunalnych, w połączeniu z minimalnym opodatkowaniem nieruchomości i długotrwałym zaniedbaniem publicznych mieszkań na wynajem, stworzyła system, w którym dostęp do mieszkań jest w dużej mierze kształtowany przez strategie deweloperów i logikę rynku.

Większość mieszkań jest własnością prywatną. Tylko 7,7% stanowią mieszkania na wynajem, z czego zaledwie 1,6% to mieszkania o czynszu regulowanym.⁴³ Chociaż sektor komercyjnego najmu może być większy, brak rzetelnych danych powoduje, że w dużej mierze pozostaje on szarą strefą, często niestabilną, niepewną lub niewystarczającą.⁴⁴ Pierwsze pogłębione dane dotyczące publicznych mieszkań na wynajem w słowackich miastach pojawiły się w 2024 roku. Raport Amnesty International Slovakia⁴⁵

42 Eurostat. (2025). Distribution of population by tenure status, type of household and income group. Dostępne na: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO02__custom_7139277/bookmark/table?lang=en&bookmarkId=6eeb03d1-dd59-4bb4-a9b8-ad21bed9cd21

43 Amnesty International Slovakia. (2024). Unattainable right to housing: Report on right to housing in Slovakia / Nedosiahnuteľná potreba bývať: Výskum o práve na bývanie a dostupnosti verejného nájomného bývania na Slovensku. Dostępne na: <https://www.amnesty.sk/wp-content/uploads/2024/10/Housing-research-Slovakia-final.pdf> / <https://www.amnesty.sk/nedosiahnuteľna-potreba-byvat-vyskumna-sprava/>

44 Hlinčíková, M. (ed). (2024). DEPOZIT: Festival dostupného bývania. Trnava: Kubik.

45 Amnesty International Slovakia. (2024). Unattainable right to housing: Report on right to housing in Slovakia / Nedosiahnuteľná potreba bývať: Výskum o práve na bývanie a dostupnosti verejného nájomného bývania na Slovensku. Dostępne na: <https://www.amnesty.sk/wp-content/uploads/2024/10/Housing-research-Slovakia-final.pdf> / <https://www.amnesty.sk/nedosiahnuteľna-potreba-byvat-vyskumna-sprava/>

pokazuje, że długotrwałe zaniedbanie państwa dotyka dziesiątki tysięcy osób i zawiera konkretne rekomendacje: subsydia mieszkaniowe są w dużej mierze nieskuteczne, należy przeciwdziałać łańcuchowaniu umów i instytucjonalnemu rasizmowi, a usługi społeczne nie powinny zastępować publicznych mieszkań.

Dodatkowo sytuację komplikuje fakt, że dostępne dane dotyczące osób bez dachu nad głową są niepełne, a bezdomność nie ma tutaj prawnej definicji. Z powodu braku regularnych spisów szacuje się, że ponad 70 000 osób doświadcza bezdomności, w tym 15% młodych ludzi oraz prawie 20% osób przebywających na urlopie rodzicielskim.⁴⁶ Dopiero w 2023 roku Słowacja przyjęła krajową politykę kończenia bezdomności, uzupełnioną nową platformą koordynowaną przez organizacje pozarządowe.

Samorzędy wciąż ponoszą odpowiedzialność w oczach mieszkańców, jednak działają przy ograniczonych narzędziach, niewystarczających danych i słabym wsparciu finansowym ze strony państwa. Ostatnie kryzysy jeszcze bardziej uwidoczniły kruchość tego systemu.

Na przykład po pełnoskalowej inwazji Rosji na Ukrainę ponad 125 000 osób szukało schronienia na Słowacji.⁴⁷ Lokalne systemy mieszkaniowe nie były w stanie odpowiedzieć na taką skalę; spontaniczne sieci solidarności sąsiedzkiej, wolontariuszy i organizacji obywatelskich wypełniły najbardziej pilne luki, ujawniając zarówno zdolności obywatelskie, jak i obecność nieudokumentowanych, pustych lub niewykorzystywanych przestrzeni, które od dawna były wyłączone z oficjalnej polityki mieszkaniowej.

Koszyce i wschodnia Słowacja

Pisaliśmy z perspektywy Spolka, non-profitowego studia działającego na przecięciu architektury, socjologii i sprawiedliwości przestrzennej. Koszyce mają dla nas szczególne znaczenie – wszyscy członkowie zespołu tu mieszkają lub mieszkali. Nasze zaangażowanie w kwestie mieszkaniowe

46 Štatistický úrad Slovenskej Republiky. (2021). Byty – Základné výsledky. SODB 2021 Sčítanie obyvateľov, domov a bytov. Dostępne na: <https://www.scitanie.sk/byty/zakladne-vysledky/pocet-bytov/SR/SKO/SR>.

47 United Nations. (2024). Ukraine: Over 6 Million Refugees Spread Across Europe. Available at: <https://unric.org/en/ukraine-over-6-million-refugees-spread-across-europe/>

nie zaczęło się od abstrakcyjnych badań, lecz poprzez doświadczenia z życia codziennego: poszukiwanie przystępnych mieszkań, radzenie sobie ze wzrostami czynszów oraz dokumentowanie historii niepewności mieszkaniowej, bezdomności, migracji i często dyskryminacji wobec rodzin romskich i grup marginalizowanych. Te codzienne spotkania przekonały nas, że mieszkalnictwo wymaga systematycznej i trwałej uwagi. Koszyce i Preszów to miasta regionalne we wschodniej Słowacji, przy czym Koszyce są drugim co do wielkości miastem w kraju (około 230 000 mieszkańców), a Preszów trzecim co do wielkości (około 85 000 mieszkańców). Rosnące ceny i niepewność najmu coraz bardziej dotyczą oba miasta, podczas gdy samorządy działają przy ograniczonych narzędziach analitycznych i fragmentarycznych danych mieszkaniowych, często nie posiadając nawet podstawowego przeglądu stanu zasobów czy pustostanów. Organizacje pozarządowe częściowo wypełniają luki w publicznej podaży, np. poprzez inicjatywy Po Pierwsze Mieszkalnictwo.⁴⁸

W całej naszej pracy w tym obszarze jeden wzorzec pozostaje niezmienny: oczekuje się, że samorządy będą działać, ale brakuje im stabilnych zasobów, wiarygodnych danych i wsparcia instytucjonalnego. Patrik Panda, główny architekt Preszowa, stwierdził: „*Miasto nie może być tylko zatwierdzającym projekty; musi stać się aktywnym graczem*”. Jana Weiss, kierownik Departamentu Mieszkalnictwa Socjalnego w Koszycach, opisała codzienną rzeczywistość zarządzania mieszkaniami komunalnymi: pracę z wysoce wrażliwymi gospodarstwami domowymi, poruszanie się w ramach sztywnych ram prawnych oraz kompensowanie brakujących usług wsparcia. Konkretnie liczby pokazują skalę niedopasowania: Koszyce mają około 97 000 mieszkań, podczas gdy miasto posiada tylko 1 602, co stanowi największy zasób komunalny na Słowacji, z czego 1 247 jest bezpośrednio zarządzanych przez miasto. Pod koniec 2024 roku średni czynsz w starej części Koszyc przekraczał 1 000 EUR. Dane dotyczące pustostanów ujawniają dalsze luki: 15 821 pustych mieszkań według miejsca zameldowania, z czego 10 555 nadaje się potencjalnie do wynajmu. Największe bariery napotykają rodzice samotnie wychowujący dzieci, rodziny z dziećmi oraz gospodarstwa romskie.

