

Sociální politika

Téma:

Bytová politika



FSS MU Brno, 2007

Struktura tématu

- 1. Bydlení a jeho význam pro člověka**
- 2. Specifika trhu s byty a role státu v bytové politice**
- 3. Modely bytové politiky**
- 4. Členění nástrojů bytové politiky**
- 5. Sociální bydlení**
- 6. Příspěvek na bydlení**
- 7. Ostatní nástroje bytové politiky**
- 8. Bytová politika v ČR a její aktuální problémy**

AD1) Bydlení a jeho význam pro člověka

Funkce bydlení pro jedince/rodinu

- Ochrana před nepříznivými vlivy prostředí
- Soukromí
- Prostor pro rodinný a sexuální život
- Prostor pro odpočinek a trávení volného času
- Jistota a bezpečí
- Další reprodukční funkce rodin

Bydlení je akcentováno ve třech oblastech

- 1. Sociální akcent bydlení (prostorová dimenze sociální exkluze)**
- 2. Politický akcent bydlení (teorie středního voliče)**
- 3. Ekonomický akcent bydlení (multiplikační efekt bydlení)**

AD2) Specifika trhu s byty

- **Dlouhodobá spotřeba**
- **Vysoké pořizovací náklady, rostoucí náklady na bydlení v čase**
- **Setrvačnost, neměnnost způsobu bydlení v čase**
- **Nízká pružnost nabídky bydlení**
- **Segmentace trhu s byty**

AD3) Modely bytové politiky

- 1. Liberální model**
- 2. Korporativní model (model bytového družstevnictví)**
- 3. Univerzalistický model (krajní varianta = státně dirigistický model)**

