

Nájemní normativy a cenová mapa

Caritas CARES 2025



Samuel Galan



19. 02. 2025



Normativy podle velikostí obcí necílí podporu

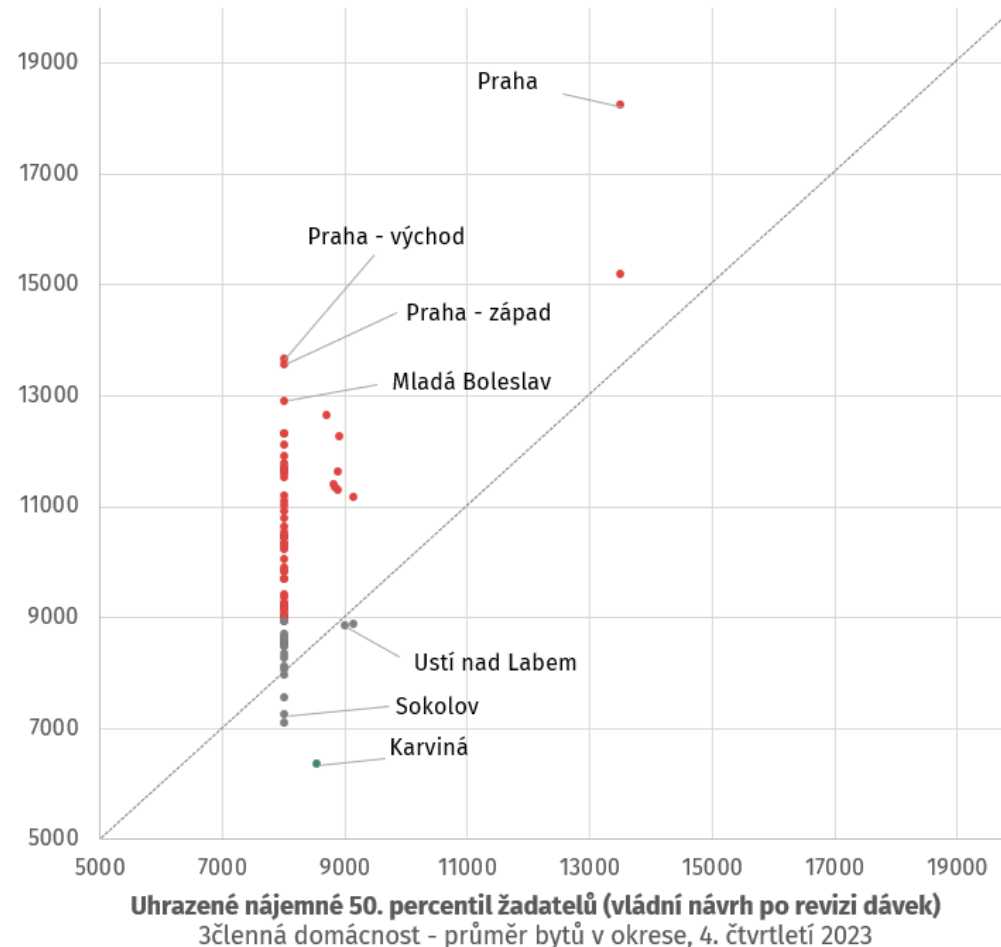
- * nájemní normativ = strop na uhrazený nájem, který vstupuje do výpočtu složky bydlení
- * výše normativu se odvíjí od počtu osob v domácnosti a počtu obyvatel v obci
 - * (1) do 70 tis., (2) nad 70 tis., (3) Praha a Brno
- * účelem je zacílit dávku a omezit podporu drahého bydlení
- * navržený normativ podle velikostních kategorií obcí:
 - * (1) **necílí podporu**, protože velikostní kategorie obcí neodpovídají variabilitě cen nájmů
 - * (2) **je velmi restriktivní** u domácností, které nejsou zranitelné i kvůli absenci cenové mapy

