

SPP, SPR, VPL 136 Rodinná politika

přednáška č. 11 (jaro 2012)

(Mgr. Ondřej Hora, Ph.D.)

Bydlení a bytová politika
Význam bydlení, bytová situace v ČR, cíle,
principy a nástroje bytové politiky.

Tři základní pohledy na problém bydlení:

1) Bydlení jako základní lidská potřeba

V jednom z pojetí je potřeba bydlet chápána jako základní lidské právo či „tzv. veřejný statek“. Právo na bydlení je obsaženo v řadě mezinárodních dokumentů, které ČR ratifikovala (mj. Všeobecná deklarace lidských práv, čl. 25, Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech či Evropská sociální charta). =) vyjádření Ústavního soudu....

Nejedná se o zajištění bezplatného bydlení pro všechny, ale je chápáno jako zodpovědnost vlád za životní podmínky společnosti a ochranu obydlí jako soukromého prostoru (především zaručení soukromí, ochrana před hlukem, bezpečné okolí, ochrana před vystěhováním).

2) Bydlení jako tržní komodita

Z ekonomického hlediska je trh s byty ovlivňován především nabídkou a poptávkou. Je to specifický trh (Lux a kol. 2004, Kupka 2008, Kadeřábková 2006, Koncepce 2011), neboť:

- a) byty jsou zpravidla nepřenositelné (jsou vázány k půdě),
- b) půdy je pouze omezené množství a nelze ji vyrobit,
- c) bydlení je zároveň investiční a spotřební majetek
- d) nabídka bytů je v krátkém období neelastická (musí se postavit)
- e) lidé někde bydlet musí,
- f) v některých ohledech se jedná o oligopolní trh (malý počet p.)

V důsledku vznikají na trhu specifické nerovnováhy (např. regionální rozdíly v ceně bydlení).

3) Bydlení jako technická otázka

Architektura, stavební technologie a formy bydlení, opotřebení bytového fondu

SPP, SRP, VPL 136 Rodinná politika – přednáška č. 11

Historický vývoj v oblasti bydlení

Bydlení je oblast, kde velkou roli zde hraje tzv. „path-dependency“ tj. většina lidí již někde dlouhodobě bydlí. Lidé si zajišťují bydlení mladí, naopak starší lidé již jen neradi investují do bydlení

19 století - stěhování do měst, kde byl nedostatek bytů, hromadné bydlení vedlo k ‚poklesu morálky‘. Bytové problémy přetrvaly i za první republiky (existovalo regulované nájemné, ale jen v části bytů).

V socialismu byla značná výstavba nových bytů (nárůst až o 50 % za 40 let = 100 000 bytů ročně). Byty byly přidělovány na základě žádostí (často záviselo na lokalitě). Charakteristická je značná typizace a prefabrikace bytů a sporná kvalita (mj. problém špatných tepelných izolací bytů), také koncentrace výstavby a nerovnoměrné regionální rozložení bytového fondu.

V 90 letech odklon státu od investic do stavebnictví, pokles kupní síly obyvatelstva a celkově prudký pokles výstavby.

Bydlení v současnosti

- 1) Příklon k vlastnickému bydlení
- 2) Lidé se dnes zřejmě také více odklánějí od způsobů získání bydlení jako je vlastní výstavba domu nebo nakoupení bytu až po našetření celé částky nebo zdědění nemovitosti (Allen et al. 2004)
- 3) Změny demografické struktury mají vliv na bydlení
- 4) Zároveň se ale výrazně proměňuje prostředí pro pořízení bydlení, větší důraz na tržní principy.
- 5) Problém se zajištěním bydlení mají zvláště chudí, nově se formující páry (mladí lidé) a také někteří jednotlivci (např. po rozvodu).
- 6) Prognóza, že do budoucna bude menší poptávka, protože starší lidé vstupují na trh s bydlením zřídka (problém velkých bytů?)

SPP, SRP, VPL 136 Rodinná politika – přednáška č. 11

Bydlení z hlediska architektury

(Kyselka 2006, Zdařilová 2006, Peřinková 2006 a další...)

- nelze očekávat žádný revoluční vývoj (silná path-dependency), jen pomalé prosazování nových technologií, poptávka po tradičním
- základem zůstanou obydlí rodinného typu
- rodinné nebo nízkopodlažní bytové domy (případně urbanistické sanace – panelové domy), změny v opláštění budov, zelené střechy, pasivní domy (rovnováha efektivnosti)
- koncentrace bydlení do měst, sub-urbanizace (vyliďňování městských center) – rizika vzniku ghett
- změny spíše v interiéru (větší variabilita bytu, nediferencované dispozice – např. trend obytné kuchyně)
- část prostor se bude realizovat pod úrovní terénu

Čtyři základní přístupy k analýze a posouzení problematiky bydlení
(Lux a kol. 2004) – částečně se prolínají.

- 1) Prostorová tradice (objektivní a normativní přístup) – vychází z biologie a funkcionalismu. Jde o to umožnit žít zdravý život, důležitá je velikost bytu (výpočty - minimální prostorové standardy na osobu) a technické vybavení bytu. Formulace bytové politiky by měla vycházet z objektivně zjištěných potřeb lidí.
- 2) Tržně orientovaná tradice – vychází z ekonomie. Potřeby lidí jsou vnímány jako neuspokojitelné a irelevantní, řešením bytové situace je volný trh – každý si pořídí takové bydlení na které má, jde pouze o odstraňování bariér, které brání volnému působení trhu. Podpora bydlení pouze pro ty nejvíce znevýhodněné.

Čtyři základní přístupy k posouzení problematiky bydlení (Lux a kol. 2004)

- 3) Kulturně-relativistická tradice – potřeby jsou vždy podmíněné a jsou vázané na určitý čas a prostor a kulturní kontext. Standardy bydlení se proto v čase mění. Problém tam, kde bydlení neodpovídá standardu ve společnosti, srovnání s průměrem v daném čase. Takto mohou být zjištěny poměrně značné nerovnováhy v bydlení.
- 4) Tradice univerzálních standardů – vychází z určitých lidských potřeb (zdraví, autonomie, participace ve společnosti). Stanovení kritérií, která v dané společnosti a čase odpovídají naplnění těchto potřeb – vede ke stanovení indikátorů

Význam bydlení a bytové politiky pro rodinnou politiku.

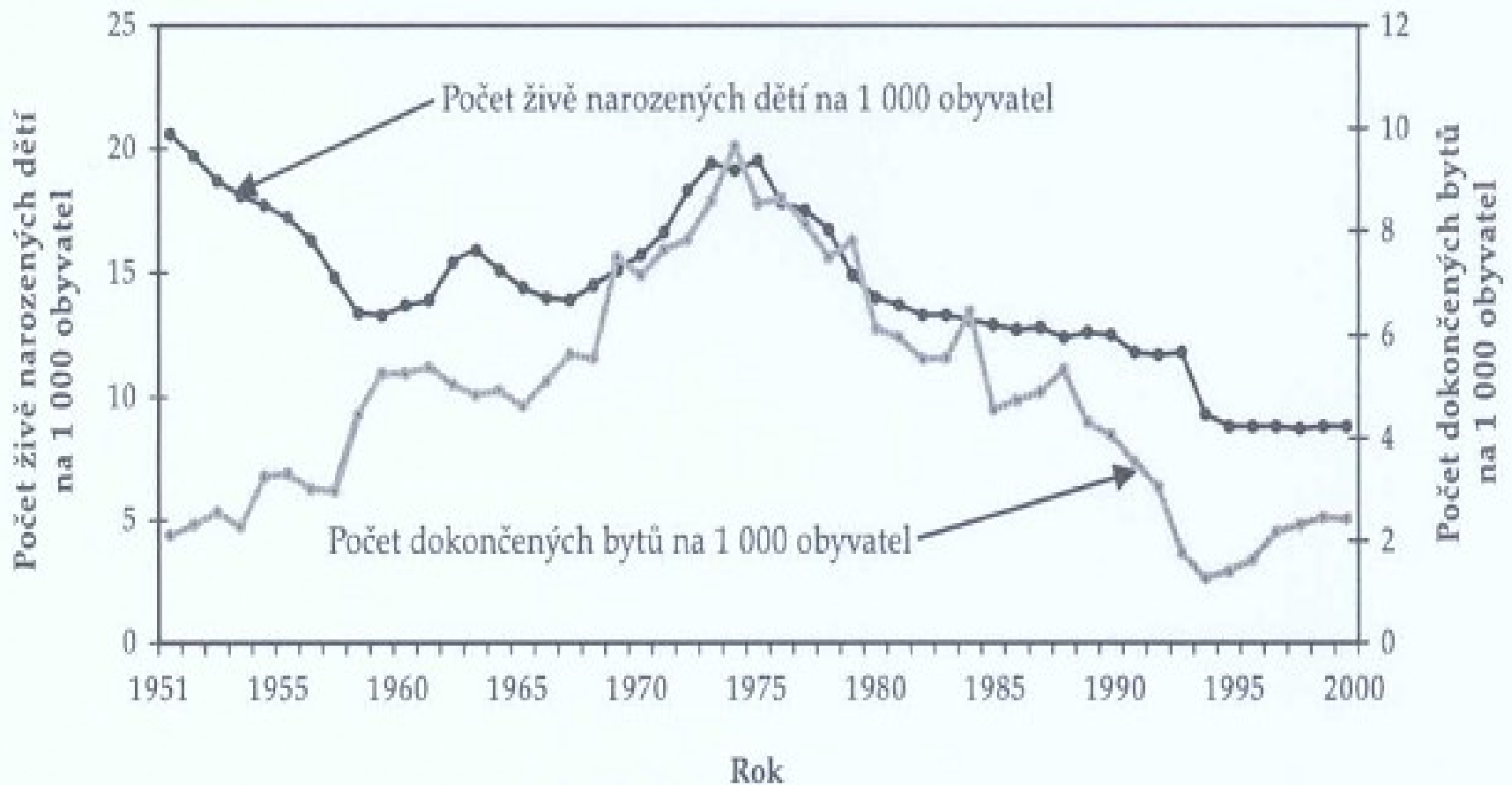
Mladí lidé mají v průměru horší podmínky bydlení než ostatní lidé (Dupal 2006). Jde o a) dostupnost samostatného bydlení a o b) velikost bytu a c) nutnost přijmout podnájem / tržní nájem. V důsledku musí např. mladí lidé po delší období svého života zůstat žít s rodiči (v ČR jen 15 procent lidí do 24 let žije samostatně, třetina do 29 let)

- jedná se o otázku, zda vznik neolokálních rodin je podmínka pro vznik a fungování rodiny?
- také to může mít vliv na rozhodování o více dětech (rodiče jsou přesvědčeni, že dítě má mít samostatný pokoj).

