

Sociální politika

Téma:

Bytová politika



FSS MU Brno, 2010

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

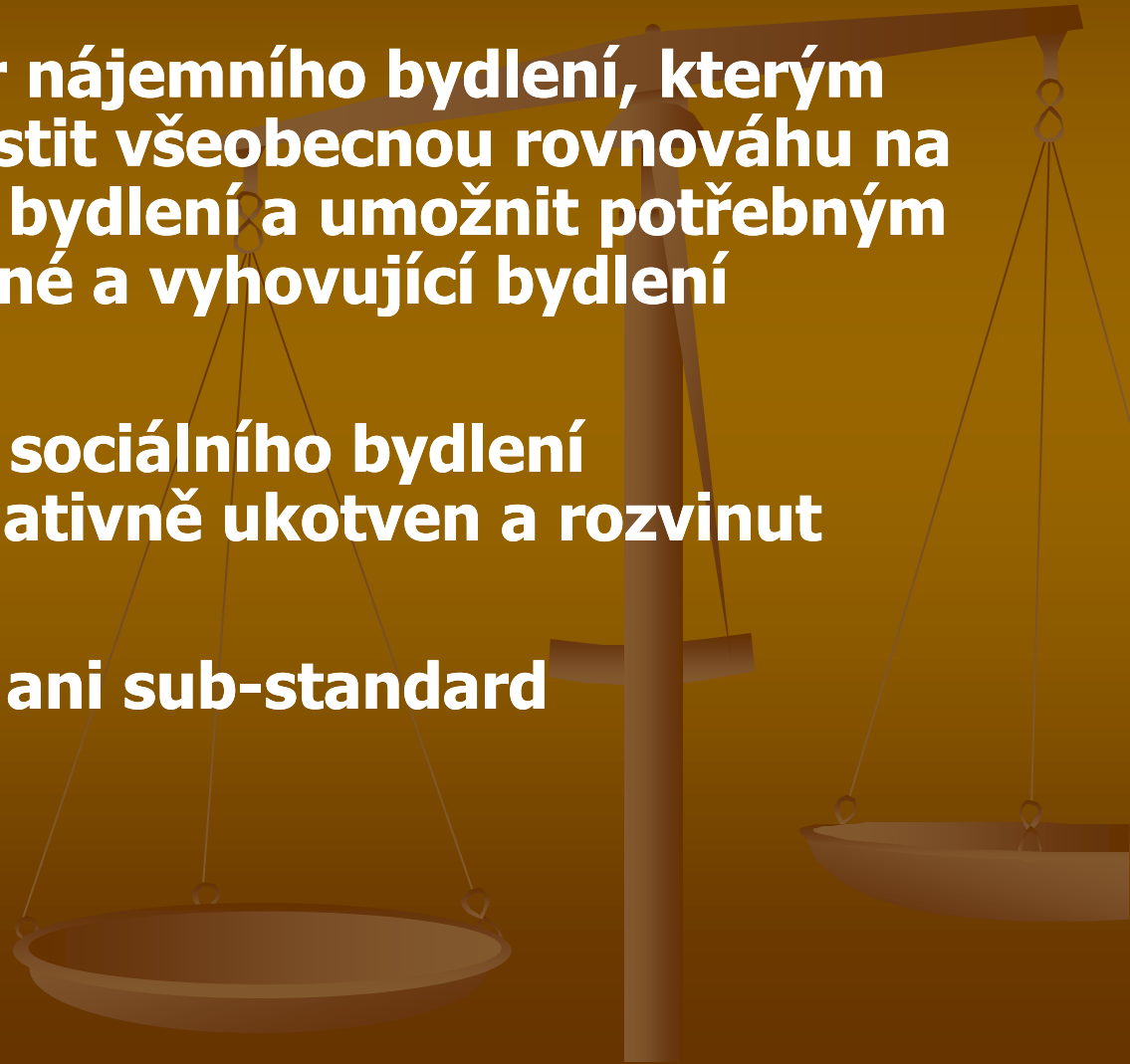
- Nástroje strany nabídky
- Nástroje strany poptávky

