

Sociální bydlení

Ekonomika bydlení

Přednáška č. 8

11. duben 2006

Sociální bydlení pro účel snížené sazby DPH v ČR

Tři okruhy bydlení:

1. stavby sloužící k ubytování osob ohrožených sociálním vyloučením (např. dětské domovy, domovy důchodců, chráněné byty, azylové domy apod.)
2. nájemní byty pořízené z veřejných prostředků nebo s jejich přímou podporou
3. ostatní byty a rodinné domky, pokud celková podlahová plocha bytů nepřesáhne stanovený limit (domky do 150m² a byty do 90m²)

Nástroje v oblasti sociálního bydlení z hlediska:

1. zacílení na určité skupiny obyvatelstva:
 - univerzální nástroje- zaměřeny na většinu domácností
 - selektivní nástroje- zaměřeny na úzkou, předem zvolenou skupinu
2. pomoci sociálně slabším domácnostem
 - sociální bydlení- subvencování strany nabídky
 - příspěvky na bydlení/ nájemné- subvencování strany poptávky

Sociální bydlení

- vymezení pojmu nejednoznačné a nejednotné
- různé výklady a podoby sociálního bydlení v evropských státech v závislosti na tom:
 - jak je vymezena role státu ve sféře bydlení
 - jaké jsou tradice bydlení na daném území
 - na jaké sociálně ekonomické úrovni se ten který stát nachází
 - v jaké fázi vývoje se nachází oblast bydlení

Různá pojetí sociálního bydlení

1. pro jak široké vrstvy je sociální bydlení určeno
2. jaký je rozsah a význam sociálního bydlení vzhledem k ostatním typům bydlení na trhu s byty
3. jaký je charakter sociálního bydlení z hlediska typu držby a vlastnictví
4. jakým způsobem je sociální bydlení financováno
5. jaká je podoba sociálního bydlení z hlediska typu výstavby, jaká je kvalita sociálního bydlení
6. podle jakých kritérií jsou vybíráni uživatelé sociálního bydlení:
 - široké pojetí sociálního bydlení
 - úzké pojetí sociálního bydlení

Široké pojetí sociálního bydlení

- standardní bydlení pro nejširší vrstvy obyvatelstva
- nebývá příjmové ani žádné jiné kritérium užíváno
- negativa:
 - málo efektivní- podporovány domácnosti, které pomoc ve skutečnosti vůbec nepotřebují
 - nízká mobilita domácností a a časté případy zneužití

Úzké pojetí sociálního bydlení

- malý sociální bytový fond je určen skutečně jen nejchudším skupinám obyvatelstva
- stanovena příjmová hranice- prověřována při uzavírání nájemní smlouvy i průběžně
- mohou být využita i kritéria další: status žadatele, trvalé bydliště, skladba domácnosti, fáze životního cyklu, zdravotní situace uchazeče, národnost
- bodování sociální potřeby žadatelů- kritéria: aktuální bytový problém žadatele, příslušnost k cílovým skupinám obyvatel apod.
- tzv. rezervace sociálních bytů
- kritérium dosažení maximální přiměřenosti přiděleného bytu aktuální sociální potřebnosti žadatele
- negativa: - rostoucí sociální exkluze, koncentrace nejchudších vrstev obyvatelstva- vznik ghett

Privatizace sociálních nájemních bytů v zemích EU

- v 80. letech, do vlastnictví jejich současných nájemníků
- Cíle:
 - podpořit vlastnický sektor bydlení
 - dát možnost i příjmově slabším domácnostem stát se vlastníky svého bydlení
 - snížit finanční zatížení veřejných rozpočtů
 - vytvořit prostředek k dosažení „sociálního mixu“
- hodnocení privatizace
- politika prodeje nájemních bytů souvisí s politickým složením aktuální vlády- liberální vlády politiku prodeje do vlastnictví propagují, zatímco levicové vlády se jí brání

3 základní pojetí sociálního bydlení podle M. Lujanena

- v nejužším slova smyslu- veřejný nájemní sektor
- v širším slova smyslu- i nájemní bytový fond, vlastněný neziskovými organizacemi a různé formy družstevního bydlení
- široce pojatá definice- jakékoliv bydlení, k jehož výstavbě či provozu bylo v nějaké míře použito veřejných prostředků

Příspěvky na bydlení

- adresný příspěvek vypláceny z veřejných rozpočtů příjmově slabším a středně příjmově slabým domácnostem na pokrytí nezbytných výdajů spojených s bydlením
- přímé individuální subvence orientované na spotřebitelskou sféru
- cílem je překlenout mezeru mezi požadovanou cenou bydlení a částkou, kterou si domácnost může dovolit na bydlení věnovat

Příspěvky na bydlení

- Výhody:
 - výhodnější než většina plošných subvencí, nevytváří dlouhodobé rozpočtové závazky
 - jsou adresné- poskytované jen potřebným
 - jejich poskytování umožňuje majitelům nájemních domů normálně hospodařit s bytovým fondem
 - jsou pružné
- Záporné rysy:
 - může zapříčinit zvýšenou poptávku na trhu s byty
 - velká administrativní náročnost
 - problémy s nutnou koordinací s celkovou sociální politikou
 - protistimulační efekt
 - hrozba- majitelé bytových domů budou „beztrestně“ zvyšovat nájemné

Modelování příspěvku na bydlení- 2 základní přístupy

Kontinentální model

- princip minimálních nákladů
- princip marginálních nákladů
- princip normativní míry zatížení

Britský model

- princip minimálních nákladů neplatí
- princip marginálních nákladů donedávna neplatil také
- normativní míru zatížení nahrazuje tzv. míra regrese