

Bytová politika

Bydlení

- **Proces, který slouží k uspokojování bytových potřeb lidí**
- **Znak stylu života lidí a jeho standardu**
- **Determinuje uspokojování dalších potřeb (zdraví, vzdělávání, práce)**
- **Ovlivňuje sociální rozvoj člověka a jeho kultivaci, společenské efekty – kvalita rodinného života, soužití generací, úspěšnost na trhu práce ...**

Bytová politika

- vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty
- zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti
- podpora nové výstavby včetně **výstavby bytů se sociálním určením**
- zvyšování kvality bydlení
- podpůrné nástroje v oblasti bydlení (programy financované ze státního rozpočtu prostřednictvím MMR)

Bytová politika

- = systém poptávkově orientovaných podpor**
- = systém nabídkově orientovaných iniciativ**
- = přímé zásahy státu na bytovém trhu**

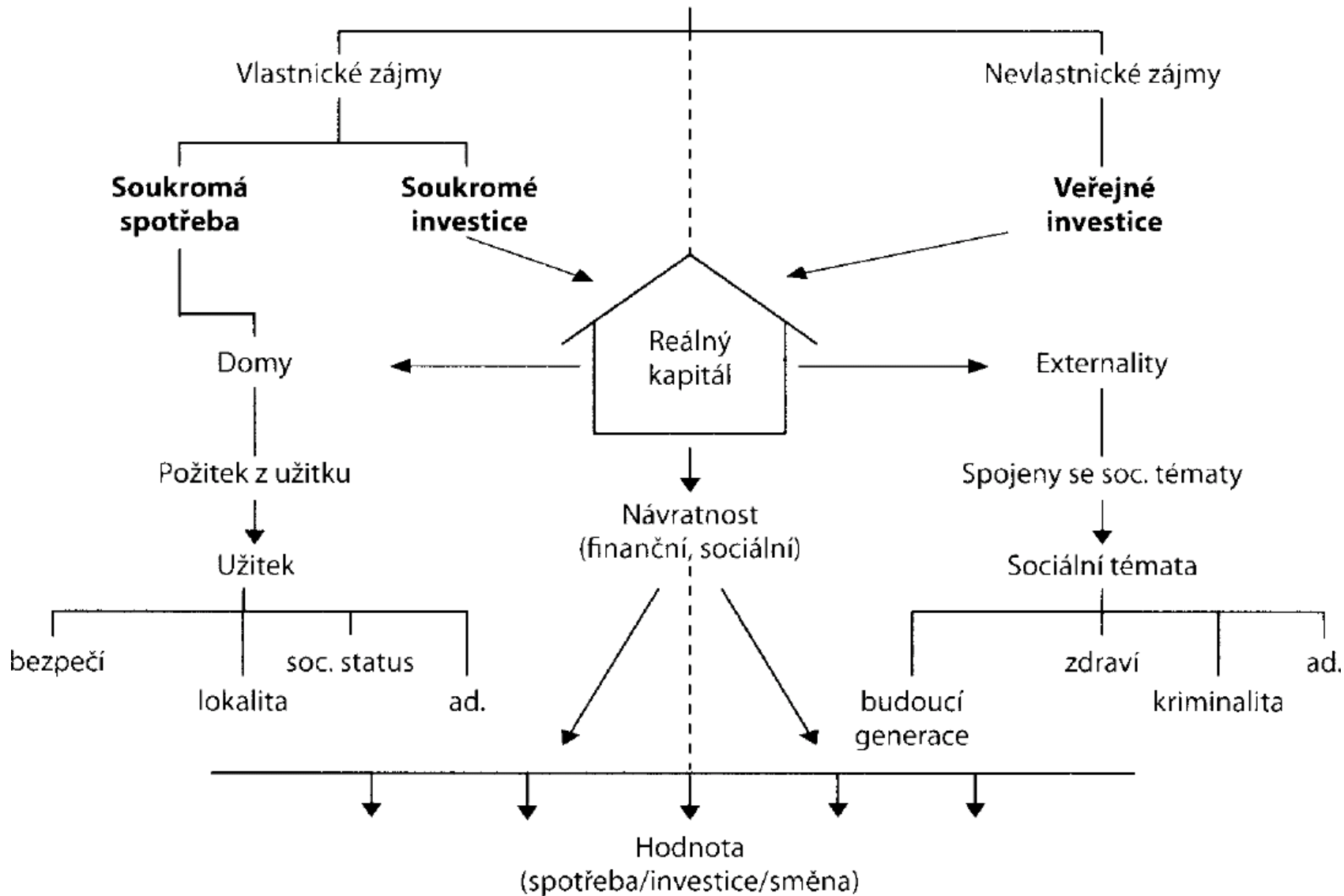
- + politika fiskální**
- + politika obchodní**
- + politika hospodářská**