Dle formy

- Legislativní nástroje
- Finanční nástroje

AD 5) Sociální bydlení

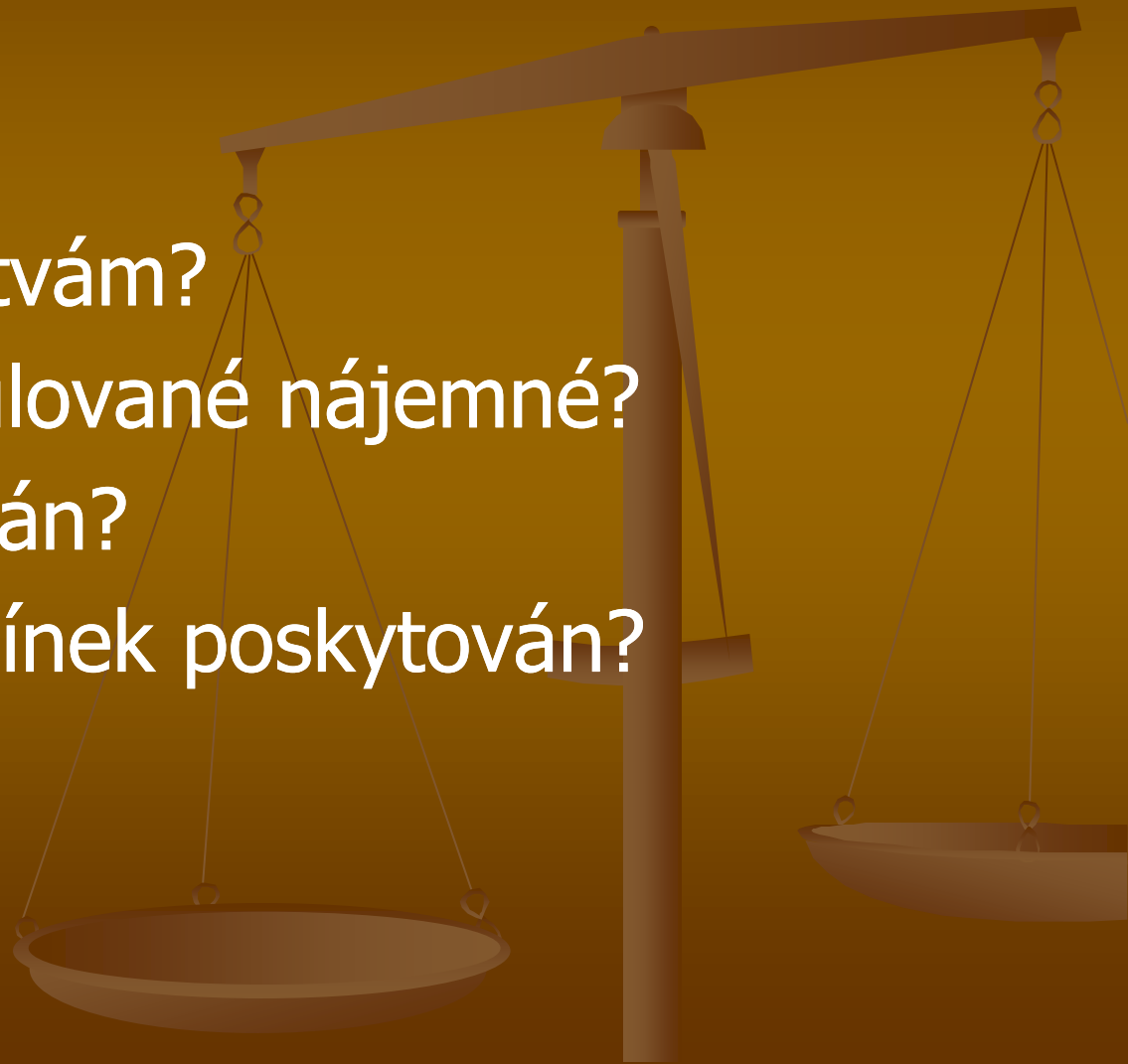
- **Specifický sektor nájemního bydlení, kterým se stát snaží zajistit všeobecnou rovnováhu na trhu s nájemním bydlení a umožnit potřebným skupinám důstojné a vyhovující bydlení**
- **V ČR není sektor sociálního bydlení dostatečně legislativně ukotven a rozvinut**
- **Nejde o nad- ale ani sub-standard**



