



Nájemní bydlení – jak dál?

Ing. Mgr. Martin LUX, Ph.D.

Oddělení socioekonomie bydlení

Sociologický ústav AV ČR, v.v.i

Jilská1

110 00 Praha 1

martin.lux@soc.cas.cz

<http://seb.soc.cas.cz>

Východiska

- ⇒ bytová politika vychýlena ve prospěch **vlastnického bydlení**, a to včetně tzv. podpory výstavby nájemních bytů v podobě platné do konce roku 2002;
- ⇒ v mezinárodním srovnání patří ČR k zemím s nejvyšší (maximální) podporou vlastnického bydlení;
- ⇒ systém **sociálního nájemního bydlení** není definován na centrální úrovni a je pouze v některých případech definován na úrovni obcí;
- ⇒ obce i dnes (!) **privatizují** svůj bytový fond „pod cenou“ stávajícím nájemníkům, mnohé obce již nedisponují vlastním bytovým fondem nebo je tento fond velmi malý;
- ⇒ **razantní snížení podílu nájemního bydlení**;
- ⇒ z důvodu **pomalé práce soudů** v případě oprávněné výpovědi jsou v tržním nájemním bydlení uzavírány extrémně **krátké nájemní smlouvy**, které posilují nejistoty a stigmatizují nájemní formu bydlení.



Důsledky

- ➔ mladí lidé - vnímání tržního nájemního bydlení jako pouze přechodné (na chvíli) a reziduální (pro chudé) formy bydlení, není substitutem bydlení vlastnického;
- ➔ pokračující výrazný růst podílu vlastnického bydlení na bytovém fondu země – podmínka pro založení rodiny, jediné „vyřešené“ bydlení, nájem je „vyhazování peněz z okna“;
- ➔ lidé, kteří své bydlení ztratí, ponejvíce z důvodu velmi nízké finanční gramotnosti a dluhů, mají přitom mizivou naději získat trvalé nájemní bydlení – bydlení v předražených ubytovnách, neefektivní výdaje příspěvku na bydlení, akcelerace sociálního vyloučení;
- ➔ oslabování významu nájemního bydlení má za následek posílení individuálních a systémových rizik na trhu bydlení – ukázalo se, že země s vyrovnanějším bytovým systémem jsou schopny lépe čelit negativním externím ekonomickým šokům než země zaměřené výhradně na vlastnické bydlení;
- ➔ oslabování významu nájemního bydlení má za následek posilování sociálních nerovností.



