



WNPiSM
UW



UNIwersYTET
EKONOMICZNY
W POZNANIU

SGH
Szkoła Główna
Handlowa
w Warszawie

RAPORT POKONFERENCYJNY

Konferencja naukowa

„Sytuacja Mieszkaniowa Studentów w Polsce”

Uniwersytet Warszawski, 17 października 2024 r.

Autorzy raportu:

Prof. dr hab. Marek Bryx

Dr hab., prof. UEP Piotr Lis

Dr hab., prof. UW Ryszard Szarfenberg

Dr hab. Aleksandra Zubrzycka – Czarnecka

Organizatorzy konferencji:

Uniwersytet Warszawski

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Szkoła Główna Handlowa w Warszawie

Warszawa, dnia 7 listopada 2024 r.



WNPiSM
UW



UNIwersytet
EKONOMICZNY
W POZNANIU

SGH
Szkoła Główna
Handlowa
w Warszawie

SPIS TREŚCI

1. Wstęp	3
2. Prelegenci.....	4
3. Opis konferencji.....	6
4. Ekonomiczne aspekty wynajmu mieszkań przez studentów. Omówienie wyników dotychczasowych badań oraz przegląd dostępnych danych statystycznych.....	8
5. Przybliżenie sytuacji ludzi młodych w krajach Europy Środkowo-Wschodniej (Czechy, Słowacja i Węgry)	21
6. Polityka mieszkaniowa wobec studentów. Odniesienie diskutowanego problemu do polityki mieszkaniowej w Polsce ze sformułowaniem rekomendacji dla niej	44
7. Dokumentacja fotograficzna.....	66
Załącznik 1 – program konferencji	73



Minister
Nauki



Ministerstwo Nauki
i Szkolnictwa Wyższego

Konferencja naukowa „Sytuacja Mieszkaniowa Studentów w Polsce” - zadanie finansowane w ramach umowy Nr MNiSW/2024/DAP/274 ze środków Ministra Nauki i Szkolnictwa Wyższego.



1. Wstęp

Sytuacja mieszkaniowa studentów w Polsce jest obecnie jednym z kluczowych problemów społecznych, który wymaga pilnej analizy i interwencji. Istnieje kilka istotnych powodów, dla których zorganizowanie konferencji naukowej poświęconej temu zagadnieniu było niezbędne.

Po pierwsze, wysokie ceny na rynku najmu w miastach akademickich stanowią poważną barierę dla młodych ludzi, którzy chcą kontynuować naukę na renomowanych uczelniach wyższych. Brak dostępnych opcji mieszkaniowych może prowadzić do rezygnacji z edukacji lub przenoszenia się na uczelnie zlokalizowane w tańszych miastach, co ogranicza możliwości akademickie i zawodowe studentów.

Dodatkowo sytuację komplikuje niewystarczająca liczba miejsc w akademikach. Zmusza to studentów do poszukiwania droższych alternatyw na wolnym rynku. Taka sytuacja nie tylko obciąża finansowo studentów, ale także wpływa na ich komfort i warunki życia, co może odbijać się na ich wynikach akademickich i zdrowiu psychicznym.

Ponadto, chociaż obserwujemy ogólny wzrost płac, młodzi ludzie wchodzący na rynek pracy nie otrzymują od razu wysokich wynagrodzeń. Początkowe zarobki nie są wystarczające, aby pokryć wysokie koszty najmu mieszkań, co dodatkowo pogarsza ich sytuację finansową i ogranicza możliwości samodzielnego utrzymania się podczas studiów.

Poza tym, brak odpowiedniego wsparcia państwa w zakresie mieszkaniowym może prowadzić do negatywnych konsekwencji, takich jak rezygnacja ze studiów lub zmiana uczelni przez studentów. Taka sytuacja ma dalekosiężne skutki zarówno dla indywidualnej przyszłości zawodowej studentów, jak i dla gospodarki narodowej, ponieważ ogranicza dostęp do wykwalifikowanej kadry w przyszłości.

Celem konferencji było zgromadzenie ekspertów, przedstawicieli uczelni oraz samych studentów z zamiarem: (1) analizy obecnej sytuacji mieszkaniowej studentów w Polsce; (2) wymiany doświadczeń i najlepszych praktyk z innych krajów Europy Środkowo-Wschodniej; (3) opracowania konkretnych rekomendacji dla polityki mieszkaniowej skierowanej do studentów.



WNPiSM
UW



UNIWERSYTET
EKONOMICZNY
W POZNANIU

SGH
Szkoła Główna
Handlowa
w Warszawie

2. Prelegenci

Do udziału w konferencji naukowej wraz z przygotowaniem i wygłoszeniem referatu/ przestawieniem go w ramach dyskusji zaproszeni zostali goście polscy oraz zagraniczni. Poniżej prezentujemy listę prelegentów oraz moderatorów sesji wraz z afiliacjami.

Prof. Adrienne Csizmady

(Institute for Sociology of the Center of Social Sciences, Hungarian Academy of Sciences
Centre of Excellence Budapest, Hungary)

Prof. Selma Muhič Dizdarevič

(Faculty of Humanities, Charles University, Department of Applied Social Sciences, Civil
Society Studies, Czechia)

Prof. David Cole

(Matej Bel University in Banská Bystrica, Slovakia)

Dr hab., prof. UW Ryszard Szarfenberg

(Uniwersytet Warszawski, Warszawa)

Dr hab. Aleksandra Zubrzycka-Czarnecka

(Uniwersytet Warszawski, Warszawa)

Dr Izabela Rudzka

(Szkoła Główna Handlowa w Warszawie, Warszawa)

Dr Karolina Nowak

(Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Poznań)

Dr Zuzanna Rataj

(Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Poznań)

Dr Katarzyna Suszyńska

(Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Poznań)

Dr hab. prof. UEP Piotr Lis

(Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Poznań)

Dr Anna Mazurczak

(Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Poznań)



WNPiSM
UW



UNIwersYTET
EKONOMICZNY
W POZNANIU

SGH
Szkoła Główna
Handlowa
w Warszawie

Dr Łukasz Strączkowski
(Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Poznań)

Dr hab. Sławomir Palicki
(Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Poznań)

Dr hab. prof. UAM Barbara Maćkiewicz
(Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, Poznań)

Prof. dr hab. Marek Bryx
(Szkoła Główna Handlowa w Warszawie, Warszawa)

Dr inż. Władysław W. Skarżyński
(Kancelarz Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie, Warszawa)

Dr Anna Piętka
(Szkoła Główna Handlowa w Warszawie, Warszawa)

Paweł Traczewski
(student Szkoła Główna Handlowa w Warszawie, Warszawa)

Kacper Król
(student Szkoła Główna Handlowa w Warszawie, Warszawa)

Sylwia Rogalska
(Dyrektor sprzedaży i marketingu Student Depot)



3. Opis konferencji

Program naukowy konferencji został opracowany przez Komitet Organizacyjny w składzie: dr hab. Aleksandra Zubrzycka-Czarnecka (Wydział Nauk Politycznych i Studiów Międzynarodowych, Uniwersytet Warszawski), dr hab. prof. UEP Piotr Lis (Instytut Ekonomii, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu) oraz prof. dr hab. Anna Szelałowska (Kolegium Nauk o Przedsiębiorstwie, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie). Członkowie Komitetu wraz z moderatorami poszczególnych sesji (w tym: dr hab. prof. UW Ryszard Szarfenberg oraz prof. dr hab. Marek Bryx), czuwali nad poziomem naukowym prezentowanych referatów/prezentacji jako głosów w dyskusji. Konferencja przyczyniła się do znacznego wzrostu wiedzy uczestników w zakresie sytuacji mieszkaniowej studentów w Polsce oraz w Europie Środkowo-Wschodniej. W konferencji wzięło udział ponad 30 uczestników, baczy i studentów, w tym 19 prelegentów, będących równocześnie aktywnymi uczestnikami sesji konferencyjnych.

Konferencja rozpoczęła się oficjalnym otwarciem, którego dokonał Dziekan Wydziału Nauk Politycznych i Studiów Międzynarodowych Uniwersytetu Warszawskiego dr hab. Daniel Przystek. Następnie uczestników konferencji przywitał dr hab. Andrzej Szeptycki, Podsekretarz stanu, Ministerstwo Nauki i Szkolnictwa Wyższego.

Pierwsza sesja dotyczyła sytuacji mieszkaniowej studentów w Europie Środkowo-Wschodniej i była prowadzona przez prof. R. Szarfenberga oraz dr hab. A. Zubrzycką-Czarnecką. Przedstawiono trzy referaty: profesor Adrienne Csizmady z Węgier omówiła innowacyjne rozwiązania mieszkaniowe w kraju, podkreślając potrzeby „pokolenia najmu/ *Generation Rent*”; profesor Selma Muhić Dizdarevič z Czech poruszyła problematykę mieszkań dla społeczności romskiej, analizując perspektywy tej społeczności, organizacji non-profit oraz właścicieli nieruchomości, profesor David Cole ze Słowacji zaprezentował wyniki 12-letniego badania na temat aspiracji mieszkaniowych absolwentów. Sesja została zakończona dyskusją.

Po przerwie kawowej odbyła się druga sesja, poświęcona ekonomicznym aspektom wynajmu mieszkań przez studentów. Moderatorem był dr hab. prof. UEP P. Lis. W czasie tej sesji dr Izabela Rudzka z SGH przedstawiła analizę zmian w sytuacji mieszkaniowej polskich



WNPiSM
UW



UNIwersytet
EKONOMICZNY
W POZNANIU

SGH
Szkoła Główna
Handlowa
w Warszawie

studentów na przestrzeni ostatnich lat. Kolejny referat, przygotowany przez zespół z Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu (dr Karolina Nowak, dr Zuzanna Rataj, dr Katarzyna Suszyńska, dr hab. prof. UEP Piotr Lis), omawiał wybory mieszkaniowe studentów oraz bariery ekonomiczne i społeczne, które napotykają oni na rynku najmu. W innym referacie, badacze z UEP (dr Anna Górka, dr Anna Mazurczak, dr hab. Sławomir Palicki, dr Łukasz Strączkowski) analizowali oczekiwania studentów względem możliwości na rynku najmu. Następnie dr hab. prof. UAM Barbara Maćkiewicz skupiła się na sytuacji mieszkaniowej zagranicznych studentów na przykładzie Poznania.

Po briefingu prasowym oraz lunchu, odbyła się ostatnia część konferencji, która dotyczyła polityki mieszkaniowej wobec studentów. Moderatorem dyskusji był prof. dr hab. Marek Bryx. W tej części wypowiedzieli się między innymi: dr inż. Władysław W. Skarżyński, kanclerz SGGW, oraz przedstawiciele SGH (dr Anna Piętka i dr Izabela Rudzka). Do dyskusji włączyli się także studenci oraz przedstawiciel firmy Student Depot.



4. Ekonomiczne aspekty wynajmu mieszkań przez studentów. Omówienie wyników dotychczasowych badań oraz przegląd dostępnych danych statystycznych

4.1. Wstęp

W panelu drugim zatytułowanym „Ekonomiczne aspekty wynajmu mieszkań przez studentów”, prowadzonym przez dr hab. Piotra Lisa, prof. UEP, zaprezentowane zostały cztery referaty omawiające wyniki badań z trzech ośrodków akademickich, tj. Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie, Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu (dwa badania) oraz Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu.

Wprowadzając do badań prezentowanych w panelu wydaje się zasadne przedstawienie podstawowej charakterystyki studentów w Polsce. Z danych Głównego Urzędu Statystycznego pt. „Szkolnictwo wyższe w roku akademickim 2023/2024” z 17 czerwca 2024 r. wynika, że liczba studentów w roku akademickim 2023/24 wynosi 1,245 mln osób zmniejszając się z poziomu 1,405 mln w r.a. 2015/16. W przypadku absolwentów zaobserwowano systematyczny spadek – ich liczba zmniejszyła się z 365 tys. w r.a. 2015/16 do 292 tys. w r.a. 2022/23. Kobiety studentki stanowiły 59% wszystkich studiujących. Na studiach stacjonarnych studiowało 64%, pozostałe 36% studiowało na studiach niestacjonarnych. Podobnie studia I stopnia wybierało 61% wszystkich studentów, podczas gdy na studiach drugiego stopnia kształciło się prawie 20% studentów, a na magisterskich jednolitych około 19%. Najwięcej osób studiowało w województwie mazowieckim, najmniej w województwie lubuskim.

4.2. Sytuacja mieszkaniowa polskich studentów na przestrzeni ostatnich lat - dr Izabela Rudzka, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie

W pierwszej prezentacji dr Izabela Rudzka ze Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie zidentyfikowała i oceniła „Sytuację mieszkaniową polskich studentów na przestrzeni ostatnich lat”. Sytuacja mieszkaniowa studentów w Polsce jest jednym z kluczowych wyzwań społecznych i infrastrukturalnych wpływających na warunki kształcenia i jakość życia młodych ludzi. W ostatnich latach temat ten stał się przedmiotem protestów i dyskusji, a także analiz eksperckich. Problemy związane z zakwaterowaniem studentów dotyczą zarówno dostępności, jak i standardu miejsc oferowanych przez uczelnie oraz rynek prywatny.



Dr Izabela Rudzka podkreśliła, że w Polsce akademiki można podzielić na dwie główne kategorie: publiczne, zarządzane przez uczelnie, oraz prywatne, oferowane przez instytucje komercyjne. Miejsca w akademikach publicznych są przyznawane według określonych kryteriów, takich jak odległość od miejsca zamieszkania (zwykle powyżej 40 km) oraz dochody rodziny. Ceny w akademikach publicznych wahają się od 500 do 900 zł miesięcznie, co jest stosunkowo niskim kosztem w porównaniu z ofertą prywatną, gdzie miesięczne opłaty mogą sięgać 1000-2500 zł. Liczba miejsc w akademikach spada z roku na rok z powodu modernizacji budynków oraz zamykania tych w złym stanie technicznym. W latach 2019-2023 liczba miejsc w publicznych akademikach zmniejszyła się drastycznie. W 2022 roku zarejestrowano jedynie 444 publicznych akademików, oferujących łącznie około 115 tysięcy miejsc. Prywatne akademiki, chociaż ich liczba rośnie, wciąż nie zaspokajają potrzeb studentów, oferując około 13 tysięcy miejsc, co stanowi tylko około 1% ogólnego zapotrzebowania.

Tabela 1. Wybrane statystyki w zakresie sytuacji mieszkaniowej polskich studentów

2019	2020	2021	2022	2023
Domy studenckie w Polsce				
471	464	456	444	443
Miejsca w domach studenckich w Polsce				
123 085	117 522	112 430	115 285	115 189
Studenci korzystający z domów studenckich w Polsce				
85 878	48 469	71 194	76 960	82 613
Studenci korzystający z domów studenckich w % ogółu studentów				
7,1	4,0	5,8	6,3	6,6

Źródło: Główny Urząd Statystyczny, <https://bdl.stat.gov.pl/bdl>

Zdaniem dr Izabeli Rudzkiej statystyki pokazują, że dostępność miejsc zakwaterowania w akademikach jest w stanie zaspokoić jedynie około 7-10% studentów. Średnia europejska wynosi 13%, co wskazuje na znaczne zapóźnienie Polski w tym zakresie. Problem ten szczególnie dotyczy dużych miast, takich jak Warszawa, która przyciąga najwięcej studentów w kraju, a także jest jednym z głównych ośrodków akademickich w Europie. Mimo że Warszawa notuje wzrost liczby prywatnych inwestycji w akademiki, dostępność miejsc nadal pozostaje problematyczna.

W opinii dr Izabeli Rudzkiej brak dostatecznej liczby miejsc zakwaterowania oraz wysokie koszty życia w miastach akademickich przyczyniają się do trudności finansowych studentów. Z badań wynika, że brak zakwaterowania może wpływać na decyzję



WNPiSM
UW



UNIWERSYTET
EKONOMICZNY
W POZNANIU

SGH
Szkoła Główna
Handlowa
w Warszawie

o kontynuowaniu studiów, co potwierdzają sygnały płynące od uczestników protestów. Według szacunków, nawet 1/3 studentów rezygnuje z nauki z powodów ekonomicznych, w tym braku dostępu do taniego zakwaterowania.

W porównaniu do innych krajów europejskich, Polska wypada słabo pod względem dostępności zakwaterowania dla studentów. Programy takie jak Erasmus i rosnąca międzynarodowa mobilność studentów dodatkowo zwiększają zapotrzebowanie na miejsca zakwaterowania, co stanowi wyzwanie dla rynku mieszkaniowego. Zdaniem dr Izabeli Rudzkiej, aby zaspokoić potrzeby mieszkaniowe studentów, konieczne jest podjęcie działań na poziomie polityki publicznej oraz wsparcie inicjatyw prywatnych. Potrzebne są szczegółowe badania faktycznych potrzeb studentów oraz przegląd obecnych regulacji dotyczących przyznawania miejsc w akademikach. Wprowadzenie bardziej elastycznych i dostosowanych do realiów kryteriów oraz zwiększenie inwestycji w infrastrukturę mieszkaniową mogłyby poprawić sytuację. Dalsze badania i współpraca między uczelniami a instytucjami prywatnymi mogą przyczynić się do poprawy dostępności miejsc zakwaterowania oraz zmniejszenia liczby studentów zmuszonych do zamieszkiwania z rodzicami lub w nieodpowiednich warunkach. To z kolei mogłoby pozytywnie wpłynąć na wskaźniki ukończenia studiów i poprawić sytuację młodych ludzi na rynku pracy.

Podsumowując, dr Izabela Rudzka stwierdza, że sytuacja mieszkaniowa studentów w Polsce jest złożonym problemem wymagającym uwagi i współpracy wielu podmiotów. Wzrost liczby miejsc w akademikach oraz poprawa ich standardu mogą znacząco przyczynić się do podniesienia jakości życia studentów i ułatwienia im kontynuowania edukacji w sprzyjających warunkach.

Na podstawie prezentacji dr Izabeli Rudzkiej można sformułować **kilka szczegółowych rekomendacji**. Istotne jest dążenie w polityce mieszkaniowej do podjęcia działań na rzecz zwiększenia liczby miejsc w akademikach publicznych i prywatnych poprzez modernizację istniejących budynków oraz wspieranie inwestycji w nowe obiekty, aby sprostać rosnącym potrzebom studentów, zwłaszcza w największych ośrodkach akademickich. Należy zaktualizować kryteria przyznawania miejsc w akademikach, uwzględniając obecne warunki ekonomiczne oraz realne koszty życia, co pozwoli na bardziej sprawiedliwą i efektywną alokację miejsc. Warto wprowadzić programy wsparcia finansowego i socjalnego dla studentów o niższych dochodach, aby zwiększyć ich szanse na stabilne zakwaterowanie. Istotne



jest rozwinięcie współpracy z sektorem prywatnym, m.in. poprzez partnerstwa publiczno-prywatne, które mogą przyczynić się do budowy i zarządzania nowoczesnymi akademikami. Zaleca się również prowadzenie szczegółowych badań socjologicznych i ekonomicznych dotyczących rzeczywistych potrzeb mieszkaniowych studentów, aby lepiej zrozumieć czynniki wpływające na ich decyzje oraz zidentyfikować przeszkody stojące na drodze do samodzielności mieszkaniowej. Ważne jest promowanie akademików jako atrakcyjnej formy zakwaterowania poprzez kampanie informacyjne oraz działania obalające stereotypy, aby zwiększyć zainteresowanie studentów. Ostatecznie należy skupić się na regularnym monitorowaniu sytuacji, aktualizowaniu danych o dostępnych miejscach oraz wprowadzaniu programów wsparcia dla prywatnych właścicieli mieszkań, co może pomóc w poszerzeniu oferty niedrogich lokali na rynku wynajmu studenckiego.

4.3. Czy studenci mają wybór? Ekonomiczno-społeczne uwarunkowania najmu studenckiego (oczekiwania vs bariery) – studium przypadku: dr Karolina Nowak, dr Zuzanna Rataj, dr Katarzyna Suszyńska, dr hab. Piotr Lis, prof. UEP, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

W kolejnej części panelu zespół z Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu w składzie dr Karolina Nowak, dr Zuzanna Rataj, dr Katarzyna Suszyńska, dr hab. Piotr Lis, prof. UEP, zaprezentował referat pt. „Czy studenci mają wybór? Ekonomiczno-społeczne uwarunkowania najmu studenckiego (oczekiwania vs bariery) – studium przypadku”. Problematyka wyborów mieszkaniowych studentów odzwierciedla szersze trendy społeczne i ekonomiczne w Polsce. Zespół badawczy z Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu podjął się zbadania, czy studenci mają rzeczywisty wybór w kwestii zamieszkania i jakie bariery napotykają przy realizacji swoich planów mieszkaniowych. Badanie to miało na celu nie tylko zrozumienie preferencji mieszkaniowych studentów, ale również identyfikację kluczowych uwarunkowań społeczno-ekonomicznych, które wpływają na ich decyzje. Badanie zostało przeprowadzone na Uniwersytecie Ekonomicznym w Poznaniu. Chodziło o określenie oczekiwań studentów względem zamieszkania, barier napotykanych podczas poszukiwań odpowiedniego lokum oraz rzeczywistej sytuacji mieszkaniowej.

Rysunek 1. Oczekiwania/bariery - wyróżnione wymiary

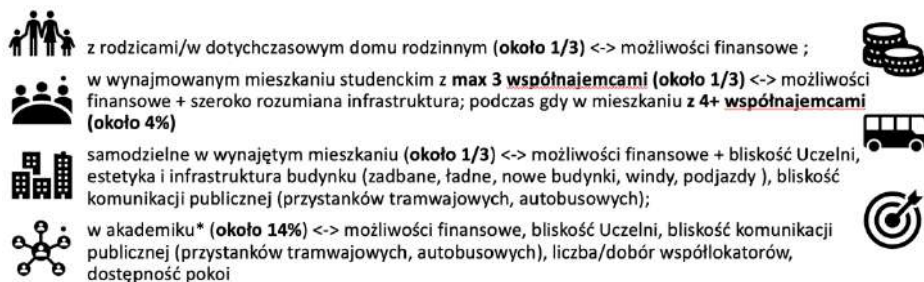


Źródło: Opracowanie na podstawie prezentacji Lis, Nowak, Rataj, Suszyńska, 2024.