Ad 4) Členění nástrojů bytové politiky

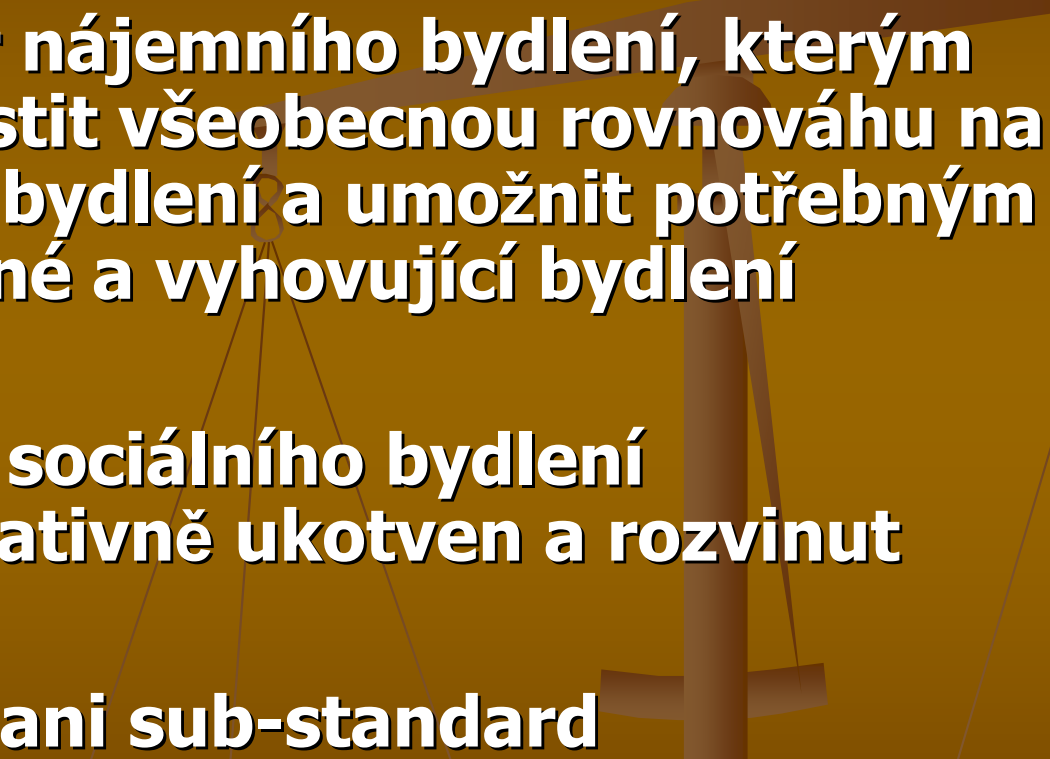
● Dle typu příjemců

- Nástroje strany nabídky
- Nástroje strany poptávky

● Dle formy

- Legislativní nástroje
- Finanční nástroje

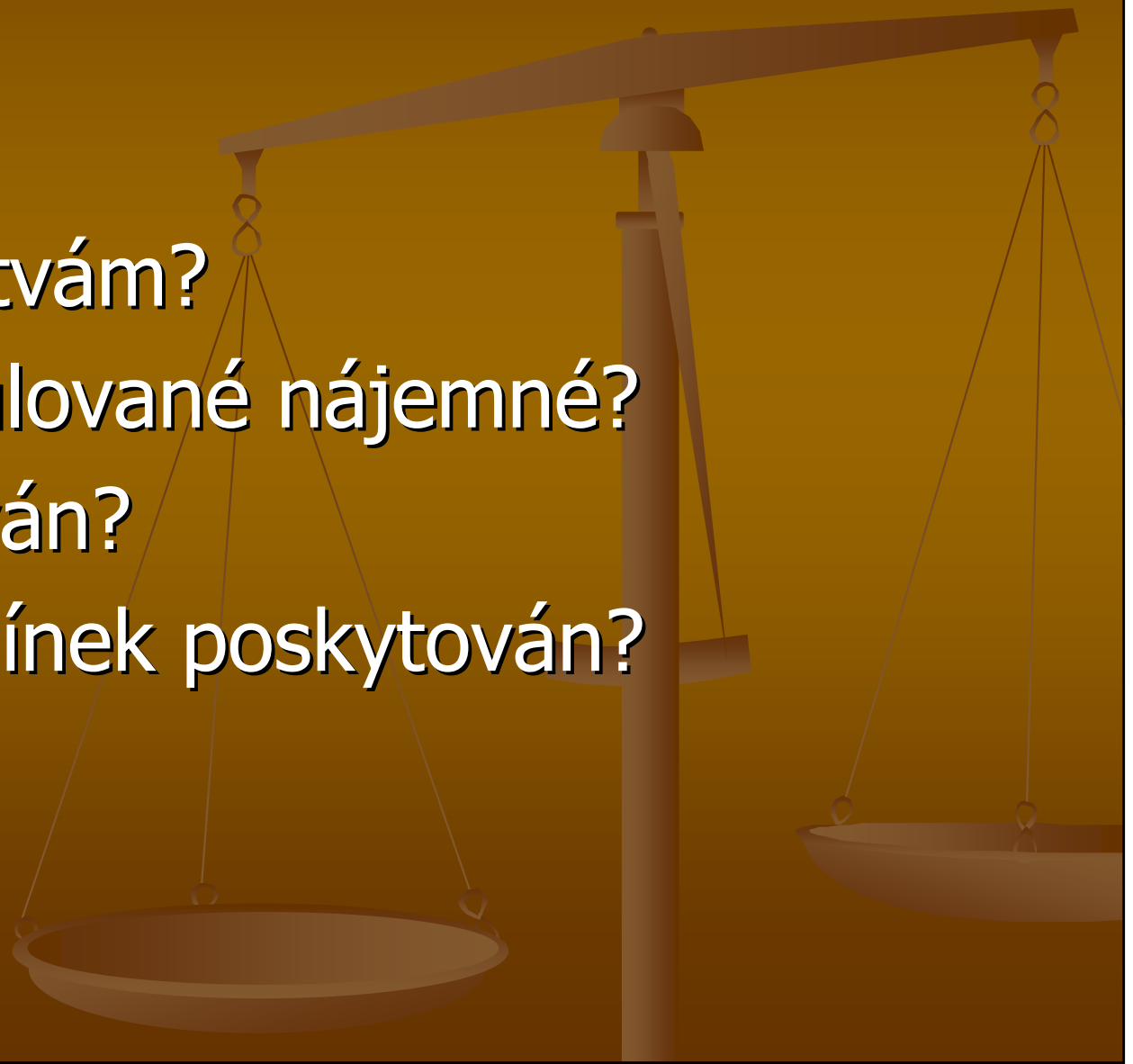
AD 5) Sociální bydlení

- **Specifický sektor nájemního bydlení, kterým se stát snaží zajistit všeobecnou rovnováhu na trhu s nájemním bydlením a umožnit potřebným skupinám důstojné a vyhovující bydlení**
 - **V ČR není sektor sociálního bydlení dostatečně legislativně ukotven a rozvinut**
 - **Nejde o nad- ale ani sub-standard**
- 

Sociální bydlení

Otázky:

- Jak širokým vrstvám?
- Jak vysoké regulované nájemné?
- Z čeho financován?
- Za jakých podmínek poskytován?



