

POLITIKA BYDLENÍ

JAKUB NAKLÁDAL | PLATFORMA RE-SET
WORKSHOP NADACE VIA | 24.4. 2025



OSNOVA WORKSHOPU

0. Úvod - představení (10 min)

1. Analýza krize dostupnosti bydlení (65 min)

- * základní pojmy a zadání úkolu (10 min)
- * diskuse ve skupinách - Jaké jsou příčiny a řešení? (15 min)
- * reflexe diskuse (5 min)
- * přednáška (25 min)
- * dotazy, diskuse (10 min)

2. Politiky bydlení na příkladu Prahy (20 min)

- * přednáška (15min)
- * dotazy, diskuse (5 min)

3. Aktéři v oblasti politiky bydlení a zdroje (15 min)

- * přednáška (10 min)
- * dotazy, diskuse (5 min)

4. Přestávka 10 min

5. Politika sociálního bydlení (60 min) - Jan Snopek

ZÁKLADNÍ POJMY

* KRIZE DOSTUPNOSTI BYDLENÍ

- * ceny bydlení (koupě bytů i nájemné) rostou rychleji než mzdy
- * stále větší část obyvatel vydává větší podíl příjmů za bydlení (hlavně velká města)
 - > mezinárodní uznávaná hranice dostupnosti je 30% příjmů (příspěvek na bydlení)
 - > nad 40% příjmů - dle EU nadměrné zatížení bydlení
 - > nad 50% příjmů - ohrožení ztrátou domova

* DOSTUPNÉ BYDLENÍ

- * různé formy - obecní, družstevní, cenově regulované - spíše pro střední třídu

* SOCIÁLNÍ BYDLENÍ

- * nejčastěji obecní nájemní bydlení - spíše pro ohrožené skupiny obyvatel (Vídeň - 60 % obyvatel žije v „sociálním bydlení“)

* DRUŽSTEVNÍ BYDLENÍ

- * mnoho forem - kvazivlastnické X nájemní; ziskové X neziskové; obecní X soukromé

* PARTICIPATIVNÍ BYDLENÍ

- * různé formy zapojení obyvatel do přípravy a spravování bydlení - např. baugruppe

* VLASTNICKÉ X NÁJEMNÍ BYDLENÍ

- * v ČR bydlí ve vlastním 75% lidí (byty, RD, hypotéky, družstva), 25 % nájemníků

DISKUSE VE SKUPINÁCH (15 MIN)