W badaniu ankietowym, przeprowadzonym w październiku 2024 roku, uczestniczyło 1032 studentów, co stanowiło 13% całej populacji uczelni. Uzyskane dane pozwoliły na przeprowadzenie analiz przy założeniu 3% błędu prognozy, co nadaje wynikowi reprezentatywność. Respondenci to głównie studenci stacjonarni, w przedziale wiekowym 19-24 lat, z dominującą grupą pierwszorzoczników. Zdecydowana większość pochodziła z Poznania, co podkreśla lokalny charakter uczelni. Taki profil uczestników wpłynął na wyniki, szczególnie w kontekście preferencji i oczekiwań względem zamieszkania.

W opinii zespołu badawczego studenci już przed rozpoczęciem studiów mieli określone wyobrażenia o swoim przyszłym miejscu zamieszkania. Wyniki pokazały, że: około 1/3 z nich planowało pozostać w domu rodzinnym w czasie studiów, co wynikało głównie z ograniczeń finansowych. Większość preferowała mieszkanie ze współlokatorami, ale z wyraźnym ograniczeniem liczby współlokatorów do trzech osób. Około 1/3 studentów chciało zamieszkać samodzielnie, co często nie było możliwe ze względu na koszty. Podstawową barierą dla studentów były kwestie finansowe, co potwierdziły również wcześniejsze badania i raporty. Inne przeszkody obejmowały: zbyt dużą odległość od uczelni, niewystarczającą estetykę i standard budynku, problemy z doborem współlokatorów, brak prywatnej przestrzeni, konieczność doposażenia mieszkania.

Rysunek 2. Plany (oczekiwania) mieszkaniowe przed rozpoczęciem studiów

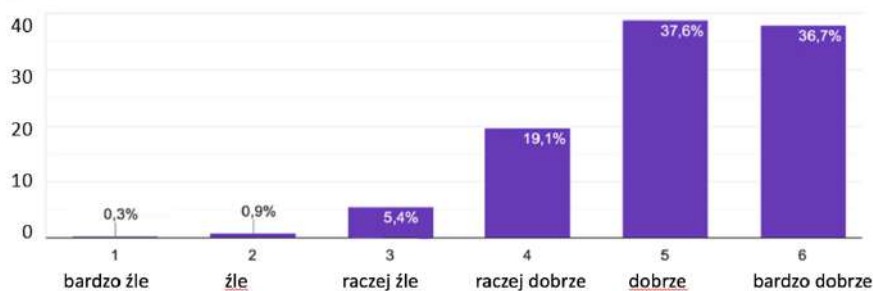


Źródło: Opracowanie na podstawie prezentacji Lis, Nowak, Rataj, Suszyńska, 2024.



Wyniki badań wskazały, że 1/3 studentów mieszkała z rodzicami, a 1/5 wynajmowała mieszkanie ze współlokatorami. Samodzielne zamieszkiwanie było wyborem tylko dla 1/8 studentów. Bliskość uczelni i dobra infrastruktura komunikacyjna okazały się istotnymi czynnikami przy wyborze miejsca zamieszkania, co pokazało zmianę w hierarchii priorytetów w stosunku do początkowych oczekiwań. Dominującym źródłem finansowania wydatków mieszkaniowych był portfel rodziców, który pokrywał około 3/5 kosztów. Dochody z tytułu pracy obejmowały prawie 1/3 finansowania, a stypendia i inne źródła miały marginalne znaczenie. Co ciekawe, żaden z badanych studentów nie zadeklarował korzystania z kredytu studenckiego, co kontrastuje z praktykami powszechnymi w krajach Europy Zachodniej. Mimo rozbieżności między oczekiwaniami a rzeczywistością, prawie 2/3 studentów było zadowolonych z obecnej sytuacji mieszkaniowej. To zaskakujący wynik, który wskazuje na adaptacyjną postawę studentów oraz akceptację zastanej sytuacji.

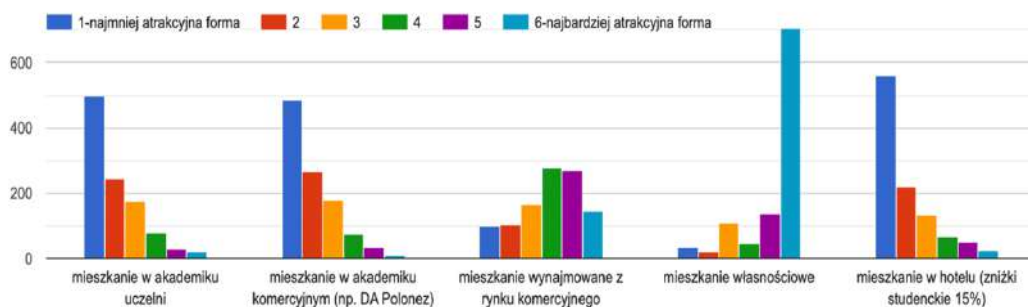
Rysunek 3. Aktualna sytuacja mieszkaniowa respondentów



Źródło: Opracowanie na podstawie prezentacji Lis, Nowak, Rataj, Suszyńska, 2024.

Badania zespołu potwierdziły, że studenci preferują posiadanie mieszkania na własność. Prawie 4/5 ankietowanych wskazało chęć zakupu mieszkania jako idealne rozwiązanie, co pokrywa się z ogólnopolskimi trendami.

Rysunek 4. Sytuacja mieszkaniowa badanych: stosunek do własności



Źródło: Opracowanie na podstawie prezentacji Lis, Nowak, Rataj, Suszyńska, 2024.



Wyniki badań ukazały, że choć studenci mają pewne wyobrażenia o swoim mieszkaniu studenckim, rzeczywistość często weryfikuje ich oczekiwania z powodu barier finansowych. Zmiany w stosunku do początkowych planów wskazują na istotność czynników ekonomicznych i lokalizacyjnych. Pomimo trudności, poziom satysfakcji studentów pozostaje wysoki, co może wskazywać na zdolność do adaptacji i realistyczne podejście do sytuacji mieszkaniowej.

Na podstawie prezentacji zespołu badawczego dr Karoliny Nowak, dr Zuzanny Rataj, dr Katarzyny Suszyńskiej, dr hab. Piotra Lisa, prof. UEP można sformułować **kilka rekomendacji**. Zespół bardzo silnie postuluje rozszerzenie badań na inne uczelnie oraz uwzględnienie studentów zagranicznych. Mogłoby to dostarczyć bardziej wszechstronnych danych na temat wyborów mieszkaniowych w kontekście całego kraju. Ponadto, zdaniem zespołu warto rozważyć wprowadzenie dodatkowych form wsparcia finansowego dla studentów, które pozwoliłyby na większą samodzielność mieszkaniową. Zespół podkreśla znaczenie wszelkich inicjatyw związanych z wynajmem współdzielonym w grupie docelowej studentów, co mogłoby obniżyć koszty utrzymania i poprawić dostępność mieszkań.

4.4. Oczekiwania versus możliwości studentów na rynku najmu - dr Anna Górka, dr Anna Mazurczak, dr hab. Sławomir Palicki, dr Łukasz Strączkowski, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

W trzeciej części wystąpił zespół w składzie dr Anna Mazurczak, dr hab. Sławomir Palicki i dr Łukasz Strączkowski z Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu z referatem pt. „Oczekiwania versus możliwości studentów na rynku najmu”. Zagadnienie wyboru mieszkań przez studentów ma szerokie implikacje zarówno na poziomie indywidualnym, jak i makroekonomicznym. Studenci są jedną z najbardziej mobilnych grup społecznych, a ich decyzje mieszkaniowe wpływają na rynek nieruchomości, rozwój miast oraz przyszłe trendy demograficzne. Zrozumienie ich preferencji, motywacji oraz przeszkód, z jakimi się spotykają, jest kluczowe dla tworzenia polityki mieszkaniowej i edukacyjnej.

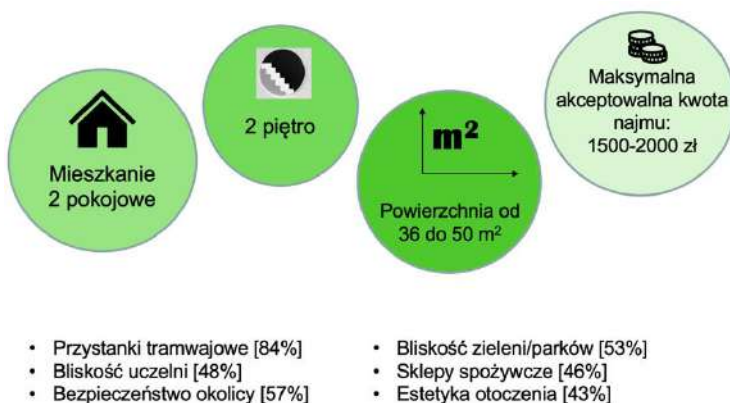
Zespół badawczy podkreślił znaczenie zmian demograficznych w Polsce. Najnowsze prognozy demograficzne wskazują na drastyczny spadek liczby ludności w Polsce do około 30 milionów w 2060 roku. Starzejące się społeczeństwo niesie ze sobą wyzwania związane z zabezpieczeniem emerytalnym, co wpływa również na preferencje młodych ludzi dotyczące



posiadania własnych nieruchomości. Posiadanie mieszkania staje się formą kapitału na przyszłość, umożliwiającą elastyczne decyzje finansowe, takie jak sprzedaż lub zamiana mieszkania na mniejsze w celu uzyskania środków finansowych.

Badania przeprowadzone na Uniwersytecie Ekonomicznym w Poznaniu oraz w innych ośrodkach akademickich pozwalają zidentyfikować kluczowe aspekty wpływające na wybory mieszkaniowe studentów. Preferencje te są kształtowane przez szereg czynników, m.in. finanse, bezpieczeństwo i estetyka oraz bliskość infrastruktury. Wydatki na mieszkanie stanowią główny element decydujący o wyborze miejsca zamieszkania. Średnie koszty najmu w Poznaniu stanowią nawet 3/5 dochodów osób zarabiających minimalną krajową, co znacznie przekracza bezpieczny poziom 30% dochodów przeznaczanych na czynsz. Z kolei znaczenie bezpieczeństwa i estetyki jest szczególnie widoczne wśród studentek, co podkreśla potrzebę uwzględnienia aspektów społecznych w analizach rynku. Prawie 4/5 studentów uważa, że najem nie zapewnia im poczucia bezpieczeństwa porównywalnego z posiadaniem własnego mieszkania. Estetyka i nowoczesność mieszkań zyskują na znaczeniu, co wpływa na ich atrakcyjność. Ponadto, dostępność komunikacji miejskiej, przystanków tramwajowych i autobusowych to priorytet dla ponad 4/5 studentów. Takie położenie pozwala im wynajmować tańsze mieszkania na obrzeżach miasta, zapewniając jednocześnie dogodny dojazd na uczelnię.

Rysunek 5. Mieszkanie dla studenta



Źródło: Opracowanie na podstawie prezentacji Górski, Mazurczak, Palicki, Strączkowski, 2024.

Zespół badawczy podkreślił znaczenie nowoczesnych technologii na wybory mieszkaniowe. Nowoczesne technologie zyskują coraz większą popularność wśród studentów. Z badania wynikało, że ponad 3/5 studentów wskazało, iż systemy alarmowe i monitoring wpływają na ich decyzję o wyborze mieszkania. Ponadto, aspekty związane z oszczędnością energii, takie jak wysokiej klasy izolacja i systemy *smart home*, przyciągają uwagę



3/5 respondentów, ze względu na obniżenie kosztów eksploatacyjnych. Z kolei systemy związane z ogrzewaniem i klimatyzacją, razem z nowoczesnym oświetleniem, które pozwalają na zdalne sterowanie i automatyczne regulowanie zużycia energii, są coraz częściej pożądane przez respondentów.

Wyniki badań zespołu wskazują na rozbieżność między rzeczywistością a wyobrażeniami studentów dotyczącymi akademików. Mimo że uczelnie publiczne, takie jak Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, dysponują dobrze utrzymanymi domami studenckimi, panuje stereotyp akademików jako miejsc o niskim standardzie, co zniechęca studentów do aplikowania. W praktyce pokoje jedno- i dwuosobowe stają się normą, a akademiki oferują coraz więcej udogodnień, takich jak strefy cichej nauki czy przestrzenie wspólne.

Zespół badawczy podkreślił problemy z przyznawaniem miejsc w akademikach. System przyznawania miejsc w akademikach oparty na kryteriach dochodowych i odległościowych budzi kontrowersje. Okazuje się, że często preferowane są osoby z rodzin, które prowadzą działalność gospodarczą, ze względu na możliwość manipulacji przy wykazywaniu dochodów. Tymczasem studenci z rodzin o faktycznie niskich dochodach, pracujących na umowach o pracę, mogą zostać wykluczeni z tego systemu.

Zespół badawczy porównał akademiki publiczne i prywatne. Koszty zakwaterowania w akademikach publicznych są znacznie niższe niż w prywatnych, co czyni je bardziej dostępnymi dla studentów z ograniczonym budżetem. Mimo to studenci często wybierają wynajem mieszkań na rynku komercyjnym, aby zapewnić sobie większą prywatność i mniej restrykcyjne zasady.

Analiza danych wykazała, że preferencje mieszkaniowe różnią się w zależności od płci. Kobiety częściej zwracają uwagę na bezpieczeństwo, estetykę oraz bliskość terenów zielonych. Zmieniające się role społeczne i wzrastająca liczba studiujących kobiet mogą mieć wpływ na kształtowanie się rynku nieruchomości studenckich w przyszłości, gdzie większy nacisk będzie kładziony na komfort i bezpieczeństwo.

Konkludując, badania zespołu potwierdziły, że studenci mają ograniczoną swobodę wyboru na rynku najmu, co wynika głównie z barier finansowych i stereotypowego postrzegania akademików. Zmiany w polityce mieszkaniowej, takie jak wprowadzenie bardziej przejrzystych zasad przyznawania miejsc w akademikach oraz zwiększenie inwestycji w nowoczesne technologie i infrastrukturę, mogą poprawić sytuację studentów. Rozważenie



WNPiSM
UW



UNIwersYTET
EKONOMICZNY
W POZNANIU

SGH
Szkoła Główna
Handlowa
w Warszawie

zwiększenia dostępności programów wsparcia finansowego oraz rozwinięcie nowoczesnych rozwiązań w akademikach może także zwiększyć ich atrakcyjność i przyciągnąć większą liczbę studentów. Zrozumienie i uwzględnienie specyfiki płci w preferencjach mieszkaniowych może przyczynić się do lepszego dostosowania oferty mieszkań do potrzeb studentów, zwiększając tym samym ich zadowolenie i poziom komfortu życia.

4.5. Sytuacja mieszkaniowa zagranicznych studentów w Polsce - dr hab. Barbara Maćkiewicz, prof. UAM, Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu

W ostatniej części panelu drugiego swoje badania przedstawiła dr hab. Barbara Maćkiewicz, prof. UAM, z Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu w referacie pt. „Sytuacja mieszkaniowa zagranicznych studentów w Polsce”. Sytuacja mieszkaniowa studentów zagranicznych w Polsce, a w szczególności na Uniwersytecie im. Adama Mickiewicza (UAM) w Poznaniu, jest zagadnieniem złożonym i wieloaspektowym. W ramach prezentacji przedstawiono wyniki nowych badań przeprowadzonych wśród studentów zagranicznych, w tym uczestników programu Erasmus oraz innych umów bilateralnych, które dostarczają cennych informacji o preferencjach, trudnościach i zadowoleniu z warunków zakwaterowania. Wyniki badań opierają się na ankietach oraz wywiadach przeprowadzonych z pracownikami instytucji zajmujących się wynajmem mieszkań.

Badanie objęło 602 studentów zagranicznych przebywających na UAM w Poznaniu, z czego 78 studentów odpowiedziało na ankietę, co stanowiło 13% próby – wynik zgodny z minimalnymi standardami badawczymi. Badanie uzupełniono o dane statystyczne i informacje z wywiadów z osobami odpowiedzialnymi za zarządzanie akademikami i wynajem mieszkań.

Z badań prof. Barbary Maćkiewicz wynika, że zdecydowana większość studentów zagranicznych (ponad 50%) mieszka w akademikach publicznych. Około jedna trzecia studentów wynajmuje mieszkania na rynku prywatnym, a jedynie 3% mieszka w prywatnych akademikach, takich jak Student Depot. W ramach procesu aplikacji o akademik 2/3 studentów programu Erasmus Plus otrzymało miejsce w akademiku publicznym w poprzednich latach, choć w bieżącym roku odsetek ten spadł do 3/5. Spośród wszystkich studentów objętych badaniem, 1/2 otrzymało miejsce w akademiku. Pozostali albo aplikowali zbyt późno, albo wybrali inne formy zakwaterowania, np. prywatne apartamenty. Ponad 4/5 studentów mieszka



WNPiSM
UW



UNIwersytet
EKONOMICZNY
W POZNANIU

SGH
Szkoła Główna
Handlowa
w Warszawie

z innymi osobami, podkreślając korzyści socjalizacyjne i finansowe. Tylko nieco ponad 1/10 mieszka samodzielnie, co często wynika z potrzeby większej prywatności, a czasem z losowego przydziału miejsca. Studenci zagraniczni często cenią sobie towarzystwo, co jest związane z aspektami kulturowymi i potrzebą integracji.

Wśród czynników wpływających na wybór zakwaterowania prof. Barbara Maćkiewicz podkreśla, że najważniejszy jest koszt wynajmu, który determinuje decyzje większości studentów. Kolejne istotne aspekty to bliskość komunikacji miejskiej, infrastruktura edukacyjna oraz dostępność miejsc do nauki. Bliskość centrum miasta i „studencka atmosfera” były mniej istotne, co wskazuje na zróżnicowane potrzeby i oczekiwania tej grupy.

W zakresie zadowolenia z zakwaterowania większość studentów była zadowolona z warunków zamieszkania, szczególnie doceniając nowoczesne akademiki, takie jak Meteor oraz Student Depot. Czystość, komfort i przyjazna atmosfera były często podkreślane w wypowiedziach. Niezadowolenie dotyczyło głównie starszych, mniej nowoczesnych akademików publicznych oraz wynajętych mieszkań, które były krytykowane za niską jakość infrastruktury i brak wspólnych przestrzeni. Studenci krytykowali warunki higieniczne i problemy z sanitariatami w starszych akademikach publicznych. W szczególności akademik Babilon został negatywnie oceniony za stan łazienek i ogólny poziom utrzymania czystości. W przypadku wynajmowanych mieszkań studenci skarżyli się na brak przestrzeni wspólnych i słabe warunki, takie jak symboliczna kuchnia czy wąskie korytarze przerobione na pokoje.

Rysunek 6. Wyniki odpowiedzi na pytanie dlaczego mieszkasz z kimś?

WYNIKI

The price of the room suited me and I am always happy for new colleagues. My roommate is from Poland

Well, I can't afford more. I found the room on Facebook and my roommates are students as well

I don't want to be alone and I don't want to pay a lot because I prefer spending my money for different things

Cheaper and to socialize

My room for 2 persons. I live with my groupmate. This is convenient as I don't feel alone with her

Mainly because that's what I found at a reasonable rent, but also because I don't feel comfortable living totally alone

Because it was cheaper and also because I like meeting people and living together

Źródło: Opracowanie na podstawie prezentacji Maćkiewicz, 2024 r.



Studenci zagraniczni na UAM w Poznaniu mają zróżnicowane preferencje i potrzeby mieszkaniowe. Koszt zakwaterowania jest kluczowym czynnikiem przy wyborze miejsca zamieszkania, jednak studenci cenią również towarzystwo i możliwość socjalizacji. Zdecydowana większość studentów mieszka w akademikach publicznych, mimo że wielu aplikujących na ostatnią chwilę lub preferujących większą prywatność decyduje się na rynek prywatny.

W celu poprawy sytuacji mieszkaniowej studentów zagranicznych **warto rozważyć** inwestycje w modernizację starszych akademików, aby podnieść ich standard. Ponadto, ważne jest promowanie akademików jako miejsc sprzyjających zarówno nauce, jak i integracji społecznej. Powinno dążyć się do zwiększenia liczby miejsc w nowoczesnych akademikach z uwzględnieniem preferencji dotyczących prywatnych pokoi. Istotna jest dalsza analiza czynników kulturowych wpływających na preferencje mieszkaniowe studentów, co może pomóc w lepszym dostosowaniu oferty do ich potrzeb. Przy podejmowaniu decyzji o rozwoju infrastruktury studenckiej warto również uwzględnić wyniki ankiet dotyczących zadowolenia z zakwaterowania, aby zidentyfikować kluczowe obszary do poprawy.

4.6. Podsumowanie

Drugi panel pt. „Ekonomiczne aspekty wynajmu mieszkań przez studentów”, składający się z czterech wyżej omówionych prezentacji wyników badań, można podsumować próbą sformułowania głównych wniosków.

Ekonomiczne aspekty wynajmu mieszkań przez studentów stanowią istotny element, który znacząco wpływa na ich życie oraz decyzje o kontynuowaniu nauki. Prezentacje przedstawione w panelu drugim podkreślają, że polski rynek mieszkaniowy dla studentów jest niedostosowany do rosnących potrzeb, zarówno pod względem liczby dostępnych miejsc, jak i ich standardu. W Polsce liczba miejsc w akademikach publicznych sukcesywnie spada, co wynika z modernizacji budynków oraz ich zamykania z powodu złego stanu technicznego. Prywatne akademiki, mimo wzrostu liczby obiektów, wciąż nie są w stanie zaspokoić zapotrzebowania studentów, oferując jedynie marginalny procent dostępnych miejsc. Problemy te są szczególnie widoczne w dużych ośrodkach akademickich, takich jak Warszawa, gdzie koszty zakwaterowania są wysokie, a dostępność miejsc ograniczona.

