



Fakulta stavební VŠB–TUO

Katedra městského inženýrství

Aktivita A 0903

Hodnocení existujících nástrojů státu, regionů či obcí, které jsou zaměřeny na zvýšení fyzické dostupnosti bydlení a snížení regionálních disparit ve fyzické dostupnosti bydlení



Regionální disparity v bydlení?





Aktivita A 0903

**Hodnocení existujících nástrojů státu, regionů
či obcí, které jsou zaměřeny na zvýšení fyzické
dostupnosti bydlení a snížení regionálních
disparit ve fyzické dostupnosti bydlení**

Datum zahájení aktivity: 01.01.2009

Datum ukončení aktivity: 31.12.2009



Použité informační zdroje

- **Aktuální otázky bydlení v České republice, Sborník z konference ČSRB, Praha 2005**
- **Amann,W.,Systém podpor bytové výstavby v Rakousku, in Rozvoj bydlení, ČSRB, Praha 2002**
- **Andrle,A., Nové demografické skutečnosti a jejich důsledky v bytové politice, in Rozvoj bydlení ČSRB,2003**
- **Bydlení jako zprostředkovatel vztahů, Sborník z konference ENHR, Glasgow, 1999**
- **Conner,Ch., Housing Policies in the EU countries, Wiena, 2000**
- **Dupal, J., Zkušenosti z rekonstrukce bytových domů z panelů v Německu, Rakousku a Francii, Stavební ročenka, 2009**
- **Keler,J.,Soumrak sociálního státu, SLON, Praha 2001**
- **Klíma, J., Veřejná podpora v oblasti bydlení, KURS-cenové zprávy1/2009**
- **Křeček, S., Občané mají svá práva znát, Praha 1995**
- **Pácal,J., Chybí smysluplná koncepce bydlení, Právo, 16.12.2008**
- **Klíma,J., etal, Potřebnost bytové výstavby v obcích a městech ČR, URSPRAHA a.s. 12/2008**
- **Priemus,H.,The aidse goals of housing policy in the 21st. Century, ENHP Newsletter, 2001**
- **Pokračující české reformy a nastupující ekonomická krize,edice SAP 3/2008**
- **Podpůrné programu do rozvoje bydlení v ČR, MMR a SFRB2002-2009**
- **Podpory rekonstrukce bytových domů, URS PRAHA tisk pro SFRB, 2008**
- **Vajsar,J.,Problémy komunálního bytového fondu, Stavební aktuality, 1992**
- **Konference Sociální aspekty bydlení, Praha, 3/2009.**
- **Návrh aktualizace nástrojů bytové politiky, MMR, 11/2008**
- **Internetové stránky ČSÚ.**



Návrh metodiky

Úvod

Východiska metodiky

teoretická východiska

praktická východiska

Údajová základna (údaje, ukazatele, poznatky)