Normativy podle velikostí obcí necílí podporu

Uhrazené nájemné (vládní návrh) vs. tržní nájem levných bytů - okresy ČR

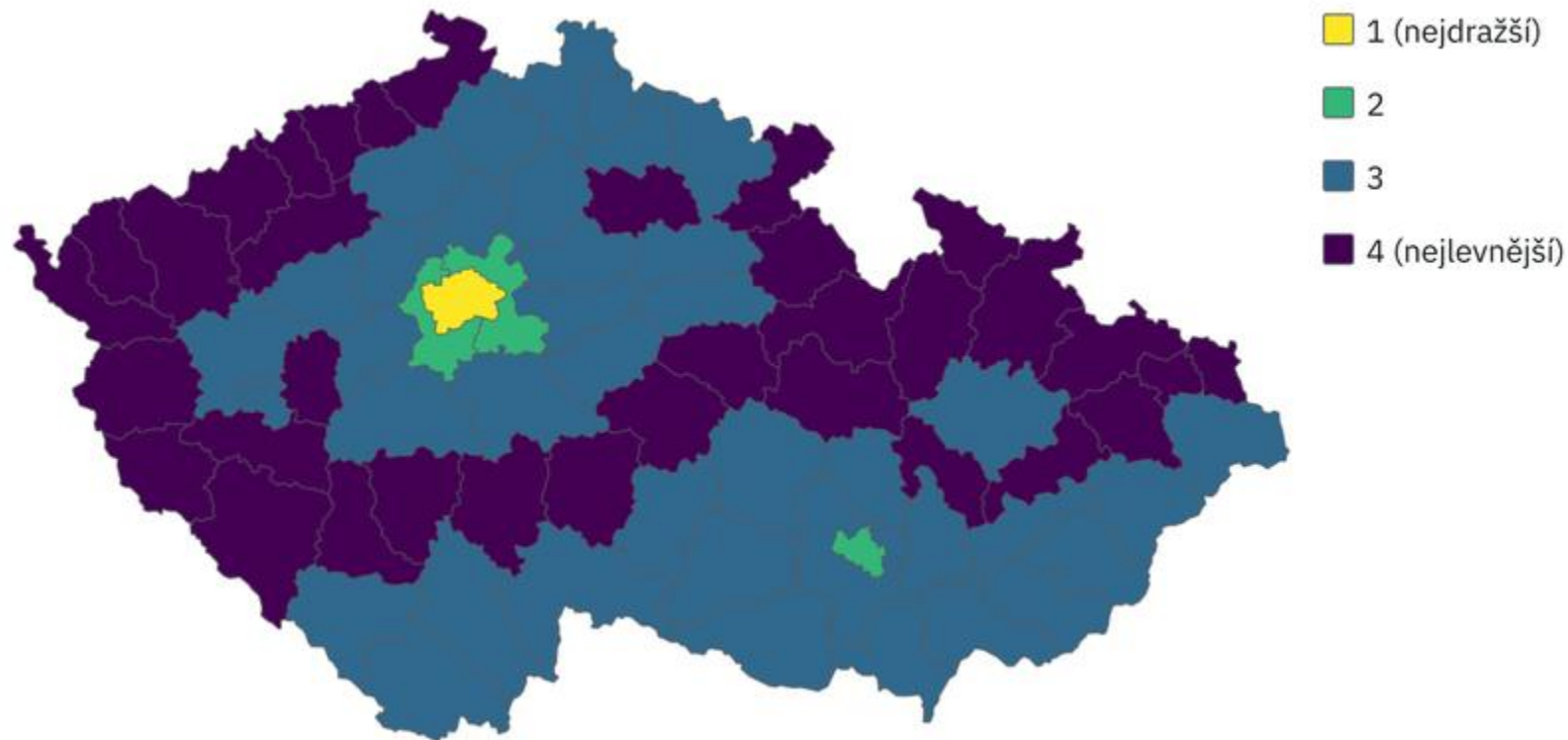
- Tržní nájem levných bytů v okrese nad nájem MPSV
- Tržní nájem levných bytů v okrese odpovídají nájmům MPSV
- Tržní nájem levných bytů v okrese pod nájem MPSV