Jak pisze Viktória Mravčáková: „*Kodeks dotyczący mieszkalnictwa socjalnego (Bytová politika Slovenskej republiky do 2030, 2021) ściśle określa grupy osób, które mają dostęp do wsparcia socjalnego w zakresie mieszkalnictwa. Narzędzia państwowe (Państwowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa) mają na celu wzmacnianie przystępności mieszkań i budowę mieszkań socjalnych poprzez dotacje dla samorządów, organizacji*

⁴⁸ Mravčáková, V. (2025). „Bývanie v Košiciach: Vstupný bod do Never Never School / Housing in Košice: Situating Never Never School” in Grešáková, L., Mravčáková, V. (eds.) *Bývanie v čase kríz. Housing in Times of Crisis. Košice and Bratislava: Spolka and Kapitál. 14–25.*

pozarządowych i sektora prywatnego, a także poprzez subsydiowane kredyty hipoteczne dla osób indywidualnych.”⁴⁹ W praktyce tylko nieliczne samorządy korzystają z tego mechanizmu z powodu przeszkód biurokratycznych, niskich dotacji finansowych i nadmiernie rygorystycznych wymagań, które np. uniemożliwiają realizację dodatkowych usług, takich jak przestrzenie wspólnotowe czy projekty dostosowane do specyficznych potrzeb mieszkańców.

Od słuchania do działania: Visegradzki Warsztat ds. Przystępnego Mieszkalnictwa

Te działania przygotowawcze doprowadziły do organizacji warsztatu w ramach wspólnego projektu Visegrad Affordable Housing Workroom, który odbył się w czerwcu 2025 roku w Koszycach. Warsztat został zaplanowany jako potrzebne spotkanie robocze dla pracowników i przedstawicieli samorządów, a nie jako tradycyjna konferencja. Celem było stworzenie przestrzeni, w której ograniczenia, niepowodzenia i częściowe rozwiązania mogły być omawiane otwarcie, bez nakładania nowych obowiązków czy nierealistycznych oczekiwań na już przeciążone administracje. Pomogliśmy zidentyfikować kluczowe bariery i przykłady z miast o podobnych warunkach postsocjalistycznych, zamiast odwoływać się do kontekstów zachodnioeuropejskich, które często są postrzegane jako nieosiągalne.

Samorządy potrzebują stabilnej instytucjonalnej zdolności dedykowanej polityce mieszkaniowej, obejmującej ekspertyzę analityczną i prawną. Potrzebne są realistyczne i wykonalne narzędzia, a nie izolowane projekty pilotażowe. Wymiana doświadczeń między porównywalnymi miastami jest ważniejsza niż jednostronne transfery „dobrych praktyk”. Polityka mieszkaniowa wymaga także starannie przemyślanej komunikacji. Miasta są świadome swojej wrażliwości politycznej i ryzyka reputacyjnego, a jednocześnie coraz bardziej rozumieją, że bezczynność również niesie konsekwencje.

⁴⁹ Ibid.

Ambicje samorządów ograniczają finansowanie, własność gruntów i kadry. Koszyce planują do 5 400 mieszkań na wynajem, z pierwszymi jednostkami spodziewanymi do 2027 roku, jednocześnie powoli remontując istniejący zasób od 2019 roku; do tej pory odnowiono tylko 46 mieszkań i jeden budynek mieszkalny. Richard Dlhý, kierownik ds. rozwoju strategicznego i zastępca dyrektora Urzędu Miasta Koszyce, wyjaśnił, że miasto brakuje nie tylko środków na budowę, ale także zasobów na dokumentację projektową i systematyczne gromadzenie danych. Uczestnicy warsztatu wspólnie sformułowali zalecenia. Obejmowały one kroki w kierunku utworzenia wyspecjalizowanych jednostek ds. mieszkaniowych w administracjach miejskich, regularnego i systematycznego gromadzenia danych dotyczących zasobów mieszkaniowych i przystępności cenowej, poszukiwania mechanizmów finansowania wykraczających poza istniejące państwowe schematy oraz kontynuacji współpracy międzygminnej w kontekście V4. Równie ważny był sam format warsztatu. Uczestnicy wielokrotnie podkreślali wartość przestrzeni, w której mogli otwarcie mówić o ograniczeniach i uczyć się od innych, którzy stoją w obliczu podobnych wyzwań.

Tworzenie sojuszy

Ta sytuacja pokazuje, że mieszkalnictwo to znacznie więcej niż problem rynkowy czy architektoniczny. Jest ono głęboko powiązane z polityką publiczną, mechanizmami finansowymi i codziennymi praktykami opieki oraz przetrwania. W wielu słowackich miastach systemy komunalne pozostają słabo przygotowane, a inicjatywy obywatelskie, sieci nieformalne i organizacje wolontariackie wkraczają, by zapewnić podstawowe potrzeby. Jak stwierdził jeden z przedstawicieli samorządu w Koszycach: „Jeśli nie mamy danych, tworzymy politykę w ciemno.” Wypowiedź ta podkreśla znaczenie podejścia opartego na dowodach, ale jednocześnie uwidacznia kruchość istniejących struktur oraz polityczne, społeczne i etyczne stawki związane z zapewnieniem mieszkalnictwa.

Dla Spółki warsztat nie jest celem samym w sobie, lecz jednym krokiem w dłuższym procesie. Łącząc lokalne realia Koszyc i Preszowa z doświadczeniem regionalnym, celem jest wspieranie samorządów w odzyskiwaniu mieszkalnictwa jako odpowiedzialności publicznej.

Rozwiązywanie kryzysu mieszkaniowego wymaga więcej niż retoryki. Potrzebna jest zdolność instytucjonalna, odwaga polityczna oraz trwała współpraca między sektorami i granicami państw.



