



DOSTUPNOST BYDLENÍ VE MĚSTECH ČESKÉ REPUBLIKY (krácená verze)

Český překlad¹⁾ výběru ze závěrečné zprávy projektu:

Dostupnost bydlení ve městech České republiky (krácená verze)

část: Shrnutí, hodnocení a doporučení

Původně publikováno OECD v angličtině pod názvem :
Housing affordability in cities in the Czech Republic,
OECD Urban Policy Reviews © OECD 2021,
<https://read.oecd.org/10.1787/bcddcf4a-en>.

© 2021 Ministerstvo pro místní rozvoj, Česká republika, pro tuto krácenou verzi překladu.

Titulní strana foto:

© Jan Andreáš, statutární město Olomouc

© statutární město Plzeň

© Marie Mohylová

¹⁾ Tento překlad nebyl vytvořen OECD a neměl by být považován za oficiální překlad OECD. Kvalita překladu a jeho soulad s textem v původním jazyce jsou výhradní odpovědností autora nebo autorů překladu. V případě rozporu mezi původním dílem a překladem se za platný považuje pouze text původního díla.

Shrnutí

Aby lidé nemuseli začít opouštět své domovy, přijala česká vláda v situaci probíhající pandemie covidu-19 řadu nouzových opatření. Zavedla například odklad splátek hypoték, což je jedno z nejčastějších podpůrných opatření zaváděných v zemích OECD, které pomohlo zmírnit urgentní problémy spojené s dostupností bydlení. Celkový dopad covidové krize na dostupnost bydlení zatím není znám, je ale jasné, že pandemie posílila nutnost řešení již existujících problémů v této oblasti, jako je nedostatečná nabídka bydlení a zvýšení nejistoty spojené s bydlením v celé řadě domácností. 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. Ve spolupráci s Ministerstvem pro místní rozvoj ČR provedla OECD během srpna a září 2020 průzkum v 1 877 českých obcích zaměřený na sběr dat o trhu bydlení a politikách bydlení na úrovni obcí. Z hlediska rozsahu a dosahu se jednalo o první průzkum svého druhu.

Klíčová zjištění

- **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, většinou část svého bytového fondu privatizovaly. Vlastnické bydlení je v současné době v České republice převažujícím typem držby nemovitosti (75 % domácností vs. 43 % průměru OECD). Trh soukromého nájemního bydlení je relativně omezený (18 % domácností vs. 25 % průměru OECD).
- **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. Ačkoli růst cen nemovitostí může být pro velkou část jejich českých vlastníků přínosem, pro osoby nově vstupující na trh bydlení, zejména mladé, je stále složitější na pomyslném žebříčku bydlení postoupit výše. 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.
- **Nehledě na covidovou krizi je pravděpodobné, že strukturální důvody ženoucí poptávku po bydlení v českých městech přetrvávají.** Podobně jako v mnoha jiných zemích je silná poptávka po bydlení v českých městech 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 zmenšujícím se bytovému fondu dostupnému pro místní obyvatele rovněž přispěl rozvoj cestovního ruchu a s ním spojené intenzivnější využívání platform pro krátkodobé pronájmy.

- **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. Dalšími překážkami ve zvyšování nabídky bydlení ze strany soukromého sektoru jsou nedostatek kvalifikovaných pracovních sil ve stavebnictví a složitost stavebního řízení.
- **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. Snížení energetické náročnosti obytných budov by zvýšilo kvalitu bydlení a zároveň by díky snížení nákladů na energie mělo podstatný vliv na jeho celkovou dostupnost.
- **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, při stanovování podmínek pronajímání, výběru kritérií uznatelnosti pro sociální bydlení i přidělování sociálního bydlení obyvatelům, kteří na něj mají nárok. To může vést k nerovnostem mezi jednotlivými obcemi a neprůhlednosti v přidělování sociálního bydlení, což ve svém důsledku může některým nejvíce potřebným domácnostem v přístupu k sociálnímu bydlení zabránit.
- **Překážky na trhu bydlení znamenají, že některé zranitelné skupiny zůstávají v bydlení s nižším standardem.** Vzhledem k tomu, že soukromé nájmy na tržní úrovni se pro mnoho českých domácností staly nedostupnými a nabídka obecního sociálního bydlení je omezená, nezbyvá mnoha domácnostem nic jiného, než zůstat v bydlení s nižším standardem, jako jsou např. ubytovny.
- **Konkrétní celostátní rámec pro politiku dostupnosti bydlení v České republice poskytuje Strategie bydlení.** Je zaměřena na tři priority: (i) dostupnost přiměřeného bydlení; (ii) stabilita trhu s bydlením a (iii) kvalita bydlení. Jejich realizaci ovšem komplikuje několik faktorů, včetně nedostatečně jasné definice pojmu „sociální bydlení“, velkého počtu aktérů zapojených do rámce politiky bydlení a omezených finančních zdrojů.
- **Přímé nástroje na podporu dostupnosti bydlení existují, ale mají svá omezení.** Ke zlepšení dostupnosti vlastnického bydlení pro konkrétní skupiny obyvatel existuje několik programů. Podpora vlastnického bydlení ale nemusí k řešení problémů s dostupností bydlení pro nízkopříjmové rodiny stačit a v některých případech může být dokonce kontraproduktivní, protože může vést k omezení mobility pracovních sil. 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.** České obce většinou nemají konkrétní politiku bydlení, nemonitorují místní ceny bydlení ani nestanovují přímé cíle rozvoje bydlení. Kromě toho většina obcí politiky bydlení nekoordinuje mezi sebou navzájem, což částečně souvisí s fiskálním rámcem, který z obcí dělá konkurenty.

Klíčová doporučení

- **Nasměrovat rozvoj bydlení k městským oblastem, kde je vysoká poptávka po bydlení.** Aby se zvýšila dostupnost bydlení tam, kde je nejvíce potřeba, a snížila neobsazenost bytového fondu v oblastech s nízkou poptávkou, je třeba rozvoj bydlení zaměřit na městské oblasti, kde je poptávka vysoká.
 - Poskytnout jasná celostátní pravidla přípravy místních plánovacích politik, kde by k rozvoji bydlení mělo docházet a kde nikoli.
 - Využívat nástroje místních politik územního plánování k podpoře soukromé výstavby dostupného bydlení. V místech, kde je poptávka po bydlení vysoká, je možné v rámci místních regulačních plánů rozšířit zavádění povinností pro developery, jako je například inkluzivní územní plán.
 - Zajistit kompaktní rozvoj orientovaný na dopravu ke snížení dodatečných nákladů na bydlení ve městech. Náklady na dojíždění autem na dlouhé vzdálenosti mohou přesáhnout nižší náklady na bydlení v odlehlejších oblastech. Rozvoj orientovaný na dopravu také přispívá k prevenci segregace a zvyšuje dostupnost veřejných služeb a ekonomických příležitostí.
 - Pozemky ve veřejném vlastnictví spravovat strategickým způsobem a případně je využít k poskytnutí dostupného bydlení. To je možné provádět například prostřednictvím smluv o společné výstavbě se soukromými developery nebo neziskovými organizacemi poskytujícími bydlení.
 - Monitorovat účinnost celostátní reformy stavebního řízení. I když se očekává, že současná reforma stavebního zákona proces vydávání stavebního povolení pro běžné občany i větší investory zrychlí a zefektivní, je nutné dopady této reformy sledovat a zjistit, zda tomu tak je doopravdy.
- **Poskytovat širší spektrum alternativ k vlastnickému bydlení, včetně nájmu**
 - Povzbuzovat obce, aby v rámci svých plánovacích politik posílily úlohu nájemního bydlení. Vzhledem k nedostatku sociálního bydlení a vzhledem k tomu, že nájemní bydlení je jediným řešením pro většinu nízkopříjmových rodin a „sevřenou střední třídu“, která nemá přístup k sociálnímu bydlení a nemůže si dovolit vlastnické bydlení, měly by výstavbu a poskytování nájemního bydlení podporovat politiky na všech úrovních.
 - Zavést celostátní systém kaucí a záruk za úhradu nájemného na podporu přístupu zranitelných domácností na soukromý trh nájemního bydlení, snížení rizika vzniku nedoplateků na nájemném pro vlastníky pronajímané nemovitosti s cílem rozšířit nabídku bydlení.
 - Reformovat bytová družstva a zapojit nevládní organizace podporou neziskových organizací poskytujících bydlení jako další formy podpory sektoru družstevního bydlení.
- **Posílit nabídku sociálního bydlení**
 - Zvýšit veřejné investice do sociálního bydlení. Řešení nedostatku sociálního bydlení bude vyžadovat vyšší veřejné investice na celostátní i místní úrovni.
 - Zavést celostátní legislativní rámec pro sociální bydlení jako metodiku obecního bydlení. Celostátní pravidla musí zajistit spravedlivé rozdělení bytového fondu existujících sociálních bytů s prioritou pro ty, kdo je potřebují nejvíce, a podpořit obce při rozšiřování bytového fondu.
 - Odstranit překážky v přístupu k sociálnímu bydlení, jako jsou požadavky na kauce a omezení způsobená zadlužením, které v přístupu k sociálnímu bydlení brání nejzranitelnějším rodinám, a prozkoumat alternativní opatření jako národní právní základ umožňující obcím v případě opakovaného neplacení nájmu strhávat platby nájemného z dávek na bydlení.