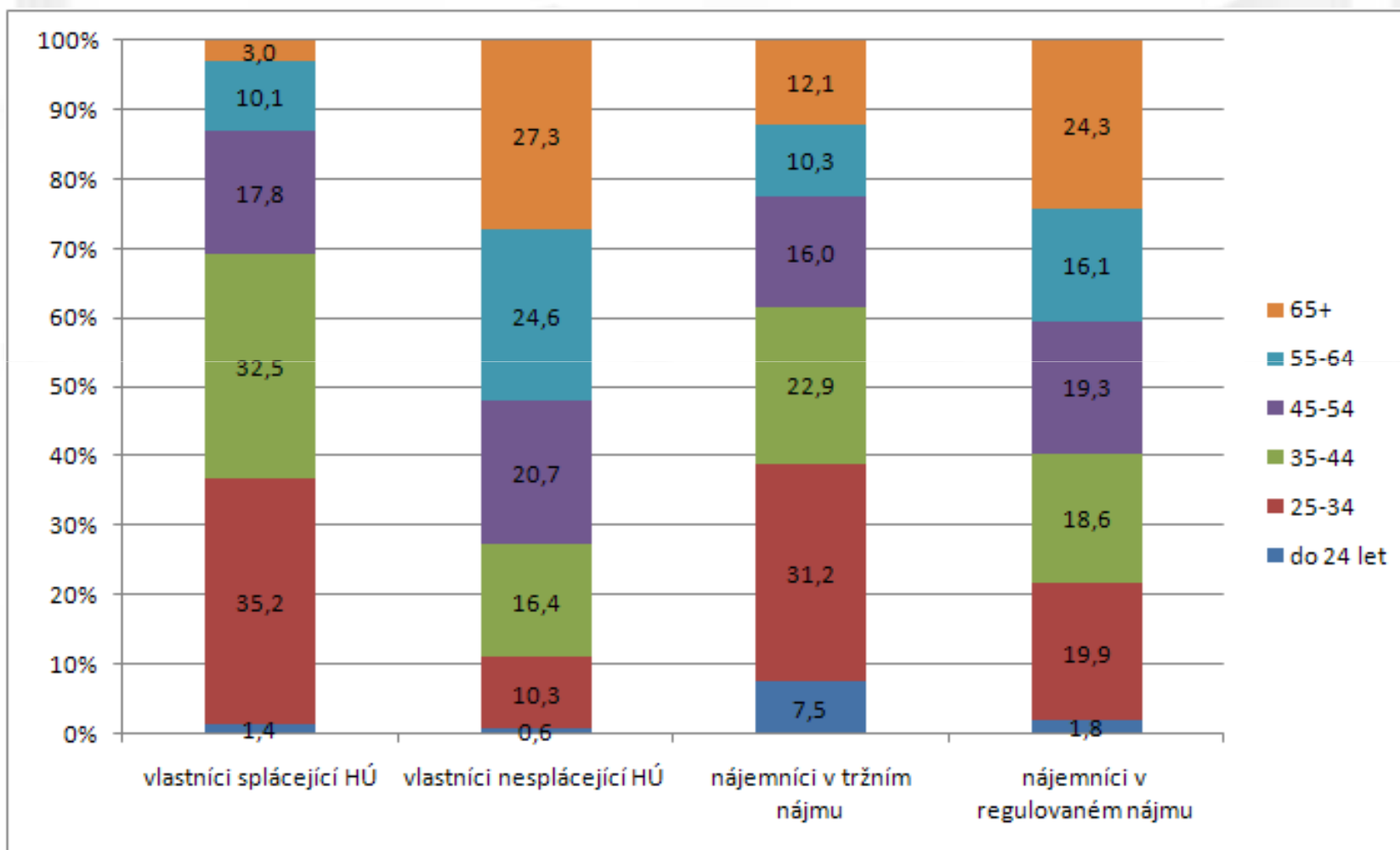
Sociální nerovnosti

- ➔ prozatím není významný rozdíl v zastoupení domácností definovaných jejich profesním/příjmovým zařazením mezi vlastnickým a nájemním bydlením, ani rozdíl ve kvalitě užívaného bydlení; z „velkých dat“ relativní rovnost ve spotřebě bydlení – výsledek rozsáhlých skrytých veřejných výdajů ve formě regulace nájemného a privatizace bytů pod cenou;
- ➔ „Co je důležité, je očím neviditelné..“ (A. de Saint-Exupéry)
- ➔ problémy na vstupu do bydlení (mladá generace) vedoucí k sociální diferenciaci, brzy vážný sociální problém, stratifikace

Privilegia končí!!



Zastoupení domácností v různých právních formách bydlení dle kategorií věku osoby v čele domácnosti



Důsledky - pokračování

- ➔ u lidí, kteří nemají přístup k „privilegiím“, dochází k sociálnímu štěpení; vlastnictví bydlení je hlavní metou a čím nejistější příjmy, tím menší pravděpodobnost vlastnictví bydlení a tím kratší a nejistější nájemní bydlení;
- ➔ začíná být problém najít solidního nájemníka, který by chtěl v bytě žít delší období – větší rizika, větší obrat, větší poškození a ztráty pro pronajímatele;
- ➔ dopady na sociální soudržnost, ale i udržitelnost hospodářského růstu – velké zadlužení, vysoký podíl vlastnického bydlení, stigmatizace nájemního bydlení – systémová rizika pro hospodářství (bariéry pro migraci za prací, nebezpečí cenových bublin a hypotečních krizí).



Co dál?

- ➔ nájemní bydlení se musí stát skutečnou alternativou k bydlení vlastnickému (příklad Německo, Švýcarsko, Francie);
- ➔ nájemní bydlení by mělo účinně pomáhat znevýhodněným; na druhou stranu by nemělo být reziduálním bydlením pro chudé lidi, ale i celoživotním bydlením pro střední třídu.

Co je potřeba udělat?

- » snížit veřejnou podporu vlastnického bydlení a zajistit neutralitu při výběru bydlení (stavební spoření, daňový odpočet, daň z nemovitosti);
- » zajistit urychlení exekuce v případě oprávněné soudní výpovědi, urychlit práci soudů – cílem je snížit rizika a prodloužit délku nájemních smluv;
- » definovat a zacílit programy sociálního nájemního bydlení, výrazněji reformovat příspěvek na bydlení;
- » zvýšit transparentnost trhu – například pomocí map nájemného.



Co dál – podpora výstavby nájemních bytů?

- ➔ **problém je stále méně na straně nabídky a naopak stále více na straně poptávky** – jedině zvýšení jistot v oblasti nájemního bydlení může zvýšit poptávku po nájemním bydlení (bydlení na celý život, smlouvy na dobu neurčitou, regulace nájemného „druhé generace“);
- ➔ u každé veřejné podpory nutnost přesného zacílení – necílená podpora nájemního bydlení není udržitelná stejně jako není udržitelná necílená podpora vlastnického bydlení – memento z necílených programů výstavby z 90. let !;
- ➔ Taková podpora zároveň nesmí vést k prostorovému vyloučení – ideální je kombinace výstavby sociálního a vlastnického bydlení na jednom místě – motivace postavit sociální byty v rámci již běžících projektů komerční výstavby.





Děkuji za pozornost.

www.disparity.cz

<http://seb.soc.cas.cz>