



Za bydlení

Analýza volebních programů politických stran v oblasti bydlení v roce 2021

V analýze předvolebních programů politických stran jsme se soustředili na oblast sociálního bydlení a na základní související otázky, jako je finanční dostupnost bydlení, dávkový systém a podpora výstavby bytů. Analyzujeme programy všech politických stran s potenciálem uspět ve volbách. V našem hodnocení se díváme na to, zda a v jaké míře politické programy reflektují doporučení odborníků z iniciativy Za bydlení,¹ OECD² či zástupců akademického sektoru.

¹ Za bydlení (2021): Zpráva o vyloučení z bydlení 2021. Bydlení jako problém.
Dostupná na: <https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2021/08/Bydleni-jako-problem-2021.pdf>

² OECD zpráva Housing Affordability in Cities in the Czech Republic (červen 2021).
Dostupná na: <https://www.oecd.org/cfe/housing-affordability-in-cities-in-the-czech-republic-bcddcf4a-en.htm>



#zabydleni

Iceland
Liechtenstein
Norway



**Active
citizens fund**

| Nadace OSF


VÝBOR DOBRÉ VŮLE
Nadace Olgy Havlové



ANO

Co mají v programu?

Pro ANO představuje základ sociálního bydlení výstavba nízkonákladového obecního bydlení, jeho realizaci mají významně napomoci fondy EU. Finanční dostupnost bydlení ANO v programu vůbec nezmiňuje, uvádí však, jak chce podpořit výstavbu: digitalizací a zjednodušením stavebního řízení, státní výstavbou s možností odkupu bytů nájemníky a realizaci PPP projektů nájemního bydlení na pozemcích státu. V oblasti dávek ANO prosazuje, aby „sociální dávky a dávky hmotné nouze“ vyplácely namísto Úřadů práce obce a aby obce rozhodovaly, komu a v jaké výši budou dávky vypláceny.

Zhodnocení Za bydlení

Přestože součástí jejího programu byla i příprava zákona o sociálním bydlení, vláda pod vedením ANO od něj upustila s tím, že namísto legislativy je třeba stavět byty. Ministerstvo pro místní rozvoj však během tří let nebylo schopno nastavit podmínky programu Výstavba ani dalších programů tak, aby je obce opravdu měly zájem čerpat. Výsledek dotační politiky je tak velmi neuspokojivý.

Volební program nepředstavuje žádné konkrétní kroky, které by čerpání zvýšily. S financováním sociálního bydlení jako i potřebné infrastruktury pro odolnost nepočítá ani Národní program obnovy. Integrovaný regionální operační program má na období 2021–2027 celkovou alokaci na sociální bydlení pouze 3 mld. Kč. Plán ANO řešit sociální bydlení obecní výstavbou sociálních bytů je opakování totožného receptu, který současná vláda nebyla schopna realizovat, navíc není podepřen adekvátním rozpočtem.

Zjednodušení stavebního řízení a digitalizace mohou napomoci výstavbě a zvýšit nabídku bydlení, to však neznamená automaticky finančně dostupnější bydlení. Finanční dostupnost bydlení nemusí zajistit ani PPP projekty výstavby nájemního bydlení, pokud nebude výše nájmu regulovaná tak, aby na něj dosáhli potřební.

Návrhy v oblasti sociálních dávek působí vágně a nerealisticky. Není ani jednoznačné to, jaké dávky má ANO na mysli. Patrně jsou myšleny dávky státní sociální podpory, místy to však vyznívá, že ANO navrhuje, aby obce řešily i například podporu v nezaměstnanosti. K ukotvení dávek státní sociální pomoci a posílení kapacity obcí by pomohla spíše větší podpora sociální práce na obcích.



Co mají v programu?

ČSSD představuje rozvětvený program s těžištěm ve zvyšování finanční dostupnosti bydlení. Pro řešení situace cca 25 tis. osob bez přístřeší navrhuje ČSSD zřízení speciálního dotačního titulu pro obce, který cíleně propojí sociální bydlení a sociální práci. Finanční dostupnost bydlení se chystá ČSSD podpořit veřejně prospěšnými bytovými společnostmi, Státním bytovým fondem, koncesemi a daňovými úpravami. Státní bytový fond by s rozpočtem 10 mld. Kč ročně měl nakupovat soukromé byty na trhu, opravovat stávající bytový fond a přestavovat zchátralé nemovitosti, ale také např. nevyužívané hotely, na nájemní bydlení. ČSSD navrhuje zavedení daně z prázdné nemovitosti, skrze daň z ubytování chce regulovat služby typu AirBnB, silněji zdanit čtvrtou a další nemovitosti, či zavést regresivní daň z prodeje nemovitosti, která by měla ztěžovat spekulace. Dále chce ČSSD koncesovat živnost pronajímání více než tří bytů – od toho si slibuje větší dohled nad tzv. obchodníky s chudobou. V oblasti dávek přichází ČSSD s návrhem úplné rekonstrukce dávkového systému směrem k tzv. základnímu příjmu, který by měl pokrývat potřeby bydlení i živobytí a byl průběžně valorizován. Agenda bydlení by měla dostat silnější hlas v rámci vlády, ČSSD navrhuje přejmenování Ministerstva pro místní rozvoj na Ministerstvo pro místní rozvoj a bydlení.

Zhodnocení Za bydlení

Je třeba zmínit, že ČSSD přichází s návrhy pro zlepšení dostupnosti bydlení před volbami po osmi letech vládnutí, v současné vládě takové návrhy neprosazovala. ČSSD dle programu již nechystá legislativní ukotvení sociálního bydlení. Dotační titul pro obce pro řešení situace osob bez přístřeší skrze sociální bydlení a sociální práci je dobrým začátkem, není však dořešené, jak motivovat obce, které dosud takové aktivity nevyvíjely. Chybí také pojistka proti koncentraci a vytváření dalších substandardních ubytovacích kapacit.

Program předpokládá, že přijetí legislativy o veřejně prospěšných společnostech povede ke snížení ceny výstavby o 30 % a výstavbě 12–15 tis. bytů ročně po třech letech od nabytí platnosti. To však není zdaleka jisté, neboť u zákona zatím není domyšlena realizace, zejména finanční motivace nové společnosti zakládat a byty stavět.

Masivní finanční podpora nákupu nemovitostí, rekonstrukcí a přestaveb na nájemní bydlení s alokací 10 mld. Kč ročně by mohla znamenat významný posun v sektoru veřejného nájemního bydlení. Takový program by však vyžadoval novou implementační strukturu, kterou nyní státní správa nedisponuje.

Navrhované významné změny v daňovém systému mají potenciál zchludit investiční a spekulativní poptávku, vedle zvyšování nabídky se jedná o adekvátní nástroje pro zvyšování finanční dostupnosti bydlení. Také rekonstrukce a zjednodušení dávkového systému směrem k základnímu příjmu je vhodným nástrojem sociální politiky. Je však třeba domyslet přechod mezi systémy a dopad na veřejné rozpočty tak, aby z podpory nevypadávali ti nejpotřebnější.

Co mají v programu?

KSČM počítá s přijetím zákona o dostupném bydlení, který bude řešit i otázku bydlení sociálního. Nabídku bydlení by měla dle KSČM zvýšit státní, obecní a družstevní výstavba. Obce by musely zpracovávat plány bydlení, měly by pravomoc vyvlastňovat dlouhodobě chátrající budovy a využívat je k výstavbě nájemního bydlení. K výstavbě chce KSČM využít i evropské zdroje, navrhuje zjednodušení investic ze zdrojů EU. Stát by měl dle KSČM financovat výstavbu 25–40 tis. bytů ročně. Finanční dostupnost bydlení se má dle KSČM zvýšit vyšším zdaněním druhé a dalších nemovitostí a nevyužitých stavebních pozemků. V oblasti dávek KSČM akcentuje pravidelnou valorizaci a zabránění obchodu s chudobou.

Zhodnocení Za bydlení

Program se jeví jako těžko realizovatelný, jde spíše o proklamace a přání (například opakovaný cíl výstavby 25–40 tis. bytů ročně), než o propracovaný plán. Absence detailu neumožňuje program adekvátně hodnotit. Jako pozitivní vnímáme požadavek na obce, aby zpracovávaly plány bydlení i financování výstavby.

Piráti a Starostové

Co mají v programu?

Koalice PirSTAN deklaruje, že má připraven návrh zákona o podpoře v bydlení, který nabídne obcím soubor nástrojů pro řešení bytové nouze jejich obyvatel. Systém začíná u zjišťování potřeb skrze kontaktní místa pro bydlení a mapování bytové nouze v obcích. Nabízí poradenství, zprostředkování bydlení na soukromém trhu s využitím státní garance a výstavbu dostupných a sociálních obecních bytů. PirSTAN také akcentuje potřebu zajištění adekvátních sociálních služeb a asistence v bydlení či nábytkových bank. Specificky program zmiňuje podporu bydlení a života v komunitě pro seniory, zdravotně postižené, osoby s duševním onemocněním či osoby po výkonu trestu. Program počítá s dotační podporou obcí a finanční podporou kaucí.

Zhodnocení Za bydlení

Navrhované nástroje vycházejí z osvědčené české i zahraniční praxe a pokud by měl navrhovaný systém adekvátní finanční krytí a jasné cíle snižování bytové nouze, měl by to opravdový potenciál řešit významnou část problému bytové nouze. Chybí konkrétnější cíle – např. snížení bytové nouze o určitou část, adekvátní řešení situace určitého počtu domácností každý rok, počet kaucí či zprostředkovaných nájmu ročně, anebo konkrétní cíle výstavby obecního sociálního a dostupného bydlení.

Program si sice všímá finanční nedostupnosti bydlení, ale žádné nástroje zlepšení finanční dostupnosti bydlení nepředstavuje. Podobně je tomu u tématu privatizace obecního bytového fondu – program to zmiňuje jako problém, ale sám žádné řešení nenabízí.



Přísaha

Co mají v programu?

Přísaha slibuje prosazení Zákona o sociálním bydlení. Role obcí je dle hnutí ve výstavbě startovacích bytů, stát má pak podporovat nájemní a družstevní bydlení pro ty, kteří nedosáhnou na bydlení vlastnické.

Zhodnocení Za bydlení

Z programu není možné vyčíst, jaký zákon o sociálním bydlení by Přísaha chtěla prosadit, co by bylo jeho náplní. Současně není jasné, proč by obce měly stavět pouze startovací byty a ne sociální byty, či seniorské byty. Není jasné, zda je státní podporou nájemního bydlení podpora daňová, státní výstavba, či dotace na výstavbu nájemního bydlení, nebo úplně jiné státní nástroje podpory nájemního bydlení. Program je v oblasti bydlení značně neúplný a nekonkrétní.



SPD

Co mají v programu?

Podle SPD má stát zajistit dostupné bydlení. Program počítá s podporou výstavby družstevního bydlení a seniorských bytů a obecním nájemním bydlením. Dostupnost bydlení má zvýšit jednodušší stavební řízení.

Zhodnocení Za bydlení

Program obsahuje celkem čtyři obecné fráze týkající se bydlení, nijak není naznačena implementace, cíle či rozpočet. Jde o deklarace bez reálného obsahu.



SPOLU

Co mají v programu?

Koalice SPOLU v oblasti bydlení tematizuje zejména výstavbu. Slibuje více peněz pro Státní fond podpory investic na výstavbu nájemního bydlení pro seniory, mladé rodiny, nebo zdravotně či sociálně oslabené osoby. Další nástroje podpory výstavby čítají snížení DPH u výstavby či rekonstrukce bytů z 15 % na 10 %, zkrácení odpisové doby, či zavedení nových pravidel spolupráce mezi soukromými investory a samosprávami u výstavby nových bytů. Dostupnost bydlení se chystá koalice SPOLU podpořit také prostřednictvím zvýhodněných hypoték na první bydlení. Koalice chce podporovat nákup zchátralých budov v obcích a výstavbu bydlení na jejich místě. V oblasti dávek státní sociální pomoci plánuje sloučení příspěvku a doplatku na bydlení.

Zhodnocení Za bydlení

Přestože deklaruje podporu rozvoje obecního nájemního bydlení a dostupnosti hypoték pro střední třídu, koalice SPOLU nemá žádný explicitní plán pro sociální bydlení či řešení bytové nouze.

Další zvyšování dostupnosti hypoték by zvýšilo poptávku po bydlení a tím i ceny bydlení, což by v důsledku učinilo bydlení ještě méně finančně dostupným.

V oblasti dávkové politiky je třeba upozornit na to, že sloučení příspěvku a doplatku na bydlení do jedné dávky rozhodně nemusí znamenat zjednodušení, naopak by to přineslo riziko špatně zaměřené podpory pro nejohroženější včetně seniorů a rodin s dětmi. Takový krok by navíc kladl nepřiměřené nároky na administraci dávek, jejichž výplatu se podařilo během COVIDu téměř automatizovat a v důsledku by znamenal nepřiměřený růst neefektivní byrokracie.



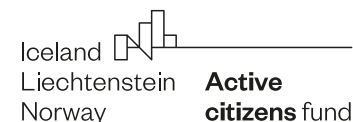
Zelení

Co mají v programu?

Zelení plánují schválení zákona o sociálním bydlení, který zabrání obchodu s chudobou a zajistí nesegregované bydlení osobám v bytové nouzi. Pro zabydlování a prevenci bytové nouze hodlá strana používat nejen obecní byty, ale využít i trh prostřednictvím finanční podpory kaucí. Program navrhuje posílit postavení nájemníků zákazem řetězení krátkodobých nájemních smluv: po roce řádného hrazení nájmu by měl nájemník nárok na smlouvu na dobu neurčitou. Pro zvýšení finanční dostupnosti bydlení Zelení navrhují jak podporu nabídky, tak omezení poptávky. Chtějí podporovat obecní výstavbu nájemního bydlení a nákup bytů obcemi. Obce by také měly posílit ve vztahu k developerům a z nových projektů na svém území získávat byty a dále přednostně získávat od státu nepotřebný nemovitý majetek namísto jeho tržního prodeje. Na straně poptávky navrhují Zelení chytré zdanění, které bude omezovat komodifikaci bydlení a omezení investic do nemovitostí určených pro bydlení osobami ze zemí mimo EU. Města by také měla získat větší pravomoci pro regulaci krátkodobých pronájmů typu AirBnB.

Zhodnocení Za bydlení

Strana Zelených představuje komplexní přístup k řešení bytové nouze a dostupnosti bydlení. Na jedné straně navrhuje systémové legislativní ukotvení sociálního bydlení a řešení bytové nouze prostřednictvím obecních bytů i kaucí. Na straně druhé si všímá finanční nedostupnosti bydlení a navrhuje řešení na straně nabídky i poptávky. K dotažení programu do realizace by bylo vhodné přidat měřitelné cíle, rozpočty, a implementační plán, například právě u výstavby a rekonstrukcí obecních bytů by bylo třeba překonat řadu nedostatků stávajících dotačních titulů.



Závěrečné zhodnocení

Pozitivní aspekty

- 1 Téměř všechny strany navrhují výrazné **posílení státního či obecního bytového fondu**.
- 2 Většina stran chce **zrychlit tempo výstavby**.
- 3 Několik stran slibuje **legislativní ukotvení** dostupného či sociálního bydlení a podporu družstevnictví.

Přetrvávající výzvy

- 1 V programech **absentují konkrétní návrhy rozšiřování státního či obecního bytového fondu**, které bude efektivní, rychlé a systematické.
- 2 **U výstavby chybí regionální cílení a nástroje pro garanci finanční dostupnosti** části nově postavených bytů a jejich nezcizitelnosti.
- 3 **Návrhy legislativních opatření** v oblasti dostupného či sociálního bydlení a podpory družstevního bydlení **postrádají detailnější popis, jak by měl být systém nastaven**, a to včetně udržitelného a systémového financování (i za horizont stávajících dotací z fondů EU).
- 4 V programech se až na výjimky **neobjevují odpovídající návrhy, jak motivovat a posílit kapacity realizátorů (obcí)** v oblasti poskytování sociálních služeb v bydlení.
- 5 **Trh s bydlením** je velmi neefektivní a zvýšení finanční dostupnosti bydlení **vyžaduje intervence na straně nabídky i poptávky**. Takové návrhy však představují zatím pouze strany s nízkým volebním potenciálem.
- 6 Politické programy **opomíjejí význam osvěty a destigmatizace** v oblasti bydlení, které by pomohly snížit diskriminaci na trhu bydlení nebo mohly přispět k vyššímu oprávněnému, a tedy efektivnějšímu využívání stávajících dávek na bydlení, jako je příspěvek na bydlení.