Główne **rekomendacje** wynikające z prezentowanych wyników badań powinny



obejmować następujące działania:

1. Zwiększenie inwestycji publicznych i prywatnych w infrastrukturę mieszkaniową dla studentów, co pomoże zwiększyć dostępność miejsc w akademikach i poprawić ich standard. Modernizacja istniejących budynków oraz budowa nowych, nowoczesnych (z pokojami jednoosobowymi) akademików powinny stać się priorytetem, aby sprostać rosnącym potrzebom studentów.
2. Promowanie współpracy między sektorem publicznym a prywatnym, aby zwiększyć liczbę miejsc w nowoczesnych akademikach i podnieść ich standard. Partnerstwa publiczno-prywatne mogą przyczynić się do dynamiczniejszego rozwoju infrastruktury studenckiej.
3. Aktualizacja kryteriów przyznawania miejsc w akademikach, tak aby lepiej odzwierciedlały aktualne warunki ekonomiczne i potrzeby studentów. Zmiany te powinny uwzględniać wzrost kosztów życia w miastach akademickich oraz zapewniać bardziej sprawiedliwy dostęp do zakwaterowania.
4. Wprowadzenie i rozwój programów wsparcia finansowego dla studentów o niższych dochodach, co pozwoli im na bardziej samodzielne funkcjonowanie na rynku najmu.
5. Prowadzenie regularnych i szczegółowych badań nad potrzebami mieszkaniowymi studentów, aby lepiej zrozumieć ich preferencje i bariery oraz podejmować trafniejsze decyzje dotyczące polityki mieszkaniowej.
6. Rozwój kampanii informacyjnych promujących akademiki jako atrakcyjną formę zakwaterowania, co mogłoby zmniejszyć negatywne stereotypy i zachęcić większą liczbę studentów do korzystania z tej formy zamieszkania.
7. Uwzględnienie specyfiki preferencji kulturowych oraz płciowych przy projektowaniu oferty mieszkaniowej, co może zwiększyć zadowolenie studentów i poprawić ich komfort życia.

Zastosowanie powyższych rekomendacji pozwoliłoby na bardziej efektywne zarządzanie rynkiem mieszkaniowym, zwiększenie wskaźników ukończenia studiów oraz poprawę jakości życia studentów w Polsce.



5. Przybliżenie sytuacji ludzi młodych w krajach Europy Środkowo-Wschodniej (Czechy, Słowacja i Węgry)

5.1. Wprowadzenie

W panelu pierwszym zatytułowanym „Sytuacja mieszkaniowa studentów w Europie Środkowo-Wschodniej”, prowadzonym przez dr hab. prof. UW Ryszarda Szarfenberga oraz dr hab. Aleksandrę Zubrzycką-Czarnecką, zaprezentowane zostały trzy referaty, omawiające wyniki badań dotyczących Czech, Słowacji i Węgier. Sytuacja ludzi młodych (szczególnie studentów) została przybliżona w kontekście ogólnych trendów na rynku mieszkaniowym.

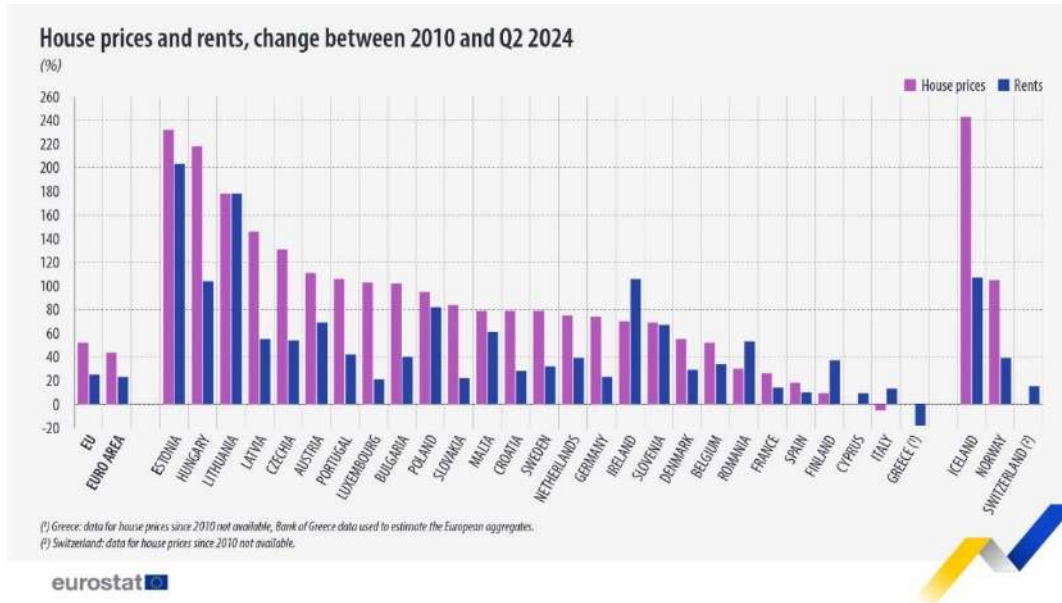
W ostatnich latach sytuacja mieszkaniowa ludności (w tym osób młodych) w Europie Środkowo-Wschodniej uległa znacznemu pogorszeniu. Zjawiska takie jak rosnące ceny nieruchomości i najmu, trudności w uzyskaniu kredytów hipotecznych oraz zmieniające się warunki pracy wpłynęły na sposób, w jaki mieszkańcy Europy Środkowo-Wschodniej (w tym młodzi ludzie) postrzegają swoje perspektywy mieszkaniowe.

5.2. Czechy

Czechy, jako kraj o jednym z najwyższych wskaźników wzrostu cen nieruchomości w Europie, doświadczają ogromnych problemów z dostępnością mieszkań. W latach 2010-2024 ceny mieszkań w Czechach podwoiły się, wzrastając o ok. 131% (Eurostat 2024c). Wzrost cen mieszkań był wyższy niż na Słowacji czy w Polsce, ale niższy niż na Węgrzech.



Wykres 1. Wzrost cen mieszkań i czynszów w latach 2010-2024



Źródło: Eurostat 2024c.

W Pradze ceny nieruchomości wzrosły do tego stopnia, że przewyższają te obserwowane w niektórych zachodnich krajach, takich jak Austria czy nawet Polska. W 2022 roku średnia cena za metr kwadratowy w Pradze wyniosła prawie 5 tys. euro i była znacznie wyższa niż w innych stolicach regionu (Wykres 2). Co więcej, ceny nieruchomości w Pradze nie tylko utrzymują się na wysokim poziomie, ale również rosną w szybszym tempie (Analizy Pekao. Dziennik 03.04.2024).

Wykres 2. Ceny mieszkań w Warszawie, Pradze i Budapeszcie



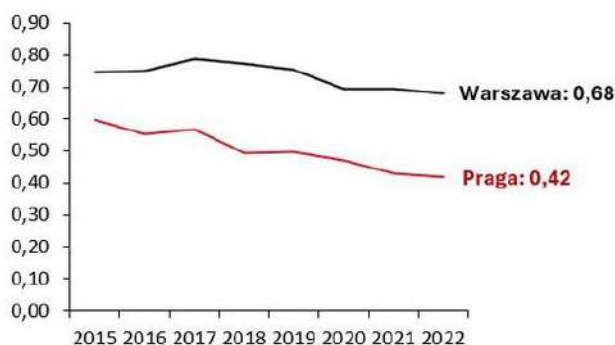
Źródło: Analizy Pekao. Dziennik 03.04.2024.



Mieszkania w Pradze są mniej dostępne finansowo w porównaniu do Warszawy (Wykres 3), a ich dostępność dochodowa spada szybciej niż w stolicy Polski (Analizy Pekao. Dziennik 03.04.2024).

Wykres 3. Dostępność dochodowa mieszkań w Pradze i Warszawie

Ile m² mieszkania można kupić za przeciętną płacę brutto w stolicach Polski i Czech



Źródło: Analizy Pekao. Dziennik 03.04.2024.

Wysokie ceny mieszkań w Pradze wynikają głównie z ograniczonej podaży nieruchomości, co jest efektem m.in. restrykcyjnych przepisów budowlanych, niewielkiej ilości wolnych terenów pod zabudowę oraz przeznaczania znacznej liczby mieszkań na najem krótkoterminowy dla turystów (Analizy Pekao. Dziennik 03.04.2024).

W związku z tym młodzi Czesi mają bardzo ograniczone możliwości zakupu własnego mieszkania. Jak pokazują najnowsze dane (raport na 2024 r.), mieszkańcy Czech muszą zapłacić największą w Europie wielokrotność swojego rocznego wynagrodzenia brutto (13,3 rocznych zarobków brutto), aby nabyć nowe mieszkanie o powierzchni 70 m², co pozostaje praktycznie niezmiennie od poprzednich edycji raportu Property Index (Wykres 4).



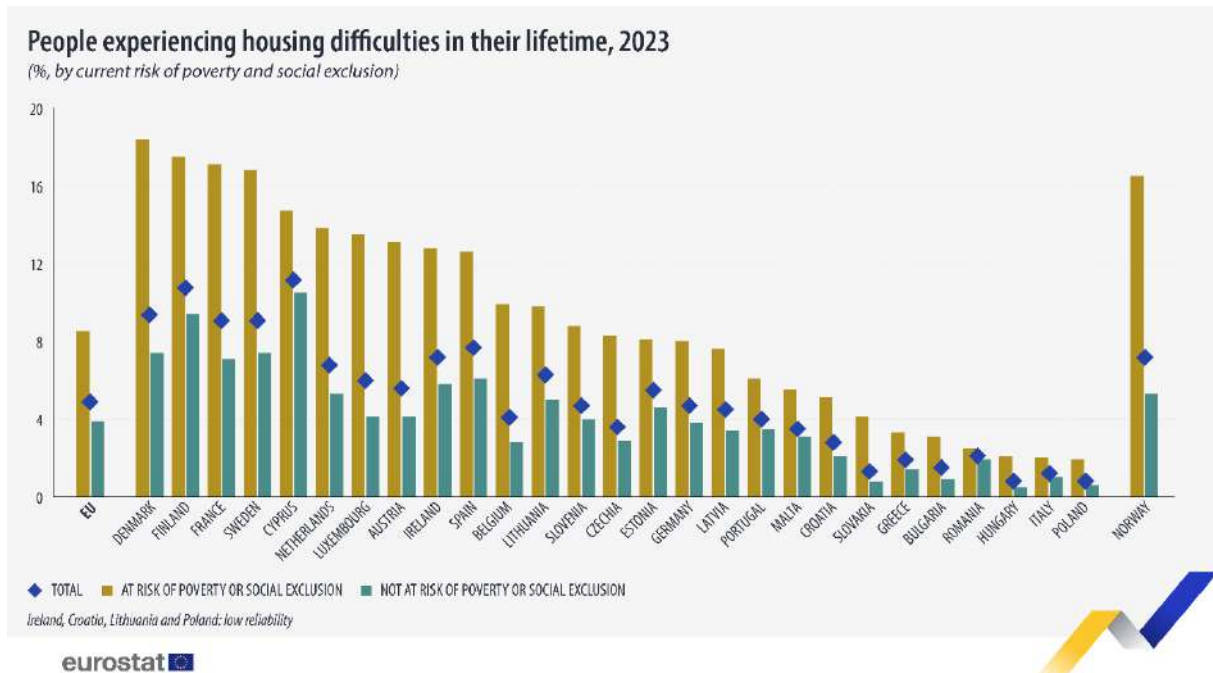
Wykres 4. Możliwość nabycia własnego mieszkania. Równowartość rocznych wynagrodzeń brutto za standardowe nowe mieszkanie według badanych krajów europejskich



Źródło: Property Index, 2024: s. 28.

Ponadto, w 2023 r. Czesi znacznie częściej niż Słowacy, Węgrzy czy Polacy deklarowali, że w swoim życiu doświadczyli trudności mieszkaniowych (sytuacji, gdy osoba nie miała własnego miejsca zamieszkania i była zmuszona przebywać w tymczasowym zakwaterowaniu) (Wykres 5).

Wykres 5. Doświadczenie trudności mieszkaniowych



Źródło: Eurostat (2024a).

W Czechach po aksamitnej rewolucji w 1989 roku utrzymano regulacje czynszowe z czasów socjalistycznych, które miały chronić mieszkańców przed gwałtownym wzrostem kosztów najmu. Jednak w miarę upływu czasu (zwłaszcza na początku XXI wieku, w kontekście orzeczenia czeskiego Trybunału Konstytucyjnego) nastąpiła deregulacja czynszów, co spowodowało wzrost kosztów najmu, szczególnie w miastach (Velinger 2002). Kultura własności jest głęboko zakorzeniona w społeczeństwie czeskim, a brak posiadania własnej nieruchomości postrzegana jest jako życiowa porażka. W 2022 r. 77,1% Czechów żyło w gospodarstwach domowych posiadających tytuł własności do lokalu mieszkalnego (Eurostat 2023). Było to jednak znacznie mniej niż na Słowacji, na Węgrzech czy w Polsce. W 2022 r. 48,5% populacji zamieszkiwało w domach, a 50,9% w mieszkaniach. W porównaniu do Węgier, Polski i Słowacji, najmniej Czechów zamieszkiwało w domach (Eurostat 2023b). W 2022 r. średnia liczba pokoi na osobę wynosiła 1.5 (Eurostat 2023b). Była mniejsza niż na Węgrzech, ale większa niż w Polsce czy na Słowacji. W 2023 r. 15,9% osób mieszkało w przeludnionych lokalach (Eurostat 2024d). Odsetek osób mieszkających w lokalu z nieszczelnym dachem, wilgocią na ścianach, podłogach lub fundamentach, albo z gnijącymi ramami okien lub podłogą sięgał 8,5% w 2023 r. (Eurostat 2024e). Wskaźnik nadmiernego obciążenia kosztami mieszkaniowymi w Czechach w 2022 r.



wynosił 10,6% w miastach oraz 4,0% na wsi, i był najwyższy w porównaniu do Słowacji, Polski i Węgier (Eurostat 2023c). Z kolei wartość wskaźnika poważnej deprivacji mieszkaniowej w 2020 r. wynosiła w Czechach 6,1%, podobnie jak na Słowacji. Natomiast była znacznie niższa niż na Węgrzech (Eurostat 2024f).

W Republice Czeskiej w ostatnich latach nierówności dochodowe (współczynnik Giniego wynoszący 0,25) były trzecie najniższe wśród krajów OECD (Lánský: 3). Jednak Czechy charakteryzują się znaczną nierównością majątkową, co może mieć wpływ na dostępność mieszkań, szczególnie dla ludzi młodych, którzy nie posiadają zasobów finansowych. W kontekście polityki mieszkaniowej, zrozumienie, że 20% najbogatszych w Czechach posiada około 80,5% całego majątku narodowego, może wyjaśniać trudności młodych ludzi w uzyskaniu własnego mieszkania (Červenka i Maialeh, 2024). Dla młodych ludzi, którzy nie mają wsparcia finansowego ze strony rodziny, sytuacja staje się jeszcze trudniejsza. W dużym stopniu są oni zależni od rodziców, co tworzy pewien paradoks: młodzi dążą do niezależności, ale brak możliwości finansowych zmusza ich do pozostania w domach rodzinnych przez dłuższy czas. Warto przy tym zauważyć, że nadal młodzi Czesi wyprowadzają się z domu rodzinnego (średni wiek to 25, 4 lat) wcześniej niż Polacy, Węgrzy czy Słowacy (Eurostat 2024b).

W Czechach (Accommodation 2024a) regulacje dotyczące akademików dla studentów zależą od instytucji edukacyjnych. Większość uniwersytetów ma własne akademiki, a przydzielanie miejsc odbywa się według wewnętrznych zasad uczelni. Priorytet przyznawany jest często studentom pierwszych lat (szczególnie spoza miasta, gdzie znajduje się uczelnia), osobom z niskim dochodem oraz studentom zagranicznym. Często nowi studenci mogą skorzystać z usług wsparcia mieszkaniowego, dostępnych w wybranych akademikach (*housing assistance services; Buddy Programme*). Miejsca w akademikach są ograniczone, dlatego nie każda uczelnia jest w stanie zapewnić zakwaterowanie wszystkim studentom. Akademiki muszą spełniać określone standardy sanitarno-techniczne. Koszty akademików są regulowane na poziomie instytucji i różnią się w zależności od standardu zakwaterowania oraz lokalizacji. Przykładowo w Pradze koszt pokoju w akademiku, dzielonego z innymi osobami, sięga ok. 790 zł miesięcznie (180 euro). Natomiast koszt pokoju jednoosobowego wynosi ok. 1140 zł miesięcznie (260 euro). Koszt pokoju w dzielonym przez studentów mieszkaniu, wynajętym na rynku, kształtuje się w przedziale 1750 zł – 2270 zł miesięcznie (400 – 520 euro). Wynajęcie mieszkania na rynku to koszt od 3140 zł do 4360 zł (720 – 1000 euro). W mniejszych miastach



WNPiSM
UW



UNIWERSYTET
EKONOMICZNY
W POZNANIU

SGH
Szkoła Główna
Handlowa
w Warszawie

koszt pokoju w akademiku jest niższy. Ogólnie średni koszt życia studenta/studentki waha się zazwyczaj od około 2 400 zł (550 euro) miesięcznie przy skromnym stylu życia w akademiku do 4 360 zł (1000 euro) miesięcznie w przypadku aktywnego stylu życia w prywatnym mieszkaniu (Costs of Living 2024). Istnieje możliwość uzyskania wsparcia finansowego lub dotacji na pokrycie kosztów mieszkania dla studentów o niskich dochodach. Umowy zakwaterowania zwykle obejmują rok akademicki, ale niektóre uczelnie oferują także możliwość zamieszkania przez całe wakacje. Akademiki posiadają także szczegółowe regulaminy dotyczące ciszy nocnej, gości oraz zasad użytkowania pomieszczeń wspólnych, które mają na celu zapewnienie odpowiednich warunków do nauki. Wiele uczelni oferuje specjalne zakwaterowanie lub wsparcie dla studentów zagranicznych. Może one obejmować poradnictwo w zakresie formalności związanych z pobytem, jak również pomoc w integracji społecznej.

W Czechach nie funkcjonuje kompleksowe prawo dotyczące mieszkań socjalnych (Jandáková 2017), co sprawia, że grupy takie jak Romowie, samotne matki czy seniorzy są szczególnie narażone na wykluczenie mieszkaniowe. Badania (Preissová Krejčí, 2019; Lánský) wskazują na istnienie 606 lokalizacji społecznie wykluczonych oraz 700 schronisk w 297 miastach i gminach, gdzie koncentracja ubóstwa i zadłużenia jest szczególnie widoczna, a większość mieszkańców stanowią Romowie. Badania wskazują też na utrzymujący się problem dyskryminacji mieszkaniowej Romów (Muhič Dizdarevič 2024). Jest to ważny temat, także w kontekście sytuacji mieszkaniowej ludzi młodych, gdyż obrazuje pozycję na rynku mieszkaniowym słabszych ekonomicznie grup społecznych (do których należą ludzie młodzi). Ponadto ludzie młodzi to grupa heterogeniczna, obejmująca także młodych Romów.

Dyskryminacja mieszkaniowa Romów w Czechach jest skomplikowanym problemem, związanym z różnymi czynnikami społecznymi, ekonomicznymi oraz instytucjonalnymi. Selma Muhič Dizdarevič (2024) w swoim referacie omówiła wyniki badań, dotyczących powyższej tematyki, z perspektywy trzech grup: społeczności romskiej, organizacji non-profit oraz właścicieli nieruchomości, co pozwala na dogłębne zrozumienie skali i charakteru problemu. Romowie często wskazują, że główną przeszkodą w znalezieniu odpowiedniego mieszkania jest ich pochodzenie etniczne. Wielu z nich miało trudności w znalezieniu mieszkań lub zostało odrzuconych przez wynajmujących z powodu swojej narodowości. Romowie najczęściej poszukiwali mieszkania na własną rękę, rzadziej przy pomocy organizacji non-profit (jednak takie wsparcie zasadniczo nie zmieniało ich negatywnych doświadczeń z właścicielami

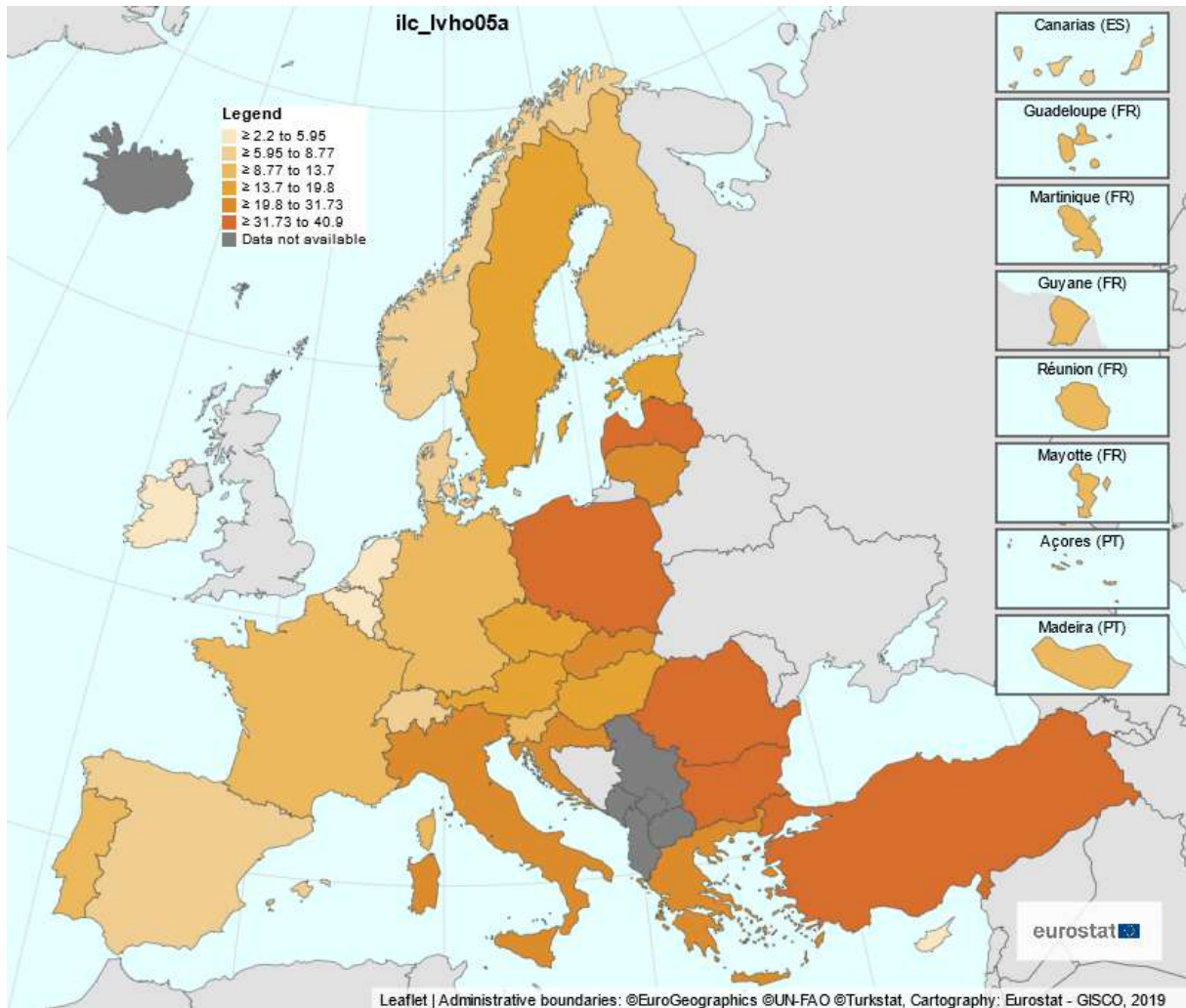


mieszkań). Ci ostatni często wyrażali obawy związane z wynajmem swoich lokali Romom, tłumacząc to różnicami kulturowymi lub trudnościami finansowymi lokatorów, np. brakiem środków na kaucję. Niektórzy z nich wskazywali także na niewiedzę na temat tego, co stanowi dyskryminację przy wynajmowaniu mieszkań. Część właścicieli chętniej wynajęłaby mieszkania Romom, gdyby byli zabezpieczeni gwarancją ze strony organizacji non-profit lub państwa. Z kolei pracownicy organizacji non-profit dostrzegali, że dyskryminacja Romów na rynku mieszkaniowym wynika z barier systemowych i finansowych oraz z braku odpowiednich przepisów dotyczących mieszkań socjalnych. Podkreślali również konieczność lepszego wsparcia dla właścicieli mieszkań oraz Romów, aby zmniejszyć obustronne obawy i stereotypy. Mimo świadomości problemu, większość Romów nie zgłaszała przypadków dyskryminacji do odpowiednich organów, ograniczając się do rozmów z rodziną i przyjaciółmi. Właściciele i pracownicy NGO natomiast najczęściej zgłaszali przypadki dyskryminacji do biura Rzecznika Praw Obywatelskich lub organizacji społecznych. Badania wskazały na potrzebę większej pomocy instytucjonalnej w formie gwarancji najmu i wsparcia finansowego dla Romów. Właściciele prywatnych mieszkań czynszowych oczekiwali od państwa większego zaangażowania w gwarancję kaucji czy opłacania czynszu, co mogłoby zmniejszyć ich niechęć do wynajmu Romom.

