



Provozní modely sociálního bydlení a ekonomické aspekty pořízení sociálního bydlení

Petr SUNEKA, Martin LUX

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.

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.

Příklad - zadání

- ➔ Zadání: výstavba vícepodlažního bytového domu s 15 bytovými jednotkami, každá o čisté podlahové ploše 60 m² – **byt v základním standardu**, velkoměsto (nad 100 000 obyvatel) **v ekonomicky prosperujícím regionu**.
- ➔ celkové investiční náklady na vícepodlažní bytový dům s 15 bytovými jednotkami (včetně DPH) bez ceny pozemku a marže generálního dodavatele: 25 808 273 Kč
- ➔ orientační cena pozemku při rozloze 700 m²: 5 644 Kč/m², tj. 3 950 800 Kč
- ➔ marže generálního dodavatele (15 % z celkových investičních nákladů): 3 871 241 Kč
- ➔ náklady celkem (celkové investiční náklady + pozemek + marže): 33 630 614 Kč
- ➔ úroková sazba: 1,82 % p.a.
- ➔ doba splatnosti: 30 let

Příklad – nová výstavba nebo koupě

- ➔ Nákladová cena na 1 byt (včetně pozemku a nebytových prostor) = 2 242 021 Kč
- ➔ Tržní cena staršího existujícího srovnatelného bytu = 2 981 927 Kč
- ➔ Z porovnání obou cen vyplývá, že by se **vyplatilo stavět**, protože poměr ceny průměrného nového bytu k ceně srovnatelného bytu pořízeného na sekundárním trhu je nižší než 2 (konkrétně 0,8).

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.)

Příklad

➔ Zadání zůstává stejné jako u předchozího příkladu.

Varianta financování = výstavba	A	B	C
Splátka úvěru / náklady obětované příležitosti (Kč/m ² /měsíc)	134,8	67,4	27,0
Náklady na provoz (Kč/m ² /měsíc)	20,0	20,0	20,0
Nákladové nájemné – výstavba (Kč/m²/měsíc)	154,8	87,4	47,0

Varianta financování = koupě	A	B	C
Splátka úvěru / náklady obětované příležitosti (Kč/m ² /měsíc)	179,3	89,6	35,9
Náklady na provoz (Kč/m ² /měsíc)	35,0	35,0	35,0
Nákladové nájemné – koupě (Kč/m²/měsíc)	214,3	124,6	70,9

➔ Pozn.: varianta financování **A** = 100 % úvěr, **B** = 50 % úvěr a 50 % dotace, **C** = 20 % úvěr a 80 % dotace

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.

Příklad

- ➔ Lépe situovaná domácnost: 2 dospělí a 2 děti, 1 z dospělých je nezaměstnaný, manželé, manžel 46 let, manželka 44 let, děti 11 a 7 let. Na energie a služby spojené s bydlením vydává měsíčně 5 283 Kč (elektřina 1 400 Kč, plyn 900 Kč, vodné 800 Kč, topení 1 700 Kč, ostatní služby 483 Kč) její celkový čistý měsíční příjem činí 12 457 Kč. Zjednodušeně předpokládáme, že domácnost nepobírá žádné sociální dávky s výjimkou příspěvku na bydlení.

Varianta financování soc. bydlení	A	B	C
Nájem (Kč/měsíc)	9 288	5 244	2 820
Energie a další služby (Kč/měsíc)	5 283	5 283	5 283
Celkový čistý měsíční příjem (Kč)	12 457	12 457	12 457
Míra zatížení (náklady/příjem*100)	117,0	84,5	65,0
Příspěvek na bydlení (Kč/měsíc)	10 834	6 790	4 366
Míra zatížení po příspěvku na bydlení ((náklady-příspěvek)/příjem*100)	30,0	30,0	30,0



Děkuji za pozornost.

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