Přístupy ke zpracování analýzy

Získávání údajů a překonání mezer v jejich výskytu

Závěry





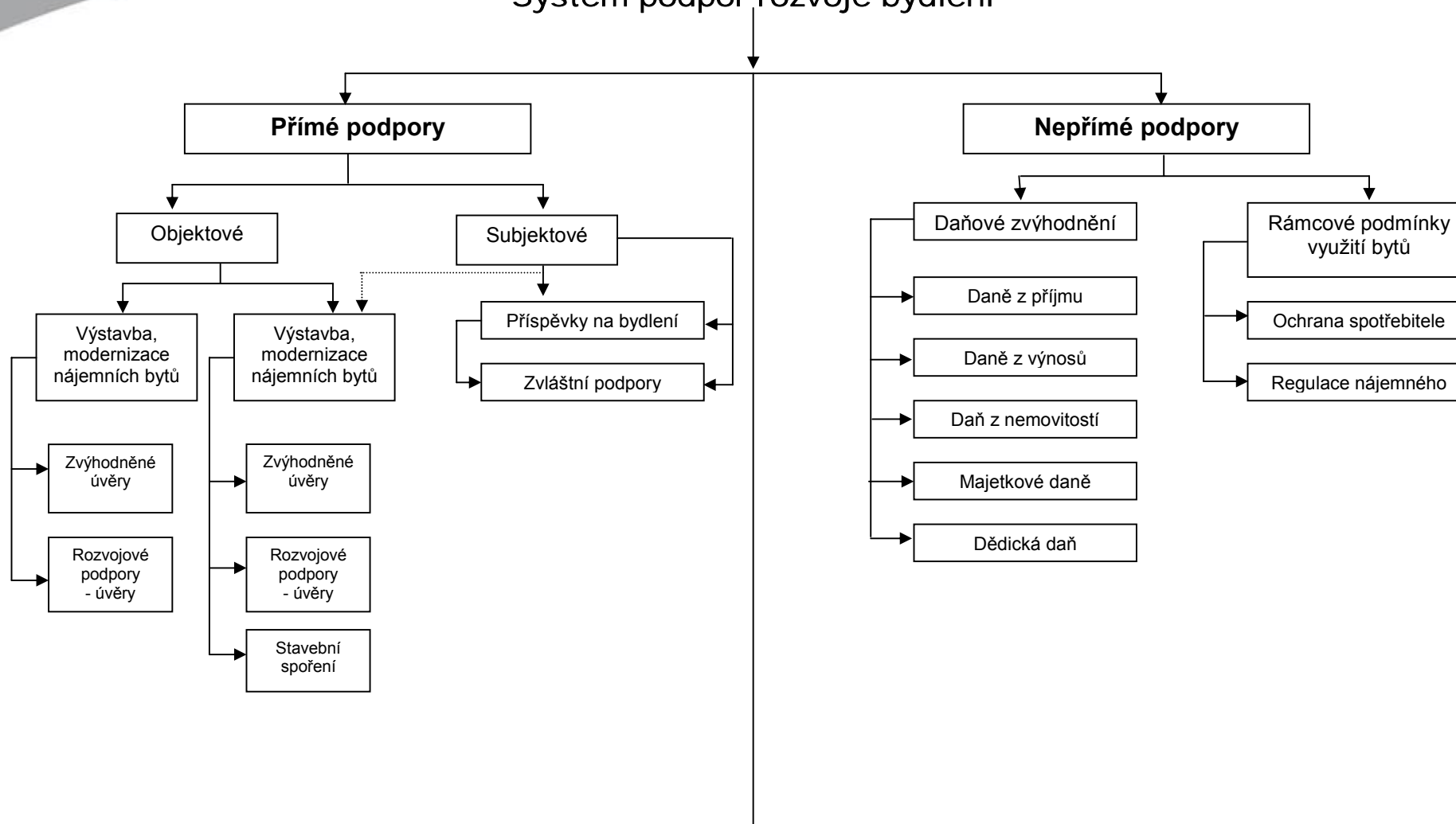
Metodická příprava

Metodická příprava má umožnit kvalitní zpracování aktivity A 0903, jejímž základním cílem je zodpovězení těchto otázek:

- **jsou stávající opatření dostatečně účinným nástrojem zabezpečujícím efektivitu a efektivnost v růstu fyzické dostupnosti bydlení?**
- **působí dostatečně pozitivně na finanční dostupnost bydlení?**
- **v jakém rozsahu a míře ovlivňují možnosti získání a udržení bytu domácnostmi řazenými pod pojem mladá generace?**
- **je prostřednictvím stávajících opatření dosahováno snížení podílu domácností ohrožených sociálním či etnickým vyloučením?**
- **v jaké míře se lze zamýšlet (nezamýšlet) nad efekty stávajících či uvažovaných opatření? Promítají se do naplnění zadaného cíle růstu dostupnosti bydlení?**



System podpor rozvoje bydlení





Teoretická východiska

K obecným (teoretickým) východiskům metodiky náleží nejdříve:

- vymezení obsahu zkoumání,**
- zjištění vazeb mezi příčinami a důsledky,**
- postižení vzájemné provázanosti opatření a jejich převažujícího zaměření.**

Ve východiscích se v teoretické oblasti střetáváme s klíčováním intenzity vlivu jednotlivých opatření a s abstraktně vydedukovaným celkovým klimatem, jež se projevuje v ukazatelích (úrovni a změnách) dostupnosti bydlení ve fyzické a finanční podobě.



