

# Bydlení

Dagmar Špalková

Ekonomika veřejného sektoru  
2014

## Struktura přednášky

- Pojem bydlení
- Bytová politika v ČR – cíle, nástroje, financování ....
- Bytový fond

## Pojem obydlí

- prostor, v němž člověk prožívá většinu svého života
- pro většinu lidí spojeno s pocitem osobní svobody, seberealizace a s vnímáním domova
- prostor chráněný proti nepříznivým vlivům přírody a proti nežádoucím kontaktům s lidmi.

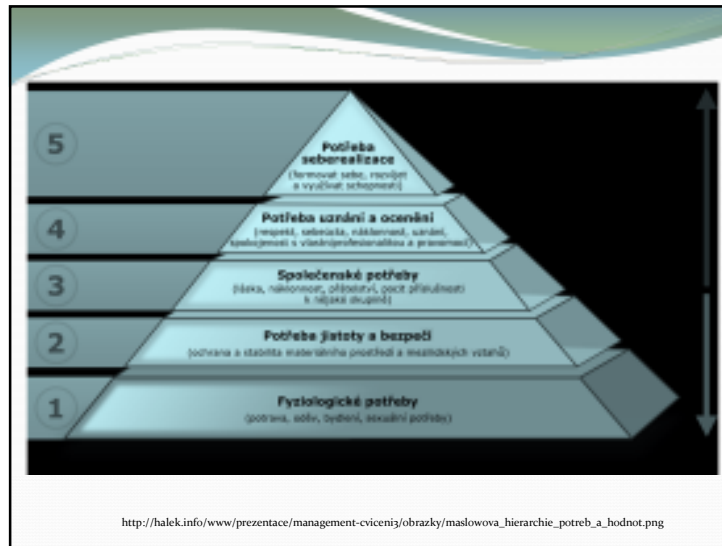


## Pojem bydlení

- soubor činností, které souvisí s užíváním obydlí

### Potřeba bydlení

- základní lidskou potřebou, kterou je třeba chápat jako určitý proces, jako soubor určitých činností obyvatel bytu, kterými do značné míry realizují reprodukci svého života.
- nelze zaměnit pouze s potřebou bytu



## Právo na bydlení

- nevymahatelné a nenárokové
- = závazek vlád zajistit právo na tzv. přiměřené bydlení

„právo každého jednotlivce na přiměřenou životní úroveň pro sebe i svou rodinu, včetně přiměřené výživy, ošacení a bydlení a na trvalé zlepšování životních podmínek“

(Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech, OSN 1966)

## Role státu v bytové politice

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

Udržovat rovnováhu

mezi ekonomickou výkonností trhu s byty a sociální spravedlností !!!!!



7

## Historie bytové politiky

- ▶ uvolnění feudálních nevolnických vztahů + průmyslová revoluce ⇒ stěhování do měst ⇒ nedostatek bytů ⇒ ↑ nájemného
- ▶ zhoršení úrovně bydlení + hrozba radikalizace nemajetných vrstev
- ⇒ pol. 19. století - počátek omezených státních zásahů
- ⇒ poč. 20. st. přechod k přímým státním zásahům (např. zřízeno Ministerstvo veřejných prací)



8

## Cíle státní bytové politiky

**Obecný cíl:** dosažení uspokojivé úrovně bydlení jednotlivých občanů dané země

- celková a finanční dostupnost bydlení

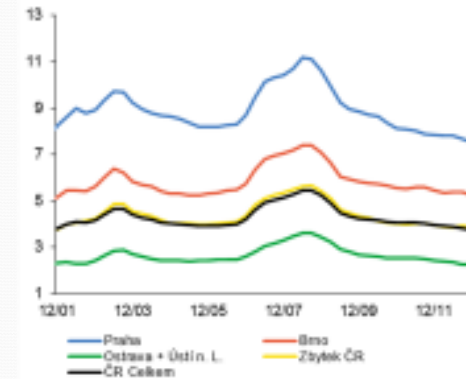
Další cíle:

- ▶ 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

9

## Ukazatel podílu ceny bytu a mzdy

(price-to-income, podíl ceny bytu 68 m<sup>2</sup> a klouzavého součtu mzdy za 1 rok)



ČNB: Zpráva o finanční stabilitě 2012/2013

## Nástroje bytové politiky

### 1. Makroekonomická opatření

### 2. Opatření v oblasti bydlení:

- regulace
- podpora výzkumu a poskytování informací
- posilování konkurence
- subvencování

11

## Subjekty v bytové politice - dělba působností

Stát	- koncepce - právní a ekonom. rámec - vytváření a realizace nástrojů
Region (kraj)	- územní rozvoj - koncepce - kontrolní činnost
Obce	- realizace bytové politiky - územní rozvoj - rozdělování dotací ...
ost. výdělečné a nevýdělečné organizace	

12



### Podpora rozvoje bydlení v roce 2014

**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**
- úhrada majetkové újmy bankám
- příspěvek na bydlení
- dávky sociální péče
- **Zelená úsporám**

14

**SFRB**

- ▶ Úvěry na výstavbu nájemních bytů
- ▶ Záruky za splácení úvěrů na výstavbu nájemních bytů
- ▶ Úvěry na opravy a modernizace – PANEL 2013+
- ▶ Úvěr 150
- ▶ Povodňové programy

**Nepřímé formy podpory:**

- ▶ daňové úlevy vázané na daň z příjmu
- ▶ daňové úlevy vázané na DPH

15

### Výdaje státu na bydlení na ČR (v mil. Kč)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
MMR ČR	1 898,3	2 060,1	1 280,1	964,1	461,9	557,9	562,6	457,9	517,2	440
MF ČR	15 967	16 696	16 310	15 261	14 594	13 540	11 975	10 929	5 450	5 140
- z toho stav. spoření	15 337	16 086	15 772	14 976	14 220	13 262	11 743	10 729	5 290	5 000
MPSV ČR	2 548	2 546	2 362	2 160	2 167	2 860	4 270	5 556	7 428	7 511
SFRB	3 760,8	3 791,5	3 949,4	4 106,1	2 772,3	2 005,3	1 902,0	1 384,4	1 029,2	2 166,9
MV ČR	-	13,5	15,7	11,9	8,8	15,6	12,1	16,1	15,9	17
SFŽP - zelená úsporám	-	-	-	-	-	3,2287	1 998,8	8 600,2	9 108,1	1 000
Podpora bydlení celkem	24 174	25 107	23 917	22 503	20 003	18 983	20 721	26 944	23 548	16 275
HDP (mld. Kč, b.c.)	2 929,9	3 116,1	3 352,6	3 662,6	3 848,4	3 759,0	3 790,5	3 823,4	3 845,9	
podíl na HDP (v %)	0,83	0,81	0,71	0,61	0,52	0,50	0,55	0,70	0,61	

## Ukazatele bytového fondu

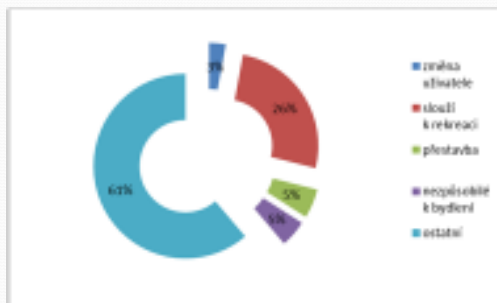
1. Obydlenost BF a vybavenost obyvatelstva byty
2. Počet domácností vs. počet bytů
3. Úroveň BF
4. Objem bytové výstavby

## Obydlenost bytového fondu v ČR

Rok sčítání	Domy			Byty		
	celkem (v tis.)	z toho neobydlené		celkem (v tis.)	z toho neobydlené	
		v tis.	v %		v tis.	v %
1970	1 765	137	7,8	3 217	128	4,0
1980	1 830	196	10,7	3 781	287	7,6
1991	1 868	271	14,5	4 077	372	9,1
2001	1 969	338	17,2	4 366	539	12,3
2011	2 158	358	16,6	4 756	652	13,7