Sociální bydlení – výhody jeho výstavby

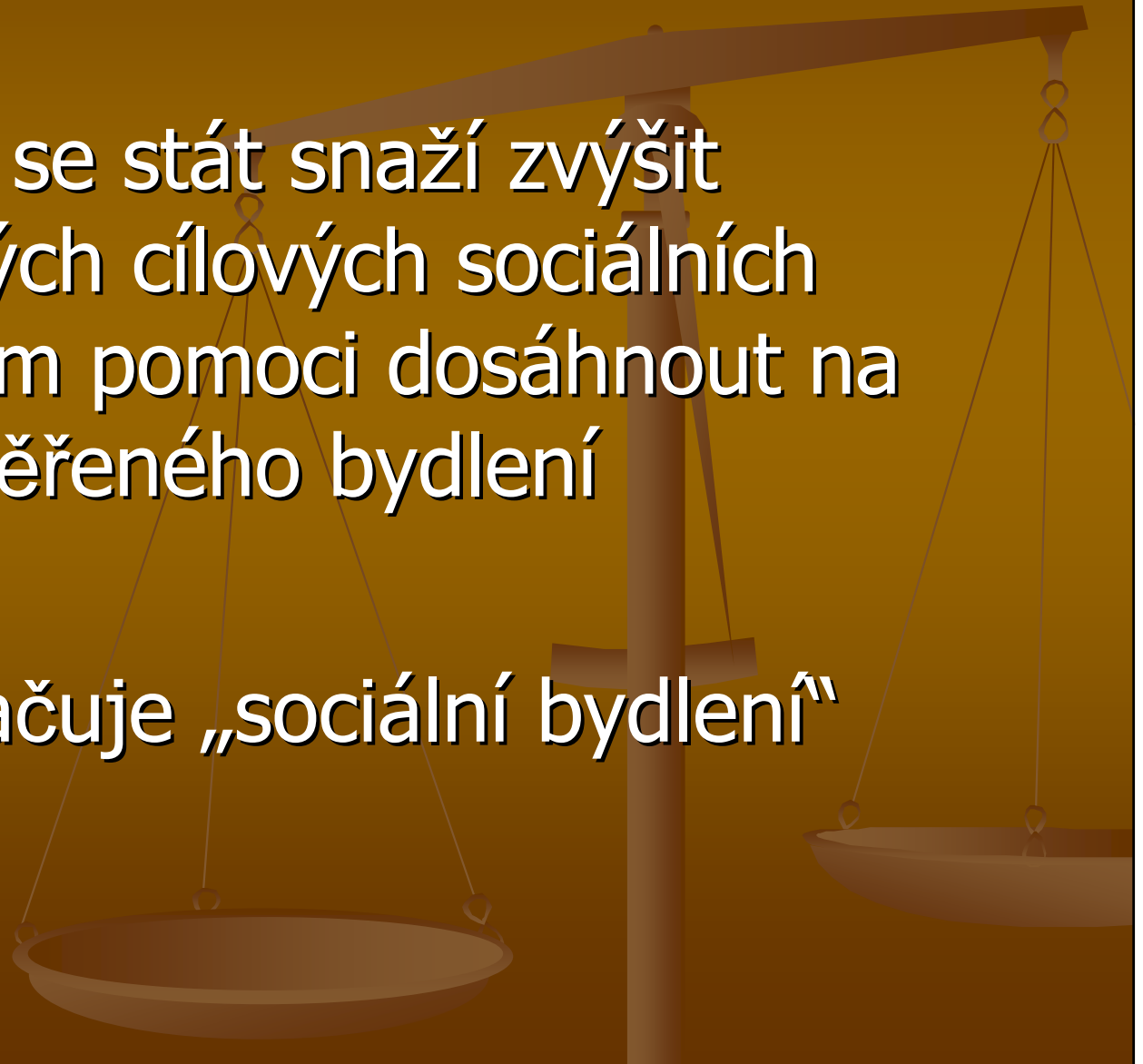
- Volný trh vede k monopolu – monopolní postavení vede k tlakům na zvyšování nájemného a záměrnému snižování nabídky bytů, cílem je zisk monopolního poskytovatele (pro sociálně slabé musí bytovou otázku řešit stát)
- Stát má informace o potřebnosti sociálně slabých a má také možnost hromadnější výstavbu sociálních bytů zajistit s nižšími náklady (daruje pozemek)
- Nabídka bytů je nepružná, její vyrovnání s poptávkou je v krátkém časovém horizontu nemožné, přizpůsobuje se spíše cena (soukromí investoři mají tendenci realizovat tzv. „zisk z nedostatku bytů“, stát takovou tendenci nemá)
- Soukromý kapitál investuje do kvalitnějších bytů pro vyšší příjmové skupiny, nižší sociální vrstvy tak opět musí zaopatřit stát.

