

VÝCHODISKA NOVÉ KONCEPCE BYTOVÉ POLITIKY

Daniela Grabmüllerová

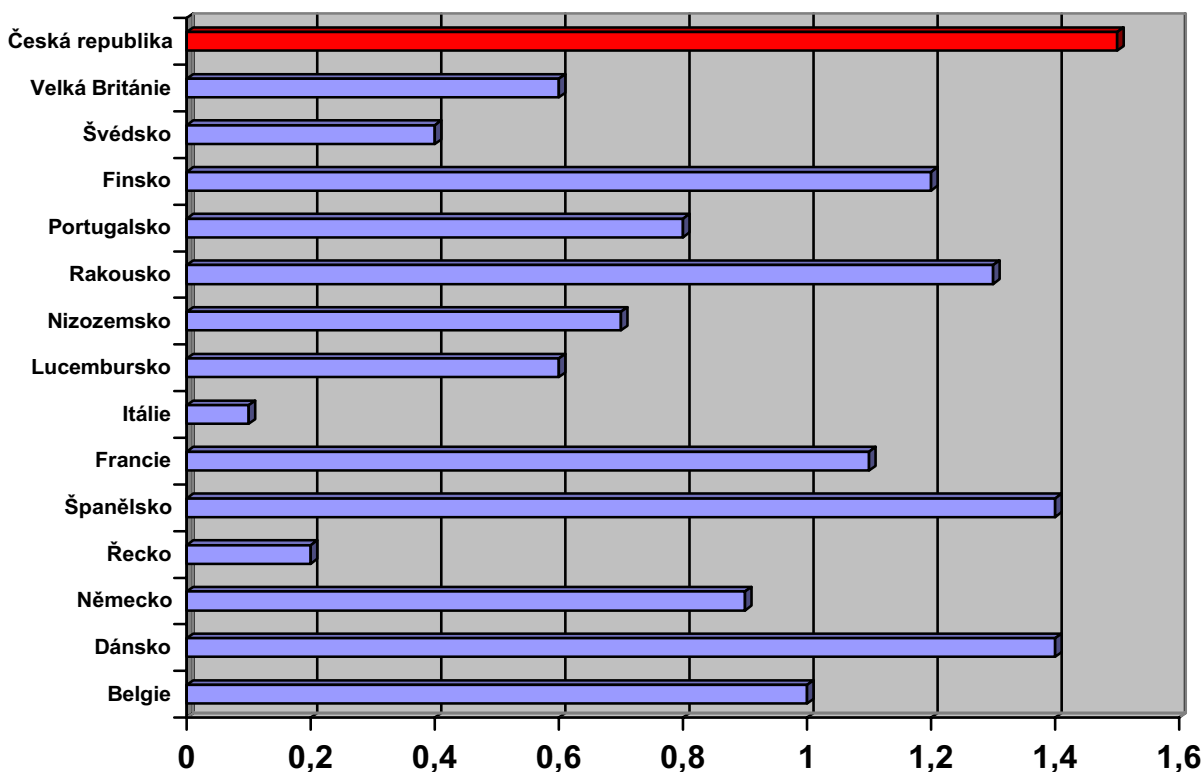
V průběhu roku 2004 bude předložena nová koncepce bytové politiky, jejíž pracovní návrh je již připraven. Návrh koncepce vychází jednak z dosavadního vývoje v oblasti bydlení v České republice a jednak ze zahraničních zkušeností. Odbor bytové politiky Ministerstva pro místní rozvoj se snažil prostudovat nejen dostupná statistická data vztahující se k ekonomickým podmínkám a k bydlení, ale také získat co možná nejhlubší a konkrétní informace o jednotlivých segmentech bytového trhu včetně bariér, které brání jejich rozvoji.

Při zpracování návrhu koncepce vycházel Odbor bytové politiky z názoru, že problémy v oblasti bydlení nemají, až na naprosté výjimky, rychlá, jednoduchá a jednoznačná řešení. To současně znamená, že je nutné se „smířit s faktem“, že neexistuje „jediná objektivně správná“ bytová politika – ať už se jedná o teoretickou – společenskovední disciplínu, nebo o praktickou intervenci veřejného sektoru do oblasti bydlení. Analyzování situace v oblasti bydlení i koncipování nových záměrů je vždy „zatíženo“ širšími ekonomickými i dalšími názory a postoji. Pro Českou republiku proto Ministerstvo pro místní rozvoj navrhuje realizovat tržně orientovanou bytovou politiku, která počítá s autoregulačním působením tržních sil, usměrňovaných sociálně zaměřenými opatřeními a je charakterizována nikoli masivními, avšak jasně zacílenými zásahy veřejného sektoru do trhu s byty.

Existence některých systémových problémů byla reflektována již v koncepci bytové politiky z roku 1999, a to i přesto, že tato koncepce je svým celkovým zaměřením poměrně silně intervenční. Záměry směřující ke konsolidaci právních a ekonomických intervenčních nástrojů, které zde byly formulovány, se však nepodařilo zcela realizovat. Posílení role státu, ke kterému na konci 90. let došlo nejen prostřednictvím zvyšování veřejných výdajů do bydlení, ale i prostřednictvím proloužení nezacílených a zároveň masivních podpůrných nástrojů, přispělo k prohloubení některých existujících problémů, jejichž odstranění bude v současné době obtížnější.

