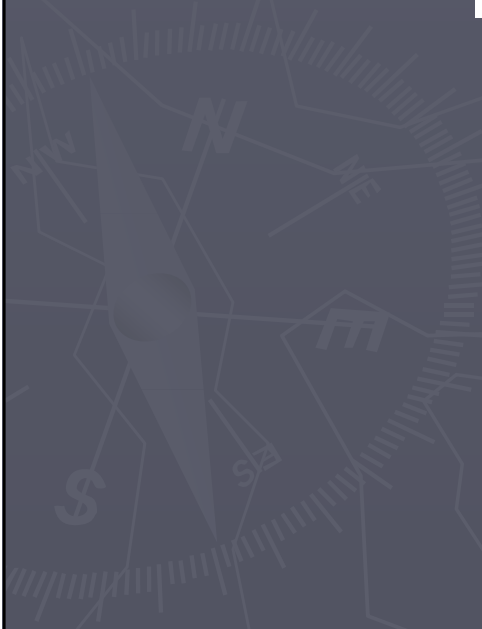


Přednáška č. 9

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

Nositelé

- ▶ Stát
- ▶ Kraje
- ▶ Obce
- ▶ Výdělečné organizace
- ▶ Nevýdělečné organizace

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

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

Koncepce bytové politiky a cíle

- ▶ Vydalo MMR r. 2005
- ▶ Závazný strategický dokument
- ▶ Celkové záměry vlády a konkrétní cíle v oblasti bydlení
- ▶ Střednědobá koncepce plus krátkodobý realizační program
- ▶ Nové priority oproti předchozí koncepci
- ▶ 3 pilíře:
 - I. pilíř- pravidla
 - II. pilíř - přiměřené ekonomické prostředí
 - III. pilíř – cílená opatření na sociálně slabší domácnosti

Bytová politika

Koncepce bytové politiky a cíle

Základní cíle koncepce:

- ▶ Zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro obyvatelstvo
- ▶ Zvyšování nabídky bydlení
- ▶ Zvyšování kvality bydlení
- ▶ Aplikace pravidel společného trhu EU

Bytová politika

Koncepce bytové politiky a cíle

Podpora bydlení v ČR 2009

- ▶ Programy podpory v oblasti bydlení (MMR)
- ▶ Podpora hypotečních úvěrů
- ▶ Státní fond rozvoje bydlení
- ▶ Podpora poskytována dalšími rezorty
- ▶ Nepřímé formy podpory

Bytová politika

Podpora bydlení v ČR 2009

Programy podpory v oblasti bydlení (MMR):

- ▶ Podpora regenerace panelový sídlišť
- ▶ Podpora výstavby technické infrastruktury
- ▶ Podpora výstavby podporovaných bytů
- ▶ Podpora oprav domovních olovněných rozvodů

Bytová politika

Podpora bydlení v ČR 2009

Státní fond rozvoje bydlení

- ▶ Podpora mladých

Úvěr 300

- ▶ Panelové domy

Program Panel

Bytová politika

Podpora bydlení v ČR 2009

Podpory poskytované dalšími resorty

- ▶ Podpora stavebního spoření
- ▶ Příspěvek na bydlení
- ▶ Doplatek na bydlení
- ▶ Podpora vlastníků při zateplování objektů
- ▶ Úhrada majetkové újmy bankám

Bytová politika

Podpora bydlení v ČR 2009

Nepřímé formy podpory

- ▶ Daňové úlevy vázané na daň z příjmu
- ▶ Daň z nemovitostí
- ▶ Daňové úlevy vázané na DPH

Bytová politika

Bytová politika v ČR

Deregulace nájemného

- ▶ Je prováděna dle Zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a změnou zákona č. 40/1964 Sb.(občanský zákoník)
- ▶ Probíhá postupně od 1.1.2007 do 1.1.2010
- ▶ Jde o jednostranné zvyšování nájemného ze strany pronajímatele,
- ▶ Pronajímatel může nájemné zvyšovat pouze 1x za 12 měsíců
- ▶ Jednostranné zvýšení nájemného v každém vymezeném období 12 měsíců nesmí být vyšší než maximální přírůstek měsíčního nájemného stanovený pro každou konkrétní hodnotu aktuálního nájemného
- ▶ Oznámení pronajímatele o jednostranném zvýšení nájemného musí mít písemnou formu a musí obsahovat zdůvodnění, že byla řádně stanovena výše nájemného na základě maximálního přírůstku měsíčního nájemného.
- ▶ Nájemce má možnost podat k soudu žalobu o určení neplatnosti zvýšeného nájmu

Bytová politika

Bytová politika v ČR

Deregulace nájemného

Cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m² se vypočítá podle vzorce:

$$\mathbf{CN = 1/12 * p * ZC,}$$

kde:

CN je cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu,

ZC je základní cena za 1 m² podlahové plochy bytu,

p je koeficient vyjadřující podíl ročního nájemného na základní ceně bytu

Bytová politika

Bytová politika v ČR

Deregulace nájemného

Maximální přírůstek měsíčního nájemného vyjádřený v % se vypočítá podle vzorce

$$MP = \left(\sqrt[k]{CN/AN} - 1 \right) * 100,$$

kde:

MP je maximální přírůstek měsíčního nájemného vyjádřený v %,

CN je cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m²,

AN je aktuální hodnota měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m²,

k je pořadový rok v rámci platnosti části první zákona, přičemž k=1 pro období od 1. ledna 2007 do 31. prosince 2007, k=2 pro období od 1. ledna 2008 do 31. prosince 2008, k=3 pro období od 1. ledna 2009 do 31. prosince 2009, k=4 pro období od 1. ledna 2010 do 31. prosince 2010.

Bytová politika

Aktuální problémy BP v ČR?