Sociální bydlení – nevýhody jeho výstavby

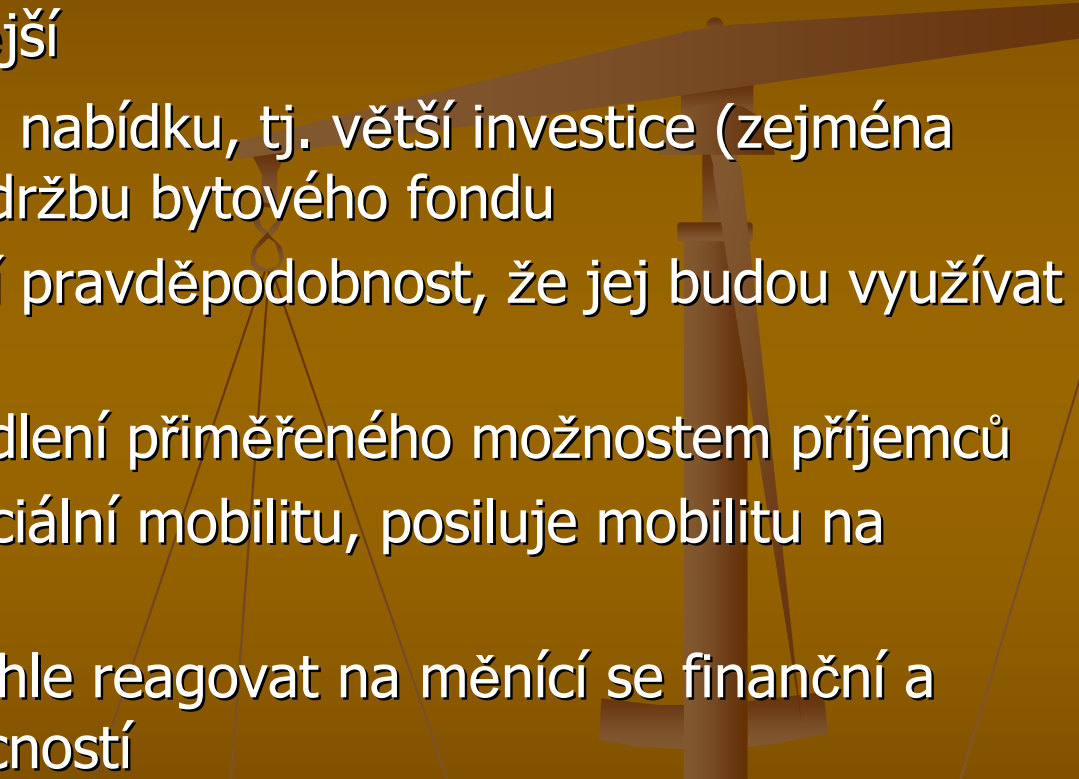
- Alokace bytů je neefektivní – stát nemůže mít dostatek kvalitních informací k tomu, aby efektivně rozmisťoval byty podle potřeb příjemců
- Produkce bytů je neefektivní – náklady na výstavbu sociálních bytů jsou v důsledku chybějící konkurence vyšší než v případě působení volného trhu
- Nižší netržní nájemné = nižší sociální mobilita (lidé mají tendenci zůstat v sociálních bytech i poté, co je už nepotřebují – mladé rodiny jsou nuceny žít v nevyhovujících malých bytech, zatímco domácnosti důchodců bydlí v rozsáhlých bytech i poté, co jejich děti domácnost opustily)
- Nebezpečí zneužití pro politické účely – hrozí riziko, že sociální byty mohou být státními úředníky rozdělovány mezi „důležité voliče“, nikoliv sociálně potřebné
- Vytěsňování soukromých investic veřejnými – stát investuje tam, kam by jinak investovali soukromníci, což vede k inflačním tlakům a následně k „mrhání“ penězi daňových poplatníků.