Nově navržená koncepce vychází především z **ekonomické situace** České republiky v kontextu Evropy a Evropské unie. V roce 2002 činil hrubý domácí produkt na obyvatele při přepo-

Podíl veřejných výdajů do podpory bydlení (v % z HDP; v případě ČR se jedná o výdaje státu bez zahrnutí výdajů obcí a krajů):



Zdroj: ČR – MMR, EU – European Central Bank, 2003

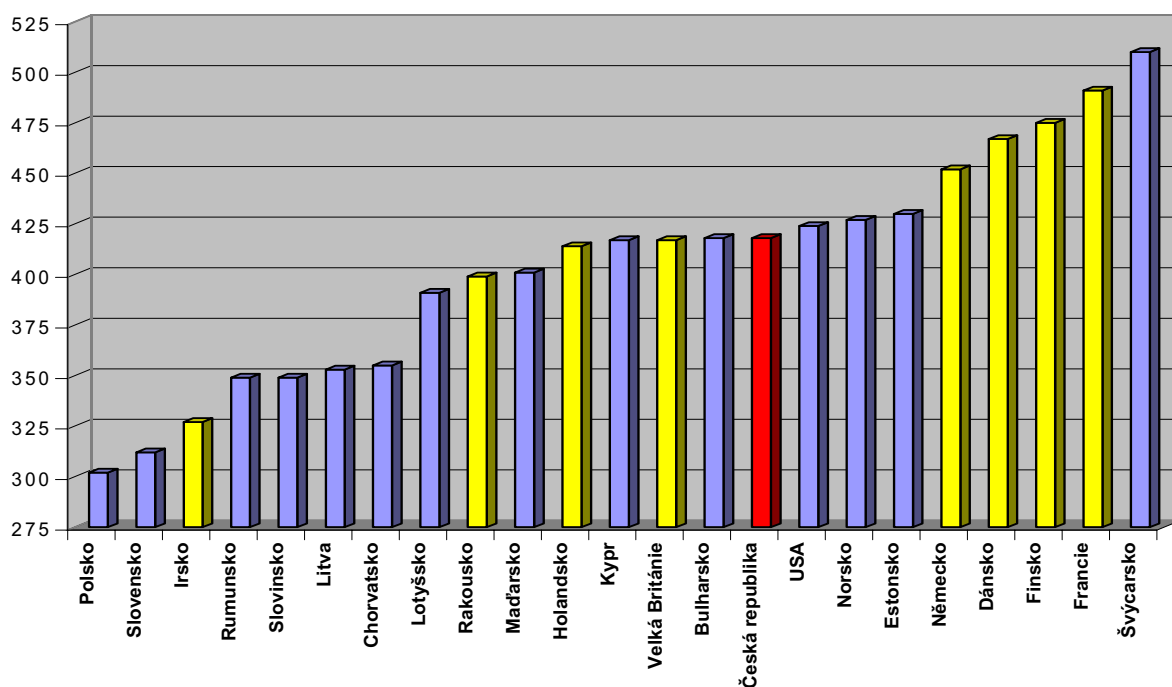
čtu paritou kupní síly cca 15 813 USD, což odpovídá dosažení hranice 58,6 % průměru ekonomické úrovně EU. Ačkoli je tato hodnota po Slovinsku druhá nejvyšší mezi kandidátskými zeměmi, zařadila Českou republiku do 3. skupiny nejhudších zemí rozšířené EU (25 zemí). Růst HDP, který po oživení české ekonomiky představoval v roce 2001 meziročně 3,1 %, se v roce 2002 zpomalil na 2 %. Vážným problémem české ekonomiky se stala **fiskální nerovnováha**; veřejné rozpočty nevykazují tendenci k vyrovnanosti. V roce 2001 dosáhl deficit 6,2 % HDP a v roce 2002 dále vzrostl na 6,7 % HDP. Z vývoje veřejných financí je patrná existence strukturálních problémů. Deficity nemají cyklickou povahu, ale jsou důsledkem trvale rostoucích mandatorních výdajů a expanzivní fiskální politiky cílené na posílení ekonomického růstu. Schodky veřejných rozpočtů se promítají do růstu veřejného dluhu, jehož dynamika se v posledních letech zrychluje. V roce 2001 veřejný dluh dosáhl 24,4 % HDP, v roce 2002 došlo k jeho dalšímu růstu a jeho odhad tak činí 26,9 % HDP. V roce 2002 dosáhla cena zápůjčního kapitálu historicky (od počátku ekonomické transformace) nejnižší úrovně – průměrná sazba z celkových stavů úvěrů v roce 2002 byla 6,2 % p.a., stejně jako průměrná sazba nově čerpaných dlouhodobých úvěrů (nad 5 let). Pro oblast bydlení to byl příznivý vývoj, protože domácnosti využívaly v tomto období a stále využívají nízkých úrokových sazeb k poměrně masivním investicím do vlastního bydlení.

