

Diskusní materiály
k budoucnosti české
i evropské společnosti

SOCIÁLNÍ A CENOVĚ DOSTUPNÉ BYDLENÍ V EVROPSKÉ UNII

VÝTAH ZE ZPRÁVY

PŘIPRAVILA EVA TICHÁKOVÁ

M^da

FOUNDATION FOR EUROPEAN
PARLIAMENTS STUDIES
FUNDATION EUROPEÏENNE
D'ETUDES PARLIAMENTAIRES

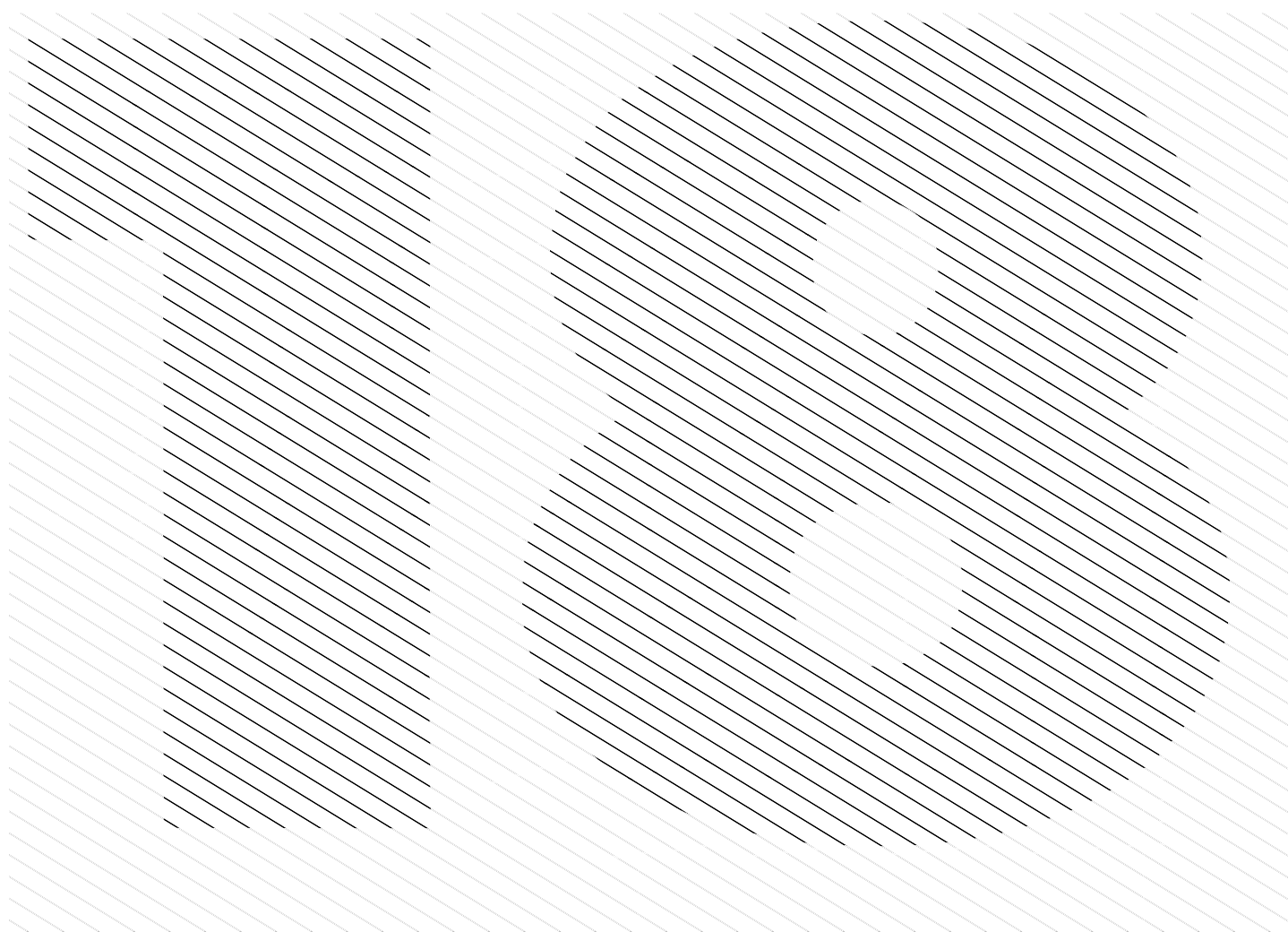



BRĪVĪBAS UN SOLIDARITĀTES FONDS

FRIEDRICH
EBERT
STIFTUNG

FUNDACION
PABLO IGLESIAS


Diskusní materiály
k budoucnosti české
i evropské společnosti



SOCIÁLNÍ A CENOVĚ DOSTUPNÉ BYDLENÍ V EVROPSKÉ UNII

VÝTAH ZE ZPRÁVY

PŘIPRAVILA EVA TICHÁKOVÁ



Text je výtahem z původní zprávy *Concrete Actions for Social and Affordable Housing in the EU*, vydané ve spolupráci Masarykovy demokratické akademie, Nadace pro evropská progresivní studia (FEPS), Friedrich-Ebert-Stiftung, Fundación Pablo Iglesias a Brīvības un solidaritātes fonds. Přečíst si ji můžete zde: <http://bit.ly/HousingInTheEU>.

Název: Cenově dostupné bydlení v Evropské unii. Výtah ze zprávy

Výtah ze zprávy připravila: Eva Ticháková

Autoři původní zprávy: Sergio Nasarre-Aznar (editor), Milan Ftáčnik, Núria Lambea-Llop, Līga Rasnača

Vydavatel: Masarykova demokratická akademie, z. s.