5.3. Słowacja

Na Słowacji, podobnie jak w Czechach, dominującym modelem mieszkaniowym jest własność. W 2022 r. 93% Słowaków żyło w gospodarstwach domowych posiadających tytuł własności do lokalu mieszkalnego (Eurostat 2023a). Należy zauważyć, że odsetek właścicieli mieszkań na Słowacji jest najwyższy w porównaniu do Węgier, Polski czy Czech. Na Słowacji w 2022 r. 58,1% populacji zamieszkiwało w domach, a 41,8% w mieszkaniach. W domach zamieszkiwało znacznie mniej Słowaków niż Węgrów (Eurostat 2023b). Lokale mieszkalne na Słowacji były znacznie mniejsze niż lokale mieszkalne na Węgrzech czy w Czechach. W 2022 r. średnia liczba pokoi na osobę wynosiła 1.1 (Eurostat 2023b). Słowację charakteryzuje też najwyższe (po Polsce, Mapa 1) przeludnienie mieszkań (w 2023 r. 30,5% osób mieszkało w przeludnionych lokalach, Eurostat 2024d).

Mapa 1. Przeludnienie lokali mieszkalnych



Źródło: Eurostat 2024d.

Jednak w 2023 r. tylko 5,8% osób mieszkało na Słowacji w lokalu z nieszczelnym dachem, wilgocią na ścianach, podłogach lub fundamentach, albo z gnijącymi ramami okien lub podłogą (Eurostat 2024e). Był to najmniejszy odsetek ludności mieszkającej w substandardowych lokalach w porównaniu z Węgrami czy Czechami (Wykres 6).



Wykres 6. Odsetek osób mieszkających w lokalu z nieszczelnym dachem, wilgocią na ścianach, podłogach lub fundamentach, albo z gnijącymi ramami okien lub podłogą

Total population living in a dwelling with a leaking roof, damp walls, floors or foundation, or rot in window frames or floor

Geopolitical entity (reporting) / Time period: 2023

Time frequency: Annual

Type of household: Total

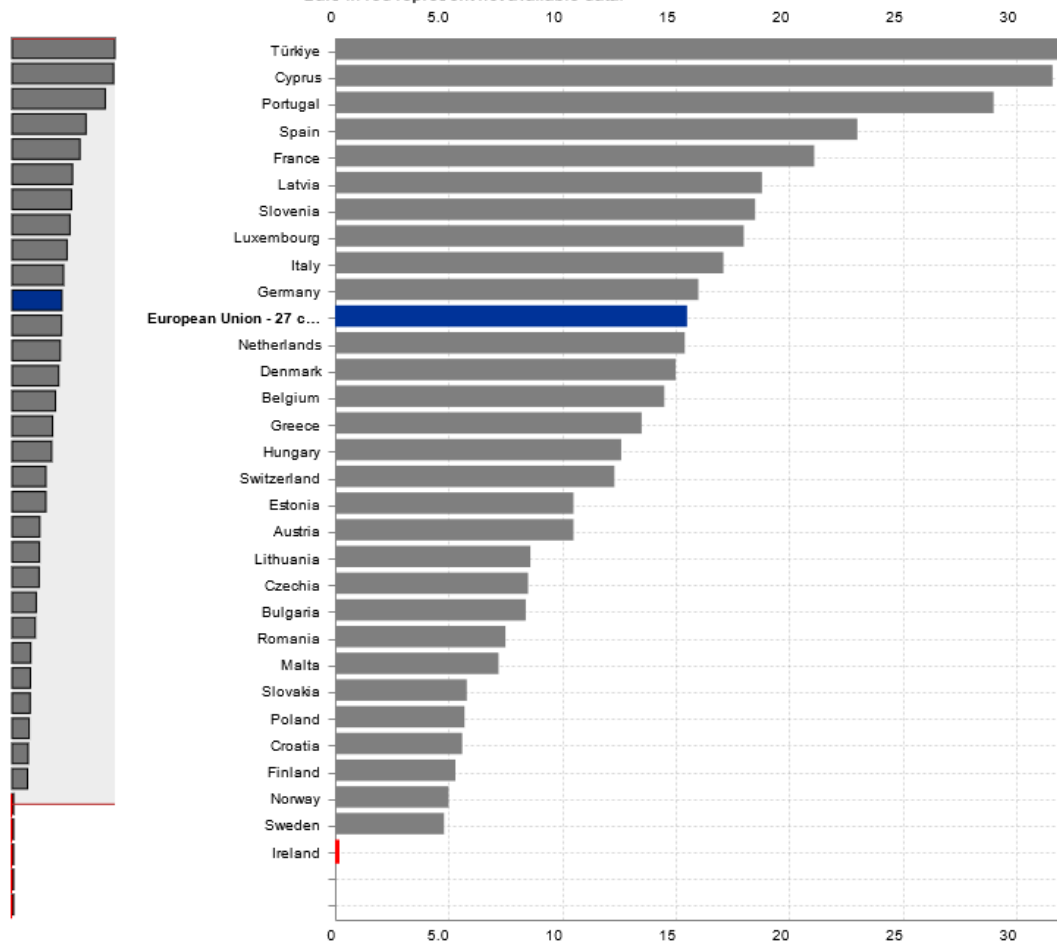
Income situation in relation to the risk of poverty threshold: Total

Unit of measure: Percentage

Sex: Total

Age class: Total

Bars in red represent not available data.



Source of data: Eurostat (online data code: ilc_mdho01)
Last update: 04/10/2024 23:00

eurostat

This graph has been created automatically by ESTAT/EC software according to external user specifications for which ESTAT/EC is not responsible.
General disclaimer of the EC website: https://ec.europa.eu/info/legal-notice_en.html

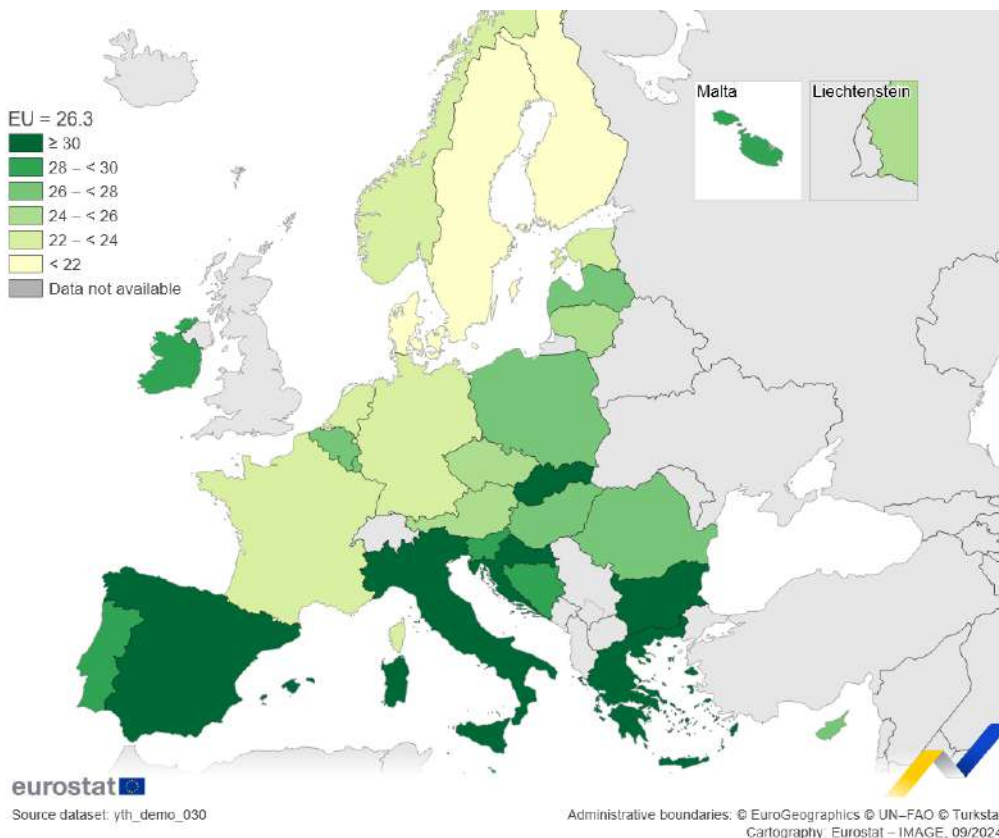
Źródło: Eurostat 2024e.



Niewielu też Słowaków, w porównaniu do Czechów, deklarowało w 2023 r. doświadczanie trudności mieszkaniowych (Eurostat 2024a).

W latach 2010-2024 ceny mieszkań na Słowacji wzrosły o ok. 84% (Eurostat 2024c). Mieszkańcy Słowacji muszą zapłacić 12,7 rocznych zarobków brutto, aby nabyć nowe mieszkanie o powierzchni 70 m² (Property Index 2024). Wskaźnik nadmiernego obciążenia kosztami mieszkaniowymi na Słowacji w 2022 r. wynosił 2,3% w miastach oraz 2,8% na wsi, i był najniższy w porównaniu do Czech, Polski i Węgier (Eurostat 2023c). Z kolei wartość wskaźnika poważnej deprywacji mieszkaniowej w 2020 r. wynosiła na Słowacji 6,1%, podobnie jak w Czechach. Natomiast była znacznie niższa niż na Węgrzech (Eurostat 2024f). Młodzi Słowacy dążą do posiadania własnego domu, co często wiąże się z koniecznością zaciągnięcia długoterminowego kredytu hipotecznego. W związku z niską zdolnością kredytową młodych ludzi, młodzi Słowacy - w porównaniu do Czechów, Polaków czy Węgrów – najdłużej mieszkają w domu rodzinnym, doświadczają tzw. gniazdownictwa. Opuszczają oni dom rodzinny dopiero średnio w wieku 31 lat (Mapa 2).

Mapa 2. Przeciętny wiek młodych ludzi, opuszczających dom rodzinny

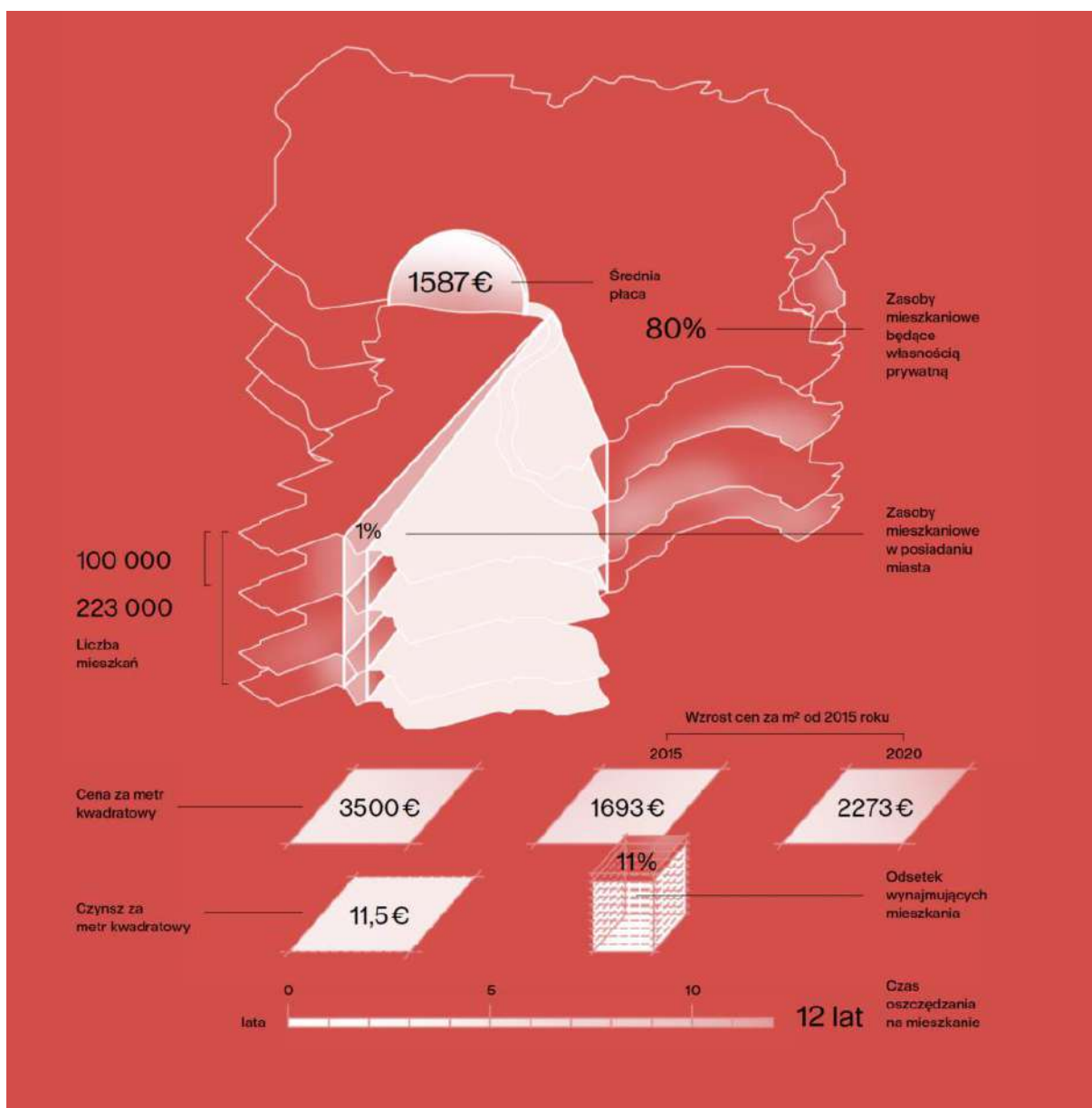


Źródło: Eurostat (2024b).



W rezultacie, wielu z nich trafia na rynek najmu, gdzie konkurują z rodzinami i turystami o niewielką liczbę dostępnych lokali. Brakuje również wystarczającej liczby miejsc w akademikach, co jeszcze bardziej utrudnia studentom i młodym pracownikom znalezienie dostępnych cenowo mieszkań. Szczególnie trudna jest sytuacja mieszkaniowa w Bratysławie (Grafika 1).

Grafika 1. Sytuacja mieszkaniowa w Bratysławie



Źródło: Medková 2021.



Bratysława, stolica Słowacji, jest miastem, w którym identyfikuje się znaczny zasób pustostanów mieszkaniowych (Cole 2024), co wskazuje na nierównowagę pomiędzy podażą a popytem. Mieszkania te, mimo że formalnie są dostępne, często nie są wynajmowane ani sprzedawane, ponieważ stanowią inwestycję kapitałową, co podnosi ceny na rynku nieruchomości. Jednakże mieszkania te stanowią zasób, który może potencjalnie ustabilizować rynek – jeśli zostaną udostępnione najemcom. Ze względu na wysokie ceny nieruchomości w Bratysławie, wielu młodych ludzi zmuszonych jest do poszukiwania mieszkań na przedmieściach, co zwiększa ich czas dojazdu do pracy.

Na Słowacji (Accommodation 2024b) regulacje dotyczące akademików dla studentów są ustalane przez uczelnie wyższe. Studenci muszą zazwyczaj aplikować o miejsce z wyprzedzeniem - zwykle co najmniej 3 miesiące przed rozpoczęciem roku akademickiego. Nie wszystkim studentom, zwłaszcza międzynarodowym, gwarantuje się miejsce w akademiku, gdyż dostępność jest ograniczona, a przyjęcie zależy od wyznaczonych przez uczelnie kryteriów oraz dostępnych miejsc. Ceny za miejsce w akademikach różnią się w zależności od miasta, standardu pokoju i uczelni. Na Uniwersytecie Ekonomicznym w Bratysławie (Dormitories) studenci muszą uiszczać opłaty z wyprzedzeniem każdego miesiąca, a brak płatności skutkuje utratą miejsca. Typowe koszty wahają się od około 262 zł do około 610 zł (60 - 140 euro) miesięcznie, co zależy od lokalizacji i liczby osób w pokoju. W prywatnych akademikach w Bratysławie koszt pokoju dwuosobowego to ok. 867 zł (199 euro) miesięcznie (What to do if you didn't get a dormitory? 2024). Regulaminy akademików wymagają, aby mieszkańcy dbali o porządek i stan techniczny pokoi oraz przestrzegali zasad współżycia społecznego. Lokatorzy są zobowiązani do oszczędzania wody i energii, regularnego sprzątania oraz umożliwiania dostępu personelowi akademika do pokoi w celach konserwacyjnych. W przypadku uszkodzeń lokatorzy ponoszą odpowiedzialność finansową za ich naprawę. W wielu akademikach znajdują się stołówki, pralnie samoobsługowe, a niektóre z nich oferują także dostęp do siłowni czy centrów fitness. Standard pokoi bywa różny; zazwyczaj wyposażone są w podstawowe meble, a łazienki są wspólne dla kilku pokoi lub całego piętra.

W tym kontekście, David Cole (2024) w swojej prezentacji przedstawił wyniki trwającego 12 lat badania preferencji i ambicji życiowych młodych Słowaków - absolwentów Uniwersytetu Mateja Bela w Bańskiej Bystrzycy. Zastosował metodę tzw. „preferencji deklaracyjnych” oraz „preferencji ujawnionych”, co oznacza analizę nie tylko tego,



co respondenci deklarują jako swoje preferencje, ale również tego, jakie decyzje faktycznie podejmują w realnych sytuacjach. Badanie miało na celu odkrycie, jakie są przyszłe pragnienia młodych Słowaków dotyczące mieszkania i stylu życia. Analizy wykazały, że preferencje młodych Słowaków w kontekście mieszkalnictwa są związane z marzeniem o posiadaniu własnego domu, najlepiej z ogrodem, co często pojawia się w ich planach na przyszłość. Najczęściej powtarzającymi się słowami w analizowanych esejach, w których młodzi Słowacy opisywali swoje przyszłe życie, są „ogród” i „mały, własny dom”. Wskazuje to na chęć posiadania przestrzeni prywatnej i własnego kawałka zieleni, co podkreśla ich pragnienie spokoju oraz komfortu na uboczu, ale w bliskim otoczeniu przyrody. Młodzi absolwenci preferują pracę w pobliżu większych miast, takich jak Bratysława, nawet kosztem wyższych wynagrodzeń, jakie mogliby otrzymać w mniejszych miejscowościach. Jest to związane z większą dostępnością możliwości zawodowych oraz dogodniejszym dostępem do infrastruktury. Wielu respondentów wskazuje na chęć mieszkania blisko rodziny lub rodziców partnera, preferując życie w tym samym mieście lub w odległości maksymalnie kilku kilometrów. Podkreśla to znaczenie więzi rodzinnych i lokalnych relacji społecznych w preferencjach mieszkaniowych. Młodzi Słowacy w badaniu Cole’a częściej wskazują, że status jest dla nich ważniejszy niż pieniądze. Widać to w wyborach dotyczących mieszkania oraz w podejmowanych decyzjach zawodowych – status społeczny związany z pozycją zawodową czy miejscem zamieszkania okazuje się mieć większe znaczenie niż same zarobki. Wyniki badań pokazują również, że mimo silnego nacisku na własność, coraz więcej młodych osób dostrzega zalety elastyczności związanej z najmem, zwłaszcza we wczesnych latach kariery zawodowej.