Teoretická východiska

Pojmy efektivita a efektivnost.

Jednodušeji postižitelným pojmem je efektivita vyjádřená nákladovostí existujících opatření. U některých opatření není nákladovost zjišťována a zůstává pouze evidována v místech, resp. pouze hrubě odhadována (Příklad: probíhající privatizace komunálního bytového fondu).

Efektivnost opatření je měřena poměrem mezi zamýšlenými a skutečnými výsledky. Amplituda může být kladná i negativní a přitom je velmi obtížné získat údaje na základě komplexních rozborů. Obyčejně se tudíž vyjádření efektivnosti poměřuje pouze splněním či nesplněním cílů, k čemuž slouží dílčí i souhrnnější vyjádření ukazatelů (jednotlivých a syntetizujících) fyzické dostupnosti bydlení v době působení hodnoceného opatření.



Teoretická východiska

Jednotlivá opatření i celkový systém opatření budou nejdříve popsány z hlediska sledovaných cílů a podmínek jejich uplatnění.

Z těchto hledisek budou hodnocena opatření zaměřená:

- na bytovou výstavbu s konkrétním určením určitých typů bytů a odvozeně typu domácností,*
- skladby bytů podle konečného užití,*
- opatření ke snížení neobydlenosti a úbytků bytů,*
- k posílení zainteresovanosti vlastníků a nájemníků na rozvoji bydlení,*
- ke zkvalitnění bytového fondu v souladu s vytýčením (vyhlášením) programů.*



Praktická východiska

V praktických východiscích se přistupuje:

- k charakteristice opatření,*
- popsání jejich zaměření a očekávaným výsledkům při jejich zamýšleném rozsahu uplatnění.*
- Vyhodnocena jsou zdůvodnění, jež provázela stanovení a schválení konkrétních opatření.*

Podle zaměření daného opatření se odhalují vazby s uváděnými cíli a tyto jsou v kontextu s celkovým (souhrnným) vyjádřením dostupnosti bydlení po dobu aplikace a využívání opatření v ukazatelích dostupnosti bydlení vyjádřena v celostátní a regionální podobě.



Praktická východiska

Pro každé opatření budou ve východiscích vypracovány definice ve vztahu k fyzické dostupnosti bydlení (komplexu ukazatelů).

Jednotlivá opatření se týkají zejména:

- *oživení a urychlení rekonstrukce panelových bytových domů;*
- *rozšíření dosavadních opatření k zabezpečení výstavby nájemních bytů pro postižené obyvatele, přechod k zabezpečení sociálního bydlení;*
- *opatření ke zvýšení poptávky domácností plošně a podle příjmové skladby (stavební spoření, zvýhodněný úvěr u nájemního a vlastnického užití, daňové zvýhodnění, zvýhodnění spojená s úsporou energií, zvýhodnění vlastníků (prvních kupců) apod.*



Údajová základna

Údajovou základnu o jednotlivých opatřeních tvoří většinou **důvodové zprávy k usnesením orgánů** o přijetí a podmínkách působení zaváděného opatření.