18

## Neobydlené byty podle důvodu neobydlenosti 2011



## 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
2011	456	393

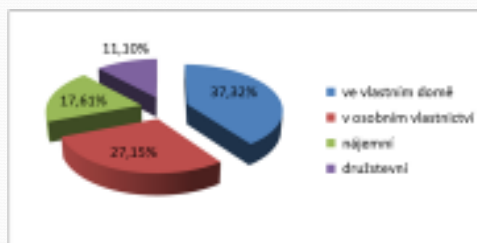
20



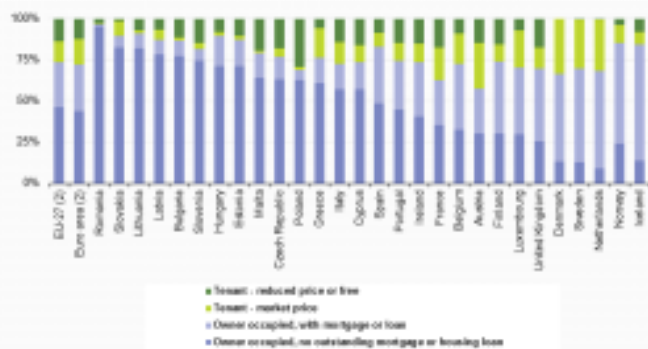
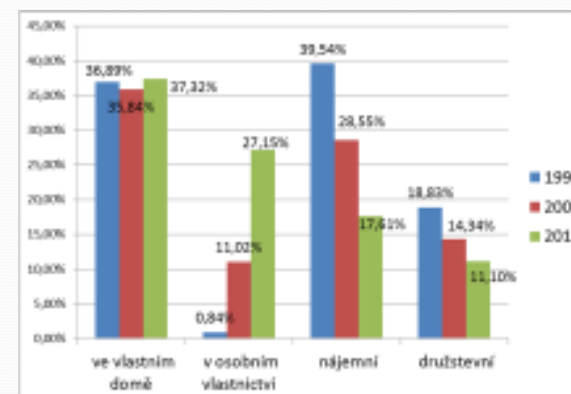
## Formy bydlení

- vlastnické
- nájemní - soukromé a obecní byty, ad.
- družstevní

Obydlené byty dle právního důvodu užívání - 2011



## Obydlené byty dle právního důvodu užívání 1991-2001-2011



[http://ec.europa.eu/eurostat/ec.europa.eu/statistics\\_explained/index.php/Housing\\_statistics](http://ec.europa.eu/eurostat/ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Housing_statistics)