5.4. Węgry

Węgry (na podstawie: Csizmady 2024) znajdują się w szczególnej sytuacji na tle europejskim, będąc krajem o jednym z najwyższych wskaźników własności mieszkaniowej - ponad 90% mieszkań jest własnościowych. Ta charakterystyka rynku, określana jako „super home ownership”, ma głębokie implikacje zarówno dla struktury mieszkalnictwa, jak i dla przemian społecznych zachodzących w ostatnich latach. Podczas gdy tradycyjny model węgierski opiera się na własności mieszkaniowej, współczesne wyzwania ekonomiczne i społeczne wymuszają stopniowe zmiany w tym paradygmacie.

Ostatnie lata przyniosły znaczące zmiany na węgierskim rynku mieszkaniowym.



W okresie 2015-2022 ceny nieruchomości wzrosły o 172%, a czynsze o 146,3%, przy inflacji sięgającej 53%. Ta dynamika cenowa stworzyła poważne wyzwania dla dostępności mieszkań, szczególnie w większych miastach i Budapeszcie. Najnowsze dane z początku 2024 roku wskazują na pewną stabilizację i poprawę sytuacji - ceny mieszkań wzrosły nominalnie o 5,8% na koniec 2023 roku, choć w ujęciu realnym odnotowano spadek o 1,8%.

Struktura mieszkalnictwa na Węgrzech różni się znacząco między obszarami miejskimi i wiejskimi. Podczas gdy w skali kraju 72,2% Węgrów mieszka w domach jednorodzinnych, a 27,3% w mieszkaniach, w miastach proporcje te odwracają się - 65,5% mieszkańców miast zajmuje mieszkania. Ta dychotomia między miastem a wsią ma istotne znaczenie dla zrozumienia wyzwań mieszkaniowych, przed którymi stają różne grupy społeczne, szczególnie młodzi ludzie i studenci.

Na podstawie najnowszych danych statystycznych z pierwszej połowy 2024 roku, węgierski rynek mieszkaniowy doświadcza znaczącego spowolnienia w zakresie nowego budownictwa, co dodatkowo komplikuje opisaną wcześniej sytuację mieszkaniową. W pierwszym półroczu 2024 roku oddano do użytku 6 027 nowych mieszkań, co oznacza spadek o 18% w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego. Ten trend spadkowy jest widoczny we wszystkich typach miejscowości: w miastach na prawach powiatu spadek wyniósł 20%, w innych miastach 27%, a na wsiach 19%.

Szczególnie istotne zmiany zachodzą w Budapeszcie, gdzie liczba nowych mieszkań zmniejszyła się o 8,3% do poziomu 2 124 jednostek. Co charakterystyczne dla stolicy, występuje tam silna koncentracja przestrzenna nowego budownictwa - aż 46% nowych mieszkań (około 1000 jednostek) powstało w Dzielnicy XI. Ta nierównomierna dystrybucja nowej zabudowy może mieć istotny wpływ na dostępność mieszkań w poszczególnych częściach miasta.

Struktura własnościowa nowego budownictwa również ulega pewnym zmianom. Udział mieszkań budowanych przez osoby fizyczne utrzymuje się na poziomie 38%, podczas gdy udział przedsiębiorstw spadł z 62% do 60%. Jeśli chodzi o typ zabudowy, połowa nowych mieszkań powstaje w domach jednorodzinnych, 47% w budynkach wielokondygnacyjnych wielomieszkaniowych, a jedynie 0,8% w kompleksach mieszkaniowych. Średnia powierzchnia nowych mieszkań nieznacznie się zmniejszyła - o 1,6 m² do poziomu 95,4 m².



Niepokojącym sygnałem dla przyszłości rynku jest znaczący spadek liczby wydanych pozwoleń na budowę - w skali kraju wydano ich o 18% mniej niż rok wcześniej. Szczególnie drastyczny spadek odnotowano w Budapeszcie, gdzie liczba pozwoleń na budowę w budynkach wielomieszkaniowych zmniejszyła się o 70%, co przełożyło się na ogólny spadek liczby pozwoleń w stolicy o 63%. Ten trend może zwiastować dalsze problemy z podażą mieszkań w najbliższych latach, szczególnie w segmencie mieszkań wielorodzinnych w stolicy.

Co istotne w kontekście problemów mieszkaniowych młodego pokolenia, budownictwo na wynajem pozostaje zjawiskiem marginalnym - choć jego udział wzrósł do 2,7%, wciąż stanowi niewielką część rynku. Dominują mieszkania budowane na sprzedaż (59%) oraz na własne potrzeby (38%), co pokazuje, że struktura nowej podaży nadal nie odpowiada na rosnące potrzeby w zakresie mieszkań na wynajem.

Dostępność mieszkań staje się coraz poważniejszym wyzwaniem, zwłaszcza w kontekście międzypokoleniowym. W Budapeszcie przeciętny mieszkaniec potrzebuje około 15 lat średnich zarobków na zakup mieszkania, co sprawia, że stolica jest jednym z najmniej przystępnych cenowo miast w Europie. Ta sytuacja, w połączeniu z rosnącymi kosztami życia i zmieniającymi się wzorcami zatrudnienia, prowadzi do powstania nowego zjawiska społecznego określanego jako „Generation Rent” - pokolenia, dla którego długoterminowy najem staje się coraz częściej jedyną dostępną opcją mieszkaniową.

Pojęcie „Generation Rent”, które pierwotnie pojawiło się w Wielkiej Brytanii w 2022 roku na podstawie danych ze spisu powszechnego z 2020 roku, znajduje obecnie odzwierciedlenie również w realiach węgierskich. Odnosi się ono do osób w wieku 18-34 lata, głównie studentów i młodych pracowników. Są to często osoby zatrudnione, ale bez możliwości oszczędzania wystarczających środków na wkład własny do zakupu mieszkania, co skazuje ich na długoterminowy lub nawet dożywotni najem.

Badania przeprowadzone na Węgrzech w 2023 roku wykazały znaczące podobieństwa z sytuacją w Wielkiej Brytanii, mimo istotnych różnic kulturowych i ekonomicznych. Młodzi Węgrzy opuszczają dom rodzinny stosunkowo późno, średnio w wieku 27 lat, co odpowiada średniej unijnej. Charakteryzują się oni większą mobilnością niż poprzednie pokolenia, prezentując nowe wzorce życiowe: później kończą edukację, częściej restartują kariery zawodowe, spędzają więcej czasu za granicą i preferują elastyczne oraz nietypowe formy zatrudnienia.



Szczególnie istotna jest obserwowana zmiana w podejściu do własności mieszkaniowej. Młodzi ludzie, zwłaszcza studenci, doceniają elastyczność związaną z najmem - możliwość łatwiejszej zmiany miejsca zamieszkania, brak przywiązania do jednego miejsca poprzez kredyt hipoteczny, większą swobodę w podejmowaniu decyzji o wyjeździe za granicę czy zmianie pracy. Jednocześnie badania pokazują, że gdy zbliżają się do wieku około 30 lat, pojawia się jednak pragnienie posiadania własnego mieszkania.

Zaobserwowano również nowe wzorce w przejściu między zależnością a niezależnością mieszkaniową. Młodzi Węgrzy często doświadczają nieliniowej ścieżki samostanowienia - przeprowadzają się, wracają do domu rodzinnego, ponownie się wyprowadzają. To zjawisko jest ściśle związane z niepewnością na rynku pracy i w relacjach osobistych. Co istotne, założenie własnego gospodarstwa domowego stało się procesem stopniowym, a nie jednorazowym wydarzeniem, przy czym często ostatecznym katalizatorem pełnej niezależności mieszkaniowej jest dopiero pojawienie się dziecka.

Mimo, że młodzi ludzie dostrzegają zalety najmu, szczególnie w kontekście elastyczności życiowej, na Węgrzech wciąż silnie zakorzenione jest pragnienie posiadania własnego mieszkania. Jest to częściowo wynik społecznej socjalizacji w kraju o tak wysokim wskaźniku własności mieszkaniowej, gdzie najem często postrzegany jest jako „marnowanie pieniędzy” zamiast inwestowania we własność. Ta dychotomia między praktycznymi zaletami najmu a kulturowo zakorzenionym pragnieniem własności tworzy specyficzne napięcie charakterystyczne dla współczesnego pokolenia młodych Węgrów.

Mimo rosnącego trendu „Generation Rent” i zwiększającej się akceptacji najmu jako formy zamieszkiwania, badania przeprowadzone przez Youth Research Institute w 2023 roku pokazują, że pragnienie posiadania własnego mieszkania pozostaje głęboko zakorzenione wśród młodych Węgrów. Aż 86% osób w wieku 15-39 lat uważa za ważne posiadanie własnego domu lub mieszkania w dorosłym życiu. Co szczególnie istotne, aspiracje te są najsilniejsze wśród osób z wyższym wykształceniem, gdzie odsetek ten sięga 93%.

Obecna sytuacja własnościowa młodych Węgrów przedstawia się następująco: około jedna trzecia osób w wieku 15-39 lat posiada już własne mieszkanie lub dom, przy czym występują znaczące różnice demograficzne. Właścicielami nieruchomości częściej są kobiety (36%) niż mężczyźni (28%), a także osoby z wyższym wykształceniem (53%). Interesującym zjawiskiem jest również to, że względnie więcej młodych ludzi posiada własne mieszkania



w mniejszych miejscowościach niż w dużych miastach, co może być związane z niższymi cenami nieruchomości na tych obszarach.

Optymizm dotyczący przyszłej własności mieszkaniowej pozostaje wysoki - 71% młodych ludzi, którzy obecnie nie posiadają własnego mieszkania, spodziewa się, że będą mieszkać we własnym lokum do 2050 roku. W perspektywie krótkoterminowej około połowa (49%) młodych ludzi uważa za realistyczne nabycie własnej nieruchomości w ciągu najbliższych dziesięciu lat, przy czym jedna trzecia (33%) szacuje ten okres na 6-10 lat. Co ciekawe, osoby przewidujące zakup mieszkania w ciągu dekady to głównie osoby w wieku 24 lat i starsze, mieszkające poza Budapesztem.

Te dane tworzą interesujący kontrast z wcześniej opisywanymi trendami „Generation Rent”. Mimo rosnących trudności na rynku mieszkaniowym i zwiększającej się akceptacji najmu jako długoterminowego rozwiązania, młodzi Węgrzy nadal silnie aspirują do posiadania własności. Co zaskakujące, tylko 2-3% respondentów postrzega dostęp do mieszkalnictwa jako najbardziej palący problem młodych ludzi na Węgrzech. Może to sugerować, że mimo obiektywnych trudności na rynku mieszkaniowym, młodzi Węgrzy zachowują optymizm odnośnie swoich szans na zostanie właścicielami nieruchomości w przyszłości.

Ta dwoistość między rzeczywistością rynkową a aspiracjami młodego pokolenia tworzy złożony obraz sytuacji mieszkaniowej młodych Węgrów - z jednej strony obserwujemy rosnące znaczenie i akceptację najmu oraz opóźnianie momentu zakupu pierwszego mieszkania, z drugiej zaś silne przywiązanie do idei własności mieszkaniowej i optymizm odnośnie możliwości jej realizacji w przyszłości.

Sytuacja mieszkaniowa studentów na Węgrzech stanowi szczególnie istotny element szerszego obrazu wyzwań mieszkaniowych, przed którymi stoi młode pokolenie. Podczas gdy ogólne trendy „Generation Rent” dotyczą całej młodzieży, studenci znajdują się w szczególnie złożonej sytuacji, balansując między różnymi formami zakwaterowania w systemie, który nie jest w pełni przygotowany na ich potrzeby.

Struktura zakwaterowania studenckiego na Węgrzech odzwierciedla szersze trendy społeczne - połowa studentów mieszka w nieruchomościach należących do rodziców, co wpisuje się w ogólny wzorzec późnego usamodzielniania się młodych Węgrów. Znacząca część, bo 27% studentów, funkcjonuje już w ramach najmu rynkowego, a 18% korzysta z akademików państwowych. Te proporcje pokazują, jak system zakwaterowania studenckiego balansuje



między tradycyjnym modelem wsparcia rodzinnego a realiami rynkowymi.

Szczególnie wyraźnie problemy systemowe widoczne są w Budapeszcie, gdzie skala wyzwań mieszkaniowych jest najbardziej dotkliwa. Miasto, przyjmujące około 60 000 studentów, oferuje w ramach regulowanego sektora państwowego miejsca dla zaledwie 15 500 z nich, co pokrywa jedynie 26% zapotrzebowania. W konsekwencji, około 45 000 studentów musi szukać zakwaterowania na rynku prywatnym, gdzie konkurują nie tylko między sobą, ale również z innymi najemcami i turystami. Ta sytuacja prowadzi do znaczącego udziału studentów w rynku najmu - zajmują oni około 18 000 jednostek mieszkaniowych, stanowiąc 15-20% całego sektora najmu w Budapeszcie.

Paradoks węgierskiego rynku najmu studenckiego polega na tym, że studenci, mimo trudnej sytuacji finansowej, są postrzegani jako atrakcyjni najemcy. Wynika to z ich gotowości do dzielenia mieszkań (co pozwala na akceptację wyższych łącznych czynszów) oraz niskiego ryzyka przedłużania pobytu po zakończeniu umowy. Jednocześnie koszty zakwaterowania w akademikach są o połowę niższe niż na rynku prywatnym, co pokazuje skalę obciążenia finansowego studentów zmuszonych do korzystania z najmu rynkowego.

Szczególnie niepokojący jest brak systemowych rozwiązań polityki mieszkaniowej ukierunkowanej na studentów. O ile istnieją regulacje dotyczące akademików państwowych, o tyle brakuje jakichkolwiek ram prawnych dla studenckiego najmu prywatnego. Nie ma ani standardów jakościowych, ani mechanizmów stymulujących rozwój dedykowanego zakwaterowania studenckiego. Ta luka regulacyjna, w połączeniu z gwałtownym wzrostem czynszów (40% wzrost w Budapeszcie w latach 2015-2019), tworzy szczególnie trudne warunki dla studiującej młodzieży.

Sytuacja ta ilustruje szerszy problem strukturalny węgierskiego rynku mieszkaniowego - podczas gdy tradycyjny model własności mieszkaniowej pozostaje dominujący w świadomości społecznej, realia ekonomiczne zmuszają coraz większą część młodego pokolenia, w tym studentów, do funkcjonowania w ramach niedoregulowanego i coraz droższego rynku najmu. Potrzeba systemowych rozwiązań w tym zakresie staje się coraz bardziej paląca, szczególnie w kontekście rosnących kosztów życia i zmieniających się wzorców mobilności edukacyjnej.

Węgry stoją przed pilną potrzebą innowacyjnych rozwiązań w zakresie zakwaterowania studenckiego. Obecnie dostępne opcje mieszkaniowe nie spełniają standardów XXI wieku, a istniejące akademiki często charakteryzują się przeludnieniem i przestarzałą infrastrukturą.



Przykładem może być akademik Uniwersytetu Architektury w Budapeszcie, który mieści ponad tysiąc studentów na 17 piętrach, oferując jedynie wspólne kuchnie i łazienki, przy ograniczonej liczbie przestrzeni wspólnych.

W poszukiwaniu inspiracji dla innowacyjnych rozwiązań, węgierscy eksperci analizują doświadczenia międzynarodowe, szczególnie ze Stanów Zjednoczonych. Nowa era budownictwa studenckiego powinna skupiać się na trzech kluczowych aspektach:

- promowaniu nauki i dobrostanu,
- wspieraniu ducha wspólnoty,
- tworzeniu przestrzeni co-livingowych.

Istotnym elementem jest również strategiczne lokalizowanie obiektów studenckich, które powinny stanowić swoisty pomost między kampusem uniwersyteckim a miastem, przeciwdziałając obserwowanej obecnie w mniejszych miastach izolacji studentów od życia miejskiego.

Interesujące przykłady innowacyjnych rozwiązań pochodzą z różnych części Europy. W Danii i Francji realizowane są projekty modułowych budynków studenckich, w tym nietypowe adaptacje - jak przekształcenie wieży ciśnień czy dawnego francuskiego więzienia na cele mieszkaniowe dla studentów. Szczególnie intrygującym przykładem kreatywnego podejścia jest projekt z Alaski, gdzie samolot Boeing został zaadaptowany na pokoje studenckie.

Na gruncie węgierskim również pojawiają się próby innowacyjnego podejścia do kwestii zakwaterowania studenckiego. W 2018 roku przeprowadzono międzynarodowy konkurs projektowy na przekształcenie dawnego terenu przemysłowego w Budapeszcie, który zakładał stworzenie przestrzeni mieszkalnej dla 12 000 studentów. Choć zwycięski projekt norweskiej firmy architektonicznej nie został zrealizowany z powodu braku finansowania, pokazuje on kierunek pożądanych zmian. Najnowszą inicjatywą jest projekt zgłoszony do konkursu New European Bauhaus Prizes 2024, zakładający utworzenie spółdzielczej własności wspólnotowej z komponentem mieszkalnictwa studenckiego.

Jednak mimo świadomości potrzeby innowacji i dostępności międzynarodowych wzorców, realizacja nowatorskich projektów na Węgrzech napotyka na istotne bariery, głównie finansowe. Brak wystarczających środków i mechanizmów finansowania sprawia, że wiele obiecujących koncepcji pozostaje w fazie projektowej. Ta sytuacja podkreśla potrzebę nie tylko innowacji architektonicznych i przestrzennych, ale także innowacji w zakresie modeli



finansowania i zarządzania projektami studenckimi.

Powyższe obserwacje wskazują, że podczas gdy istnieje świadomość potrzeby i kierunku innowacji w zakresie zakwaterowania studenckiego, Węgry wciąż znajdują się na początku drogi do implementacji nowoczesnych rozwiązań mieszkaniowych dla studentów. Kluczowym wyzwaniem pozostaje znalezienie efektywnych sposobów finansowania i realizacji innowacyjnych projektów w warunkach lokalnych.

5.5. Wnioski

Młodzi ludzie w Czechach, na Słowacji i na Węgrzech borykają się z podobnymi problemami mieszkaniowymi. Wysokie ceny nieruchomości, rosnące koszty najmu oraz brak odpowiednich polityk mieszkaniowych sprawiają, że młodzi dorośli coraz częściej pozostają w domach rodzinnych lub są zmuszeni do długoterminowego najmu. Chociaż w każdym z tych krajów istnieją różnice, to jednak widać, że polityki mieszkaniowe nie nadążają za potrzebami młodych ludzi, co prowadzi do narastających problemów społecznych.

Na podstawie zebranych danych można sformułować **kilka kluczowych rekomendacji** dla polityki mieszkaniowej w krajach Europy Środkowo-Wschodniej (ze względu na podobieństwo sytuacji mieszkaniowej, rekomendacje mogą być również przydatne dla Polski), które mogłyby poprawić sytuację mieszkaniową studentów:

1. Zwiększenie dostępności akademików: z powodu niedoboru miejsc w akademikach oraz stale rosnących kosztów najmu w sektorze prywatnym, warto rozważyć rozbudowę infrastruktury mieszkaniowej przez uniwersytety. Dotyczy to szczególnie dużych miast akademickich.
2. Wsparcie finansowe dla studentów: rekomenduje się wprowadzenie subsydiów lub dopłat dla studentów najmujących mieszkania na rynku prywatnym. Wysokie koszty najmu obciążają budżety młodych ludzi, co utrudnia im skupienie się na nauce i osiągnięcie celów edukacyjnych.
3. Wprowadzenie standardów jakości w prywatnym sektorze najmu: brak regulacji dotyczących standardów jakości mieszkań dla studentów powoduje, że ci, którzy decydują się na najem prywatny, płacą często wysokie czynsze za niski standard. Wprowadzenie podstawowych regulacji jakościowych mogłoby zwiększyć bezpieczeństwo i komfort studentów mieszkających w wynajmowanych mieszkaniach.



4. Programy partnerskie dla współdzielonych mieszkań: wspieranie rozwoju mieszkań współdzielonych przez studentów lub specjalnych przestrzeni akademickich mogłoby poprawić dostępność niedrogiego zakwaterowania. Modele współwłasności lub współdzielonych akademików, oparte na przykładach z innych krajów, mogłyby stanowić realne rozwiązanie problemu dostępności mieszkań.
5. Wsparcie dla międzynarodowych studentów: wzrastająca liczba studentów zagranicznych w dużych miastach zwiększa zapotrzebowanie na miejsca w akademikach i wynajmowanych mieszkaniach. Warto rozważyć wprowadzenie programów wspierających ich kwatowanie, poprzez informację i doradztwo lub specjalne zasady przydziału miejsc.
6. Poszukiwanie innowacyjnych rozwiązań architektoniczno-mieszkaniowych: międzynarodowe przykłady pokazują, że możliwe jest tworzenie kreatywnych i efektywnych rozwiązań - od adaptacji istniejących obiektów po nowatorskie projekty modułowe. Jednak skuteczna implementacja takich innowacji wymaga systemowego podejścia, łączącego zaangażowanie sektora publicznego, prywatnego i akademickiego, oraz wypracowania nowych mechanizmów finansowania, które umożliwią przekształcenie ambitnych koncepcji w realne projekty służące społeczności studenckiej.

Implementacja powyższych rekomendacji mogłaby wesprzeć studentów w dostępie do stabilnego i dostępnego cenowo zakwaterowania, co jest kluczowe dla ich komfortu i osiągnięcia wyników w nauce.

Bibliografia

- Accommodation (2024a) Charles University, <https://cuni.cz/UKEN-1620.html> (dostęp: 25.10.2024).
- Accommodation (2024b) Comenius University Bratislava, <https://mlyny.uniba.sk/en/accommodation/> (dostęp: 25.10.2024).
- Analizy Pekao. Dziennik (03.04.2024) <https://www.pekao.com.pl/analizy-makroekonomiczne/wyniki-wyszukiwania/publikacja.html?id=cb1bfc6d-ed4e-4ae8-9dcc-5f5596636fb9> (dostęp: 25.10.2024).
- Červenka, F., Maialeh, R. (2024). The unheard echoes of equality: Perceptions of wealth inequality in the Czech Republic, *Analyses of Social Issues and Public Policy*, 1-25. DOI: <https://doi.org/10.1111/asap.12397>
- Cole, D. (2024) Prezentacja konferencyjna "Understanding the future desires of post-graduates with housing and life ambition - a 12 year running survey".
- Costs of Living (2024). Charles University, <https://cuni.cz/UKEN-1619.html> (dostęp: 25.10.2024).
- Csizmady, A. (2024). Prezentacja konferencyjna "Generation Rent: Addressing the Critical Need for Innovative Housing Solutions in Hungary".



