

# Politika bydlení

Ing. David Slavata, Ph.D.

Materiály byly zpracovány v rámci projektu: CZ.11.3.119/0.0/0.0/16\_013/0003093 „Zvýšení znalostí a dovedností vysokoškolských studentů v oblasti implementace veřejných politik v České republice a Polsku a zlepšení jejich uplatnitelnosti na trhu práce“

Projekt je spolufinancován z prostředků EFRR v rámci programu INTERREG V-A Česká republika – Polsko prostřednictvím Fondu mikroprojektů 2014 - 2020 v Euroregionu Silesia

## Definice politiky bydlení

Politika bydlení je soubor metod postupů a nástrojů, kterými se snaží vláda dosáhnout stanovených cílů v oblasti bydlení.

# Základní typy bytových politik

- Sociálně demokratický model
- Korporativistický model
- Liberální model
- Rudimentární model

## Sociálně demokratický model

- Dominantní je podpora nájemního bydlení
- Veřejná kontrola bydlení
- Bydlení je poskytováno veřejným sektorem

## Korporativistický model

- Dominantní je podpora pracujících
- Sociální spravedlnost
- Vyvážená podpora všech segmentů bydlení (nájemní, vlastnické, družstevní)

# Liberální model

- Důraz na individuální řešení problému
- Důraz na trh
- Testované dávky
- Význam soukromého neziskového sektoru

## Rudimentární model

- Neexistence podpor
- Neexistují instituce zaměřené na tuto oblast
- Problém bydlení je řešen na úrovni domácností

# Rozdělení bytových politik podle administrativního zajištění

- Centralizovaná (Francie)
- Částečně decentralizovaná (Německo, Španělsko, Itálie)
- Plně decentralizovaná (Belgie)



# Administrativní zajištění bytové politiky v ČR

- Vláda (Ministerstvo pro místní rozvoj)
- Kraje
- Obce

# Funkce Ministerstva pro místní rozvoj

***Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) je na základě Kompetenční zákona ve znění pozdějších předpisů „ústředním orgánem státní správy ve věcech ... politiky bydlení, rozvoje domovního a bytového fondu a pro věci nájmu bytů a nebytových prostor ...“.***

**\*Kompetenční zákon** je zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, kterým se určují jednotlivé ústřední orgány a upravuje jejich působnost.

## Ministerstvo pro místní rozvoj:

- spravuje finanční prostředky určené k zabezpečování politiky bydlení a regionální politiky státu,
- koordinuje činnosti ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy při zabezpečování politiky bydlení a regionální politiky státu.

## Podpora v oblasti bydlení je poskytována těmito resorty:

- Ministerstvem pro místní rozvoj (programy podpor MMR a Státního fondu podpory investic)
- Ministerstvem financí (stavební spoření, daňové úlevy)
- Ministerstvem životního prostředí a Státního fondu životního prostředí (Program Nová zelená úsporám) Ministerstvem práce a sociálních věcí (sociální dávky na bydlení: příspěvek na bydlení, doplatek na bydlení, příspěvek na zvláštní pomůcku)
- Ministerstvem vnitra (zabezpečení integrace azylantů)

## Základní statistické údaje

Rok	1991	2001	2011	2021
Domů (mil.)	1,86	1,96	2,15	2,35
Obydl. bytů (mil.)	3,70	3,82	4,10	4,48
Domů/1000 obyv.	181	192	203	223
Bytů/1000 obyv.	359	374	368	426



PŘEKRAČUJEME HRANICE  
 PRZEKRACZAMY GRANICE  
 2014—2020



EVROPSKÁ UNIE / UNIA EUROPEJSKA  
 EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ  
 EUROPEJSKI FUNDUSZ ROZWOJU REGIONALNEGO

# Charakteristika trhu s bydlením v ČR

***Vlastnické bydlení se po rozsáhlé privatizaci bytového fondu, která po roce 1989 proběhla i na úrovni obcí, stalo hlavní typem držby nemovitostí.***

Přechod České republiky k tržní ekonomice po roce 1989 zahrnoval rozsáhlou privatizaci bytového fondu. Obce, které se potýkaly s přísnou regulací nájmu a nedostatkem finančních i lidských zdrojů k zajištění údržby bytů, větší část svého bytového fondu privatizovaly.

