

POLITIKA BYDLENÍ

Ing. Petra Chmielová, Ph.D.

VÝZNAM BYDLENÍ

- ▶ Bydlení je základní lidskou potřebou (hned za výživou) při uspokojování životních potřeb,
- ▶ vhodné bydlení umožňuje zvýšený rozvoj lidského potenciálu jako jednoho z významných faktorů pro rozvoj společnosti jako celku,
- ▶ způsob a úroveň bydlení jednotlivců i různých sociálních skupin patří mezi důležité ukazatele jejich sociální a kulturní úrovně.

BYTOVÁ POLITIKA

► Hlavní principy bytové politiky tvoří:

1. *ekonomická přiměřenost,*
2. *udržitelnost veřejných i soukromých financí,*
3. *odpovědnost státu za vytváření podmínek, které jednotlivcům umožní naplnění práva na bydlení.*

- Zahrnuje činnost soustavy státních orgánů a orgánů obcí, jejímž cílem je zabezpečit celkové podmínky pro uspokojování bytových potřeb lidí,
- při stanovení zásad bytové politiky je rozhodující, zda pokládáme bydlení za veřejný nebo soukromý statek,
- vláda naší republiky do roku 1989 pokládala bydlení spíše za veřejný statek nebo aspoň za smíšený veřejný statek.

Základní skupiny bytového fondu:

1. Sektor vlastnického bydlení

- nejlepší forma bydlení, která je však v poslední době čím dál tím méně dostupná,
- tento sektor tvoří cca 55 % bytového fondu.

2. Družstevní sektor

- výhodná kombinace vlastnického a nájemního bydlení,
- na jeho pořízení stačí 20-25 % jeho celkové ceny a zbytek ceny se platí měsíčními splátkami,
- tento sektor tvoří cca 17 % bytového fondu,
- platforma DoDružstva (viz www.dodruzstva.cz).

3. Soukromý nájemní sektor

- Byty v soukromém vlastnictví, které jsou pronajímány,
- tento sektor tvoří cca 2 % bytového fondu,
- výrazně ovlivněn v turisticky atraktivních městech pandemií COVID-19.

Základní skupiny bytového fondu:

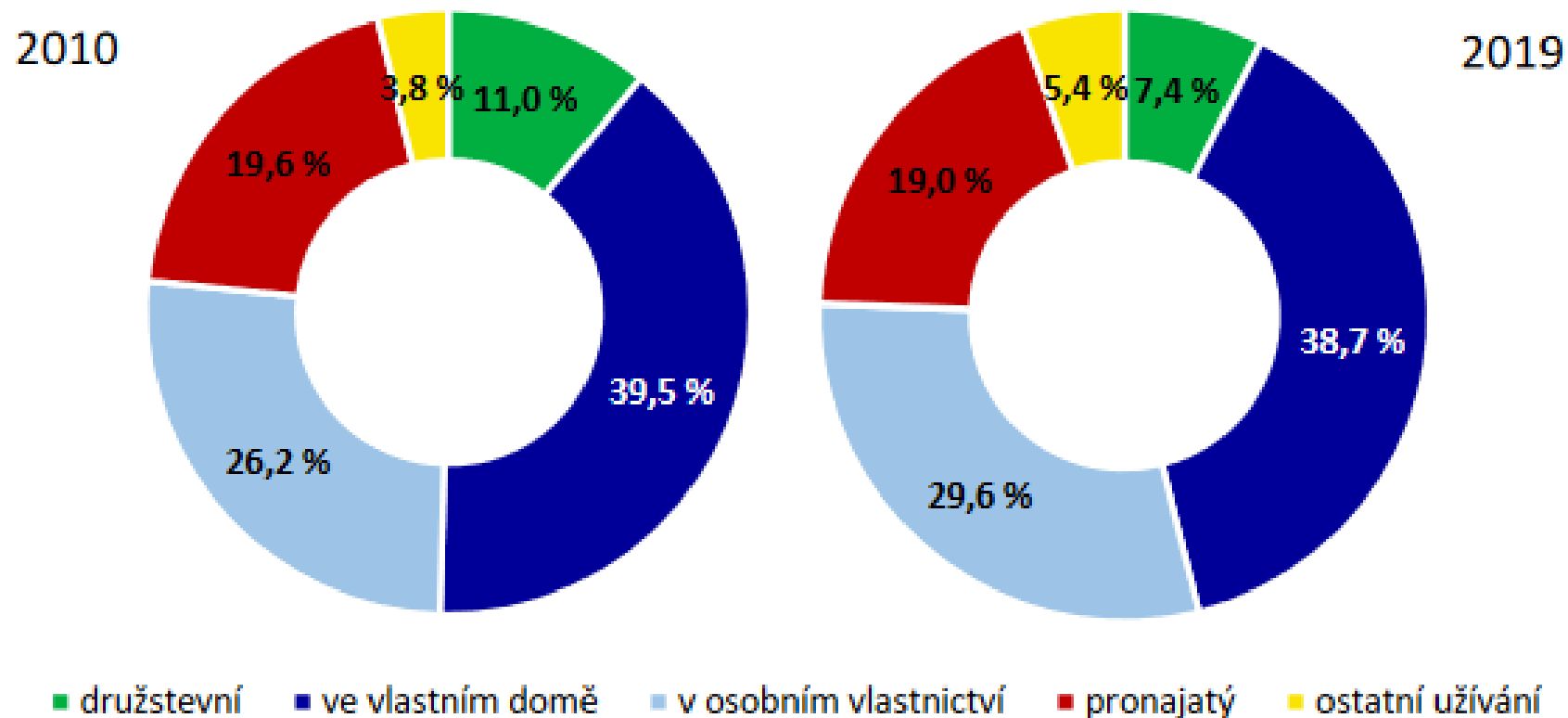
4. Obecní nájemní sektor

- tento sektor vznikl v roce 1991 většinou převodem tzv. státních bytů do vlastnictví obcí,
- jeho rozsah se postupně zmenšuje a tvoří asi již jen 17 % celkového bytového fondu,
- jde většinou o sektor ztrátový, a proto obce tyto byty postupně privatizují a ponechávají si jen nejnutnější počet bytů pro závažné sociální případy.

5. Neziskový nájemní sektor

- cílem tohoto sektoru je zabezpečit cenově přístupné nájemní bydlení pro domácnosti, které nemají předpoklady si pořídit vlastní byt,
- jde v podstatě o charitativní činnost, která u nás existuje zpravidla v podobě existence obecních nájemních bytů.

Byty podle právní formy užívání v bytě v roce 2010 a 2019



BYTOVÝ FOND ČESKÉ REPUBLIKY

- ▶ Podle výsledků sčítání lidu, domů a bytů, z roku 2011 zahrnoval bytový fond ČR celkem:
 - 4 756 572 bytů,
 - z toho 4 104 635 obydlených bytů,
 - 43,7 % v rodinných domech a 55 % v bytových domech.

NÁKLADY SPOJENÉ S BYDLENÍM

Vývoj cen nemovitostí

- ▶ Prodejní ceny všech nemovitostí (včetně cen stavebních pozemků) se od roku 2010 do roku 2018 téměř nepřetržitě zvyšovaly, přičemž nejvíce se zvýšily ceny bytů (44,4 %), bytových domů (39,1 %), stavebních pozemků (27 %) a poté rodinných domů (19,1 %).
- ▶ Cenový vývoj nemovitostí závisí na druhu nemovitosti, přičemž je výrazně determinován vývojem v jednotlivých lokalitách.
- ▶ V roce 2019 se zvýšily ceny nemovitostí oproti roku 2015 o 41,9 %, což byl druhý nejvyšší nárůst v rámci EU.

Hlavní faktory ovlivňující ceny nemovitostí

<i>Nabídkové faktory</i>	<i>Poptávkové faktory</i>	<i>Ostatní vlivy</i>
Schvalovací procesy	Výkonnost ekonomiky	Vliv médií
Technické předpisy při výstavbě nových bytů	Atraktivita regionů a pracovní příležitosti	Psychologie lidí
Územní plánování	Kupní síla obyvatelstva	Očekávání a nálada na trhu
Daňová politika	Demografické faktory	Zahraniční ekonomický vývoj
Ceny a dostupnost stavebních pozemků	Úrokové sazby a regulace centrální banky	Politický vývoj
Investiční náklady na výstavbu	Migrační toky	Válečné konflikty
Veřejná infrastruktura	Sdílená ekonomika	Přírodní vlivy
Bytová výstavba	Populační vývoj	Pandemie

NÁKLADY SPOJENÉ S BYDLENÍM

- ▶ Výdaje na bydlení domácností měsíčně činily v roce 2019 na základě dat harmonizovaného šetření SILC v průměru 5 799 Kč.
 - Do těchto výdajů se zahrnuje nájemné (v pronajatých bytech), resp. úhrada za užívání bytu (v bytech v osobním vlastnictví a v družstevních bytech), platby za dodávky energií (elektřina, plyn, teplo a teplá voda), vodné a stočné a ostatní služby spojené s bydlením.
- ▶ Pro sledování nákladů na bydlení je využíván podíl výdajů na bydlení na čistých peněžních příjmech domácností.

