



cutting through complexity™

Zhodnocení dopadů Koncepce sociálního bydlení ČR 2015-2025

Seminář PS PČR ke koncepci sociálního bydlení

1. březen 2016



Obsah

- 1. Důvody a cíle zpracování studie**
- 2. Současná státní podpora bydlení**
- 3. Velikost Cílové skupiny a počet příjemců**
- 4. Shrnutí návrhu Koncepce sociálního bydlení 2015 - 2025**
- 5. Použité předpoklady**
- 6. Metodologie**
- 7. I. Současný stav – princip varianty**
- 8. I. Současný stav – výhody / nevýhody**
- 9. II. Tržní pronájem bytů – princip varianty**
- 10. II. Tržní pronájem bytů – výhody / nevýhody**
- 11. III. Výstavba bytů – princip varianty**
- 12. III. Výstavba bytů – výhody / nevýhody**
- 13. Srovnání celkových kumulativních nákladů**
- 14. Závěrečné shrnutí**

Důvody a cíle zpracování studie

Zadavatel

- Sekce územního a regionálního rozvoje Hospodářské Komory ČR

Cíl studie

- Nezávislé posouzení Konceptce sociálního bydlení ČR 2015-2025 a jí navrhovaných možností řešení sociálního bydlení (3 varianty) především s ohledem na finanční náročnost a rizika

Současná státní podpora bydlení

Současné dávky na bydlení

1. Příspěvek na bydlení

- Nárok mají domácnosti, jejichž výdaje na náklady na bydlení (včetně služeb a energií) převyšují 30% (v Praze 35%) čistých příjmů domácnosti.
- Časově neomezeno.

2. Doplatek na bydlení

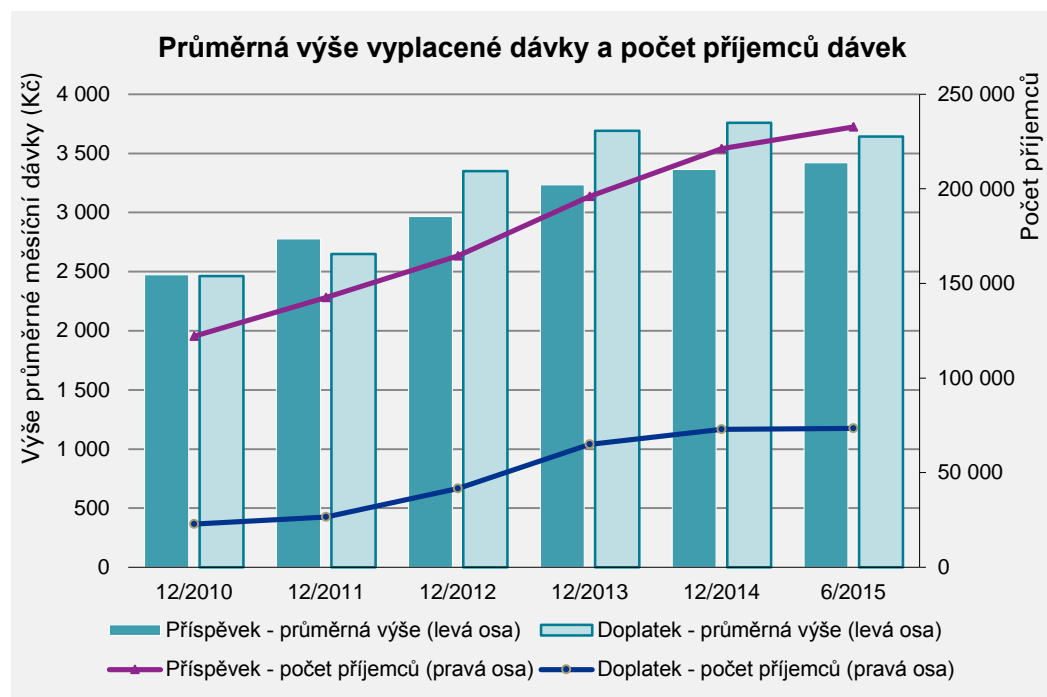
- Dávka v hmotné nouzi.
- Nárok mají domácnosti, jejich příjmy včetně Příspěvku na bydlení nepokrývají náklady na bydlení a na stanovené živobytí.
- V minulosti zneužívaná dávka, novelizace snižující možnost zneužití přijata v roce 2015.