1. JAKÉ JSOU PŘÍČINY KRIZE DOSTUPNOSTI BYDLENÍ?

2. JAKÁ JSOU ŘEŠENÍ? *(navazují na příčiny)*

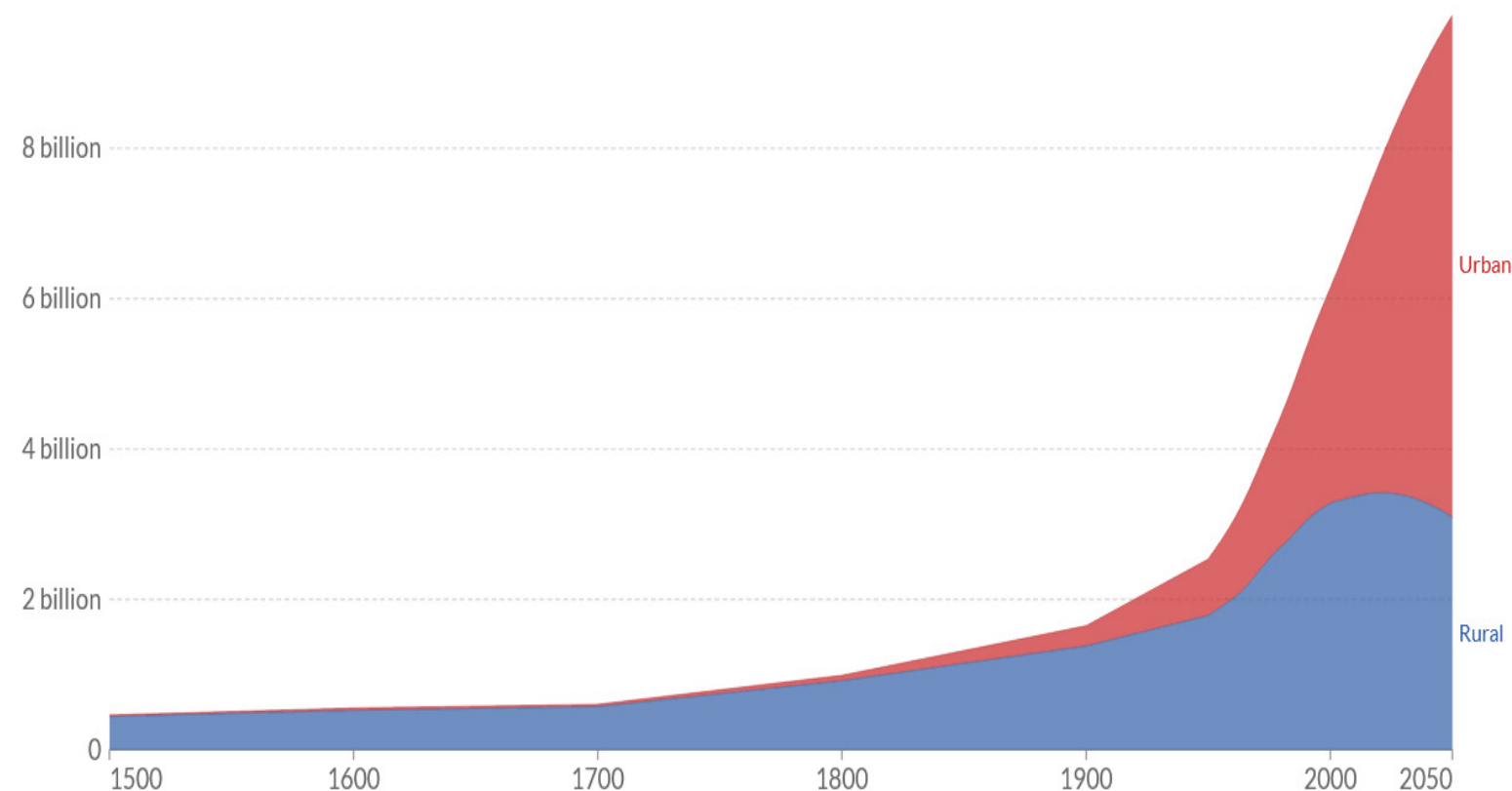
* stačí heslovitě

1. ANALÝZA KRIZE BYDLENÍ

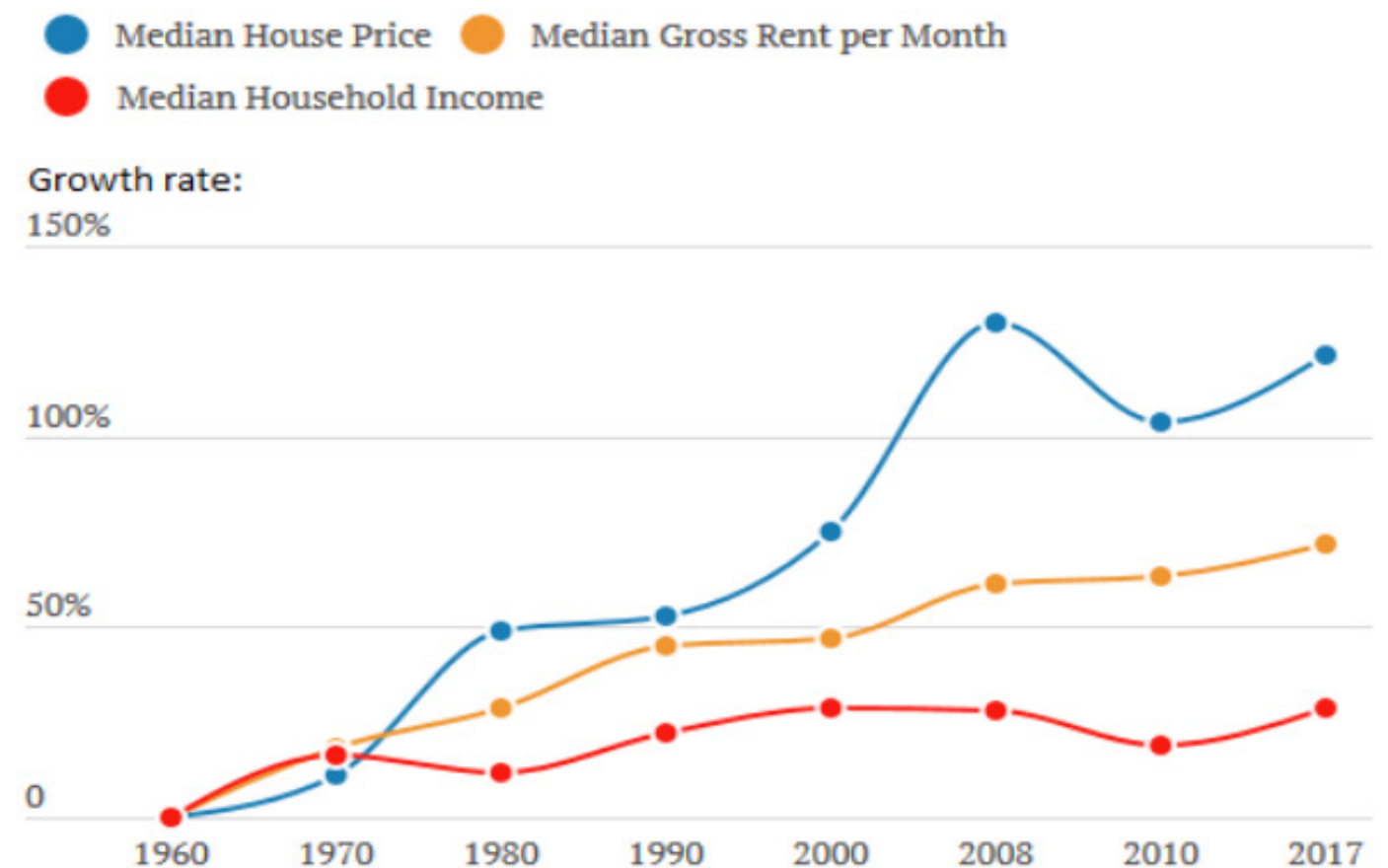
HISTORICKÝ KONTEXT KRIZE DOSTUPNOSTI BYDLENÍ