Polska: Prywatyzm i możliwe wyjścia

System mieszkaniowy w Polsce charakteryzuje się bardzo wysokim odsetkiem mieszkań własnościowych, niewielkim i fragmentarycznym sektorem najmu oraz stosunkowo słabym filarem publicznym, podczas gdy wsparcie państwa koncentrowało się głównie na promowaniu własności mieszkań, a nie na budowie stabilnego i przystępnego cenowo segmentu najmu.⁵⁰

Polska ma jeden z najniższych udziałów gospodarstw domowych mieszkających w wynajmowanych lokalach w UE – około 12–13% gospodarstw domowych wynajmuje mieszkania, podczas gdy około 87% zajmuje lokale własnościowe.⁵¹ Rynek najmu prywatnego jest mały i mocno rozdrobniony, z około 1,1 mln indywidualnych właścicieli, głównie nieprofesjonalnych, posiadających po jednym mieszkaniu.⁵² Zasoby komunalne dramatycznie zmniejszyły się w wyniku tzw. „prywatyzacji rozdawniczej”:⁵³ z około 1,7 mln mieszkań w połowie lat 90. do około 0,8 mln w 2022 roku, przy czym mieszkania socjalne stanowią jedynie około 7% całkowitego zasobu mieszkaniowego.⁵⁴ Polityka mieszkaniowa koncentrowała się na wspieraniu własności poprzez ulgi podatkowe, dopłaty do kredytów hipotecznych i programy takie jak „Bezpieczny Kredyt 2”, których głównymi beneficjentami są banki i dewel

50 Milewska-Wilk, H., Nowak, K. (2022). Dane o mieszkalnictwie w Polsce. Definicje, źródła, zestawienia, zmiany. Warsaw: Instytut Rozwoju Miast i Regionów; Lubasiński, J. (2025). Analiza rynku mieszkaniowego III kwartał 2025 r. Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny.

51 Lubasiński, J., Prudo, D., & Kukołowicz, P. (2025). Regulacje rynku najmu mieszkań w Polsce i w Europie (Policy Paper No. 2/2025). Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny.

52 Polityka Insight data cited in Lubasiński, J., Prudo, D., & Kukołowicz, P. (2025). Regulacje rynku najmu mieszkań w Polsce i w Europie (Policy Paper No. 2/2025). Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny.

53 Holm, A., Alexandri, G., Bernt, M. (2023) Housing policy under the conditions of financialisation. Research Report. Sciences Pro Urban School. Dostępne na: <https://www.sciencespo.fr/ecole-urbaine/sites/sciencespo.fr/ecole-urbaine/files/Rapporthousinghopfin.pdf>

54 OECD estimates cited in Lubasiński, J., Prudo, D., & Kukołowicz, P. (2025). Regulacje rynku najmu mieszkań w Polsce i w Europie (Policy Paper No. 2/2025). Polski Instytut Ekonomiczny; Milewska-Wilk, H., Nowak, K. (2022). Dane o mieszkalnictwie w Polsce. Definicje, źródła, zestawienia, zmiany. Instytut Rozwoju Miast i Regionów.

perzy.⁵⁵ Nie istnieje długoterminowa strategia regulacji sektora najmu.⁵⁶

Główne problemy – wzrost cen, brak przystępności, prywatyzacja

(1) Rosnące ceny. W dużych miastach średni czynsz za mieszkanie 40–60 m² często przekracza 40% mediany wynagrodzeń netto, zbliżając się do granic niewypłacalności najemców. Ceny mieszkań własnościowych w 17 największych miastach wzrosły o około 14% rok do roku w 2023.⁵⁷ W Warszawie i Krakowie średnie ceny ofertowe przekroczyły 17 000–15 000 PLN/m² w 2023 i około 18 000–16 400 PLN/m² w 2025.⁵⁸

(2) Luka czynszowa. Około 35% gospodarstw domowych w Polsce znajduje się w tzw. „luki czynszowa”: nie stać ich na mieszkanie po cenach rynkowych, a ich dochody są zbyt wysokie, by kwalifikować się do mieszkań komunalnych.⁵⁹ W praktyce 69% tej grupy jest praktycznie wykluczona z rynku, gdyż pokrycie czynszu rynkowego wymagałoby wydania ponad 40% dochodów.⁶⁰

(3) Prywatyzacja sektora najmu. Wynajem jest często krótkoterminowy i niestabilny: umowy zwykle podpisywane są na rok, przepisy dotyczące podwyżek czynszu są niejasne, a ustawowe okresy wypowiedzenia często są naruszane.⁶¹ Although the relatively new institutional rental sector (PRS - private rented sector) could offer tenants rental stability, empirical data show that the opposite is true. W 2022 r. 18% inwestycji PRS znajdowało się na działkach przeznaczonych pod usługi i miało

55 Saja, M., Paja, M., Jędrzejczyk, B., Koc, O., Gregier, D. (2024). Z Deszczu pod rynek: W pułapce kryzysu mieszkaniowego. Warsaw: Miasto Jest Nasze. 26 - 34. Online. Dostępne na: <https://miastojestnasze.org/wp-content/uploads/2024/05/z-deszczu-pod-rynek-raport-mieszkaniowy-mjn.pdf>

56 Milewska-Wilk, H., Nowak, K. (2022). Dane o mieszkalnictwie w Polsce. Definicje, źródła, zestawienia, zmiany. Warsaw: Instytut Rozwoju Miast i Regionów; Lubasiński, J., & Mądry, T. (2024). Analiza rynku mieszkaniowego IV kwartał 2024 r. Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny

57 Lubasiński, J., & Mądry, T. (2024). Analiza rynku mieszkaniowego IV kwartał 2024 r. Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny.

58 Ibid.; Lubasiński, J. (2025). Analiza rynku mieszkaniowego III kwartał 2025 r. Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny.

59 Czerniak, A., Jadach-Sepioło, A., Kroszka, J., Rudzka, I., & Szelgowska, A. (2024). „Luka czynszowa a jakość życia gospodarstw domowych w Europie Środkowo-Wschodniej” in A. Cho-Domińczak, R. Sobiecki, & M. Strojny (Eds.). Raport SGH i Forum Ekonomicznego 2024. Warsaw: Oficyna Wydawnicza SGH. 57–78.

60 Ibid.

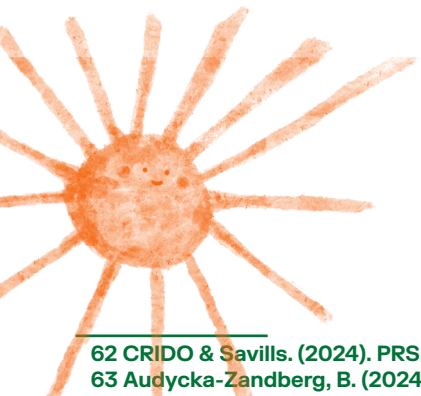
61 Lubasiński, J., Prudo, D., & Kukołowicz, P. (2025). Regulacje rynku najmu mieszkań w Polsce i w Europie (Policy Paper No. 2/2025). Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny.

status obiektów hotelowych,⁶² co oznacza lokalizacje o niskiej jakości, brak minimalnych standardów dla mieszkańców, krótkie terminy umów (max. 12 miesięcy) oraz brak ustawowej ochrony najemców przed eksmisją.⁶³ PRS stanowi mniej niż 1% rynku najmu w Polsce, ale rośnie bardzo szybko.