Príspevek na bydlenie

- Dávka, ktorou sa štát snaží zvýšiť príjmy vybraných cieľových sociálnych skupín a tým jim pomoci dosáhnout na možnosti primereného bydlenia
- Postupne vytlačuje „sociálne bydlenie“

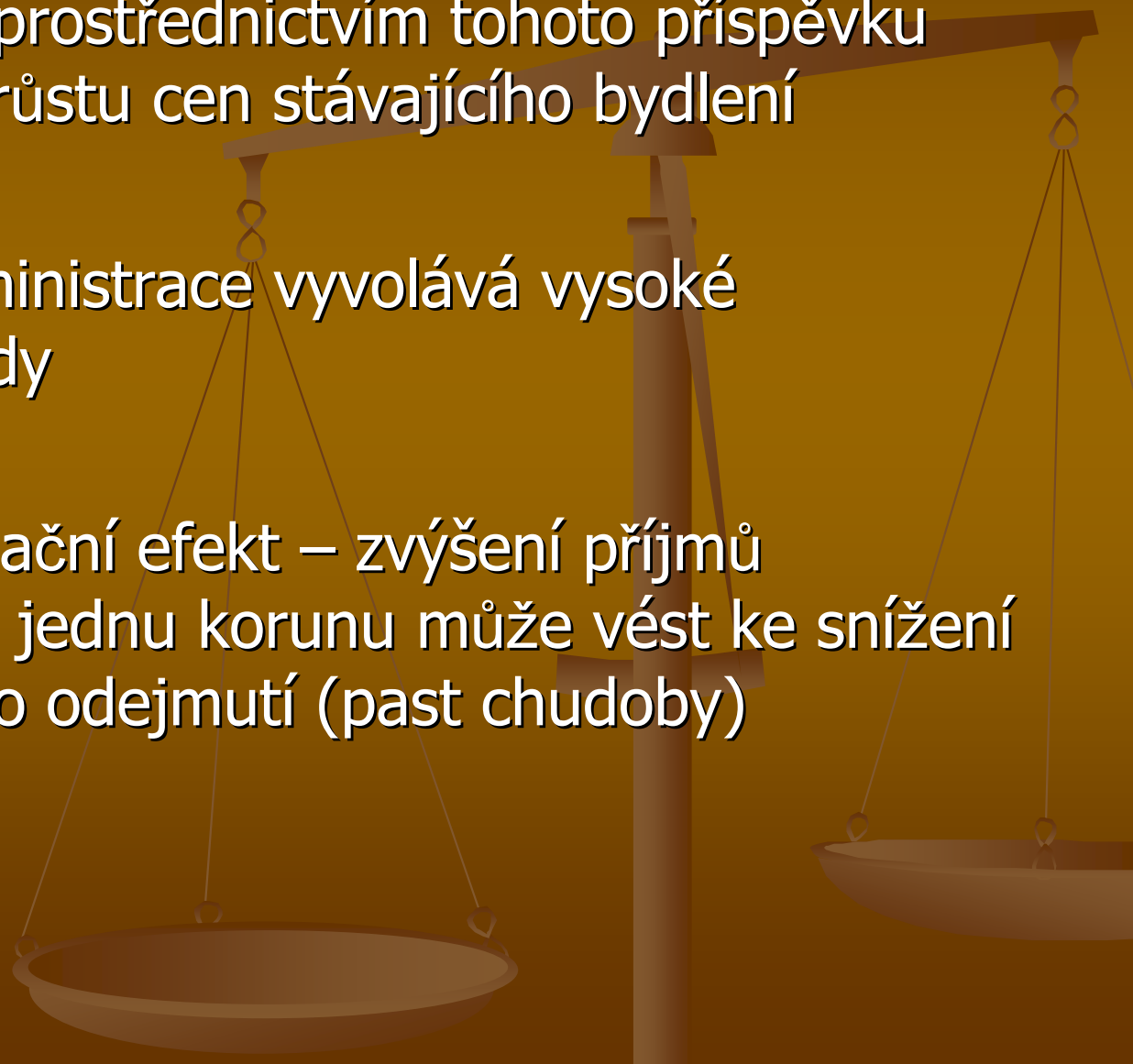


Příspěvek na bydlení – výhody jeho poskytování

- Efektivnější a operativnější
 - Stimuluje poptávku, tím i nabídku, tj. větší investice (zejména soukromé) na provoz a údržbu bytového fondu
 - Adresný, cílený – je vyšší pravděpodobnost, že jej budou využívat sociálně potřební
 - Stimuluje k vyhledání bydlení přiměřeného možnostem příjemců
 - Přenosný, nenarušuje sociální mobilitu, posiluje mobilitu na pracovním trhu
 - Flexibilní – umožňuje rychle reagovat na měnící se finanční a majetkovou situaci domácností
- 

