

BYDLENÍ V REGIONECH: NOVÉ NÁSTROJE BYTOVÉ POLITIKY

Dne 20. října 2011 se v Praze uskutečnila mezinárodní konference „Bydlení v regionech: Nové nástroje bytové politiky“ s účastí významných zahraničních i domácích expertů. Konferenci uspořádali Sociologický ústav AV ČR, v. v. i., Institut regionálních informací, s. r. o. a Fakulta stavební Vysoké školy báňské – Technické univerzity Ostrava. Konference byla určená pro odbornou veřejnost zajímavější se o otázky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení v ČR, inovativní nástroje bytové politiky, trendy bytových politik v EU, dopady vývoje dostupnosti bydlení na migraci a porodnost a řešení problému bezdomovců v ČR. Účastníky přivítala **PhDr. Marie Čermáková**, ředitelka Sociologického ústavu AV ČR, v. v. i., po které vystoupil **Ing. Miroslav Kalous**, náměstek ministra pro územní a bytovou politiku Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

Konference byla rozdělena do pěti tematických bloků.

Blok 1: Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice: problémy měření a jejich řešení.

Blok 2: Důsledky vývoje dostupnosti bydlení na demografii a migraci v České republice.

Blok 3: Hlavní trendy v bytové politice evropských zemí a reakce politiků na globální ekonomickou krizi.

Blok 4: Bezdomovství a sociální vyloučení: příčiny a nové nástroje bytové politiky.

Blok 5: Zvyšování fyzické dostupnosti bydlení: nové nástroje bytové politiky.

V prvním bloku zazněly zajímavé příspěvky k regionálním rozdílům v dostupnosti bydlení. Zajímavým byl příspěvek **Martina Luxe** ze Sociologického ústavu AV ČR s názvem „Měření regionálních rozdílů ve finanční dostupnosti bydlení v České republice“ popisující originální metodiku kombinující databáze cen a nájmu s úpravou statistických údajů týkajících se příjmů domácností pro měření vývoje regionálních rozdílů ve finanční dostupnosti bydlení v ČR. **Martin Ferko** z Fakulty stavební VŠB-TU představil softwarovou aplikaci Disparitér, která, společně s indexem distinkti-

vity, umožňuje detailní srovnání regionálních i vnitroregionálních rozdílů a disparit ve finanční a fyzické dostupnosti bydlení. Na závěr prvního bloku představila **Milada Kadlecová** z IRI Brno Metodiku pro mapu nájemného a její aplikace v České republice.

V druhém bloku zazněl příspěvek zabývající se vztahy mezi dostupností bydlení a plodností v České republice po roce 1989. Analýza dat na národní úrovni naznačuje, že zvyšování dostupnosti bydlení může být jedním z faktorů způsobujících růst plodnosti pozorovaný od začátku nového století. Dále zazněl příspěvek zabývající se vlivem regionálních rozdílů ve finanční dostupnosti bydlení na migraci za prací. V českém prostředí se již dříve potvrdilo, že na intenzitu migrace za prací v případě nezaměstnanosti má v oblasti bydlení velmi významný vliv právní důvod užívání bydlení. Provedené analýzy prokázaly, že intenzita migrace je ovlivněna i vývojem regionálních rozdílů ve finanční dostupnosti bydlení, avšak pouze mezi vysokoškolsky vzdělanou částí populace migrující do Prahy.

Velmi zajímavé příspěvky zazněly ve třetím bloku věnovaném trendům v bytové politice evropských zemí. Příspěvek **Petera Boelhouwera** z Delft University of Technology, se věnoval současným inovacím v oblasti bytové politiky. Po krátkém úvodu o roli vládních intervencí na trhu bydlení a o různých způsobech státních zásahů na trhu bydlení obecně byl kladen důraz na popis konkrétních trendů v bytových politikách vybraných evropských zemí. Konkrétněji se mluvčí zabýval přehledem aktuálních změn politik a srovnání rozdílů i podobností v trendech. Ve druhé části prezentace věnoval pozornost postavení nájemního bydlení v různých evropských zemích, specificky tématům jakými jsou sociální bydlení, systémy přidělování bydlení, regulace a kontrola nájemného a různé modely veřejné podpory. **Hugo**



Priemus z Delft university of Technology, se v první části svého příspěvku věnoval dopadům těchto finančních krizí obecně a specificky pak dopadům na trhy bydlení. Dopady krizí v jednotlivých zemích EU jsou různé. Cílem prezentace byla ilustrace těchto rozdílů a pokus o jejich vysvětlení. Ve druhé části prezentace pak byla formulována některá doporučení v oblasti bytové politiky, kterými by mohla být posílena odolnost národních systémů bydlení před budoucími úvěrovými krizemi.

Negativními dopady globální finanční krize z konce prvního desetiletí 21. století, které významně ovlivnily ekonomiku České republiky, ale neměly tak vážné důsledky pro český trh bydlení, jako tomu bylo v mnoha jiných zemích, se zabýval ve svém příspěvku **Tomáš Kostelecký** ze Sociologického ústavu AV ČR. Charakterizoval specifické rysy českého trhu bydlení, jak přispěly ke zmírnění negativních dopadů ekonomické krize. Empiricky identifikoval skupiny, které byly v době hospodářské krize nejvíce ohroženy problémy s dostupností bydlení. V závěru se zaměřil na představení a diskusi potenciálních nástrojů bytové politiky, které mohou být použity ke zmírnění negativních následků příští ekonomické krize na český trh bydlení.