(4) Niewystarczająca mieszkalność socjalna. W 2024 roku około 119 000 gospodarstw domowych oczekiwało na mieszkanie komunalne, podczas gdy aktywnych umów najmu komunalnego było tylko około 595 000.⁶⁴ W tym samym roku 62,2% wszystkich ukończonych mieszkań było „na sprzedaż lub wynajem” od deweloperów prywatnych, 34,9% to budownictwo indywidualne, a „inne formy budownictwa” (m.in. mieszkania socjalne) stanowiły tylko 2,9%.⁶⁵ Sektor publiczny nie oferuje wystarczającej alternatywy dla rynku prywatnego.

Wpływ polityki rządowej na kryzys

Programy wsparcia hipotecznego napędzały popyt bez proporcjonalnego zwiększenia podaży. Program „Bezpieczny Kredyt 2” zwiększył ceny o 15–17% rok do roku w siedmiu największych miastach.⁶⁶ Raport Miasto Jest Nasze pokazuje, że między grudniem 2022 a grudniem 2023 średnie ceny za m² mieszkań deweloperskich wzrosły o 23% w Warszawie i aż 27% w Trójmieście (Gdańsk, Gdynia, Sopot).⁶⁷



62 CRIDO & Savills. (2024). PRS market in Poland. Business, legal & tax insights.

63 Audycka-Zandberg, B. (2024). „Najem instytucjonalny w Warszawie: trajektorie rozwoju” in B. Lewenstein, M. Bakalarz-Duverger, G. Całek (ed.). Warszawa w badaniach społecznych. Warsaw: Oficyna Wydawnicza „Impuls”. 175–194.

64 Lubasiński, J., Prudo, D., & Kukołowicz, P. (2025). Regulacje rynku najmu mieszkań w Polsce i w Europie (Policy Paper No. 2/2025). Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny.

65 Główny Urząd Statystyczny, GUS. (2025). Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń–grudzień 2024 r. Informacje sygnałowe.

66 Lubasiński, J., & Mądry, T. (2024). Analiza rynku mieszkaniowego IV kwartał 2024 r. Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny.

67 Saja, M., Paja, M., Jędrzejczyk, B., Koc, O., Gregier, D. (2024). Z Deszczu pod rynek: W pułapce kryzysu mieszkaniowego. Warsaw: Miasto Jest Nasze. 27. Online. Dostępna: <https://miastojestnasze.org/wp-content/uploads/2024/05/z-deszczu-pod-rynek-raport-mieszkaniowy-mjn.pdf>

Wnioski z analiz i raportów wskazują, że dopłaty do kredytów hipotecznych głównie faworyzują inwestorów, wypychając ceny mieszkań poza zasięg przeciętnych gospodarstw domowych.⁶⁸ Kolejne rządy pozwoliły na kurczenie się zasobów komunalnych i nie stworzyły stabilnych ram dla dużej skali budownictwa publicznego czy non-profit.⁶⁹ Podstawowa ustawa o najmie nie zapewnia równowagi w ochronie praw najemców. W efekcie sektor najmu jest mały, drogi i instytucjonalnie słaby, wzmacniając kryzys mieszkaniowy zamiast go rozwiązywać.

Proponowane rozwiązania

Stowarzyszenie Miasto Jest Nasze przedstawia propozycje polityk lokalnych i krajowych mających na celu poprawę dostępności mieszkań i rozwiązywanie kryzysu mieszkaniowego.

Polityki lokalne (realizowane przez miasta)

● Ograniczenie sprzedaży gruntów publicznych

Miasto Warszawa przez lata sprzedawało działki deweloperom w sposób krótkowzrostowy. Zgodnie z propozycją, sprzedaż gruntów powinna odbywać się tylko wtedy, gdy faktycznie zmniejsza presję mieszkaniową, np. poprzez przydział określonej liczby mieszkań dla osób o niższych dochodach. Alternatywnie warto rozważyć dzierżawę gruntów, aby miasto zachowało własność i wpływ na rozwój przestrzenny w dłuższej perspektywie.

● Zniesienie kryterium powierzchni w mieszkaniach socjalnych

W wielu miastach osoby ubiegające się o mieszkania komunalne muszą spełniać wymogi dotyczące powierzchni aktualnego mieszkania, poza kryteriami dochodowymi. W Warszawie np. rodzina sześcioosobowa

68 Milewska-Wilk, H., Nowak, K. (2022). Dane o mieszkalnictwie w Polsce. Definicje, źródła, zestawienia, zmiany. Warsaw: Instytut Rozwoju Miast i Regionów.

69 Lubasiński, J., Prudo, D., & Kukołowicz, P. (2025). Regulacje rynku najmu mieszkań w Polsce i w Europie (Policy Paper No. 2/2025). Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny.

mieszkająca na 39 m2 jest uznawana za mającą wystarczająco dobre warunki, i nie kwalifikuje się do mieszkania komunalnego. Zniesienie tego kryterium ułatwi dostęp do mieszkań osobom naprawdę potrzebującym.

● Opodatkowanie pustych lokali na poziomie lokalnym

Miasto powinno wprowadzić wyższy podatek od lokali wykorzystywanych w celach nie-mieszkalnych (np. 35,53 PLN/m2 zamiast 1,25 PLN/m2 w 2026 r.). Taki mechanizm może zmniejszyć liczbę pustostanów i zwiększyć podaż mieszkań w mieście.

Polityki krajowe (wymagające interwencji Sejmu)

● Koniec dopłat do kredytów hipotecznych

Programy wspierające kredyty hipoteczne zwiększały ceny mieszkań, wykluczając tysiące osób z rynku własności. Miasto Jest Nasze sprzeciwia się wprowadzaniu programów, które zwiększają popyt bez równoczesnego zwiększenia podaży. Planowany kiedyś program „Kredyt 0%” nie powinien być wdrażany.

● Masowa budowa mieszkań przystępnych cenowo

Liczba mieszkań budowanych przez państwo i samorządy musi znacznie wzrosnąć. Większa dostępność mieszkań publicznych nie tylko łagodzi najbardziej dotkliwe skutki kryzysu, ale w dłuższym terminie spowalnia wzrost cen na rynku prywatnym i poprawia jakość mieszkań, ponieważ deweloperzy muszą konkurować z ofertą mieszkań socjalnych.

● Ograniczenie najmu krótkoterminowego (Airbnb itp.)

Turystyka powinna korzystać z hoteli, hosteli i pensjonatów, a nie mieszkań krótkoterminowych wynajmowanych w celach inwestycyjnych, które powodują problemy dla sąsiadów. Propozycje obejmują m.in.:

- obowiązkową rejestrację mieszkań krótkoterminowych,
- konieczność zgody wspólnoty mieszkaniowej,
- limit liczby dni w roku, w których mieszkanie może być wynajmowane turystom.