Sociální bydlení

Otázky:

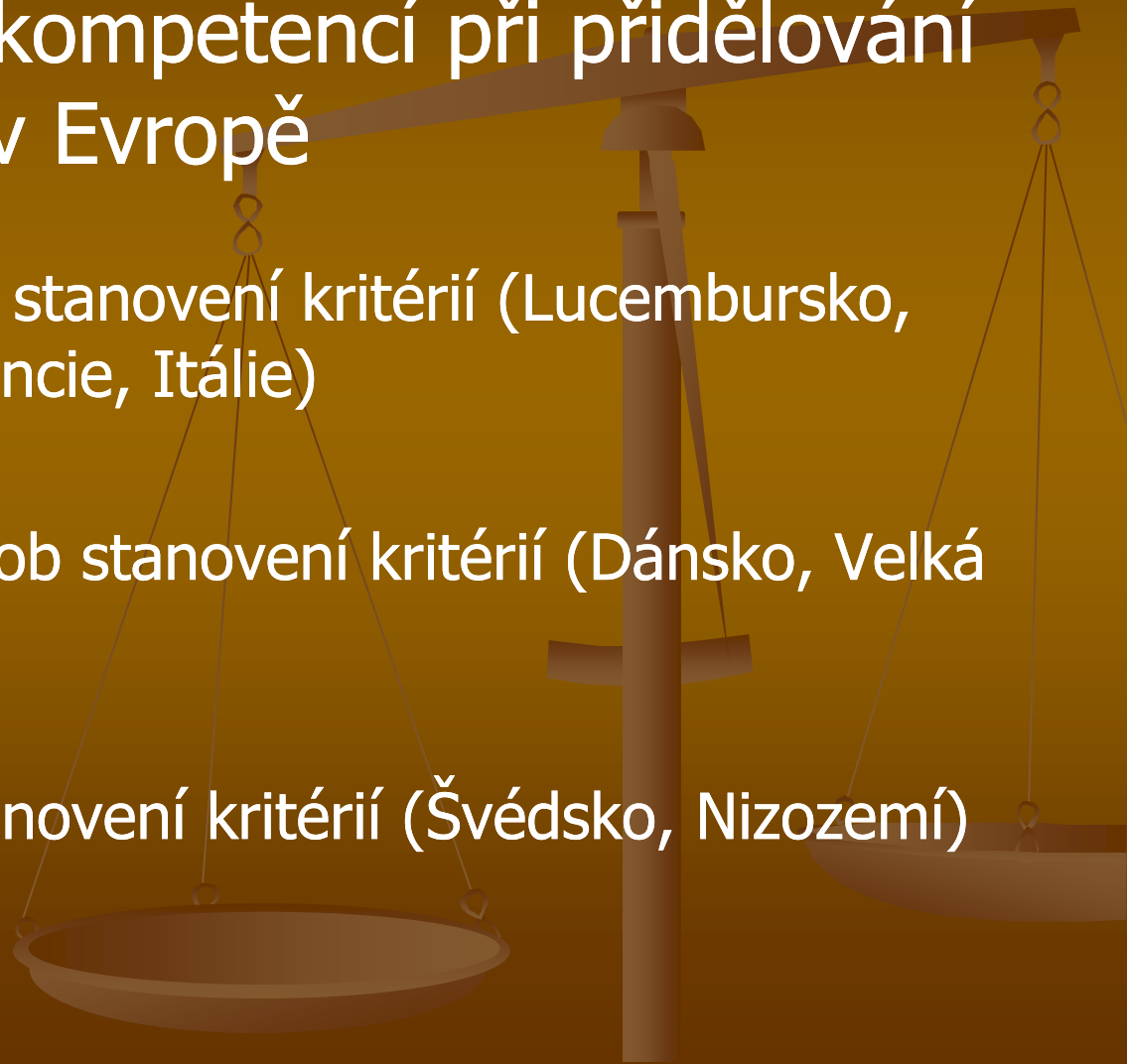
- Jak širokým vrstvám?
- Jak vysoké regulované nájemné?
- Z čeho financován?
- Za jakých podmínek poskytován?