- **Zajistit přístup k odpovídajícímu bydlení pro nejzranitelnější domácnosti**
 - Zjednodušit proces podávání žádostí o dávky a příspěvky na bydlení.
 - Posílit regulaci ubytoven a zlepšit ochranu jejich obyvatel. I když na celostátní i místní úrovni by dlouhodobým cílem mělo být odstranění potřeby ubytoven, krátkodobá pravidla musí nastolit rovnováhu mezi ochranou obyvatel a prevencí zavírání těchto zařízení.
- **Zavést metropolitní přístup k bydlení (včetně sociálního bydlení), dopravě a územnímu plánování.** Vypracování společných plánů pro bydlení a dopravu, jakož i územních plánů na metropolitní úrovni může pomoci překonat důsledky správní roztržičnosti a nasměrovat rozvoj bydlení do oblastí s dobrou dopravní obslužností blízko center zaměstnanosti. Vláda by měla i nadále podporovat spolupráci mezi obcemi a společné poskytování služeb, a to i prostřednictvím finančních pobídek.
- **Účinněji využívat fiskálních a finančních nástrojů na podporu dostupnosti bydlení**
 - Účinněji využívat vlivu obcí na zvyšování sazeb daně z nemovitých věcí pro zvýšení příjmů a investic do bydlení při současném zavedení výjimek v závislosti na majetkových poměrech, aby se předešlo zvyšování daňového zatížení nízkopříjmových rodin.
 - Zavést diferencovanou daň z nemovitých věcí a daňové úlevy k podpoře efektivnějšího využití pozemků prostřednictvím bytové výstavby vysoké hustoty, prevence bytové výstavby nízké hustoty a podpory rozvoje brownfieldů.
 - Přejít na daň z nemovitých věcí na základě hodnoty a případně v souvislosti s konkrétními projekty veřejné infrastruktury zavést další mechanismy „value capture“, které umožní spravedlivější rozložení vyšší hodnoty nemovitosti mezi fyzické osoby, právnické osoby a obce.
 - Využít stávající i vznikající externí zdroje financování, jako jsou fondy EU, zejména pro zlepšení bytového fondu udržitelného a sociálně odpovědného bydlení (např. Renovační vlna pro Evropu a Iniciativa za dostupné bydlení).

1 Hodnocení a doporučení

Úvod

Dlouhodobý dopad covidové krize zatím není v době vzniku této zprávy znám, je ale jasné, že krize posunula do popředí mnoho dlouhodobých problémů, se kterými se Česká republika v oblasti bydlení potýkala, ať už se jedná o nejistotu spojenou s bydlením, bezdomovectví a nerovnosti, se kterými se setkáváme i v celé řadě dalších zemí OECD (OECD, forthcoming^[1]). Tyto otázky vyvstávají ještě naléhavěji ve městech a městských oblastech, kde ceny nemovitostí a nájmu často rostou rychleji než v jiných částech České republiky a kde je i podíl domácností vysoce zatížených náklady na bydlení nebo podíl těch, kdo bydlí v přeplněných obydlích, vyšší. Pro doplnění analýzy situace provedla OECD ve spolupráci s Ministerstvem pro místní rozvoj ČR (MMR) během srpna a září 2020 průzkum v 1 877 českých obcích zaměřený na sběr dat o trhu bydlení a politikách bydlení na úrovni obcí. Z hlediska rozsahu a dosahu se jednalo se o první průzkum svého druhu. Na tento průzkum dále odkazujeme jako na „průzkum bydlení OECD a MMR“. Průzkumu se zúčastnily všechny obce v rámci funkčních městských oblastí (FUA) České republiky s více než 50 000 obyvateli a také obce v rámci funkčních městských oblastí Jablonce a Mladé Boleslavi (další podrobnosti o způsobu provedení průzkumu viz příloha A).

Klíčová zjištění

Hlavní typem držby nemovitostí se po rozsáhlé privatizaci bytového fondu, která proběhla po roce 1989 i na úrovni obcí, stalo vlastnické bydlení

Po přechodu od komunistického režimu k tržní ekonomice po roce 1989 prošel bytový fond v České republice zásadní privatizací. Obce, které se potýkaly s přísnou regulací nájmu a nedostatkem finančních i lidských zdrojů na údržbu bytů, větší část bytového fondu, který na ně byl převeden, privatizovaly. Výsledek byl podobný jako v mnoha jiných bývalých komunistických zemích střední a východní Evropy. Vlastnické bydlení je v současné době v České republice převažujícím typem držby nemovitosti a 75 % českých domácností své bydlení vlastní (což je ukazatel značně přesahující průměr OECD, který se pohybuje kolem 43 %). Trh soukromého nájemního bydlení je relativně omezený. Pouze 18 % českých domácností je v nájmu v soukromých nájemních nemovitostech (zatímco v zemích OECD činí průměr 25 % (OECD, 2020^[2])). Podíl domácností, které jsou v nájmu v nemovitostech, které jsou k dispozici na dotovaném trhu (státním nebo jiném), je rovněž velmi nízký a tvoří pouze 1,4 % všech domácností. Sociální nájemní bydlení představuje pouze 0,4 % z celkového počtu obydlí v České republice, což je ve srovnání s dalšími zeměmi OECD velmi nízké číslo (např. v Rakousku je to 20 %, v Polsku 7,6 % a v Maďarsku 4,0 % (OECD, 2020^[2])).

Problém s přístupem k dostupnému bydlení má mnoho českých domácností obzvláště ve městech

Ceny nemovitostí v České republice rostou rychleji než disponibilní příjem domácností

Na nejnižší úrovni byly po finanční krizi v roce 2013, od té doby prudce rostou a v současné době značně převyšují úroveň před krizí. Mezi prvním čtvrtletím roku 2013 a druhým čtvrtletím roku 2020 vzrostly reálné ceny nemovitostí o 43,1 %, což je míra růstu značně převyšující OECD, kde se ve stejném období reálné ceny nemovitostí zvýšily v průměru o 24,9 %. Jen v roce 2018 se v České republice ceny nemovitostí zvýšily o 7,1 % a dosáhly tak jedné z nejvyšších měr růstu v zemích EU (hned za čísly uváděnými v Portugalsku, Lotyšsku a Maďarsku). Odhady České národní banky ukazují, že český trh bydlení byl na konci roku 2019 nadhodnocen o zhruba 25 % (Czech National Bank, 2020_[3]).

Ceny nemovitostí v České republice rostou rychleji než disponibilní příjem domácností, což činí bydlení stále nedostupnějším pro osoby nově vstupující na trh, nájemce a ty, kdo se musí přestěhovat například z pracovních důvodů z levnějších oblastí do dražších. České domácnosti musí na koupi standardizovaného nového obydlí s podlahovou plochou 70 metrů čtverečních uspořít více než 11 ročních hrubých platů, zatímco v Lotyšsku je to asi 9 ročních platů a v Polsku a Maďarsku zhruba 7 ročních platů (Deloitte, 2020_[4]).

Ceny nemovitostí ve městech rostou rychleji než ve zbytku České republiky

I když se růst cen nemovitostí mezi jednotlivými kraji podstatně liší, obecně je vyšší ve městech než ve zbytku České republiky. V celé České republice platí, že čím větší obec z hlediska počtu obyvatel, tím dražší bydlení. To naznačuje, že za život ve městech se platí přirážka. Ve všech 13 krajích jsou ceny nemovitostí v obcích s více než 50 000 obyvateli ve srovnání s menšími obcemi podstatně vyšší. Praha je nejdražší město v České republice a podle údajů Českého statistického úřadu zaznamenala mezi všemi kraji od roku 2010 rovněž nejvýraznější růst cen (41,7 %), a to u všech typů nemovitostí. Druhým nejdražším krajským městem po Praze je Brno, za kterým následují České Budějovice, Hradec Králové a Plzeň.

Trh soukromého nájemního bydlení nabízí jen málo alternativních možností, neboť ceny nájmu rostou

I když růst ceny nemovitostí může být výhodou pro velkou část českých domácností, které své bydlení vlastní (díky růstu hodnoty jejich majetku), znamená to, že koupě nemovitosti k bydlení je pro většinu nováčků na trhu bydlení nedosažitelná. Vzhledem k tomu, že ceny nájmu rostou také, nenabízí trh soukromého nájemního bydlení k vlastnickému bydlení mnoho alternativ. Mezi druhým čtvrtletím roku 2019 a druhým čtvrtletím roku 2020 se ceny nájmu v České republice zvýšily o 3,7 %, což je méně než růst kupních cen nemovitostí ve stejném období, který dosáhl 4,3 %, ale přesto patří tato míra růstu k jedné z nejvyšších v evropských zemích a zemích OECD.

Život ve městech představuje pro české domácnosti značnou finanční zátěž

Náklady spojené s bydlením jsou u všech příjmových skupin českých domácností jednoznačně nejvyšším výdajem. V roce 2018 utratily české domácnosti za bydlení v průměru 26,5 % svých celkových výdajů, což je více než průměr OECD, který dosahuje 22,3 %, a jeden z nejvyšších ukazatelů mezi všemi zeměmi OECD. Podle údajů ze šetření EU o příjmech a životních podmínkách (EU-SILC) je finanční zátěž, kterou pro české domácnosti náklady na bydlení představují, zvláště vysoká ve zranitelných skupinách – v domácnostech ohrožených chudobou (tj. domácnostech s příjmem nižším než 60 % celostátního středního příjmu), u osob, které žijí samy, lidí starších 65 let a samoživitelů. Dva ze tří nájemců s nízkými příjmy v České republice utratí za náklady spojené s bydlením více než 40 % svého disponibilního příjmu

(míra „vysokého zatížení“), což je často spojeno s vysokými náklady na energie (elektřina, plyn, voda atd.)(OECD, 2020^[2]). Podíl domácností vysoce zatížených náklady na bydlení je ve srovnání se zbytkem země vyšší také ve městech a dál s rostoucí urbanizací roste.

Nehledě na covidovou krizi je pravděpodobné, že strukturální důvody ženoucí poptávku po bydlení v českých městech přetrvají

Poptávku po bydlení ve městech žene vzhůru celá řada faktorů

Silná poptávka po bydlení v českých městech je 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. Tyto faktory ovlivňující ceny nemovitostí jsou celostátní, trhy bydlení jsou ale ze své podstaty ovlivňovány polohou a celou řadou konkrétních místních faktorů. Města jsou oblíbenými lokalitami, které přitahují všechny, kdo chtějí těžit z dostupnosti pracovních míst, vzdělání, životního stylu i možností kulturního vyžití, a také z městské infrastruktury, veřejných statků a služeb.