- * od 19. st. - průmyslová revoluce, populační růst a urbanizace
- * po 1. a 2. sv.v. kriz bydlení > silná veřejná politika bydlení
- * **od 80.let (90. let v ČR) nástup globalizace a neoliberalismu** (Reagan, Thatcherová)
 - > vše nejlépe vyřeší volný trh a soukromý sektor > 3 politicko-ekonomické procesy:
 - 1. privatizace** - obecních bytů a pozemků + výstavby
 - 2. deregulace** - nájmu, daní, územního plánování
 - 3. financializace** - růst vlivu finančního sektoru, byt jako finanční produkt
- * 60% světového bohatství tvoří nemovitosti (z toho 75% bydlení)
- * na Západě (např. USA, VB) roste nedostupnost bydlení již 50 let

Nárůst světové městské a venkovské populace | 1500-2050



Vývoj cen bytů, nájmu a mezd v USA | 1960-2017



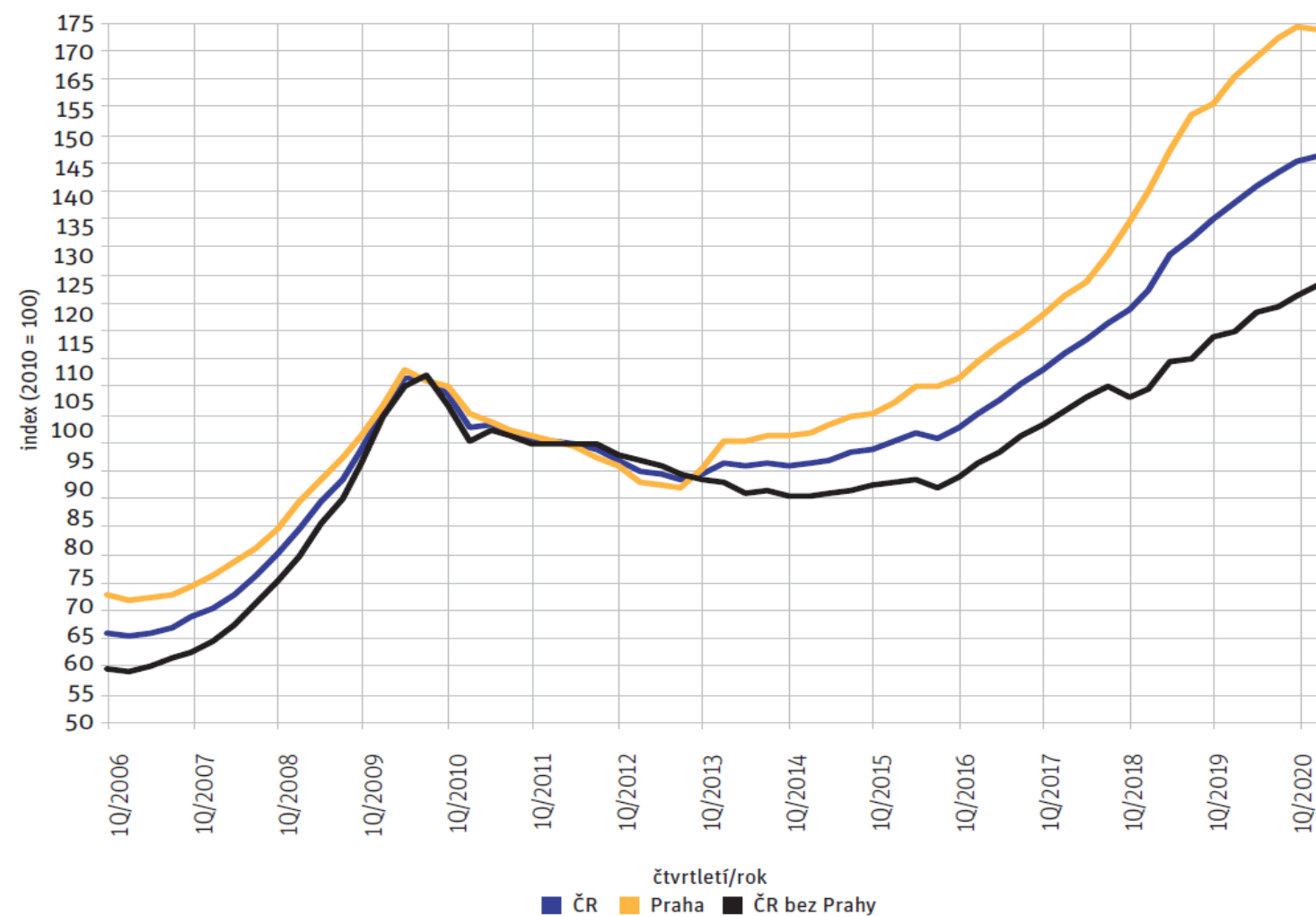
VÝVOJ POSLEDNÍCH 25 LET GLOBÁLNĚ A V ČR

- * 2000 - 2007 - celosvětově strmý růst ekonomiky, výstavby i cen nemovitostí
- * boom investic do nemovitostí a rozvoj levných, rizikových hypoték > realitní bublina
- * 2008 - krach hypo.trhu v USA > finanční krize > glob. ekonomická krize - propad cen
- * 2008 - 2012 - ekonomická recese - stagnace cen nemovitostí
- * 2013 - 2024 - opětovný růst ekonomiky, výstavby a cen nemovitostí
- * **vývoj cen bydlení v ČR kopíruje globální vývoj - závislost na globální ekonomice**
- * nástup institucionálních investorů a pronajímatelů - př. Blackstone, Heimstaden

Vývoj cen bydlení globálně | 2000-2020 | MMF



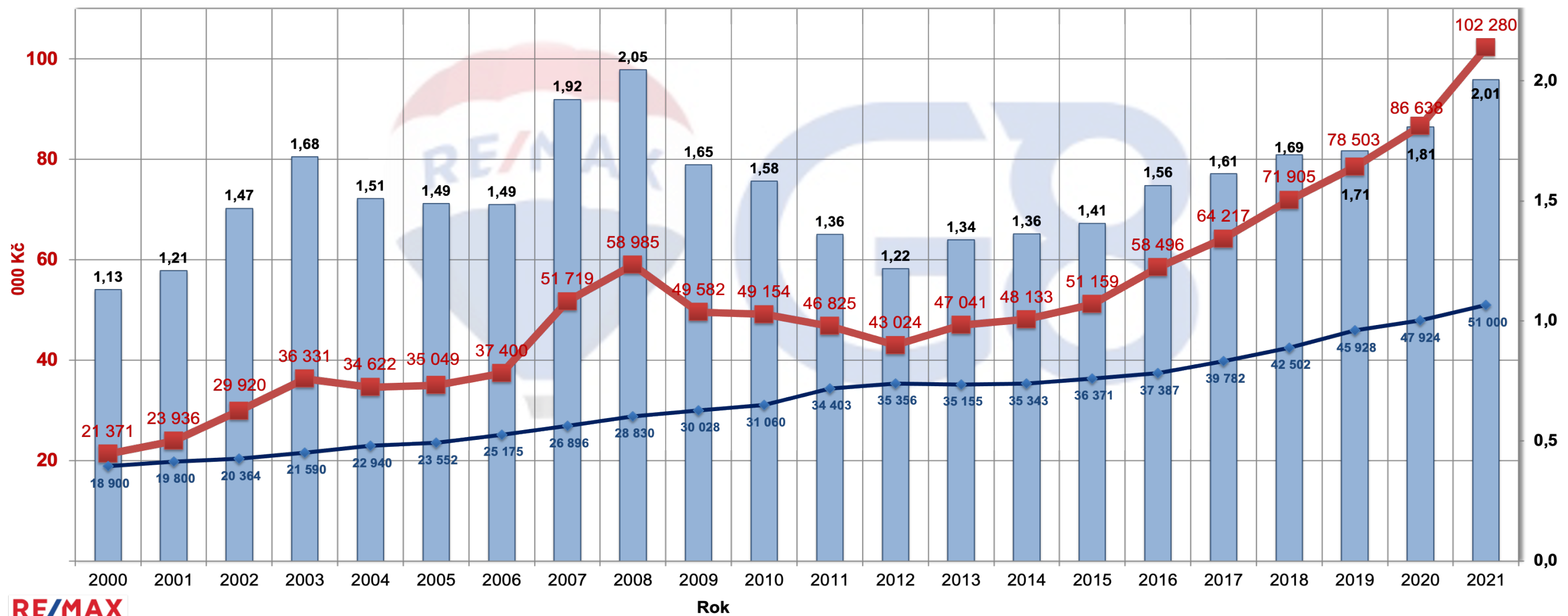
Vývoj cen bydlení v ČR | 2006-2020 | ČSÚ



