

# Bydlení

## Státní bytová politika v ČR

---

Ekonomika veřejného sektoru

7. 12. 2007

# Struktura přednášky

---

- Bytová politika
  - Subjekty v bytové politice
- 
- Typy evropské bytové politiky
  - Cíle státní bytové politiky
  - Nástroje státní bytové politiky
- 
- Realizace státní bytové politiky v ČR
  - Vývoj státní bytové politiky
  - Vývoj podpory bydlení v ČR
  - Podpora bydlení v roce 2007
- 
- Stav a vývoj bytového fondu v ČR

# Bytová politika (státu)

---

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

# Subjekty v bytové politice - dělba působností

---

stát – region (kraj) – obec

+ ost. subjekty

- **stát**: koncepce, právní a ekonomický rámec, vytváření a realizace podpůrných nástrojů
  - **region (kraj)**: územní rozvoj, vlastní koncepce, rozdělování dotací, kontrolní činnost
  - **obce**: realizace bytové politiky státu – územní rozvoj, rozdělování dotací, alokace sociálního bytového fondu ...
- 
- **ostatní**: výtěžné a nevýtěžné organizace

# 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** – prioritní je osobní soběstačnost, formální svoboda, rovné podmínky. Riziko - vysoká míra nerovnosti občanů v přístupu k bydlení.
  - **korporativistický**- je založen na částečné (vlastní) participaci občanů, tj. značné spoléhání na tržní mechanismus + pomoc státu v situaci, na kterou občané sami nestačí (vzhledem ke svým příjmům)
  - **sociálně-demokratický**- založen na celospolečenské solidaritě, stát masivně vstupuje do sféry bydlení, tzn. že bydlení je zajišťováno převážně z veřejných zdrojů, předpoklad - vysoká míra sociální tolerance

# Cíle státní bytové politiky

---

**Obecný cíl:** dosažení uspokojivé úrovně bydlení jednotlivých občanů dané země  
- celková a finanční dostupnost bydlení

Další cíle:

- péče o existující bytový fond a jeho optimální využívání
- podpora vybraných skupin obyvatelstva
- regulace nájemného
- podpora nejen nové výstavby, ale i pořízení staršího bydlení
- legislativní rámec

**Role státu:**

= formulovat konkrétní bytovou politiku, její cíle, nástroje a vytvářet legislativní rámec

# Nástroje bytové politiky

---

a) Makroekonomická opatření

b) Opatření v oblasti bydlení:

- **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
- **subvencování** - podpora bydlení z veřejných prostředků



# Realizace státní bytové politiky v ČR

---

- tj. naplňování uvedených cílů a aplikace nástrojů státní bytové politiky je „v rukou“ dvou institucí:
  - Ministerstva pro místní rozvoj ([www.mmr.cz](http://www.mmr.cz))
  - Státního fondu rozvoje bydlení ([www.sfrb.cz](http://www.sfrb.cz))

# 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 – nepřipravenost obcí i obyvatel
- ❑ nekoncepčnost

## Po roce 1994:

- ❑ politika bydlení se opět začíná „rozjíždět“ – řada nových podpor...

# Vývoj podpory bydlení

---

- 1991- **Státní koncepce bytové politiky** - první koncepční dokument pro oblast bydlení!
- nejdříve hypotéky (1993 - prakticky však až od 1996) a stavební spoření (1994)
- ostatní formy podpory později:
  - podpora výstavby domů s pečovatelskou službou (!)
  - bezúročné půjčky na opravy do účelových fondů obcí
  - opravy bytového fondu (havarijní – panel)
  - podpora výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury
  - sociální příspěvky na bydlení

# Vývoj podpory bydlení...

---

- 1997- **Záměry a opatření vlády v oblasti bydlení** (další koncepční dokument, který ale vláda neschválila, pouze vzala na vědomí!!)
  - 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 – zřízen Státní fond rozvoje bydlení
- 2001 - aktualizovaná verze Koncepce bytové politiky
- 2005 – nová **Koncepce bytové politiky** (schválena vládou usnesením ze dne 16.3.2005 č. 292)

# 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

# Podpora rozvoje bydlení v roce 2007

---

## **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 - MF
- ❑ příspěvek na bydlení - MPSV
- ❑ dávky sociální péče -MPSV
- ❑ podpora vlastníků při zateplování objektů
- ❑ úhrada majetkové újmy bankám - MF

# SFRB

---

## Podpora mladých

- Úvěr 150 – na modernizaci bytu nebo RD
- Úvěr 200 – na výstavbu bytu nebo RD
- Úvěr 300 – na pořízení bydlení

## □ Panelové domy

- program PANEL
- dotace na opravy

## □ Podpora obcí

- dotace na výstavbu nájemních bytů
- úvěry na opravy a modernizaci bytů

## □ Podpora družstev

- podpora výstavby družstevních bytů



---

Nepřímé formy podpory:

- daňové úlevy vázané na daň z příjmu
- daň z nemovitosti – resp. osvobození
- daňové úlevy vázané na daň z přidané hodnoty

**Financování** jednotlivých programů podpory rozvoje bydlení je realizováno ze státního rozpočtu, tj. z kapitol Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva financí, Ministerstva práce a sociálních věcí a Státního fondu rozvoje bydlení. viz <http://www.mmr.cz/bydleni2007/cz/1-37-vydaje-statu-na-bydleni.html>

**V roce 2006 se jednalo cca o 23 mld. Kč.**

# Stav a vývoj bytového fondu v ČR

---

- většina údajů pochází ze Sčítání lidu, domů a bytů (poslední provedl ČSÚ v roce 2001) - jde o nejpodrobnější nicméně v současné době už značně neaktuální zdroj informací z oblasti bydlení:(

- Obydlenost bytového fondu
- Vybavenost obyvatelstva byty
- Úroveň bytového fondu
- Technická vybavenost bytů 1961 - 2001
- Objem bytové výstavby v ČR

# Obydlenost bytového fondu

Rok	Celkový počet bytů (v tis.)	Z toho neobydlených	
		v tis.	v %
1970	3 217	128	4,0
1980	3 781	287	7,6
1991	4 077	372	9,1
2001	<b>4 366</b>	539	12,3

# Vybavenost obyvatelstva byty

---

Rok	Úhrnný počet bytů na 1 000 obyvatel	
	celkem	trvale obydlených
1970	328	315
1980	367	340
1991	396	360
2001	427	374

# Úroveň bytového fondu

	1970	1980	1991	2001
Průměrná obytná plocha (m <sup>2</sup> )				
na byt	39,1	42,7	45,9	49,5
na obytnou místnost		17,7	17,2	18,2
na osobu	12,4	14,6	16,6	18,6
Průměrný počet osob				
na byt	3,15	2,92	2,76	2,64
na obytnou místnost	1,50	1,21	1,04	0,98
Počet obytných místností na byt	2,10	2,41	2,66	2,72
Průměrné stáří bytů	50,1	39,4	42,5	41,2

# Technická vybavenost bytů 1961- 2001

(v %)

Rok sčítání <i>Census year</i>	Vodovod v bytě <i>Piped water in the dwelling</i>	Plyn v bytě <i>Piped gas available in the dwelling</i>	Koupelna (sprchový kout) v bytě <i>Bathroom (shower) in the dwelling</i>	Splachovací záchod v bytě <i>Flush toilet in the dwelling</i>	Teplá voda v bytě <i>Hot water in the dwelling</i>	Přípoj na kanalizační sít' <i>Connection to the sewerage system</i>
1961	70,2	24,1	37,7	31,0	.	.
1970	81,4	35,6	58,7	53,3	37,4	59,1
1980	92,4	42,9	76,4	73,5	69,7	63,2
1991	97,0	50,1	91,0	88,6	88,3	68,1
2001	99,1	64,8	96,2	94,4	95,8	75,1

# Objem bytové výstavby v ČR

	Počet dokončených bytů	Počet zahájených bytů	Počet rozestavěných bytů
1989	55 073	55 965	142 188
1990	44 594	61 004	158 840
1991	41 719	10 899	128 228
1992	36 397	8 429	97 768
1993	31 509	7 454	72 356
1994	18 162	10 964	62 117
1995	12 662	16 548	66 172
1996	14 482	22 680	74 726
1997	16 757	33 152	90 552
1998	22 183	35 027	103 191
1999	23 734	32 900	112 530
2000	25 207	32 377	118 785
2001	24 759	28 983	121 705
2002	27 292	33 606	129 609
2003	27 127	36 496	139 132
2004	32 268	39 037	146 801
2005	32 863	40 381	155 202

# Doporučené zdroje:

---

- ❑ Koncepce bytové politiky, MMR 2005 - <http://www.mmr.cz/index.php?show=001026046>
- ❑ Výdaje státu na bydlení - <http://www.mmr.cz/bydleni2007/cz/1-37-vydaje-statu-na-bydleni.html>
- ❑ Programy podpory bydlení MMR- <http://www.mmr.cz/index.php?show=001026047014>
- ❑ Programy podpory bydlení SFRB - [www.sfrb.cz](http://www.sfrb.cz)
- ❑ Zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení
- ❑ Stav a vývoj bytového fondu - www stránky ČSÚ [www.czso.cz](http://www.czso.cz) (SLDB 2001), www stránky MMR ČR [www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)
- ❑ Poláková a kol. Bydlení a bytová politika, Praha: Ekopress 2006, ISBN 80-86929-03-5