Příspěvek na bydlení – nevýhody jeho poskytování


- Stimulace poptávky prostřednictvím tohoto příspěvku vede jednoznačně k růstu cen stávajícího bydlení
- Jeho zavedení a administrace vyvolává vysoké administrativní náklady
- Může mít protistimulační efekt – zvýšení příjmů domácností byť jen o jednu korunu může vést ke snížení příspěvku nebo k jeho odejmutí (past chudoby)



AD 7) Ostatní nástroje bytové politiky

- 1. Daňové úlevy**
- 2. Podpora stavebního spoření**
- 3. Podpora hypotéčních úvěrů**

AD 8) Bytová politika v ČR a její aktuální problémy

- 1. Dostupnost bydlení**
 - 2. Kvalita bydlení**
 - 3. Sociální bydlení**
 - 4. Rozdělení kompetencí, administrace systému bytové politiky**
- 
- A silhouette of a runner in starting blocks, positioned on the left side of the slide, partially overlapping the fourth list item.

Finanční dostupnost bydlení

- Peněžní příjmy a vydání průměrné domácnosti (měsíční průměry na osobu v Kč)

Rok	Čisté peněžní příjmy	Čistá peněžní vydání	z toho						
			potravin, nealko nápoje	odívání, obuv	bydlení	bytové vybavení, zařízení dom.	doprava a spoje	volný čas	stravovací, ubytovací služby
1990	2 081	2 044	525	233	199	191	258	238	93
1995	4 578	4 351	1 106	377	597	369	519	473	195
1996	5 300	5 052	1 259	422	691	448	655	547	221
1997	5 837	5 679	1 351	433	864	500	720	619	235
1998	6 345	6 123	1 424	430	1 085	504	737	632	256
1999	6 731	6 517	1 393	416	1 223	533	869	655	265
2000	6 952	6 635	1 417	409	1 315	512	879	663	289
2001	7 514	7 024	1 495	434	1 338	528	989	687	308
2002	7 763	7 240	1 494	436	1 471	545	972	694	309
2003	8 175	7 614	1 505	435	1 563	562	1 092	746	333
2004	8 491	7 807	1 549	425	1 593	564	1 160	769	338

Zdroj: ČSÚ, 2005

Fyzická dostupnost bydlení

- Ukazatel počtu bytů na 1000 obyvatel ve vybraných evropských zemích



Zdroj: Housing statistics in the European Union 2002.

ČR, Slovensko, Maďarsko, Slovinsko, Bulharsko, Rumunsko: www stránky národního statistického úřadu.

In: Lux, M.: 2004, str.14

Regionální dostupnost bydlení

✦ Počet rozestavěných bytů v jednotlivých krajích (rozmezí 1996-2002)

Kraj	Rok 1996	rok 2002
Hl. m. Praha	5 789	13 369
Středočeský	11 925	22 141
Jihočeský	5 484	12 212
Plzeňský	5 542	8 706
Karlovarský	1 529	3 094
Ústecký	3 131	5 986
Liberecký	3 152	4 840
Královéhradecký	4 013	5 455
Pardubický	3 417	5 226
Vysočina	4 192	7 587
Jihomoravský	8 790	14 381
Olomoucký	5 311	8 255
Zlínský	5 191	7 272
Moravskoslezský	7 260	11 085

Zdroj: ČSÚ, 2005

Kvalita bydlení

◆ Srovnání vybraných kvalitativních ukazatelů bydlení v ČR a v sousedních zemích

	Česká republika	Německo	Rakousko
Počet bytů na 1000 obyvatel			
1991	360	426	420
2001	374	469	-
Užitná plocha bytu na m²			
1991	88	119	96
2001	76	-	90
Obytná plocha bytu na m²			
1991	46	82	-
2001	50	85	-
Počet osob v bytě			
1991	2,8	2,2	2,7
2001	2,6	2,2	-

Zdroj: ČSÚ, 2005

Kvalita bydlení

◆ Bytová výstavba v ČR (počet bytů v tisících)

	1990	1993	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Dokončené	44,6	31,5	16,8	22,2	23,7	25,2	24,8	27,3	27,1
Zahájené	61	7,5	33,2	35	32,9	32,4	29	33,6	36,5
Rozestavěné (stav ke konci roku)	158,8	72,4	90,6	103,2	112,5	118,8	121,7	129,6	139,1

Zdroj: ČSÚ, 2005