I když je Česká republika méně urbanizovaná, než je průměr vysokopříjmových zemí (22 % obyvatel žije ve velkých městech, 37 % v menších městech a středně hustě obydlených oblastech a 41 % ve venkovských oblastech, zatímco ve vysokopříjmových zemích činí průměr 49 %, 27 %, respektive 24 %) (OECD/European Commission, 2020^[5]), v uplynulém desetiletí zde pokračovala další urbanizace. Počet obyvatel žijících ve funkčních městských oblastech (FUA), tj. ve městech a přilehlých oblastech, rostl rychleji, než je celostátní průměr (a od roku 2009 do roku 2019 se zvýšil o 4,5 % ve srovnání s celostátním průměrem, který činil ve stejném období 1,8 %). Rychlejší růst počtu obyvatel v českých městech souvisí s přílivem lidí z venkovských oblastí a také příchodem migrantů ze zahraničí, kteří se usazují spíše v městském prostředí, a českých i zahraničních studentů přicházejících studovat na známé vysoké školy. Některá česká města jsou rovněž zajímavá pro investory a růst cestovního ruchu a intenzivnější využívání platform pro krátkodobé ubytování v posledních letech vedly k dalšímu zvyšování cen nemovitostí. I když covidová krize cestovní ruch v České republice ze dne na den zastavila, většina faktorů posilujících poptávku po bydlení v českých městech zřejmě krizi odolá. Převažují mezi nimi totiž i nadále strukturální faktory, jako jsou demografické trendy a přitažlivost městských oblastí, a v roce 2021 se očekává obnovení ekonomického růstu.

Poptávka po bydlení roste rychleji na okrajích měst než v městských centrech

I když počet obyvatel ve funkčních městských oblastech rostl rychleji než ve zbytku České republiky, tento růst byl poháněn růstem podílu obyvatel měst žijících mimo městská centra. Od roku 2009 do roku 2019 ve všech českých FUA s výjimkou Mostu rostl počet obyvatel rychleji v přilehlých oblastech FUA než v samotných městech, což ukazuje na rozšíření fenoménu „urban sprawl“. Uvedená skutečnost má značné environmentální, ekonomické a sociální důsledky, mezi něž patří vyšší emise spojené se silniční dopravou (neboť pro „urban sprawl“ jsou typické větší vzdálenosti mezi bydlištěm a pracovištěm, které jsou častěji překonávány autem) a vyššími náklady na zajištění klíčových veřejných služeb (zajištění dodávek vody, elektřiny a hromadné dopravy je dražší v oblastech postižených tímto fenoménem než v kompaktních oblastech).

Česká města se potýkají s nedostatkem bytové nabídky

Stavební činnost nedosáhla předchozí vysoké úrovně před finanční krizí v roce 2009

Tato vysoká a rostoucí poptávka po bydlení v českých městech nebyla uspokojena dostatečným nárůstem nabídky bydlení. Stavební činnost (měřeno počtem zahájené a dokončené výstavby obydlí) se po finanční krizi snížila a teprve se musí zotavit. Podle výpočtů Ministerstva pro místní rozvoj došlo navíc v letech

2011 až 2017 ke zmenšení bytového fondu, protože počet nových obydlí nevykompenzoval opotřebením starých budov ani změnu využívání z bytových účelů na komerční. Podle průzkumu bydlení OECD a MMR z roku 2020 zhruba třetina obcí, jež se průzkumu zúčastnily, za posledních pět let žádné nové obytné jednotky nepostavila. Pandemie covidu-19 navíc na jaře 2020 zastavila všechny stavební projekty, což vedlo ve srovnání s předchozími lety v roce 2020 k prudkému poklesu počtu dokončených obydlí.

Stavební činnost neprobíhá tam, kde je nejvíce zapotřebí, a územní plánování nesměřuje výstavbu do městských oblastí, kde je poptávka po bydlení vysoká

Průzkum bydlení OECD a MMR ukazuje, že bytová výstavba se nezaměřuje na oblasti s vysokými cenami, kde by to bylo nejvíce zapotřebí. Nejeví se, že by obce s vyšší cenovou hladinou zvýšily stavební činnost, což naznačuje, že růst poptávky (odrážející se ve vyšších cenách) není vyrovnáván růstem nabídky. Naproti tomu mnoho obcí s nízkou úrovní cen značný rozvoj bydlení zaznamenalo. V těchto obcích proto existuje riziko, že převis bytové výstavby povede k nežádoucím vedlejším účinkům, pokud jde o míru neobsazenosti a rozrůstání měst („urban sprawl“).

V několika zemích OECD mnohdy místní politika územního plánování bytové výstavbě brání a omezuje nabídku bydlení, což značně přispívá k vysokým nákladům na bydlení (OECD, forthcoming^[11]). V České republice je však jen málo náznaků, že by k tomu docházelo, protože obce mají v územních plánech velké nezastavěné plochy vyhrazené pro bytovou zástavbu. V obcích účastnících se průzkumu bydlení OECD a MMR se v místních územních plánech počítá v průměru se 79 m² zelené plochy na obyvatele. Odpovídá to přibližně 15 % stávající zastavěné plochy obcí, které byly předmětem průzkumu. Zdá se však, že český systém územního plánování nepřispívá k řízení rozvoje bydlení v oblastech s vysokými cenami. Mezi rozlohou zelené půdy na obyvatele v obci s plánovanou výstavbou a úrovní cen domů neexistuje žádný vztah. Obce s velmi nízkou cenovou úrovní v průměru určily územními plány stejnou rozlohu půdy k zástavbě jako obce s velice vysokou úrovní cen nemovitostí, což naznačuje, že systém územního plánování nepřispívá k obratu ve vzorci necíleného rozvoje bydlení. Tento nedostatek směřování v územním plánování je také zjevný, když uvážíme značnou průměrnou rozlohu nezastavěné plochy vhodné k výstavbě, kterou obce vlastní. Podle průzkumu bydlení OECD a MMR obce vlastní cca 51 m² nezastavěné plochy na obyvatele, která je vhodná k bytové výstavbě a odpovídá přibližně 9 % jejich zastavěné plochy.

Nabídka bydlení v soukromém sektoru se potýká s několika omezeními

Neuspokojivou nabídku bydlení lze vysvětlit ještě dalšími faktory, jako je nedostatek kvalifikovaných stavebních dělníků a vedoucích pracovníků, což developerům i místním samosprávám neumožňuje najít dodavatele, takže se doba výstavby prodlužuje a stavební náklady rostou. Složitý proces získávání stavebních povolení způsobuje zpoždění při jejich udělování, což bytovou výstavbu dále komplikuje. Podle průzkumu, který Světová banka provedla ve 190 zemích pod názvem Doing Business 2020 a v němž hodnotila „řešení stavebních povolení“, se Česká republika umístila na 157. místě. Postavit sklad v České republice obnáší 21 kroků a 246 dnů, kdežto v zemích OECD to v průměru zabere 12,7 kroku a 152,3 dne (World Bank, 2019^[6]). Podle průzkumu bydlení OECD a MMR obce odpověděly, že hlavními omezeními pro soukromé developery jsou náklady na poskytování infrastruktury, nedostatek dostupných pozemků a nedostatečná kapacita infrastruktury. V souladu s výše uvedenými údaji Světové banky se komplikované a zdlouhavé stavební řízení také řadí mezi jedna z hlavních omezení.

Bytový fond v českých městech je často zastaralý a vyžaduje snížení energetické náročnosti

Téměř všechny české domácnosti mají přístup k základnímu vybavení, protože 99,3 % obydlí v České republice je vybaveno vnitřním splachovacím záchodem, což je více než 95,6% průměr OECD. Pokud jde

o základní kvalitu obydlí, Česká republika si v porovnání s ostatními evropskými zeměmi stojí také relativně dobře.

Lidé žijící ve větších městech však mají méně prostoru než lidé žijící ve venkovských oblastech, menších městech či na předměstích. V roce 2018 byl průměrný počet pokojů na osobu 1,4 ve větších městech, v menších městech 1,5 a ve venkovských oblastech 1,6. To je o něco méně, než je evropský průměr 1,6 pokoje na osobu žijící ve větším městě. Relativně vysoký podíl českých domácností žije také v přeplněném obydlí: 12,2 % českých domácností, což je mírně nad 10,9% průměrem OECD. V přeplněném bydlení také s mnohem větší pravděpodobností žijí nájemci než vlastníci nemovitostí (OECD, 2020^[2]).

Další problém související s kvalitou bydlení ve větších městech v České republice spočívá ve zhoršení materiálního stavu nemovitostí včetně budov a zanedbaných veřejných prostor. Podle Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 bylo průměrné stáří obytných obytných budov v České republice 52,4 roku u bytových domů a 49,3 roku u rodinných domů, což je více než průměrné stáří budov v Evropské unii (Office of the Government, 2019^[7]). Ačkoli Státní fond podpory investic představil několik programů na podporu oprav a modernizace obytných budov, počet obydlí, u nichž byla zahájena nebo dokončena rekonstrukce (vyžadující stavební povolení), během posledních deseti let klesá.

Další klíčovou dimenzí kvality bydlení, která může mít podstatný dopad na dostupnost bydlení, je renovace za účelem snížení energetické náročnosti obydlí. Přestože v posledních letech došlo ke snížení energetické náročnosti (většinou díky lepší tepelné izolaci budov, rekonstrukci starých budov a zlepšení systémů vytápění), energetická náročnost podlahové plochy vytápění obytných prostor (tj. energie používaná k vytápění jednoho metru čtverečního) je nadále vysoká a zůstává jednou z nejvyšších v zemích OECD (po korekci teploty).