- ✓ Ve městech jsou tyto faktory dále posíleny rychlým růstem počtu obyvatel, který odráží migraci z vesnických oblastí a ze zahraničí.
- ✓ Ke zvyšování cen nájmu a zmenšujícímu se bytovému fondu dostupnému pro místní obyvatele rovněž přispěl rozvoj cestovního ruchu a s ním spojené intenzivnější využívání platforem pro krátkodobé pronájmy.

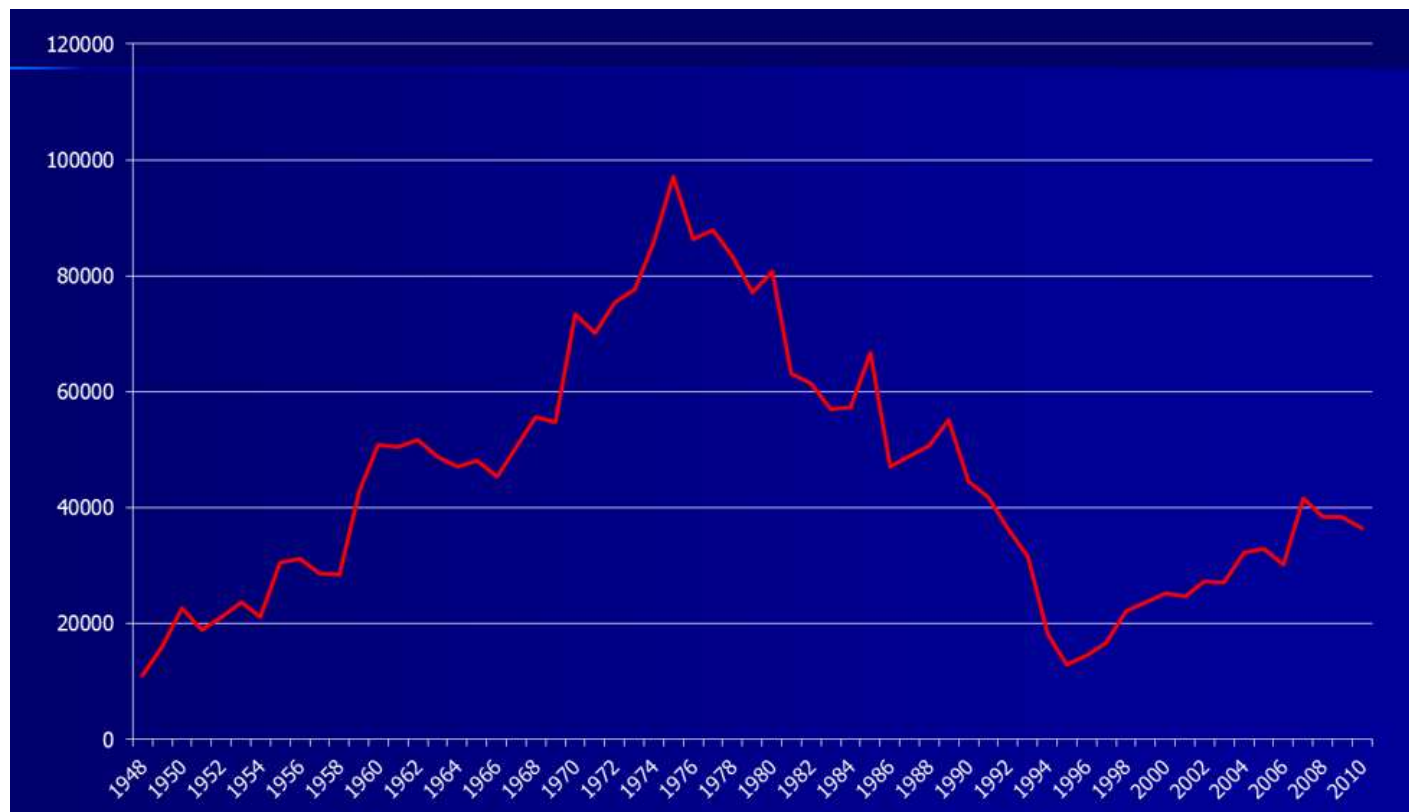
***Podobně jako v mnoha jiných zemích je v ČR silná poptávka po bydlení hlavně ve městech. Ta je navíc poháněna mnoha faktory, jako je například silný ekonomický růst a růst reálných mezd před rokem 2020, příznivé podmínky poskytování hypoték, změny ve struktuře domácností a stárnutí obyvatelstva.***

- ✓ Ve městech jsou tyto faktory dále posíleny rychlým růstem počtu obyvatel, který odráží migraci z vesnických oblastí a ze zahraničí.
- ✓ Ke zvyšování cen nájmu a zmenšujícímu se bytovému fondu dostupnému pro místní obyvatele rovněž přispěl rozvoj cestovního ruchu a s ním spojené intenzivnější využívání platforem pro krátkodobé pronájmy.