Údajovou základnu potřebnou k vyjádření stavu a vývoje fyzické dostupnosti bydlení tvoří údaje (zpracované v relativní – soudobé – podobě) ze:

- ***Sčítání lidu, domů a bytů 2001 doplněné o modelové propočty do roku 2007 a***
- ***údaje z průzkumů (v celostátní, krajské a místní úrovni) k bytové situaci a k rekonstrukci bytového fondu.***

Tyto údaje jsou pro potřeby porovnání s účinností opatření doplněny o prognózní propočty. Toto doplnění nastavuje zrcadlo stávajícím opatřením ve smyslu potřebných změn.



Přístupy k zpracování analýzy

V současných podmínkách je proto potřebné vycházet z působení opatření v období vzdáleném větším výkyvům (v ČR byly zaznamenány v letech po roce 2000 a před rokem 2009). Tendence postupného vzestupného trendu v bytové výstavbě a v rekonstrukci bytového fondu je vhodné konfrontovat s působením a výsledky přijatých opatření nejlépe za období 1997-2007, které lze z hlediska objektivizace závěrů považovat za dlouhodobě přijatelné. Jestliže v těchto letech se některá opatření nebo i celý systém ukázal ve svých důsledcích málo účinný, resp. kontraproduktivní, je možné takto načerpat dostatečně objektivní zkušenosti k nápravě.



Získávání údajů a překonání mezer v jejich výskytu

K roku 2009 se setkáváme s těmito nedostatky v podkladech:

- neexistuje evidence dat o cenách bydlení;
- není sledována poptávka po bytech (pouze je registrován výsledek = mírný pokles cen bytů), roste podíl koupěschopné poptávky;
- chybí cenové mapy;
- obce nemají, ani nepřipravují bytový sociální fond;
- nestaví se nájemní byty (sociální, ani na komerční bázi);
- rušení daňových zvýhodnění u rekonstrukce a modernizace bytového fondu je cesta, jež vede úplně opačným směrem, než by měla jít.

Některé z těchto nedostatků bude možné alespoň částečně překonat využitím výsledků z nedávno ukončeného rozsáhlého průzkumu potřebnosti bytů v 1936 obcích a městech ČR.



Úloha státu a státní bytová politika

Stát neurčuje kolik bytů se má postavit a v jaké skladbě. Může však výstavbu a rekonstrukci bytového fondu ovlivnit tím, že přijímá opatření o rozsahu podpor do rozvoje bydlení, o jejich zaměření a skladbě. Cílem je max. využití trhu s byty při současném uchování sociální stability a růstu dostupnosti bydlení i pro nízkopříjmové domácnosti.

Při nedostatku nebo také i v podmínkách málo účinného systému podpor z veřejných zdrojů se jen obtížně bytová situace zlepšuje. Avšak i v těchto podmínkách má opatření spočívající v poznání bytové situace a v jejím koncepčním řešení velký význam. V podstatě aktivizuje vlastní zdroje obce, regionu a také vytváří tlak na zkvalitnění státní bytové politiky

Ve vyspělých západoevropských zemích hraje v sektoru sociálního bydlení hlavní roli stát (vláda v součinnosti s regiony a obcemi). Úsilí je zaměřeno na obnovení a udržení nabídky bytů, aby byly uspokojovány potřeby komplexně pojaté a skladebně vyvážené poptávky.



Hypotézy k ověření

I v podmínkách ČR s přihlédnutím k současným krizovým jevům je zapotřebí rozbořem ověřit potřebnost a naléhavost těchto hypoteticky stanovených úkolů:

- zaměření opatření ve prospěch více ohrožených skupin domácností(mladé rodiny a mladé domácnosti, domácnosti seniorů, neúplné rodiny, zdravotně postižené, domácnosti s nízkými příjmy, imigranti),
- využití objektových a subjektových podpor s cílem porovnání nákladů a efektivnosti bytové politiky z hlediska sociální stability bydlení,
- zvýšit kvalitu informací o bytové situaci v regionech a obcích, jakož i o bytových objektech pro potřeby běžné analytické práci v oblasti bydlení,
- zvýšit rozsah a kvalitu informací o nástrojích a systému bytové politiky ve vybraných evropských zemích,
- zjištěné nedostatky v opatřeních tvořících kostru bytové politiky podrobit rozboru na autoritativní úrovni se zadaným úkolemkomplexního vyhodnocení potřebných změn v bytové politice do roku 2015.