Tržní nájem levných bytů o velikosti 60 m²
(25. percentil cen v okrese, leden 2022 - únor 2023)



Cenová mapa rozděljuje okresy podle výše nájmů

- * účelem je zacílit podporu, tak aby odpovídala cenám bydlení v obcích
 - * aby podpora bydlení nebyla v Kladně stejná jako v Karviné



Cenová mapa v zahraničních dávkových systémech

Spojené království

- * dávka Universal Credit stropuje náklady na bydlení pomocí tzv. Local Housing Allowance rates (LHA)
- * LHA se odvíjí od tržních cen nájmu v oblastech tzv. Broad Rental Market Areas
- * Anglie, Skotsko a Wales jsou rozděleny do 152 takových oblastí

Německo

- * nájem, který vstupuje do dávky na bydlení je stropován limity
- * německé municipality jsou rozřazeny do 7 kategorií v návaznosti na ceny nájmu
- * kategorie III. odpovídá zhruba průměru nájmu za m² v Německu

Finsko

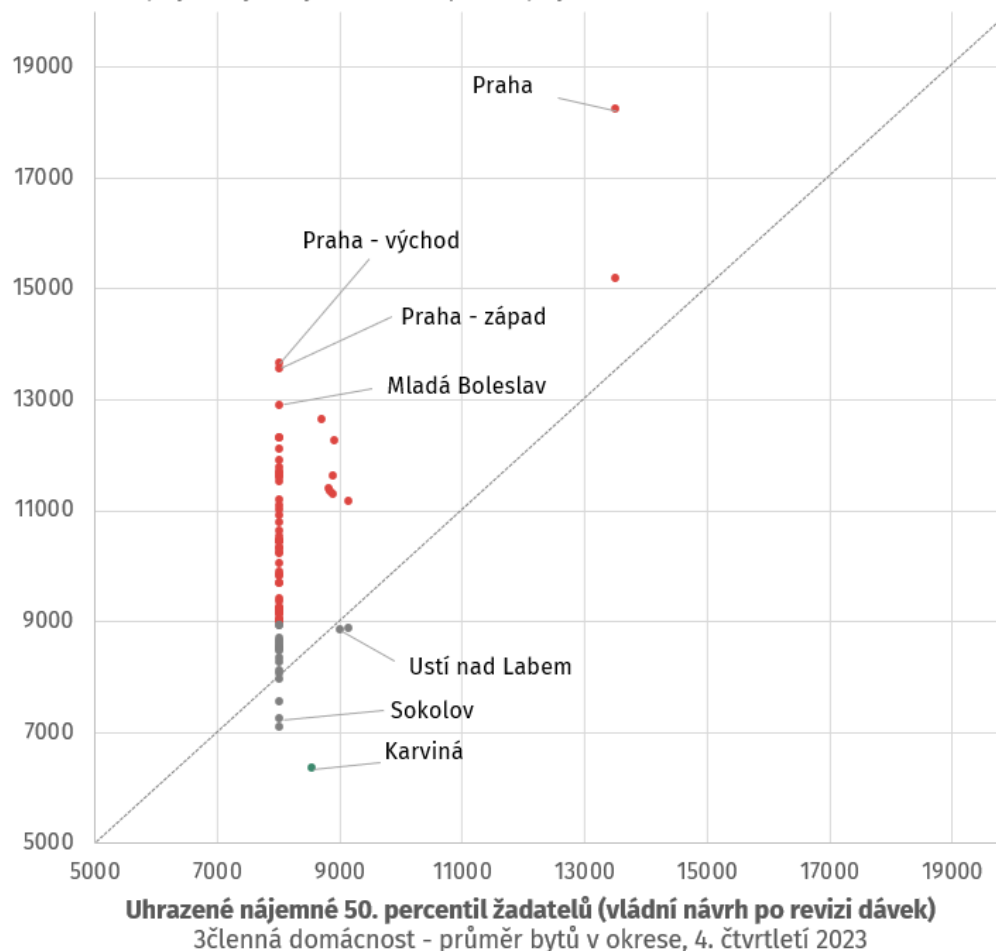
- * nájem, který vstupuje do dávky na bydlení je stropován maximálními náklady na bydlení
- * finské municipality jsou rozřazeny do 4 kategorií podle nákladů na bydlení