Sociální bydlení

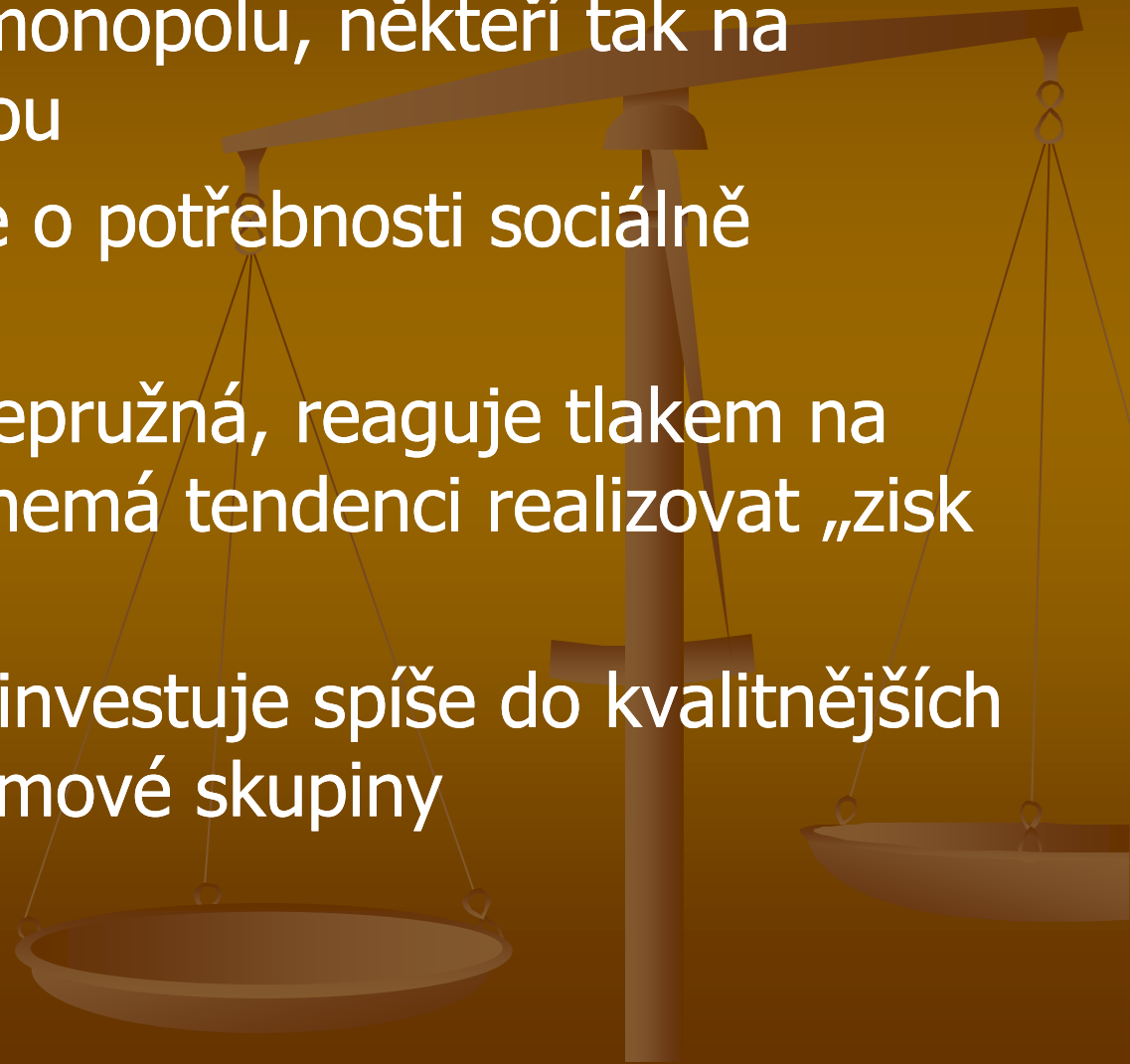
Modely rozdělení kompetencí při přidělování sociálních bytů v Evropě