Překážky na trhu bydlení znamenají, že některé sociální 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, nezůstává mnoha domácnostem nic jiného, než zůstat v bydlení s nižším standardem, jako jsou např. ubytovny. Ubytovny jsou byty nebo pokoje nejčastěji v soukromých budovách, kde obyvatelé nemají standardní smlouvy o pronájmu, nejsou hlášeni k trvalému pobytu a často platí předražené nájemné za malé a nekvalitní prostory (např. společná kuchyň, společná hygienická zařízení, přeplněné prostory, špatná izolace s úniky energie) nedostatečně udržované jejich soukromými vlastníky. Lidé, kteří žijí v tomto typu alternativního bydlení, často čelí stigmatizaci a diskriminaci, když se později pokusí o přístup na soukromý nájemní trh, takže nadlouho uvíznou v nejisté bytové situaci. Tato ubytovací zařízení často poskytují bydlení migrujícím pracovníkům a marginalizovaným skupinám obyvatel, jako jsou např. Romové, které jsou často vyloučeny z běžného trhu s bydlením.

V rámci průzkumu bydlení OECD a MMR, jehož se zúčastnilo 758 obcí, bylo uvedeno, že existuje 555 soukromě provozovaných ubytoven. Ubytovny jsou domovem přibližně 0,7 % obyvatel těchto obcí. Tato čísla však mohou být podhodnocena vzhledem k obtížím při shromažďování spolehlivých údajů o ubytovnách zejména kvůli jejich složitým vlastnickým strukturám.

Kromě lidí žijících v obydlích s nižším standardem nebo v neodpovídajících podmínkách existuje také řada lidí, kteří jsou buď bez domova, nebo jsou bezdomovectvím ohroženi. Podle Ministerstva práce a sociálních věcí bylo v roce 2016 v celé České republice okolo 68 500 lidí bez domova (z toho je podle sčítání lidu z roku 2019 21 230 dospělých a 2 600 nezletilých „bez střechy nad hlavou“) a 119 000 lidí bylo bezdomovectvím ohroženo.

Nabídka sociálního bydlení nesplňuje potřeby všech nízkopříjmových a zranitelných domácností

Sociální bytový fond v České republice je příliš malý a nestačí uspokojovat poptávku všech nízkopříjmových a zranitelných domácností

V České republice je sociální bydlení chápáno jako bydlení ve vlastnictví obce, které je přidělováno na základě kritérií stanovených obcí. Jak už bylo uvedeno dříve, sociální bytový fond v České republice je velmi malý a představuje pouze 0,4 % celkového počtu obydlí v České republice – ve srovnání s ostatními zeměmi OECD jde o velmi nízký podíl. Toto velmi nízké číslo by však mohlo být důsledkem nejasné definice toho, co představuje sociální bydlení v České republice. I po vyloučení odlehklých hodnot uvedly obce účastníci se průzkumu bydlení OECD a MMR, že vlastní 8,7 % celkového bytového fondu a poskytují jej obyvatelům za nižší než tržní sazby. Velmi vzácné je i poskytování sociálního bydlení nevládními organizacemi. Je k dispozici pouze v 5 % všech dotazovaných obcí a počet poskytovaných bytových jednotek je obvykle nízký (3,6 bytové jednotky na 10 000 obyvatel). Přibližně polovina těchto jednotek byla postavena v posledních pěti letech, což naznačuje, že se jedná o relativně nový přístup, který by mohl potenciálně do budoucna růst.

Podle průzkumu bydlení OECD a MMR více než polovina obcí účastnících se dotazníkového šetření vlastní obytné nemovitosti (57 %). Toto procento se však výrazně liší podle velikosti obce – od méně než 40 % u velmi malých obcí až po téměř 90 % u velkých obcí. Kromě toho více než 90 % obcí, které vlastní obytné nemovitosti, alokuje alespoň část svého bytového fondu jako sociální bydlení a 73 % poskytuje celý svůj bytový fond za nižší než tržní nájem.

Nedostatek sociálního bydlení je znát na dlouhých pořadnících nájemců, kteří žádají o sociální bydlení. Mezi obcemi, které přidělují přístup k sociálnímu bydlení prostřednictvím pořadníků, je střední doba čekání 24 měsíců, ale u 18 % obcí může dokonce dosáhnout 60 měsíců nebo více. S ohledem na takový nedostatek sociálního bydlení není překvapením, že 35 % obcí, které byly respondenty v průzkumu bydlení OECD a MMR, uvádí, že zvýšení objemu sociálního bytového fondu je jejich prioritou. V letech 2015 až 2019 však nějaké bytové jednotky vybuďovalo pouze 15 % všech obcí.

Alokace sociálního bydlení se v jednotlivých obcích liší

Sociální bydlení v České republice poskytují převážně obce, které mají naprostou autonomii při rozhodování o tom, jak využívat bytový fond, který vlastní. Mohou jej pronajmout za tržní ceny stejně jako jakýkoli soukromý poskytovatel nájemního bydlení, nebo jej poskytnout jako sociální bydlení se sníženým nájmem určitým skupinám obyvatel. Pokud si obce zvolí druhou možnost, samy stanoví kritéria způsobilosti a podmínky, za nichž budou byty pronajímány (jako je výše nájmu, požadavky na kauci atd.). Obce si nejenže mohou vybrat, jaký objem sociálního bydlení poskytnou a za jakou cenu, ale mohou také určit, kdo je způsobilý a jak bydlení v rámci skupiny způsobilých obyvatel přidělit. Vzhledem k tomu, že neexistují závazné celostátní pokyny, je alokace sociálního bydlení potřebným domácnostem jednotlivými obcemi někdy netransparentní a může některým nejvíce potřebným domácnostem v přístupu k sociálnímu bydlení zabránit. Výběrová kritéria mohou zahrnovat: čas v pořadníku; sociální kritéria, jako je věk, velikost rodiny, domácnosti samoživitelů a osoby patřící do určitých marginalizovaných společenství, jako je romská komunita; zvláštní opatření pro osoby se zdravotním postižením a starší osoby a výše příspěvku nájemců pro obec, aniž by existoval jasný a systematický systém záznamu těchto příspěvků.

Kromě určení skupin způsobilých pro sociální bydlení mohou obce zavést další požadavky, které mohou přístup některých skupin obyvatel k sociálnímu bydlení omezit. V této souvislosti jsou obzvláště relevantní požadavky na kauci a vyloučení osob, které mají u obce dluh. Oba požadavky mohou zabránit tomu, aby měly k sociálnímu bydlení přístup domácnosti s velmi nízkými příjmy, i když jsou v nejnaléhavější nouzi.

Obce se v rozvoji sociálního bydlení potýkají s překážkami

Podle průzkumu bydlení OECD a MMR obce vlastní velkou rozlohu nezastavěné plochy na obyvatele, která je vhodná k bytové výstavbě (přibližně 9 % jejich zastavěné plochy). I když české obce vlastní značné množství zastavitelných pozemků, v České republice obecně investice do nového sociálního bydlení chybí. V roce 2018 státní výdaje na sociální nájemní bydlení (zahrnující jak přímé poskytování sociálního nájemního bydlení, tak dotace nevládním poskytovatelům sociálního bydlení) v České republice představovaly jen 0,01 % HDP – což je asi desetkrát méně než průměrné veřejné výdaje národních vlád zemí OECD, pro které jsou údaje k dispozici (OECD, 2020^[2]).

Nízkou úroveň investic do nového sociálního bydlení lze vysvětlit několika důvody. Za prvé, velká část pozemků vlastněných obcí a určených pro zástavbu se nachází v malých obcích. Podle průzkumu bydlení OECD a MMR patří 71 % všech pozemků ve vlastnictví obcí obcím, které mají méně než 1 000 obyvatel. Takové malé obce nemusí mít kapacitu potřebnou k zajištění dostupného bydlení na daném pozemku. Ceny nemovitostí v obcích, které vlastní větší množství pozemků na obyvatele, jsou navíc obvykle nižší než ceny nemovitostí v obcích, které vlastní méně pozemků, což snižuje motivaci k výstavbě dostupnějšího bydlení. Současný legislativní rámec v České republice navíc ukládá odpovědnost za poskytování dostupného bydlení a alokaci sociálního bydlení obcím, což může obce odrážet od politicky riskantních a nepopulárních rozhodnutí. Když se obce rozhodnou vytvářet sociální bydlení, čelí řadě překážek, přičemž nejdůležitější z nich je nedostatek finančních prostředků (jak z vlastních finančních zdrojů, tak ze státní pokladny).

Celostátní rámec pro politiku cenové dostupnosti bydlení poskytuje v České republice Koncepce bydlení

Česká republika má konkrétní celostátní bytovou politiku s názvem Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 (dále jen „Koncepce bydlení“). Koncepce bydlení se soustředí na tři priority: (i) zvýšení dostupnosti přiměřeného bydlení; (ii) stabilita trhu s bydlením a (iii) kvalita bydlení (Ministry of Regional Development State Housing Development Fund, 2011^[8]). Tento rámec nabízí komplexní přehled koncepčních nástrojů, které jsou v České republice k dispozici včetně: podpory pro kupující a vlastníky nemovitostí (dotace domácnostem na usnadnění vlastnictví nemovitostí, daňové úlevy pro přístup k vlastnictví nemovitosti, podpory na financování obnovy bydlení); příspěvku na bydlení pro nájemce a vlastníky domů; doplatku na bydlení pro příjemce sociální pomoci a dotace na rozvoj dostupného nájemního bydlení. Koncepce bydlení byla přijata v roce 2011 s tím, že bude roku 2021 prodloužena. Má jasný časový rámec a je pravidelně aktualizována, aby udržovala krok s novými trendy a vývojem na trhu s bydlením. Kromě toho svým zaměřením na kvalitu i kvantitu bydlení významně přispívá k přijetí uceleného přístupu k cenové dostupnosti bydlení, a to zejména s ohledem na to, že bytový fond v českých městech je často zastaralý a vyžaduje snížení energetické náročnosti.