Normativy podle cenové mapy odpovídají nájmům

Uhrazené nájemné (vládní návrh) vs. tržní nájem levných bytů - okresy ČR

- Tržní nájem levných bytů v okrese nad nájem MPSV
- Tržní nájem levných bytů v okrese odpovídají nájmům MPSV
- Tržní nájem levných bytů v okrese pod nájem MPSV

Tržní nájem levných bytů o velikosti 60 m²
(25. percentil cen v okrese, leden 2022 - únor 2023)

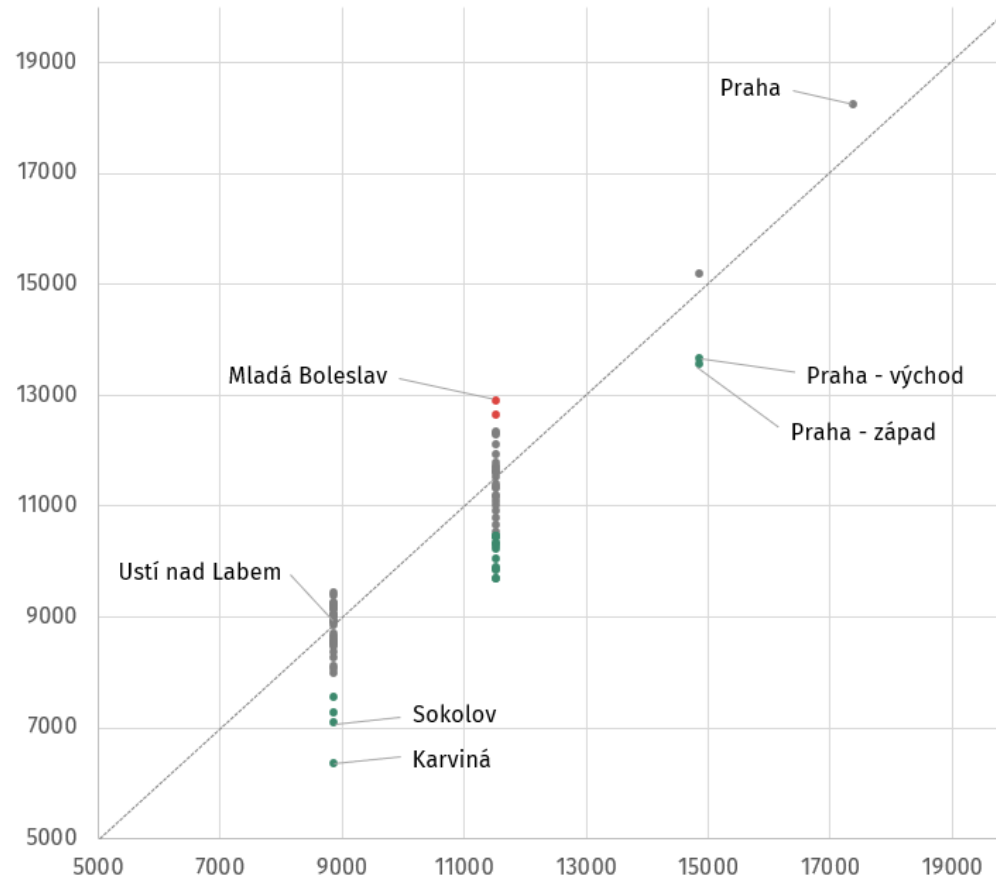


Normativy podle cenové mapy odpovídají nájmům

Normativ na bydlení (návrh PAQ) vs. tržní nájem levných bytů - okresy ČR

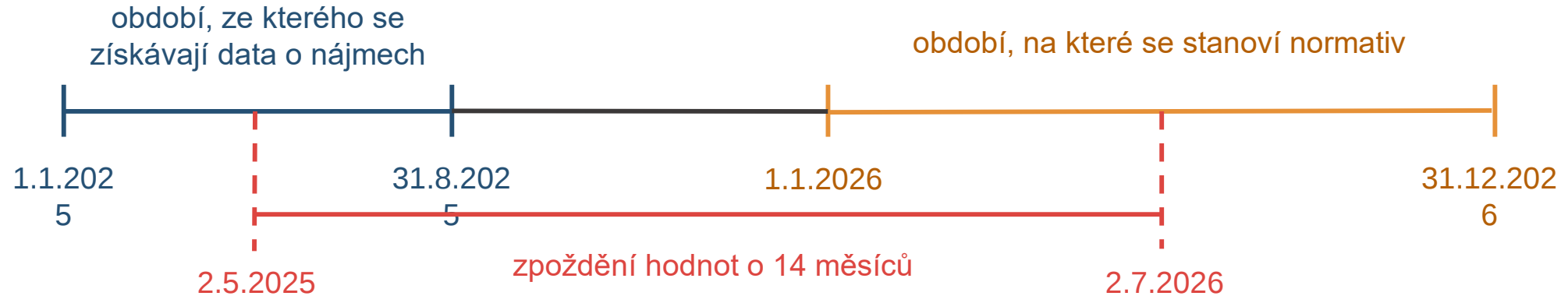
- Tržní nájem levných bytů v okrese nad normativy PAQ
- Tržní nájem levných bytů v okrese odpovídají normativům PAQ
- Tržní nájem levných bytů v okrese pod normativy PAQ

Tržní nájem levných bytů o velikosti 60 m²
(25. percentil cen v okrese, leden 2022 - únor 2023)



Normativ na bydlení (návrh PAQ)
3členná domácnost - průměr bytů v okrese, leden 2022 - únor 2023

Projekce zpožděných normativů o inflaci