Vývoj nákladů na bydlení v letech 2010-2019 (domácnosti celkem)

Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Náklady na bydlení:										
v Kč měsíčně na domácnosti celkem	5 006	5 199	5 398	5 596	5 602	5 540	5 595	5 626	5 706	5 799
v % z čistých peněžních příjmů domácnosti	16,7	17,3	18,2	18,6	18,3	17,7	17,1	16,6	15,9	15,2

NÁSTROJE PODPORY BYDLENÍ

Mezi subjekty, které zajišťují podporu bydlení v ČR patří:

1. Ministerstvo pro místní rozvoj:

- Podpory bydlení -> např. Podprogram regenerace sídlišť, Podprogram oprav domovních olověných rozvodů, Podprogram bytových domů bez bariér, Podprogram podporované byty, Podprogram technická infrastruktura, ...

2. Ministerstvo práce a sociálních věcí:

- např. příspěvek na bydlení, příspěvek v hmotné nouzi

3. Ministerstvo financí:

- např. úvěry ze stavebního spoření

4. Ministerstvo životního prostředí:

- např. zelená úsporám

5. Státní fond podpory investic:

- má vlastní rozpočet, např. Program Panel 2013+, výstavba pro obce, Program vlastní bydlení, výstavba nájemních bytů formou úvěrové podpory, Regenerace sídlišť, Zateplování

6. obce a kraje

STÁTNÍ FOND PODPORY INVESTIC (SFPI)

- ▶ Vznikl přejmenováním Státního fondu rozvoje bydlení (k 1. červnu 2020) a **je v působnosti Ministerstva pro místní rozvoj ČR.**
- ▶ Účelem SFPI a jeho veřejným posláním je podporovat rozvoj bydlení v České republice v souladu s Konceptí bytové politiky, schválenou vládou České republiky, a podporovat též udržitelný rozvoj obcí, měst a regionů v souladu s veřejným zájmem.

Hlavní pilíře politiky SFPI:

1. dostupnost,
2. stabilita,
3. kvalita bydlení.

FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ I

- ▶ Mezi nejznámější možnosti financování bydlení patří **hypoteční úvěr**:
 - slouží k zajištění bytových potřeb,
 - na koupi nemovitosti nebo stavebního pozemku, výstavbu domu, rekonstrukci, modernizaci nebo údržbu
 - je oblíbený především z důvodu nízkých sazeb hypotečních úvěrů, ale také možnosti refinancování
 - nevýhodou je, že úvěr obvykle nelze splatit předčasně bez sankcí.

FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ II

► Dále lze bydlení financovat prostřednictvím úvěru ze stavebního spoření nebo účelovým spotřebitelským úvěrem:

- **Úvěr ze stavebního spoření** je jedním z nejlevnějších úvěrových zdrojů, lze jej získat již po dvou letech spoření. Jedná se o tzv. účelový úvěr s účelem financovat bydlení, a to ať se jedná o koupi bytu či domu, modernizaci či rekonstrukci atd. Tento úvěr lze použít na pře-úvěrování hypoték nebo úvěru na bydlení. Úvěr může být poskytnut až do výše cílové částky a poskytuje se od 25 % naspořené cílové částky.
- **Účelový spotřebitelský úvěr** - jedná se o “malé úvěry”- půjčky do 300.000 Kč.
- Tento úvěr nevyžaduje zajištění nemovitostí, úrokové sazby se pohybují okolo 5 %, tento úvěr se používá především na údržbu, rekonstrukci nebo modernizaci v menším rozsahu, také slouží jako doplněk k hypotečnímu úvěru.