Bytový fond zahrnoval podle sčítání lidu k 1. březnu 2001 celkem 4 366 293 bytů; z toho 3 828 tis. trvale obydlených bytů, tedy v průměru 427 bytů na 1000 obyvatel a 374 trvale obydlených bytů na 1000 obyvatel. V celkovém pojetí tedy není v naší

zemi plošný bytový deficit, avšak lokality s dostatkem pracovních příležitostí, z nich pak nejvíce Praha, jsou charakteristické velkými rozdíly mezi poměrně širokou nabídkou cenově málo dostupných bytů a výdajovými možnostmi značné části domácností. Tuto skutečnost konstatuje i „Společné memorandum o sociálním začleňování“, které podepsali dne 18. prosince 2003 za Českou republiku ministr práce a sociálních věcí Zdeněk Škromach a za Evropskou komisi Anna Diamantopoulou, komisařka Evropské komise pro zaměstnanost a sociální otázky. Memorandum, které je v české i anglické verzi v plném znění k dispozici na webu Ministerstva práce a sociálních věcí, uvádí, že „v průměru neexistuje v České republice bytový deficit; nicméně atraktivní lokality, z nich nejvíce Praha, trpí nedostatkem bytů“. Jednou z hlavních příčin neuspokojivé situace v těchto lokalitách je deformovaný sektor nájemního bydlení s uměle nízkým nájemným v převažujícím podílu nájemního sektoru, protože normativní počet bytů na počet obyvatel např. v Praze je podstatně příznivější než v celé České republice, která je podle mezinárodního srovnání plně srovnatelná s vyspělými zeměmi, jak je zřejmé z mezinárodních statistik.

Vybavenost obyvatelstva bytovým fondem se postupně dále zlepšuje a zvyšuje se rovněž kvalita bydlení. Zvětšuje se průměrná velikost bytů, ať již v důsledku výstavby nových velkých bytů, nebo zvětšováním starých bytů rekonstrukcemi. Byty stavěné v 90. letech v České republice mají přes 60 m² obytné plochy (tj. plochy obytných místností, bez předstíni, koupelen apod.) a mají více než 3 obytné místnosti. Téměř 90 % všech bytů splňuje technické požadavky na byty I. kategorie a jen desetina je tvořena byty nižší kategorie. Byty bez vlastní koupelny či bez vlastního

Počet užívání schopných bytů v přepočtu na 1000 obyvatel (tj. včetně bytů momentálně neobydlených) ve vybraných evropských zemích:



Zdroj: ČR – Český statistický úřad, zahraničí – Statistika Evropské unie a Organizace spojených národů

splachovacího WC jsou naprostou výjimkou – jen 3 – 4 % z celkového počtu bytů.

Ve struktuře bytového fondu jsou zastoupeny dostatečně všechny typy bydlení z hlediska právního důvodu užívání bytu: 47 % bytů je užíváno vlastníkem bytu, 17 % představuje družstevní bydlení, 29 % tvoří nájemní „nedružstevní“ byty (7 % jsou jiné, specifické důvody užívání bytu). Průběžně dochází k růstu cen bydlení (pořizovací ceny) a k diferenciaci ve spotřebě bydlení. Podíl **výdajů na bydlení** z celkových čistých peněžních příjmů domácností v roce 2002 činil, podle statistiky rodinných účtů ČSÚ, pro průměrnou domácnost 17,2 %, pro domácnost důchodců 25,3 % a 24,2 % pro domácnost s dětmi s minimálními příjmy.

Podle sociologického průzkumu Sociologického ústavu Akademie věd je naprostá většina domácností (80 %) se svým současným bydlením spokojena. S vlastní bytovou situací není vůbec spokojeno pouze 6 % osob žijících ve městech a zhruba 4 % osob z venkova. Za jevy zhoršující kvalitu bydlení jsou považovány zejména nedostatečná velikost bytu a jeho špatný stavebně technický stav. Se spokojeností s vlastním bydlením kontrastuje značná nespokojenost s celkovou situací v oblasti bydlení, tj. nespokojenost s bytovou politikou státu. Tu deklarují především ti, kteří stojí před úkolem zajistit si bydlení. Často se jedná o mladé lidi, kteří jsou nuceni poptávat bydlení na volném trhu nebo ve vlastnickém sektoru.

Uvedený sociologický průzkum prokázal, že v postojích mnoha lidí k bydlení je stále patrný silný etatismus – nadměrné očekávání pomoci ze strany státu. Jedná se o pozůstatky centrálně řízeného hospodářství a administrativně přidělového systému bydlení; současně jsou však tyto postoje podporovány, do určité míry, i stále deformovanou situací v oblasti bydlení a poměrně masivními výdaji na podporu bydlení. V České republice je patrný nesoulad mezi preferencemi domácností a existující nabídkou bydlení. Tato nerovnováha, která je ovlivňována i nesouladem mezi nabídkou bydlení a trhem práce, se jeví jako neuspokojená poptávka po bydlení obecně a projevuje se především v existenci černého trhu s byty s regulovaným nájemným a ve vysoké úrovni tržního nájemného. Nepružnost trhu práce v důsledku rigidní regulace nájemného konstatuje, jako každý rok, i „Souhrnná monitorovací zpráva o připravenosti ČR na členství v EU“ zveřejněná v listopadu 2003. K podobným závěrům týkajícím se nefunkčnosti trhu s byty v důsledku regulace nájemného došla

i hodnotící zpráva OECD z roku 2003 a dalších mezinárodních institucí (Mezinárodní měnový fond, Světová banka).