● Wprowadzenie podatku katastralnego

1. Celem jest ograniczenie rentowności spekulacyjnych inwestycji w nieruchomości.
2. Podatek obejmowałby nie tylko mieszkania, ale też grunty i lokale komercyjne.

3. Wyjątki i ulgi: mieszkania własnościowe całkowicie zwolnione z podatku, mieszkania wynajmowane objęte niskimi stawkami.
4. Dodatkowa korzyść: wspomaganie polityki przestrzennej, ponieważ wzrost cen nieruchomości zwiększa bazę podatkową dla gmin, pozwalając na odzyskanie części kosztów infrastruktury.

● Ograniczenie podwyżek czynszów

5. Najemcy powinni mieć stabilną sytuację mieszkaniową.
6. Obecnie zatrzymanie podwyżki wymaga postępowania sądowego przeciwko wynajmującemu.
7. Propozycja: podwyżki czynszu raz w roku, maksymalnie o wskaźnik inflacji.
8. Celem jest zapewnienie przewidywalności kosztów mieszkania i ochrona przed arbitralnym wzrostem cen wynajmu.



Węgry: Radzenie sobie z kryzysem mieszkaniowym poprzez modele mieszkań non-profit i współpracujących? Eksperymentalne podejście ACRED

W ostatnich latach Węgry, podobnie jak inne kraje V4, doświadczają pogłębiającego się kryzysu mieszkaniowego, który dotyka znaczną część społeczeństwa. Według różnych szacunków ekspertów ds. mieszkaniowych, opublikowanych w różnych tomach Roczno Raportu o Ubóstwie Mieszkaniowym opracowanego przez Habitat for Humanity Hungary,⁷⁰ co najmniej trzy miliony osób doświadcza jakiejś formy ubóstwa mieszkaniowego. Na rok 2024 Węgry zajmowały pierwsze miejsce wśród krajów UE zarówno pod względem wzrostu indeksu cen mieszkań,⁷¹ jak i wzrostu kosztów budowy mieszkań od 2015 roku. Jednocześnie odsetek mieszkań komunalnych spadł z 20% w 1990 roku do obecnych 2%, co jest daleko poniżej wymaganego stanu. Chociaż w ostatnich latach wzrost odsetek mieszkań wynajmowanych na rynku, zwłaszcza w miastach, ten segment rynku mieszkaniowego jest źle regulowany, co przekłada się na powszechne problemy z dostępnością i kwestiami prawnymi.

⁷⁰ Szczegóły na stronie: <https://habitat.hu/ezzel-foglalkozunk/szakpolitikai-munkank/eves-jelentes-a-lakhatasi-szegenysegről/>

⁷¹ Bazę danych znajdziesz tutaj: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/product/view/prc_hpi_a?category=prc.prc_hpi.prc_hpi_inx

Wszystkie te tendencje doprowadziły do prekaryzacji warunków życia wielu gospodarstw domowych, głównie wśród młodych ludzi, rodzin z jednym rodzicem, Romów oraz ogólnie mniej zamożnej części społeczeństwa.

Kryzys mieszkaniowy został pogłębiony przez niewystarczające polityki mieszkaniowe. Od 1990 roku żaden rząd nie był w stanie stworzyć krajowej strategii mieszkaniowej. Od tego czasu polityka mieszkaniowa była prowadzona w sposób fragmentaryczny, przy różnych ministerstwach realizujących różne, często sprzeczne logiki polityczne. W ostatnich latach polityka mieszkaniowa była realizowana w ramach anty-opiekuńczego, anty-wynajmowego narratywu politycznego, który faworyzuje klasę średnią i politycznie lojalnych oligarchów w swoich działaniach redystrybucyjnych. Obecnie ponad 90% wydatków rządowych związanych z mieszkaniami nie jest społecznie ukierunkowanych.⁷² Na to nakłada się radykalna recentralizacja systemu samorządowego, pozostawiająca minimalną przestrzeń finansową dla gmin, które odpowiadają za zarządzanie pozostałym zasobem mieszkań komunalnych w kraju. W efekcie, podczas gdy rząd centralny prowadzi anty-wynajmową, społecznie nieczułą politykę mieszkaniową, potencjał innowacyjny lokalnych samorządów jest również minimalizowany przez politycznie motywowane ograniczanie sektora gminnego.

Pomimo że nieformalna koalicja organizacji mieszkaniowych, Housing Coalition, od 2017 roku regularnie publikuje kompleksowe propozycje reform przed każdym wyborem parlamentarnym i samorządowym, poruszając różnorodne pilne problemy mieszkaniowe w publikacjach zatytułowanych „Housing Minimum”,⁷³ jak dotąd nie widać oznak systematycznych reform.

Reformy jako eksperyment oddolny

W tym kontekście w 2021 roku powstała Alliance for Collaborative Real Estate Development (ACRED), zraszająca cztery organizacje. Główną ideą było to, że jeśli propozycje reform nie mogą być skutecznie wdrożone przez decydentów, mogą mieć znaczący wpływ, jeśli powstaną instytucje pozarządowe gotowe eksperymentować z tymi alternatywnymi pomysłami.

⁷² Czirfusz, M., Jelinek, Cs. (2022). “Housing policies and housing affordability in Hungary after 1990” in: Vankó, L. (ed.) Annual Report on Housing Poverty. Budapest: Habitat for Humanity Hungary. Available at: https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2021/wp-content/uploads/sites/10/2022/09/Habitat_AnnualReport_2021_EN_FINAL.pdf
⁷³ Zobacz kontekst: <https://lakhatasiminimum.hu/>

Dlatego ACRED wybrało podejście oddolne i współpracujące, rozwijając taktyki i strategie niezależne od dobrej woli decydentów. Organizacja ma nadzieję, że poprzez realne projekty pilotażowe oraz ich przyszłe skalowanie i instytucjonalizację uda się dostarczyć mocnych dowodów, że istnieją alternatywy wobec obecnego funkcjonowania sektora mieszkaniowego. ACRED wierzy również w potencjalny wpływ łączenia alternatywnych, niespekulacyjnych modeli mieszkaniowych z innymi inicjatywami ekonomii solidarności; wizją jest, aby silny ekosystem ekonomii solidarności, w tym modele nieruchomości i mieszkań niespekulacyjnych i zdekomodifikowanych, mógł stworzyć odporną alternatywę wobec finansowych, nastawionych na zysk rozwiązań.