Normativní náklady

- Státem stanovené max. náklady na bydlení, jež je možné pro danou domácnost použít pro účel výpočtu Příspěvku na bydlení.

Průměrná výše Příspěvku (6/2015) = 3 420 Kč/měs.

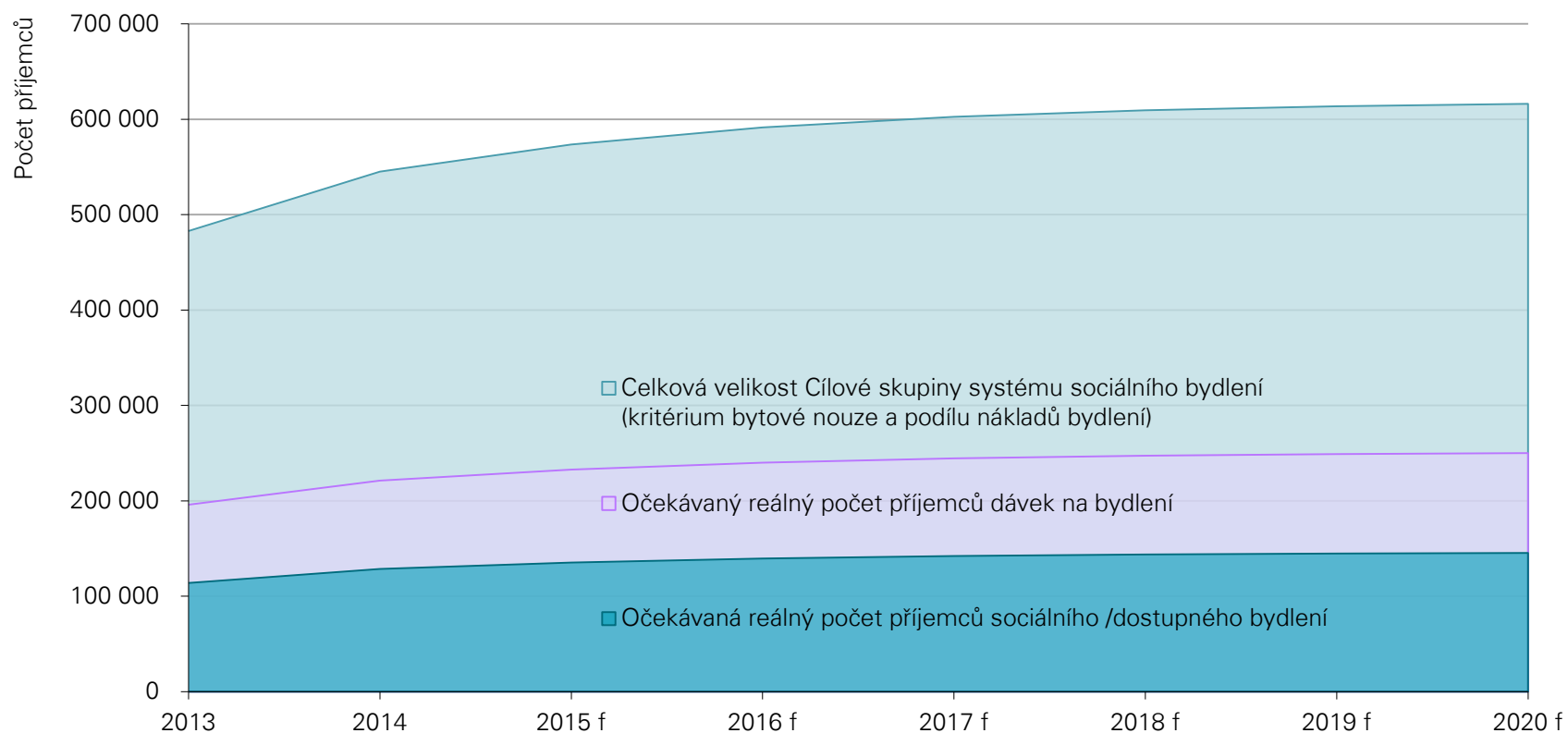
Průměrná výše Doplatku (6/2015) = 3 642 Kč/měs.