- Centralistický způsob stanovení kritérií (Lucembursko, Německo, Belgie, Francie, Itálie)
- Decentralistický způsob stanovení kritérií (Dánsko, Velká Británie, Irsko)
- Specifický způsob stanovení kritérií (Švédsko, Nizozemí)



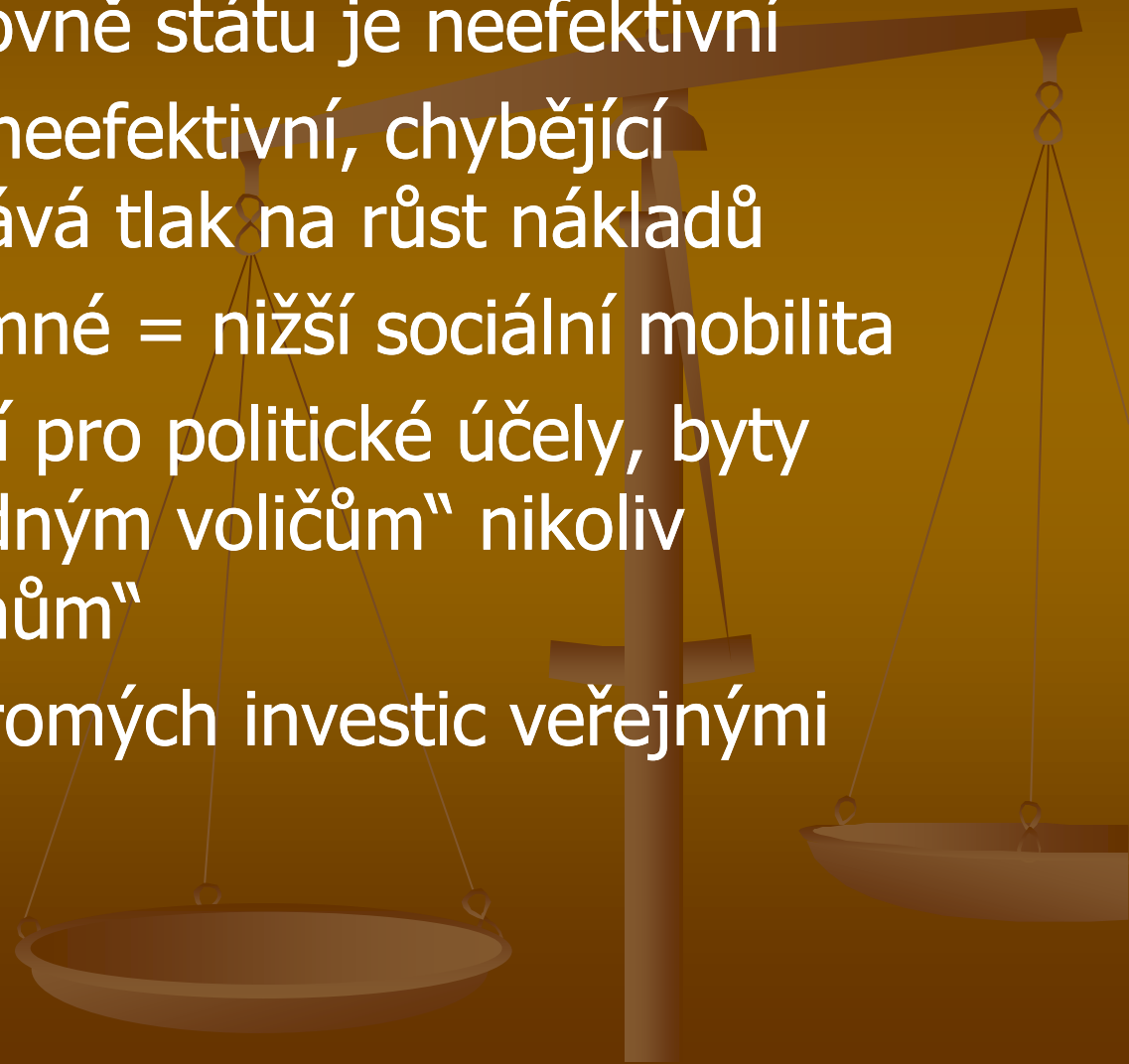
Sociální bydlení – proč by se měl stát angažovat v jeho výstavbě?