Projekty pilotażowe

Członkowie ACRED dotychczas opracowali dwa projekty pilotażowe:

- Projekt mieszkaniowy 220 m2 zgodny z zasadami spółdzielni najmu (Zugló Collective House).⁷⁴
- Przestrzeń kulturalna i społeczna 1000 m2 (Kazán Community House).⁷⁵

Oba projekty opierały się na kilku kluczowych zasadach: własność kolektywna, zabezpieczenie przed spekulacją, finansowanie oparte na społeczności, zarządzanie współpracujące i demokratyczne.

W przypadku Zugló Collective House model został zainspirowany niemiecką siecią Mietshäuser Syndikat. Grupa przyszłych lokatorów wspólnie kupiła dom, łącząc własny kapitał i pożyczki bezpośrednie, tworząc plan finansowy oferujący przystępne czynsze i ciągłą spłatę początkowych pożyczek.

W przypadku Kazán Community House Gólya Cooperative zainicjowała zakup pustego budynku przemysłowego po tym, jak została wyprowadzona ze swojej poprzedniej przestrzeni najemnej z powodu gentryfikacji. Gólya stworzyła unikalny bar i podziemną przestrzeń kulturalną w połowie budynku, podczas gdy druga połowa jest używana przez dziewięć organizacji ekonomii solidarności jako biura, warsztaty i przestrzeń spotkań. Nieruchomość została zakupiona przy pomocy pożyczek bezpośrednich, a struktura własności zapewnia jej utrzymanie poza rynkiem spekulacyjnym. Zarządzanie Kazán Community House odbywa się przez zespół ACRED, przy udziale użytkowników przestrzeni.



⁷⁴ Więcej informacji o projekcie na: <https://szakiszovetseg.hu/en/implemented-projects/>

⁷⁵ Więcej informacji o projekcie na: <https://szakiszovetseg.hu/en/implemented-projects/>

ACRED powstało z celem instytucjonalizacji i rozpowszechnienia wiedzy zdobytej podczas realizacji dwóch projektów non-profit i współpracujących. W ciągu ostatnich pięciu lat organizacja pracowała nad kolejnym projektem mieszkaniowym, ale na początku 2026 roku nie udało się go jeszcze wdrożyć. Główne przeszkody wynikały z niekorzystnych procesów w szerszym kontekście gospodarczym: pandemia z 2020 roku, kryzys energetyczny w 2022 roku, rekordowo wysokie stopy inflacji od 2021 roku utrudniały rozpoczęcie nowego projektu przystępnego cenowo. Czynniki te zostały dodatkowo wzmocnione przez ogólne bariery strukturalne związane z polityką, opisane powyżej. Według badań członków i sojuszników MOBA Housing SCE,⁷⁶ niektóre wąskie gardła w tworzeniu i rozwijaniu sektora przystępnych mieszkań mają charakter strukturalny, a nie specyficzny dla kraju i występują w większości krajów postsocjalistycznych w Europie.

Dwa najważniejsze strukturalne wąskie gardła to:

- brak tanich, długoterminowych pożyczek dostępnych dla inwestycji w przystępne i alternatywne mieszkania;
- brak zasobów potrzebnych do budowania zdolności nowatorskich, niespekulacyjnych dostawców mieszkań we wczesnej fazie ich działalności.

MOBA Housing SCE, pionierska sieć wschodnioeuropejskich inicjatyw spółdzielczych w zakresie mieszkań, w której ACRED również uczestniczy, opracowała teorię zmian adresującą te bariery strukturalne.⁷⁷ ACRED obecnie stara się budować na tym modelu MOBA i pracuje nad uruchomieniem swojego pierwszego własnego projektu deweloperskiego.

W tym celu ACRED rozszerza repertuar działań:

- Razem z serbskim partnerem Ko Gradi Grad opracowano modułowe narzędzie edukacyjne wspierające grupy zainteresowane tworzeniem własnych oddolnych projektów spółdzielni najmu.
- Współpraca z College for Advanced Studies (TEK) w Budapeszcie, samorządną organizacją studencką istniejącą od 1981 roku, w celu zakupu nieruchomości na przystępny akademik zarządzany przez studentów.
- Wsparcie MOBA w finalizacji i rozszerzeniu nowego innowacyjnego narzędzia finansowania mieszkań – MOBA Accelerator, funduszu obrotowego wspierającego finansowo niespekulacyjne projekty mieszkaniowe w ich początkowej fazie.

Dzięki tym trzem nowym działaniom ACRED planuje zrealizować swój pierwszy własny projekt współpracującego rozwoju nieruchomości w 2026 roku.

Chociaż podejście ACRED nie rozwiąże samo kryzysu mieszkaniowego na Węgrzech, może pokazać, że tworzenie nowych instytucji jest kluczowe dla mobilizacji oddolnej energii i zasobów pozarządowych w kontekście pogłębiającego się kryzysu mieszkaniowego i nieprzyjaznego otoczenia politycznego.



⁷⁶ Zobacz kontekst i wyniki badań na: <https://moba.coop/catalytic-capital-investment/>
⁷⁷ Pósfai, Zs., Jelinek, Cs., Pavlović, I. (2022). Catalytic Capital Investment as an Enabler of Affordable Rental and Cooperative Housing in Central and South-Eastern Europe : Investor Report. Budapest: Periféria Policy and Research Center.

4. Podsumowanie podobieństw i wyzwań

Ta sekcja opiera się na wspólnej ankiecie, warsztatach i spotkaniach z lat 2024–2025. Nie jest to zestaw statystyk. Raczej zbiera obserwacje terenowe dotyczące tego, jak przystępność mieszkań jest traktowana w każdym kraju oraz jak polityka, instytucje i codzienna rzeczywistość kształtują dostęp do mieszkań.

Różne punkty wyjścia

W całym regionie kraje startują z różnych pozycji. W Czechach przystępność mieszkań była dyskutowana prawie przez dekadę, wsparta badaniami (choć wciąż brakowało niektórych kluczowych danych), a później także kilkoma strategiami miejskimi. W Słowacji i na Węgrzech publiczna dyskusja o mieszkaniach nasiliła się dopiero w ostatnich pięciu latach, po latach uśpienia.

Jednak presje, z którymi mierzą się ludzie, wyglądają zadziwiająco podobnie. Mieszkania komunalne pozostają wszędzie rzadkie, ceny rosną szybciej niż dochody, a większość systemów wsparcia nie dociera do osób znajdujących się pomiędzy mieszkaniami socjalnymi a rynkiem prywatnym. Młode gospodarstwa domowe oraz grupy o niskich i średnich dochodach są wielokrotnie wymieniane jako te, które odczuwają największą presję, często odkładając usamodzielnienie się lub żyjąc w warunkach przeludnienia.