Faktory ovlivňující bytovou politiku

- **Demografické faktory (cenzové domácnosti, struktura členů domácnosti, věkové skupiny)**
- **Stav bytového fondu**
- **Struktura bytů podle územního rozložení (velikost bytů, technické vybavení)**
- **Vývoj a změny životního stylu a standardu**

Celková hodnota bytového fondu činí zpravidla 1 – 2 násobek HDP země

Socioekonomické charakteristiky bytů



Výdaje na bydlení

- **Nezastupitelná potřeba, kterou nelze suplovat**
- **Nízká cenová elasticita**
- **Vysoká nákladovost (motivace k úsporám)**
- **Časová setrvačnost a neměnnost (pevné umístění bytu, domu v prostoru, dlouhodobá životnost, tradice rodiny, dědění)**
- **Investice do bydlení – vždy produktivní charakter (veřejné výdaje do stavebnictví a technické infrastruktury)**

Interakce:

bydlení x ekonomický rozvoj

- **Bytový fond a jeho regenerace a reprodukce se podílí na národním bohatství společnosti**
- **Zajištění potřeby bydlení = vysoká nákladnost (určitá část domácností je v zajištění bydlení závislá na státu)**

Zvláštnosti trhu s byty

- Vždy trhem místním
- Segmentovanost
- Vysoké pořizovací náklady
- Dlouhodobá spotřeba
- Neměnnost
- setrvačnost

Efektivní bytová politika

- **Komplex vzájemně propojených opatření různých institucí, mechanismů, institutů**

Funkce státu

- **Vytváří příslušnou legislativu pro bydlení**
- **Umožní dostupnost bydlení těm, kteří nejsou schopni si bydlení zajistit z vlastních zdrojů**

Systemy bytové politiky

Liberalní systém

- **Zajištění bydlení prostřednictvím trhu – vysoká míra nerovnosti v přístupu k bydlení**
- **Preferuje zásluhovost**
- **Vysoká míra odpovědnosti za zajištění potřeby bydlení**

Korporativní systém

- **Staví na myšlence solidarity a subsidiarity, spolupráce a součinnost jedinců v rámci integrovaných skupin, komunit i státu (obce, družstva)**
- **Tržní podmínky jsou korigovány**
- **Sociální spravedlnost nelze vykládat jen ve smyslu zásluhovosti**
- **Nároky na veřejné rozpočty – adresná alokace veřejných rozpočtů**

Universalistický systém

- **Odvozen o sociálně-demokratického modelu státu**
- **Celospolečenská solidarita**
- **Potřeby bydlení zajištěny převážně z veřejných rozpočtů**
- **Bydlení je veřejná sociální služba (součást investice do lidského kapitálu)**
- *Deformovaný pohled na bydlení, měl by hrát jen okrajovou roli*

Rudimentární model

- **Teoreticky vymezený model**
- **Extrémní model (vyhrocený) liberálního státu**
- **Stát se angažuje minimálně**

Nástroje politiky bydlení

1. **Nástroje nabídkové kategorie** (programy podporující výstavbu bytů)
2. **Nástroje poptávkové kategorie** (individuální subvence poskytované domácnostem pro zjištění jejich sociální potřeby: příspěvky na bydlení, daňové úlevy)

Další nástroje :

- **Daňové úlevy formou slev na dani z příjmů**
- **Podpora stavebního spoření prostřednictvím státního příspěvku**
- **Nízké hypoteční úvěry**

Domovní fond

- **Rodinné a bytové domy**
- **Domy, sloužící k trvalému nebo dlouhodobému společnému ubytování**
- **Ubytovací zařízení, sloužící k dočasnému nebo krátkodobému ubytování**
- **Provozní budovy s bytem**

Sociální bydlení SB

- V zemích EU neexistuje jednotná definice SB

Ekonomická komise pro Evropu OSN: „SB je bydlení, kde je vstup omezován existencí pravidel pro přidělování bytu zvýhodňující ty domácnosti, které mají potíže při hledání bydlení na volném trhu“

M. Lux: „v převážné míře se sociálním bydlením rozumí nájemní bydlení, kterým se snaží orgány státu nebo obcí zajistit všeobecnou rovnováhu na trhu s nájemním bydlením a umožnit potřebným skupinám obyvatel, jež si ze sociálních či jiných důvodů nemohou zajistit bydlení na volném trhu, důstojné a vyhovující bydlení pro jejich domácnosti“

Emms: „bydlení, jehož výstavba a nakonec i nájemné jsou podporovány z veřejných zdrojů“

Harloe: „je nabízeno pronajímateli za cenu, která není principiálně určena s cílem dosáhnout zisku. Je administrativně alokováno na základě sociální potřeby. Politická rozhodování mají značný vliv na jeho kvalitu, kvantitu a podmínky správy.“

