

Formování státní politiky bydlení

EKBY- 6. přednáška

5. dubna 2005

Obecné pojetí bytové politiky

- systém poptávkově orientovaných podpor, nabídkově orientovaných iniciativ a přímých zásahů státu na bytovém trhu
- soubor základních cílů, které stát v oblasti bydlení v daném období hodlá prosazovat

Cíle a obsah bytové politiky- vývojové fáze:

1. kvantitativní cíle
2. řešení kvalitativních stránek
3. distribuční cíle
4. řešení dostupnosti bydlení

Typy evropské bytové politiky

Dle druhu prosazování sociální politiky:

1. welfare state (sociálně demokratický režim)
2. korporativistický režim (pracovní- výkonový model)
3. liberální režim
4. rudimentární typ

Dle působení státu na trhu s byty:

1. doplňková
2. komplexní

Základní složky bytové politiky

1. Zajišťování bytové výstavby
2. Podpora nájemníků
3. Podpora znevýhodněných skupin obyvatelstva
4. Intervence státu na trhu bytů

Subjekty v bytové politice:

- stát
- místní orgány (místní správa a samospráva)
- ostatní subjekty (výdělečné a nevýdělečné organizace)

Nástroje bytové politiky

- a) legislativní nástroje
- b) ekonomické nástroje- financování bydlení
 - primární a sekundární financování
 - tržní a rozpočtové (subvence)

subvence

- nevratné finanční prostředky, které stát poskytuje občanům nebo institucím

Třídění subvencí

1. Vztah k státnímu rozpočtu

- a) subvence přímé
- b) subvence nepřímé

2. Tzv. klasické členění

- a) všeobecné (generální) subvence
- b) individuální subvence (ve vztahu k potřebám)

3. Hledisko nabídky a poptávky

- a) subvence nabídky
- b) subvence poptávky

Vývoj bytové politiky v ČR

Do roku 1989:

- administrativně přidělový systém
- bytová politika zúžena na novou bytovou výstavbu,
- deformovaný pohled na bydlení
- paternalistický přístup

1990-1993:

- snaha o odstranění prvků administrativně přidělového systému,
- neoliberální přístup
- privatizace
- nekoncepčnost

Po roku 1994:

- politika bydlení se opět začíná „rozjíždět“

Vývoj podpory bydlení

1991- Státní koncepce bytové politiky

1993- hypotéky (prakticky však až od 1996)

1994- stavební spoření

1994- bezúročné půjčky na opravy do účelových fondů obcí

1995- podpora výstavby domů s pečovatelskou službou

1995- podpora výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury

1996- sociální příspěvky na bydlení

1996- opravy bytového fondu

1997- Záměry a opatření vlády v oblasti bydlení, rozběhlo se:

- dlouhodobý program oprav bytového fondu
- státní bezúročná půjčka
- progresivní splátky hypotečních úvěrů

1998- volby, poprvé se objevila bytová politika v Programovém prohlášení vlády

1999- Koncepce bytové politiky

2000- Státní fond rozvoje bydlení

2001- aktualizovaná verze Koncepce bytové politiky

Podíl nejvýznamnějších podpor na celkových podporách státu v 1991-1994 v %

Rok	1991	1992	1993	1994
podpora oprav bytového fondu	11,48	5,57	13,35	-
půjčky obcím na opravy a modernizaci bytového fondu	-	-	-	9,64
dofinancování komplexní bytové výstavby	84,22	82,11	50,41	25,07
podpora výstavby domů s pečovatelskou službou	3,42	9,56	32,25	28,93
podpora stavebního spoření	-	-	-	5,48
sociální příspěvky	-	-	-	3,85
ostatní	0,88	2,76	3,99	27,03