Velikost Cílové skupiny a počet příjemců



- Dávky na bydlení nevyužívají všechny domácnosti, které na ně mají nárok



Shrnutí návrhu Koncepce sociálního bydlení 2015-2025

Koncepce dle autorů reaguje na:

- Vysoké zatížení domácností výdaji na bydlení.
- Exponenciálně rostoucí státní výdaje na dávky na bydlení.
- Sociální a prostorová segregace některých skupin obyvatel a absence preventivních nástrojů.
- Diskriminace některých skupin k přístupu k důstojnému bydlení, tj. bariéry sociální inkluze.
- Zvyšující se počet, zejména jednočlenných, domácností starší generace.
- Roztříštěnost a neefektivnost současného systému dávek.

Návrh řešení

- Koncepce stanovuje tři varianty způsobu zajištění bydlení pro sociálně slabé.
- Nabídka sociálního bydlení:
 - **krizové bydlení** - časově omezená služba, definováno zákonem o sociálních službách, předpokládá sociální práci
 - **sociální byt** - dlouhodobé bydlení, snížená kvalita, smlouva na 2 roky s možností prodloužení
 - **dostupný byt** - dlouhodobé bydlení, pro lidi s „kompetencemi k bydlení“, standardní kvalita, smlouva na 2 roky (v některých případech i na dobu neomezenou)
- Potenciál na vyplácení jednotné sociální dávky.

Sociální / dostupné byty

- Využití stávajícího obecního/státního bytového fondu.
- Pronájem od soukromých vlastníků.
- Výstavba.