## SLDB 2011



Hospodařících domácností – 4 375 122

- rodinné: 2 737 561

- dom. jednotlivce 1 422 147

Celkem bytů – 4 756 572

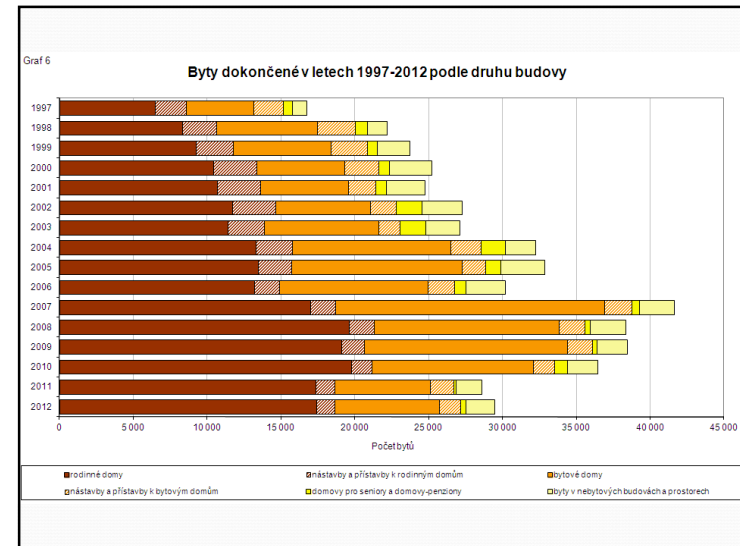
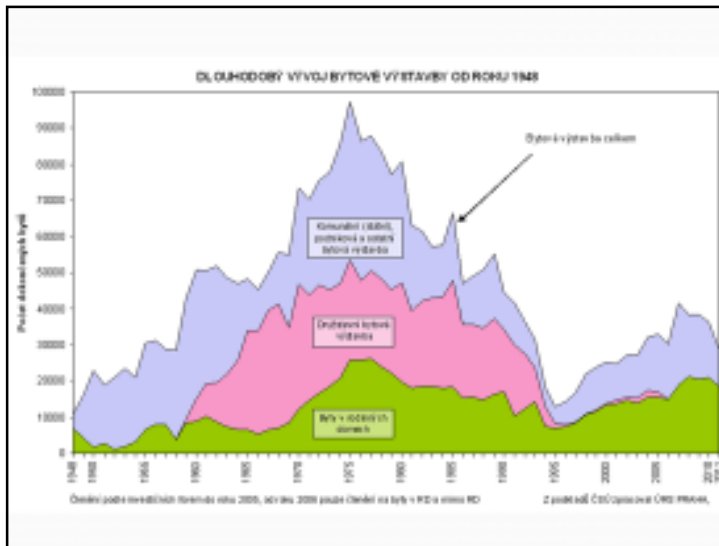
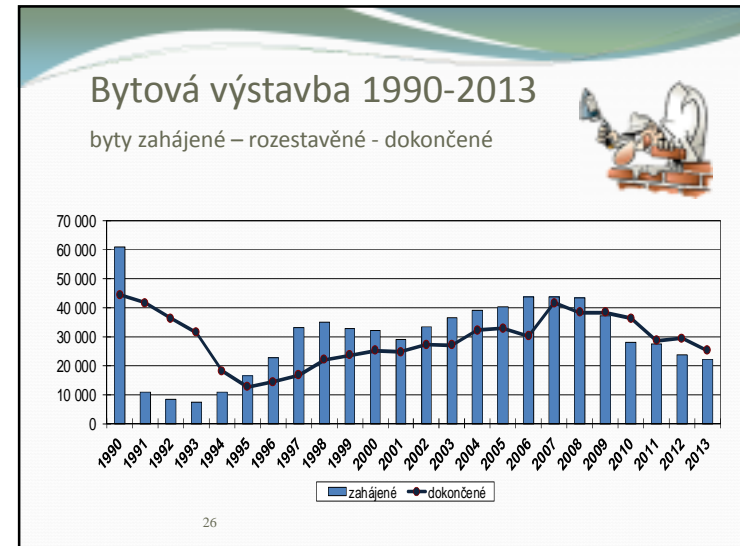
Trvale obydlených bytů = bytové dom. 4 104 635

2+ HD v bytě – 190 491 (4,6 % ze všech bytových d.)

### Úroveň bytového fondu

	1970	1980	1991	2001	2011
Průměrná obytná plocha (m <sup>2</sup> )					
na byt	39,1	42,7	45,9	49,5	65,3
na obytnou místnost	18,6	17,7	17,2	18,2	17,1
na osobu	12,4	14,6	16,6	18,6	32,5
Průměrný počet osob					
na byt	3,15	2,92	2,76	2,64	2,5
na obytnou místnost	1,50	1,21	1,04	0,98	0,73
Počet obytných místností na byt	2,10	2,41	2,66	2,72	3,7
Průměrné stáří bytů	50,1	39,4	42,5	41,2	52,4

25



## Zdroje informací



1. Periodická statistická šetření
  - Sčítání lidu, domů a bytů (SLDB)
  - Statistika rodinných účtů (SRÚ)
  - Životní podmínky domácnosti (EU-SILC)
  - Mikrocensus (1996, 2002)
2. Statistická zjišťování
3. Neperiodická výběrová šetření a ankety

## Doporučené zdroje

- Web Ministerstva pro místní rozvoj – [www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)
- Web Státního fondu rozvoje bydlení – [www.sfrb.cz](http://www.sfrb.cz)
- Web Českého statistického úřadu – [www.czso.cz](http://www.czso.cz)
- Poláková, O. a kol. (2006) Bydlení a bytová politika.