Nejvýznamnější % podíly jednotlivých typů státní podpory v 1995-1999

	1995	1996	1997	1998	1999
podpora výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury	23,85	32,24	30,41	24,97	23,69
podpora stavebního spoření	18,94	36,3	43,12	43,76	42,55
státní bezúročná půjčka	-	-	3,04	6,87	9,90
sociální příspěvky vázané na bydlení	3,41	10,63	10,47	11,80	14,07
podpora výstavby domů s pečovatelskou službou	28,76	10,99	6,76	5,79	3,21
ostatní formy podpory bydlení	25,05	7,84	6,20	6,81	6,58

Cíle státní bytové politiky

- „vytvoření takové situace, kdy si každá domácnost bude moci nalézt odpovídající bydlení z hlediska prostoru, kvality a ceny“ a zároveň „zvýšení celkové dostupnosti a především finanční dostupnosti bydlení pro obyvatelstvo“
- dosažení uspokojivé úrovně bydlení občanů = dostupnost + přiměřené bydlení
- zdůrazněna „péče o existující bytový fond a jeho optimální využívání“
- podpora nejen nové výstavby, ale i pořízení staršího bydlení
- zvýrazněna orientace bytové politiky na vybrané skupiny obyvatelstva

Koncepce bytové politiky- 2005

- vyjadřuje celkové záměry vlády v oblasti bydlení
- stanovuje základní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení
- bytová politika založena na třech základních pilířích:
 1. vytváření právního rámce
 2. vytváření adekvátního ekonomického prostředí a systému podpůrných a regulačních nástrojů
 3. sociální doktrína

Základní záměry koncepce bytové politiky

- zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro obyvatelstvo
- zvyšování nabídky bydlení především prostřednictvím podpory nové výstavby
- zvyšování kvality bydlení zejména prostřednictvím pomoci vlastníkům při správě, údržbě, opravách a modernizaci bytového fondu
- trvalá funkce nástrojů dostupných pro většinu příjmového spektra obyvatelstva, monitoring jejich účinnosti a efektivity a jejich případná korekce
- aplikace pravidel společného trhu EU

Cíle formulované v Konceptci 1999 (2001) a jejich naplnění???

- odstranění problémů bránících optimálnímu fungování nájemního sektoru
- zlepšení právní úpravy vlastnictví bytů a družstevního bydlení
- vytvoření právního rámce umožňujícího vznik a fungování neziskového nájemního bydlení
- vytvoření mimorozpočtového fondu určeného na financování bydlení
- zlepšení existujících podpůrných nástrojů zaměřených na novou výstavbu, opravy a modernizace bytového fondu apod.
- vytvoření nových nástrojů zaměřených na podporu mladých lidí při pořízení bydlení
- vytvoření nových nástrojů zaměřených na výstavbu bydlení pro osoby se specifickými potřebami v oblasti bydlení
- vyjasnění a posílení role obcí v rámci novelizace zákona o obcích

Programy podpory bydlení pro rok 2005

Programy financované ze SR prostřednictvím MMR

1. Program podpory rozvoja bydlení

- regenerace panelových sídlišť
- podpora výstavby nájemních bytů
- podpora výstavby technické infrastruktury pro následnou výstavbu bytových a rodinných domů
- podpora výstavby podporovaných bytů
- podpora oprav vad panelové bytové výstavby
- podpora oprav domovních olověných rozvodů

2. Podpora hypotečních úvěrů

Podpory financované ze SFRB

- podpora výstavby nájemních bytů pro příjmově vymezené osoby
- poskytování nízkouročných úvěrů mladým lidem do 36 let na novou bytovou výstavbu
- poskytování nízkouročných úvěrů mladým lidem do 36 let na pořízení bytu
- program PANEL

Podpory poskytované jinými resorty

- podpora stavebního spoření
- příspěvek na bydlení
- dávky sociální péče
- podpora vlastníků při zteplování objektů
- úhrada majetkové újmy bankám

Nepřímé formy podpory:

- daňové úlevy vázané na daň z příjmu
- daň z nemovitosti
- daňové úlevy vázané na daň z přidané hodnoty