- Volný trh vede k monopolu, někteří tak na bydlení nedosáhnou
- Stát má informace o potřebnosti sociálně slabých
- Nabídka bytů je nepružná, reaguje tlakem na zvýšení cen (stát nemá tendenci realizovat „zisk z nedostatku“)
- Soukromý kapitál investuje spíše do kvalitnějších bytů pro vyšší příjmové skupiny



Sociální bydlení – proč by se v jeho výstavbě stát angažovat neměl?

- Alokace bytů z úrovně státu je neefektivní
- Produkce bytů je neefektivní, chybějící konkurence vyvolává tlak na růst nákladů
- Nižší netržní nájemné = nižší sociální mobilita
- Nebezpečí zneužití pro politické účely, byty rozdělovány „vhodným voličům“ nikoliv „potřebným občanům“
- Vytěsňování soukromých investic veřejnými



Ad 6) Příspěvek na bydlení

- ▶ Dávka, kterou se stát snaží zvýšit příjmy vybraných cílových sociálních skupin a tím jim pomoci dosáhnout na možnosti přiměřeného bydlení
- ▶ Postupně vytlačuje „sociální bydlení“

Příspěvek na bydlení – proč jej využívat? Jaké má výhody ve srovnání s realizací „soc. bydlení“?

- ▶ Efektivnější a operativnější
- ▶ Stimuluje poptávku, tím i nabídku
- ▶ Adresný, cílený (tj. pro potřebné)
- ▶ Stimuluje k vyhledání přiměřeného bydlení
- ▶ Přenosný, nenarušuje pracovní mobilitu
- ▶ Flexibilní (rychlá reakce na změnu finančních/majetkových podmínek domácností)


Příspěvek na bydlení – proč být opatrní při jeho realizaci? Co snižuje efektivitu tohoto nástroje bytové politiky?

- ▶ Růst cen (nabídka na rostoucí finanční možnosti poptávky reaguje zvyšováním cen bydlení)
- ▶ Vysoké administrativní náklady
- ▶ Protistimulační efekt (riziko „pasti 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						
			potraviny, 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
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
2005	9 466	8 041	1 653	548	1 549	588	812	850	357
2006	10 218	8 794	1 781	590	1 701	674	914	899	384
2007	10 987	9 204	1 885	600	1 754	709	818	972	418

Zdroj: ČSÚ, 2008

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 1996-2008)

Kraj	1996	2002	2006	2007	2008
Hl. m. Praha	5 789	13 369	20 466	18 930	19 405
Středočeský	11 925	22 141	32 942	32 547	34 022
Jihočeský	5 484	12 212	15 084	15 564	15 698
Plzeňský	5 542	8 706	9 676	9 887	9 683
Karlovarský	1 529	3 094	3 981	4 026	4 167
Ústecký	3 131	5 986	7 314	8 074	8 910
Liberecký	3 152	4 840	6 187	6 233	6 469
Královéhradecký	4 013	5 455	6 924	7 236	7 713
Pardubický	3 417	5 226	7 525	8 157	8 043
Vysočina	4 192	7 587	8 113	8 103	7 965
Jihomoravský	8 790	14 381	20 177	19 758	19 401
Olomoucký	5 311	8 255	10 283	10 681	11 122
Zlínský	5 191	7 272	8 354	x	8 984
Moravskoslezský	7 260	11 085	11 799	13 073	14 534

Zdroj: ČSÚ, 2009

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)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Dokončené	23,7	25,2	24,8	27,3	27,1	32,3	32,9	30,2	41,3	38,4
Zahájené	32,9	32,4	29	33,6	36,5	39,0	40,4	43,8	43,8	43,5
Rozestavěné (stav ke konci roku)	112,5	118,8	121,7	129,6	139,1	146,8	155,2	168,8	171,0	176,1
Obytná plocha dokončených bytů (v tis. m ²)	x	1720	x	x	x	2 211	2 310	2 167	2 934	2 918

Zdroj: ČSÚ, 2009