Je otázkou, jaký je vztah mezi demografickou strukturou a dostupností bydlení (Lux, Senega 2006). Poptávka po bytech je dána demografickou strukturou, ale zároveň bydlení ovlivňuje demografickou strukturu + možný vliv skrytých proměnných.

SPP, SRP, VPL 136 Rodinná politika – přednáška č. 11

Graf 1. Porodnost a dokončené byty 1951–2001



Zdroj: ČSÚ.

SPP, SRP, VPL 136 Rodinná politika – přednáška č. 11

Výzkumy souvislosti mezi bydlením a rodinným chováním

Kostecký (1997) Mladí lidé nechtějí žít ani zvlášť ani u jednoho z rodičů.

Výzkum Ettlerové, Matějkové a Paloncyové (2003a,b). Lidé získávají samostatné bydlení nejčastěji v souvislosti s partnerstvím. Řada lidí dnes žije s partnerem minimálně po určitou dobu bez uzavření manželství – bytová situace ovlivňuje především lidi, kteří spolu žijí tzv. na zkoušku (50 procent vnímá nevyřešené bydlení jako důvod k odložení manželství), ale pro všechny jsou významným motivem vlastní příjmy, což je také významná podmínka samostatného bydlení.

Lidé, kteří spolu žijí na zkoušku, žijí ve 37 procentech v nájemním bydlení (v menších bytech) – změna z nájemního bydlení je obtížná z finančních důvodů. Asi 70 procent párů v manželství dosáhne na samostatný byt, ale výrazná část zůstává u rodičů (někdy dvougenerační bydlení) nebo v (pod)nájemním bydlení.

Dupal (2005): Mladí lidé uvádějí, že při zlepšení bytové situace by uvažovali o jednom dítěti (9,4 %), dvou dětech (65,5 %), třech dětech (23,4 %).

SPP, SRP, VPL 136 Rodinná politika – přednáška č. 11

Základní analytická hlediska pro posouzení bytové situace

Dostupnost bydlení

Celková (fyzická) dostupnost – a) požadavek, aby byl k dispozici bytový fond, b) kde lidé reálně bydlí a za jakých podmínek,

Finanční dostupnost – aby ceny vlastnického a nájemního bydlení odpovídaly finančním možnostem obyvatelstva

Kvalita bydlení

Velikost bydlení (celková a obytná plocha)

Vybavenost domácností sociální zařízení, zasíťování apod.

Technická úroveň, stáří a kvalita staveb

Stabilita bydlení

Právní rámec => jistota pro ekonomické subjekty, stabilita bydlení

(Problém dostupnosti údajů – zpravidla jen ze SLDB – předběžné v.)

Množství bytů a domů v ČR

V ČR je celkem je podle odhadováno asi 4,5 miliónu bytů (více než domácností), ale SLBD 2011 asi 3,8 milionu bytů. Může být o něco více neboť některé byty jsou neevidované. Používá se indikátor počet bytů na 1000 obyvatel (v ČR 438 v roce 2004, což je mírně nadprůměrné v rámci EU). Z toho asi 12 procent bytů je ale „oficiálně“ prázdných (např. chaty, obydlí v malých obcích, byty krátkodobě pronajímané, nezjištěn majitel).

Neplatí vztah mezi počtem bytů a počtem osob, lidé mají více bytů (přespání - druhá bydlení), prázdné byty z důvodu nezájmu o bydlení, byty využívané k jinému účelu (kanceláře), prázdné byty z důvodu ekonomické nedostupnosti, částečně i špatné dispozice. (376 tisíc neobydlených domů = rekreace, nejvíce malé obce do 5000 obyvatel)

Problém je také v rozporu mezi počtem obyvatel a počtem domácností (počet bytů vzhledem k počtu obyvatel rostl a vzhledem k počtu domácností klesal). Příčinou je zmenšující se průměrná velikost domácnosti. Svou roli hrají také regionální rozdíly (+ severní Čechy, velká města, - jižní Morava), část lidí není nahlášena k trvalému pobytu (studenti).

SPP, SRP, VPL 136 Rodinná politika – přednáška č. 11

Domů	2 149 756
Obydlených	1 772 909
- rodinných	1 529 834
- bytových	214 643
- osobní vlastnictví	1 528 476
- obecní, státní	48 135
- bytových družstev	31 982
- společenství vlastníků	80 276
- postavených od roku 2001	205 999
- neobydlených domů	376 847
- nezpůsobilých domů k bydlení	21 341
Obydlených bytů	3 894 210
- ve vlastním domě	1 453 228
- osobní vlastnictví	1 057 452
- nájemní	685 661
- družstevní	432 291
- neobydlených b.d.	3 870
- od roku 2001	66 532

SPP, SRP, VPL 136 Rodinná politika – přednáška č. 11

Bytový dostatek či nedostatek?

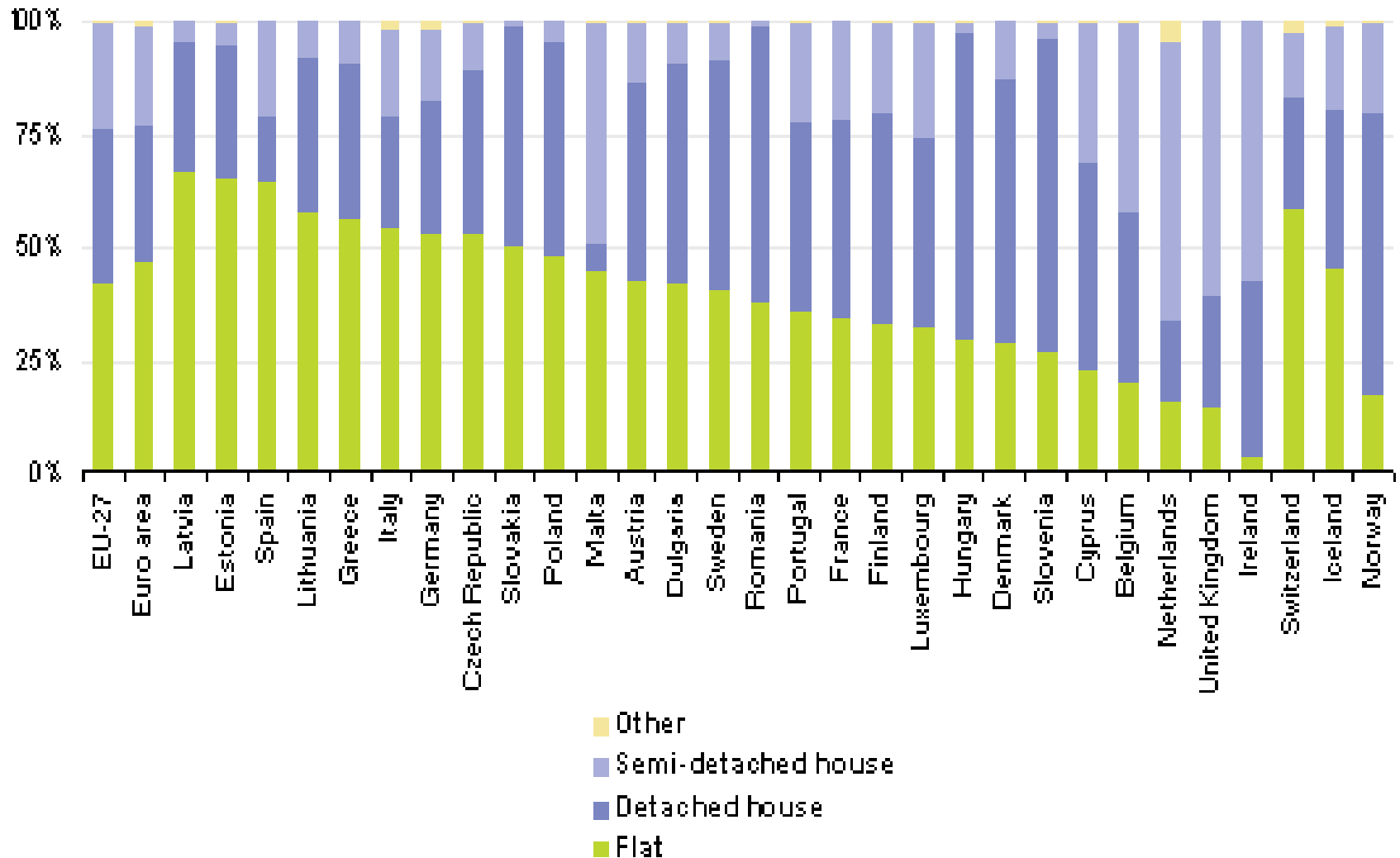
Významnou otázkou je, zda je bytů (množstvím) dostatek...někteří odborníci se domnívají, že v celorepublikovém měřítku ano, roli ale hraje příliš mnoho faktorů (zvláště množství prázdných bytů, poptávka - demografické trendy, migrace, dále zahraniční investice do bydlení atd.).

Alternativní názor = jedna z nejhorších situací v EU (bylo by třeba postavit 50k bytů ročně)

Formy bydlení (data viz následující strany).