WNPiSM
UW



UNIWERSYTET
EKONOMICZNY
W POZNANIU

SGH
Szkoła Główna
Handlowa
w Warszawie

- Deloitte (2024). *Property Index Overview of European Residential Markets 13th edition*. <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/property-index-2024.pdf> (dostęp: 20.10.2024).
- Dormitories. <https://euba.sk/en/student/informacie-pre-studentov/dormitories> (dostęp: 25.10.2024).
- Eurostat (2023a). *Out now: Housing in Europe – 2023 interactive publication*. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/wdn-20231130-1> (dostęp: 25.10.2024).
- Eurostat (2023b). *Housing in Europe – 2023 edition*. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023> (dostęp: 25.10.2024).
- Eurostat (2023c). *Housing cost overburden rate in cities and rural areas, 2022*. *Housing in Europe – 2023 edition*. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023> (dostęp: 25.10.2024).
- Eurostat (2024a). *Housing & renting difficulties: what is the EU's situation?* <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/ddn-20241011-2?etrans=pl> (dostęp: 25.10.2024).
- Eurostat (2024b). *Age of leaving the parental home steady in 2023*. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/ddn-20240930-2> (dostęp: 25.10.2024).
- Eurostat (2024c). *House prices and rents went up in Q2 2024*. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/ddn-20241003-2> (dostęp: 25.10.2024).
- Eurostat (2024d). *Overcrowding rate by age, sex and poverty status - total population*. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO05A__custom_7141011/bookmark/map?lang=en&bookmarkId=ac6efb37-3f2f-4b65-9cd6-88e05c335bc1 (dostęp: 26.10.2024).
- Eurostat (2024e). *Total population living in a dwelling with a leaking roof, damp walls, floors or foundation, or rot in window frames or floor*. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_MDHO01__custom_7140364/bookmark/table?lang=en&bookmarkId=afa041c1-4d60-4e8f-84ba-b15a90635ede (dostęp: 26.10.2024).
- Eurostat (2024f). *Severe housing deprivation rate by tenure status*. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tepsr_lm440/default/table?lang=en&page=RENT_MKT (dostęp: 26.10.2024).
- Jandáková, L. (2017). *Czech Republic: Protest tomorrow about social housing law*, <https://romea.cz/en/czech-republic/czech-republic-protest-tomorrow-about-social-housing-law> (dostęp: 26.10.2024).
- Lánský, O., *Social Watch Stanislava Tomková, Czechia Against Poverty and Inequalities Inequalities in the Czech Republic*. <https://www.sdgwatcheurope.org/wp-content/uploads/2019/06/2.3.a-report-CZ.pdf> (dostęp: 20.10.2024).
- Medková, A. (2021). *Bratysława. Miasto bez mieszkań postanowiło odnieść się do kryzysu mieszkaniowego, Autoportret*, 1(72). <https://www.autoportret.pl/artykuly/bratyslawa-miasto-bez-mieszkan-postanowilo-odniesc-sie-do-kryzysu-mieszkaniowego/> (dostęp: 20.10.2024).
- Muhič Dizdarevič, S. (2024). *Prezentacja konferencyjna Three perspectives on Roma housing issue in the Czech Republic – Roma community, nonprofits and property owners, points of convergence and divergence*.
- Preissová Krejčí, A. (2019). *The Vicious Circle of Roma Minority Social Exclusion in the Czech Republic, International Journal of Social and Economic Sciences*, 9(1): 08–11.
- Velinger, J. (2002). *The State of the Rent system in the Czech Republic - Part I*, <https://english.radio.cz/state-rent-system-czech-republic-part-i-8059813> (dostęp: 20.10.2024).
- What to do if you didn't get a dormitory? (2024) https://mlyny.uniba.sk/en/detail-of-news/back_to_page/vysokoskolske-mesto-l-stura-mlyny-uk/article/co-robit-ak-som-neziskala-internat/ (dostęp: 20.10.2024).



6. Polityka mieszkaniowa wobec studentów. Odniesienie dyskutowanego problemu do polityki mieszkaniowej w Polsce ze sformułowaniem rekomendacji dla niej

Część trzecia konferencji:

Panel dyskusyjny zatytułowany: Polityka mieszkaniowa wobec studentów.¹

Część I: Przebieg panelu

Prowadzący, prof. dr hab. Marek Bryx, przedstawił osoby występujące w sesji nr 3, zatytułowanej: „Polityka mieszkaniowa wobec studentów”. Były to:

- Sylwia Rogalska, dyrektor d/s sprzedaży i marketingu w Student Depot - największej i najstarszej sieci prywatnych akademików w Polsce. Firma znana, zajmująca się akademikami. Już tu dzisiaj na konferencji firma była parokrotnie wspomniana, zawsze w pozytywnym aspekcie.
- dr Anna Piętka, adiunktka w Szkole Głównej Handlowej, która nie tak dawno, bo dwa lata temu, obroniła doktorat pod tytułem: „Instrumenty polityki mieszkaniowej, a rynek najmu w Polsce”.
- dr Izabela Rudzka, też adiunktka w SGH, ostatnio niezwykle aktywna na różnych forach, mediach, w tym głównie TVP3, podejmująca problematykę akademików, ale także szeroko rozumianego wynajmu mieszkań. Mieliśmy okazję kilka lat temu (w pandemii) zrobić wspólne badania na temat postaw młodych dorosłych wobec problemu mieszkaniowego, na które też się tutaj niektórzy z Państwa powoływali.
- dr. inż. Władysław Skarżyński, który jest Kanclerzem w Szkole Głównej Gospodarstwa Wiejskiego od ponad 33 lat i jako kanclerz wiele z tematyką akademików i kwaterowania studentów ma wspólnego.
- W panelu uczestniczą także najbardziej zainteresowani, czyli dwaj studenci Szkoły Głównej Handlowej. Różnią się zapewne wieloma rzeczami, ale z naszego

¹ Biorąc pod uwagę, że był to panel dyskusyjny, w Raporcie nie ma odniesienia do literatury, lecz jedynie do wiedzy i doświadczenia panelistów.



punktu widzenia różni ich przede wszystkim to, że:

- Kacper Król mieszka w akademiku,
- a Paweł Traczewski nie mieszka w akademiku.

Mamy zatem w panelu osoby z różnym doświadczeniem i wiedzą, prezentujące, prawdopodobnie, odmienne spojrzenie na sytuację mieszkaniową studentów. Przejdźmy zatem do pytań skierowanych do panelistów.

Pytanie pierwsze

Tytuł naszej sesji, „Polityka mieszkaniowa wobec studentów”, zainspirował mnie do zadania prowokacyjnego pytania pierwszego: czy studenci to są jacyś inni ludzie i wobec tego jest konieczne prowadzenie dla nich specjalnej, odmiennej polityki mieszkaniowej?

Owszem, preferujemy generalnie osoby młode. Chcemy, żeby kupowali mieszkania. Od początku okresu transformacji mieliśmy 3, a nawet 4 ulgi podatkowe, bo jeszcze była ulga dla budujących lub kupujących mieszkania na wynajem. Potem były programy: „Mieszkanie dla młodych (MdM)”, „Rodzina na swoim”, a ostatnio „Bezpieczny kredyt 2%”. To najważniejsze z nich. Przy czym nie preferowaliśmy studentów jako takich w tych rozwiązaniach, tylko generalnie ludzi młodych, żeby sobie kupili pierwsze mieszkanie. Wobec tego musi się nasunąć pytanie, *czy chcemy wyodrębnić z polityki mieszkaniowej odrębne rozwiązania stosowane wobec studentów?*

I nie chcę od razu rozmawiać o akademikach, bo to jest nieco inny problem, do którego przejdziemy w drugiej części sesji. Mówię o tym co jest tematem naszej sesji - czyli o polityce mieszkaniowej w ogóle, odkładając na chwilę kwestię akademików, która oczywiście jest także wyrazem polityki mieszkaniowej wobec studentów. Inaczej mówiąc, czy powinniśmy mieć odrębną politykę mieszkaniową dla studentów?

Dr Anna Piętka:

Odwołując się do teorii ekonomii, moglibyśmy powiedzieć, że studenci tworzą kapitał ludzki, uczestniczą w tworzeniu postępu technicznego, a więc wpływają na dwa główne czynniki wzrostu gospodarczego. Odwołując się do efektów prorozwojowych, efektywnościowych, można uzasadniać, że studenci są tą grupą, którą teoretycznie powinniśmy wspierać, ponieważ ich dochody są niższe, aniżeli absolwentów.



WNPiSM
UW



UNIWERSYTET
EKONOMICZNY
W POZNANIU

SGH
Szkoła Główna
Handlowa
w Warszawie

Natomiast jest druga strona medalu, bo środki na politykę mieszkaniową są ograniczone. Były, są i będą ograniczone. Musimy zatem wybierać, którą grupę wspierać, w jakim stopniu i za pomocą jakich instrumentów to czynić. Czy to będą studenci, czy być może rodziny z dziećmi, czy być może samotni rodzice, czy jeszcze jakaś inna grupa? Patrząc na polityki mieszkaniowe innych państw, to studenci jako specjalna grupa wymagająca wsparcia raczej w tych politykach nie są wyodrębniani. Mówię o państwach europejskich. Natomiast już budowa akademików jako sposób na zmniejszenie presji na rynek najmu - tak. Na przykład polityka mieszkaniowa Irlandii zawiera taką rekomendację, ale nie jest to w zasadzie odrębna polityka mieszkaniowa w stosunku do studentów, ale działanie mające na celu usprawnienie rynku najmu.

Odpowiadam na pytanie - czy odrębna polityka mieszkaniowa wobec studentów? Moim zdaniem nie.

Co więcej, uważam, że taka fragmentaryczność jest wadą, jeżeli chodzi o skuteczność polityki mieszkaniowej. Bo skupiamy się na poszczególnych grupach, na konkretnych projektach, programach, mniej lub bardziej atrakcyjnych, także politycznie. I przez to łatwo jest zgubić ogłęd całości. Jeżeli będziemy skutecznie wdrażać kompleksową politykę mieszkaniową, to polityka wobec konkretnych grup nie będzie już potrzebna.

Sylwia Rogalska

Nie uważam, że studenci wymagają specjalnego traktowania tak szeroko, ale tak naprawdę to, co muszę powiedzieć, a ja uczestniczę w tym panelu w potrójnej roli: jako pracownik Student Depot, a więc przedstawiciel firmy, która zajmuje się akademikami, ale też jako podatnik i jako sama matka studentki. Naprawdę uważam, że mieszkania są bardzo drogie. A jeżeli chodzi o najem, to mieszkania na rynku powinny być przeznaczone przede wszystkim dla młodych rodzin, które, miejmy nadzieję, dzięki temu długoterminowo zadbają o kolejnych studentów, którzy kiedyś wejdą na nasz rynek. Jeżeli tego nie zabezpieczymy młodym rodzinom, to po prostu sukcesja zostanie zaburzona, o czym już mówią prognozy demograficzne.

Natomiast uważam, że polityka ministerstwa i polityka uczelni powinna być taka, żeby wspierać studentów w zakresie zakwaterowania już lokalnie na naszym rynku przy wykorzystaniu dostępnych metod. I tych metod nawet bez wsparcia ministerstwa jest dużo.

Zaczynając od najbliższej mojemu sercu, czyli współpracy z instytucjami takimi jak Student Depot, gdyż to jest najszybsze i najprostsze, co możemy zrobić, czyli zapewnić dostęp



do wiedzy o innych opcjach zakwaterowania poza uczelnianymi akademikami, które mają swoje wady i ich dostępność jest też ograniczona.

Gdybyśmy mogli pójść szerzej, to myślę chociażby o systemie dopłat do akademika, o czymś na zasadzie bonów. Czyli: dostajesz dopłatę, możesz wykorzystać ją mieszkając w akademiku takim, w akademiku takim, lub wydając na wynajem mieszkania. Żeby to były jasno sprecyzowane kryteria tego, kto może otrzymać. I co więcej, odwołując się do siebie jako podatnika, życzyłabym sobie, aby osoba, która dostanie taką dopłatę z moich podatków, być może na przykład została związana z naszym państwem na kilka lat i musiała to odpracować po prostu. To, co dostajemy za darmo często jest niedoceniane, więc powiązanie tego z czymś, co musimy zrobić w zamian działa bardzo dobrze. Widzę, że doktor Rudzka kiwa głową, czyli jest pełna zgodność.

Paweł Traczewski

To może ja wypowiem się jako student oraz jako podatnik, bo nie chcę dyskutować o polityce, jak ona powinna wyglądać. Wolę to zostawić osobom kompetentnym, ale mogę opowiedzieć o realiach, które czekały na studentów i które obecnie również obowiązują. Pani Sylwia zasugerowała nowe rozwiązanie – bon finansowy dla studentów. Może jest to dobre rozwiązanie, ponieważ obecnie większość studentów pochodzi spoza miasta, w którym studiują. Dla nich wizja edukacji, poprawy bytu, dostania lepszej pracy w przyszłości, wiąże się z przeprowadzką z rodzinnego miasta, gdzie najczęściej osoby mieszkają z rodzicami.

Powstaje wobec tego pytanie - gdzie te osoby powinny zamieszkać? Są oczywiście opcje komercyjne, takie jak Student Depot, które jak najbardziej ten problem adresują. Mamy też do dyspozycji akademiki zaoferowane przez uczelnie, do których, jak wynika z mojego doświadczenia, dostęp był ograniczony.

Chcę powiedzieć, że na pewno istnieje problem zamieszkania, który uniemożliwia wielu przeprowadzkę do tego miasta, w którym chcą studiować. Obecne realia rynkowe wyglądają tak, że albo ktoś jest tym szczęściarzem, który „załapie się” na opcje oferowane przez uczelnie, albo ma na tyle silny charakter, aby pracować zarabiając na wynajem mieszkania i studiować dziennie. Tak robiłem ja i wielu moich znajomych od początku pierwszych lat studiów.

Inna opcja - zdecydować się na studia bliżej domu i dojeżdżać. To ja dziękuję. Nie powinno się przecież wybierać studiów przy takim kryterium, lecz biorąc pod uwagę zainteresowania i zdolności. To jest tak, jak powiedziała pani doktorka w swoim wystąpieniu, że



około 30% studentów rezygnuje w trakcie studiów ze studiowania. Nie wiem, dlaczego, ale być może dlatego, że warunki mieszkaniowe uniemożliwiają im te studia. W sumie razem z warunkami finansowymi.

Pytanie drugie

W efekcie tej krótkiej dyskusji o polityce mieszkaniowej nasuwa się pytanie - *co można by zrobić, żeby studenci mieszkali w akademikach, a mieszkania na wynajem zostawili dla tych młodych małżeństw, także absolwentów wyższych uczelni, którzy chcą nadal mieszkać w miastach w których studiowali?* Absolwenci bowiem żyli się z miastem, w którym studiowali, mają tu pracę, więc rzadko mają ochotę wracać do miejscowości, z której pochodzą. Zdarzają się takie przypadki, one są cenne dla tych miast, które zyskują dopływ wykształconej kadry. Natomiast większość absolwentów stara się pozostać, co powoduje rozwój przede wszystkim miast akademickich w Polsce.

Sylwia Rogalska

Czy jest jakaś inna opcja niż budować mieszkania? W mojej perspektywie jest tylko jedna - współpracować z biznesem... To, co wcześniej zostało już powiedziane wielokrotnie - oczekiwania studentów zmieniły się drastycznie. Nie chodzi teraz o to, że nowe miejsce zamieszkania musi być blisko uczelni, ale nawet ten aspekt estetyki miejsca, co pokazały przeprowadzone badania, jest bardzo ważny. Jeżeli tego uczelnie i ministerstwo nie zaadresują odpowiednio i nie odpowiedzą na te oczekiwania, to liczba kandydatów na studia i studentów oczekujących, że będą mogli zamieszkać w akademiku, będzie spadała.

Sądzę, że liczba studentów, którzy podjęliby studia, bo mają ku temu predyspozycje, talent i wiedzą co chcą robić, po prostu tego nie zrobi, bo nie będzie miała, gdzie mieszkać. Więc myślę, że jedną z opcji jest partnerstwo prywatno-publiczne. Jest bowiem wiele instytucji, które są zainteresowane tym, żeby wspomóc uczelnie. Bo o czym rozmawialiśmy w czasie lunchu, że problemy uczelni są złożone i jednym z nich jest chociażby, dostanie się na listę szanghajską, więc tematów, którymi uczelnia mogłaby się zająć, jest dużo więcej. Czyli na przykład publikacje, może one są bardziej ważne dla uczelni. A zakwaterowaniem mógłby się zająć ktoś inny. To problem, który najłatwiej zoutsourcingować. Chociaż pewnie nie jestem obiektywna w tym, co mówię.



Prowadzący – pytanie trzecie

Zanim przepytamy studentów, co na ten temat myślą, to zwrócimy się jednak do kanclerza, ponieważ mieliśmy w ciągu ostatnich miesięcy do czynienia z protestami studentów dotyczących akademików. W Poznaniu, w Krakowie, w Warszawie, w Poznaniu... Jak on się tam nazywał, ten akademik? Jowita. W Krakowie już nie pamiętam nazwy akademika, w Warszawie na Uniwersytecie. *A na SGGW nie słyszałem, że były problemy z akademikami, strajki czy protesty studentów, a może są?*

Dr inż. Władysław Skarżyński

Nie mamy takich problemów. Przede wszystkim chciałbym powiedzieć, że to szczególnie zależy od takiej długofalowej polityki uczelni. Jeżeli chodzi o SGGW, to od początku lat 70., czyli ponad 50 lat, konsekwentnie władze uczelni dbały o to, żeby studentom zapewnić miejsce w domach studenckich. Czyli przede wszystkim konsekwencja.

Ja powiem nawet, że w ostatnim czasie, czyli w ostatnich 10 czy 15 latach my pozbyliśmy się trzech domów studenckich. Ponieważ one z wielu względów nie były nam potrzebne. To było na Grochowie, na Grenadierów. Pozbyliśmy się na ulicy Kazimierzowskiej blisko SGH-u.

Prowadzący

Znam ten obiekt. Wcale się nie dziwię, że się go pozbyliście.

Dr inż. Władysław Skarżyński

I jeszcze obok Madalińskiego. Dokładnie, przy ulicy Fałęckiej tuż obok Madalińskiego. Ja myślę, że to też zależy trochę od specyfiki uczelni. Dlatego, że nasza uczelnia trochę ma inny charakter niż np. Uniwersytet Warszawski czy Szkoła Główna Handlowa. W związku z tym my bardzo liczymy na studentów, którzy będą pochodzili ze środowisk spoza Warszawy. To są studenci pochodzący bardzo często z rejonów, których dochody rodziców nie są na tyle wysokie, żeby pozwolić sobie na to rozwiązanie, o którym pani mówi, czyli mieszkanie w prywatnym akademiku. W związku z tym my naprawdę – ja tak uważam - nie mamy problemów.

Chciałbym nawiązać do pandemii. Bo pandemia też miała wpływ na to, co się dzieje, jeżeli chodzi o mieszkanie w domach studenckich. Po pierwsze, ze względów sanitarnych musieliśmy troszeczkę zmniejszyć zagęszczenie. Czyli z trójek dwójki, z dwójki jedyński.



WNPiSM
UW



UNIWERSYTET
EKONOMICZNY
W POZNANIU

SGH
Szkoła Główna
Handlowa
w Warszawie

I studenci to zaakceptowali. Po zakończeniu pandemii, studenci nie chcieli powrotu do tego, co było wcześniej. W związku z tym standard pokoi w sposób naturalny podniósł się.

Muszę powiedzieć, że największy problem to jest teraz, w październiku, listopadzie. Wiemy, że wielu studentów w ciągu pierwszego, drugiego miesiąca rezygnuje z akademików. Być może ze względów już ekonomicznych. Ale generalnie my nie mamy problemów z miejscami dla studentów. My jesteśmy na Ursynowie. Proszę przyjechać na Ursynów i zobaczyć, co się dzieje wokół SGGW. Wszyscy deweloperzy, co proponują na rynku? Małe mieszkania, prawda? Czyli właściwie to jest to, o czym była mowa. To są ukryte domy studenckie, akademiki. Jednak tutaj pojawia się bariera ekonomiczna. Bo przecież koszt czy cena wynajmu jest 2,5 do 3 razy wyższa, aniżeli odpłatność za dosyć dobre warunki albo wręcz dobre warunki w naszych zasobach. Nie chciałbym tutaj przeciągać, bo mogę mówić długo. Sam mieszkalem w domu studenckim. Mieszkalem i na Jelonkach, i na Ursynowie, i na Madalińskiego. W hotelu asystenckim. Mam bardzo długie doświadczenie w korzystaniu z usług uczelnianych tego typu. Gdyby nie było dla mnie miejsca w akademiku, to nie wiem, czy bym studiował, czy byłbym tam, gdzie jestem. Taka była sytuacja.

