



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Motivace majitelů dlouhodobě prázdných bytů k jejich pronájmu: ex-ante vyhodnocení nového nástroje politiky bydlení

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

Roman Matoušek

Agentura pro sociální začleňování/obor kabinetu ministra

Jakub Švec

Odbor strategií a analýz regionální politiky a politiky bydlení



Cíle prezentace

- Představení nové iniciativy MMR pro dostupnost bydlení - motivace majitelů prázdných bytů k jejich pronájmu
- Ukázat propojení analýz/evaluaci a designu veřejných politik na konkrétním příkladu
- Podněty pro obecnější diskuzi využívání analýz a evaluací při tvorbě politik



Ne/dostupnost bydlení, příprava systémové změny a uprchlická krize

- Dlouhodobě se zhoršující dostupnost bydlení v Česku (rostoucí počet domácností + metropolizace)
- Probíhající přípravy řady reforem cílících na řešení bytové nouze se středně/dlouhodobým efektem
 - Zákon o podpoře v bydlení
 - Dotační a úvěrové programy (SFPI, NPO,...)
 - Příprava cenových map
 - Podpora družstevnictví
 - Regulace krátkodobého pronájmu bytů v cestovním ruchu
 - ...
- Uprchlická krize - skokové zvýšení poptávky po bydlení



Kvadratura kruhu?

- Potřeba **zvýšit nabídku** standardního bydlení na trhu, kde se nabídka jevila i dat nedostatečná, a to v **krátkodobém časovém horizontu**
- Standardní řešení: dotace nebo úvěr na pořízení sociálních/dostupných/nájemních bytů
 - Připravenost projektů
 - Náklady, dostupnost stavebních kapacit...
 - Ochota (zejména) obcí investovat do bydlení (obecně a specificky v období vysoké inflace)
- Jaké jsou další možnosti?