SOUČASNÁ KRIZE BYDLENÍ V ČR

- * ceny bydlení rostou rychleji než mzdy
- * chybí státní i obecní politiky bydlení (přenecháno trhu a jednotlivcům)
- * privatizace > 75% obyvatel v bydlí ve vlastním, 25 % nájemníků (v Praze 35%)
- * 500 000 domácností má problémy v bydlení - nájemníci, senioři, samoživitelky, mladí
- * nejdražší byty v EU - 11 ročních platů, v Praze 14
- * malý podíl sociální bydlení (0,4% dle OECD)
- * malá ochrana nájemníků - krátkodobé smlouvy bez stropů navyšování nájmů
- * developeři: rostoucí zisky a zvyšující se podíl investičních bytů

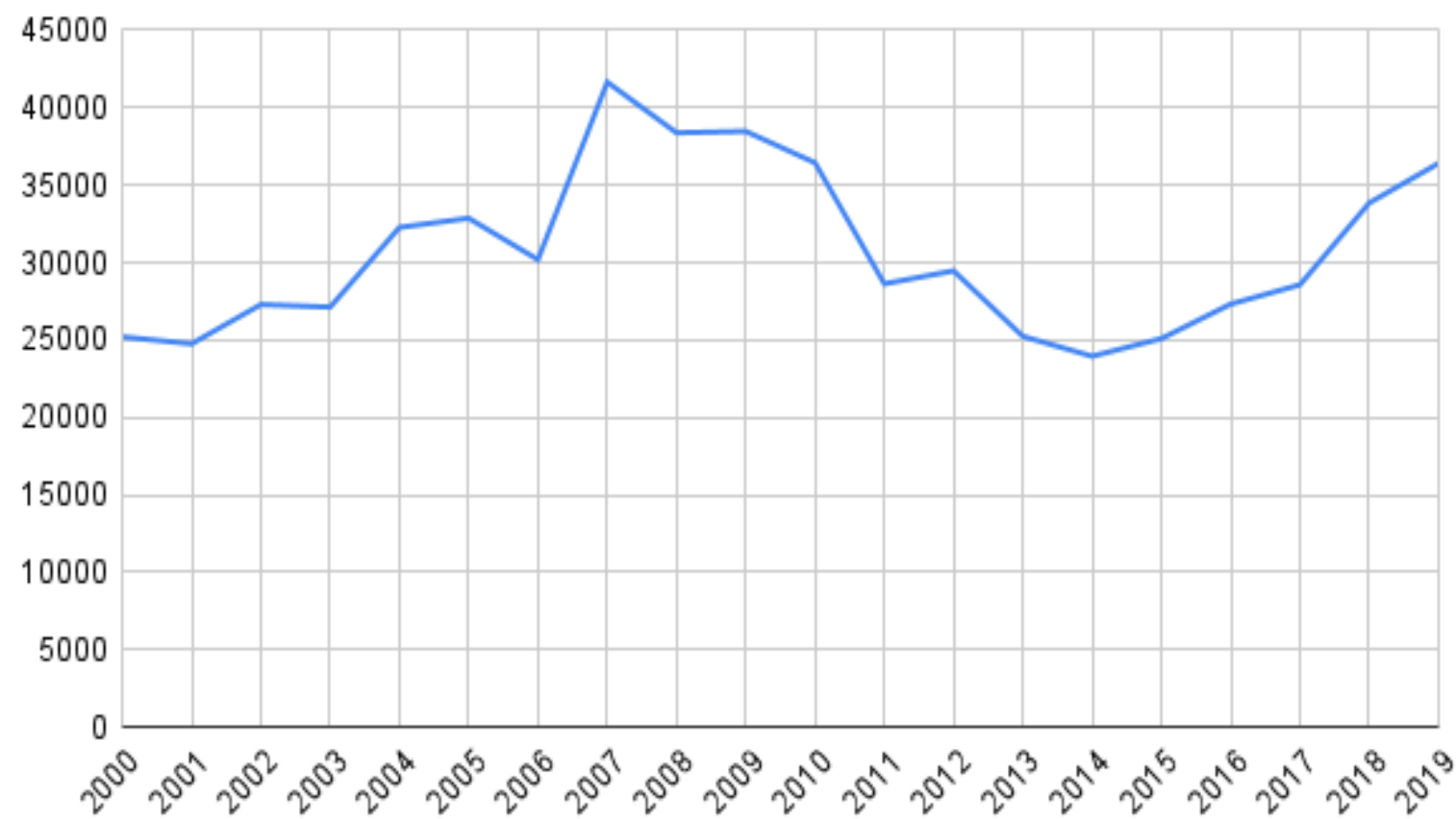
Vývoj cen bytů za m2 a mezd v Praze | 2000-2021 | RE/MAX