- * navýšení normativů stanovených v prvním pololetí o průměrnou hodnotu meziročního nárůstu **(12 měsíců)** nájemného z bytu ve 3. čtvrtletí

- * úsporné prvky:

- * navyšuje se jen normativ pro nezranitelné domácnosti (50. percentil)
- * maximální navýšení činí 5 %

rok	průměrný meziroční nárůst nájemného z bytu ve 3. čtvrtletí
2020	2,5 %
2021	2,7 %
2022	5,1 %
2023	7,7 %
2024	6,6 %

Děkuji za pozornost

Dodatečné slidy

Pracovní bonus nekompenzuje pokles normativu

- * domácnost jednotlivce s pracovním příjmem ztratí nárok na bonus při **18 720 Kč čistého**
- * samoživitel s výživným 2 500 Kč ztratí nárok při celkovém příjmu **25 000 Kč**
- * je třeba navýšit životní minimum zejména málo početným domácnostem

člen domácnosti	ŽM dnes	ŽM PN výborový	ŽM PN Kaňkovský	ŽM PN Richterová
jednotlivec	4 860	5 500	5 850	6 200
první osoba v domácnosti	4 470	5 000	5 300	5 600
další osoba v domácnosti, jenž není nezaopatřeným dítětem	4 040	3 750	3 620	3 490
dítě do 6ti let	2 480	2 480	2 480	2 480
dítě 6-15 let	3 050	3 050	3 050	3 050
dítě 15-26 let	3 490	3 490	3 490	3 490