Použité předpoklady

Předpoklady

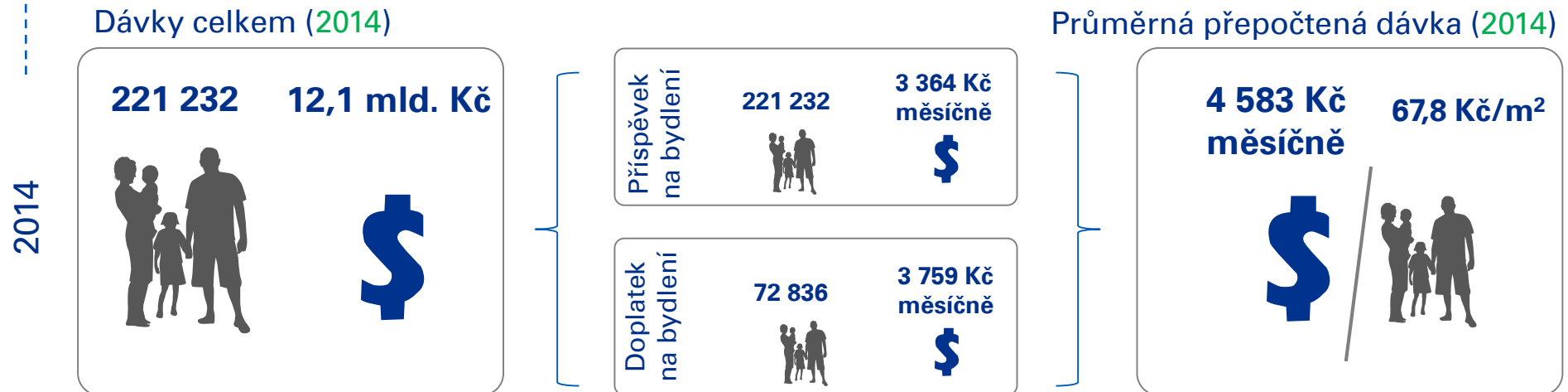
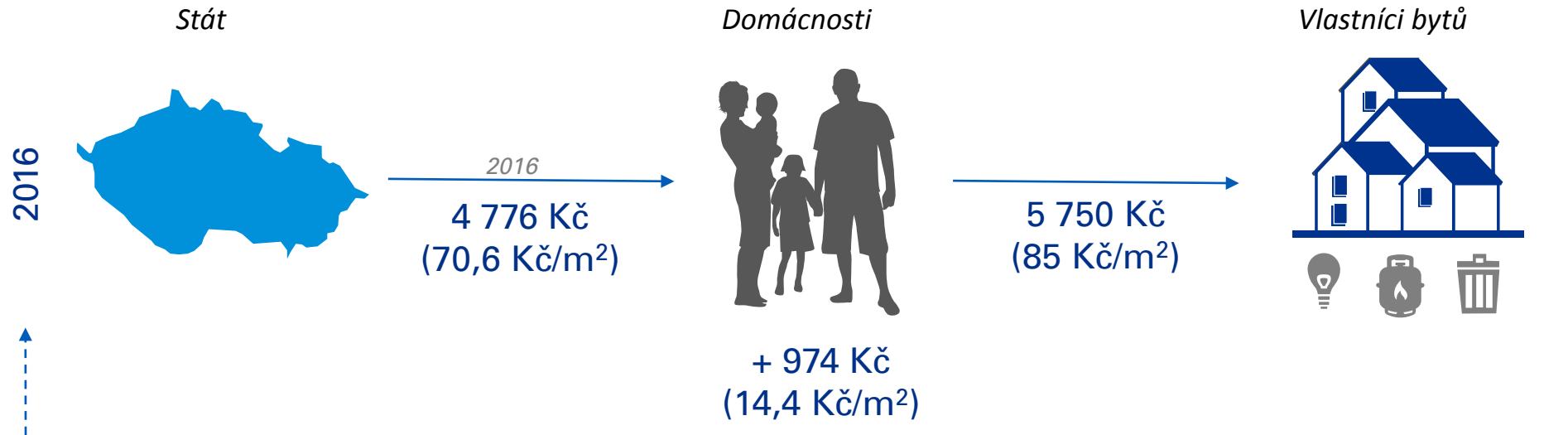
- Odhad počtu příjemců cca 250 000 v období po roce 2020.
- **40 % + podíl nákladů na bydlení na příjmech** – 145 tisíc příjemců s nárokem na sociální bydlení a případně i dodatečné dávky.
- **30 % až 40 % podíl nákladů na bydlení na příjmech** – 105 tisíc příjemců má nárok pouze na dávky.
- Stagnace výše průměrných vyplácených dávek (v současných cenách).
- 67,6 m² – průměrná plocha nájemního bytu v ČR (dle ČSÚ).
- 85 Kč/m² – průměrné nájemné v ČR mimo Prahu (analýza KPMG).
- 63,1 Kč/m² – nákladové nájemné (dle Ústavu soudního inženýrství) + 15% přírážka (dle RIA), přepočteno k aktuálnímu období.
- Na výstavbu bytů budou použity obecní pozemky.
- Výstavba bytů probíhá po dobu 20 let (7270 ročně), investice je financována po dobu 30 let od postavení bytu, úroková sazba je 3,5 %.
- Výše administrativních nákladů převzaty z RIA.
- Příjemce Doplatku na bydlení je zároveň příjemcem Příspěvků na bydlení.
- Cca 5 – 8 % Cílové skupiny (max přibližně 115 tisíc lidí) je aktuálně na trhu s bydlením diskriminováno.

Metodologie

Metodologie

- Metoda celkových nákladů jednotlivých variant.
- Jednotkové náklady na průměrného příjemce a celkové náklady veřejných rozpočtů.
- Základní premisa zachování průměrné výše benefitu pro průměrného příjemce dávek (70,6 Kč/m² měsíčně).
 - Změna výše benefitu (dávky, plocha obývaného bytu) vede k neporovnatelnosti variant.
 - Výpočet na základě průměrné výše Příplatku a Doplatku na bydlení (dle MPSV) a průměrné velikosti bytu dle ČSÚ.
- Analýza rizik jednotlivých variant.
- Náklady na energie a služby nejsou pro přehlednost ve výpočtech zahrnuty – jejich zahrnutí nemá vliv na výsledek porovnání jednotlivých variant.
- Pro analýzy byla použita data z ČSÚ a MPSV.