ŘEŠENÍ KRIZE V ČR?

- * **veřejný diskurz: nestaví se > musíme více a rychleji stavět**
- * výstavba bytů rostla již dvakrát 7 let v řadě a ceny přesto raketově rostly
- * **dostupnost bydlení neurčuje pouze počet bytů, ale i mnoho dalších faktorů:**
 - * jaké byty stavíme, kdo byty vlastní, jak je spravuje a financuje
 - * investiční byty (pronájem, Airbnb, prázdné) X neziskové (obecní, družstevní)
 - * státní politika - ochrana nájemníků, příspěvky na bydlení, daně
 - * politika centrálních bank - nízké úroky pohání investice - růst cen
 - * globální situace v ekonomice
 - * komerční developereři přestávají stavět, když se snižují ceny

Počet dokončených bytů v ČR | 2000-2019 | ČSÚ



Residence Garden Towers v Praze



CESTY K DOSTUPNĚJŠÍMU BYDLENÍ

- * bydlení jako základní životní potřeba (domov), ne tržní komodita a investice
- * dekomodifikace bydlení - ziskové modely nahrazovat neziskovými
- * výstavba obecních a družstevních bytů, obecní vlastnictví pozemků
- * ochrana nájemníků - dlouhodobé smlouvy a stropování růstu nájemného
- * kvalitní stavební zákon, zákon o sociálním bydlení
- * přenastavení finančního a investičního sektoru (omezení spekulací)
- * progresivní daně z nemovitostí s úlevami pro pronajímatele dostupného bydlení

Neziskové bydlení ve Vídni



St. George Wharf v Londýně - 2/3 zahraniční investoři



VÍDEŇ - heslo „Affordability of housing is question of profit“

- * stoletá aktivní politika města - téměř 50 % bytů obecních či družstevních
- * 2/3 nových bytů musí být dostupné + staví „bytové asociace s omezeným ziskem“
- * město vykupuje pozemky pro dostupné bydlení za regulované ceny
- * regulace nájemného dle stáří domu, lokality a kvality (domy postavené do r. 1968)
- * nové čtvrtě Sonnwendviertel a Seestadt - plnohodnotné čtvrti s podíly dost. bydlení

Sídliště Alt-Erlaa



BERLÍN

- * 80% lidí žije v nájmu - silné hnutí nájemníků
- * po r. 2008 příchod korporátních pronajímatelů (vystěhovávání, zvyšování nájmů)
- * referendum o vyvlastnění (za náhradu) pronajímatelů vlastnicích více než 3000 bytů
- * město začalo vykupovat byty od pronajímatelů
- * rozvoj netržních alternativ - syndikáty nájemníků a stavební družstva Baugruppe

Kampaň Vyvlastnit Deutsche Wohnen



Baugruppe v Berlíně



BARCELONA

- * po krizi 2008 vznik hnutí proti vystěhování lidí postižených hypotékami (Ada Colau)
- * analýza vlastnické struktury bytového fondu k zacílení bytové politiky
- * program obecní a družstevní výstavby, regulace turistických Airbnb
- * 30% dostupného bydlení v nových developerských projektech
- * program pro soukromé pronajímatele, kteří poskytují dostupné bydlení

Starostka Ada Colau v čele hnutí PAH



Baugruppe a sociální bydlení La Borda



VANCOUVER

- * město oblíbené investory z celého světa (bezpečné uložení kapitálu)
- * tlumení investiční poptávky daňovým systémem:
 - * progresivní daně z nemovitosti - čím vyšší cena nemovitosti, tím vyšší daně
 - * speciální daň z prázdných bytů a 20% daň pro zahraniční investory
- * *města mohou být obětí vlastního úspěchu - dostupné bydlení přitahuje nové obyvatele*

Vancouver Observer: „Foreign investment in real estate market resulting in empty condos“



