

Sociální bydlení v nových členských státech

Workshop na téma „Využití Evropských strukturálních a investičních fondů na podporu sociálního bydlení v České republice“ 11.-12. listopadu 2013, Praha



EVROPSKÁ UNIE
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ
INVESTICE DO VAŠÍ BUDOUCNOSTI



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Metropolitan Research Institute

József Hegedüs
Metropolitan Research Institute

Stručný popis prezentace

- Hlavní fáze vývoje systémů bydlení v nových členských státech
- Povaha problémů s bydlením a politika sociálního bydlení
- Cesta k novému modelu sociálního bydlení – příklady agentur zajišťujících pronájmy pro sociální bydlení



Metropolitan Research Institute

EVROPSKÁ UNIE
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ
INVESTICE DO VAŠÍ BUDOUCNOSTI



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Hlavní fáze přechodu

- Fáze 1: vystoupení státu ze sektoru bydlení (bydlení jako nárazník)
- Fáze 2: založení institucí zabývajících se bydlením (financování bydlení, správa) – přechodná recese
- Fáze 3: „nová politika bydlení” – pokusy o programy sociálního bydlení, ale politika bydlení podporuje střední třídu -- hospodářský růst
- Fáze 4: ekonomická krize

Metropolitan Research Institute



EVROPSKÁ UNIE
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ
INVESTICE DO VAŠÍ BUDOUCNOSTI



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Reformy bydlení v přechodových zemích – vytváření nových režimů bohatství a bydlení

- (strukturální) změny „ovlivňující trh”
 - Privatizace stavebnictví, bankovníctví, servisních firem
 - Liberalizace cen (služby související s bydlením, nájmy)
 - Změny právních předpisů (vlastnické právo, zápisy nemovitostí, atd.)
 - Privatizace nemovitostí ve státním vlastnictví
 - Dotační programy na podporu transakcí na trhu
- korekční opatření s dopadem na „trhy”
 - Programy výhod, příspěvky na bydlení
 - Nové programy sociálního bydlení (domovy pro bezdomovce, programy sociálních pronájmů)
 - Rehabilitační programy
- zachování starých struktur
 - Kontrola nájmu, vlastnická práva nájemců
 - Staré společnosti zabývající se údržbou nemovitostí, státní výstavba
 - Kontrola cen a plošný dotační systém

Metropolitan Research Institute

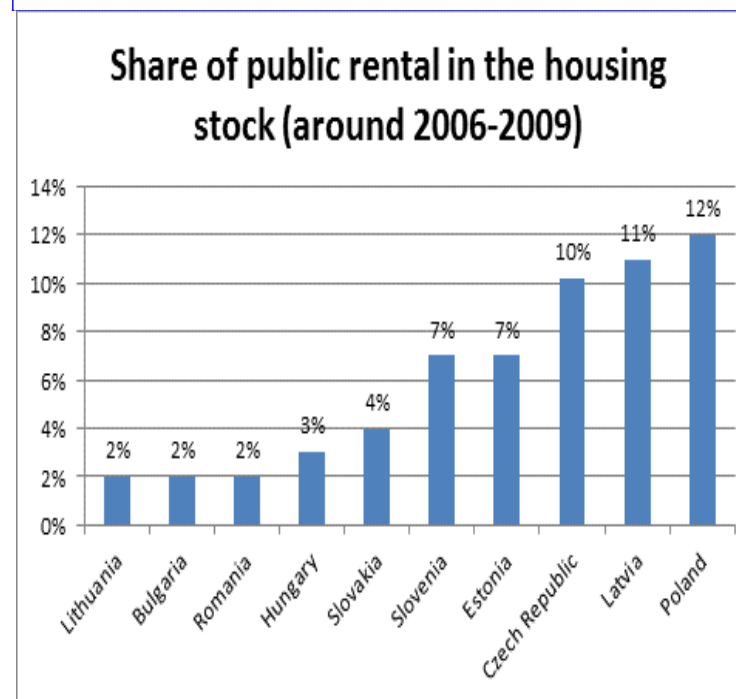
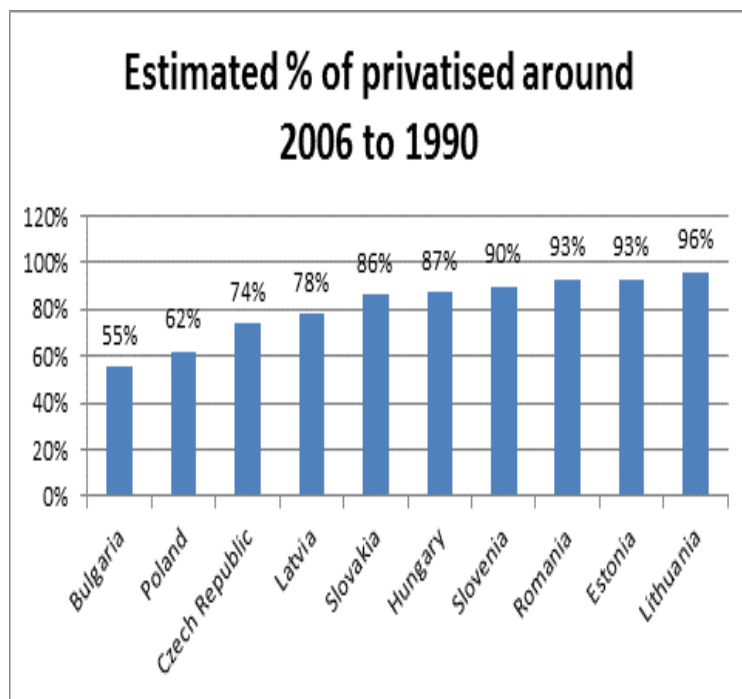