## Koncepce bytových politik v 90. letech

- Podpora nové bytové výstavby
- Konstruktivní vady panelové výstavby
- Vysoká role obcí v rámci nové bytové výstavby
- Čistý přírůstek bytového fondu je minimální
- Neexistence developerských aktivit
- Neatraktivnost bytové výstavby pro soukromý sektor

# Bytová výstavba v letech 1948 - 2010



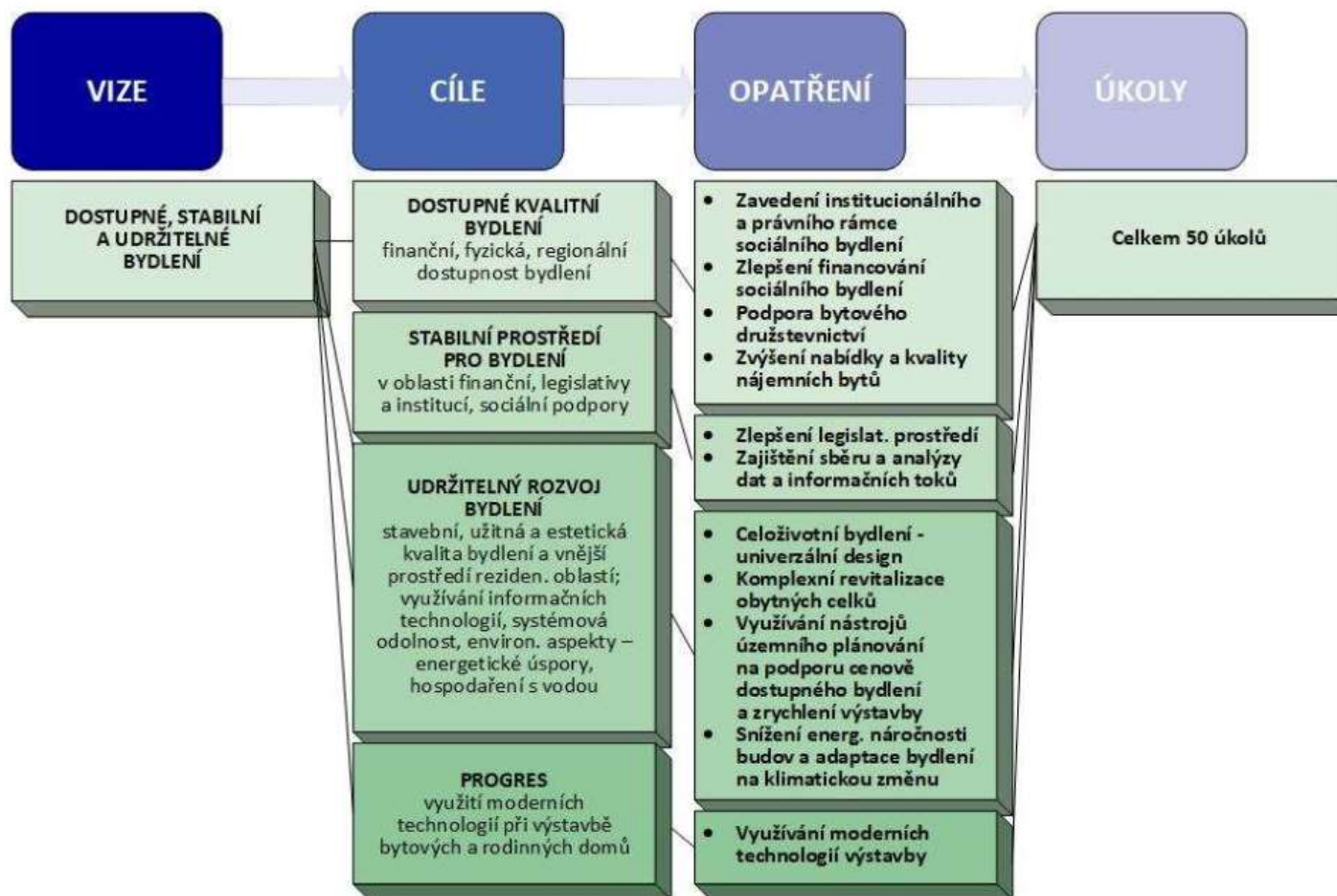
# Koncepce bydlení České republiky 2021+

***Koncepce bydlení České republiky 2021+ představuje strategický dokument, který stanovuje podobu rozvoje státní bytové politiky po roce 2021.***

- Jsou v ní deklarovány záměry státu na zvýšení podpory dostupnosti bydlení a také kroky, prostřednictvím kterých chce stát dosáhnout vytyčených cílů.
- Hlavním smyslem je identifikace problémových oblastí v bydlení, ve kterých jsou nutné státní intervence, a stanovení vhodné kombinace nástrojů, které povedou ke zvýšení obecné dostupnosti bydlení pro všechny segmenty společnosti.

Východiskem Koncepce je premise, že zajištění bydlení je v základu **osobní odpovědností jednotlivce**. **Posláním státu je vytvářet stabilní prostředí** podporující motivaci všech aktérů na trhu s bydlením k jejich osobní aktivitě a zároveň vhodnými prostředky **pomoci těm, kteří si z objektivních důvodů nejsou schopni zajistit bydlení sami**. Tato premise vychází z evropského kontextu chápání bydlení, kdy **bydlení je založené na sociálně tržním hospodářství** a je **privátním statkem dlouhodobé spotřeby, který je obchodovaný na trhu**.

*Bydlení není tedy ze své podstaty statkem veřejným, avšak je základní lidskou potřebou ovlivňující kvalitu života, jejíž uspokojení je v zájmu soudržné společnosti a udržitelného ekonomického růstu. Naopak neuspokojení potřeby bydlení vede k sociálním nerovnostem a posilování sociálního napětí.*





# Problematické oblasti bytové politiky ČR

- zanedbanost bytových domů a jejich energetická náročnost
- vysoké zatížení některých domácností výdaji na bydlení a nižší dostupnost některých forem bydlení, překážky na trhu bydlení
- omezené finanční zdroje na provádění bytové politiky
- kompetenční roztržitost a nízká stabilita nástrojů bytové politiky
- nedostatečné zdroje aktuálních dat

S přístupem k dostupnému bydlení má mnoho českých domácností problém obzvláště ve městech. Ceny nemovitostí v České republice rostou rychleji než disponibilní příjem domácností. To se týká zejména českých měst, ve kterých ceny nemovitostí rostou často rychleji než celostátní průměr. Vzhledem k tomu, že rostou i ceny nájmu a jejich nabídka je relativně omezená, nabízí trh soukromého nájemního bydlení pro lidi obtížně hledající dostupné bydlení jen málo alternativ.

Překážky na trhu bydlení znamenají, že některé zranitelné skupiny zůstávají v bydlení s nižším standardem. Vzhledem k tomu, že soukromé nájemní na tržní úrovni se pro mnoho českých domácností staly nedostupnými a nabídka obecního sociálního bydlení je omezená, nezbývá mnoha domácnostem nic jiného, než zůstat v bydlení s nižším standardem, jako jsou např. ubytovny.

Poskytování sociálního bydlení neodpovídá potřebám všech nízkopříjmových a zranitelných domácností. Sociální bytový fond v České republice je příliš malý a nestačí uspokojovat poptávku všech nízkopříjmových a zranitelných domácností, a obce se při zvyšování nabídky potýkají s problémy. Kromě toho mají obce plnou autonomii při rozhodování o tom, jak bytový fond ve svém vlastnictví využijí

Dávky na bydlení jsou k dispozici, ale některé domácnosti, které by na ně měly nárok, o ně nežádají, protože o jejich existenci možná nevědí, administrativní proces jejich přidělování je příliš komplikovaný a nedávné úpravy vzorce pro výpočet příjmu při posuzování nároku vše ještě více zkomplikovaly.

Obce většinou nemají rámec bytové politiky na místní úrovni a koordinace v této oblasti mezi jednotlivými obcemi je i nadále omezená.

Bytový fond v českých městech je často zastaralý a potřebuje úpravy z hlediska energetické náročnosti. V posledních letech sice došlo ke zkvalitnění tepelných izolací budov a systémů vytápění, ale energetická náročnost v České republice zůstává ve srovnání s dalšími zeměmi OECD i nadále vysoká.