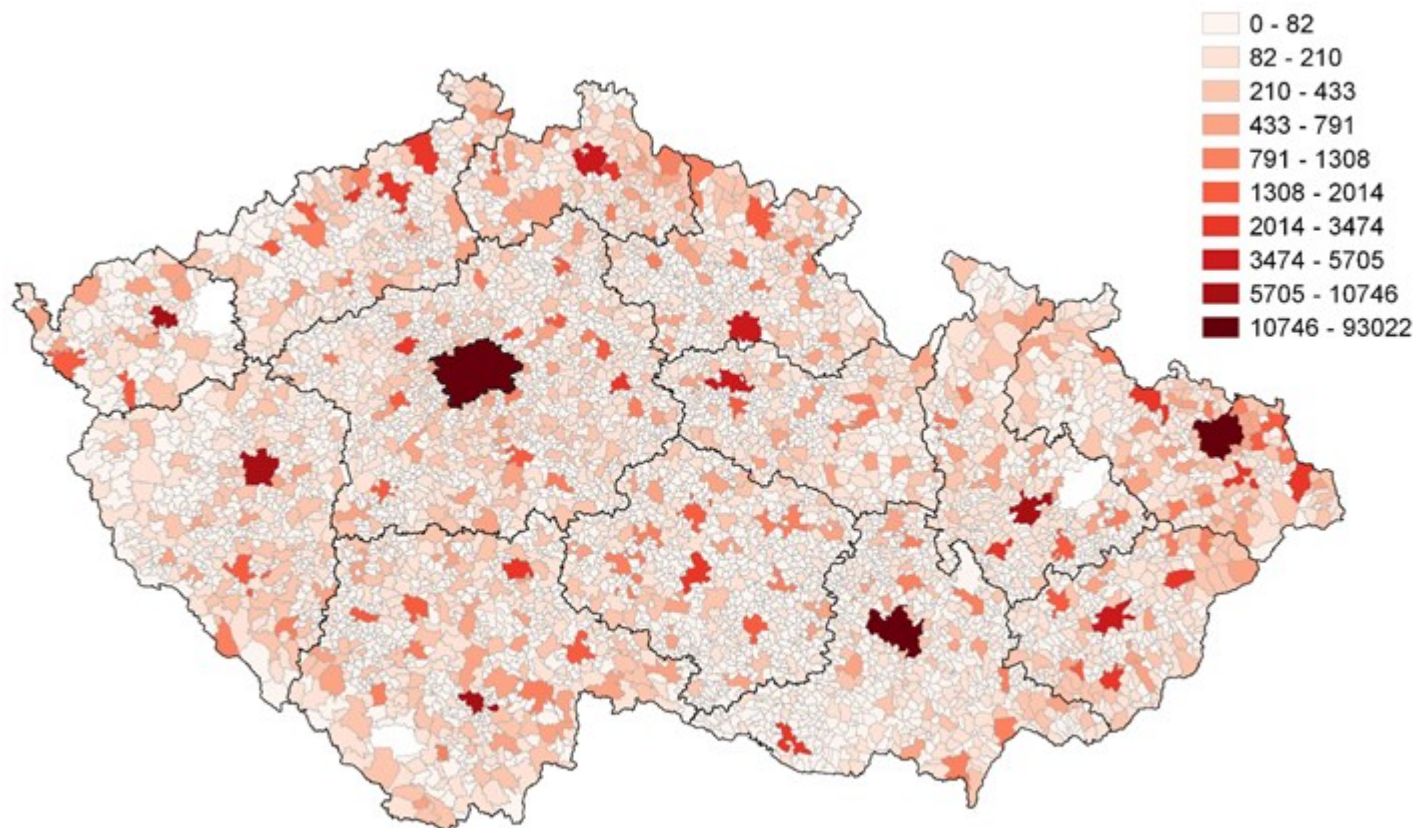
Dlouhodobě prázdné byty

- Počet bytů bez trvale bydlícího obyvatele průběžně stoupá
 - SLDB 2011 zhruba 650 000 bytových jednotek
 - SLDB 2022 zhruba 850 000 bytových jednotek
 - Většina v rodinných domech – chalupy na venkově
 - Zhruba 250 000 v bytových domech – pravděpodobně neslouží k rekreaci
 - Jen v bytových domech je nevyužitá kapacita srovnatelná s celkovým bytovým fondem všech obcí (nebo novou výstavbou za dobu asi 8 let)



Neobydlené byty v bytových a rodinných domech

Legenda - počet bytů:





Co víme o majitelích prázdných bytů?

- Šetření mezi majiteli více nemovitostí (Median pro MMR v říjnu 2022) ukázalo více důvodů nevyužívání bytů
 - Žádný důvod neobydlenosti není dominantní (předpokládané budoucí využití majitelem, rodinou, pro rekreaci apod.)
 - 80 % majitelů byt nikdy nepronajímalo
 - Obavy z rizik spojených s pronájmem (poškození bytu, dluhy)
 - Snaha udržet si kontrolu nad využitím bytu, výběrem nájemníka
 - Zhruba polovina majitelů deklarovala ochotu pronajmout byt, pokud by získala garance nebo pobídku
- Získána představa o potenciálu a limitech
- Další krok - příprava pilotního projektu



Vytváření nástroje – zárodky

- Jak majitele oslovit, získat jejich důvěru a přimět je, aby uvedli své byty na trh
- Od analýzy k syntéze – spolupráce MMR, IOM, soukromého a neziskového sektoru
- Relativně flexibilní zdroj financování (IOM)
- Znalosti MMR, analýza dat, zkušenosti s poskytováním garancí v jiných kontextech
- Know-how realitní společnosti, která spravuje byty soukromých vlastníků a garantuje jim výnosy z pronájmu a opravu případných škod



Vytváření nástroje - řešení

- I malý pilot musí být složitý – ošetřit řadu rizik a souvislostí – postupné doplňování dalších vrstev
- **Adaptace** komerčního modelu pro podmínky uprchlíků z Ukrajiny (výše příjmů a dávek, neúplné domácnosti)
- Výběr **lokality** na základě existence kapacit a potenciálu
- Zapojení místních **samospráv** (Hradec Králové – Pardubice)
- **Podpora** domácností, které budou v bytech bydlet, jako podpora integrace a prevence škod a dluhů
- Nastavení **závazků**, plateb apod.
- Výsledek - <https://www.pronajemsgaranci.cz/>