2. POLITIKY BYDLENÍ OBCÍ V ČR

POLITIKY BYDLENÍ OBCÍ- PŘÍKLAD PRAHY (2018-2022)

* obce v ČR nemají tak velké pravomoce jako na Západě

* menší obce mají omezenější možnosti než Praha, ale lze i v malém aplikovat

INSTITUT PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE (IPR) - „velká“ Kancelář architekta města

* územní plánování, participace, analýzy

* Strategie rozvoje bydlení (2021) - analýza, strategie, akční plány

ÚZEMNÍ ROZVOJ - RADNÍ PETR HLAVÁČEK

* rozvoj nových čtvrtí - brownfieldů (ale bez podílu dostupných bytů)

* Pražská developerská společnost - plán na výstavbu 8 tisíc obecních bytů za 10 let

* Metodika kontribuce developerů - 1000,- / 3000,- za m² HPP

OBECNÍ BYTY - RADNÍ PRO BYDLENÍ ADAM ZÁBRANSKÝ

* konec privatizací

* lepší správa obecních bytů - opravy, nová pravidla pronajímání

* výkupy bytů

PROGRAM DRUŽSTEVNÍ BYDLENÍ - RADNÍ HANA KORDOVÁ MARVANOVÁ

* nerealizovaný

PROGRAM SPOLKOVÉ BYDLENÍ - PAVEL ZELENKA

* nerealizovaný

POLITIKY BYDLENÍ OBCÍ - DALŠÍ PŘÍKLADY

- * BRNO - Housing first - zabydlování lidí v bytové nouzi
- * ROUDNICE - kontribuce developerů - 10 000,- za m2 HPP
- * LIBEREC - Papírové náměstí - družstevní a obecní bydlení
- * TROJANOVICE - projekt Koksář - obecní participativní bydlení
- * JIHLAVA - Strategický plán rozvoje města, analýzy
- * DOBRUŠKA, PACOV, HANUŠOVICE - obecní družstevní bydlení