Česká města se potýkají s trvalým nedostatkem nabídky bydlení. Na vysokou a stále rostoucí poptávku po bydlení v českých městech zatím strana nabídky nezareagovala dostatečně. Stavební činnost je stále na úrovni jako před rokem 2009 a územní ani regulační plánování nesměřují výstavbu bytů tam, kde by byla nejvíce potřeba.

# Pandemie COVID-19 a politika bydlení ?

Pandemie posílila nutnost řešení existujících problémů v oblasti bytové politiky v ČR.

- nedostatečná nabídka bydlení
- zvýšení nejistoty spojené s bydlením v českých domácnostech

Aby lidé nemuseli začít opouštět své domovy, přijala česká vláda v situaci probíhající pandemie covidu-19 řadu nouzových opatření.

- odklad splátek hypoték, což je jedno z nejčastějších podpůrných opatření zaváděných v zemích OECD, které pomohlo zmírnit urgentní problémy spojené s dostupností bydlení

Ke zmírnění problémů spojených s dostupností bydlení a využití bydlení jako nástroje pro vytváření udržitelnějšího a inkluzivnějšího městského prostředí pro období po covidové krizi může vláda i místní samospráva v České republice využít **přímé i nepřímé nástroje**.

- ✓ **Přímé nástroje** jsou zaměřeny konkrétně na dostupnost bydlení a jedná se například o poskytování sociálního bydlení a dávek na bydlení.
- ✓ **Nepřímé nástroje** mohou nabídku a dostupnost bydlení ovlivnit rovněž prostřednictvím stavebních předpisů, regulačních plánů, územního plánování a fiskálních nástrojů.

## AKTUÁLNÍ POČINY

- ✓ **Zákon o dostupnosti bydlení a o změně některých zákonů**
- ✓ **Zlepšení financování sociálního bydlení - příprava IROP 2 na programové období 2021–2027, jehož součástí bude oblast Sociální infrastruktura v rámci specifického cíle 4.2 s aktivitou „Sociální bydlení“**

# Nemovitostní bublina v ČR?

## *Hypoteční bublina*

Ceny nemovitostí jsou v jedné nebo více regionálních oblastech **nadhodnocené**.

## *Nemovitostní bublina*

**Převís poptávky nad nabídkou:**  
Silná poptávka po nemovitostech způsobí, že **tržní cena vysoce překoná ceny nemovitostí**.

***cena nemovitosti < tržní cena nemovitosti***

Problém nastává v okamžiku, kdy **hypotéka byla zajištěna ve výši tržní ceny nemovitosti**.

**Příklad:**

➤ **hypoteční bublina v USA v letech 2007 a 2008**

V okamžiku, kdy pak pomínou důvody pro takto silnou poptávku, **bublina praská a dochází k cenové korekci na trhu s nemovitostmi**.

# Příčiny vzniku silné poptávky po nemovitostech

## Snadná dostupnost peněz

- **Nízké úrokové sazby a lehce dostupné hypotéky** umožní nákupy nového bydlení

**Příklad:** Hypoteční sazby v ČR

## Malá regulace hypotečního trhu

- **Centrální banka** reguluje hypoteční trh, aby **komerční banky neposkytovaly hypotéku komukoliv**

**Příklad:** Zdraví finančního a hypotečního sektoru v ČR

## Investiční poptávka

- V ekonomice se nachází **velké množství peněz**, které nedokáže **investiční sektor efektivně umístit**

**Příklad:** Nemovitosti byly v ČR jedny z mála, které nabízely nejen dostatečné zhodnocení, ale také průběžný příjem díky pronájmu.

## Ekonomický růst

- **Ekonomická prosperita a rostoucí životní úroveň** díky plné zaměstnanosti na pracovním trhu

**Příklad:** Nákup nemovitosti na hypotéku a to buď první, určené k vlastnímu bydlení, tak i dalších, pro investiční účely

# Cenová korekce na trhu s nemovitostmi

Pro prasknutí nemovitostní bubliny teorie předpokládá, že dojde k růstu úrokových sazeb a také k ekonomickému útlumu.

- ✓ K prasknutí bubliny pak dojde v okamžiku, kdy se vyrovná poptávka po nemovitostech s nabídkou nemovitostí na trhu a začne docházet ke stagnaci či mírnému poklesu ceny.



# Děkuji za pozornost

**Ing. David Slavata, Ph.D.**

+420 602 504 964

[david.slavata@vsb.cz](mailto:david.slavata@vsb.cz)

[www.vsb.cz](http://www.vsb.cz)