Od pilotu k rozšíření

- Příprava rozšíření motivace majitelů ve větším měřítku začala společně s realizací pilotního projektu
- Poučení z příprav pilotního projektu a počátku realizace
 - Pokrytí možných rizik, dobré zacílení, ale...
 - Náročnost oslovování majitelů (realitní profesionálové se zkušeností s obdobnou aktivitou v dojezdové vzdálenosti)
 - Náročnost zajištění podpory domácností (volné kapacity sociální práce se zkušeností s prevencí ztráty bydlení, schopné dorozumět se s domácnostmi z Ukrajiny)
 - Náročnost realizace v centru (zajištění financování a kapacit, veřejné zakázky, možnosti poskytovat dotace a příspěvky...)



Zúžení nástroje

- Potřeba zjednodušení tak, aby bylo uskutečnitelné ve větším měřítku
 - Vyšší motivační příspěvek (cca 100 000 Kč) pro vlastníka, pokud pronajme nevyužitý byt alespoň na 12 měsíců
 - Minimalizace rizika pro příjemce (žádost, dokládání různých skutečností, ověřování situace nájemníků..., protože nesplnění dotačních podmínek – vracení podpory + riziko sankce)
 - Možnost vyplácení příspěvku fyzické osobě - nutná změna zákona
- Diskuze zacílení programu – celé území státu vs. obce či ORP s nejvyšším podílem uprchlíků vs. území s nejvyšší cenou bydlení (poptávkou)



Nový nástroj vs. tradiční řešení – analýzy nákladů

- Srovnání s alternativními způsoby získávání bytů
 - Zhruba 100 000 Kč/bytovou jednotku
 - Investiční dotace/úvěry zhruba 1,5 – 2,5 mil. Kč/bytovou jednotku
- Další úspory státu během provozu
 - Nouzové ubytování stojí 10500 Kč na os./měsíc
 - Podpora bydlení v bytech bude v rozmezí 3 – 5000 Kč os./měsíc
 - Návratnost při bydlení větších rodin zhruba 6 měsíců
- Jak zohlednit (vyjádřit) hodnotu času – byt za několik měsíců vs. nová výstavba několik let
- Jak zohlednit udržitelnost – byt vázaný dotacemi až 20 let vs. program se závazky na 12 měsíců



Nový nástroj vs. tradiční řešení – další reakce

- Široké spektrum rychlých reakcí při projednávání nebo prezentování návrhu
- Co je nové, je buď „divné“, nebo „řešení všech problémů“
- „Diskriminace těch, kteří byty už pronajímají“
- „To není dotace, to je úplatek“
- „Těch 200 000 na marketing je strašně moc“ (*zatímco na cihly je to v pořádku?*)
- „Skvělý program, hned jej budeme prezentovat na mezinárodní konferenci...“ (*ještě před spuštěním pilotu*)



Závěry na půli cesty...

- Pilotní projekt za očekáváním (po 4 měsících pronajato 6 bytů – lepší něco než nic?)
- Návrh na rozšíření bude předložen vládě k rozhodnutí
- Neexistovaly jasně oddělené fáze jako v modelech politických/projektových cyklů
- Potřeba propojovat různé typy znalostí (inspirace teoriemi regionálních inovačních systémů)
 - Analytické (do hloubky poznat problém a jeho souvislosti)
 - Syntetické (propojit různé typy činností, oborů, aktivit)
 - Symbolické (získat podporu, pozornost, emoce, rozhodnutí...)
- Myslet holisticky – jednat parciálně?
- Nemít přehnaná očekávání – každá změna je těžká



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Kontakty

Roman Matoušek - roman.matousek@mmr.cz

Jakub Švec – jakub.svec@mmr.cz