System podpor (nástrojů) rozvoje bydlení

Přímé podpory objektové

- **Podpory v oblasti bydlení**
 - na úrovni státu
 - na úrovni regionu - ?
 - na úrovni obce - ?
- **Nákladovost a příjemci podpor bydlení**
 - na úrovni státu
 - do regionů
 - do obcí



Přímé podpory objektové

Podpory v oblasti bydlení

- **na úrovni státu**
 - **Financované Ministerstvem pro místní rozvoj – MMR**
 - **Financované přes Státní fond rozvoje bydlení – SFRB**
- na úrovni regionu - ?
- na úrovni obce - ?

Časový horizont 2000 - 2009



Podpory v oblasti bydlení financované MMR

- **Rok 2000**
- **Rok 2001**
- **Rok 2002**
- **Rok 2003**
- **Rok 2004**
- **Rok 2005**
- **Rok 2006**
- **Rok 2007**
- **Rok 2008**
- **Rok 2009**



Podpory v oblasti bydlení financované **MMR**

▪ **Rok 2000**

- Program poskytování státních půjček na opravy, modernizaci a rozšiřování bytového fondu
- Program podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury

▪ **Rok 2001**

- Program podpory výstavby domů s pečovatelskou službou
- Program obnovy bytového fondu

▪ **Rok 2002**

- Program oprav bytového fondu
- Program regenerace panelových sídlišť
- Program podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury



Podpory v oblasti bydlení financované **MMR**

▪ **Rok 2003**

- Program poskytování finanční podpory na opravy bytového fondu
- Program podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury
- Program výstavby podporovaných bytů



Podpory v oblasti bydlení financované **MMR**

▪ **Rok 2004**

- Program poskytování finanční podpory na opravy vad panelové výstavby
- Program podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury
- Program výstavby podporovaných bytů
 - Chráněné byty
 - Vstupní byty
- Program podpory regenerace panelových sídlišť
- Program podpory rekonstrukce bývalých vojenských objektů pro účely nájemního bydlení



Podpory v oblasti bydlení financované **MMR**

▪ **Rok 2005**

- Podpora oprav domovních olověných rozvodů
- Podpora výstavby podporovaných bytů
- Regenerace panelových sídlišť
- Program oprav vad panelové bytové výstavby
- Podpora výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury

▪ **Rok 2006**

- Regenerace panelových sídlišť
- Podpora výstavby podporovaných bytů
- Podpora výstavby technické infrastruktury
- Podpora oprav domovních olověných rozvodů



Podpory v oblasti bydlení financované **MMR**

▪ **Rok 2007**

- Regenerace panelových sídlišť
- Podpora výstavby podporovaných bytů
- Podpora výstavby technické infrastruktury
- Podpora oprav domovních olověných rozvodů

▪ **Rok 2008**

- Podpora výstavby technické infrastruktury
- Podpora regenerace panelových sídlišť
- Podpora oprav domovních olověných rozvodů
- Podpora výstavby podporovaných bytů



Podpory v oblasti bydlení – poskytovatel **SFRB**

▪ **Podpora mladým**

- Úvěr 300
- Úvěr 200
- Úvěr 150

▪ **Panelové domy**

- Program PANEL - Program na podporu oprav bytových domů postavených panelovou technologií PANEL
 - Poskytovatelé podpory
 - SFRB (pro dotace na úhradu úroků)
 - ČMZRB, a.s. (pro bankovní záruky)