I. Současný stav – princip varianty (finanční toky a smluvní vztahy)



I. Současný stav - výhody / nevýhody

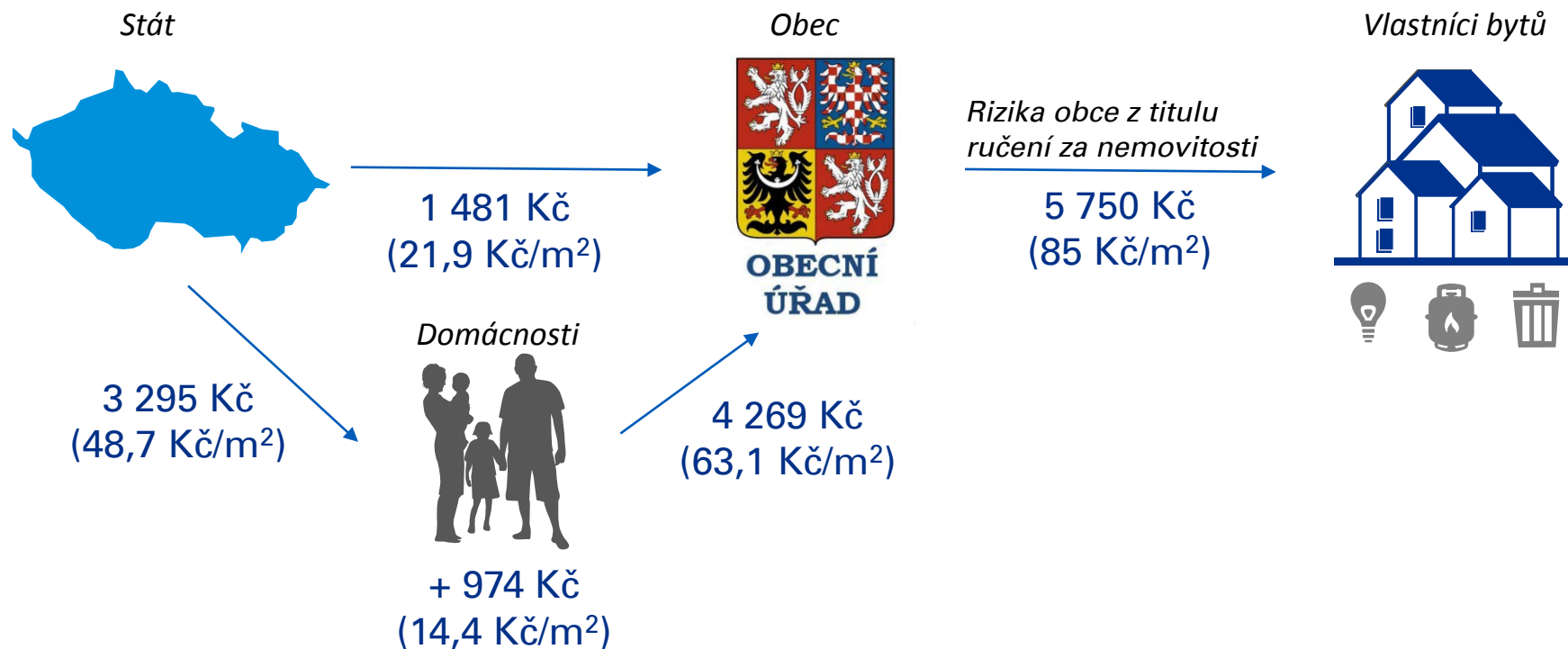


- Lidé si mohou vybrat bydlení dle vlastních preferencí – velikost, kvalita, lokalita, cena.
- Systém dává lidem flexibilitu při stěhování za prací.
- Existuje kontrolní mechanismus nepřeplácení nájemného (stanovené normativní náklady).
- Je využíván existující bytový fond.