Stolica/kraj	Średni przychód potrzebny do zakupu 70 m2 mieszkania	Udział mieszkań publicznych	Średnia cena za 70 m2 mieszkania	Średni miesięczny czynsz za wynajem 70 m2	Wskaźnik przepiętnienia mieszkań
Bratysława, Słowacja	12.3 lat	2%	290,500 (4,150 za m2)	1,078 EUR (15.4 za m2)	30–35%
Praga, Czechy	15 lat	5%	413,000 (5,900 za m2)	1 155 EUR (16.5 za m2)	15–20%
Warszawa, Polska	9.7 lat	7%	252,000 (3,600 za m2)	1,253 EUR (17.9 za m2)	35–40%
Budapeszt, Węgry	11.4 lata	4%	301,000 (4,300 za m2)	840 EUR (12 za m2)	25–30%
Średnia w UE	9.6 lat	8%	336,000 (4,800 za m2)	nieznany	15–20%
Odense, Dania (najlepsza w UE)	4.9 lat	20% <	245,070 (3,501 za m2)	1,036 EUR (14.8 za m2)	<5%

Porównanie szacunkowe krajów V4. Źródło: Linhart i in. (2025), redagowane przez partnerów projektu V4.

W porównaniu do średniej UE, a szczególnie do miast takich jak Odense w Danii, stolice państw V4 łączą niski udział mieszkań komunalnych z wysokimi cenami i czynszami. W rezultacie powstaje strukturalna luka między tym, ile ludzie zarabiają, a tym, ile kosztuje mieszkanie. Jak jedno z nas ujęło to w ankiecie:

„Strukturalna nierównowaga między dochodami gospodarstw domowych a rosnącymi cenami nieruchomości sprawia, że mieszkania są praktycznie nieosiągalne dla wielu osób.”

Miasta w regionie mają wspólną strukturę urbanistyczną ukształtowaną przez historyczne polityki mieszkaniowe, przestrzenie publiczne i systemy zagospodarowania terenu. Szybka prywatyzacja i transformacja postsocjalistyczna zmniejszyły liczbę mieszkań komunalnych i ograniczyły różnorodność zasobów mieszkaniowych.

Wysoka własność prywatna; słaby zasób mieszkań komunalnych

Ceny rosną szybciej niż wynagrodzenia

Niepewność najmu

Transakcje i gentryfikacja napędzane inwestycjami

Mieszkalnictwo w agendzie, ale rzadko w praktyce

Polityki mieszkaniowe we wszystkich krajach Grupy Wyszehradzkiej w dużej mierze zależą od cykli politycznych. Programy są przerywane przy zmianach rządów, rzadko powstają strategie długoterminowe (a jeśli powstają, nie są dostatecznie realizowane), a skalowanie udanych modeli jest trudne.

Nasze cztery organizacje zgadzają się: wszędzie mieszkalnictwo deklarowane jest jako priorytet. Jednak w praktyce działania pozostają ograniczone lub wąsko ukierunkowane. Słowacja koncentruje się głównie na zwiększeniu budownictwa, Węgry silnie faworyzują własność prywatną, a polityka Czech w dużej mierze wspiera rozwój prywatny, a nie społeczne, inkluzywne modele mieszkaniowe. Jak zauważyli nasi słowaccy partnerzy:

„W Koszycach mieszkalnictwo obecnie nie jest priorytetem, poza zobowiązaniem kampanijnym burmistrza do wybudowania 5400 mieszkań.”



Ponadto w całym regionie Grupy Wyszehradzkiej istnieje publiczne wsparcie dla mieszkań przystępnych cenowo, ale jest ono niewielkie w porównaniu do rozwoju prywatnego. Narzędzia miejskie i państwowe istnieją, ale głównie w wymiarze symbolicznym. Bratysława zarządza około 30 mieszkaniami przy ponad 100 najemcach, podczas gdy programy wsparcia hipotecznego dla młodych gospodarstw domowych są trudne do uzyskania. Praga posiada bardziej rozwinięte instrumenty, w tym miejskiego dewelopera i agencję najmu, ale budownictwo prywatne wciąż dominuje. Polska wyróżnia się nowymi planami inwestycji publicznych: w ramach podejścia „Pierwsze Klucze” rząd planuje w 2025 roku wybudować lub wyremontować około 15 000 mieszkań komunalnych. Węgry, przeciwnie, nadal ograniczają sektor mieszkań publicznych, podczas gdy ponad 90% wydatków związanych z mieszkaniami trafia do zamożniejszych gospodarstw domowych.

Zbyt duże dla pilotaży, zbyt małe dla rynku

Powtarzającym się tematem w ankiecie jest rozbieżność między skalą problemu a skalą dostępnych narzędzi. Innowacyjne polityki, projekty pilotażowe i agencje miejskie pojawiają się we wszystkich czterech krajach, ale pozostają marginalne w porównaniu z presją rynku i rozwojem napędzanym inwestycjami.



QUESTIONNAIRE

Jakie są główne bariery utrudniające poprawę dostępności mieszkań? (zaznacz wszystkie pasujące odpowiedzi)

- Popyt na mieszkania przewyższa podaż
 - Rosnące koszty budowy i materiałów
 - Ograniczona dostępność gruntów budowlanych
 - Zakupy mieszkań spekulacyjne lub inwestycyjne
 - Bariery regulacyjne lub długotrwałe procedury uzyskiwania pozwoleń
 - Niewystarczający zasób mieszkań socjalnych i mieszkań komunalnych
- Inne (proszę określić): _____

Bariery powtarzają się w całym regionie: rosnące koszty budowy, niedobory gruntów, zakupy spekulacyjne, słabe zasoby mieszkań socjalnych i niestabilne ramy polityczne. Na Węgrzech 30–40% transakcji mieszkaniowych jest napędzanych inwestycjami, a stale zmieniające się przepisy czynią planowanie długoterminowe niemal niemożliwym. W Polsce „luka najmu” odzwierciedla wspólną rzeczywistość: wiele gospodarstw domowych zarabia za dużo, aby kwalifikować się do mieszkań socjalnych, ale za mało, by wynająć mieszkanie na rynku prywatnym.

Patrząc wstecz na ostatnie pięć lat, większość partnerów opisuje zmiany bez poprawy. Pojawiły się nowe strategie i programy, ale ceny wciąż rosną, a dostęp do mieszkań nie poprawił się na szeroką skalę. Ruch jest widoczny, ulga – nie.

Krajowe polityki mieszkaniowe wyznaczają ramy, ale często pozostawiają miasta bez narzędzi do reagowania. Stowackie gminy muszą sprostać rosnącemu zapotrzebowaniu przy ograniczonym finansowaniu, Czechy rozwijają własną politykę, oczekując dalszej centralizacji na poziomie państwowym. Na Węgrzech otwarty konflikt polityczny między rządem centralnym a Budapesztem utrudnił innowacje w mieszkaniownictwie. W Polsce wcześniejsze programy krajowe dostarczyły znacznie mniej mieszkań niż obiecano, pozostawiając wielu młodych dorosłych zależnych od mieszkań rodzinnych nawet do trzydziestki.