Redakce: Jiří Nedvěd

Korektura: Jiří Nedvěd

Sazba: Tomáš Tichák

Obálka a grafický design: Tereza Melenová

Tisk: Cíl, a. s.

© Masarykova demokratická akademie, z. s. (2021)

ISBN 978-80-87348-94-9 (elektronická verze)

ISBN 978-80-87348-95-6 (tištěná verze)

Česká verze zprávy vychází v rámci projektu FEPS *Concrete Actions for Social and Affordable Housing in the EU*.

M^da Masarykova
demokratická
akademie

FEPS
FOUNDATION FOR EUROPEAN
PROGRESSIVE STUDIES



FRIEDRICH
EBERT
STIFTUNG

FUNDACIÓN
PABLO IGLESIAS



BRĪVĪBAS UN SOLIDARITĀTES FONDS

OBSAH

O autorech	5
Teze	7
1. Nejpalčivější výzvy v oblasti bydlení v Evropské unii	8
1.1 Cenově dostupné, udržitelné a inkluzivní bydlení jako součást politiky	8
1.2 Situace v zemích EU: velké rozdíly i podobné výzvy	8
2. Studie o jednotlivých zemích	10
2.1 Španělsko	10
2.2 Nizozemsko	12
2.3 Spojené království	15
2.4 Slovensko	17
2.5 Rakousko	19
2.6 Lotyšsko/Pobaltské státy	22
3. Shrnutí poučení a doporučení v oblasti bytové politiky napříč státy ...	25
3.1 Společné znaky a problémy národních bytových politik	25
3.2 Sada doporučení a akčních bodů k víceúrovňové politice	26
Seznam použité literatury	28

