

# Formování státní politiky bydlení

---

EKBY- 6. přednáška

28. březen 2006

# 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

# Role státu v bytové politice

---

## Stát:

- vytvoří právní rámec (legislativu), kterými zabezpečí sociálně spravedlivý přístup domácností k nákladnému statku bydlení
- umožní na základě solidarity dostupnost bydlení (ve vymezeném standardu) těm, kteří nejsou schopni si bydlení zajistit ze soukromých zdrojů

# Typy evropské bytové politiky

---

Dle typu sociálního státu (welfare state; Esping-Andersen)

1. liberální režim
2. korporativistický režim
3. sociálně demokratický

Dle působení státu na trhu s byty:

1. doplňková
2. komplexní

- 
- **liberální-** preferuje zásluhovost, vysoká míra odpovědnosti za zajištění potřeby bydlení samotnými občany. Prioritní je osobní soběstačnost, formální svoboda, rovné podmínky. Rizika- vysoká míra nerovnosti v přístupu k bydlení.
  - **korporativistický-** staví na solidaritě a p.subsidiarity, spolupráca a součinnost jedinců v rámci navzájem integrovaných skupin, organizací, komunita a státu. Sociální spravedlnost nelze v oblasti bydlení vykládat len ve smyslu zásluhovosti.
  - **sociálně-demokratický-** založen na celospolečenské solidaritě, stát masivně vstupuje do sféry bydlení, upřednostňuje hledisko rovnosti a chápe bydlení jako veřejnou sociální službu, výdaje na bydlení- součást investic do lidského kapitálu. Vysoké finanční nároky na veřejné zdroje, předpoklad- vysoká míra sociální tolerance

# Cíle státní bytové politiky

---

**Obecný cíl:** dosažení uspokojivé úrovně bydlení jednotlivých občanů země

- „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 dostupnost 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

# Nástroje bytové politiky (Donner, Ch.)

---

- **regulace-** regulace nájemného, stavební standardy ve formě stavebních norem
- **podpora výzkumu a poskytování informací-** výzkum kvality bydlení, situace na trhu s byty, výzkum nových stavebních postupů, podněcování participace lidí na tvorbě bytové politiky
- **posilování konkurence-** převzetí aktivní role obcí jako dalšího subjektu na straně nabídky na trhu s byty- konkurence veřejného sektoru
- **subvencování-** podpora bydlení z veřejných prostředků

# Nástroje bytové politiky

---

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

Subvence versus dotace:

- **subvence**- obecně: pomoc či podpora poskytovaná z veřejných prostředků
- **dotace**- pravidelný příděl peněz, zvláště nějakému ústavu nebo úřadu resp. jako příděl prostředků

Subvence je pojem širší a zahrnuje mimo jiné i dotace.



# 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

# 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)

# 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

# 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

# Podpora rozvoje bydlení v roce 2006

---

## MMR

- podpora regenerace panelových sídlišť
- podpora výstavby technické infrastruktury
- podpora výstavby podporovaných bytů
- podpora oprav domovních olověných rozvodů

## Podpory poskytované jinými resorty

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

---

## SFRB

- úvěry na modernizaci bytu (do 150 tis. Kč)
- podpora na výstavbu družstevních bytů
- úvěry pro mladé domácnosti na novou bytovou výstavbu (do 200 tisíc Kč)
- úvěry pro mladé rodiny na pořízení bydlení (do 300 tisíc)
- podpora obcí při výstavbě nájemních bytů pro příjmově vymezené osoby
- program PANEL
- úvěry obcí na opravu a modernizaci bytů

---

## Nepřímé formy podpory:

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