Podpory v oblasti bydlení – poskytovatel **SFRB**

▪ **Podpora obcí**

- Dotace na výstavbu nájemních bytů
- Úvěry na modernizaci bytů

▪ **Podpora družstev**

- Podpora výstavby družstevních bytů



Podpory v oblasti bydlení – aktuální v r. 2009

▪ MMR

- Podpora regenerace panelových sídlišť
- Podpora výstavby technické infrastruktury
- Podpora výstavby podporovaných bytů
- Podpora oprav domovních olověných rozvodů

▪ SFRB

- Podpora mladých
 - Úvěr 300



Přímé podpory objektové

Nákladovost a příjemci podpor bydlení

- **Rozdělení přiznaných podpor na úrovni státu - MMR**
 - **do regionů**
 - **do obcí**

- **Rozdělení přiznaných podpor na úrovni státu - SFRB**
 - **do regionů**
 - **do obcí**

Časový horizont 2000 - 2008



**Rozsah podpor z veřejných zdrojů
Představa MMR a SFRB o opatřeních*) v mil. Kč**

	2007	2012
Ze státního rozpočtu	966	1 050
Mimorozpočtové	5 800	9 400
Celkové výdaje	6 766	10 450
Podíl na HDP	0,19 %	0,26 %
Podíl na státním rozpočtu	0,61 %	0,83 %

*) Údaje neobsahují: sociální dávky (MPSV), prémie stavebního spoření (MF), náklady – deprivované části měst, garanční náklady – nástroje SFRB.

Ve srovnání se zeměmi západní Evropy se ukazuje nízká úroveň vynaložených zdrojů. Měly by se zvýšit postupně až na 0,31 % z HDP a 1,0 % ze státního rozpočtu.



Finanční zdroje 2007, 2008, 2009 (mil. Kč)

Opatření	2007	2008	2009 (neúplné)
Panel	4 300	2 000	3 500
Úvěry mladým	1 500	1 500	
Podporované byty	425	115	
Regenerace sídlišť	310	181	
Technická infrastruktura	99	90	
Olověné rozvody	12	25	
Sociální bydlení - invest	x	x	až do roku 2009
Sociální bydlení - provoz	x	x	až do roku 2009
Podpora hypoték mladí	77	63	50
ERDP	600	490	
SR (státní rozpočet)	43	35	

**MMR****Umístění dotací
v rámci Programu
regenerace
panelových sídlišť
v roce 2001**

Kraj	Sídlo	Přídělená dotace	Celkový rozpočet	Přídělená dotace v % celkového rozpočtu
		v mil. Kč		
Středočeský	Rakovník	4,940	8,2	60,2
	Sázava	18,443	29,274	63,0
Jihočeský	Tábor	20,987	33,314	63,0
Ústecký	Klášterec n.O.	2,778	3,968	70,0
	Klášterec n.O.	*6,460	9,714	66,5
	Louny	9,486	14,65	64,8
Pardubický	Česká Třebová	*0,752	1,275	59,0
	Litomyšl	12,859	21,259	60,5
	Pardubice	14,070	20,1	70,0
Moravskoslezský	Haviřov	29,796	42,796	69,6
Zlínský	Uherské Hradiště	9,330	13,33	70,0
	Slavičín	*4,062	7,72	52,6
	Vsetín	5,029	7,563	66,5
	Zlín	11,008	17,9	61,5
Celkem		150,000	231,063	64,9