EVROPSKÁ UNIE
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ
INVESTICE DO VAŠÍ BUDOUCNOSTI



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Privatizace a sociální bydlení



Komentář [ZČ1]: Odhadované % privatizovaného majetku od 2006 do roku 1990

Podíl pronájmů zajišťovaných veřejnoprávním sektorem v nemovitostech určených k bydlení (období 2006-2009)

Bulharsko
Polsko
Česká republika
Lotyšsko
Slovensko
Maďarsko
Slovensko
Rumunsko
Estonsko
Litva

Litva
Bulharsko
Rumunsko
Maďarsko
Slovensko
Slovensko
Estonsko
Česká republika
Lotyšsko
Polsko

Metropolitan Research Institute



EVROPSKÁ UNIE
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ
INVESTICE DO VAŠÍ BUDOUČNOSTI



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Překážky expanze sektoru sociálních pronájmů – neúspěch programů v první dekádě druhého tisíciletí

- Sektor místní samosprávy
 - žádný monitoring, jsou pod tlakem střední třídy, směsice misionářského a racionálního/ekonomicky orientovaného jednání – privatizace je preferovanou volbou
 - Finanční demotivátory (odebrané nebo žádné vyčleněné dotace) – v rámci mezivládních fiskálních vztahů
- Zapojení soukromého sektoru
 - Nepředvídatelnost trhu (nezaplacené nájemní práva, atd.) je důvodem obezřetnosti investorů
 - Jednotliví vlastníci se děsí daňových dopadů (problém neformálního sektoru)
- Struktura dotací na financování bydlení a daní – problém s uživatelskými náklady („je levnější si bydlení koupit než pronajmout“)
- Nedostatek politického závazku – rétorika versus rozpočet výdaje, ideologie soukromého vlastnictví (žádná efektivní pomoc z EU)

Metropolitan Research Institute



EVROPSKÁ UNIE
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ
INVESTICE DO VAŠÍ BUDOUCNOSTI



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Povaha problémů s bydlením

- Spotřeba v oblasti bydlení a hospodářský rozvoj
- Nerovnost příjmů a dostupnost bydlení (chudí žijí v nemovitostech užívaných vlastníky a v bytech spadajících do oblasti soukromých nájmu)
- Bezpečnost bydlení □ marginalizace a segregace (vyloučení v oblasti bydlení)

Metropolitan Research Institute



EVROPSKÁ UNIE
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ
INVESTICE DO VAŠÍ BUDOUCNOSTI



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Zlepšující se dostupnost bydlení

- Diskuzím o sociálním bydlení dominují instituce velkých pronajímatelů (Rakousko, Nizozemsko, Francie atd.) – v nových členských státech existuje volání po stabilních – finančně a politicky udržitelných – institucích
- Pojem dostupnost by měl zahrnovat faktory, které zaručí přístup na trh práce a dostupné veřejné služby □ mobilitu v oblasti bydlení (studie OECD)

Sektor soukromých pronájmů (SSP) jako příležitost

□ SSP v postsocialistických systémech:

– Finanční aspekt: přístup uživatelských nákladů

Dlouhodobá relativní výhodnost: užívání nemovitosti vlastníkem znamená vyšší „zisk“: Žádný vložený nájem; žádné daňové/finanční pobídky potenciálním pronajímatelům; daňové výhody a podpora vlastnictví domů.

– Právní aspekt: nízká regulace

Regulace v oblasti nájmu: poskytuje obecný rámec; podrobná ustanovení ve smlouvách jsou volně dosažitelná jednáním.

Stávající systém předchází rizikům nadměrné regulace, ale neřeší typické příčiny sporů mezi pronajímateli a nájemci.

Soudní systém a systém vymáhání práva je drahý a pomalý.

□ Výsledek: Ze SSP se stává reziduální sektor



Metropolitan Research Institute

EVROPSKÁ UNIE
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ
INVESTICE DO VAŠÍ BUDOUCNOSTI



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Neřízená rizika související s SSP

Rizika pronajímatelů

- Nezaplacené nájemné
- Náklady vystěhování
- Nezaplacené úhrady za služby a energie
- Poškození majetku

Rizika pronajímatelů

- Stabilita /předvídatelnost výše nájemného
- Místo pobytu
- Dlouhodobý pronájem

Důsledky: neformální „řízení rizik“ a nízká míra využití bydlení v soukromém vlastnictví

Návrh zavedení agentur sociálního bydlení v Maďarsku

- Řízení rizik
 - Nezaplacené nájemné
 - Obsazenost
 - Nezaplacené úhrady za služby a energie
 - Škody
- Dotace a pobídky
 - Náklady programu
 - Daňové pobídky
 - Příspěvky na bydlení
- Institucionální/organizační požadavky



Metropolitan Research Institute

EVROPSKÁ UNIE
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ
INVESTICE DO VAŠÍ BUDOUCNOSTI



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR