



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

Bydlení jako základ důstojného života: specifika malých obcí

Roman Matoušek

*Rizikové faktory malých obcí v kontextu sociálního
vytlačení*

Olomouc, 16. června 2017



Agentura
pro sociální začleňování

www.socialni-zaclenovani.cz



Bydlení mezi potřebou a zbožím

- Základ důstojného života
 - Stabilní bydlení jako podmínka celkové onotologické/životní jistoty a uspokojování vyšších potřeb (zaměstnání, kariéra, uznání, angažovanost)
 - Negativní dopady špatného bydlení na děti
- Největší výdaj domácností
 - 24,2 % čistých příjmů domácností tvoří náklady na bydlení (EU 22,2 %)
 - 7 % všech domácností a 45 % chudých domácností vydává na bydlení více než 40 % příjmů

Aktuálně diskutované trendy v bydlení

- Vysoká dostupnost hypoték + (globální) investiční poptávka + migrace do měst a jejich okolí = nárůst cen bytů a nájmu ve velkých městech
- Nedostupnost bydlení pro domácnosti pracující za nízké mzdy
- Rizika dlouhodobého zadlužení vs. zpřísnění pravidel pro hypotéky, nedostupnost bydlení?
- V malých obcích naopak větší stabilita



Bydlení a malé obce

- V malých obcích jsou podle dostupných dat o bydlení **rizika** těchto problémů:
 - byt/dům se stane pro domácnost **nevhodným** k bydlení
 - domácnost ohrožená ztrátou bydlení nezíská potřebnou podporu, **nedostupnost podpory**
 - omezená nabídka bytů – nižší šance na **opětovné získání bydlení**



Nevhodné bydlení: nájemní byty

- Nákladové nájemné dle MMR a potvrzované zkušenostmi pronajímatelů – cca 58 Kč/m
- V obcích do 10 tis. obyvatel je reálně vybíráno mnohem nižší nájemné (statistiky ČSÚ):
 - průměr 41 Kč/m, minimální zjištěná výše 12 Kč/m
- Z dlouhodobého hlediska vzniká problém:
 - nedostatečná údržba, zhoršování stavu bytů
 - (obec jako vlastník) dotování bytů z dalších zdrojů, tj. omezení jiných investic nebo veřejných služeb



Nevhodné bydlení: rodinné domy

- Větší obytná plocha než u bytů - vyšší provozní náklady
- Starší rodinné domy – energetická náročnost – fyzická náročnost provozu (lokální topení na tuhá paliva)
- Demografické stárnutí – vyšší počet (osaměle žijících) seniorů – nevhodnost bydlení z důvodu fyzické a finanční náročnosti, nutnost adaptace na tuto situaci apod.



Podpora v bydlení, prevence ztráty

- Problémy v bydlení (fyzický, zdravotní stav, sociální situace a jejich kombinace) – potřeba podpory sociální práce, rodiny, komunity
- Terénní zajištění sociálních služeb v podmínkách nízké hustoty zalidnění, potřeby dojíždění (obchody, úřady)
- Vyšší provozní náklady služeb, nutnost jednání o financování s krajem, řadou obcí apod.



Ztráta bydlení a řešení krize

- Teorie: azylový dům jako krizové bydlení a podpora pro domácnosti, které přišly o bydlení
- Realita malých obcí: azylové domy jsou většinou v okresních městech nebo v sídlech ORP (výjimky např. na Jesenicku)
- Využití azylového domu znamená pro osobu v krizi přestěhování se (o desítky km), změnu prostředí, ztrátu sousedských kontaktů apod.



Možnosti obecního bydlení

Obecní bytový fond podle velikostních kategorií obcí - SLDB 2011

Kategorie	Počet obyvatel	Počet bytů celkem	Počet obecních bytů	Podíl obecních bytů
Praha	1268796	587832	68491	11,7
100000-499000	1056216	488261	62826	12,9
50000-99999	878783	404704	32770	8,1
20000-49999	1329002	608485	55137	9,1
10000-19999	956108	428063	40105	9,4
5000-9999	933230	413067	39398	9,5
2000-4999	1228315	535471	41651	7,8
1000-1999	1002103	440167	24343	5,5
500-999	940142	424032	15320	3,6
200-499	653356	318425	7959	2,5
do 199	190509	108065	1739	1,6
Celkem	10436560	4756572	389739	8,2



Možnosti získání bydlení

- Polovina obcí do 500 obyvatel zcela bez obecních bytů, v ostatních minimální podíl
- Nájemní bydlení není v malých obcích typické, vlastnické bydlení pro osoby v krizi nedostupné
- Častá podmínka trvalého pobytu při pronájmech obecních bytů
- Pomoc příbuzných nebo odchod do komerčních nájmu mimo obec jako jediné možnosti?



Co lze dělat, co se již děje?

- Meziobecní spolupráce při zajištění bydlení pro seniory, zdravotně postižené – možnost rozšíření také o krizové byty
- Zajištění dostupnosti terénní podpory v bydlení také v malých obcích (sociální péče, sociální prevence) – spolupráce s krajem



Co lze dělat, co se již děje?

- Zprostředkující role (svazků) obcí/kraje při zlepšování kvality bydlení v malých obcích i pro chudé vlastníky
 - Polovina chudých v Česku jsou vlastníky nemovitosti
- Kotlíkové dotace, dílčí úpravy v programu Nová zelená úsporám
- Připravované nástroje na podporu energetické účinnosti nevyžadující počáteční investici od domácnosti (úpravy splácené z budoucích úspor)



Co lze dělat, co se již děje?

- Malé obce využívaly dotace na podporu nájemního bydlení pro osoby s nižšími příjmy (až do omezení v roce 2009) – výstavba nebo rekonstrukce starých objektů
- Obce s dostupným nájemním bydlením pro široké spektrum domácností, včetně obyvatel v krizi – stabilizace počtu obyvatel, obecních rozpočtů (příjmy z nájmu i z RUD)





Závěr, diskuze

matousek.roman@vlada.cz