- Složitý systém (dvě paralelně fungující dávky).
- Některé skupiny obyvatel (odhadem 5 až 8 % z Cílové skupiny) mohou být diskriminovány.

II. Tržní pronájem bytů – princip varianty (finanční toky a smluvní vztahy)



- **Oproti Současnému stavu pouze změna toků peněz.**
- **Dodatečné náklady a rizika pro obec a stát.**

II. Tržní pronájem bytů - výhody / nevýhody



- Možnost poskytnutí vhodného bydlení skupinám obyvatel, které dnes mohou být na trhu diskriminovány (odhadem 5 až 8 % z Cílové skupiny).
- Možnost vyššího využití existujícího bytového fondu.
- Zvýšená možnost sociální inkluze.

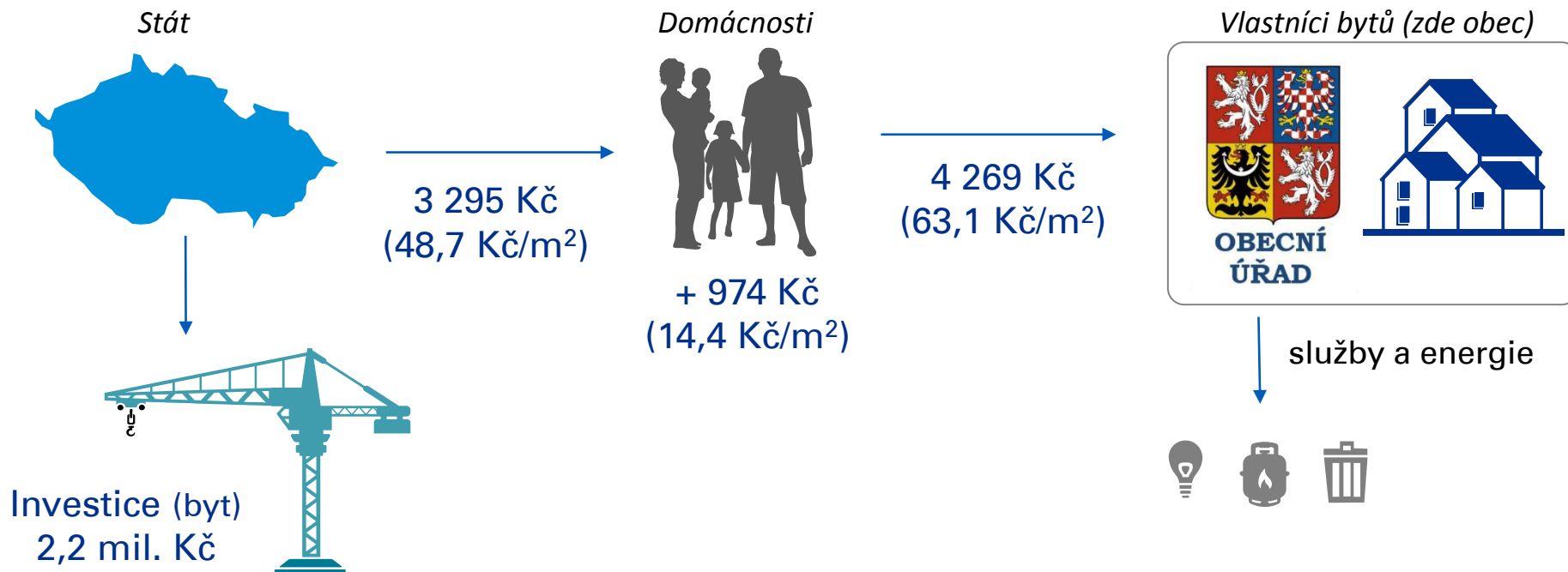


- Rizika přebíraná obcí (cca 11 tisíc Kč ročně na příjemce sociálního bydlení). Dosud tato rizika nesl vlastník nemovitosti a dodavatelé služeb a energií.
 1. Neplacení nájemného uživatelem,
 2. Neplacení služeb a energií,
 3. Udržovací náklady neobsazených bytů,
 4. Riziko poškození nemovitosti.
- Vznik dodatečných administrativních nákladů na správu bytů (cca 1 000 Kč ročně na příjemce sociálního bydlení).
- Za každých okolností vyšší finanční náročnost v porovnání se Současným stavem.
- Příjemce může mít nižší možnost vybrat si byt dle vlastních preferencí.
- Zvýšené riziko korupce při vybírání bytů do fondu OFRSB a při přidělování bytů.



- Převážil by přínos této varianty dodatečná rizika, které dosud nesou vlastníci nemovitostí a administrativní náklady?

III. Výstavba bytů - princip varianty (finanční toky a smluvní vztahy)



- **Úspora hrubé marže 21,9 Kč/m² (1 481 Kč měsíčně) umožňuje vysoké prvotní investiční náklady.**

III. Výstavba bytů - výhody / nevýhody



- Možnost poskytnutí vhodného bydlení skupinám obyvatel, které dnes mohou být na trhu diskriminovány (odhadem 5 až 8 % z Cílové skupiny).
- Úspora hrubé marže pronajímatelů nemovitostí.
- Výhodné v lokalitách s velmi vysokým tržním nájemným (dnes pouze centrum Prahy).
- Možné roční navýšení HDP o až cca 0,37 p.b. a zaměstnanosti o cca 45 000 lidí.



- Vysoké investiční náklady.
- Přenos developerských rizik na stát.
- Rizika přebíraná obcí (cca 11 tisíc Kč ročně na příjemce). Dosud tato rizika nesl vlastník nemovitosti a dodavatelé služeb a energií.
 1. Neplacení nájemného uživatelem,
 2. Neplacení služeb a energií,
 3. Udržovací náklady neobsazených bytů,
 4. Riziko poškození nemovitosti.
- Příjemce může mít nižší možnost vybrat si byt dle vlastních preferencí.
- Vznik dodatečných administrativních nákladů na výstavbu a správu bytů.
- Zvýšené riziko korupce (výstavba, přidělování bytů).
- Dodatečná tržní rizika.



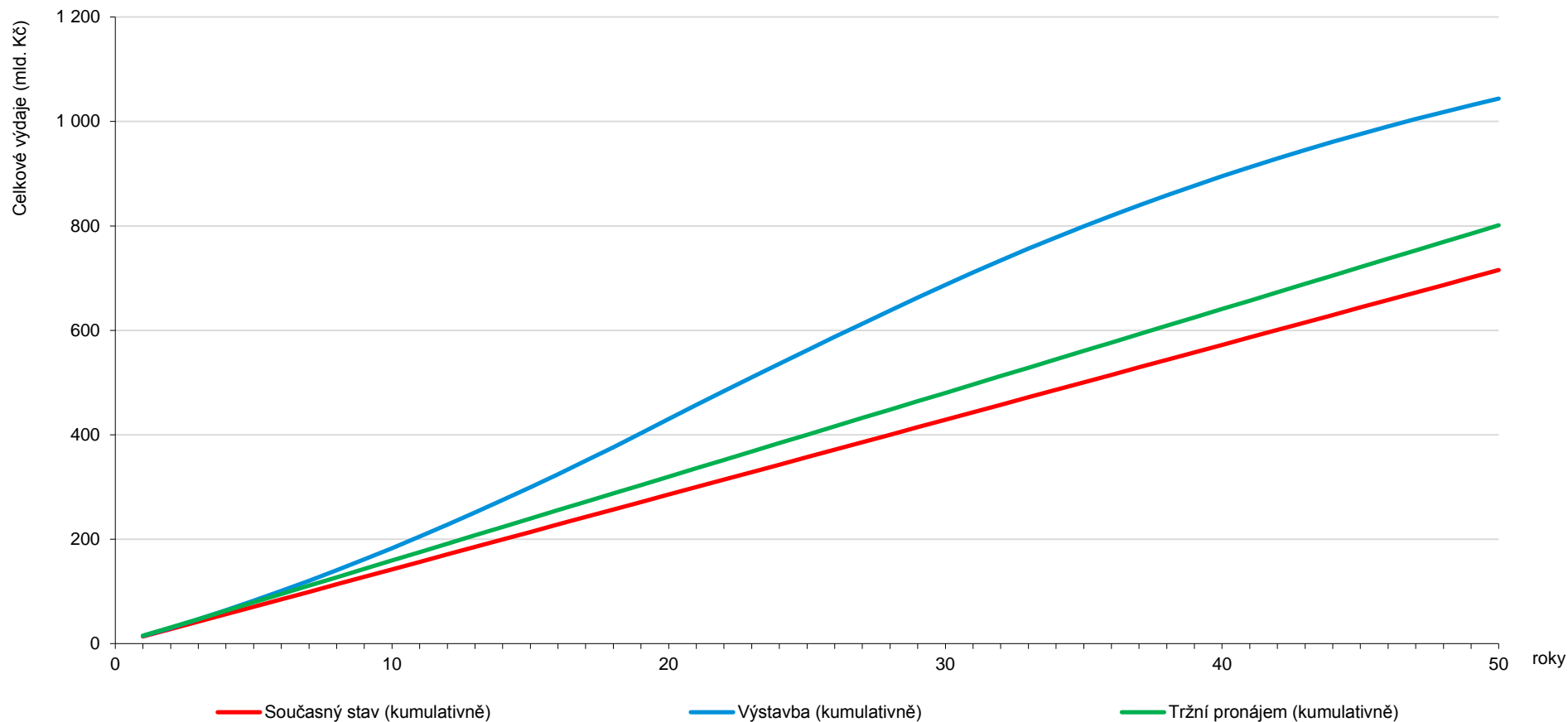
- Kdy úspora hrubé marže umožní investiční náklady a varianta se stane nejvýhodnější?