Čtvrtý blok zahájila **Suzanne Fitzpatrick** z Heriot-Watt University v Edinburghu, která uvedla přehled současných poznatků o příčinách bezdomovství a sociálního vyloučení v EU, stejně jako diskusí k možným řešením. Opírala se zejména o poznatky z nedávné studie Evropské komise „Vyloučení z bydlení: sociální politika, trh práce a opatření v oblasti bydlení“ (Housing Exclusi-

on: Welfare Policies, Labour Market and Housing Provision), která zkoumala příčiny a možná řešení bezdomovství v šesti členských státech EU (Velká Británie, Německo, Švédsko, Maďarsko, Portugalsko a Nizozemsko). Zvláštní pozornost věnovala modelu „Housing First“ pro řešení bezdomovství, který nyní vzbuzuje velký zájem po celé Evropě.

Příspěvek **Martina Mikeszové**, ze Sociologického ústavu AV ČR, byl zaměřen na problematiku nízké finanční dostupnosti bydlení pro určité skupiny domácností v České republice a na možné nástroje podpory dostupnosti bydlení pro osoby ohrožené sociálním vyloučením. V rámci příspěvku byly diskutovány příčiny ztráty bydlení i faktory podmiňující úspěšnou reintegraci do společnosti a opětovné získání a udržení si dlouhodobého bydlení. Cílem příspěvku bylo rovněž prezentovat nový nástroj bytové politiky – systém garantovaného bydlení – který představuje koncept sociálního bydlení pro domácnosti, jež jsou na trhu bydlení z různých důvodů znevýhodněny a nedosáhnou na finančně dostupné, kvalitativně standardní a sociálně nevyloučené nájemní bydlení.

Poslední blok zahájila **Helena Vařejková** z IRI Brno, zajímavým příspěvkem o možnostech zvýšení variability bytového fondu cestou stavebního rozdělení velkého bytu na dvě menší bytové jednotky jako nástroje, který může přispět ke zvýšení dostupnosti bydlení pro mladé domácnosti a osamělé seniory. Zvyšování variability bytového fondu v rámci stávající zástavby je finančně i časově méně náročné než nová výstav-

ba a jako dílčí faktor spolupůsobí proti vyliďňování měst. Cílem prezentace bylo ukázat konkrétní příklady a finanční udržitelnost (bez podpory státu i s ní) tohoto nástroje bytové politiky, který dává obcím (ale i soukromým pronajímatelům) možnost v současných ekonomických podmínkách získat poměrně efektivní cestou nové bytové jednotky.

Zvyšováním fyzické dostupnosti bydlení pro seniory: konceptem celoživotního bydlení se zabývala **Renata Zdařilová** z Vysoké školy báňské – Technické univerzity v Ostravě, zejména v souvislosti s nárůstem významu stárnutí obyvatelstva, jež se promítá také do oblasti bydlení. Odpovídající bydlení je pro seniory zvláště důležité, neboť oddaluje nebo zamezuje odchod seniorů do institucionálních pobytových zařízení, kde jsou odloučeni od rodin a ztrácejí dosavadní společenské kontakty. Z tohoto požadavku vychází nutnost vytvářet podmínky pro důstojné a přiměřené bydlení seniorů, a to na principu celoživotního bydlení. Cílem prezentace byla diskuse k potenciálu konceptu celoživotního bydlení v České republice.

Posledním příspěvkem předneseným **Františkem Kudou** z Vysoké školy báňské – Technické univerzity v Ostravě bylo představení vzdělávacího programu, který je jedním z nástrojů pro zvýšení fyzické dostupnosti bydlení a prodloužení životnosti bytového fondu. Cílem prezentovaného vzdělávacího programu je zvýšení všeobecného povědomí o obsahu a rozsahu ekonomiky správy majetku. Strategický zájem vzdělávacího programu je založen

na systému vytvoření programu přenosu potřebných informací a znalostí diferencovanou formou pro čtyři hlavní skupiny účastníků (odborníci správy majetku, investoři a projektanti, veřejná správa a vzdělávací instituce). Očekávaným výsledkem vzdělávacího programu by mělo být efektivnější využití bytového fondu, zvýšení počtu disponibilních bytů, zkvalitnění bytového fondu a zvýšení zájmu investorů. Metodický návod podpory oprav a modernizace bytového fondu může přitom významně ovlivnit i oživení ekonomických aktivit, včetně tvorby nových pracovních míst.

V průběhu celé konference probíhaly ke všem příspěvkům zajímavé diskuse, které dále plynule přecházely i do přestávek mezi jednotlivými bloky. Konference byla doplněna přehledem publikační činnosti zpracované během řešení projektu MMR *WD-05-07-3 „Regionální disparita v dostupnosti bydlení, jejich socio-ekonomické důsledky a návrhy opatření na snížení regionálních disparit“*.

Závěrem je možno konstatovat že další výzkum nastavení nástrojů bytové politiky by měl být směřován tak, aby bytová politika byla schopna flexibilně reagovat na změny v hospodářství a na trhu bydlení, efektivnosti a cílenosti tak, aby se to týkalo osob, které potřebují skutečnou pomoc. Výzkum by měl rovněž zjišťovat vývoj finanční a fyzické dostupnosti bydlení a zároveň umožnit pokračovat v monitoringu regionálních rozdílů ve vývoji finanční a fyzické dostupnosti bydlení. Více informací o projektu i o závěrečné konferenci lze nalézt na www.disparity.cz.

*doc. Ing. František Kuda, CSc.
vedoucí Katedry městského inženýrství
Fakulta stavební VŠB-TU Ostrava*