... ale její realizaci se staví do cesty právní, institucionální i finanční problémy

Navzdory existenci této konkrétní celostátní Koncepce bydlení brání její účinné realizaci určitá omezení. Jedním z hlavních omezení Koncepce bydlení je chybějící právní definice pojmů tak důležitých, jako je „sociální bydlení“, což vede k „podregulovanému“ a neefektivnímu sektoru sociálního bydlení (de Boer and Bitetti, 2014^[9]). Národní rámec sociálního bydlení má podobu Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015–2025, která byla schválena v roce 2015 a je v gesci Ministerstva práce a sociálních věcí. Přestože stanoví cíle české vlády v oblasti sociálního bydlení, nepředstavuje právní předpisy o sociálním bydlení. Liší se od Koncepce bydlení a není s ní nijak zřetelně a systematicky spojena. Pojem „sociální bydlení“ je v oficiálních dokumentech i nadále používán různými způsoby.

Vysoký počet aktérů v rámci systému navíc vnitrostátní rámec politiky v oblasti bydlení dále komplikuje. Na vnitrostátní úrovni je bytová politika primárně vedena Ministerstvem pro místní rozvoj. Ostatní

ministerstva však spravují určité příspěvky na bydlení a související programy bez jasných koordinačních mechanismů. Mezi významné aktéry patří například Ministerstvo práce a sociálních věcí (příspěvek na bydlení v rámci sociálního zabezpečení, příspěvek na úpravu bytu pro zdravotně postižené), Ministerstvo financí (program stavebního spoření, opatření v rámci daňových úlev), Ministerstvo životního prostředí (program renovace budov za účelem snížení energetické náročnosti) a Ministerstvo vnitra (integrace žadatelů o azyl). Na místní úrovni zodpovídají za poskytování bydlení obce včetně dostupného a sociálního bydlení. Mají také pravomoc v oblasti přidělování a distribuce grantů a městského územního plánování.

Další překážkou je nedostatek finančních zdrojů jak na celostátní, tak na místní úrovni. Státní výdaje na podporu dostupnosti bydlení v České republice jsou ve srovnání s ostatními zeměmi OECD obecně nízké. V roce 2017 dosahovaly státní výdaje na bydlení pouze 0,39 % HDP včetně přibližně 0,18 % na příspěvky na bydlení (pod průměrem OECD ve výši 0,25 %).

Přímé koncepční nástroje na podporu cenové dostupnosti bydlení existují, ale mají svá omezení

Dva hlavní nástroje politiky bydlení v České republice: (i) příspěvek na bydlení vyplácený rodinám s nízkými příjmy a jednotlivcům, kteří si nemohou dovolit bydlení za tržní ceny (tj. náklady na bydlení přesahují 30 % celkového příjmu domácnosti po odečtení příspěvků na zdravotní a sociální pojištění a daně z příjmu); a (ii) doplatek na bydlení vyplácený domácnostem s nejnižšími příjmy. Oba rozděljuje Ministerstvo práce a sociálních věcí. Neznalost příspěvků, komplikovaný administrativní proces vedoucí k jejich získání i nedávné úpravy vzorce ke stanovení příjmu zohledněného při komplexnějším posuzování způsobilosti však mohou vést k tomu, že způsobilé domácnosti tyto příspěvky na bydlení nakonec nečerpají.

Několik koncepčních nástrojů podporuje vlastnické bydlení zejména prostřednictvím dotací na straně poptávky, a to včetně grantů a daňových úlev, programů zakoupení nemovitostí za účelem pronájmu a úlev u problematických hypoték, přičemž několik programů řízených Státním fondem podpory investic (bývalý Státní fond rozvoje bydlení) se zaměřuje na konkrétní skupiny. Podpora vlastnického bydlení však nemusí vyřešit otázku cenové dostupnosti pro rodiny s nízkými příjmy a některé politiky na podporu vlastnického bydlení mohou být ve skutečnosti kontraproduktivní. Například odpočty úroků z hypotéky z daní v případě vlastnického bydlení mohou nepřiměřeně obohatit domácnosti s vysokými příjmy. Kromě toho může vlastnictví nemovitostí bránit mobilitě pracovních sil a vyvolat strukturální rigiditu částečně proto, že vysoké transakční náklady spojené s nákupem nebo prodejem nemovitostí vedou k tomu, že vlastníci domů jsou méně mobilní než nájemci. To může být problém zejména v současném kontextu ekonomických dopadů covidové krize a nárůstu nezaměstnanosti.

Obce postrádají rámcovou politiku bydlení a meziměstská koordinace politiky bydlení zůstává omezená

Na místní úrovni nemají české obce obecně rámcovou politiku bydlení. Komplexní a solidní rámcová politika bydlení je důležitá pro stanovení strategií, které řeší nedostatek bydlení, sledují místní trendy a ceny bytové výstavby a také stanoví explicitní cíle pro rozvoj bydlení. Podle průzkumu bydlení OECD a MMR však 63 % obcí, které se dotazníkového šetření zúčastnily, uvedlo, že žádnou strategii bydlení nemají. Dalších 70 % obcí nemělo žádné explicitní kvantitativní, příp. kvalitativní cíle rozvoje bydlení a 75 % nesledovalo ceny bydlení pravidelně. Více než třetina (36 %) obcí nesledovala místní trendy bytové výstavby. A i když někde bytovou strategii mají, není zakotvena v širším rámci územního plánování. Kromě toho 89 % obcí uvedlo, že neexistuje žádná koordinace politik bydlení mezi obcemi.

Tento nedostatek koordinace v oblasti bytové politiky mezi obcemi v České republice může souviset s nedostatkem pobídek ke spolupráci v oblastním finančním rámci. Oblastní samospráva v České

republiky je většinou financována prostřednictvím kombinace sdílených daní (daně z příjmu fyzických a právnických osob a DPH), jakož i grantů a převodů od centrální vlády. Přestože postupná decentralizace od roku 1989 propůjčila českým obcím více kompetencí, mají české obce ve srovnání s ostatními zeměmi OECD malou fiskální autonomii. Vzhledem k tomu, že hlavním určujícím faktorem příjmů, které obce dostávají od státu prostřednictvím vzorce pro sdílení daní, je velikost populace, mají obce v České republice tendenci si navzájem přetahovat obyvatele, aby zvýšily svou příjmovou základnu a výši převodů ze státního rozpočtu. To může vést k neoptimálnímu využívání půdy, jako je podpora rozrůstající se bytové výstavby, pro niž je nákladné poskytovat služby a dodávat a udržovat infrastrukturu (OECD, 2017^[10]).

Klíčová doporučení

Nasměřovat rozvoj bydlení k městským oblastem, kde je vysoká poptávka po bydlení

Poskytnout jasná celostátní pravidla přípravy místních plánovacích politik

Aby se zvýšil podíl dostupného bydlení v městských oblastech, kde je nejvíce zapotřebí, a snížil se podíl neobsazeného bydlení v oblastech, kde je poptávka po bydlení nízká, je třeba, aby se rozvoj bydlení zaměřoval na městské oblasti, kde je poptávka po bydlení vysoká. Vyžaduje to celostátní, krajská i místní opatření. Celostátní plánovací rámce musí poskytovat jasnou regulaci, která bude řídit místní plánovací politiky týkající se toho, kde by měl či neměl probíhat rozvoj bydlení. V případě potřeby by tyto pokyny měly být také závazné pro místní samosprávy. Obce by naopak měly usilovat o účinnější přizpůsobení svých plánovacích politik místním trhům s bydlením. Tam, kde je poptávka po bydlení vysoká, by měly plánovací politiky podporovat rozvoj bydlení v oblastech s vysokou hustotou obyvatelstva. Tam, kde je poptávka po bydlení nízká, by mělo být územní plánování restriktivnější, aby se zabránilo přílišnému rozvoji a souvisejícím negativním fiskálním a ekologickým důsledkům.

Využívat nástroje místních politik územního plánování k podpoře soukromé výstavby dostupného bydlení

Povinnosti developerů v rámci místních politik územního plánování by mohly být rozšířeny. Mnoho zemí OECD zejména úspěšně využilo inkluzivního územního plánování (tj. požadavku, aby developéři při nové výstavbě poskytovali určitý podíl bytových jednotek jako dostupné nájemní jednotky) ke zlepšení cenové dostupnosti bydlení v nejdražších městech. Většina velkých měst v Německu například široce využívá inkluzivní územní plánování a související nástroje. V roce 2020 Frankfurt přijal nové nařízení, které vyžaduje při výstavbě na zelené louce nejen poskytnutí 30 % dostupných nájemních jednotek, ale také poskytnutí 10 % dostupných vlastnických jednotek, 15 % družstevních jednotek a 15 % nájemních jednotek dostupných na volném trhu.

Taková regulace je sice vhodná zejména pro městské oblasti, kde je poptávka po bydlení vysoká, ale je třeba ji používat opatrněji tam, kde je poptávka po bydlení nižší, protože může potlačit nabídku bydlení a zvýšit ceny, pokud sníží pobídky pro developery k bytové výstavbě. Ve městech s nižší poptávkou po bydlení by požadavky obdobné těm, které zavedl Frankfurt, mohly nové bytové výstavbě bránit. Aby se takovým nezamýšleným důsledkům předešlo, je důležité, aby bylo inkluzivní územní plánování a podobné požadavky přizpůsobeny místnímu kontextu.

Aby místní samosprávy mohly využívat inkluzivní územní plánování, musí k tomu národní vláda poskytnout odpovídající právní rámec. Místní samosprávy zase musí rozvíjet své odborné znalosti a vybudovat správní kapacitu v rámci svých plánovacích oddělení, aby mohly efektivně využívat nástroje, které mají k dispozici. Místní samosprávy budou muset zejména posílit svou schopnost vytvářet účinné regulační plány a využívat své plánovací pravomoci k aktivnímu zapojení developerů, aby se vývoj bydlení ubíral požadovaným směrem.

Měly by být zrušeny i minimální požadavky na počet parkovacích míst, aby se snížily stavební náklady a podpořila bytová výstavba v centrech měst. Uvedené požadavky obvykle zvyšují stavební náklady, zejména v hustě osídlených centrech, kde náklady na vybudování parkovacího místa často převyšují cenu vozidla, které zde parkuje (Litman, 2016^[11]). Vysoké jsou i související společenské náklady, neboť parkovací místa zabírají cenný veřejný prostor a podporují využívání automobilů místo hromadné dopravy (Shoup, 2005^[12]).

Zajistit kompaktní rozvoj orientovaný na dopravu ke snížení dodatečných nákladů na bydlení ve městech

Rozvoj orientovaný na dopravu je důležitým nástrojem ke snížení dodatečných nákladů na bydlení. Bydlení, které se nachází ve velké vzdálenosti od center měst a není napojeno na síť hromadné dopravy, vyžaduje dlouhé dojíždění autem. Náklady spojené s dojížděním mohou převýšit nižší náklady na bydlení v okrajovějších lokalitách.

Jednou z možností, jak bydlení nasměrovat do oblastí, v nichž probíhá výstavba orientovaná na dopravu, je použití integrovaných indexů, jenž zohledňují náklady na bydlení i na dopravu, jako je např. Index bydlení + doprava (Housing + Transportation, H + T), který se používá ve Spojených státech. Pracovníci odpovědní za plánování mohou podobný index využít, aby podpořili výstavbu dostupného bydlení ve čtvrtích s vyššími cenami pozemků, ale nižšími náklady na dopravu, a k nasměrování investic do hromadné dopravy (Guerra and Kirschen, 2016^[13]). Index může kromě jiného pomoci jednotlivcům činit informovaná rozhodnutí, kde najít nejlevnější bydlení s přihlédnutím k nákladům na dopravu.

Kromě zlepšení dostupnosti bydlení přináší rozvoj orientovaný na dopravu domácnostem s nízkými příjmy ještě řadu dalších výhod. Může například působit preventivně proti segregaci a usnadnit přístup k veřejným službám a ekonomickým příležitostem, na něž by tyto domácnosti kvůli nedostatku vhodných možností v oblasti dopravy jinak nedosáhly.

Pozemky ve veřejném vlastnictví spravovat strategickým způsobem a případně je využít k poskytnutí dostupného bydlení

V místech, kde je poptávka po bydlení vysoká už nyní, by se obce měly zaměřit na využití pozemků k zajištění dostupného bydlení, například formou uzavírání smluv o společné výstavbě se soukromými developery nebo neziskovými organizacemi poskytujícími bydlení. Tam, kde je v současné době poptávka po bydlení nízká nebo kde nelze na pozemcích ve veřejném vlastnictví stavět z jiných důvodů, by obce k pozemkům ve veřejném vlastnictví měly přistupovat jako ke strategické komoditě, která jim může pomoci zajistit dostupné bydlení do budoucna. Je-li to možné, měly by investice do infrastruktury a další rozhodnutí týkající se územního plánování přispět k budoucímu využití obecních pozemků pro výstavbu dostupného bydlení. Stejně tak rozhodnutí o prodeji pozemků ve veřejném vlastnictví by měla být činěna z dlouhodobé perspektivy a po zvážení potenciální hodnoty pro danou obec.

Monitorovat účinnost celostátní reformy stavebního řízení

Překážkou dalšího rozvoje bydlení v České republice je složitost a časová náročnost procesu vydávání stavebních povolení. Aktuálně probíhající reforma stavebního zákona a souvisejících předpisů (které by podle všeho měly nabýt účinnosti v roce 2023) je vedena úsilím o zmírnění naléhavosti těchto problémů a urychlení procesu výstavby, zejména formou začlenění jednotlivých procesů (včetně vydávání závazných stanovisek, územních rozhodnutí a stavebních povolení) do jednotného řízení v gesci krajských stavebních úřadů. Cílem nového způsobu vydávání stavebních povolení je umožnit občanům získat stavební povolení do jednoho roku od podání žádosti včetně případného odvolání proti danému rozhodnutí a soudního přezkumu. I když lze očekávat, že reforma zrychlí a zefektivní postupy využívané při vydávání povolení průměrným občanům i větším investorům, bude plánovaná změna v rámci krajských

stavebních úřadů náročná z hlediska řízení a vnitřní organizace práce. Zásadním předpokladem úspěšného zavedení a fungování nového systému je celková digitalizace správního řízení a dokumentů potřebných k vydávání rozhodnutí. Dopad této reformy by měl být monitorován, aby skutečně došlo ke zrychlení a zefektivnění postupů jak pro jednotlivé občany, tak pro velké developery.

Poskytovat širší spektrum alternativ k vlastnickému bydlení

Povzbuzovat obce, aby v rámci svých plánovacích politik posílily úlohu nájemního bydlení

Důležitou součástí trhu s dostupným bydlením je dostatečně velký fond dostupného nájemního bydlení. Nájemní bydlení je jediným řešením pro domácnosti s nízkými příjmy a pro „sevřenou střední třídu“, které k sociálnímu bydlení nemají přístup a na koupi vlastního bydlení si nemohou dovolit vzít hypotéku. Nájemní bydlení je navíc obvykle k dispozici mnohem rychleji než bydlení obývané vlastníky a sociální bydlení.

Přestože fond nájemních bytů v České republice je podle mezinárodních měřítek malý, má poskytování nájemního bydlení u obcí velice nízkou prioritu. Pouze 11 % všech dotazovaných obcí uvedlo, že zvýšení počtu nájemních bytů je politickou prioritou, přestože 46 % všech obcí konstatovalo, že potřebují rozšířit nabídku obydlí budovaných soukromými vlastníky.

Vzhledem k významu nájemního bydlení pro domácnosti s nízkými a středními příjmy a vzhledem k nízkému počtu nájemních bytů v České republice by měly být výstavba a poskytování nájemního bydlení podporovány veřejnými politikami na všech vládních úrovních. Pobídky k rozvoji fondu nájemního bydlení na celostátní úrovni musí být lépe strukturovány, aby je obce mohly více využívat. Těm často chybí zdroje k využívání výhod stávajících programů (např. *Program záruk na podporu výstavby nájemních bytů*), protože výstavbu nemohou financovat zálohově.

Česká republika by se mohla dále inspirovat řadou zemí OECD, kde národní vlády na podporu trhu s nájemním bydlením zavedly konkrétní opatření. Patří mezi ně záruky za úhradu nájmu, systémy skládání kaucí a předpisy stanovující minimální kvalitu nájemních obydlí. Například záruky za úhradu nájemného a kaucí lze strukturovat tak, aby se pronajímatelům snížilo riziko vzniku nedoplatků, aby se rozšířila nabídka soukromého nájemního bydlení, případně aby podporu získali nájemci, kteří si nemohou dovolit zaplatit prvotní kauci. Vzhledem k neschopnosti některých nízkopříjmových domácností platit kaucí by důležitou roli mohly sehrát systémy úhrady kaucí na národní úrovni, zejména formou podpory domácností, které v současné době žijí na ubytovnách, aby se mohly přestěhovat do běžných obydlí.

Reformovat bytová družstva a zapojit nevládní organizace za účelem splnění cílů v oblasti dostupnosti bydlení

Obliba bytových družstev v České republice vzrostla po válce, protože většinu stavebních nákladů bylo možné financovat ze státních půjček. Několik domácností dokázalo společnými silami vybudovat efektivnější obytné stavby (tj. bytové domy, panelové budovy) než osamocená domácnost. Jejich obyvatelé mohou v souladu se zákonem prodávat svá členská práva. Důvodem jsou ustanovení přijatá za účelem omezení šedého trhu s podíly v bytových družstvech.

Pravidla státní podpory v rámci EU jsou ve vztahu k podpoře bydlení nad rámec sociálního bydlení poměrně přísná, což komplikuje způsob, jakým může národní vláda při poskytování dostupného bydlení podporovat nevládní organizace. Pokyny k Partnerství pro bydlení v rámci Městské agendy pro EU, které se týkají regulace a veřejné podpory bydlení na úrovni EU, stanoví, že „orgány mají na podporu investic do dostupného, přiměřeného a sociálního bydlení k dispozici také opatření nefinanční povahy, aniž by tato podpora byla podle pravidel EU považována za státní podporu. Např.: Podporovat vznik a kapacitu institucí a organizací, které budou přispívat k sociálnímu a dostupnému bydlení, jako jsou neziskové investoři, organizace vykonávající správu svěřených pozemků, bytová družstva a veřejné společnosti (EU Urban

Agenda Housing Partnership, 2017⁽¹⁴⁾.“ Právě nefinanční opatření, jako je podpora neziskových organizací coby poskytovatelů bydlení, by mohla být využita k další propagaci sektoru družstevního bydlení.

Posílit nabídku sociálního bydlení

Zvýšit veřejné investice do sociálního bydlení

Řešení nedostupnosti sociálního bydlení bude vyžadovat vyšší veřejné investice vlády i místních samospráv. V současné době je městská bytová výstavba minimální, i když rozšíření nabídky sociálního bydlení je politickým cílem mnoha obcí. Kvůli tomu na sociální bydlení stále existují dlouhé pořadníky a značnému počtu lidí nezbyvá nic jiného, než žít na ubytovnách a využívat jiné ubytování s nižším standardem. Pro zajištění dostupnějšího bydlení je nezbytná další finanční podpora ze strany vlády určená na rozvoj sociálního bydlení. Před zahájením výstavby by se podpory na celostátní úrovni mělo dostat také obcím, aby je od rozvoje sociálního bydlení neodradily obtíže související s krátkodobým financováním.

Zavést celostátní legislativní rámec pro sociální bydlení jako metodiku obecního bydlení

Kromě cílů již stanovených v Konceptci sociálního bydlení České republiky 2015–2025 by k lepší koordinaci politiky sociálního bydlení na obecní úrovni mohla přispět jednoznačná legislativní metodika na národní úrovni. Stávající absence celostátní metodiky vedla v České republice ke vzniku nevyváženého prostředí, kde mezi jednotlivými obcemi existují značné rozdíly co do sociálního bytového fondu, cen a kritérií způsobilosti. Celostátní metodika může přispět k rovnoměrnějšímu rozdělení dostupného sociálního bytového fondu a upřednostnění osob, které je potřebují nejvíce. Metodika by měla obsahovat právní definici pojmu sociální bydlení, která samosprávě na všech úrovních umožní účinnou regulaci oblasti sociálního bydlení. Dále je nutné zajistit koordinaci napříč obcemi ve funkčních městských oblastech (viz definice FUA podle OECD), aby byla zohledněna skutečnost, že potřebnost a dostupnost sociálního bydlení se v jednotlivých obcích liší. A konečně, za účelem průběžného rozšiřování sociálního bytového fondu by celostátní metodika měla obcím zajistit finanční pobídky.

Odstranit překážky v přístupu k sociálnímu bydlení

Požadavky související s kaucí a mírou zadluženosti brání některým způsobilým domácnostem v přístupu k sociálnímu bydlení, čímž dochází k vyloučení řady těch nejchudších, které by přístup k sociálnímu bydlení potřebovaly nejvíce. Je třeba zvážit další možnosti, aby se zabránilo tomu, že domácnosti žijící v sociálním bydlení soustavně nedokážou zaplatit nájem. Národní vláda by např. mohla vytvořit právní základ, který obcím umožní strhávat nájemné z příspěvku na bydlení, pokud nájemci v sociálním bytě opakovaně neuhradí nájemné.

Zajistit, aby nejzranitelnější domácnosti měly přístup k odpovídajícímu bydlení

Zjednodušit proces podávání žádostí o dávky a příspěvky na bydlení; zajistit, aby byly průběžně dostupné lidem, kteří je potřebují nejvíce

Složité administrativní postupy zajišťující přístup k příspěvkům na bydlení a dárkám mohou pro některé domácnosti představovat nepřekonatelnou překážku. Zjednodušení systému příspěvků na bydlení s cílem zasáhnout větší počet lidí je tedy krok správným směrem. Aby však domácnosti na tyto dávky získaly nárok, musí mít již několik měsíců trvalé bydliště, což znamená, že lidé, kteří přístup k vlastnímu bydlení nemají, často zůstávají mimo systém, přestože jsou nejzranitelnější (např. osoby, které žijí v dočasném ubytování, např. na ubytovnách). Zjednodušení systému příspěvků na bydlení musí být proto součástí širšího balíčku opatření na ochranu nejzranitelnějších domácností.

Posílit regulaci ubytoven a zlepšit ochranu jejich obyvatel

Je třeba zkvalitnit předpisy pro ubytovny na národní úrovni, aby lépe chránily své obyvatele a přispívaly ke zlepšení jejich životních podmínek. Ačkoli nájemcům v nájemních obydlích obvykle náleží určitá právní ochrana, lidí na ubytovnách se to většinou netýká. Nájemci na ubytovnách obvykle nemají držbu jistou a navíc v určitých skupinách, jako jsou např. Romové, existuje vyšší riziko vystěhování.

Vláda i místní samosprávy by se v konečném důsledku měly zaměřit na to, aby ubytoven nebylo vůbec zapotřebí, přičemž předpisy s omezenou platností musí nastolit rovnováhu mezi lepší ochranou těch, kdo je obývají, a rušením ubytoven. Vzhledem k tomu, že ubytovny jsou pro své obyvatele často poslední možností, regulace, která by vedla k jejich uzavírání, by situaci těchto lidí v případě neexistence alternativních forem ubytování ještě zhoršila. Národní předpisy týkající se ubytoven by proto měly obsahovat ustanovení o minimálních kvalitativních požadavcích (např. počet lůžek na jeden pokoj, počet umývárén atd.) a poskytovat obyvatelům lepší právní ochranu.

Zavést metropolitní přístup k bydlení (včetně sociálního), dopravě a územnímu plánování

Politiky v oblasti bydlení a územního plánování by měly být koordinovány na úrovni funkčních městských oblastí (FUA). Obce v České republice jsou podle mezinárodních měřítek velmi malé. To omezuje jejich správní kapacitu a zvyšuje potřebu koordinace mezi jednotlivými obcemi. Ačkoli pro spolupráci mezi obcemi je v České republice k dispozici široké spektrum nástrojů, jen málo se jich týká sektoru bydlení.

Vypracování společných plánů pro bydlení a dopravu, jakož i územních plánů na metropolitní úrovni může pomoci překonat důsledky správní roztržičnosti a nasměrovat rozvoj bydlení do oblastí s dobrou dopravní obslužností blízko center zaměstnanosti. Národní vláda by měla i nadále podporovat spolupráci mezi obcemi a společné poskytování služeb, a to i prostřednictvím finančních pobídek.

Účinněji využívat fiskálních a finančních nástrojů na podporu dostupnosti bydlení

Vzhledem k nízké úrovni fiskální autonomie mají české obce tendenci si navzájem konkurovat, aby přilákaly obyvatele a zvýšily svůj podíl na převodech ze státního rozpočtu. Jak vyplývá z několika zpráv OECD (Blöchliger, 2015^[15]; OECD, 2020^[16]), daň z nemovitých věcí nevyužívá Česká republika optimálním způsobem. Periodicky hrazená daň z nemovitých věcí, která v roce 2018 činila 0,6 % z celkových daňových příjmů českého státu, je ve srovnání s průměrem OECD (3,1 %) velmi nízká. Totéž platí pro oblastní úroveň: daň z nemovitých věcí, tj. pozemků a budov, představuje 4,3 % celkových daňových příjmů samosprávy na oblastní úrovni a 2 % celkových konsolidovaných příjmů oblastní samosprávy, tj. 0,2 % HDP, což je hluboko pod průměrem zemí OECD (1,1 % HDP). Základní sazba se stanovuje centrálně a obce ji mohou zvýšit až na pětinasobek stanovené minimální částky. Většina obcí má tendenci stanovovat místní sazbu daně z nemovitých věcí na té nejnižší úrovni. Možnost zvýšit sazbu daně využilo pouze 7 % obcí (Janouskova and Sobotovicova, 2016^[17]). Kdyby svou pravomoc zvýšit sazby daně z nemovitých věcí využilo více obcí, mohlo by to vést k přímému zvýšení jejich daňových příjmů, a tudíž možnosti více investovat do oblasti bydlení. Aby na straně obcí nevznikl vůči dani odpor a aby nedošlo k nezamýšleným důsledkům (např. co se týče vyššího zatížení domácností s nízkými příjmy), mohly by být zavedeny cílené výjimky závislé na majetkových poměrech, např. pro nízkopříjmové domácnosti.

Diferencovanou daň z nemovitých věcí by bylo možné využít také k podpoře efektivnějšího využití pozemků prostřednictvím bytové výstavby vysoké hustoty, prevenci bytové výstavby nízké hustoty a podpoře rozvoje brownfieldů. V současné době jsou tyto nástroje českými obcemi opomíjeny, což představuje promarněnou příležitost. Konkrétně daň z nemovitých věcí nezachycuje změny tržní hodnoty, protože výpočet vychází spíše z velikosti nemovitosti než z její hodnoty. Výměra daně by měla být založena na pravidelně aktualizovaných odhadech ceny nemovitostí, nikoli na jejich velikosti, jako je tomu nyní. Obce v České republice by mohly přijmout opatření, která jim umožní těžit z rostoucí hodnoty

nemovitostí, namísto toho, aby veškerý výnos plynoucí z růstu hodnoty nemovitostí, jehož bylo dosaženo díky výdajům a investicím z veřejných rozpočtů, spadl do klína soukromým osobám a firmám. Ke splnění tohoto cíle by mohl přispět přechod na daň z nemovitých věcí na základě hodnoty a případně v souvislosti s konkrétními projekty veřejné infrastruktury zavedení dalších mechanismů „value capture“.

Kromě obytných domů se na zelené louce často stavějí i komerční a průmyslové budovy. Problematiku nové výstavby komplikuje v České republice řada starých průmyslových lokalit čili brownfieldů. Přestože tyto lokality by mohly případně posloužit jako staveniště a jejich rekonstrukce je nutné podporovat, jejich revitalizace může být velmi složitá. Sanace, kterou brownfieldy potřebují, je překážkou jejich využití, protože obcím mohou na případnou modernizaci chybět potřebné prostředky. Za účelem využití brownfieldů při současné podpoře rozvoje dostupného bydlení lze uvažovat o programech, v jejichž rámci získávají developeři – výměnou za dostupné bydlení – úlevy na daních nebo dotace na sanaci pozemků.

České státní orgány na místní i celostátní úrovni by mohly čerpat z aktuálních i připravovaných zdrojů financování, např. v rámci Plánu na podporu oživení EU, Renovační vlny pro Evropu¹ a zejména Iniciativy pro cenově dostupné bydlení (AHI).² V rámci této iniciativy bude poskytována podpora, znalosti a odborné poznatky místním oborovým partnerstvím, která mají v plánu spustit pilotní projekty „Maják“ na renovaci městských čtvrtí, přičemž do popředí staví kvalitu života, udržitelnost a společensky odpovědné modely podnikání. Vzhledem tomu, jak náročné je odvětví stavebnictví z hlediska pracovních sil, mohlo by zlepšení stávajícího bytového fondu včetně snížení jeho energetické náročnosti podpořit také zotavení České republiky po pandemii covidu-19.