Prowadzący

Pan kanclerz wspomina czasy, które ja też pamiętam. Pan kanclerz jest ode mnie młodszy, co widać po uwłosieniu. Bujnym jeszcze wciąż, a u mnie już niekoniecznie. Pamiętam sytuację, kiedy mieszkalem w pokoju czteroosobowym, w którym jeszcze 10 czy 15 lat wcześniej mieszkało sześć osób. Teraz jest to pokój dwuosobowy. Warunki są średnie, bo mówię o akademiku, bardzo podobnym standardem do tego, w którym mieszka pan Kacper. Może nam trochę o tych warunkach opowiedzieć. Panie Kacprze – *co nam pan powie o standardzie i cenie akademika?*

Kacper Król

Teraz mój drugi rok zaczynam jako mieszkaniec SD Sabinki, studenckiego domu w Sabinkach. Mogę powiedzieć, że ten akademik to jest legendarne miejsce. Nie tylko ze względu na swoją historię, ale również ze względu na jakość zamieszkiwania, co jak powiedział pan Kanclerz zależy od władz uczelni. Ja, jako student SGH, mogę tylko powiedzieć, że mieszkamy na wysokim poziomie. Mamy straż akademicką, która dba o bezpieczeństwo studentów. Przy



WNPiSM
UW



UNIWERSYTET
EKONOMICZNY
W POZNANIU

SGH
Szkoła Główna
Handlowa
w Warszawie

wejściu każdy student musi się identyfikować kartą studencką. Dotyczy to także gości odwiedzających studentów. Zatem bezpieczeństwo jest zachowane. W każdym pokoju, w każdym pomieszczeniu są zamontowane głośniki i kamery, a także system alarmujący. Więc w razie jakiegokolwiek zagrożenia, administracja czy straż ma możliwość poinformowania i każdy mieszkaniec DS o tym wie. Jeżeli chodzi o stan, DS Sabinki jest bardzo dobrze wyposażonym domem studenckim, ponieważ mamy takie udogodnienia, jak na przykład sala fitness, siłownia. Ja na przykład z siłowni korzystam codziennie, bo to pomaga mi odświeżyć umysł po zajęciach czy po pracy. Mamy salę bilardową, tenis stołowy, mamy dostęp do dziedzińca, gdzie okresowo organizowane są różne imprezy. Ostatnio miało miejsce przyjęcie Oktoberfest, które miało na celu zintegrowanie całej społeczności akademickiej, a zwłaszcza studentów - cudzoziemców. Ja mieszkam na drugim piętrze, nazywanym Erasmus, gdyż tam właśnie mieszkają studenci z zagranicy.

SGH ma w swoim zasobie dwa akademiki, Sabinki i Grosik. Grosik jest świeżo po generalnym remoncie. Różni się od Sabinek tym, że w Sabinkach na każdym piętrze są po dwa natryski, po dwie kuchnie, i te miejsca wspólne są codziennie sprzątane przez wynajętą firmę. Natomiast w Grosiku to już jest tak jak w innych nowoczesnych akademikach, że są dwa pokoje do których włączony jest aneks, tak zwane segmenty. I różnica jest taka, że w Grosiku to studenci są zmuszeni do samodzielnego sprzątania przyznanego im segmentu z aneksem.

Jeżeli chodzi o kwestię dostępności, ja jestem generalnie ze Śląska i postanowiłem mieszkać w akademiku ze względów ekonomicznych. Nie wyobrażałbym sobie wynajmować prywatnego pokoju właśnie ze względu na ceny. Jeżeli porównamy ceny akademików, z cenami prywatnych pokoi czy mieszkań, to te drugie są trzy razy droższe niż akademiki.

Zaletą akademików w stosunku do mieszkania w wynajętym lokum jest bycie członkiem społeczności akademickiej. Ja mam możliwość codziennego obcowania z ludźmi z zagranicy, z Koreańczykami, z Chińczykami, z Japończykami. Bardzo się ostatnio zakolegowałem z osobami z Jordanii. I to po prostu buduje więzi. Tego nie będę miał mieszkając gdzieś na uboczu.

Na koniec chciałem powiedzieć, że jeśli porównamy wyremontowany Grosik z ofertami prywatnych akademików, to on może konkurować. Więc ja nie jestem zwolennikiem komercjalizacji. Szczerze mówiąc wolałbym, żeby rząd czy władze uczelni po prostu przeznaczyły większe środki na zwiększenie ilości miejsc w akademikach i ich standard.



Chciałbym też odnieść do sugestii, że studenci po miesiącu lub dwóch rezygnują z akademików. Z powodów ekonomicznych. A dlaczego? Bo niektóre firmy zatrudniają praktykantów za darmo na praktyki. Ja na przykład miałem taką sytuację, że oferowano mi praktyki bez wynagrodzenia. I ja miałbym prosić rodziców, żeby oni mnie utrzymywali a ja na pełnym etacie w czasie wakacji będę odbywał bezpłatną praktykę w jakiejś firmie. Moim zdaniem to jest bez sensu. I te niskie, atrakcyjne ceny akademików umożliwiają normalne życie a nawet oszczędzanie. Moim na przykład głównym celem jest oszczędzanie na wyjazd Erasmus.

Prowadzący

Panie Kacprze, na razie muszę Panu przerwać, bo tak Pan chwali naszą uczelnię, że wyjdzie na to, żebyśmy specjalnie konferencję w tym celu zrobili. To może dajmy sobie na chwilę oddech od akademików. Jakkolwiek cieszę się, że nasza uczelnia jest tak dobrze postrzegana przez studenta w Pana osobie, ale mamy drugiego studenta, który nie mieszka w akademiku. Panie Pawle, tak obcesowo - dlaczego *pan nie mieszka w akademiku? Czy może to takie restrykcyjne oddziaływanie na bezpieczeństwo, może to Pana zniechęciło, czy były inne przyczyny?*

Paweł Traczewski

Bardzo proszę, zacznijmy od tego. Moja perspektywa wyglądała bardzo podobnie do perspektywy większości studentów przyjeżdżających do Warszawy na studia. Rozpoczynając studia w 2019 roku zostałem postawiony przed dylematem – gdzie będę mieszkał. Dlatego biorąc pod uwagę też realia finansowe oraz wsparcie rodziny, które otrzymywałem, jedyną realną opcją był właśnie akademik.

Jak już byłem studentem Uniwersytetu Warszawskiego, niestety tego akademika nie otrzymałem, ponieważ wtedy kryterium odległości grało kluczową rolę. W związku z tym, iż niestety ówczesna, nie wiem czy mogę to nazwać polityką, ale zasady, uniemożliwiły mi niestety bycie tą częścią akademickiej jedności w akademiku, dlatego musiałem skłonić się bardziej ku rozwiązaniom komercyjnym. W tamtym czasie nie byłem świadom możliwości zakwaterowania w akademikach komercyjnych, dlatego skłoniłem się ku komercyjnemu najmowi.



WNPiSM
UW



UNIwersytet
EKONOMICZNY
W POZNANIU

SGH
Szkoła Główna
Handlowa
w Warszawie

Sylwia Rogalska

Było ich wtedy mniej.

Paweł Traczewski

Było ich wtedy mniej - tak. Dlatego zdecydowałem się z partnerką na tradycyjny najem, ale oczywiście to zmusiło nas do znaczącej zmiany naszego życia, ponieważ studiując dziennie musiałem pracować dorywczo; by móc po prostu utrzymać się. Mogę powiedzieć, że mój pierwszy rok studiów wyglądał tak, że wstawałem około godziny piątej, aby pójść do pracy, później pójść na zajęcia, później znowu pójść do pracy i o dwudziestej trzeciej – spać. I tak to się powtarzało. Więc czy to się udało? Tak, i dzięki temu jestem w miejscu, w którym jestem i czuję, że wcześniejsze wejście na drogę zawodową było sporym plusem. No ale jest pytanie, czy to jest droga dla wszystkich? Czy mimo wszystko właśnie realia, przed którymi są podstawieni studenci, nie powinny bardziej sprzyjać temu akademickiemu rozwojowi?

Niestety nie uczęszczam na wszystkie wykłady w związku z tym. Nie są one obowiązkowe, ale nawet gdybym chciał, to niestety nie mogłem w nich uczestniczyć. Niestety innej opcji nie miałem.

Natomiast przychodząc na studia magisterskie już do Szkoły Głównej Handlowej, będąc aktywnym zawodowo od ponad trzech lat, po prostu przyzwyczałem się do życia, na innej stopie, tak mówiąc bardzo bezpośrednio.

Sylwia Rogalska

Czy powinno tak być, że państwo myśląc o młodych ludziach nie bierze w ogóle pod uwagę dofinansowania akademików dla osób, które pochodzą z tego miasta? Ja jestem z Warszawy, mieszkałam z rodzicami, tu studiowałam. Sądzę jednak, że są osoby, które być może chciałyby spróbować życia na swoją rękę, nie „gniazdować” z rodzicami, przecież to już dorośli ludzie. Biorąc pod uwagę profil studenta młodego człowieka, to dość często ma on problem z komunikacją, z miękkimi kompetencjami. Po drugie ci co dalej żyją z rodzicami są mniej troszeczkę zaradni. Przepraszam, że generalizuję, ale myślę, że wszyscy mamy podobne takie obserwacje. Czy wsparcie państwa, to o czym mówiłam, żeby każdy miał równy dostęp do tego dofinansowania, nie wpłynęłoby być może długoterminowo korzystnie na po prostu całe społeczeństwo?



Prowadzący

Czyli to jest ten pomysł, który pan minister przed chwilą zdradzał na briefingu prasowym. Tak, bo go zapytano o pomysł dotyczący akademika za złotówkę. Pan Minister powiedział, że rozważane są różne opcje - bonu, dopłaty. W każdym razie chodzi o pomysł, który być może wyrównałby szansę studentów na zamieszkiwanie, bo mając taki bon można byłoby dokonywać wyboru; mieć pewną swobodę, czy dopłacam i mieszkam w mieszkaniu prywatnym, czy jednak decyduję się na akademik i opłacam go tym bonem. Byłoby to jakieś rozwiązanie w stronę też wyrównywania szans.

Dr Anna Piętka

Tak, OK, tylko pamiętajmy, że generalnie dopłaty działają tak, że zwiększają ceny różnych rzeczy, co na przykład na rynku mieszkań własnościowych nieraz obserwowaliśmy. Obawiam się, że dopłaty, bony, które student dostawałby i mógł wydać na mieszkanie na wynajem, mogą spowodować, że ta presja na prywatny rynek najmu, która i tak jest bardzo duża, jeszcze bardziej wzrośnie.

Tutaj były wcześniej przywoływane prognozy demograficzne, które mówią, że praktycznie wszystkim rejonom Polski grozi depopulacja poza dużymi miastami, które jednocześnie są głównymi ośrodkami akademickimi. I też nie wszystkim, bo na przykład Szczecinowi też grozi. Kilka największych miast, głównych ośrodków akademickich, jak Warszawa, Kraków, Poznań, Wrocław i Trójmiasto. Patrząc na doświadczenia innych krajów i na trend, który też obserwujemy w Polsce od kilku lat, rośnie nam liczba studentów zagranicznych i ona będzie się zwiększała. Ci studenci mają jedną opcję - oni muszą wynajmować. Tak, że ta presja na prywatny rynek najmu będzie w dużych miastach rosła. Dlatego ja z dosyć dużą rezerwą podchodzę do tematu dopłat w postaci bonów, bo uważam, że to niestety negatywnie wpłynęłoby na dostępność rynku najmu dla wszystkich zainteresowanych osób. Bardziej skłaniam się ku temu, żeby to podaż miejsc w domach studenckich zwiększyć. Czyli wykorzystać bardziej instrument podażowy, a nie popytowy. Uważam, że to zdecydowanie lepiej rozwiąże te problemy.

Prowadzący

To bardzo ważna sugestia w stronę pana Ministra. A na razie – wreszcie - Pani doktor



Rudzka chce zabrać głos. To bardzo proszę.

Dr Izabela Rudzka

Ja już miałam to szczęście, że występowałam w poprzednich sesjach naszej konferencji. Miałam okazję rozmawiać ze studentami, którzy ostatnio protestowali właśnie tutaj na Uniwersytecie Warszawskim z powodu niedostępności akademików. Jedną z takich ich uwag była kwestia zmiany regulaminu dostępu do akademików. To było właśnie to, że być może nie ta odległość od miejsca zamieszkania, powinna decydować. To socjalistyczne kryterium nie przystaje do dzisiejszej sytuacji. Wiele osób po prostu nie ma warunków do studiowania. Studenci często pochodzą z rodzin wieloosobowych gnieźdzących się na kilkudziesięciu metrach kwadratowych. Wszyscy pamiętamy, jak wyglądała sytuacja, gdy był COVID, prawda? Jak studenci mieli szansę prawidłowo funkcjonować, rzetelnie studiować w tym świecie on-line? Niestety, po prostu nic nie zmienia, jeżeli chodzi o duże miasta. Warunki mieszkaniowe rodzin są bardzo różne. Zatem studenci, także ci, którzy mają blisko do uczelni, nawet mieszkają w tym samym mieście gdzie uczelnia, też chcieliby studiować i funkcjonować w przyzwoitych warunkach.

Druga kwestia to - na jakich kierunkach studiujemy. I my tutaj mamy przedstawicieli wydziałów ekonomicznych: Szkoła Główna Handlowa, czy Wydział Zarządzania UW. Jednak osoby protestujące podkreślały, że są też inne kierunki studiów, których absolwenci nie od razu odnajdują się na rynku pracy. Nie wszyscy potrafią, powiedzmy, znaleźć to miejsce pracy. A też trzeba wziąć pod uwagę, że po prostu studenci przychodzą, żeby nie tylko dostać dokument ukończenia studiów, ale żeby studiować. Czyli mieć czas na chodzenie do biblioteki, być może wzięcie dodatkowych przedmiotów, a nawet studiowanie na kilku kierunkach. Dlaczego nie? Jeżeli ktoś ma predyspozycje, chęć rozwoju, to to jest najlepszy po temu czas. Dlatego musimy brać pod uwagę szerszą perspektywę dostępu do tych miejsc w akademikach. Niekoniecznie publicznych, ale też przede wszystkim tych publicznych, bo to są najtańsze opcje z punktu widzenia studentów.

I jednocześnie to, o czym mówiłam na pierwszej mojej prezentacji, pamiętajmy, że 90% studentów, bo 10% miejsc zapewniają akademiki, gdzieś funkcjonuje. Jeżeli zwiększylibyśmy liczbę miejsc dla studentów w akademikach, to zwolniłyby się mieszkania na rynku dla ludzi młodych, którzy skończyli studia, małżeństw i tak dalej. To także jest ważny argument za budową



nowych akademików.

Prowadzący

Tak, zgodnie z danymi, które były prezentowane, to trzeba byłoby zwiększyć przynajmniej o połowę liczbę miejsc w akademikach. Rozumiem, że SGGW nie ma z tym problemów. W związku z protestami studentów zadam takie pytanie: Czy jest jakaś współpraca między uczelniami w kwestii dostępu studentów do miejsc w akademikach, wzajemnej pomocy?

Dr inż. Władysław Skarżyński

Zacznę od statystyki dotyczącej Warszawy. W naszym mieście mamy 250 tysięcy studentów, a miejsc w domach studenckich, uczelni publicznych mamy 12 tysięcy. To już widzicie Państwo skalę problemu. Jest deficyt i on będzie. Z tych 12 tysięcy miejsc, 67% znajduje się na Politechnice Warszawskiej i SGGW, dlatego że Politechnika ma 5200 miejsc, a SGGW ma blisko 3000. I teraz widzicie Państwo jak niewiele zostaje tych miejsc dla innych uczelni publicznych. Jest to efekt tych lat, kiedy uczelnie nie dbały o zapewnienie tych miejsc.

Proszę pamiętać również o tym, że miejsce w domu studenckim jest w katalogu świadczeń dla studenta, bo jeżeli weźmiecie ustawę Prawo o szkolnictwie wyższym, to tam są wpisane świadczenia i tam również pojawia się to określenie, że to również jest pewnego rodzaju obowiązek uczelni. No niestety z wielu powodów nie zawsze było to wykonalne, ale to pokazuje, że jest to naprawdę olbrzymi problem.

Państwo mówicie o bonach. Proszę pamiętać, że podobne rozwiązania już były w naszym kraju. Poprzednia ustawa mówiła o stypendiach socjalnych, które również uwzględniały sytuację mieszkaniową i one nie były związane z dopłatą do domu studenckiego, tylko w ogóle ze świadczeniem socjalnym. Nowa ustawa zlikwidowała. Nie ma tego. W związku z tym pojawia się też problem, czy do tego wracać, czy może nie wracać?

Jak już jestem przy głosie, to ja powiem, że prowadzenie domów studenckich jest to działalność podstawowa uczelni, która nie może być nastawiona na wygospodarowanie jakiegokolwiek zysku. My musimy koszty pokrywać przychodami i zbliżać się do zera. Możemy prowadzić inne działalności, które mogą przynosić nam zysk. Na pewno nie z tej działalności. W związku z tym na pewno będziemy zawsze konkurencyjni w stosunku do ofert akademików instytucji biznesowych.



WNPiSM
UW



UNIWERSYTET
EKONOMICZNY
W POZNANIU

SGH
Szkoła Główna
Handlowa
w Warszawie

Będziemy konkurencyjni, ale jest ważny też popyt, bo popyt jest zróżnicowany. Tak jak pan Traczewski potrzebuje czegoś innego, niż jego kolega pan Król. Są inne oczekiwania. My funkcjonujemy w gospodarce rynkowej. Dajmy szansę wszystkim podejmować decyzje. Słusznie pani doktor Rudzka powiedziała, że jest wielu ludzi niezaradnych, ukształtowanych inaczej, mający inne potrzeby. Tym ludziom trzeba pomóc, bo oni nie pójdą, nie znajdą tej pracy takiej, która by satysfakcjonowała zarówno tego studenta, czy studentkę jak i pracodawcę. Problem jest bardzo złożony, ale my powinniśmy rynkowo do tego podchodzić. Mimo tego, że jak mówię obowiązkiem uczelni jest stwarzanie warunków dla tych, którzy chcą mieszkać.

Jeszcze tylko dopowiem, bo SGGW ma to szczęście, my mamy duży kampus i tam studentka i student mają wszystko na miejscu. Mieszkają, grillują, bawią się, pójdą do klubu, na zajęcia, mają bibliotekę; nie tracą czasu na dojazdy, mają pewien komfort życia. Jednak są też tacy, którzy wolą czegoś innego. Nie każdy lubi pokazywać legitymację, czy spowiadać się dokąd idzie. Życie jest tak bogate, że dajmy również szansę ludziom decydować.

I jeszcze ostatnia sprawa. Zapomnieliśmy o jednej dużej grupie studentów uczelni prywatnych. To nie są tylko studenci zamożni, których stać na wszystko. To tak nie funkcjonuje. Jest wielu takich, którzy wybierają tę uczelnię z innych powodów, nie wiem, czy to w kierunku, czy w ogóle zupełnie innych. Dlaczego oni/one mają nie dostać jakiegoś wsparcia? I tak płacą za studia, czy państwo o nich zapomina?

Paweł Traczewski

To jest inny, chociaż ważny temat. To ja podniosę kwestię o młodych ludziach, jako rzekomo mniej zaradnych, potrzebujących gotowego rozwiązania. Jest to pewne uogólnienie, które jestem w stanie zrozumieć, jednakże patrząc na pewną grupę, moich przyjaciół i znajomych, która nie jest reprezentatywna jednakże...

Pani Sylwio, mówiła Pani, że jest Pani z Warszawy i dobrze byłoby gdyby także studenci z Warszawy mieli możliwość mieszkania w akademiku. Ja pochodzę z Olsztyna, który jest oddalony od Warszawy 220 kilometrów. Niestety, w tamtym momencie okazało się, że jest to za blisko, abym mógł uzyskać akademik. Tak, za blisko, tak! W związku z tą sytuacją, która dotknęła nie tylko mnie, to historia wielu osób potoczyła się bardzo różnie, włącznie z tym, że niektórzy zrezygnowali ze studiów.

Jest tak jak Pan Kanclerz powiedział: kolega, który studiował na Politechnice



Warszawskiej, otrzymał miejsce w akademiku, ponieważ w związku z dostępnością miejsc nie było to problemem. Drugi znajomy miał podobny styl życia jak ja, czyli praca, studia, praca, studia, tak, aby móc się utrzymać na rynkowych warunkach. Z mojego punktu widzenia kluczem w tej dyskusji jest ten wybór, o którym Pan mówił. Uogólniając, jeśli studenci i studentki kierunków bardziej humanistycznych, którzy chcą faktycznie poświęcić swój czas stricte nauce, powinny mieć możliwość po prostu zamieszkać na preferencyjnych warunkach w akademiku. Kiedy zdecydują się polepszyć ten standard, to oczywiście droga wolna, bo jesteśmy w gospodarce rynkowej.

Sylwia Rogalska

I nie możemy nie wspomnieć o medycynie, bo ci studenci nie są w stanie w ogóle pracować, tyle mają zajęć. A my w akademikach Student Depot mamy mnóstwo studentów z medycyny, bo akademiki Uniwersytetu Medycznego są w ograniczonej liczbie dostępne, a to są studenci, którzy muszą mieć komfortowe warunki.

Prowadzący

Dobra wiadomość jest taka, którą Pan Minister zapowiedział na briefingu, że będzie 500 dodatkowych jak zrozumiałem, milionów właśnie na budowanie, remontowanie i rekonstruowanie akademików. Nie wiem, jak to się szybko przełoży na miejsca w akademiku, ale żaden cykl inwestycyjny nie jest krótki.

Sylwia Rogalska

Panie Profesorze, z doświadczenia firmy, która buduje akademiki, 500 milionów w dzisiejszych czasach, proszę uwierzyć, to jest drobny lifting. No to może uda się zrobić lifting kilku akademików. Nie wiem, czy SGGW będzie potrzebowało tych środków, czy już liftingsi ma zakończone?

Dr inż. Władysław Skarżyński

Student lub studentka płaci za koszty, które są związane z eksploatacją, z funkcjonowaniem domu studenckiego. I to jest łatwe do policzenia, ale są problemy: media coraz droższe, płaca minimalna rośnie, w związku z tym ta kwota odpłatności musi wzrastać. My



WNPiSM
UW



UNIwersytet
EKONOMICZNY
W POZNANIU

SGH
Szkoła Główna
Handlowa
w Warszawie

natomiast do przychodów doliczamy wpływy z wynajmu w okresie wakacyjnym. Mamy też wynajem komercyjnych pomieszczeń, które udostępniamy i wszystkie te przychody zasilają właśnie ten fundusz akademików i mają później wpływ na odpłatność studentów za to mieszkanie.

My mamy bardzo dobre ceny, według mnie, atrakcyjne dla studentów. Najwyższy standard to jest jedynka w dobrym standardzie z węzłem sanitarnym i kuchennym za 1000 zł. To proszę mi wskazać kto zaproponuje na rynku takie mieszkanie. Nie ma takich ofert. Poza tym, proszę pamiętać, co trzeci mieszkaniec to jest obcokrajowiec. W związku z tym, tu też była mowa o tym, musimy, powinniśmy im zapewnić miejsce. Oni mieszkają, są zadowoleni, się nie wyprowadzają, bo chcą żyć w środowisku, mieć kontakt, a wynajem mieszkania tego nie zapewni, aczkolwiek mieszkanie w akademiku komercyjnym już tak. To też jest bardzo ważny aspekt, potwierdzający potrzebę posiadania akademików.