Koncepce bydlení České republiky 2021+

- ▶ Jedná se o **strategický dokument**, který stanovuje podobu státní bytové politiky po roce 2021 (*schváleno vládou dne 12. dubna 2021*).
- ▶ Dokument navazuje na původní Koncepci bydlení České republiky do roku 2020, která byla v roce 2016 revidována.
- ▶ Stát zde deklaruje své záměry na zvýšení podpory dostupnosti bydlení a dále je konkretizuje v navrhovaných opatřeních a jednotlivých úkolech, na jejichž základě budou realizovány.
- ▶ **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.

Koncepce bydlení České republiky do roku 2020



VIZE
DOSTUPNOST, STABILITA a KVALITA bydlení

STRATEGICKÉ CÍLE
• Zajištění přiměřené dostupnosti ve všech formách bydlení • Vytvoření stabilního prostředí v oblasti financí, legislativy a institucí pro všechny účastníky trhu s bydlením • Snižování investičního dluhu bydlení včetně zvyšování kvality vnějšího prostředí rezidenčních oblastí

Část PESTLE analýzy bydlení v ČR 2020

Politické	Ekonomické	Sociální	Technické	Právní	Environmentální
Rozpor mezi solidaritou (bydlení jako základní lidská potřeba, předpoklad pro naplnění lidských práv a zapojení do společnosti) a zásluhovostí (bydlení jako ekonomický statek, největší životní výdaj, významná součást ekonomiky) v diskuzích o bydlení, obtížné hledání kompromisu.	Koncentrace ekonomických aktivit a pracovních příležitostí do metropolitních území – růst poptávky po bydlení promítající se v růstu cen.	Změna struktury domácností (rostoucí počet domácností s nižším počtem členů, zvyšující se podíl domácností jednotlivců) a rostoucí počet domácností v důsledku demografického stárnutí.	Nevhodnost části stávajícího bytového fondu k úpravám podle současných požadavků na kvalitu bydlení, vysoká finanční nákladnost těchto úprav.	Neujasněný výklad – role obcí a státu v oblasti bydlení (samostatná vs. přenesená působnost) – dopad na možnosti centrální politiky bydlení.	Nutnost adaptace na klimatickou změnu – investice do zajištění kvality vnitřního prostředí v extrémně teplých dnech (stínění, chlazení) nebo úspor vody (využití srážkových vod a šedých vod).
Rozdílné kapacity obcí a možnosti řešit bydlení jako celek nebo specificky sociální bydlení.	Vysoký podíl hypotečních úvěrů na bydlení – závislost dostupnosti bydlení na měnící se situaci globálních finančních trhů.	Zvyšující se potřeba bydlení pro znevýhodněné osoby a domácnosti v souvislosti s deinstitucionalizací (tělesné, duševní postižení).	Nízká připravenost veřejných investic do bydlení (pozemky, projekty) a kapacita obcí tyto investice připravovat.	Stávající právní úprava, z velké části v důsledku limitů daných přímo ústavním pořádkem, neumožňuje zohledňovat rozdílné potřeby a možnosti obcí v oblasti bydlení při stanovení odpovědnosti obcí v této oblasti.	Nutnost omezení klimatických dopadů (mitigace) – Požadavek na omezení energetické náročnosti bydlení – větší využívání alternativních zdrojů, zvyšování energetické účinnosti.
Kompetenční roztržičnost – fragmentace institucí veřejné správy, které zasahují svými kompetencemi do problematiky bydlení (např. MPSV – oblast sociální, MF – oblast daňová a finanční, MŽP – energetická náročnost, MPO – stavebnictví, energetika, MSp – OZ, Zákon o obch. korporacích, MV – registry, cizinci, a obce).	Digitální platformy zprostředkující bydlení turistům v bytech snižují nabídku bytů na trhu. Snižování dostupnosti bydlení v důsledku růstu nájmu v lokalitách, kde se využívají ve značném množství. Negativní externalita pro obyvatele sousedních bytů (narušování pořádku, bezpečnostní a epidemiologická rizika.)	Sociální napětí v důsledku chování minorit a předsudků většinové společnosti, případně střetu sociálních norem, způsobující obtížnou dostupnost bydlení pro menšiny.	Konstrukce některých domů s nízkou kročejovou či vzdušnou neprůzvučností (snadné šíření hluku) nebo nevhodně řešeným odvětráváním (možnost šíření pachu mezi byty) přispívá k sousedským konfliktům.	Značná administrativní náročnost řízení o povolení nové bytové výstavby.	Zástavba zemědělské půdy bytovou výstavbou a navazující infrastrukturou.

DĚKUJI ZA POZORNOST 😊