Liberec - Papírové náměstí - návrh Re:architekti



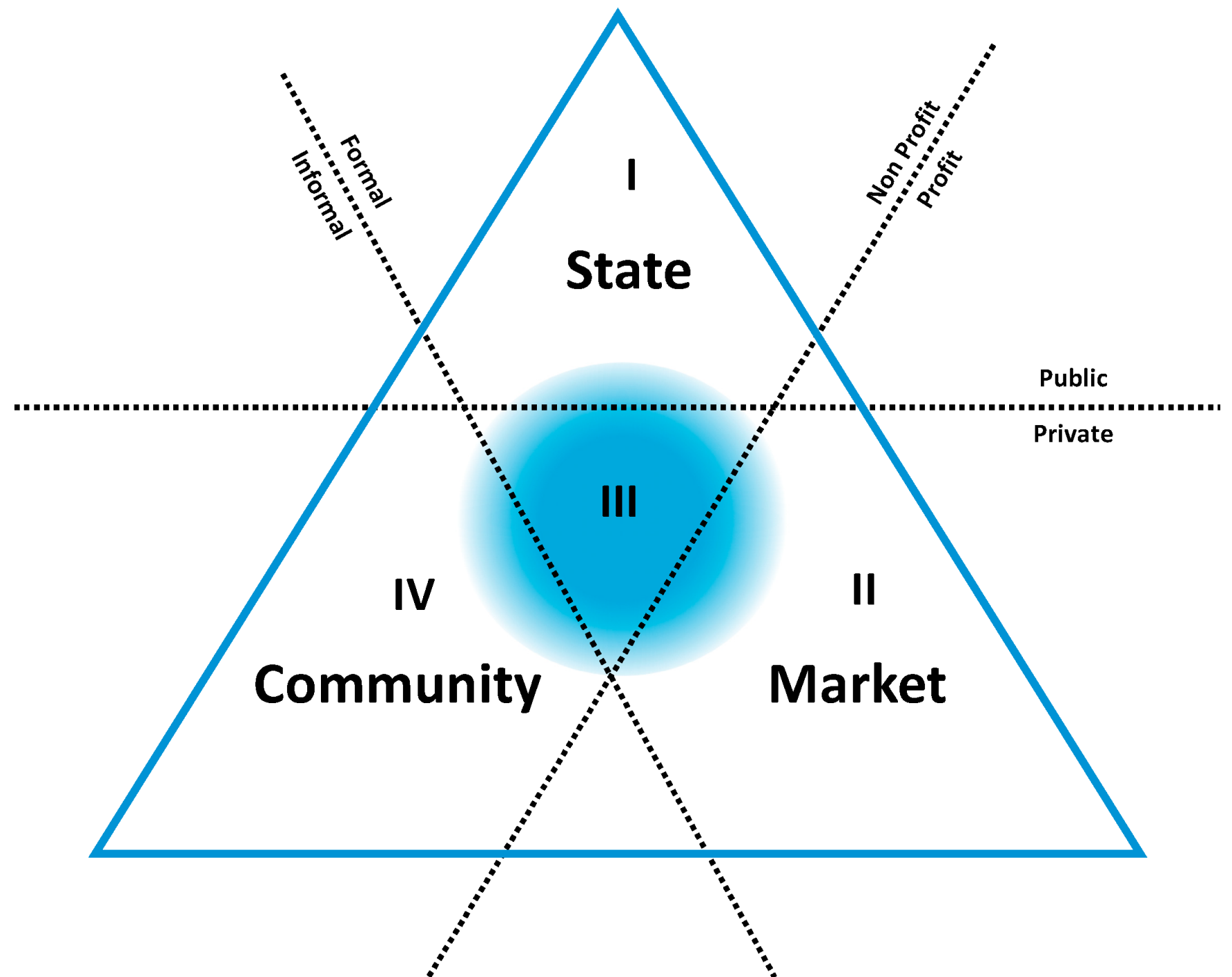
3. AKTÉŘI POLITIKY BYDLENÍ

AKTÉŘI V OBLASTI POLITIKY BYDLENÍ

- * STÁTNÍ, KRAJSKÉ A OBECNÍ INSTITUCE A ÚŘADY
- * CENTRÁLNÍ BANKA A KOMERČNÍ BANKY
- * DEVELOPEŘI, INVESTOŘI, STAVEBNÍ FIRMY, PROJEKTANTI
- * OBYVATELÉ - VLASTNÍCI NEMOVITOSTÍ A NÁJEMNÍCI
- * SPOLKY, NEZISKOVÉ ORGANIZACE, OBČANSKÉ INICIATIVY
- * MÉDIA

*Klasifikace organizací
po sektorech:*

1. STÁTNÍ
2. TRŽNÍ
3. TŘETÍ SEKTOR
4. KOMUNITNÍ



KDO VÁM MŮŽE POMOCI S POLITIKOU BYDLENÍ?

* STÁTNÍ INSTITUCE

- * MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ - územní rozvoj, rozvoj bydlení
- * MINISTERSTVO PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ - příspěvky na bydlení
- * STÁTNÍ FOND PODPORY INVESTIC - nový program Dostupné nájemní bydlení
- * KONTAKTNÍ MÍSTA PRO BYDLENÍ - rozšíření díky novému zákonu o podpoře bydlení

* NEZISKOVÉ ORGANIZACE, INICIATIVY, VÝZKUM

- * PLATFORMA PRO SOCIÁLNÍ BYDLENÍ
- * ARNIKA - územní rozvoj, dostupné bydlení (Praha)
- * NADACE VIA - podpora komunitních projektů, spolků
- * RE-SET - platforma pro sociálně-ekologickou transformaci
- * INICIATIVA NÁJEMNÍKŮ A NÁJEMNIC (INN) - organizace zdola
- * SDRUŽENÍ NÁJEMNÍKŮ (SON) - právní poradenství
- * ARCHITEKTI BEZ HRANIC - sociální projekty
- * SDÍLENÉ DOMY - síť neziskového komunitního bydlení
- * PARTICIPATIVNÍ BYDLENÍ . CZ / FA VUT - Jan Malý Blažek, Tomáš Hoření Samec
- * SOCIOLOGICKÝ ÚSTAV AV ČR - oddělení Socioekonomie bydlení
- * PAQ RESEARCH - Dan Prokop

ZDROJE A LITERATURA

ZAHRANIČNÍ KONTEXT

- * dokument PUSH (Farha, Gerten) - o globální krizi bydlení a financionalizaci
- * film BIG SHORT - o příčinách finanční krize v roce 2008
- * kniha Na obranu bydlení (David Madden, Peter Marcuse)
- * studie My home is an asset: financialization of housing

ČESKÝ KONTEXT

- * web Jak zajistit dostupné bydlení? (Sociologický ústav AV ČR)
- * série textů Bydlení nad zlato (denikalarm.cz)
- * Nová dohoda (novadohoda.cz, Re-set)
- * Analýza bytové krize v Praze (Arnika - 2019, 2024)
- * Zpráva o vyloučení z bydlení 2024 (Platforma pro sociální bydlení)
- * Strategie rozvoje bydlení v hl.m. Praze - 2021 (IPR)
- * NERV - Dvanáct klíčových opatření pro posílení dostupnosti bydlení v ČR (2024)

DĚKUJI ZA POZORNOST
jak.nakladal@gmail.com