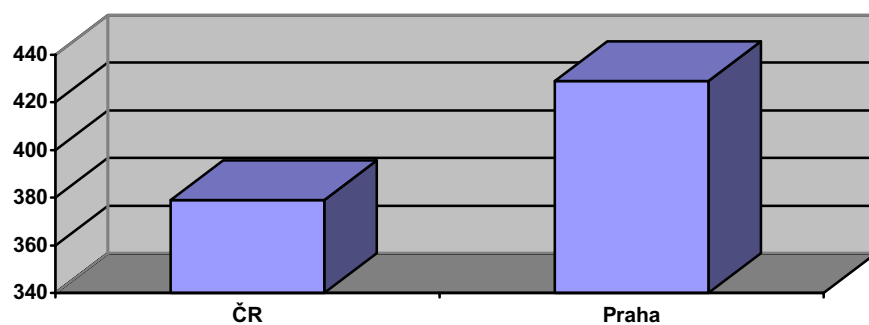
Administrativně přidělová bytová politika byla až na některé prvky (systém regulace či zmrazení nájemného) odstraněna a byly vytvořeny nové nástroje umožňující označit současný přístup k bydlení jako tržně orientovaný; současně však nebyly vytvořeny takové podmínky, které by umožnily jeho efektivní fungování. Přetrvávání cenových a právních deformací zejména v oblasti nájemního sektoru a nedostatečná výstavba cenově dostupných bytů je bariérou vzniku funkčního trhu s byty. Právní rámec bydlení je nepřehledný, složitý a roztržštěný. Situaci komplikuje obtížná vymahatelnost práva a nízké právní vědomí lidí. Rejstřík ekonomických nástrojů je nepřehledný a poměrně rozsáhlý, posiluje do určité míry zažitý etatismus a snižuje význam soukromých finančních prostředků. Podpůrné nástroje, tak jak byly koncipovány v druhé polovině 90. let, nebyly většinou jednoznačně zacílené a jejich ekonomická účinnost a věcná účelnost není jednoznačná.

Sektor vlastnického bydlení tvoří cca 47 % bytového fondu a ve srovnání s dalšími sektory se nejvíce rozvíjí. Jeho růst je podporován státem a jeho zdrojem je nejen nová výstavba, ale i převádění družstevních bytů do vlastnictví a privatizace obecního bytového fondu do vlastnictví nájemců bytů. Pořízení vlastnického bydlení, zejména nově postaveného, je vzhledem k příjmům většiny domácností velmi nákladné, avšak v důsledku nedořešené situace v nájemním sektoru se na něj „vynuceně“ orientují i lidé s průměrnými a nižšími příjmy. Čistý peněžní příjem domácnosti žijící ve vlastním bytě či domě v roce 2000 představoval 226 tis. Kč ročně, což odpovídá 18,8 tis. Kč měsíčně. Čistý peněžní příjem úhrnu domácností žijících ve všech druzích bytů činil v téže době 211,5 tis. Kč ročně, tj. 17,6 tis. Kč měsíčně.

Existující **družstevní sektor** tvořený z velké části domy ve vlastnictví bývalých stavebních bytových družstev zaujímá cca 17 % bytového fondu a funguje v naprosté většině bez větších problémů. Vzhledem k legálním úplatným převodům členských práv a povinností se bydlení v družstevním bytě velmi blíží vlastnickému bydlení. Výstavba družstevního bydlení v současné době není státem podporována; vláda však v září 2003 schválila věcný záměr nového zákona, který by měl vytvořit právní podmínky pro státní podporu bytových družstev při nové výstavbě. „Nová malá“ družstva vznikají při privatizaci původně obecního bytového fondu nejčastěji do vlastnictví nájemců bytů vytvářejících právnickou osobu pro koupi domu s nájemními byty do vlastnictví tohoto družstva. I tento nový segment funguje v naprosté většině bez větších problémů. Čistý peněžní příjem domácnosti žijící v družstevním bytě představoval v roce 2000 v průměru 219,1 tis. Kč ročně, což odpovídá 18,3 tis. Kč měsíčně.

Soukromý nájemní sektor je poměrně malý, tvoří jen cca 12 % bytového fondu, a jeho fungování je negativně ovlivňováno přetrvávající regulací nájemného a občanskoprávní úpravou nájmu bytu. Výstavba

Počet trvale obydlených bytů v přepočtu na 1000 obyvatel v celé ČR a v Praze:



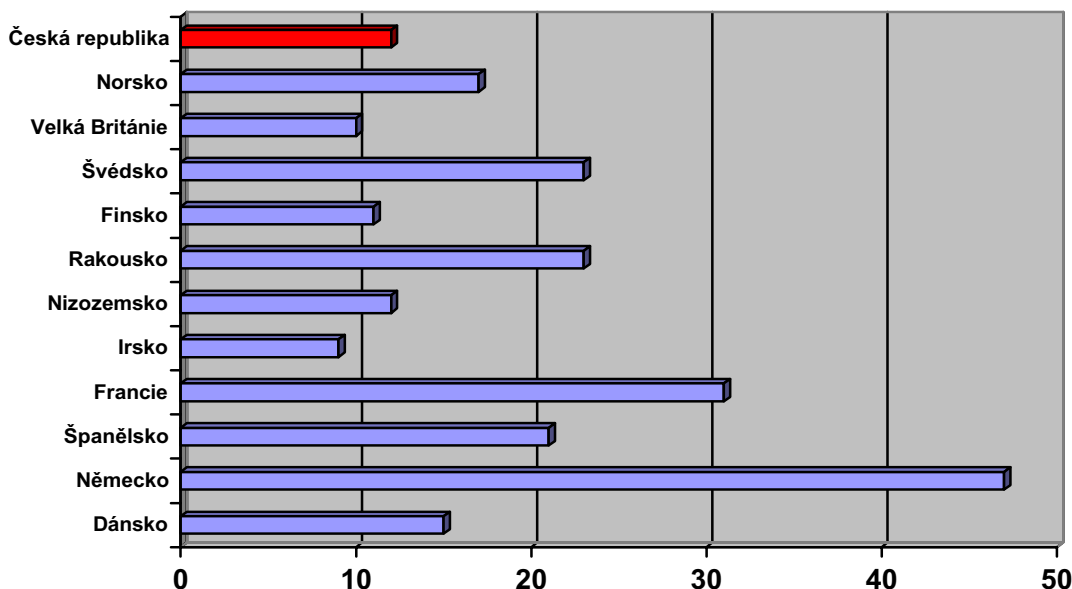
Zdroj: Český statistický úřad, 2001

v tomto sektoru, až na ojedinělé výjimky (např. půdní vestavby), neprobíhá, především z důvodu silné právní ochrany nájemců a proto, že pro potenciální investory je zajímavější vlastnické bydlení spojené s rychlou návratností vložených prostředků. Čistý peněžní příjem domácnosti žijící v nájemním bytě ve vlastnictví soukromé osoby v roce 2000 představoval 195,2 tis. Kč ročně, což odpovídá 16,3 tis. Kč měsíčně.

Sektor obecních nájemních bytů tvoří cca 17 % z trhu s byty a jeho fungování je také negativně ovlivňováno přetrvávající regu-

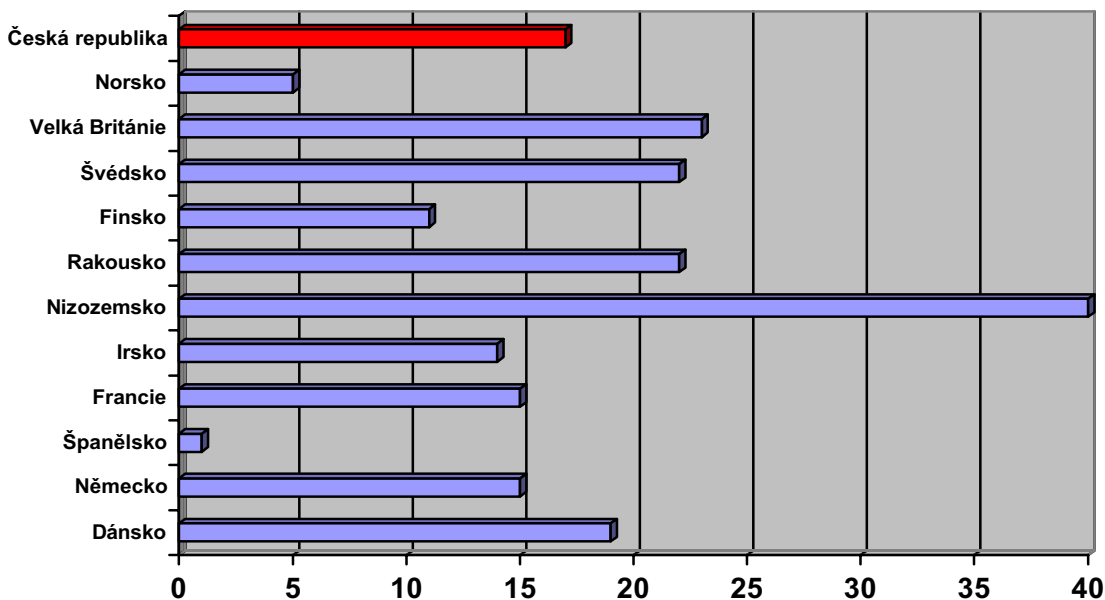
lační nájemného a občanskoprávní úpravou nájmu bytu. Role tohoto sektoru je nevyjasněná; obecní byty plní, v závislosti na rozhodnutí jednotlivých obcí a v důsledku uplatňované nájemní politiky, jak sociální, tak zcela komerční funkci. Bytová výstavba, která zde probíhá, je masivně podporována státem, avšak dosud převažovalo „quazi-vlastnické“ obecní nájemní bydlení s výraznou finanční účastí budoucích vlastníků (po 20 letech), dočasně po tuto dobu nájemců. Čistý peněžní příjem domácnosti žijící v nájemním bytě ve vlastnictví obcí nebo státu v roce 2000 představoval 189,7 tis. Kč ročně, což odpovídá 15,8 tis. Kč měsíčně.

Podíl soukromých nájemních bytů na celkovém bytovém fondu ve vybraných evropských zemích (v % ze všech bytů):



Zdroj: ČR – ČSÚ, EU – Kleinma, Matznetter a Stephens, 1998

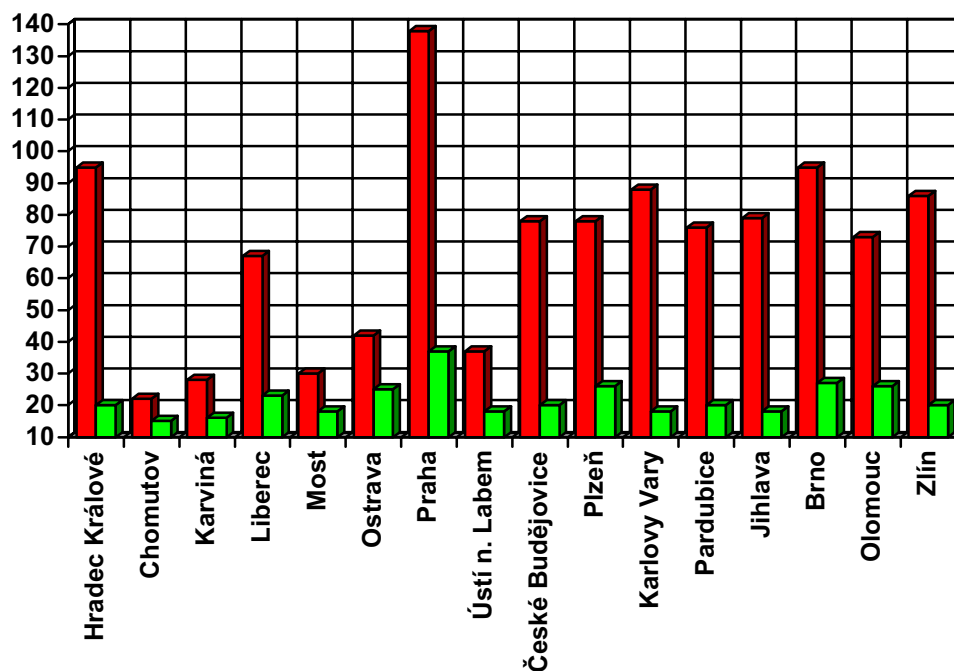
Podíl „veřejných“ nájemních bytů na celkovém bytovém fondu ve vybraných evropských zemích (v % ze všech bytů):



(Pozn.: Pod pojmem „veřejný“ se často rozumí, kromě obcí, také byty soukromých neziskových organizací a bytových družstev – tj. soukromých právnických osob, které plní „veřejný zájem“ a jsou proto také někdy nazývány „třetím sektorem“. V ČR je do tohoto srovnání zahrnut obecní nájemní sektor.)

Zdroj: ČR – ČSÚ, EU – Kleinma, Matznetter a Stephens, 1998

**Poměr úrovně maximální sazby regulovaného nájemného a tržního nájemného
(v Kč/měsíc) za 1 m² bytu I. kat.:**



Zdroj: Institut regionálních informací, 2002

Se vstupem do Evropské unie v květnu 2004 začne česká ekonomika postupně využívat výhody plynoucí ze základních ekonomických svobod (volný pohyb zboží, služeb, kapitálu a pracovních sil) a zlepšování institucionálního prostředí, včetně tlaku na obezřetnost při jakýchkoli formách veřejné podpory. Rizikem pro ekonomický růst však zůstává **vývoj vnějšího prostředí**, a to přesto, že vývoj v západní Evropě se promítá do české ekonomiky v omezené míře mírným zpomalením. Předpokládá se postupné obnovení dynamiky ekonomického výkonu. V roce 2003 byl růst HDP ve stálých cenách cca 2,4 %, v roce 2004 je odhadován na cca 2,8 %. Průměrná míra inflace v roce 2003 činila cca 0,4 %. V roce 2004 dojde ke zvýšení míry inflace na cca 2,6 %, a to zejména v důsledku nezbytných harmonizačních úprav v oblasti nepřímých daní. Velmi nízká inflace byla dosud hlavním faktorem poklesu úrokových sazeb. Případné tendence k dalšímu poklesu sazeb se budou odvíjet hlavně od přetrvávajících ekonomických problémů v zahraničí a dalšího posunu předpokládaného začátku oživení. Nízké úrokové sazby stimuluje rozvoj hypotečního úvěrování se odrážejí ve vysoké míře dlouhodobého zadlužení domácností, které v kombinaci s prudce rostoucím počtem spotřebitelských úvěrů a leasingových smluv vede k obavám o budoucí schopnost domácností splácet úvěry. V České republice se očekává **pokles tuzemských cen nemovitostí**, a to nejprve rodinných domů a starších bytů. Po vstupu do EU přestane působit faktor expektance; do té doby mohou ceny rezidenčních nemovitostí ještě mírně stoupat. V dalším období se předpokládá stabilizace dynamiky cen nemovitostí při prohloubení regionální diferenciace. Cenová hladina konečné spotřeby domácností v ČR dosáhla v roce 2001 zhruba 47 % průměrné cenové hladiny EU, což je méně, než odpovídá rozdílu v ekonomické úrovni. Sbližování cenových hladin je však limitováno konkurenceschopností ekonomiky v mezinárodním srovnání. Lze předpokládat, že vývoj v oblasti cen (zvýšení sazeb DPH) se odrazí ve zvýšení výdajů domácností na bydlení. Vliv vstupu