Vymezení SB

- Za formu SB je považováno veškeré bydlení, které bylo vytvořeno anebo je provozováno pomocí veřejných finančních zdrojů
- Evropské země: institut SB – přidělování SB je stanoveno vymezenými kritérii ve státním nebo regionálním měřítku nebo větší zodpovědnost obcí

Výhody SB – nabídkově orientovaná podpora

- Stát může reagovat na očekávané trendy či náhlý deficit bytů operativněji než trh
- Stát/obce mají možnost relativně rychle a operativně zajistit nízké náklady výstavby (dotační politikou, darováním pozemku pro výstavbu)
- Stát/obec/neziskové organizace nezneužijí „zisk z nedostatku“ v krátkém období – nedojde k dočasnému snížení finanční dostupnosti nájemního bydlení
- Vytěsnění soukromých investic (crowding out effect) veřejnými nemusí být v případě SB významné
- Podpora výstavby sociálních/dostupných bytů přímým způsobem zvyšuje nabídku bytů na daném bytovém trhu, vytváří tlak na okamžité snížení nájemného

Nevýhody SB – nabídkově orientovaná podpora

- Nízká efektivita při přidělování SB
- Značná pravděpodobnost nízké efektivity při výstavbě SB
- Nízká mobilita populace z obavy ze ztráty přístupu do segmentu „levného“ SB po změně bydliště
- Určitá míra vytěsnění soukromých investic
- Nebezpečí nízké efektivity (zacílenosti) podpory v delším období
- Nebezpečí vytvoření umělého nedostatku bytů
- Nebezpečí vzniku černého trhu se SB
- Nebezpečí sociální segregace v segmentu sociálního bydlení a vzniku ghett nejslabších domácností

Transformace bytové politiky v ČR

- Absence transformačního scénáře
- Převod státních bytů do majetku obcí – bezúplatný, zrušen dosavadní přidělový systém
- Privatizace obecních bytů + privatizace v družstevním bydlení, likvidace sektoru podnikových bytů
- 1.7.1992 provedena první deregulace nájemného
- Od 1.1.1994 MF změnilo jednotnou výši nájemného a diferencovala podle velikosti obce
- 1994 zákon o vlastnictví bytu
- Únor 1993 zákon o stavebním spoření se státní podporou
- 1994-1995 nová sociální peněžní dávka: příspěvek na hrubé nájemné
- Od 1.1.1996 příspěvek na bydlení
- 1997 první koncepční dokument: Záměry a opatření v oblasti bydlení (nedostatek: přecenění samoregulačních mechanismů na trhu)
- 2001 MMR: Státní fond rozvoje bydlení
- 2011: MMR: Koncepce bydlení v ČR do roku 2020
- 2012: konec procesu deregulace nájemného

Vybrané programy státní podpory bydlení

- Program podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury
- Program podpory výstavby domů s pečovatelskou službou
- Programy podpory všech typů bydlení (hypoteční úvěry, státní podpora hypoték, příspěvky osobám do 36 let, stavební spoření, možnost odpisu zaplacených úroků z úvěru od daňového základu)
- Podpora výstavby podporovaných bytů (pečovatelský byt, vstupní byt)

Cíle veřejné intervenční politiky

- **Stanovení počtu bytů, na které budou poskytnuty subvence (především sociální byty)**
- **Realizace racionální daňové politiky**
- **Regulace nájemného u bytů v soukromých nájemných domech**
- **Přímá individuální podpora rodinám s nižšími příjmy a důchodcům**
- **Zajištění a regulace hypotečních úvěrů**
- **Legislativní úpravy týkající se stavebního řádu a územního plánování**

Hlavní problémy v bytové politice:

- **Zanedbanost bytového fondu**
- **Nedostatek zdrojů na řádnou péči o bytový fond, na modernizace a rekonstrukce – neekonomičnost v rozdělování (chybí metodika)**
- **Nedostatky ve správě bytového fondu**
- **Úbytek bytového fondu !**
- **Deregulace nájemného**

Cíle veřejné intervenční politiky

- **Stanovení počtu bytů, na které budou poskytnuty subvence (především sociální byty)**
- **Realizace racionální daňové politiky**
- **Regulace nájemného u bytů v soukromých nájemných domech**
- **Přímá individuální podpora rodinám s nižšími příjmy a důchodcům**
- **Zajištění a regulace hypotečních úvěrů**
- **Legislativní úpravy týkající se stavebního řádu a územního plánování**

Otázky k procvičení

- Jaké funkce plní bytová politika a jaké cíle sleduje?
- Jakými indikátory lze charakterizovat úroveň bydlení a potřebu bytů?
- Jakými specifickými rysy se vyznačuje trh s byty? Jakými způsoby bývá regulován v tržních ekonomikách?
- Jaké nástroje bytové politiky preferují různé režimy sociálního státu?