Poznámka: *) tzv. zbytková dotace, příp. přerozdělená vratka



MMR

Umístění dotací v rámci Programu regenerace panelových sídlišť v roce 2002

Kraj	Sídlo	Přídělená dotace	Celkový rozpočet	Přídělená dotace v % celkového rozpočtu
		v mil. Kč		
Středočeský	Sázava	*3,605	**43,912	8,2
Jihočeský	Strakonice	1,563	3,127	50,0
	Tábor	4,117	** 8,490	48,5
Liberecký	Jilemnice	2,540	5,080	50,0
Ústecký	Kadaň	4,572	8,313	55,0
Pardubický	Litomyšl	5,097	** 9,450	53,9
	Pardubice	11,795	**29,487	40,0
	Polička	1,472	3,680	40,0
	Svitavy	5,500	10,000	55,0
Olomoucký	Jeseník	2,631	6,578	40,0
	Olomouc	1,798	3,269	55,0
Moravskoslezský	Haviřov	7,957	**19,892	40,0
	Ostrava	*8,222	43,580	18,9
	Třinec	0,744	1,860	40,0
Zlínský	Bojkovice	2,945	5,890	50,0
	Otrokovice	6,993	15,540	45,0
	Slavičín	3,273	** 8,133	40,2
	Vsetín	5,176	**14,788	35,0
Celkem		80,000	241,069	33,2

Poznámka: *) tzv. zbytková dotace **) II. etapa



SFRB

Umístění dotací a záruk v rámci Programu PANEL v roce 2002

kraj	okres	Dotace				Záruky					
		počet	objem (mil.Kč)	(%)	úvěr (mil.Kč)	počet	objem (mil.Kč)	(%)	úvěr (mil.Kč)		
Hl.město Praha	Hl. město Praha	6	8,7%	8,4	2,3%	39,1	2	4,5%	6,9	1,9%	15,0
Středočeský	Kladno	1	1,4%	1,3	0,4%	5,0	1	2,3%	2,5	0,7%	5,0
	Mělník	1	1,4%	3,0	0,8%	9,8					
	Příbram	1	1,4%	0,4	0,1%	2,1					
Jihočeský	České Budějovice	2	2,9%	4,4	1,2%	15,0					
Karlovarský	Karlovy Vary	1	1,4%	1,8	0,5%	4,7	1	2,3%	1,6	0,4%	3,2
	Sokolov	1	1,4%	6,2	1,7%	17,0	1	2,3%	11,9	3,3%	17,0
Ústecký	Teplice	1	1,4%	0,8	0,2%	3,1	1	2,3%	1,6	0,4%	3,1
	Ústí nad Labem	1	1,4%	0,6	0,2%	3,2	1	2,3%	1,6	0,4%	3,2
Královéhradecký	Trutnov	1	1,4%	1,5	0,4%	5,0	1	2,3%	3,5	1,0%	5,0
Pardubický	Pardubice	5	7,2%	5,9	1,6%	23,8					
	Svitavy	4	5,8%	15,8	4,4%	50,1					
Vysočina	Třebíč	1	1,4%	0,9	0,3%	3,7	1	2,3%	2,6	0,7%	3,7
Jihomoravský	Brno-město	6	8,7%	23,6	6,6%	113,6					
Olomoucký	Jeseník	1	1,4%	2,2	0,6%	4,8	1	2,3%	1,4	0,4%	4,8
	Prostějov	2	2,9%	2,6	0,7%	6,7	4	9,1%	6,9	1,9%	12,7
	Šumperk	1	1,4%	0,5	0,1%	3,3					
Zlínský	Vsetín	1	1,4%	2,0	0,6%	9,0	1	2,3%	6,3	1,7%	9,0
Moravskoslezský	Bruntál	1	1,8%	0,7	0,2%	1,6					
	Karviná	22	31,9%	89,6	25,0%	336,8	22	50,0%	121,0	33,4%	172,9
	Nový Jičín	6	8,7%	22,3	6,2%	64,7	5	11,4%	44,1	12,2%	63,0
	Ostrava-město	3	4,3%	163,2	45,6%	398,0	2	4,5%	150,0	41,4%	298,0
C E L K E M		69	100,0%	357,7	100,0%	1120,0	44	100,0%	361,9	100,0%	615,6



**Vysoká škola báňská – Technická univerzita
Ostrava**

**Fakulta stavební
Katedra městského inženýrství**

Děkuji za pozornost

doc. Ing. František Kuda, CSc.

frantisek.kuda@vsb.cz

tel. +420 59 732 1934

<http://fast.vsb.cz>