do EU na oblast bydlení bude však oslaben díky dočasným výjimkám týkajícím se udržení snížené sazby DPH pro bytovou výstavbu a omezení nabytí nemovitostí k vedlejšímu bydlení cizinci, které vláda ČR na přechodnou dobu vyjednala.

Očekávaný **vývoj nezaměstnanosti** (kolem cca 10 %) souvisí s ekonomickým tlakem na růst produktivity práce, který povede k propouštění pracovníků nespĺňujících rostoucí kvalifikační požadavky. Dojde ke zvýšení diferenciace příjmů a mezd, která je v porovnání se stávajícími zeměmi EU stále velmi nízká. Úhrn objemu příjmů pro pětinu nejbohatších osob byl 3,4krát vyšší než objem příjmů pro pětinu nejchudších osob. V úhrnu za stávající členské země EU to je 4,4krát a za přistupující země 4,2krát více. Česká republika patří dlouhodobě k zemím s nízkou mírou chudoby. Hranice ohrožení chudobou – vyjadřující počet lidí ohrožených chudobou – podle metodiky EU představuje 60 % národního středního příjmu (medián). Příjem pod touto hranicí má 8 % osob; v porovnání se zeměmi EU (15 %) i kandidátskými zeměmi (13 %) je to zdaleka nejnižší podíl. Pod hranicí chudoby žije 9 % venkovského obyvatelstva a 7 % obyvatel měst. Vývoj, k němuž dojde v důsledku růstu zaměstnanosti v oborech s vysokými nároky na kvalifikaci a pomalejšího růstu sociálních dávek než růstu mezd, se odrazí v urychlení procesu sociální diferenciace v oblasti bydlení. V této souvislosti lze očekávat náznaky procesu vytěšňování znevýhodněných skupin osob mimo oblast podpůrných nástrojů bytové politiky provázené prohlubováním jejich sociální a prostorové segregace. To je důvod pro zvýšenou pozornost v koncipování a modifikaci podpůrných nástrojů zacílených především do této cílové skupiny.

Nejvážnějším problémem ve střednědobém horizontu je nerovnováha veřejných financí v případě, že se nepodaří zcela prosadit jejich reformu. V oblasti bydlení lze očekávat v souvislosti s **reformou veřejných financí** tlak na snižování mandator-

ních výdajů. Rozsah výdajů do oblasti bydlení bude vymezen střednědobým výdajovým rámcem zahrnujícím jak kapitulu Ministerstva pro místní rozvoj, tak Státního fondu rozvoje bydlení. Tím budou eliminovány výkyvy spojené s dosavadním jednoletým stanovováním objemů rozpočtových výdajů. Současně se tím výrazně omezí rozšiřování rejstříku podpůrných nástrojů, neboť případnému zavedení nových nástrojů bude muset předcházet eventuální zrušení nástrojů jiných. Poskytování veřejných prostředků bude spojeno s pravidelným vyhodnocováním účelnosti a účinnosti intervenčních nástrojů.

Proces **stárnutí obyvatelstva**, kterému čelí všechny vyspělé státy včetně České republiky a který bude vrcholit v závěru této dekády, představuje vysoké riziko pro vývoj ekonomiky ve středním a dlouhém období. V oblasti bydlení se odrazí především ve změně struktury bytových potřeb (velikost, bariéry ...). Demografická skladba obyvatelstva je výrazně ovlivněna zejména natalitní vlnou 70. let. Tehdejší mimořádně prudký růst porodnosti (jako důsledek kumulace vlivu existence silných poválečných ročníků v plodném věku a dočasně působících pronatalitních opatření) se dodnes projevuje v mimořádném početním zastoupení generace mladých narozených v letech 1971 až 1979. Příznivý vliv tohoto jevu v současné době na ekonomiku – tato generace vstupuje do věku ekonomické aktivity – však zároveň představuje silný tlak na bytový trh. S prodlužováním věku v nejstarších věkových skupinách, s působením nových trendů v životním stylu v mladších věkových skupinách došlo k výraznému zmenšení průměrné velikosti domácností. Při absolutním úbytku obyvatel od minulého sčítání přibýlo domácností, zejména jednotlivců.

Cenová hladina ČR konečné spotřeby domácností v ČR dosáhla v roce 2001 zhruba 47 % průměrné cenové hladiny EU, což je méně, než odpovídá rozdílu v ekonomické úrovni (ten byl v roce 2001 na úrovni 59 %, v roce 2002 pak 58,6 %). Důvodem je nižší úroveň cen domácích zdrojů a nižší úroveň mezd. Také přetrvávající cenové regulace a historicky vzniklé distorze v cenových relacích jsou příčinou výrazného odstupe české cenové hladiny. Mnohé současné ceny ve svém důsledku neinformují přesně ani o stavu poptávky a nabídky. Z naznačených důvodů existují určitá rizika cenového vzestupu v období po vstupu České republiky do EU.