Co pojawia się jako nadzieja

Pomimo tych ograniczeń wszystkie cztery kraje wskazują na obiecujące praktyki lokalne i oparte na społecznościach. Programy Po Pierwsze Mieszkalnictwo, agencje najmu społecznego, pilotażowe projekty spółdzielcze, takie jak Sdílené domy (Domy Wspólne) w Czechach czy inicjatywy Zugló w Budapeszcie (więcej poniżej), programy renowacji dla osób dotkniętych ubóstwem mieszkaniowym oraz miejskie agencje najmu – wszystkie one pokazują realne alternatywy.

„Brakuje nie pomysłów, lecz ciągłości politycznej, publicznej legitymacji dla mieszkań pozarynku oraz zdolności do skalowania tego, co już działa.”

5. Podstawowe rekomendacje

Na podstawie naszych dyskusji i stanowisk zidentyfikowaliśmy kluczowe podobieństwa i parametry braku przystępności mieszkań w regionie. Chociaż istnieją także różnice i lokalne specyfiki, możliwe jest wyodrębnienie obszarów tematycznych, w których konkretne działania mogą pomóc w zwiększeniu liczby przystępnych mieszkań w krajach Grupy Wyszehradzkiej. Wiele dokumentów politycznych stawia nowe budownictwo jako pierwsze rozwiązanie kryzysu mieszkaniowego, jednak samo budownictwo rzadko sprawia, że mieszkania stają się bardziej przystępne. W kontekście V4 budownictwo rynkowe często jest skierowane do nabywców o wyższych dochodach lub inwestorów, dlatego musi być powiązane z działaniami rozszerzającymi mieszkalnictwo pozarynku i komunalne oraz ograniczającymi popyt spekulacyjny. Nasze rekomendacje uporządkowaliśmy w następujące grupy tematyczne:

1. Jakość instrumentów i mechanizmów planowania przestrzennego

W tym kontekście silna rola planowania przestrzennego w krajach V4 sprawia, że ważne jest badanie i wdrażanie praktyk zagospodarowania terenu umożliwiających mieszkalnictwo subsydiowane lub komunalne. Obejmuje to skuteczne umowy między władzami lokalnymi a inwestorami oraz mechanizmy generujące finansowanie budownictwa publicznego – na przykład poprzez wkłady deweloperów lub opłaty środowiskowe, np. w formie opłat drogowych czy parkingowych. Formy przystępnego mieszkaniowego powinny być zagwarantowane w ustawodawstwie, a ich stosowanie w krajowych systemach planowania przestrzennego powinno być monitorowane.

Prawo budowlane powinno być aktualizowane w kontekście efektywnego i elastycznego budownictwa zrównoważonego, zapewniając odpowiedni udział społeczeństwa, standardy środowiskowe oraz kwoty mieszkań przystępnych cenowo. Proces ten może być wspierany poprzez zbieranie nowych danych i ich odpowiedzialne wykorzystanie (np. w obszarze pozwoleń), lub wprowadzanie mechanizmów finansowych (np. niskooprocentowane lub bezoprocentowe pożyczki dla wybranych grup ludności, zwłaszcza w kontekście modeli budownictwa pozarynku i non-profit).

2. Ograniczenie nacisku na wartość rynkową mieszkań i finansowanie różnorodności

Niezadawalająca sytuacja w zakresie przystępności mieszkań wynika przede wszystkim z traktowania mieszkalnictwa jako produktu inwestycyjnego i towaru rynkowego. W kontekście względnie stabilnego wzrostu wartości nieruchomości, zapewnia to motywujący i stabilny zwrot z inwestycji w posiadanie nieruchomości, co powoduje dalszą presję inwestycyjną na rynku mieszkaniowym. Spekulacja w nieruchomościach powinna być zatem ograniczona, a zakup inwestycyjny mieszkań obłożony wyższymi podatkami (opodatkowanie progresywne). Środki z tych podatków mogłyby być przeznaczone na budowę lub tworzenie subsydiowanych mieszkań publicznych.

Dalsze mapowanie zasobów mieszkaniowych pod kątem zajętości mieszkań oraz tworzenie dodatkowych danych umożliwiłoby lepsze opisanie problemu mieszkań inwestycyjnych i jego skali. W tym kontekście można stosować różne instrumenty zachęcające dużych właścicieli do dywersyfikacji najmu dla różnych grup docelowych.

Należy również zapobiegać zawieraniu niepewnych umów najmu (np. krótkoterminowych) oraz wspierać stabilność najmu, w tym przegląd warunków podwyżek czynszów. Wsparcie tworzenia spółek i syndykatów najmu non-profit może również w tym pomóc. Zasady świadczenia krótkoterminowych usług mieszkaniowych w dużych miastach powinny być również fundamentalnie przeglądnięte.

W kontekście dalszego wsparcia różnorodności zasobów mieszkaniowych można wskazać wsparcie dla mieszkań komunalnych lub współpracujących, np. poprzez dotacje lub nowe modele finansowe wspierające tworzenie form mieszkaniowych non-profit lub pozarynku. Powinno to obejmować także wsparcie zasobów ludzkich w przygotowaniu projektów (np. w formie lokalnych centrów kontaktowych), zagospodarowanie gruntów w gminach oraz tworzenie analiz i wsparcia metodycznego. Podobnie można wspierać renowację pustych lub zaniedbanych nieruchomości. Mechanizmy te powinny być zapisane w ustawodawstwie i ujęte w wiążących strategiach.

3. Wsparcie społeczności, partycypacji i inkluzji społecznej

Skuteczny i autentyczny udział mieszkańców w planowaniu urbanistycznym, budownictwie i polityce mieszkaniowej jest jednym z najważniejszych narzędzi realizacji potrzeb mieszkańców w transformacji miast. Wzmacnia to wzajemne zaufanie, integralność i spójność społeczną. Należy zapewnić wielopoziomowy, zróżnicowany, staranny i inkluzyjny udział w rozwoju urbanistycznym – może w tym pomóc np. standaryzacja kluczowych punktów dla efektywnej partycypacji lub edukacja kluczowych aktorów w zakresie odpowiednich form uczestnictwa.

Z perspektywy społecznej trwałości mieszkalnictwa konieczne jest wspieranie inicjatyw lokalnych i sąsiedzkich, które pomagają tworzyć więzi sąsiedzkie i przywiązanie do miejsca, a często mają znaczący wpływ na utrzymanie i kształtowanie przestrzeni publicznych i innych terenów wspólnych.

Wsparcie inkluzji społecznej obejmuje również zapobieganie bezdomności. Tutaj można skupić się na rozwijaniu programów mieszkań wspieranych dla grup wrażliwych i zapobieganiu utracie mieszkania, a także na egzekwowaniu odpowiednich zasad przydziału mieszkań komunalnych lub publicznych dla konkretnych grup mieszkańców.