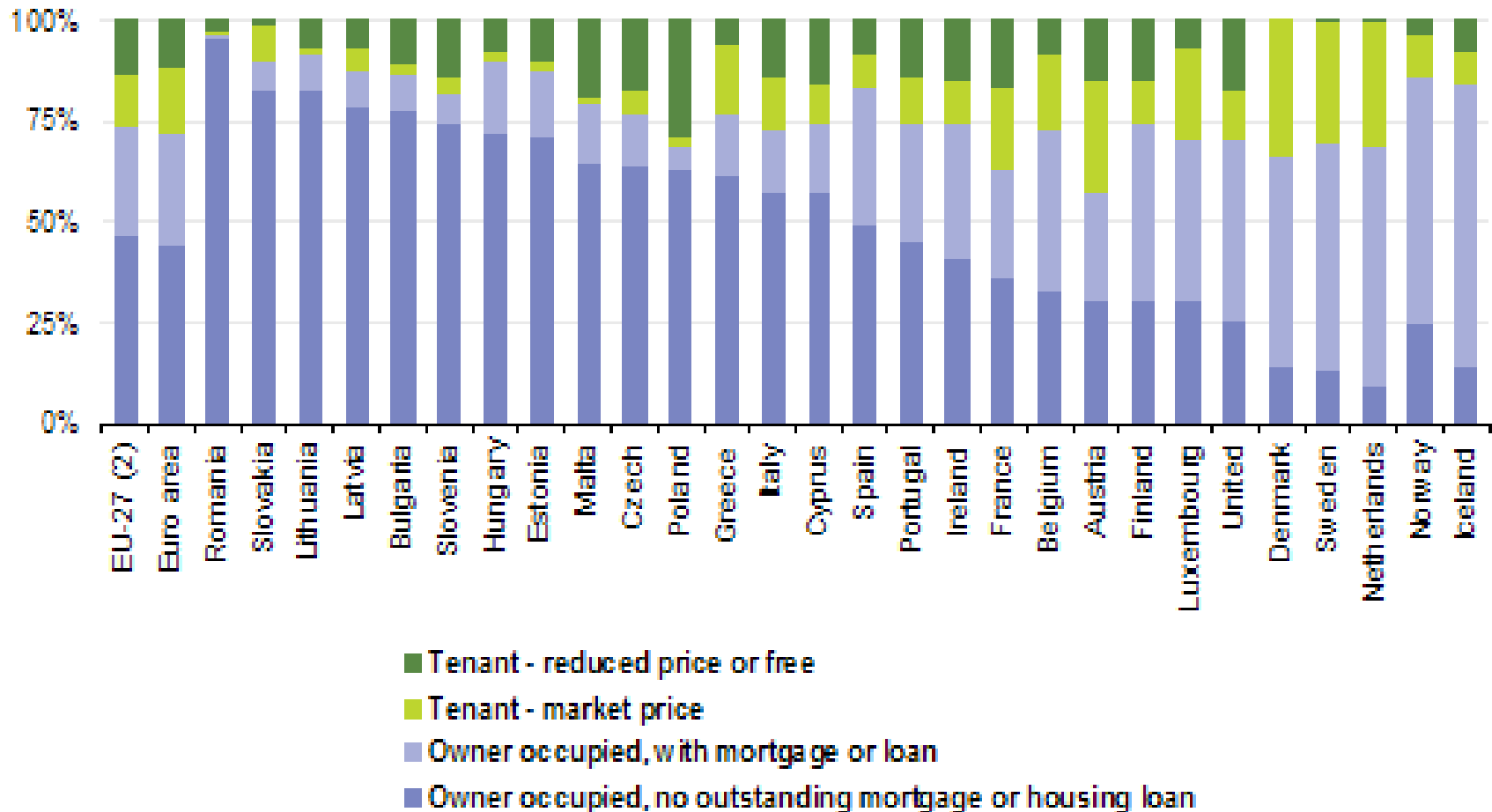
Převážně vlastnické bydlení. Velkou roli hraje „path dependency“ např. kdo získal bydlení před rokem 1990 nebo kdo ho zdědil, privatizace bytů (rodinné domy mají více starší lidé, mladí bydlí více v tržním nájemném). =) výhoda pro starší generaci (Lux 2010).

SPP, SRP, VPL 136 (data Eurostat 2011, za rok 2009)



Source: Eurostat (online data code: ilc_hvho01)

SPP, SRP, VPL 136 (data Eurostat 2011, za rok 2009)



(1) Germany, not available.

(2) Estimates.

Source: Eurostat (online data code: ilo_vho02)

SPP, SRP, VPL 136 Rodinná politika – přednáška č. 11

Výstavba nových bytů

Faktory ovlivňující výstavbu nových bytů.

Regulace: Výstavba nových bytů je v některých ohledech státně regulovaná (plány územního rozvoje, katastry a stavební úřady).

Poptávka: Lidé u nových bytů často poptávají vyšší kvalitu než byla dříve (paneláky). Nové domy musejí být souladu s ekologickou normou EU (tepelná šetrnost). Relativně malá kupní síla obyvatelstva.

Investice do bytové výstavby: Počet postavených bytů je výrazně ovlivněn úrokovou mírou. 30-40 procent nových bytů je pronajímáno za tržní nájemné.

Stavebnictví: Obecněji limituje novou výstavbu také nedostatek lidí pracujících ve stavebnictví, ceny materiálů (např. cihly). Velkým paradoxem je velký počet rozestavěných bytů.

SPP, SRP, VPL 136 Rodinná politika – přednáška č. 11

Výstavba nových bytů

Nejvíce se v ČR staví rodinné domy (54,2 %) a provádějí se různé vestavby apod. Data MMR rok 2009. Rodinné domy zpravidla čtyř a více pokojové, byty zpravidla (menší) dvou a třípokojové. Nejvíce cihla.

Indikátor počet nových bytů na 1000 obyvatel (v ČR 3,5 v roce 2010, tj. 36 442 nových bytů a rodinných domů).

Od roku 2002 kolem 30 tisíc bytů ročně. Tento počet je v mezinárodním srovnání považován za velmi nízký (Norris a Shields 2004). Nová data potvrzují.

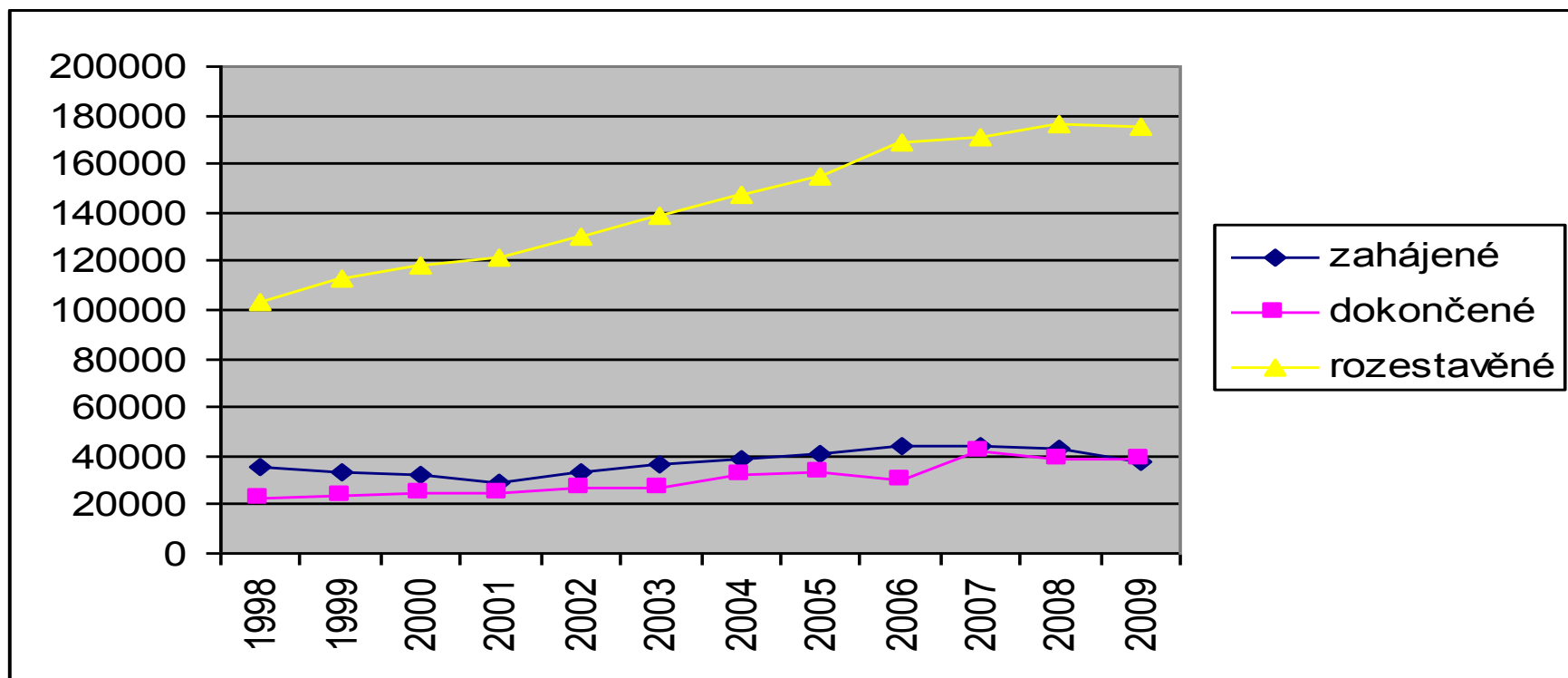
Z 36 tisíc bytů dokončených v roce 2010 bylo 850 komunálních a 873 družstevních (ČSÚ 2006). – převládá soukromá výstavba

Nejvíce výstavby 2001-2011 Středočeský kraj.

rodinné domy: 19124
bytové domy: 13766
nástavby k rodinným a bytovým domům: 1528 a 1697
domy s pečovatelskou službou: 275
Z nebytových prostor/domů: 2083

SPP, SRP, VPL 136 Rodinná politika – přednáška č. 11

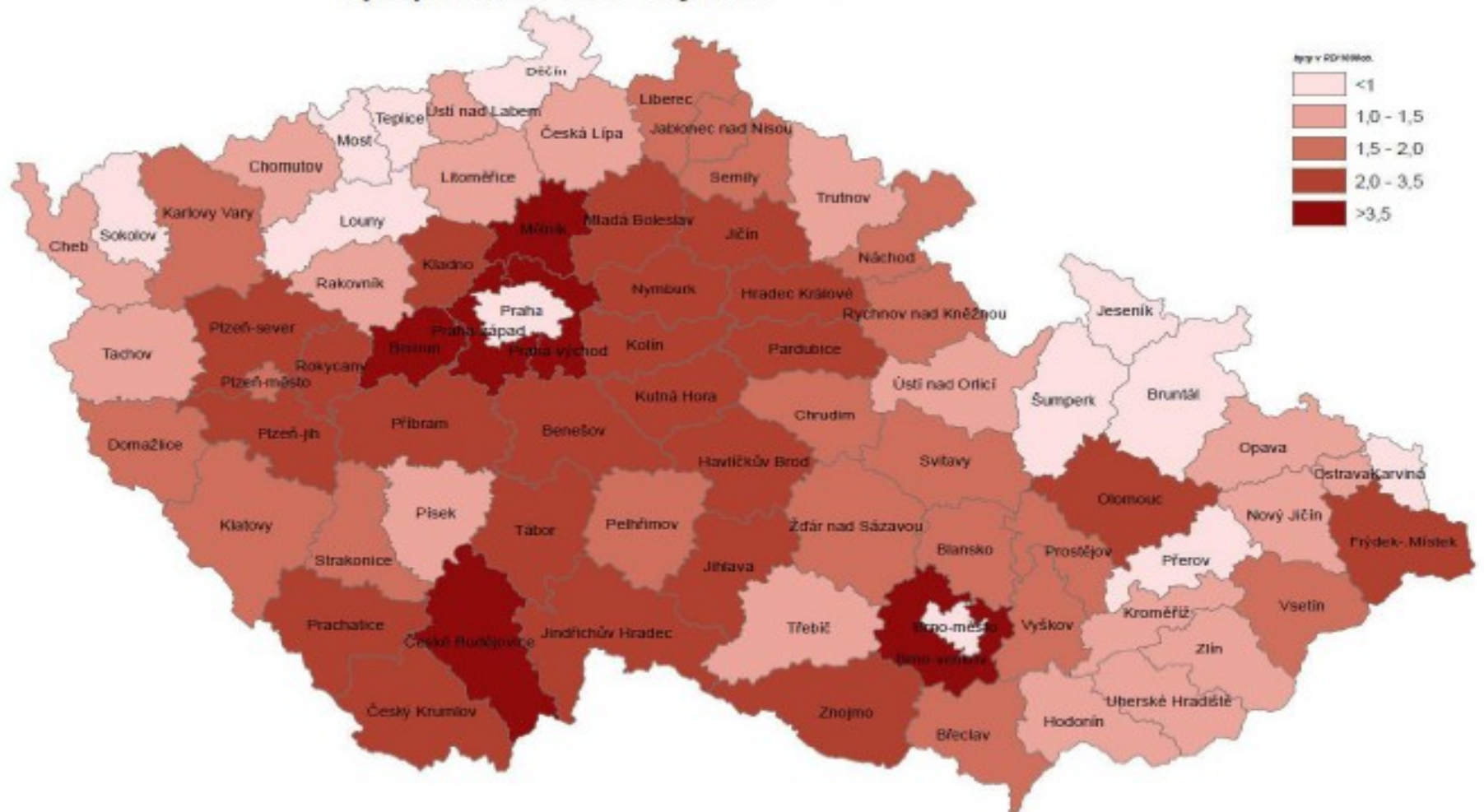
Bytová výstavba od roku 1998



zdroj dat: MMR/CSU

SPP, SPR, VPL 136 Rodinná politika – přednáška č. 11

Kartogram 2.1 Počet bytů dokončených v rodinných domech v roce 2009 v přepočtu na 1000 obyvatel