Prof. Dr. Sergio Nasarre-Aznar je profesorem občanského práva a ředitelem programu UNESCO Housing Chair na Universitat Rovira i Virgili ve Španělsku. Postgraduálně vystudoval také ekonomii místního rozvoje na University of Cambridge. Od roku 2008 působí jako korespondenční člen Španělské královské akademie právní vědy a legislativy. Je držitelem stipendia katalánského institutu pro výzkum a pokročilá studia ICREA za roky 2016–2020. Pracuje jako konzultant Evropské komise, katalánského parlamentu a vlády, Amnesty International, Organizace pro výživu a zemědělství OSN a Asociace německých bank Pfandbrief. Od roku 2018 byl poradcem spolkového ministerstva vnitra, výstavby a vlasti pro zavádění bytové politiky v Evropě v době evropského předsednictví Německa v roce 2020. Od roku 2020 působí jako poradce projektu španělského předsednictví „Španělsko 2050“. Patnáct let (2004–2018) byl zástupcem soudce odvolacího soudu v Tarragoně. Je autorem pěti knih o bydlení, hypotečním trhu a správních deliktech, z nichž nejnovější je *Los años de la crisis de la vivienda* (Valencia 2020). Editoval devět knih, publikoval desítky studií a pronesl na dvě stovky přednášek v různých zemích. Spolupracoval na přípravě zákonů o bydlení a účastnil se mnoha národních i mezinárodních výzkumných projektů, některých v pozici hlavního výzkumného pracovníka, jež se týkaly mimo jiné problematiky nájmu, vystěhovávání a bezdomovectví, přeshraničního získávání pozemků, spotřebitelských hypoték a ekonomiky sdílení.

Doc. RNDr. Milan Ftáčnik, CSc. byl docentem na Katedře aplikované informatiky Fakulty matematiky, fyziky a informatiky Univerzity Komenského v Bratislavě, kde působil od ukončení svého studia v roce 1980 a kde v roce 1987 získal doktorát. Ve výuce a výzkumu se zabýval zpracováním obrazu a informatikou. Po pádu Berlínské zdi v roce 1989 vstoupil do politiky a od roku 1990 do roku 2002 pracoval jako poslanec Národní rady Slovenské republiky (národního parlamentu), kde působil ve výboru pro vzdělávání a výzkum a výboru pro evropské záležitosti. V letech 1998–2002 byl ministrem školství Slovenské republiky. V roce 2006 přešel do komunální politiky a byl zvolen starostou Petržalky, největší městské části hlavního města Bratislavy. O čtyři roky později se stal primátorem Bratislavy. Osm let působil jako zastupitel hlavního města a jako poslanec za Bratislavský kraj. Byl také předsedou Slovenské infromatické společnosti, členem Rady vlády pro digitalizaci veřejné správy a předsedou správní rady Slovenské technické univerzity v Bratislavě. Od roku 2019 byl předsedou Rady pro chytrá řešení a inovace za oblast tzv. *smart cities a smart regions*. V roce 2018 odborně zajistil projekt FES „Jak dosáhnout cenově dostupnějšího nájemního bydlení na Slovensku?“.

Dr. Nuria Lambea-Llop je výzkumnicí v programu UNESCO Housing Chair na Universitat Rovira i Virgili ve Španělsku. Na této univerzitě předtím získala magisterský titul v oboru obchodního a smluvního práva a posléze doktorát v oblasti práva s mezinárodní působností. Její disertační práce se zabývala modely řízení sociálního bydlení z komparativní perspektivy, byla financována katalánskou vládou (FI Grantem 2016) a získala nejvyšší akademickou kvalifikaci. Je výzkumnicí v několika ambiciózních oborech, a to na národní i mezinárodní úrovni. Účastnila se výzkumu během pobytů na Technische Universiteit Delft v Nizozemsku, na University of Birmingham ve Velké Británii a na National University of Ireland, Galway v Irsku. Svůj

výzkum využila k vydání patnácti publikací a k účasti na řadě odborných konferencí a seminářů. Mezi hlavní oblasti jejího zájmu patří bytová politika, sociální bydlení, bezdomovectví, zprostředkované vlastnictví a turistické byty. Na univerzitě přednáší na témata bytové politiky a řízení trhu s realitami a majetkem obchodního a smluvního práva, pracovněprávních vztahů a řízení podniků.

Dr. Līga Rasnača je hlavní výzkumnou pracovnící na Institutu pokročilého politického a sociálního výzkumu, docentkou v oboru sociální politiky a organizace sociální práce a ředitelkou magisterského programu Profesionální sociální práce na lotyšské University of Latvia. Její vědecké zájmy se týkají sociální péče, sociální spravedlnosti a otázek bydlení se zaměřením na analýzu bytové situace zranitelných skupin (senioři, propuštění vězňů a lidé bez domova). Je autorkou více než tří desítek odborných článků a spoluautorkou či editorkou několika publikací o specifikách problémů s bydlením v postkomunistické společnosti. Jako výzkumné pracovníci i politicky aktivní občance jsou jí blízké progresivní sociální a demokratické myšlenky.

