



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

Limity dávek na bydlení: jaké další nástroje mají sociální a bytové politiky?

RNDr. Roman Matoušek, Ph.D.

Konference Sociální pomoc na rozcestí?

Brno, 19. – 20. října 2017



Agentura
pro sociální začleňování

www.socialni-zaclenovani.cz



Bydlení a cíle sociální ochrany

- **Řešení** problémových situací (sociální události) a **zajištění potřeb a práv** jednotlivců a domácností v těchto situacích
- Materiální deprivace, relativní chudoba...
- Dlouhá evoluce **systemů** sociální ochrany, různorodé národní i sektorové modely
- Diskuze sociální ochrany v bydlení se často omezuje na **jediný nástroj - dávky na bydlení**
- Limity dávek na bydlení v širším kontextu



Dávky na bydlení: efektivní nástroj

- Dávky na bydlení jako sociální transfer jsou efektivní nástroj při odstraňování relativní příjmové chudoby (IDEA, Janský a kol. 2016)
 - Doplatek na bydlení efektivní při řešení relativní příjmové chudoby (vhodné zacílení)
 - Příspěvek na bydlení je univerzální dávka: vedle řešení chudoby pomáhá také zabránit jejímu vzniku
 - V relativní příjmové chudobě nejméně osob z EU (8,6 %)



Problémy části příjemců dávek na bydlení

- Nízký standard a/nebo vysoká cena pronajímaných bytů (obchod s chudobou)
- Zvláštní praktiky pronajímatelů při platbách a vyúčtování služeb, neprůhledné nedoplatky
- Pronajímatelé neplní povinnosti vůči SVJ atd. – dopady na platící nájemníky
- Krátké nájemní smlouvy, minimální jistota bydlení
- Bydlení v segregovaných sociálně vyloučených lokalitách
- Diskriminace na realitním trhu, nízké zdroje na kauci



Limity dávek na bydlení?

- Přílišná očekávání od jednoho nástroje v situaci, kdy jiné nástroje nejsou (využívány)
 - Nabídka jen zhruba 25 000 „sociálních“ bytů z dotačních programů
 - Pomoc sociální práce při získání a udržení bydlení
 - Cenové mapy pro účely dávek neexistují
 - (Mimo – i historické – kolaudace) neexistuje závazný standard kvality bytu
 - Nevymáhání práv nejzranitelnějšími skupinami



Přístupy sociální a bytové politiky

- Bydlení jako základní životní potřeba vs. bydlení jako „největší ekonomický sektor“
- Podpora poptávky (subjektu) vs. podpora nabídky (objektu)
- Podpora nájemního bydlení vs. vlastnického bydlení vs. družstevního bydlení
- Univerzální vs. reziduální přístup
- Ovlivňování „tržních“ subjektů (banky, soukromí pronajímatelé) vs. „administrativní“ alokace (veřejný a neziskový sektor)



Nástroje sociální a bytové politiky

- Dávky/sociální transfery na náklady bydlení
- Daňové úlevy, zvýhodněné úvěry, podpory ke spoření na úhradu vlastního bydlení
- Dotace, zvýhodněné úvěry, státní záruky na výstavbu nových bytů, přípravu stavebních pozemků apod.
- Investiční a provozní podpora pro neziskový systém sociálního/dostupného bydlení
- Ovlivňování podílu finančně dostupného bydlení v nové výstavbě při (inkluzivním) městském plánování
- Regulace nájmu, realitního zprostředkování, finančního trhu spojeného s bydlením
- ...



Bytové politiky a finanční toky (*housing finance*) v ČR 2017

- Dominance soukromých zdrojů
- Hypoteční úvěry na bydlení: asi 1 000 mld. Kč
- Úvěry ze stavebního spoření: asi 240 mld. Kč
- Odhad ročně placených úroků: asi 40 mld. Kč
- Ročně zaplacené úroky z úvěrů na bydlení jsou cca dvojnásobek veřejných výdajů na bytové politiky (asi 20 mld.)



Bytové politiky a finanční toky (*housing finance*) v ČR 2017

- Dávky: 12 mld. ročně (PnB 9 mld., DnB 3 mld.)
- Státní podpora stavebního spoření: 4,3 mld.
- Daňové odpočty úvěrů na bydlení: zhruba 2 mld.
- Energetické úspory v bydlení: zhruba 2 mld.
- Zvýhodněné úvěry na výstavbu a rekonstrukce: 1 mld.
- Podpora výstavby z národních zdrojů: 0,3 mld.
- Podpora výstavby z IROP: zhruba 1 mld.

Veřejné výdaje: poptávka a (ne)zacílení

- Základem finanční transfery (srovnání: zaměstnanost, podpora rodin)
- Extrémně dominuje podpora poptávky nad podporou nabídky (5:1)
- Nabídka bydlení a nefinanční nástroje mimo nebo na okraji systémů sociálních a bytových politik
- Efektivní dávkové transfery, ale další finanční toky nejsou explicitně zacílené, „pákový efekt“ – podporu využívá zejména střední a vyšší třída
- Opomíjená skupina nízkopříjmových domácností „mezi dávkami a hypotékou“



Na rozcestí? V kruhu?

- Od jednoho (typu) nástroje ke skutečnému systému sociální ochrany v bydlení
- Dávky – kvalitní nabídka – férové podmínky – asistence, prevence ztráty bydlení
- Od jednostranného zaměření na podporu poptávky k vyváženému mixu nástrojů
- Nabídka – poptávka – zprostředkování...



Prostor pro dotazy

matousek.roman@vlada.cz