Srovnání variant dle kumulovaných výdajů 1/2




Celkové výdaje v jednotlivých letech (mld. Kč)	Současný stav Celkový náklad	Tržní pronájem	Výstavba bytů
1. rok	13,8	15,4 (+12 %)	14,5* (+6 %)
10 let	142,2	159,3 (+12 %)	182,9* (+29 %)
20 let	285,5	319,8 (+12 %)	430,2* (+51 %)
50 let	715,5	801,4 (+12 %)	1 043,6 (+46 %)

**) Hodnoty zde uvedené nejsou celkové výdaje, část výdajů je splatná v následujících letech (výdaje na výstavbu se splácí až do 50. roku investice).*

Srovnání celkových kumulativních nákladů 2/2



Závěrečné shrnutí

	Současný stav	Tržní pronájem	Výstavba bytů
Výhody	<ul style="list-style-type: none"> • Umožňuje vyšší pracovní flexibilitu • Nejlevnější varianta v dlouhodobém horizontu 	<ul style="list-style-type: none"> • Možnost vhodného bydlení současně diskriminovaným (5-8 % z Cílové skupiny). • Možnost vyššího využití stávajícího bytového fondu 	<ul style="list-style-type: none"> • Výhodné v lokalitách s vysokým tržním nájemným • Možnost vhodného bydlení současně diskriminovaným (5-8 % z Cílové skupiny).
Náklady (50 let)	<ul style="list-style-type: none"> • 715 mld. Kč  	<ul style="list-style-type: none"> • 801 mld. Kč  	<ul style="list-style-type: none"> • 1 043 mld. Kč 
Rizika	<ul style="list-style-type: none"> • Bez dodatečných vysokých rizik • Částečná diskriminace lidí (5-8% Cílové skupiny) 	<ul style="list-style-type: none"> • Vyšší administrativní zátěž • Vyšší kreditní a provozní rizika • Zvýšené korupční riziko při výběru bytů do OFRSB a při alokaci bytů • Příjemce může mít nižší možnost vybrat si byt dle vlastních preferencí 	<ul style="list-style-type: none"> • Investiční náročnost • Přenos developerských rizik na stát • Vyšší kreditní a provozní rizika • Vyšší administrativní zátěž • Zvýšené korupční riziko při výstavbě a alokaci bytů • Příjemce může mít nižší možnost vybrat si byt dle vlastních preferencí



Děkuji za pozornost