- Ze zpráv EU je zřejmé, že investice do cenově dostupného bydlení jsou považovány za nezbytnou součást zotavení udržitelné ekonomiky a podmínku společenské soudržnosti.
- V Baskicku považují za nezbytné uznat subjektivní právo na bydlení jako povinnost obydlí poskytnout nebo nahradit adekvátní peněžní částkou využitelnou výlučně na úhradu nájemného.
- Pro zdravý trh s bydlením je třeba nabídnout různé typy držby nemovitostí, jež zahrnují nemovitosti obývané vlastníkem, v soukromém nájmu, ve zprostředkovaném vlastnictví (společná vlastnictví, družstva apod.) i sociální bydlení. Lidé se potom nespolehnou jen na jeden typ vlastnictví, čímž se snižuje pravděpodobnost vytváření bublin. Nové typy držby nemovitostí také podporují stabilitu, dostupnost a flexibilitu bydlení.
- Nizozemský příklad ukazuje, že nájemní smlouvy na dobu neurčitou u sociálního bydlení poskytují stabilitu a jistotu pro nájemce, zabraňují stigmatizaci a pomáhají k vytváření smíšených komunit. Oproti tomu institut „chráněných krátkodobých pronájmů“ ve Spojeném království, tj. smluv na dobu od šesti do dvanácti měsíců podle zákona o bydlení z roku 1988, snižuje jistotu bydlení a je největším zdrojem bezdomovectví v zemi, které mezi lety 2011 a 2019 stoupl o 78 %.
- Snižování veřejné finanční podpory a tlak na soukromé financování sociálního a cenově dostupného bydlení ve Spojeném království způsobily růst marketizace a financionalizace v jeho řízení. To přivedlo sektor na rizikové mezinárodní finanční trhy, kde je od krachu mnohdy zachránila až intervence orgánů veřejné moci.
- Rakousko trh s bydlením ovlivňuje pomocí „dotovaného bydlení“. To je nabízeno za cenu nižší než tržní, ale dost vysokou na to, aby konkurovalo soukromému nájemnímu sektoru. Dotované bydlení pak například zabránilo velkému navýšení cen domů před finanční krizí i následnému cenovému propadu.
- Klíčovou roli v cenové dostupnosti bydlení v Rakousku hraje systém bytových družstev s omezeným ziskem, který vychází ze státní legislativy a jehož kontrolu zajišťuje zastřešující družstvo i vlády spolkových zemí. Družstva získávají úlevy na daních z příjmu a snadný přístup k subvencím. Nájemné u jimi nabízených bytů se odvíjí od nákladů na jejich výstavbu a limitů podle subvenčního schématu a má dlouhodobou platnost. Družstva mohou generovat zisk, ale musí ho investovat do nákupu dalších pozemků, renovace nebo nové výstavby, jen 2 % mohou být rozdělena společníkům.
- Na Slovensku je nástrojem bytové politiky Státní fond rozvoje bydlení, který nabízí výhodné dlouhodobé půjčky kombinované se subvencemi obcím, jednotlivcům i právnickým osobám. Ty jsou určeny zejména k výstavbě či koupi nemovitosti jednotlivci nebo mladými rodinami, k vybudování nájemního bydlení pro obce nebo právnické osoby (včetně pořízení pozemků) či k obnově a modernizaci rezidenčních staveb (nejčastěji) nebo zařízení sociálních služeb.