¹ COM (2020) 662 final ze dne 14. října 2020.

² Viz strana 22 COM (2020) 662 final ze dne 14. října 2020.

Akční plán

Doporučení 1

Nasměřovat rozvoj bydlení k městským oblastem, kde je vysoká poptávka po bydlení

Aby se zvýšila nabídka dostupného bydlení v městských oblastech, kde je nejvíce zapotřebí, zabránilo se rozrůstání měst („urban sprawl“) a snížil se podíl neobsazeného bydlení v oblastech, kde je poptávka po bydlení nízká, je třeba, aby se rozvoj bydlení zaměřoval na městské oblasti, kde je poptávka vysoká.

Akce

- Poskytnout jasná celostátní pravidla přípravy místních plánovacích politik.
- Využívat nástroje místních politik územního plánování k podpoře soukromé výstavby dostupného bydlení.
- Zajistit kompaktní rozvoj orientovaný na dopravu ke snížení dodatečných nákladů na bydlení ve městech.
- Pozemky ve veřejném vlastnictví spravovat strategickým způsobem a případně je využít k poskytnutí dostupného bydlení.
- Monitorovat účinnost celostátní reformy stavebního řízení.

Aktéři

Obce

Časový harmonogram

Krátkodobý

Střednědobý

Dlouhodobý



Doporučení 2

Poskytovat širší spektrum alternativ k vlastnickému bydlení

Vzhledem k tomu, že ceny nemovitostí rostou zejména ve městech rychleji než příjmy, se vlastnictví nemovitosti stává pro většinu nováčků na trhu bydlení nedosažitelnou metou. Je třeba rozšířit nabídku alternativního bydlení pro domácnosti s nízkými a středními příjmy.

Akce

- Povzbuzovat obce, aby v rámci svých plánovacích politik považovaly nájemní bydlení za rovnocennou alternativu.
- Zavést celostátní systém kaucí a záruk za úhradu nájemného na podporu přístupu zranitelných domácností na trh nájemního bydlení a snížení rizika vzniku nedoplatků na nájemném pro vlastníky pronajímané nemovitosti s cílem rozšířit nabídku nájemního bydlení (včetně sociálního).
- Reformovat bytová družstva.
- Zapojit do poskytování dostupného bydlení nevládní organizace.

Aktéři



Vláda

Obce

Nevládní organizace

Časový harmonogram

Krátkodobý

Střednědobý

Dlouhodobý



Doporučení 3

Posílit nabídku sociálního bydlení

Sociální bytový fond v České republice je příliš malý a nestačí uspokojovat poptávku všech nízkopříjmových a zranitelných domácností. Kromě toho sociální bydlení v České republice poskytují převážně obce, které mají naprostou autonomii při rozhodování o tom, jak využívat bytový fond, který vlastní, což může v systému sociálního bydlení vést k nedostatku transparentnosti.

Akce

- Zvýšit veřejné investice do sociálního bydlení.
- Zavést pro sociální bydlení celostátní legislativní rámec jako metodiku obecního bydlení.
- Odstranit překážky v přístupu k sociálnímu bydlení formou přezkumu alternativních opatření, např. umožnit obcím v případě opakovaného neplacení nájmu strhávat platby nájemného z dávek na bydlení.

Aktéři

 Vláda

Obce

Časový harmonogram

Krátkodobý

Střednědobý

Dlouhodobý



Doporučení 4

Zajistit, aby nejzranitelnější domácnosti měly přístup k odpovídajícímu bydlení

Vzhledem k tomu, že soukromé nájmy na tržní úrovni se pro mnoho českých domácností staly nedostupnými a nabídka obecního sociálního bydlení je omezená, nezbyvá mnoha domácnostem nic jiného, než zůstat v alternativním bydlení s nižším standardem, jako jsou např. ubytovny. Navíc mnoho českých domácností, které mají na příspěvek nebo doplatek na bydlení nárok, tyto příspěvky nečerpá.

Akce

- Zjednodušit proces podávání žádostí o dávky a příspěvky na bydlení; zajistit, aby byly průběžně dostupné lidem, kteří je potřebují nejvíce.
- Posílit regulaci ubytoven a zlepšit ochranu jejich obyvatel.

Aktéři

 Vláda

Časový harmonogram

Krátkodobý

Střednědobý

Dlouhodobý



Doporučení 5

Zavést metropolitní přístup k bydlení (včetně sociálního), dopravě a územnímu plánování

Obce v České republice jsou podle mezinárodních měřítek velmi malé. To omezuje jejich správní kapacitu a zvyšuje potřebu koordinace mezi jednotlivými obcemi. Ačkoli pro spolupráci mezi obcemi je v České republice k dispozici široké spektrum nástrojů, jen málo z nich se týká sektoru bydlení.

Akce

- Vypracovat společné plány pro bydlení a dopravu, jakož i územní plány na metropolitní úrovni.
- Nadále podporovat spolupráci mezi obcemi a společné poskytování služeb, a to i prostřednictvím finančních pobídek.

Aktéři

 Vláda

Obce

Časový harmonogram

Krátkodobý

Střednědobý

Dlouhodobý



Doporučení 6

Účinněji využívat fiskálních a finančních nástrojů na podporu dostupnosti bydlení

Struktura financování oblastní samosprávy v České republice ponechává obcím jen nepatrnou autonomii. Fiskální nástroje lze na místní i celostátní úrovni využít ke zvýšení příjmů na výstavbu dostupného bydlení a nasměrování bytové výstavby do žádoucích oblastí.

Akce

- Povzbuzovat obce, aby využily své pravomoci ke zvýšení sazeb daně z nemovitých věcí při současném zavedení výjimek v závislosti na majetkových poměrech.
- Výměru daně z nemovitých věcí založit na pravidelně aktualizovaných odhadech ceny nemovitosti, nikoli na jejich velikosti.
- Zavádět v souvislosti s konkrétními projekty veřejné infrastruktury mechanismy „value capture“.
- Podporovat využití brownfieldů k výstavbě dostupného bydlení prostřednictvím úlev na daních nebo dotací na sanaci pozemků pro developery výměnou za dostupné bydlení.
- Čerpat z aktuálních i připravovaných zdrojů financování, např. v rámci EU, zejména za účelem zlepšení stávajícího bytového fondu.

Aktéři

 Vláda

Obce

Časový harmonogram

Krátkodobý

Střednědobý

Dlouhodobý



Doporučení pro Plzeň

Použití nástrojů na úrovni obcí ke zvýšení dostupnosti bydlení

Plzeň se potýká s vysokými cenami nemovitostí, které omezují přístup na trh s bydlením mnoha domácnostem, zejména těm nejzranitelnějším. K rozšíření nabídky dostupného bydlení by Plzeň mohla využívat přímé i nepřímé nástroje.

Akce

- Případně využít možnosti zvýšit sazby daně z nemovitých věcí při zavedení cílených výjimek v závislosti na majetkových poměrech s cílem zvýšit příjmy do obecní pokladny za účelem investic do sociálního a dostupného bydlení.
- Porovnat počet „běžných“ bytových jednotek ve vlastnictví obce s počtem sociálních bytů a zvážit přesun některých bytů z jedné kategorie do druhé.
- Zrevidovat požadavky související se získáním nároku na sociální bydlení. Cílem je usnadnit přístup k bydlení „chronickým bezdomovcům“ a cizincům za účelem snížení počtu obyvatel na ubytovnách s nevyhovujícím standardem.
- Lépe využívat nástroje územního plánování a regulace na podporu výstavby dostupného bydlení soukromým sektorem v žádoucích lokalitách.
- V rámci místních politik územního plánování více využívat možnost ukládat povinnosti developerům, např. inkluzivní územní plánování (tj. požadavek, aby developereři část bytových jednotek v nové výstavbě nabídli jako dostupné nájemní byty).
- Koordinovat územní plánování a strategie v oblasti bydlení s okolními obcemi.

Aktéři

Město Plzeň

Časový harmonogram

Krátkodobý

Střednědobý

Dlouhodobý



Doporučení pro Olomouc

Použití nástrojů na úrovni obcí ke zvýšení dostupnosti bydlení

V několika posledních desetiletích zaznamenala Olomouc výrazný nárůst cen nemovitostí částečně způsobený vysokým počtem studentů a vyučujících na Univerzitě Palackého. K rozšíření nabídky dostupného bydlení by Olomouc mohla využívat přímé i nepřímé nástroje.

Akce

- Případně využít možnosti zvýšit sazby daně z nemovitých věcí při zavedení cílených výjimek v závislosti na majetkových poměrech s cílem zvýšit příjmy do obecní pokladny za účelem investic do sociálního a dostupného bydlení.
- Posoudit rovnováhu mezi různými typy obecního bydlení a případně přesunout některé byty z běžného obecního bytového fondu do fondu sociálního.
- Pozemky ve vlastnictví města využít k rozvoji dostupného bydlení a uzavírat smlouvy o společné výstavbě se soukromými developery.
- Zprůhlednit kritéria výběru úspěšných žadatelů o běžné obecní byty a zlepšit přístup lidí na ubytovnách k sociálnímu bydlení.
- Zavádět krátkodobá řešení pro zranitelné domácnosti, včetně vytváření chráněných bytů pro rodiny, a zároveň usilovat o zjednodušení přístupu k soukromému nájemnímu bydlení.
- Lépe využívat nástroje územního plánování a regulace na podporu výstavby dostupného bydlení soukromým sektorem v žádoucích lokalitách.
- V rámci místních politik územního plánování více využívat možnost ukládat povinnosti developerům, např. inkluzivní územní plánování (tj. požadavek, aby developeři část bytových jednotek v nové výstavbě nabídli jako dostupné nájemní byty).
- Koordinovat územní plánování a strategie v oblasti bydlení s okolními obcemi.

Aktéři

Město
Olomouc

Časový harmonogram

Krátkodobý

Střednědobý

Dlouhodobý



