

Politika bydlení

doc. Ing. Jan Nevima, Ph.D.

Základní pojmy

– Význam bydlení

- Potřeba bydlet patří mezi základní lidské potřeby, které se řadí hned za výživou,
- 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.

Základní pojmy

– Bytová politika

- 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 pojmy

– Základní skupiny bytového fondu

• Sektor vlastnického bydlení:

- tvoří cca 47 % bytového fondu a ve srovnání s dalšími sektory se nejvíce rozvíjí,
- zahrnuje nejen rodinné domy na venkově a ve městech, ale také jednotlivé byty ve vlastnictví fyzických osob,
- na jeho růst nejsou poskytovány prostředky z veřejného rozpočtu,
- jeho zdrojem je nejen nová výstavba, ale i převádění družstevních bytů do tzv. osobního vlastnictví a privatizace obecního bytového fondu.

Základní pojmy

– Základní skupiny bytového fondu

• Družstevní sektor:

- od roku 2012 se většina bytových družstev transformovala na nový právní subjekt, označovaný jako tzv. „společenství vlastníků bytů v osobním vlastnictví“,
- v čele „společenství“ stojí volená samospráva,
- tato „společenství vlastníků“ hospodaří samostatně bez podpory veřejného rozpočtu a veškeré prostředky na svůj provoz musí získat z plateb za užívání bytů (nájemného) od svých členů,
- družstevní sektor tvoří asi 17 % veškerého bytového fondu.

Základní pojmy

– Základní skupiny bytového fondu

• Soukromý nájemní sektor:

- jedná se o byty v soukromém vlastnictví, jejichž byty jsou pronajímány,
- tento sektor tvoří asi 2 % bytového fondu,
- vznikl na základě restitucí bytových nemovitostí,
- situace v tomto sektoru je neuspokojivá a jde o byty spíše zanedbané,
- velmi obtížně se řeší zvýšení nájemného a na zajištění prostředků na údržbu bytů.

Základní pojmy

– Základní skupiny bytového fondu

• 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 nejnужnější počet bytů pro závažné sociální případy.

Základní pojmy

– Základní skupiny bytového fondu

• 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.

Základní pojmy

– Nájemné a náklady spojené s bydlením

• Výdaje domácnosti na bydlení:

- domácnosti spotřebovávají na úhradu pravidelných nákladů na bydlení podle druhu bytu zhruba 13 - 24 % svých čistých příjmů,
- více jsou zatíženy domácnosti důchodců, kde výdaje na bydlení činí v průměru 24 %, zatímco u zaměstnaných lidí 15 %.

Státní fond podpory investic nahradil od 30.4.2020 Státní fond rozvoje bydlení

- samostatnou právnickou osobou, dle zákona č. 113/2020 Sb., v působnosti Ministerstva pro místní rozvoj,
- účelem bývalého SFRB a jeho veřejným posláním je podporovat rozvoj bydlení v České republice v souladu s Konceptí bytové politiky do roku 2020,
- dostupnost, stabilita a kvalita bydlení jsou hlavní pilíře politiky SFPI,
- realizuje ji prostřednictvím svých úvěrových programů,
- posláním SFPI je spoluvytváření kvalitních podmínek pro rozvoj bydlení, motivace subjektů pohybujících se na trhu s bydlením k péči o bytový fond, a to na úrovni národní i regionální.

Státní účelový fond – SFPI (dříve SFRB)

příjmy: dotace ze státního rozpočtu, příjem z vydaných dluhopisů, splátky z úvěrů, dary a dědictví, výnosy z veřejných sbírek;

výdaje: financování výstavby a oprav nájemních bytů, podpora technické infrastruktury v obcích, úvěry pro mladé na nové či zmodernizované bydlení.

Vývoj bydlení v ČR

– Stav a užívání bytového fondu

- Podle „definitivních výsledků“ Sčítání lidu, domů a bytů, v roce 2011 zahrnoval bytový fond ČR celkem:
 - 4 756 572 bytů,
 - z toho bylo 4 104 635 obydlených bytů,
 - 43,7 % bylo v rodinných domech a
 - 55 % v bytových domech.

Nástroje podpory bydlení

– Program podpory bydlení

- Podprogram regenerace sídlišť:
 - cílem programu je poskytování dotací obcím na regeneraci veřejného prostranství sídliště o celkovém počtu nejméně 150 bytů,
 - dotace je poskytována až do výše 70 % rozpočtových nákladů akce, nejvýše však 4 mil. Kč.

Nástroje podpory bydlení

– Program podpory bydlení

- Podprogram olověné rozvody:
 - cílem podpory je zkvalitnění bytového fondu výměnou domovních olověných rozvodů,
 - tím se má docílit snížení obsahu olova v pitné vodě,
 - dotace je poskytována fyzickým i právnickým osobám, a to v maximální výši 20 tis. Kč na 1 bytovou jednotku.

Nástroje podpory bydlení

– Program podpory bydlení

- Podprogram bytové domy bez bariér:
 - cílem podpory je zkvalitnění bytového fondu odstraněním bariér při vstupu do domu a do výtahu a výstavbou výtahů v domech, které jím nejsou vybaveny, a u kterých jsou k tomu stavebně technické předpoklady.