1. NEJPALČIVĚJŠÍ VÝZVY V OBLASTI BYDLENÍ V EVROPSKÉ UNII

1.1 Cenově dostupné, udržitelné a inkluzivní bydlení jako součást politiky

Cenově dostupné bydlení je možno obecně definovat jako bydlení adekvátní svou kvalitou a lokalitou a nabízené za cenu, která nebrání obyvatelům hradit další základní životní náklady či využívat svých základních lidských práv. Náklady na bydlení, tj. na pořízení či pronájem nemovitosti k bydlení a na její údržbu, představují nejvyšší výdaje většiny domácností (podle dat z roku 2015 tvořily zhruba čtvrtinu z celkového rozpočtu všech domácností). Působením finančních a jiných krizí, včetně té aktuální spojené s pandemií Covid-19, gentrifikace i urbanizace rostou nerovnosti v uspořádání prostoru, jež mají na dostupnost bydlení vliv. Příčinou jsou dva hlavní faktory: financionalizace bydlení (převaha finančních trhů a jejich účastníků) a dynamika urbanizace. Znevýhodněnou skupinou se stávají nízko- i středněpříjmoví nájemníci, kteří trpí nadměrně vysokými cenami bydlení – zejména ve městech, odkud jsou tito lidé vytlačováni.

Otázka sociálního bydlení hraje v členských státech EU různou roli. Podle mezinárodních institucí se sociální bydlení vyznačuje cenovou dostupností či cenou nižší než tržní a alokačním plánem podle potřebnosti bydlení. Zahrnuje také nemovitosti vlastněné orgány veřejné moci (veřejné bydlení). Definice, a tudíž i měření a politika dostupnosti bydlení se však v jednotlivých zemích liší. Obecně se berou v potaz faktory, jako je míra předražení cen bydlení, udržitelnosti a inkluze:

- Eurostat chápe míru nadhodnocení cen bydlení jako procento populace žijící v domácnostech, kde celkové čisté náklady na bydlení představují více než 40 % úhrnného dostupného příjmu. Nejvíce tím trpí Spojené království, Dánsko, Německo, Chorvatsko a Norsko a spíše nájemníci než vlastníci nemovitostí s hypotékou.
- Udržitelností se zde myslí udržitelnost ekonomická (např. cenová dostupnost bydlení), sociální a kulturní (např. kvalita života) i environmentální (např. energetická efektivita).
- Inkluze v oblasti bydlení znamená plné začlenění jednotlivců do pro ně standardního života – obvykle to zahrnuje přístup k bydlení pro staré lidi či lidi s postižením.

Tyto faktory mají více rozměrů a ovlivňuje je mnoho víceúrovňových politik a zájmů. Každý z nich by přitom měl být politiky vnímán jako nutná podmínka k univerzálně dostupnému bydlení. To je přímo propojeno s naplněním základních lidských práv na svobodu, rovnost či vlastní rozvoj.

1.2 Situace v zemích EU: velké rozdíly i podobné výzvy

Bytová politika je zásadním úkolem veřejné politiky všech členských států EU. Protože v nich však právo na důstojné bydlení není zajištěno, rostou problémy s bezdomovectvím, předražováním cen a přeplňováním obydlí. Mezi zeměmi panují rozdíly v rozšiřování typů vlastnictví nemovitostí, v urbanizaci a v množství sociálního a dostupného bydlení.

Potíže jsou jak s cenou prodávaných domů, tak s výší nájemného. Ve 23 z 25 zemí EU představuje růst cen nemovitostí k bydlení v některých městských

částech vážný problém. V oblasti nájemního bydlení jde zejména o prudké zvyšování nájemného a nedostatek cenově dostupného nebo sociálního bydlení v některých městských částech a o předražování nemovitostí. Mezi další potíže patří například snižování cen ve venkovských oblastech či jejich vylidňování, diskriminace menšin, nedostatek bezbariérového bydlení, konkrétních velikostí jednotek i předpisů k nájemnímu bydlení, energetická chudoba.

K dosažení cílů stanovených smlouvou o Evropské unii by bylo třeba bytovou strategii zkoordinovat. Mnoho členských států řeší v oblasti bytové politiky obdobné problémy s často podobnou příčinou – od projevů finanční krize v roce 2008 i současné krize koronavirové přes neustále probíhající proces urbanizace, nedostatek dostupnosti bydlení pro lidi staré a postižené obecně až po nízkou kvalitu bydlení. Státy se však liší v intenzitě projevů těchto problémů. Například v Nizozemsku rychle narůstá bezdomovectví, zatímco ve Finsku spíše ustupuje.

