

Přednáška č. 10

Bytová politika

Bytová politika

Základní pojmy:

- Bydlení
- Nabídka bydlení
- Poptávka po bydlení

Bytová politika

Bydlení:

- Soubor činností související s užíváním obydlí
- Základní lidská potřeba
- Základní lidské právo
- Bydlení jako specifický statek

Bytová politika

Bydlení jako specifický statek:

- Základní lidská potřeba
- Základní lidské právo
- Velmi heterogenní, multi-dimensionální zboží
- Dlouhodobě trvanlivé zboží (dlouhodobé spotřeby)
- Fixace v prostoru
- Vysoké transakční náklady případných stěhování
- Nemožnost perfektní znalosti trhu
- Velké množství pozitivních i negativních externalit
- Pomalá reakce nabídky na poptávkové šoky
- Vysoká míra vměšování státu na trhu s bydlením

Bytová politika

Nabídka bydlení:

- Bytový fond (=všechny byty ve státě)

Poptávka po bydlení:

- Ovlivněna mnoha faktory:
 - Ekonomická situace
 - Očekávání
 - Příjmová úroveň
 - Demografický vývoj
 - Cenová hladina

Bytová politika

Struktura vlastnictví podle forem vlastnictví:

a) Byty v soukromém vlastnictví

- Vlastní v rodinných domcích
- Nájemní v rodinných domcích
- Vlastní v činžovních domech
- Nájemní v činžovních domech

b) Družstevní byty

c) Obecní byty

d) Státní byty

Bytová politika

Struktura vlastnictví bytového fondu podle způsobu využívání bytů:

a) Byty v nájemním sektoru

- Nájemní v rodinných domcích
- Nájemní v činžovních domech
- Družstevní byty
- Státní byty

b) Vlastnické bydlení

- Vlastní v rodinných domcích
- Vlastní v činžovních domech

Bytová politika

Technické dělení bytových systémů:

- a) Administrativně přidělové (do r. 1989)
- b) Tržní (současnost)

Bytová politika

Nástroje bytové politiky

Na straně nabídky

- Programy podporující výstavbu bytů

Hlavní nástroj:

- Subvence → malá efektivnost

Na straně poptávky

- Individuální subvence poskytované domácnostem

Hlavní nástroje:

- Příspěvky na bydlení
- Daňové úlevy
- Regulace nájemného
- Úroková podpora dlouhodobých hypotečních úvěrů
- Stavební spoření

Bytová politika

Cíle bytové politiky

Hlavní cíl bytové politiky:

- Zajištění adekvátního (celková dostupnost) a cenově dostupného bydlení pro všechny domácnosti
 - Cíl musí být přiměřeně kvantifikován
 - Musí odpovídat ekonomické situaci
 - Musí odpovídat situaci na trhu s byty

Další cíle bytové politiky (obecně státem vymezené):

- Rozšíření vlastnického bydlení
- Podpora neziskového nájemního bydlení
- Zvýšení objemu bytové výstavby

Bytová politika

Cílové skupiny bytové politiky

- Bytová politika má být zaměřena na lidi nikoliv na byty
- Hlavní cílovou skupinou jsou domácnosti bez dostatečných vlastních prostředků na pořízení adekvátního bydlení
- Problematické skupiny:
 - Staří lidí
 - Neúplné rodiny
 - Nezaměstnaní....

Bytová politika

5 základních typů bydlení

- Veřejný nájemní sektor
- Neziskový nájemní sektor
- Soukromé nájemní bydlení
- Družstevní sektor
- Vlastnický sektor

Bytová politika

Bytová politika EU

- EU nemá přímou kompetenci v oblasti bytové politiky
- Vliv EU se však na bytovou politiku zvyšuje přímým i nepřímým způsobem
 - Nepřímé vlivy:
 - Na sociální oblast
 - Na regionální oblast
 - Na politiku v oblasti životního prostředí
 - Na celkovou HOPO

Bytová politika

Bytová politika EU

- Přímé vlivy:
 - Pravidla zadávání veřejných zakázek
 - Zjišťování dopadu investičních činností na životní prostředí
 - Předpisy o stavebních výrobcích a materiálech

Bytová politika

Vývoj bytové politiky států EU

- Vývoj lze rozdělit do tří fází
 - První fáze 1945 - 1960:
 - „Fáze obnovy“
 - Aktivní a silná role vlády
 - Odstranění válečných škod
 - Sociální bydlení poskytováno především neziskovými organizacemi
 - Důraz na novou výstavbu
 - Malý zájem na kvalitě a ekonomice výstavby

Bytová politika

Vývoj bytové politiky EU

- Druhá fáze 1960 - 1975:
 - Rostoucí diverzifikace bytových politik
 - Důraz na novou výstavbu
 - Silná intervence vlády na trhu s byty
 - Zvyšoval se zájem na kvalitě bydlení

Bytová politika

Vývoj bytové politiky EU

- Třetí fáze 1975 - doposud:
 - „Nová realita“:
 - První období:
 - Makroekonomické změny byly krátkodobě pozitivní pro bytovou výstavbu
 - Setrvání vysokých vládních výdajů
 - Zvyšování subvencí kryjících inflační růst nájemného
 - Druhé období:
 - Růst příjmů obyvatelstva
 - Boj s rostoucí inflací a nezaměstnaností → snížení schopnosti sociálně slabých platit za bydlení
 - Nové cíle bytové politiky v jednotlivých zemích
 - Redukce vládních výdajů na bytovou politiku → bytová politika se orientuje více tržně
 - Růst úrokových sazeb hypotečních úvěrů
 - V 80. letech pokračoval úpadek soukromého nájemního sektoru

Bytová politika

Vývoj bytové politiky EU

- Třetí období:
 - Východisko pro integrační procesy
 - Celková úroveň bydlení se zlepšuje
 - Zhoršuje se bytová situace u nejchudších Evropanů

Bytová politika

Bytová politika v ČR

Před WW2

- Navazovala na bytovou politiku Rakousko - Uherska
- Spočívala v:
 - Regulaci trhu s byty
 - V ochraně nájemníků s nízkými příjmy
 - Ve státní podpoře výstavby

Bytová politika

Bytová politika v ČR

Od 50. let do 90. let

- Státní paternalismus v bytové politice
- Administrativně přidělový systém
- Byla založena na předpokladu že růst nákladů na výstavbu bytu by se neměl přenášet do výdajů domácnosti
- Ztrátovost bytového hospodářství byla přesunována na podnikovou sféru
- Koncem 50. let byla zahájena družstevní bytová výstavba a správa
- V družstevních bytech byla vyšší úroveň nájemného
- Výstavba formou betonové prefabrikace

Bytová politika

Bytová politika v ČR

Od 90. let

- Zásadní systémové změny transformačního charakteru:
 - Neoliberální přístup (byt jako ryze soukromý statek)
 - Odstranění administrativně přidělového bytového systému
 - Zavedena opatření snižující roli státu v oblasti bydlení
 - Převod státního bytového fondu do vlastnictví obcí - nesystémové
 - Do pol. 90. let výrazný útlum v bytové výstavbě financované ze státních zdrojů
 - Zahájení každoroční deregulace nájemného
 - Zavedení systému stavebního spoření se státním příspěvkem
 - Vyšší angažovanost obcí na bytové výstavbě
 - Vstup soukromých investorů a developerů do občanské bytové výstavby
 - Restituce činžovních domů
 - Nutnost investic do obnovy bytového fondu

Bytová politika

Aktuální problémy BP v ČR?