Nástroje podpory bydlení

– Programy a dotace

- Rodinný dům
 - Nová „zelená úsporám“:
 - » zde je možné získat podporu na snižování energetické náročnosti stávajících rodinných či bytových domů,
 - » náhradou neekologického zdroje tepla, instalací solárních technických systémů či výstavbu rodinných domů s velmi nízkou energetickou náročností,
 - » program je určen pro stavebníky rodinných domů, a to jak pro fyzické, tak právnické osoby,
 - » žádat o dotace je možné až do roku 2021.

Nástroje podpory bydlení

– Programy a dotace

- Rodinný dům

- Program 600:

- » Úvěrový program na pořízení bydlení pro mladé do 36 let, pečující o dítě do 6 let,
 - » Úvěr lze využít na:
 - výstavbu novostavby rodinného domu,
 - vestavbu, nástavbu nebo přístavbu bytu anebo změnou jiné stavby její části na obydlí apod.
 - výše úvěru činí maximálně 600 000 Kč.

Nástroje podpory bydlení

– Programy a dotace při rekonstruování:

- Byty

- Program 150,

- » úvěr pro mladé do 36 let za 2 % na opravy a modernizaci bytu,
 - » maximální částka 150 000 Kč.

Nástroje podpory bydlení

– Programy a dotace při rekonstruování:

- Rodinné domy:

- Program 150,
 - Nová zelená úsporám.

- Bytový dům:

- Bytový dům v Praze:

- » Panel 2013+,
 - » Nová zelená úsporám,
 - » Bytové domy bez bariér.

- Bytový dům mimo Prahu:

- » Panel 2013+,
 - » IROP,
 - » Bytové domy bez bariér.

Financování bydlení

– Hypotéční úvěr

- hypotéky slouží k zajištění bytových potřeb, jsou obvykle zajištěny nemovitostí, která se obvykle kupuje,
- hypotéku lze použít na koupi nemovitostí nebo stavebního pozemku, výstavbu domku, rekonstrukce, modernizace nebo údržba apod.,
- doba splácení hypotečního úvěru je v horizontu až 40 let,
- na českém trhu jsou různé druhy hypotečních bank, stejně tak i druhy hypoték.

Financování bydlení

– Úvěry ze stavebního spoření:

- jedná se o tzv. účelový úvěr s účelem financování bydlení, a to ať se jedná o koupi bytu či domu, výstavbu rodinného domu, garáže nebo jejich modernizace či rekonstrukce, apod.
- tento úvěr lze použít na pře úvěrování hypoték nebo úvěru na bydlení – splácení stávající hypotéky při ukončení fixace současnou nabídkou úvěru – to se rozumí za lepších úrokových podmínek i podmínek splácení,
- půjčky jsou spojené s uzavřením stavebního spoření, které je prvním krokem,
- úvěr může být poskytnut až do výše cílové částky,
- splátky a úrokové sazby se odvíjí od určení výše splátky či doby splácení.

Financování bydlení

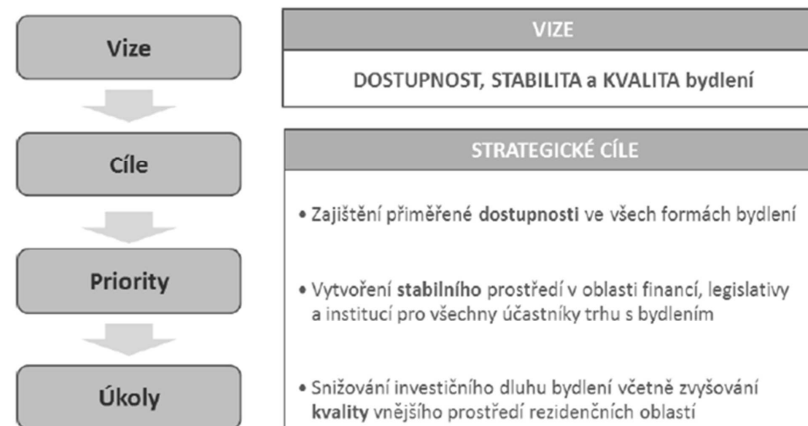
– Spotřebitelské úvěry – účelové

- jsou silným nástrojem stavebních spořitelien a bank, jedná se o „malé úvěry“ – půjčky do 300 000 Kč,
- tyto úvěry nevyžadují nemovitosti, úročení je velmi dobré, to znamená, že úrokové sazby se pohybují okolo 5 %, je nutné půjčené peníze využít účelově a doložit doklady,
- úvěry se využívají především na údržbu, rekonstrukci nebo modernizaci v menším rozsahu, ale slouží i jako doplňky k výše uvedeným hypotékám.

Koncepce bytové politiky do roku 2020

- Vláda České republiky dne 27. července 2016 schválila Koncepci bydlení do roku 2020,
- Hlavním principem bytové politiky jsou:
 - ekonomická přiměřenost,
 - udržitelnost veřejných i soukromých financí,
 - odpovědnost státu za vytváření podmínek, které jednotlivcům umožní naplnění práva na bydlení.

Koncepce bytové politiky do roku 2020



Děkuji za pozornost