SPP, SPR, VPL 136 Rodinná politika – přednáška č. 11

Kartogram 2.3 Počet bytů dokončených v bytových domech v roce 2009 v přepočtu na 1000 obyvatel



Zdroj dat: Stavby pro bydlení dokončené v roce 2009, ČSÚ 2010
Zpracováno: Odborem bytového práva a analýz MMR

Mapový podklad: © ČÚZK

SPP, SRP, VPL 136 Rodinná politika – přednáška č. 11

Kvalita bydlení

Kvalita bydlení, je v ČR relativně vysoká (90 procent byty 1. kategorie) a dále spíše poroste (také jako pravidla kolaudace nového bydlení).

Tekoucí vodu, toaletu a koupelnu mají téměř všechny domácnosti (98-99 procent).

72 procent domácností má ústřední topení, 13,5 procenta etážové topení, 11 procent kamna. Nejčastější formy topení = plynem: 37,7 procenta a z kotelny mimo dům: 32,6 procenta. Zavedený plyn má 66 procent domácností (SDLB 2011).

Část bytového fondu je ve starých nebo v panelových domech (větší hluk, horší tepelná izolace, nevyhovující okna apod.). V devadesátých letech část bytů vznikla adaptací (opravy dříve neobývaných objektů, rozdělení rodinných domů na více bytů). Je modernizováno asi 20 000 bytů ročně.

Pro obyvatele (Lux n.d.) je z hlediska spokojenosti nejdůležitější velikost bytu, kvalita bytu, domu a forma právního užívání (nájem, vlastnictví). Bydlet v panelovém domě lidem tolik nevádí, pokud je možná renovace.

SPP, SRP, VPL 136 Rodinná politika – přednáška č. 11

Kvalita bydlení (obytná plocha)

Lidé považují za velmi důležitou velikost bytu. V ČR připadá v průměru 3,1 pokoje na byt (ČSÚ 2001) (nové 4,19 v RD a 2,19 v BD roce 2008).

Ve srovnání se zeměmi západní Evropy v ČR ale převažují malé byty (Podle údajů MMR je průměrná celková plocha 76,3 m²). Obytná plocha na jednoho obyvatele (23,7m² v roce 2010, ČSÚ 2011).

Růst jednočlenných domácností a počtu samostatně hospodařících domácností.

Nová zástavba v roce 2010 (135,8 CP, 95,2 OP v RD a 73,2 CP, 55 OP v BD).

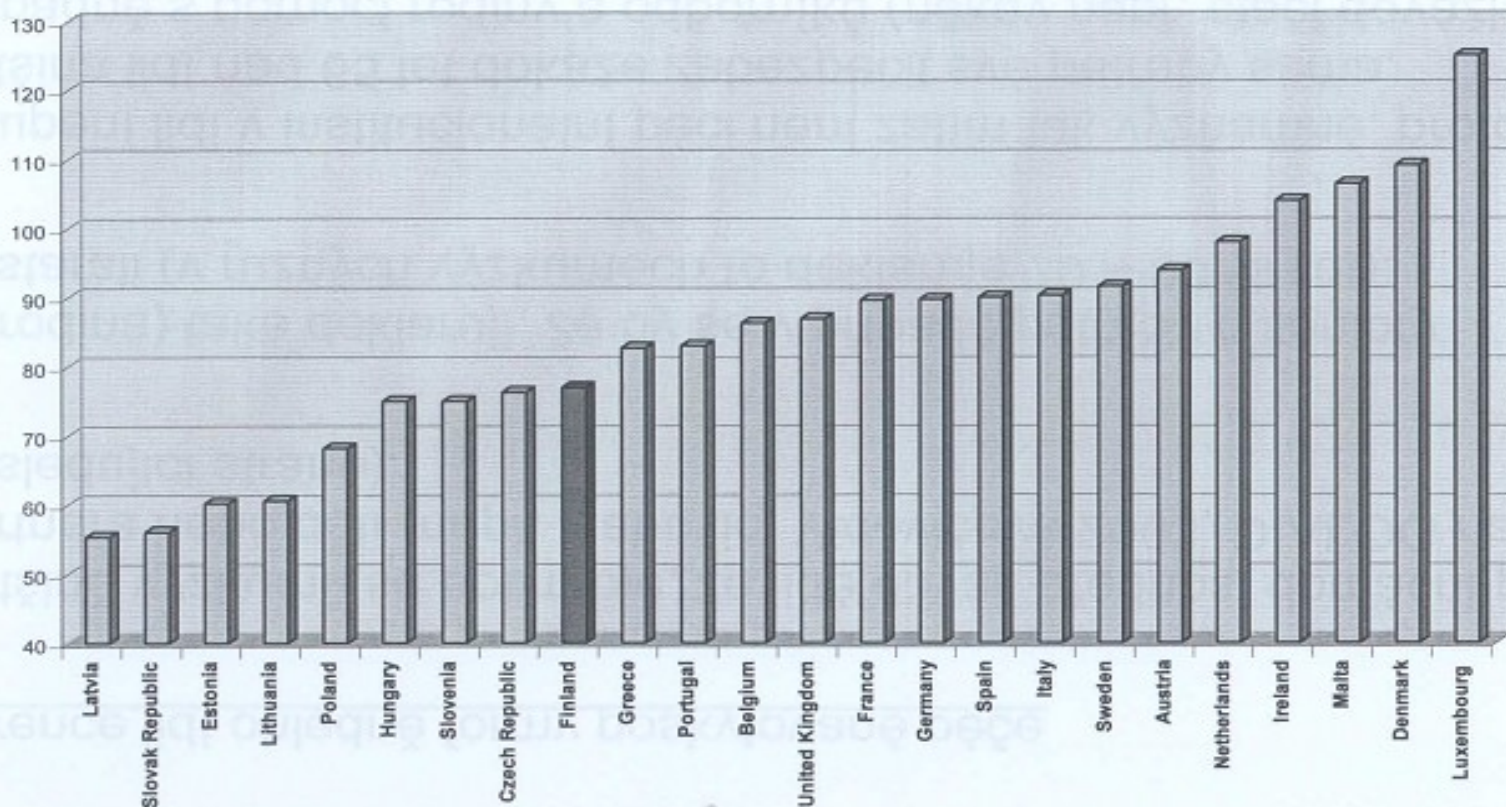
Mladí lidé spíše žijí v menších bytech (domech) než lidé starší a jsou s velikostí bydlení také méně spokojeni. V roce 2009 bylo téměř 30 procent domácností v přeplněných bytech (Eurostat, data SILC 2009 podle indikátorů EU). + více než 50 % v chudých domácnostech.

V ČR je v průměru 1,4 pokoje na osobu (2003), ale u lidí do 34 let to je jen 1,1 a u lidí nad 65 let 1,8 – role demografické struktury je větší než role příjmu – existují velké disproporce mezi počtem osob a pokojů.

SPP, SRP, VPL 136 Rodinná politika – přednáška č. 11

Kvalita bydlení (obytná plocha) – Housing statistics in EU (2004)

Průměrná celková podlahová plocha existujících bytů v zemích EU
(v m²/byt)



SPP, SRP, VPL 136 Rodinná politika – přednáška č. 11

Finanční dostupnost (nového) bydlení

Při pořízení bydlení lidé často preferují vlastnické bydlení před bydlením nájemním (bez nájmu, větší jistota, vztah k vlastnictví), ale takové bydlení pro ně není často finančně dostupné.

Problém s finanční dostupností bydlení je v řadě zemí Evropy zvláště ve velkých městech, kde je nedostatek bytů i volné půdy => zvyšují se ceny. Svou roli může hrát také přestavba dřívějších nájemních levných bytů v urbanistických čtvrtích na luxusní bydlení.

Nájemní vs. vlastní bydlení pro mladé rodiny (Lux 2010)

SPP, SRP, VPL 136 Rodinná politika – přednáška č. 11

Cena a finanční dostupnost získání bydlení

Podle dat MMR ceny starších bytů v letech 2008-2010 od 8000 Kč (Ústecký region) po 48 000 Kč (Praha) za m². (Jihomoravský 26 000 Kč, Brno 32 000). Méně u RD, ale větší plocha.

Nové bydlení v roce 2009 3 122 000 Kč RD a 2 037 000 Kč BD.

V ČR ceny bydlení v letech 2004-2007 skokově rostly, nyní mírný pokles (2008-2010).

Ceny bydlení v nových zemích EU rostly výrazně rychleji než v EU 15. V ČR rostou také ceny bydlení proporcionálně rychleji ve velkých městech než v malých (růst 2005-2007 minimálně o 40 %).