Evropská unie nemá vzhledem k principu subsidiarity přímou kompetenci bytovou politiku ovlivňovat. Zprostředkovaně na ni ale působit může například přes daňové nebo spotřebitelské zákony. Přelom představovalo začlenění práva na bydlení a pomoci lidem bez domova do Evropského pilíře sociálních práv a nepřímo i do městské agendy pro EU z května 2016.

Z různých unijních zpráv je také jasné, že investice do cenově dostupného bydlení jsou považovány za nezbytnou součást zotavení udržitelné ekonomiky a společenské soudržnosti. Podle zprávy pracovní skupiny na vysoké úrovni z roku 2018 však tyto investice v EU klesly od roku 2009 o 20 %. Je proto třeba zlepšit financování této oblasti například prostřednictvím sociální infrastruktury, snižování rozdílů uvnitř generací i napříč nimi nebo vzniku otevřené metody koordinace.

Doporučení k dlouhodobě udržitelnému a cenově dostupnému bydlení jsou shrnuta ve vyjádření Evropského hospodářského a sociálního výboru i ve zprávě o přístupu ke slušnému a cenově dostupnému bydlení pro všechny, vydané nově zvoleným Evropským parlamentem. I mnoho států představilo své stanovisko k právu na bydlení v jednotném hlášení OSN.

Skromným, avšak realistickým přístupem k nastolení společných zásad bytové politiky EU by bylo posílení monitoringu v evropském semestru (cyklus koordinace hospodářských a fiskálních politik v rámci EU) a získání zkušeností po vzniku otevřené metody koordinace.

2. STUDIE O JEDNOTLIVÝCH ZEMÍCH

Dobré praxe vybraných států různé velikosti i systémů bytové politiky byly zvoleny podle výsledků v hodnocení přístupu k dostupnému a sociálnímu bydlení, financování, integraci znevýhodněných skupin a environmentální efektivitě.

2.1 Španělsko (autor: Sergio Nasarre-Aznar)

Bytová politika ve Španělsku je decentralizovaná. Z vertikálního hlediska se vyvíjí na národní, regionální i místní úrovni. Ovlivňuje ji také legislativa EU, například v oblasti energetiky podle směrnice Evropského parlamentu a rady č. 2012/27/EU. Na horizontální úrovni pak k decentralizaci dochází roztržštěním kompetencí mezi různá ministerstva a organizace, jež vede k přemíře zákonů a předpisů v oblasti bydlení.

Podle španělské ústavy z roku 1978 spadá bytová a spotřebitelská politika do kompetence autonomních oblastí (celkem 17 regionů), předpisy v oblasti hypoték a nájmu zůstávají v celostátní pravomoci. V roce 2020 vznikl obecný celostátní zákon o bydlení, v praxi však přetrvává nesoudržnost na jednotlivých úrovních řízení.

Nedostatečně konzistentní a efektivní bytová politika ve Španělsku souvisí i se stále rostoucí mírou urbanizace, z ní plynoucí nedostupností bydlení a růstem skrytého bezdomovectví (např. squattingu), gentrifikací a turistifikací velkých měst. Spolu s Lotyšskem má Španělsko nejvyšší podíl lidí žijících v bytech (asi 70 %). Urbanizace umocňuje proces vylidňování venkova – polovina španělského obyvatelstva žije ve 125 obcích z celkových 8000.

Přestože je bydlení ve Španělsku stále ovlivněno finanční krizí z roku 2008, průměrné předražení jeho cen o 10,3 % je pod průměrem EU. Také podíl nemovitostí obývaných vlastníky je ve Španělsku druhý nejvyšší v rámci západní Evropy (77 %, z toho téměř polovina bez hypotéky). Nadhodnocení cen je nicméně poměrně vysoké pro nájemníky, a to zvláště ve velkých městech jako v Madridu nebo Barceloně.