Jeszcze jedna sprawa, niektóre uczelnie zwracają się do nas o udostępnienie im miejsc w naszych akademikach. Może to nie jest wielka skala, ale staramy się pomóc w miarę możliwości, jeśli rektorzy nas o to proszą. Dotyczy to niepublicznej uczelni SWPS oraz ASZWOJ, czyli Akademia Sztuki Wojennej. My jeden dom studencki na ulicy Falenckiej przekazaliśmy odpłatnie, ówczesnej Szkole Głównej Pożarnictwa. Też mieli duże i mają problemy. Myślę, że relacje między rektorami uczelni też mają wpływ na to, jak to się rozwiązuje. Ja powiem z ubolewaniem, że czasami widzę jak następuje taka dezintegracja środowiska akademickiego. Uczelnie zamiast współpracować zaczynają ze sobą konkurować w tych obszarach, w których nie powinny. I tutaj naprawdę, ponieważ jestem z SGGW związany 50 lat.

Prowadzący

I jeszcze 30 lat kanclerzem, czy dłużej? 33 lata - to gratulacje. Dlatego pan kanclerz po prostu wszystko wie. W skali kraju nie ma drugiej takiej osoby.

Dr inż. Władysław Skarżyński

Nie ma, potwierdzam. Od rozpoczęcia studiów jestem na SGGW, jestem z uczelnią zżyty. Cały czas jestem w tej samej organizacji i to pozwoliło mi trochę obserwować, jak to się wszystko zmienia. I naprawdę z mojego doświadczenia wynika, że coraz gorzej jest z tą integracją środowiska akademickiego. Myślę, że gdyby to się poprawiło, to być może również jakies



WNPiSM
UW



UNIWERSYTET
EKONOMICZNY
W POZNANIU

SGH
Szkoła Główna
Handlowa
w Warszawie

wspólne działania w tym obszarze byłyby możliwe. A tak to każdy sam swoje sprawy próbuje załatwiać. Takim miejscem to kiedyś były Jelonki, Osiedle „Przyjaźń”. W tej chwili APS, który tym administrował się wycofał, dlatego że z miastem nie potrafili się porozumieć. Co będzie z Jelonkami? Prawdopodobnie jakiś deweloper z czasem zainteresuje się. Nie jest to złe miejsce.

Sylwia Rogalska

Po pierwsze chciałam pogratulować panu Kanclerzowi tego stażu, bo to jest na pewno wyraz uznania dla pana pracy. I też jestem pełna podziwu, dlatego że to co pan mówi, to jest bardzo rynkowe podejście do gospodarowania naszymi pieniędzmi. Jest pan ekonomistą, świetnie. Ale proszę mi wierzyć, że są władze niektórych uczelni i również pewnie mają ekonomiczny *background*, ale to podejście nie jest takie samo. Ja mam kontakt z siedmioma głównymi rynkami akademickimi to niejednokrotnie słyszałam, że ustalenie cen za akademik nie jest powiązane z aspektem ekonomicznym, czyli żeby to się zbilansowało. Tylko na przykład z tym, że uczelnia w danym mieście, która jest dla nas konkurencyjna, ma ceny X, to my musimy być trochę tańsi, żeby ściągać studentów do nas. I to nie powinno tak być dlatego że my za to płacimy. Ale z tych słów pana kanclerza wynika to, co? Nie dopłacacie specjalnie do akademików? No właśnie, to jest ciekawe.

Dr inż. Władysław Skarżyński

Nie dopłacamy absolutnie, ponieważ one przynoszą przychody tymi komercyjnymi akcjami. Pan minister jest łaskawy, to wspaniale. Dzisiaj mamy 17 października, a 14 października dostajemy decyzję o tym, że zwiększają nam subwencję o 5,5 miliona złotych na potrzeby właśnie domów studenckich. A wiecie państwo, co to oznacza? Subwencję trzeba wydać w tym roku. Proszę mi powiedzieć, w jaki sposób my mamy wydać 5,5 miliona? W systemie zamówień publicznych? Gdyby były te pieniądze na początku roku, to naprawdę miałyby to wpływ na standard domów studenckich. Panu ministrowi należy podziękować za te pieniądze, tylko jak będzie dawał 30 grudnia w postaci subwencji, to nic z tego nie będzie.

Prowadzący

Dyskusja nam się tematycznie nieco rozszerzyła. Panie Kacprze, wiedzę, że pan od dłuższego czasu chce zabrać głos. Bardzo proszę, może się pan odnieść do dowolnego wątku.



WNPiSM
UW



UNIWERSYTET
EKONOMICZNY
W POZNANIU

SGH
Szkoła Główna
Handlowa
w Warszawie

Pan Kacper Król

No właśnie, chciałbym nagłośnić sprawę, że tą całą sytuację, pogarszającą się polityki mieszkaniowej wobec studentów, nie napędziła tylko pandemia COVID, ale również sytuacja, która się dzieje za naszą wschodnią granicą, czyli wojna w Ukrainie. W moim akademiku Polacy to jest mniejszość. Większości stanowią Białorusini i Ukraińcy. Polacy, jesteśmy większością na jednym piętrze, z pięciu, które posiadają Sabinki. Ten problem nasilają też kwestie polityczne. Bardzo dużo mamy studentów i studentek z naszych sąsiednich krajów, z Białorusi i z Ukrainy. Rekrutują się na nasze uczelnie i przez to też ten rynek mieszkaniowy się zmienił.

Ja mogę tylko powiedzieć ze swojego ogródka, że od kiedy wybuchła wojna w Ukrainie, ze względu na to, że mieszkań na rynku nie było, mieliśmy niektóre akademiki w niektórych miastach, już w lipcu wynajęte na przyszły rok. Czyli to jest patologiczna znowu sytuacja, bo co normalnie pan jako ekonomista by zrobił? Podniósłby pan ceny, prawda? No tak powinno być, ale to nie jest remedium na te wszystkie problemy. W tym roku powoli wraca to do normy.

Chodzi mi o to, że przez sytuację polityczną, jest mniej miejsc dla nas, dla Polaków właśnie. Wcześniej Ukraińcy a teraz Białorusini nie tylko dostają miejsca w akademikach, ale także zapomogę od systemu NAWA. Nie mówię żeby nie pomagać, ale Polacy mają przez to problem, jeżeli chodzi o ubieganie się o miejsce w akademiku.

Jeśli chodzi o przyznawanie miejsca w akademiku nie powinna obowiązywać zasada „kto pierwszy ten lepszy”. Kiedy zapisy do akademików się rozpoczynają, to żeby dostać takie miejsce w akademiku trzeba ankietę wypełnić w mniej niż dwie minuty. Mnie się poszczęściło, bo reszta moich znajomych jest na liście rezerwowej. Mam też kolegę z Indii, który jest na liście rezerwowej i teraz dopiero się zwolniło jakieś miejsce i dostał.

Prowadzący

Pan Kanclerz chciał coś dopowiedzieć do tej wypowiedzi.

Dr inż. Władysław Skarżyński

Ja myślę, że chyba tutaj aktywności samorządu studenckiego zabrakło. Przynajmniej u nas jest regulamin przyznawania świadczeń dla studentów, w tym również jest regulamin przyznawania miejsc w domach studenckich. Odbywa się to komisyjnie i studenci mają tam dużo do powiedzenia, czyli takie sytuacje, o których Pan mówi, to one powinny być rozstrzygane na



WNPiSM
UW



UNIwersytet
EKONOMICZNY
W POZNANIU

SGH
Szkoła Główna
Handlowa
w Warszawie

poziomie właśnie takiej komisji. My naprawdę mamy znakomitą współpracę z samorządem studenckim i my rozumiemy rolę studentów, bo jeżeli studentów nie będzie na uczelni, to po co my tam jesteśmy, prawda? Student czy studentka jest tak ważnym elementem istnienia naszych uczelni, że bez ich udziału nie powinniśmy w tym obszarze podejmować decyzji, które jakby w pojęciu studentów są niesprawiedliwe. I każdy głos studenta jest tak samo ważny jak głos nauczyciela akademickiego w tej komisji.

Prowadzący

Obawiam się, że samorząd studencki, który powinien mocniej się w te sprawy włączać jest na SGH zbyt upolityczniony, ale to już specyfika uczelni. Proszę Państwa, zmierzając powoli do końca, to myślę, że można wskazać, że właściwie są dwa główne problemy, które trzeba byłoby rozwiązać.

Po pierwsze zwiększyć podaż miejsc w akademikach. Pytanie - jak. Można zwiększyć podaż zarówno akademików prywatnych, no to wtedy liczymy na to, że ktoś inny to sfinansuje; i akademików publicznych, i wtedy liczymy na to, że jednak z pieniędzy publicznych. Czyli liczymy na to, że władza dołoży trochę pieniędzy, najlepiej w czasie umożliwiającym ich wydatkowanie w procesie inwestycyjnym w roku obrachunkowym.

Druga ważna sprawa to kwestia dystrybucji tych miejsc. Cieszy mnie komisyjny sposób przyznawania tych miejsc przez SGGW, bo wydaje mi się, że obecność studentów w takiej komisji jest bardzo ważna. Kiedy ja się starałem o akademik, pół wieku temu, to mnie wystarczyła odległość 210 kilometrów do Warszawy, żeby mi przyznano akademik. Może czasy były inne, a na pewno więcej łóżek było w jednym pokoju.

W tamtych czasach głównym kryterium było pochodzenie. Znaczący zarówno były punkty z tego tytułu przy klasyfikacji na studia jak i do akademika. To stare czasy, ale wydaje się, że najważniejsze jest to, żeby jednak zwiększyć podaż, bo bez systematycznego wzrostu liczby miejsc w akademikach nie rozwiążemy problemu braku miejsc. Prawdą jest, że przyjechali do nas na skutek nieszczęścia Ukraińcy. Przyjeżdżają Białorusini z podobnych powodów, przyjeżdżają studenci zagraniczni, których ściągamy specjalnie, bo chcemy, żeby się u nas kształcili, więc trzeba nadać z tą podażą, niezależnie od tego, czy ona będzie prywatna, czy finansowana ze środków państwowych.



Dr Izabela Rudzka

Jeśli mogę dodać Panie Profesorze, my jesteśmy w większości za akademikami i z osobami, które takie wspólne działanie na rzecz zwiększenia podaży chciałyby podjąć.

Moim zdaniem, jednym z takich wniosków, które bym sformułowała jest brak badań dotyczących problemów mieszkaniowych studentów. I tutaj właśnie padła taka propozycja, żebyśmy razem pewne rzeczy pobadali, bo wtedy będziemy konkretnie wiedzieli, czego nam potrzeba, w jakich obszarach, i co należy robić. Studentów należy włączyć w te badania, bo ich zdanie, tak jak w komisji, o której mówił pan Kanclerz jest bardzo ważne. Ubolewam, że nie ma ich z nami tutaj dzisiaj.

Paweł Traczewski

Chciałem powiedzieć, że być może studenci niestety są w pracy i połączyli się online. Jeżeli mogą łączyć.

Prowadzący

Proszę Państwa, powoli zmierzamy do końca tej sesji. Uczestnicy się troszeczkę rozgadali, ale jest jeszcze czas spokojnie na pytania, na które być może odpowiedzą. Tu Pani doktor Rudzka powiedziała, że nie wszystko wiemy i badania są potrzebne. Zgadzą się chyba wszyscy z tym poglądem.

Bardzo proszę, jeżeli są pytania, wszyscy nasi dyskutanci są do dyspozycji. Nie ma pytań? To w sumie najprostszy wniosek - zwiększyć podaż. Każdy, kto prowadził jakikolwiek cykl inwestycyjny wie jakie to skomplikowane, zwłaszcza przy inwestowaniu pieniędzy publicznych. A kwestia pozyskania dobrej lokalizacji? Studenci nie będą mieszkali poza miastem. Co na to pani Sylwia?

Sylwia Rogalska

Student Depot ma w tym momencie 4 200 miejsc w akademikach i kolejne 1000 budowie. Jesteśmy pierwsi, obchodzimy dziesięciolecie i mamy największą sieć akademików.

Na rynku inwestycyjnym tematy biur się pokończyły, skończą się inwestycje w logistykę, więc teraz wszyscy na inwestycje w akademiki się nastawiają.



Prowadzący

Dwa lata temu byłem na takiej konferencji związanej z pieniędzmi i inwestowaniem, gdzie jasno stwierdzano, że inwestowanie w akademiki da najlepszy zwrot z inwestycji. Jeśli spojrzeć krytycznie to 4 300 wybudowanych miejsc w akademikach w ciągu dziesięciu lat, to nie tak dużo. Zadam pytanie retoryczne: jeżeli porządna firma oparta o rynkowe zasady jest w stanie w ciągu dziesięciu lat wybudować 4 200 miejsc, to ile będzie w stanie wybudować uczelnia publiczna, dla której nie jest to główne zadanie. Z całym szacunkiem nie każda uczelnia zna się na cyklu inwestycyjnym, na inwestowaniu, na problemach, które się z tym wiążą, na zamówieniach publicznych, które będziemy musieli dokonać na każdym etapie i tak dalej i tak dalej. Straszna robota, której części na przykład Student Depot może uniknąć, no bo nie jest jednostką publiczną.

Zwiększenie podaży staje się jednak kwestią zasadniczą i pilną. Być może istnieje możliwość kooperacji między uczelniami i Student Depot lub podobnymi firmami, budowaniem akademików międzyuczelnianych, tak żeby ten proces inwestycyjny przyspieszyć. Proces inwestycyjny jest bardzo długi dlatego potrzebna jest długoterminowa strategia rozwiązania tego problemu.

Szanowni państwo, w panelu uczestniczyli od lewej: pani Anna Piętka, pan Kacper Król, pani Sylwia Rogalska, pan Paweł Traczewski, pan Władysław Skarzyński, pani Izabela Rudzka, a moderatorem byłem ja, czyli Marek Bryx.

Bardzo serdecznie dziękuję wszystkim panelistom za ich wypowiedzi a wszystkim państwu za udział w tej sesji.

Część II – Wnioski wynikające z Panelu

1. Polityka mieszkaniowa powinna uwzględniać oczekiwania młodych ludzi, czyli:
 - a. Umożliwić nabycie pierwszego mieszkania na własność
 - b. Zwiększyć możliwości studentów zamieszkiwania w akademikach, przez budowę nowych obiektów o nowoczesnym standardzie, co odblokuje część mieszkań na wynajem dla absolwentów i zmniejszy presję na cenę najmu
2. Nowa ustawa Nauka 2.0 przewiduje, że „student może ubiegać się o zakwaterowanie w domu studenckim uczelni” oznacza to, że uczelnia powinna spełniać warunki



umożliwiające zakwaterowanie studenta w akademiku

3. Rozwój studiów w językach obcych i coraz większy napływ obcokrajowców na studia w Polsce wymaga budowania większej liczby akademików
4. Dążąc do zaspokojenia potrzeb i uzyskania średniej dostępności studentów do akademików w innych krajach, należałoby zwiększyć ilość miejsc w polskich akademikach co najmniej o połowę
5. Formą wsparcia studentów umożliwiającą zamieszkiwanie w miejscu studiowania mogą być:
 - a. Bony, dopłaty studentom do zakwaterowania; istnieje jednak ryzyko wzrostu popytu, co przy niedostatku podaży doprowadziłoby do wzrostu cen
 - b. Budowa akademików ze specjalnej dotacji budżetowej przez uczelnie publiczne, które wynajmują miejsca w obiektach po kosztach ich funkcjonowania; dotyczy to także budowy akademików wspólnie przez kilka uczelni
 - c. Budowa akademików przez firmy komercyjne lub w partnerstwie publiczno-prywatnym; dotyczy to także budowy akademików wspólnie przez kilka uczelni
6. Wielką zaletą mieszkania w akademiku jest budowanie więzi akademickich, także międzynarodowych. Obcokrajowcy będą kiedyś dobrymi lub złymi „ambasadorami” naszego kraju
7. Rozważenia wymaga umożliwienie zamieszkiwania w akademikach także studentom mieszkającym w mieście, w którym zlokalizowana jest uczelnia. Niejednokrotnie bowiem młodzi ludzie mieszkających w przeludnionych mieszkaniach nie mają odpowiednich warunków do nauki
8. Niezmiernie ważne jest strategiczne podejście i konsekwentne dbanie przez uczelnie o rozwiązywanie problemów studenckich dotyczących zakwaterowania
9. Dotacja dla uczelni powinna być przyznawana w czasie umożliwiającym wydatkowanie jej w roku obrachunkowym zgodnie z przepisami ustawy o zamówieniach publicznych



WNPiSM
UW



UNIWERSYTET
EKONOMICZNY
W POZNANIU

SGH
Szkoła Główna
Handlowa
w Warszawie

7. Dokumentacja fotograficzna







WNPiSM
UW



UNIWERSYTET
EKONOMICZNY
W POZNANIU

SGH
Szkoła Główna
Handlowa
w Warszawie





WNPiSM
UW



UNIWERSYTET
EKONOMICZNY
W POZNANIU

SGH
Szkoła Główna
Handlowa
w Warszawie





WNPiSM
UW



UNIWERSYTET
EKONOMICZNY
W POZNANIU

SGH
Szkoła Główna
Handlowa
w Warszawie



Minister
Nauki



Ministerstwo Nauki
i Szkolnictwa Wyższego

Konferencja naukowa „Sytuacja Mieszkańców Studentów w Polsce” - zadanie finansowane w ramach umowy Nr MNiSW/2024/DAP/274 ze środków Ministra Nauki i Szkolnictwa Wyższego.



WNPiSM
UW



UNIwersytet
EKONOMICZNY
W POZNANIU

SGH

Szkoła Główna
Handlowa
w Warszawie





WNPiSM
UW



UNIWERSYTET
EKONOMICZNY
W POZNANIU

SGH
Szkoła Główna
Handlowa
w Warszawie





WNPiSM
UW



UNIWERSYTET
EKONOMICZNY
W POZNANIU

SGH
Szkoła Główna
Handlowa
w Warszawie

Załącznik 1 – program konferencji

KONFERENCJA NAUKOWA Sytuacja Mieszkaniowa Studentów w Polsce

17 października 2024 roku

Uniwersytet Warszawski

(Gmach Audytoryjny WNPiSM UW, ul. Krakowskie Przedmieście 26/28, wejście A)

Program

8:45 Otwarcie konferencji

9:00 **Sytuacja mieszkaniowa studentów w Europie Środkowo - Wschodniej** (ang)

Prowadzenie: prof. UW dr hab. R. Szarfenberg, dr hab. A. Zubrzycka-Czarnecka

9:00-9:15 Generation Rent: Addressing the Critical Need for Innovative Housing Solutions in Hungary

Professor Adrienne Csizmady, Institute for Sociology of the Center of Social Sciences, Hungarian Academy of Sciences Centre of Excellence Budapest, Hungary

9:15-9:30 Three perspectives on Roma housing issue in the Czech Republic – Roma community, nonprofits and property owners, points of convergence and divergence

Professor Selma Muhič Dizdarevič, Faculty of Humanities, Charles University, Department of Applied Social Sciences, Civil Society Studies, Czechia

9:30-9:45 Understanding the future desires of post-graduates with housing and life ambition - a 12 year running survey

Professor David Cole, Matej Bel University in Banská Bystrica, Slovakia

10:30 Przerwa kawowa

11:00 **Ekonomiczne aspekty wynajmu mieszkań przez studentów**

Prowadzenie: dr hab. P. Lis, prof. UEP

11:00-11:30 Sytuacja mieszkaniowa polskich studentów na przestrzeni ostatnich lat

dr Izabela Rudzka, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie

11:30-12:00 Czy studenci mają wybór? Ekonomiczno-społeczne uwarunkowania najmu studenckiego (oczekiwania vs bariery) – studium przypadku

dr Karolina Nowak, dr Zuzanna Rataj, dr Katarzyna Suszyńska, dr hab. Piotr Lis, prof. UEP, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu



WNPiSM
UW



UNIWERSYTET
EKONOMICZNY
W POZNANIU

SGH
Szkoła Główna
Handlowa
w Warszawie

12:00-12:30 Oczekiwania versus możliwości studentów na rynku najmu

dr Anna Górską, dr Anna Mazurczak, dr hab. Sławomir Palicki, dr Łukasz Strączkowski,
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

12:30-13:00 Sytuacja mieszkaniowa zagranicznych studentów w Polsce

dr hab. Barbara Maćkiewicz, prof. UAM, Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu

13:00 Briefing prasowy MNiSW + Lunch

14:00-15.30 **Polityka mieszkaniowa wobec studentów – Wprowadzenie i Dyskusja**

Prowadzenie: prof. dr hab. M. Bryx

dr inż. Władysław W. Skarżyński, Kanclerz Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego w
Warszawie

dr Anna Piętka, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie

dr Izabela Rudzka, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie

Pan Paweł Traczewski, student, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie

Pan Kacper Król, student, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie

Pani Sylwia Rogalska, Dyrektor sprzedaży i marketingu Student Depot

Polski Związek Firm Deweloperskich - przedstawiciel przedsiębiorstw inwestujących w
akademiki

Konferencja jest finansowana ze środków Ministerstwa Nauki i Szkolnictwa Wyższego. Udział
w konferencji jest bezpłatny. Organizatorzy zapewniają lunch.

Wstęp wolny, nie przewiduje się rejestracji uczestników, a jedynie wpis na listę gości.

Możliwość uczestnictwa online: (prosimy o kontakt z organizatorami)

Komitet Organizacyjny

dr hab. Aleksandra Zubrzycka-Czarnecka

Wydział Nauk Politycznych i Studiów Międzynarodowych, Uniwersytet Warszawski

dr hab. Piotr Lis, prof. UEP

Instytut Ekonomii, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

prof. dr hab. Anna Szelągowska

Kolegium Nauk o Przedsiębiorstwie, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie