



**Provozní modely sociálního bydlení a
ekonomické aspekty pořízení sociálního
bydlení**

Petr SUNEKA

Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.

petr.sunega@soc.cas.cz

Cíle – modely sociálního bydlení

- ➔ Představit v obecné rovině různé **modely sociálního bydlení** s ohledem na subjekt, který je provozuje.
- ➔ Poskytnou **vodítka (kritéria)** pro rozhodnutí ohledně **provozovatele sociálního bydlení** (obec x třetí osoba).
- ➔ Shrnout obecné **výhody** a **nevýhody** výše zmíněných modelů.
- ➔ Poskytnout **vodítka (kritéria)** pro rozhodnutí ohledně **formy pořízení sociálního bydlení** (nová výstavba x koupě).
- ➔ Shrnout obecné **výhody** a **nevýhody** obou výše zmíněných forem pořízení sociálního bydlení.

Modely sociálního bydlení podle provozovatele

- ➔ provozovatelem je primárně **obec**
 - » obecní (sociální) bydlení
- ➔ provozovatelem je **třetí osoba**
 - » neziskové (sociální) bydlení
 - » garantované (sociální) bydlení
 - » sociální realitní agentura (SRA)

Obec jako provozovatel sociálního bydlení

- ➔ Nefunguje zkušená NNO.
- ➔ Jen omezená nabídka bytů k pronájmu ze strany soukromých subjektů nebo jsou nabízeny nevhodné byty.
- ➔ Nabídka bytů je dostatečná, ale pronajímatelé nemají zájem o cílovou skupinu.
- ➔ Tržní nájemní bydlení je aktuálně finančně nedostupné pro cílovou skupinu nebo se stalo finančně nedostupným s ohledem na nerovnoměrný vývoj nájmu a příjmů.

Výhody a nevýhody modelů provozu soc. bydlení

Kritérium/ model	obecní bydlení	neziskové bydlení	garantované bydlení	SRA a garantované bydlení
Náklady pořízení	-	-	+	++
Náklady provozu	-	-	+	++
Stabilita systému	++	+	-	-
Nezávislost obce	++	-	-	-
Jednoduchost systému	+	+	-	-
Nízké nájemné	+	++	-	-
Rychlost/čekací doba	-	-	++	+
Menší nebezpečí zneužití/neefektivity	-	++	+	+
Sociální inkluze	-	-	++	+
Současná veřejná podpora	+	+	-	-

Poznámka: „+“ znamená výhodu daného modelu, „-“ znamená nevýhodu daného modelu.

Pořízení sociálního bydlení formou koupě exist. bytů

- ➔ Obec nedisponuje žádnými nebo jen omezenými pozemky pro novou výstavbu.
- ➔ Na území obce je dostatek volných, kvalitativně standardních a prostorově nevyloučených bytů nabízených k prodeji na sekundárním trhu.
- ➔ Pořízení bytu na sekundárním trhu je finančně významně výhodnější než výstavba srovnatelného bytu (poměr ceny nový/starý > 2).
- ➔ Byty nejsou určeny pro žadatele se specifickými potřebami z důvodu věku či zdravotního stavu.

Výhody a nevýhody forem pořízení bytů pro soc. bydlení

Kritérium/model	nová výstavba	koupě bytu
Náklady pořízení	-	++
Náklady provozu	++	-
Nízké nájemné	-	+
Rychlost/čekací doba	-	++
Sociální inkluze	-	+
Současná veřejná podpora	+	-
Kvalita bytu	++	-
Ekonomický rozvoj	+	-

Poznámka: „+“ znamená výhodu daného modelu, „-“ znamená nevýhodu daného modelu.

Cíle - ekonomika

- ➔ Poskytnout návod, jak uvažovat při rozhodování, zda pořídit sociální bydlení formou nové výstavby nebo koupě existujícího bydlení, a to z pohledu:
 - » **provozovatele** (obce) – kritérium efektivního vynakládání zdrojů veřejných rozpočtů
 - » **uživatelů** (cílové skupiny) – zda by se jim finančně vyplatilo pronajmout si (a) nově postavený sociální byt, (b) sociální byt získaný koupí na trhu, (c) existující byt za tržní nájemné (standardní pronájem na trhu)
- ➔ Poskytnout návod, jak zhodnotit finanční dostupnost uvažovaných variant sociálního bydlení pro jeho uživatele.
- ➔ Výše uvedené „návod“ demonstrovány formou konkrétních modelových propočtů, z nichž část bude prezentována odpoledne.

Nová výstavba x koupě z pohledu obce

- ➔ Má smysl jen pokud alternativa v podobě koupě starších bytů vůbec existuje.
- ➔ Věcně spočívá v porovnání výše **kompletních nákladů na výstavbu** sociálního bytu a **pořizovací ceny obdobného staršího bytu** po započtení případných nákladů na renovace, stavební úpravy, apod.
- ➔ Vyčíslení popsáno v metodice, pokud je poměr ceny výstavby sociálního bytu a tržní ceny existujícího bytu vyšší než 2, nevyplatí se stavět.
- ➔ **Omezení:** nezohledňuje časovou hodnotu peněz (tok výnosů a nákladů v průběhu výstavby a „života“ stavby), provozní náklady. Pokročilejší metody = čistá současná hodnota nebo vnitřní výnosové procento.

Výstavba x koupě x tržní nájem z pohledu uživatele

- ➔ Opět má smysl za předpokladu, že uvedené tři alternativy vůbec existují (např. nemožnost získat pronájem na volném trhu z důvodu diskriminace).
- ➔ Věcně založeno na porovnání **nákladového nájemného** nově postaveného nebo koupeného bytu a **tržního nájemného** u existujících bytů v lokalitě.
- ➔ Nákladové nájemné:
 - » anuitní splátka úvěru na výstavbu/koupi sociálního bytu po zohlednění případných dotací
 - » provozní náklady (v zásadě příspěvek do fondu oprav)
- ➔ Pokud tržní nájemné < nákladové, domácnostem by se z čistě finančního hlediska vyplatilo poptávat pronájem v existujících bytech na trhu.
- ➔ **Omezení:** nezohledňuje různý užitek nového x staršího bytu pro domácnost, nezohledňuje další nefinanční faktory (např. větší nejistota v tržním pronájmu apod.)

Zhodnocení finanční dostupnosti pro uživatele

- ➔ Finanční výhodnost určité varianty pořízení sociálního bydlení (tj. předchozí srovnání) ještě neříká nic o tom, zda bude pro uživatele **finančně dostupné**.
- ➔ Jedna nebo více modelových domácností, které budou reprezentovat „typické“ cílové domácnosti v lokalitě, určení jejich složení, příjmu, nákladů na energie a ostatní služby spojené s bydlením. Nákladové nájemné plyne z předchozích propočtů.

- ➔ Určení míry zatížení výdaji na bydlení

$$\text{míra zatížení (\%)} = [(NB-PB)/P] * 100$$

- ➔ Za relativně únosnou považována obvykle míra zatížení do výše cca 30 – 40 %.
- ➔ Varianty řešení, pokud je bydlení pro domácnosti finančně nedostupné.



Děkuji za pozornost.

<http://seb.soc.cas.cz>