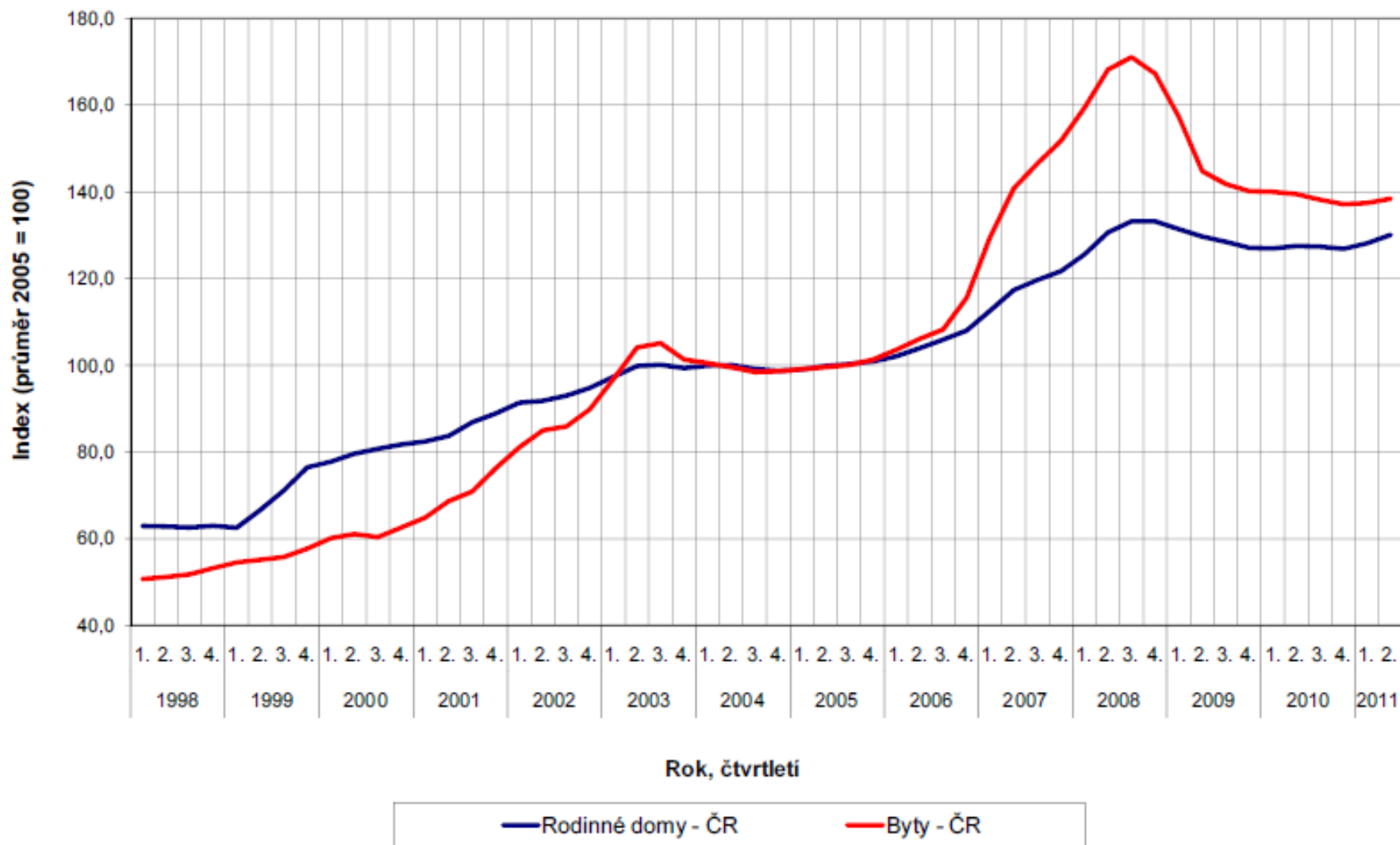
Základní indikátory dostupnosti:

1) tzv. P/I (Price to Income) = cena nemovitosti / roční příjem = 3,7 v ČR – 7,6 v Praze = 205 % (Lux a kol. 2009).

2) celková zátěž spojená s pořízením bydlení – také jako „Lending Multiplier“ (celkové náklady pořízení bydlení / čistý roční příjem u těch, kdo by získali úvěr =) zátěž > 3) – v ČR pro 90+ procent domácností.

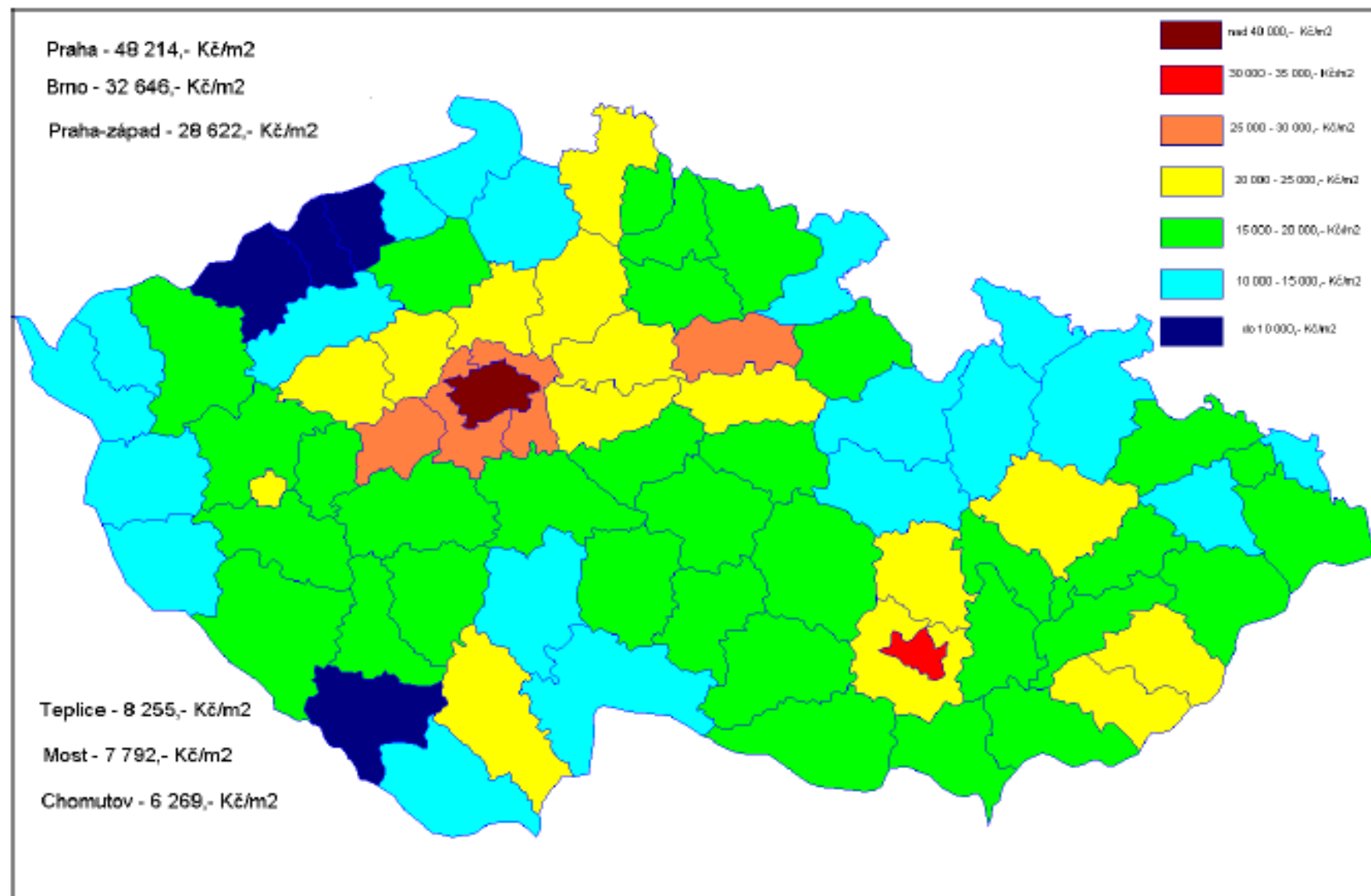
SPP, SRP, VPL 136 Rodinná politika (zdroj ČSÚ 2011)

Cenový index: byty vs. rodinné domy



Ceny starších bytů - okresy (2008–2010)

cena za m²



SPP, SRP, VPL 136 Rodinná politika – přednáška č. 11

Finanční dostupnost stávajícího / nájemního bydlení

Další otázkou je schopnost platit dlouhodobé náklady na bydlení (Standardy 2003). Uvádí se, že náklady na bydlení by měly být max. v podmínkách ČR do 25 (30 závažné) procent rodinného rozpočtu + někdy se odečte příspěvek na bydlení = tzv. indikátorový přístup = míra zatížení (v západní Evropě se uvádí průměrně tak 25 procent). Celkové průměrné náklady na bydlení byly v ČR 21-23 procent příjmu domácností (nezaměstnaní, důchodci 28 procent).

Nájemné (kdo platí) tvoří asi 21 % čistých příjmů v domácnostech zaměstnanců ale více než 35 % v domácnostech důchodců (MMR 2010). Skokový růst nájemného v posledních letech. Výdaje na nájemné v nájemních bytech jako podíl celkových výdajů rostou = 48 %.

Overburden = 40 % viz níže

Někdy také jako referenční přístup (vezme se příkladová rodina a zhodnotí se její situace) nebo reziduální přístup (je-li dost to dost na základní potřeby, co zbude po odečtení nákladů na bydlení).

Pro část lidí představují náklady na bydlení značnou zátěž (především pro rodiny s více dětmi, nízko-příjmové domácnosti, lidi žijící ve velkých městech a lidi bydlící v bytech s tržním nájemným).

	Total population	Owner occupied, with mortgage or loan	Owner occupied, no outstanding mortgage or housing loan	Tenant - market price	Tenant - reduced price or free
EU-27	12.1	8.8	5.7	25.5	11.7
Euro area	11.8	7.8	3.1	22.4	7.1
Belgium	8.7	2.5	2.9	30.6	12.7
Bulgaria	7.2	3.6	6.3	38.1	11.4
Czech Republic	8.9	10.1	6.0	23.2	14.0
Denmark	24.4	23.1	16.8	29.7	.
Germany
Estonia	4.4	11.5	1.9	20.9	6.3
Ireland	4.0	2.3	1.2	21.9	1.8
Greece	22.1	10.5	13.6	67.0	3.6
Spain	10.9	14.7	3.3	40.6	10.3
France	3.4	1.2	0.5	10.0	4.9
Italy	7.5	7.7	2.6	27.4	8.9
Cyprus	2.4	2.4	0.2	17.2	0.4
Latvia	8.6	14.6	7.2	14.1	11.9
Lithuania	5.5	12.2	3.9	23.4	10.9
Luxembourg	3.7	0.8	0.2	13.3	4.6
Hungary	8.9	16.4	5.2	44.0	14.5
Malta	3.5	4.6	2.7	36.5	2.9
Netherlands	13.1	12.2	4.5	17.6	5.9
Austria	5.1	1.2	1.4	12.4	6.4
Poland	8.2	6.0	7.4	32.8	8.7
Portugal	6.3	8.2	2.3	19.6	4.7
Romania	15.5	8.9	14.9	56.5	26.8
Slovenia	3.9	9.2	2.6	13.1	5.3
Slovakia	9.4	32.3	7.0	13.4	9.6
Finland	4.4	3.2	2.2	11.4	7.4
Sweden	9.6	3.9	9.7	20.1	28.9
United Kingdom	16.3	10.2	8.3	40.7	26.3
Iceland	8.5	9.0	4.9	13.3	5.8
Norway	10.9	9.7	5.8	28.2	14.6
Switzerland	12.6	7.8	.	17.0	11.9

Source: Eurostat (online data codes: ilc_lvho07c and ilc_lvho07a)

SPP, SRP, VPL 136 Rodinná politika – přednáška č. 11

Sociální bydlení – je určeno především lidem, kteří si nemohou zajistit bydlení jinými prostředky.