Zvýšení životního minima u malých domácností

hodnota	ŽM PN výborový	ŽM střed	ŽM PN Richterová	ŽM valorizované o inflaci od 1.1.2023 (14,5 %)
zvýšení životního minima průměrné domácnosti oproti současnosti	366 Kč	593 Kč	820 Kč	1 670 Kč

		ŽM celkové			ŽM na spotřební jednotku		
Domácnost	Spotř. jedn.	ŽM dnes	ŽM PN výborový	ŽM PN Richterová	ŽM dnes	ŽM PN výborový	ŽM PN Richterová
samoživitel + 1 dítě 6-15 let	1.4	7 520	8 050	8 650	5371	5750	6179
samoživitel + 2 dítě 6-15 let	1.8	10 570	11 100	11 700	5872	6167	6500
samoživitel + 3 dítě 6-15 let	2.2	13 620	14 150	14 750	6191	6432	6705
rodiče + 1 dítě 6-15 let	1.9	11 560	11 800	12 140	6084	6211	6389
rodiče + 2 dítě 6-15 let	2.3	14 610	14 850	15 190	6352	6457	6604
rodiče + 3 dítě 6-15 let	2.7	17 660	17 900	18 240	6541	6630	6756
jednotlivec	1	4 860	5 500	6 200	4860	5500	6200
pár bez dětí	1.5	8 510	8 750	9 090	5673	5833	6060

Dopad opatření na vybrané domácnosti – samoživitelka

domácnost	dávka dnes	změna	DSSP	rozdíl oproti dnešku	složka dítě	pracovní bonus	složka bydlení
samoživitelka, 1 dítě 6-15 let Praha	10 882	vládní návrh	9 096	-1 786	952	546	7 598
čistá mzda (I. decil) 20 420 ¹ výživné 2 500		zvýšení ŽM	10 636	-246	1 000	1 812	7 824
nájem a poplatky 17 965 energie 3 800		zvýšení ŽM a 5% projekce normativu	11 249	367	1 000	1 812	8 437
samoživitelka, 1 dítě 6-15 let Praha	8 068	vládní návrh	5 379	-2 689	161	0	5 218
čistá mzda (I. kvartil) 26 370 výživné 2 500		zvýšení ŽM	6 133	-1 935	662	27	5 444
nájem a poplatky 17 965 energie 3 800		zvýšení ŽM a 5% projekce normativu	6 747	- 1 321	662	27	6 057

Pozn. č. 1: Čistá mzda nezahrnuje pracovní bonus (jde o hrubou mzdu poníženou o daně a odvody);

Pozn. č. 2: Použitý normativní nájem je střední hodnotou dvou variant normativních nájmů publikovaných MPSV získaných z dat žadatelů za q4 2022 a q4 2023

Dopad opatření na vybrané domácnosti – jednotlivec

domácnost	dávka dnes	změna	DSSP	rozdíl oproti dnešku	pracovní bonus	složka bydlení
jednotlivec Praha čistá mzda (brigáda) 15 000 nájem a poplatky 13 429 energie 2 900	11 828	vládní návrh	7 955	-3 873	943	7 012
		zvýšení ŽM	9 724	-2 104	2 444	7 280
		zvýšení ŽM a 5% projekce normativu	10 201	-1 627	2 444	7 757
jednotlivec Praha čistá mzda 21 000 nájem a poplatky 13 429 energie 2 900	10 028	vládní návrh	4 612	-5 416	0	4 612
		zvýšení ŽM	5 524	-4 504	644	4 880
		zvýšení ŽM a 5% projekce normativu	6 001	- 4 027	644	5 357

Pozn. č. 2: Použitý normativní nájem je střední hodnotou dvou variant normativních nájmů publikovaných MPSV získaných z dat žadatelů za q4 2022 a q4 2023; střed zhruba odpovídá období dat, ze kterého se dle návrhu stanoví normativy pro rok 2024 (1.1.2023-1.8.2023)