



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Koncepce bytové politiky ČR 2021+

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

RNDr. Jiří Klíma



Koncepce bydlení ČR 2021+ - obecně

- schválena vládou v dubnu 2021;
- základní myšlenkou **Koncepce bydlení ČR 2021+** je konstatování, že zajištění bydlení je v základu osobní odpovědností jednotlivce;
- kvalita a dostupnost bydlení je vnímána jako jeden z hodnotících ukazatelů životní úrovně obyvatel;
- ingerence státu tam, kde je to nezbytně nutné, případně tam, kde si domácnost nemůže sama pomoci;
- ingerence musí být motivační.



Koncepci bydlení ČR 2021+ tvoří:

- **Analytická část** je zaměřena především na vyhodnocení Koncepce bydlení do roku 2020, včetně navazující Koncepce revidované z roku 2016, přehled nástrojů bytové politiky, ale zejména na analýzu situace v oblasti bydlení od roku 2010 a proti předchozím koncepcím bydlení je významná část věnována problematice sociálního bydlení. Hodnocen je vývoj dostupnosti bydlení a definovány jsou hlavní faktory ovlivňující ceny nemovitostí. V rámci identifikace stěžejních problémů v bydlení byla vedle SWOT analýzy nově použita také PESTLE analýza, rozlišující faktory politické, ekonomické, sociální, technické a právní.
- Návrhová část jako základ formuluje vizi, která je definována jako dostupné, stabilní a udržitelné bydlení, a je rozpracována do čtyř základních cílů.

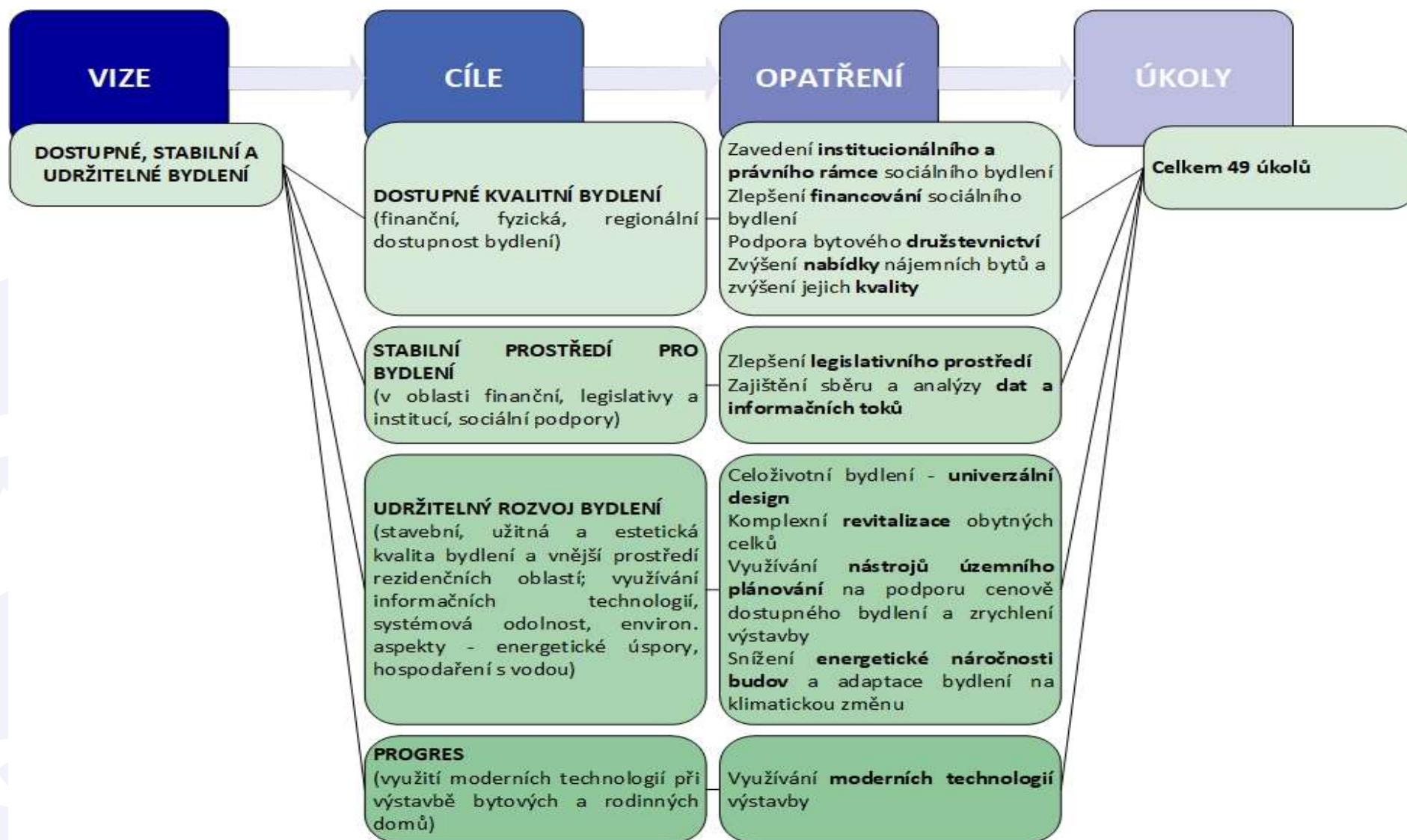


Koncepce bydlení ČR 2021+ obsahuje cíle:

- **Dostupné kvalitní bydlení** - institucionální a právní rámec sociálního bydlení, zlepšení jeho financování, podpora bytového družstevnictví a nájemního bydlení;
- **Stabilní prostředí pro bydlení** - legislativní prostředí, sběr a analýza dat a vytváření informačních toků (vývoj nájemného);
- **Udržitelný rozvoj** bydlení - otázka celoživotního bydlení ve smyslu implementace principů universálního designu, revitalizaci obytných celků, snížení energetické náročnosti budov;
- **Progres** - využívání moderních technologií výstavby.



Koncepce bydlení ČR 2021+ v grafu:





Koncepce bydlení ČR 2021 + - část SWOT

Slabé stránky
• Regionální disparity ve struktuře a nabídce bydlení.
• Nízká míra výstavby bytových domů (nájemních, družstevních, bytů do vlastnictví) v aglomeracích.
• Řídnoucí hustota osídlení (vysoký podíl rodinných domů v bytové výstavbě oproti bytovým domům; urban sprawl, města dlouhých vzdáleností, energetická náročnost osídlení).
• Nájemní bydlení není stabilní dlouhodobou alternativou bydlení vlastnického v atraktivních regionech s vysokou poptávkou po bydlení.
• Pomalá obměna bytového fondu.
• Chybějící segment sociálního bydlení pro osoby postižené tržním selháním v oblasti bydlení.
• Nízká finanční dostupnost bydlení, zejména v atraktivních lokalitách.
• Vysoká energetická náročnost stávajícího bytového fondu.
• Špatná dopravní obslužnost.
• Nižší průměrná obytná plocha bytů připadající na osobu v rámci mezinárodního srovnání.
• Nedostatečné legislativní vymezení kompetencí státu, krajů a obcí v oblasti bydlení, včetně sociálního, kde je silná neprovázanost kompetencí.
• Nedostatečný sběr dat, chybějící výzkum a informace.
• Podfinancování podpory bydlení (finanční i dotační nástroje).
• Kompetenční meziresortní roztříštěnost provázená nedostatečným prosazováním koordinační role Ministerstva pro místní rozvoj (překračování kompetencí jiných resortů).

Hrozby
• Ekonomický vývoj ovlivněný COVID-19.
• Prohlubování regionální diferenciace ekonomického postavení domácností.
• Důsledky klimatických a environmentálních změn.
• Růst nákladů na výstavbu v důsledku změn podmínek ve stavebnictví (legislativní požadavky na energetickou náročnost budov pro bydlení, technologie, stavební materiály, lidské zdroje)
• Zvyšování poptávky po menších bytech z důvodu rostoucího počtu méněčlenných domácností, stárnutí obyvatelstva a procesu neřízené deinstitutionalizace.
• Prohlubování prostorové a sociální segregace.
• Nevhodné nastavení parametrů systému sociálních dávek na bydlení.
• Široké nastavení cílové skupiny sociálního bydlení jinými resorty.



Koncepce bydlení ČR 2021 +

- **nemá ohraničenou platnost**, úkoly jsou však koncipovány na pět let;
- nutnost průběžné aktualizace;
- již nyní bude nutno reagovat na nové problémy;
- Koncepce bydlení 2021+ vznikala v součinnosti se širokou pracovní skupinou, jejímiž členy byli například zástupci MPSV, zástupci SPS v ČR, vybraných investorů a developerů, SON ČR, zástupců ČVUT, SMO ČR, MHMP a Deloitte CZ;
- Výrazně vyšší důraz na sociální problematiku.