2 modely (pojetí) sociálního bydlení (Kemeny 1995):

Duální model: sociální bydlení je velmi omezené, jen pro nejvíce znevýhodněné domácnosti (UK, Irsko).

Jednotný model: sociální bydlení je mnohem rozšířenější (není zacílený jen na ty nejchudší), počet soukromě vlastněných bytů a domů je nízký (Dánsko ve 20. století).

V ČR se dnes někdy pro první využívá pojem 1) „obecní nájemní sektor“. Druhou variantou je 2) Soukromý „neziskový nájemní sektor“ – investoři a provozovatelé takového nájemního bydlení nejsou státní instituce ale soukromé subjekty se státní podporou za podmínky zachování obecné prospěšnosti (nákladové nájemné – bez zisku).

Lze uplatnit dvě definice – a) parametry bytu a b) účel bytu – v ČR se uplatňují částečně obě.

Dostupnost sociálního nájemního bydlení

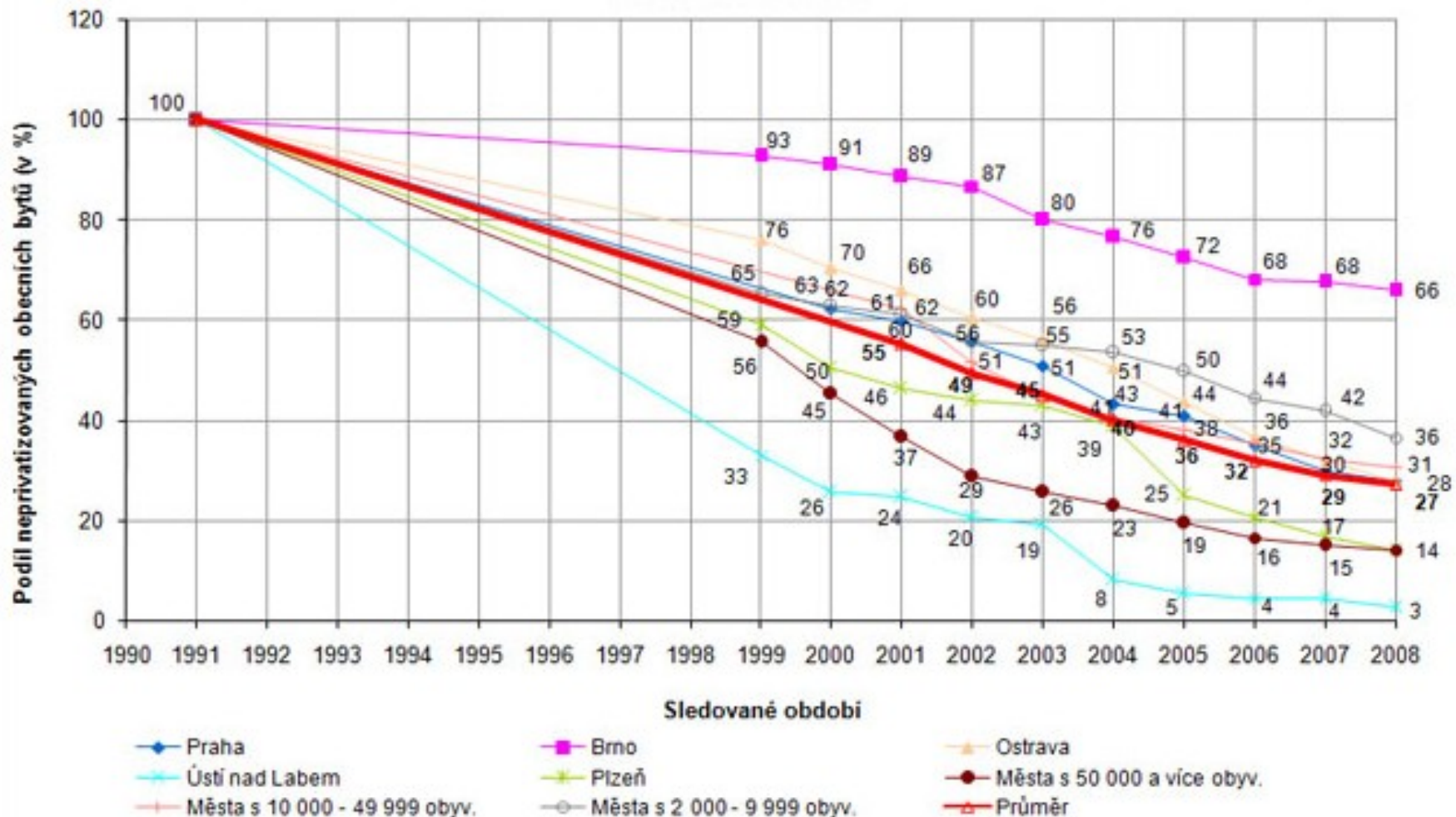
Problémem zemí střední a východní Evropy je nízký počet „sociálních“ nájemních bytů, což mimo jiné souvisí s tím, že tyto byty byly privatizovány (většinou lidem, kteří v nich bydleli za velmi nízkou cenu) (původně se uvádí 37 procent nájemních bytů v roce 1991). V České republice je rozhodnutí o privatizaci těchto bytů v kompetenci místních samospráv (legislativou o kompetenci obcí v oblasti bytové politiky je mj. zákon o obcích).

Regulace nájemného v České Republice prakticky skončila.

Problematická je dostupnost tržního nájemního bydlení (Mikezsová a kol. 2009) Ohrožení jsou zvláště důchodci, nezaměstnaní, samoživitelé a nízko-příjmové (zaměstnané) rodiny s dětmi.

SPP, SRP, VPL 136 Rodinná politika – přednáška č. 11

Postup privatizace obecního bytového fondu ve sledovaných městech
v letech 1991 - 2008



SPP, SRP, VPL 136 Rodinná politika – přednáška č. 11

Veřejná bytová politika – je cílenou strategií pro oblast bydlení

Bytová politika není přímo v kompetenci EU, ale jednotlivých národních států,

Možnost státu zasahovat do oblasti bydlení je ale legislativou EU omezena např. uplatněním principu de minimis = podpora malého rozsahu (ochrana hospodářské soutěže) nebo tzv. 2. energetická směrnice EU (EPDBII).

EU poskytuje prostředky na renovaci bydlení ze strukturálních fondů 2007-2013 (ne na výstavbu). Je mj. reakcí na velmi špatnou kvalitu bydlení v některých nových členských zemích (EU 10+2).

V ČR je bytová politika v kompetenci MMR. Zasahuje do kompetence dalších ministerstev (např. MPSV, MF, MŽP). Problémem je velká roztržitost kompetencí a množství překrývajících se forem podpory.

Koncepce bytové politiky „Koncepce bydlení ČR do roku 2020“ z roku 2011.

SPP, SRP, VPL 136 Rodinná politika – přednáška č. 11

Základní (obecné) cíle bytové politiky

- 1) Zajistit dostatečné množství bytů (fyzická dostupnost bydlení)
- 2) Zajistit, aby tyto byty byly (v přiměřené formě) dostupné pro celou populaci (OSN 1996, 2000). Především jde o finanční dostupnost bydlení pro mladé rodiny, jednočlenné domácnosti s dětmi a seniory.
- 3) Zajistit aby bydlení mělo dostatečnou kvalitu (mj. Eurofound 2006) - např. chybí základní příslušenství a předměty, přeplněnost bydlení, špatné okolí a životní prostředí, infrastruktura.
- 4) Zajistit bydlení také pro specifické kategorie. Mj. problém prostorové segregace obyvatelstva, chráněné byty (zdravotně postižení, senioři), domy na půl cesty, vstupní byty (nemají-li přístup k bydlení, např. po výkonu trestu).

SPP, SRP, VPL 136 Rodinná politika – přednáška č. 11

Cíle bytové politiky v České Republice (koncepce 2011)

Bydlení je soukromý statek, ale veřejné zásahy jsou v některých případech odůvodněné.

Cíle bytové politiky v České Republice

- 1) Dostupnost přiměřeného bydlení: vyváženost forem podpory, zvýšení dostupnosti bydlení pro cílové skupiny, snižování nákladů spojených s bydlením, pomoc při živelných pohromách.
- 2) Vytváření stabilního prostředí pro oblast bydlení: stabilita financování (důraz na revolving tedy půjčky a garance), snížení finančního zatížení, stabilní právní úprava pro veřejnou i soukromou oblast, zvyšování transparentnosti (informace), jednoznačné vymezení kompetencí
- 3) Trvalé zvyšování kvality bydlení: snižování investičního dluhu (dluh v kvalitě bydlení), kvalita vystavěného prostředí (architektura), zvyšování kvality vnějšího prostředí

SPP, SRP, VPL 136 Rodinná politika – přednáška č. 11

Dvě základní hlediska bytové situace (Příkryl 1995). Nastává zde ideový i věcný rozpor, protože přílišný důraz na jedno z hledisek může vést k potlačení toho druhého.

„pokud bude poptávka nepodložená kupní silou v rámci zjištěné potřeby bytů uspokojena dotacemi ve velké míře, může to při značném rozsahu dotací vést k nedostatku zdrojů, nízké a klesající efektivnosti“

Existuje obava, že státní podpora může mít negativní vliv v tom, že narušuje trh, např. zvedá cenu bydlení (lidé jsou díky státní podpoře za byt ochotní zaplatit za bydlení více) – týká se zvláště tzv. poptávkových nástrojů vs. může (mělo by to) zvyšovat dostupnost.

SPP, SRP, VPL 136 Rodinná politika – přednáška č. 11

„bude-li potřeba bytů uznána jen v rozsahu koupěschopné poptávky, a rozdíl se bude zvyšovat, hrozí sociální kolaps s následnou náročnou rekonverzí. Výsledně tudíž opět nízká efektivnost rozvoje bydlení“

- Čistý trh s byty (bez intervence) nemůže zajistit dostupné bydlení pro všechny, kdo ho potřebují
- Specificky ohroženými kategorie jsou mladí lidé, lidé ve velkých městech a paradoxně někdy také střední třída
- Dostupnost bydlení má další závažné sociální konsekvence (porodnost, sociální vyloučení, nízká mobilita obyvatelstva a prostorová segregace)

Náklady na bydlení by z hlediska 3 strany (zřejmě státu) neměly znamenat pro domácnosti přílišné zatížení (Maclean, Williams 1990, Lux 2002).