Klady a záporné situace v oblasti bydlení

Silné stránky

- Dobrá vybavenost bytovým fondem, neexistuje plošný bytový deficit.
- Zvyšuje se kvalita bydlení – zvláště vlivem nové bytové výstavby a modernizací.
- Zvětšuje se velikost bytů a snižuje počet osob bydlících v bytě – zvyšuje se prostorový komfort.
- Nabídka bydlení zahrnuje v přiměřené míře všechny typy bydlení z hlediska právního důvodu užívání (vlastnické, družstevní, nájemní).
- Rozvinutý systém financování bydlení (hypoteční úvěrování, stavební spoření) disponuje dostatečným objemem finančních prostředků, které lze použít na výstavbu, koupi, opravu či modernizaci bydlení.

- K dispozici je dostatečná kapacita stavebních a developerských firem schopných uspokojit poptávku po investicích.
- Příjmová diferenciací (rozevření příjmových nůžek domácností) je menší než v zemích EU; nedochází k formování „viditelně sociálně separovaných“ lokalit.
- I přes rostoucí sociální diferenciaci přetrvává v oblasti bydlení sociálně vyvážená struktura obyvatelstva; až na malé výjimky nevznikají gheta a prostorová segregace.

Slabé stránky

- Cenová úroveň nové výstavby a v atraktivních lokalitách také pořizovací ceny staršího bydlení převyšují finanční možnosti většiny domácností.
- Nová výstavba je tvořena hlavně vlastnickým bydlením; nájemní byty se bez podpory státu nestaví v důsledku „neatraktivnosti“ tohoto segmentu pro soukromé investory.
- Značná část bytového fondu je v důsledku dlouhodobě podhodnocené údržby zanedbaná, všechna bytová družstva nemají „naakumulovány“ prostředky na provedení větších oprav či modernizací.
- Některé domácnosti, především domácnosti důchodců, jsou silně zatíženy výdaji na bydlení, avšak jejich zátěž není účinně zmírňována adekvátní nárokovou sociální dávkou.
- Sektor nájemního bydlení je deformován a nefunguje potřebným způsobem; důsledkem je neuspokojená poptávka po bytech s nízkým nájemným, černý trh a neefektivní využití bytového fondu.
- Ochota domácností samostatně si zajistit adekvátní bydlení je do určité míry snižována zažitým etatismem. Zájem přizpůsobit své bydlení finančním možnostem je oslabován také tradičně nízkou mobilitou obyvatelstva.
- V důsledku prohlubující se diferenciací spotřeby bydlení postupně dochází k vytěšňování zranitelných skupin domácností z trhu s byty.

Klady a záporné dosavadní bytové politiky

Silné stránky

- Existuje ústřední orgán státní správy, který je ze zákona zodpovědný za bytovou politiku.
- Existuje dlouhodobá tradice v zasahování státu do oblasti bydlení, tzn. že tato oblast dlouhodobě nebyla a není ponechána živelnému (čistě tržnímu) vývoji.
- Právní rámec bydlení zahrnuje, s výjimkou právní úpravy nájemného z bytu, všechny důležité právní normy nezbytné pro fungování trhu s byty, které jsou využívány ve vyspělých evropských zemích.
- K dispozici je rejstřík přímých i nepřímých ekonomických nástrojů, které alespoň „zhruba“ odpovídají těm, který jsou užívány ve vyspělých evropských zemích.
- Byly vytvořeny dokumenty, v němž vlády formulovaly své záměry v oblasti bytové politiky a bydlení (1997, 1999).

Slabé stránky

- Chápání bytové politiky je stále do určité míry zatíženo pojetím bytové politiky, která byla prosazována před rokem 1989.
- Realizace bytové politiky je někdy ovlivňována krátkodobými cíli, které jsou nadřazeny koncepčnímu řešení problémů.

- Koncepce bytové politiky není závazná; v důsledku toho není respektována a nedochází k jejímu naplňování. Koncepční a realizační fáze bytové politiky se v mnoha případech rozcházejí.
- Činnost ústředního orgánu, do jehož působnosti je svěřena oblast bydlení a bytové politiky, je komplikována tím, že jeho kompetence se překrývají s kompetencemi jiných ústředních orgánů státní správy, přičemž vzájemný vztah není koordinován.
- Ekonomické intervenční nástroje nejsou vzájemně provázané, mnohdy působí „proti sobě“ a tím, že se často proměňují, vytvářejí nestabilní prostředí pro domácnosti, obce i další subjekty působící v oblasti bydlení. Hospodářská účinnost a programová účelnost některých nástrojů je nízká.
- Realizaci účinné bytové politiky brání některé zastaralé a nevhovující právní normy. Právní rámec bydlení je roztržštěný a jeho účinnost je oslabena tím, že je tvořen především podzákonnými právními předpisy.

*Ing. arch. Daniela Grabmüllerová, MBA
ředitelka Odboru bytové politiky MMR*