SPP, SRP, VPL 136 Rodinná politika – přednáška č. 11

Nástroje bytové politiky - existují dva základní typy opatření.

Podpora poptávky po bydlení – tím, že se zvyšuje příjem potřebných domácností se zvyšuje i jejich schopnost udržet si bydlení (např. příspěvek na bydlení). Není to příliš efektivní nástroj pro podporu výstavby nových bytů – zvyšuje tedy především finanční dostupnost bydlení.

Výhodou je možnost adresnosti podle výše příjmu a poměrně vysoká pružnost při změně příjmu. Je to ale administrativně náročné.

Podpora nabídky bydlení – podpora výstavby nových bytů, modernizace bytů, nájemné je stanoveno níže než je skutečná tržní cena – zvyšuje tedy především fyzickou dostupnost bydlení

SPP, SRP, VPL 136 Rodinná politika – přednáška č. 11

Nástroje bytové politiky v ČR (Lux a kol. 2003, upraveno)

Strana nabídky

- 1) Veřejná podpora výstavby nových bytů + podpora výstavby technické infrastruktury
- 2) Regulace nájemného (v sociálním i běžném nájemním bydlení).
- 3) Mířená alokační a nájemní politika v sociálním bydlení (sociální bydlení k těm, co ho potřebují)
- 4) Stavba domů a bytů zvláštního určení (podpora stavby), např. domů pro seniory
- 5) Renovace bydlení (působí na kvalitu, na nabídku působí nepřímo...)

SPP, SRP, VPL 136 Rodinná politika – přednáška č. 11

Nástroje bytové politiky v ČR (Lux a kol. 2003, upraveno)

Strana poptávky

- Příspěvek na bydlení, doplatek na bydlení
- Možnost odpočtu úrokových splátek z daňového základu a úroková dotace,
- Příspěvek ke stavebnímu spoření,
- Státní úvěry pro mladé rodiny určené na bydlení

Strana nabídky a poptávky

- Kvalitní legislativní vymezení (např. nájemní vztahy...)
- Informovanost o situaci v oblasti bydlení
- Opatření pro případ živelných událostí
- Investice do obytného prostředí

SPP, SRP, VPL 136 Rodinná politika – přednáška č. 11

Nástroje bytové politiky - existují dva základní typy opatření.

Historicky se v zemích západní Evropy využívaly oba způsoby – od devadesátých let 20. století byl spíše odklon k podpoře poptávky a důraz na tržní řešení bytové politiky. Dnes částečně návrat zpět k podpoře nabídkových nástrojů.

Oba způsoby (nabídka, poptávka) mají poněkud jiné efekty (není univerzální řešení), záleží vždy na nastavení jednotlivých nástrojů podle cíle a podle cílové skupiny (nízko-příjmoví, střední třída atd.).

Jedním z principů nové koncepce státu v oblasti bydlení je vyvážená míra podpory všem formám bydlení (Koncepce 2011)

SPP, SRP, VPL 136 Rodinná politika – přednáška č. 11

Výstavba nových bytů

Stát má zájem částečně podporovat výstavbu nových bytů. Jedná se především o byty družstevní, které jsou zde ovšem vnímány jako byty nájemní. Stavět by neměly pouze obce, ale také veřejně prospěšné společnosti.

Vláda zřídila tzv. „Státní fond rozvoje bydlení“ (od roku 2000), který disponuje prostředky na výstavbu, opravy bydlení a vytváření technické infrastruktury (zasíťování).

Státní podpora výstavby sociálně nájemních bytů (stovky milionů Kč ročně)

Podle koncepce 2011 bylo 2005-2010 postaveno 7681 nájemních bytů (výrazně pokleslo po roce 2006).

Stát poskytuje mladým lidem nízko-úrokové (2 %) půjčky na bydlení = i na výstavbu (do výše 300 000 Kč) – tzv. úvěr 300. Je ovšem nutné splnit zákonem stanovené podmínky (věk obou partnerů do 36 let a manželství nebo děti).

SPP, SRP, VPL 136 Rodinná politika – přednáška č. 11

Renovace bydlení

Průměrné stáří bytu je 42,5 roku (v průměru EU) (MMR). Podpora renovace bydlení – kromě zvyšování kvality bydlení má vliv také na prodloužení životnosti nemovitostí.

Odhaduje se, že by celkově vyžadovala až 500 miliard Kč (Koncepce 2011). Možnost využít prostředky strukturálních fondů EU. Ročně se opraví jen kolem 1 % domů, jež by to potřebovaly (Koncepce 2005).

Dlouhodobě fungují program jako je PANEL (opravy statiky, zateplování z důvodu tepelné úspory) pro snazší přístup k úvěrům (záruka, dotace na úhradu úroků), byl rozšířen na nepanelové domy. V období 2005-2010 bylo rekonstruováno cca 335 tisíc bytů za celkem 9,1 miliardy korun. =) program „Nový panel“.

Program Zelená úsporám (zateplování bytů), z emisních povolenek
Dále opatření na renovaci okolního prostředí (regenerace sídlišť),
podpora venkova atd.

Celkové výdaje státu (renovace+výstavba+půjčky) jsou 2 miliardy v roce 2009 a 3 miliardy v roce 2010.

SPP, SRP, VPL 136 Rodinná politika – přednáška č. 11

(De)regulované nájemné

Celkově (díky odprodejům a konci regulace) byty s regulovaným nájemným dnes již tvoří tak velkou část bytového fondu (posledních 300 000 skončí 2012).

Některé analýzy ukázaly, že v bytech s regulovaným nájemným bydlí jen o něco méně lidí s nadprůměrnými příjmy než těch, kdo mají příjmy podprůměrné (celkově kolem 8-12 procent domácností ve všech decilech příjmového rozložení). =) příspěvek na bydlení.

Dnes mapa obvyklých cen bydlení pro tzv. smluvní nájemné + možnost obrátit se na soud.

Stavební spoření

Zavedeno v roce 1993. V absolutní hodnotě podpora stavebního spoření neustále rostla – z 2,3 miliardy v roce 1996 na téměř 16 miliard v roce 2005 na 11,7 miliardy v roce 2010 (snížena státní podpora). Tvoří významnou část státních výdajů na bydlení.

Dnes je sjednáváno na 6 let, s 10 procentní státní podporou (státní podpora max. 2000 Kč) + již nejsou osvobozeny úroky od daně

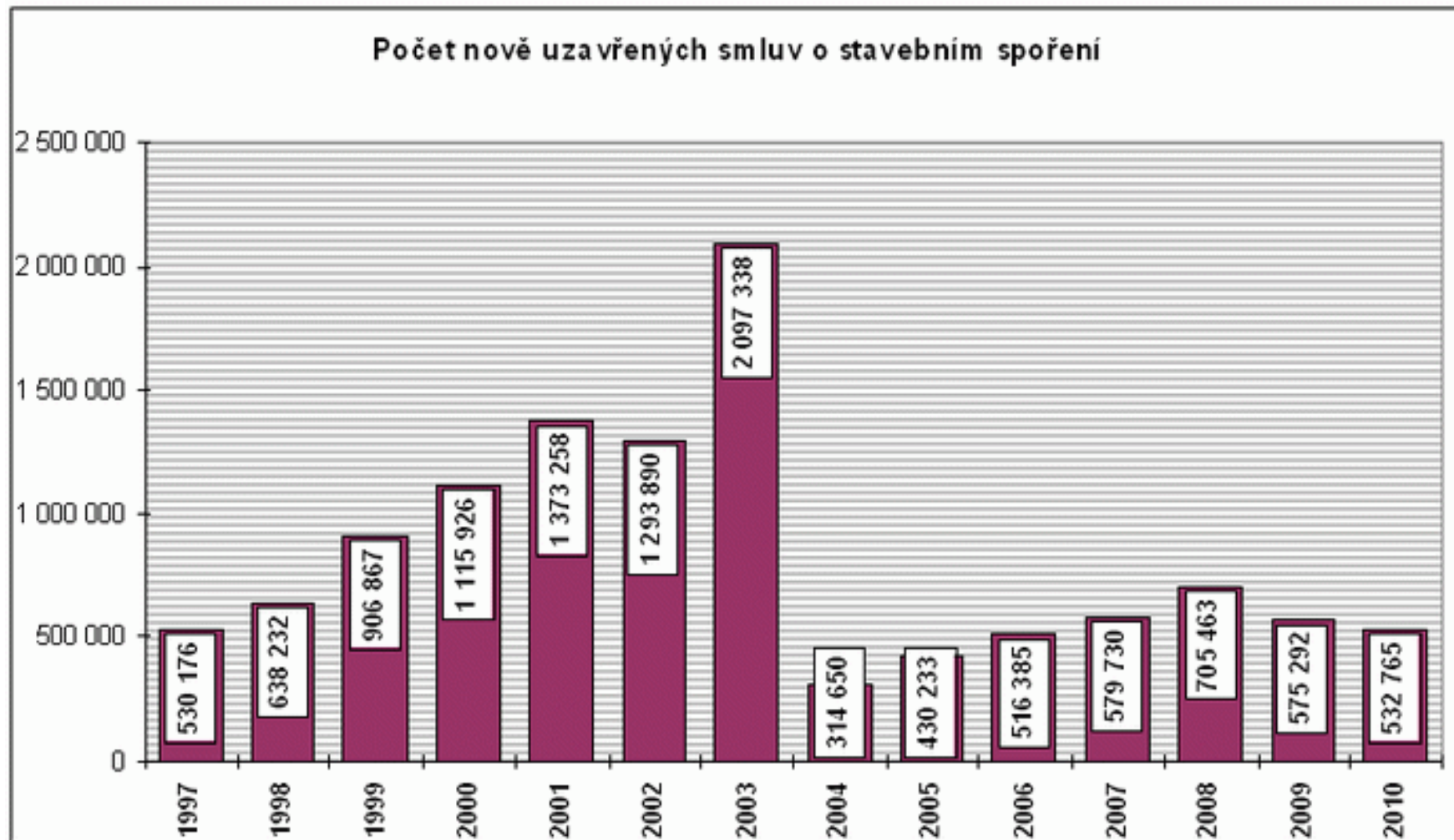
Výhodou stavebního spoření je, že programy se státní účastí motivují lidi k vytváření úspor (celková úroveň úspor je v ČR v mezinárodním srovnání nízká).

Problémem ale je, že prostředky často nejsou využívány na bydlení (mj. i proto, že existuje značný rozdíl mezi cenou bydlení a možností získané podpory, proto je vhodnější spíše na vybavení nebo rekonstrukce).

Částečně změna v posledních letech. V roce 2010 činily úvěry ze stavebního spoření 68 procent celkově naspořených prostředků (MMR). (až jeden milion lidí splácí).

SPP, SRP, VPL 136 Rodinná politika – přednáška č. 11

Stavební spoření



Využívání hypotéčních úvěrů

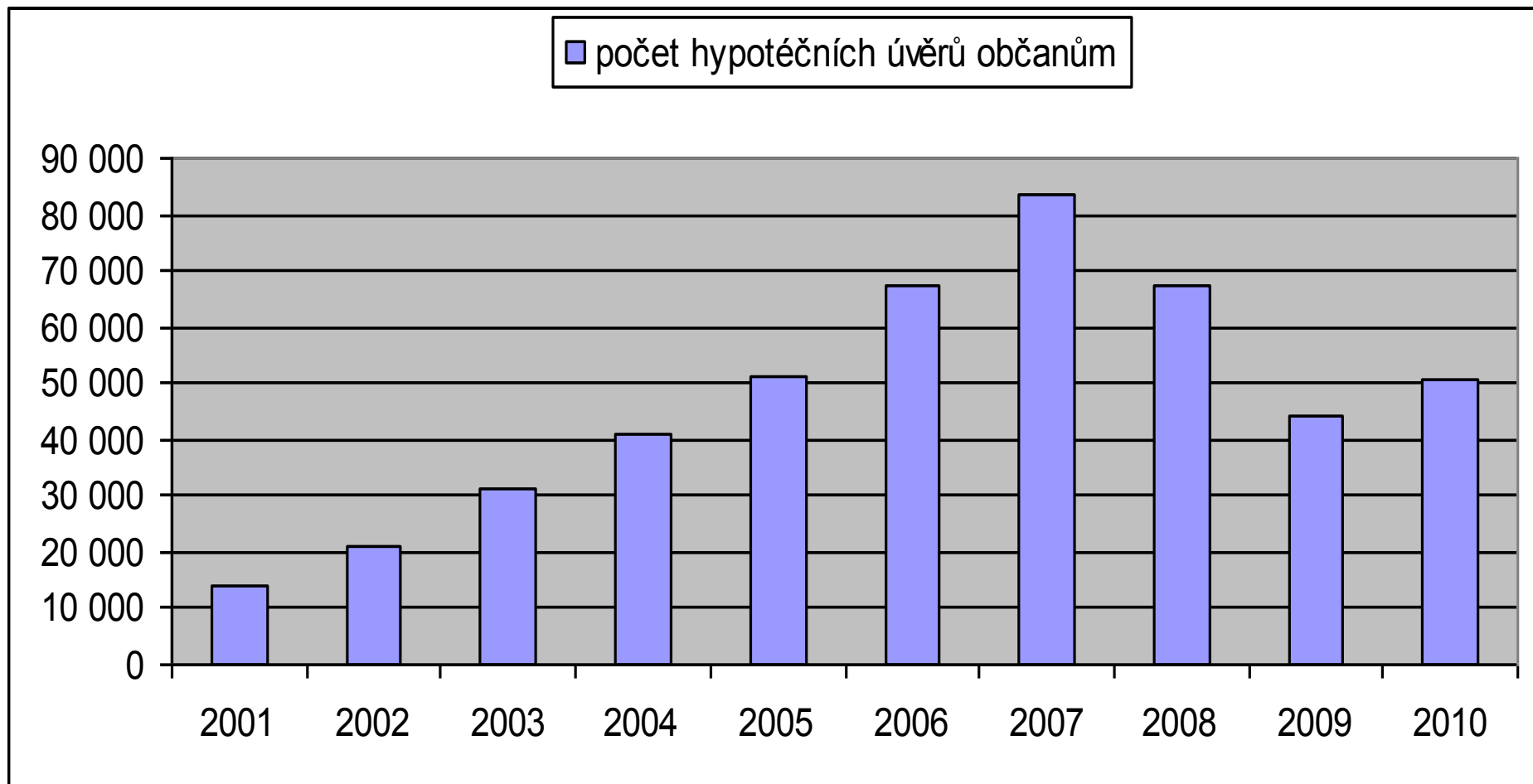
Možnost použít hypotéku (2003) k dosažení bydlení využívá v EU velmi rozdílné procento lidí. V Dánsko 51 procent obyvatel bydlí ve vlastním domě s využitím hypotéky, V Rakousku 21 procent, v ČR jen 4 procenta, prakticky společně s některými východními zeměmi nejméně v Evropě (Eurofound 2006) - nárůst od roku 2007.

- * Státní podpora hypoték podle výše úrokové sazby (je-li pod 5 %, tak se nepřiznává).
- * V ČR existuje státní podpora ve formě možnosti odečtu (odečitatelné položky až 300 000 Kč) při podávání daňového přiznání (je omezeno podmínkami).

Sunega (2002) vypočítal, že vlastnické bydlení na základě hypotéky je (při zachování životního minima a určité rezervy) dostupné pouze pro 10 procent domácností s nejvyššími příjmy – to se ale příliš netýká mladých rodin =) může to být významné riziko.

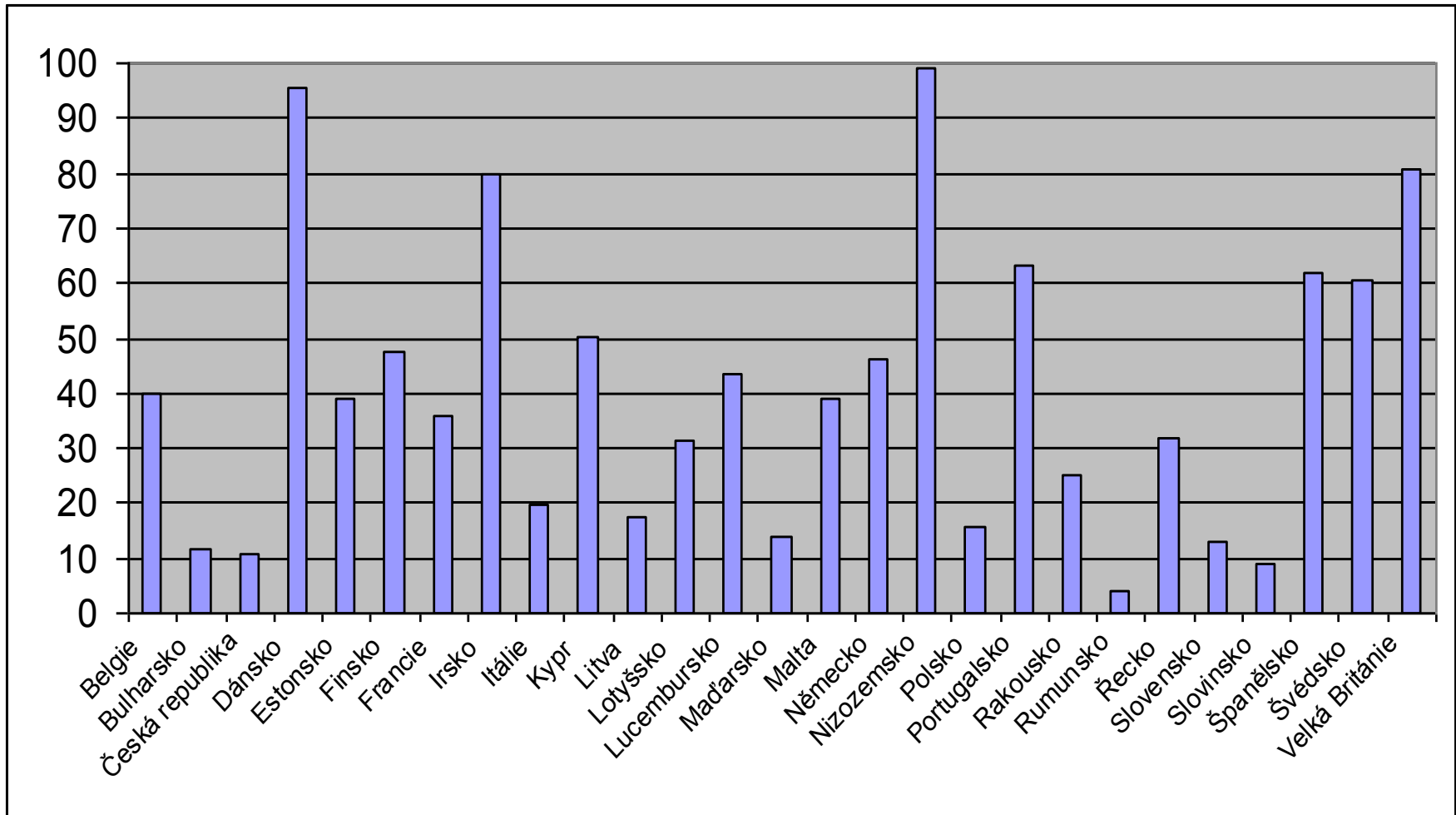
Lux a kol. (2003) na základě částečné analýzy také prokázali, že tuto formu podpory čerpají především lidé s nadprůměrnými příjmy =) není to vhodný nástroj pro celkové řešení bytové situace.

Využívání hypotéčních úvěrů



SPP, SRP, VPL 136 Rodinná politika – přednáška č. 11

Využívání hypotečních úvěrů



SPP, SRP, VPL 136 Rodinná politika – přednáška č. 11

Příspěvek na bydlení

Je jedním ze základních nástrojů bytové politiky. Jedná se o dávku systému SSP. Touto dávkou stát přispívá na náklady na bydlení bez ohledu na to, zda jde o byt obecní, družstevní, v soukromém vlastnictví nebo bydlení ve vlastním domě.

Nárok na příspěvek na bydlení má vlastník či nájemce bytu přihlášený v bytě k trvalému pobytu, jestliže 30 % (v Praze 35 %) příjmů rodiny nestačí k pokrytí nákladů na bydlení a zároveň těchto 30 % (v Praze 35 %) příjmů rodiny je nižší než příslušné normativní náklady stanovené zákonem (např. 8157 Kč pro 2 osoby ve městě nad 100 000 obyvatel).

Problémem příspěvku na bydlení může být non-take up (tj. lidé, kteří by na něj měli nárok o něj vůbec nežadají).

Omezení pobírání příspěvku na 84 měsíců.

Doplatek na bydlení

SPP, SRP, VPL 136 Rodinná politika – přednáška č. 11

Problémy bytové politiky v předchozím období

- roztržitost nástrojů,
- nejasné kompetence,
- přílišný důraz na vlastnické bydlení,
- diskutovaná legislativa, chybějící definice sociálního bydlení,
- nedostatečné monitorování,
- chybějící evaluace výsledků (nikoli výstupů)

Příležitosti

- + revolving, přímá finanční návratnost státní podpory bydlení
- + měřitelné cíle a odpovídající nástroje
- + princip přiměřenosti v bydlení