Najít v této oblasti rovnováhu se kvůli nesoudržné politice zdá být nemožné. Stát nabízí malé množství sociálního bydlení, zejména ve městech, kde je ho potřeba nejvíce. Koupě bytu ani nájem celé nemovitosti nejsou pro nízkopříjmové vrstvy dostupné¹ a formy alternativního bydlení nejsou náležitě rozvinuty. Pouze 0,6 % španělských nemovitostí k bydlení je navíc dostupných pro staré lidi nebo osoby se zdravotním postižením, což představuje alarmující fakt pro tamní stárnoucí společnost.

Nejlepší praxe

1) *Mírné metody k navýšení dostupného sociálního bydlení: mezičlánek mezi pronajímateli a sociálními nájemníky (forma podobná sociální realitní kanceláři) a předkupní právo*

Katalánská zprostředkovatelská síť poskytovala v roce 2020 nabídku pronájmů za přiměřené ceny pro nízkopříjmové jednotlivce i domácnosti a současně uvedla do pohybu trh s prázdnými byty. Vyhledává je a jejich majitelům nabízí různé výhody jako pojištění plateb a kontrolu dobrého



¹ Zejména po zprůsnění podmínek pro získání hypotéky v roce 2019 a vlivem rostoucího zájmu o nájemní bydlení, který vyhnal ceny nájmu nahoru.

užívání pronajaté nemovitosti, jež pak poskytuje k pronájmu za nižší než tržní cenu. Vedle toho dohlíží na výsledný smluvní vztah a oběma stranám zajišťuje bezpečí a poradenství. K úspěchu je však potřeba takový rozpočet, který umožní aktivně získávat nemovitosti od majitelů motivovaných získáním výhod oproti soukromému realitnímu trhu.

2) Subjektivní právo na bydlení

Podle dosavadních zkušeností² není formální uznání subjektivního práva na bydlení dostačující. V Baskicku bylo toto právo naplněno povinností poskytnout obydlí nebo, není-li to možné, adekvátní peněžní částku (250 eur) využitelnou výlučně na úhradu nájemného pro jedince či rodiny bez domova. Zatímco baskický prezident, zástupce nacionalistické strany, zastává názor, že právo na bydlení bylo již dříve dostatečně zajištěno prostřednictvím subvencí, baskická socialistická strana, která nový zákon prosadila, oponuje, že právo na bydlení nemá být dotováno, nýbrž zaručeno.

3) Sdílené a dočasné vlastnictví

Katalánsko zahrnuje tyto dva nové typy alternativní držby nemovitostí k bydlení do svého občanského zákoníku. Sdílené vlastnictví poskytuje kupujícímu podíl na nemovitosti, přičemž zbylý podíl vlastní nadále původní majitel neboli prodávající. Kupující užívá nemovitost sám a platí prodávajícímu nájemné za tu část, kterou ještě nevlastní – postupně ji však může dokupovat. Dočasné vlastnictví umožňuje novému majiteli získat nemovitost od původního vlastníka jen na určitou dobu mezi deseti a 99 lety. Po tuto dobu získává kupující všechna práva spojená s vlastnictvím. Tyto dvě metody se mohou kombinovat, a poskytují tak více šancí k dostupnému bydlení. Nevyžadují žádné prostředky z veřejného rozpočtu, přesto efektivně pomáhají učinit vlastnictví nemovitostí k bydlení dostupnějším. Jde o úspěšné koncepty, které jsou však stále málo známé jak veřejnosti, tak politikům.

4) Projekt Habitat 3

Tato iniciativa zástupců neziskového sektoru v Katalánsku vznikla v roce 2014 s cílem zvýšit množství bydlení pro obyvatele sociálně vyloučené. Vyhledává a získává domy od soukromých vlastníků, firem i orgánů veřejné moci a upravuje je pro potřeby nejzranitelnějších lidí za pomoci nezaměstnaných z úřadů práce nebo agentur pomáhajících najít práci sociálně vyloučeným. Následně Habitat 3 profesionálně spravuje pronajímání těchto nemovitostí, a přibližuje se tím jako vůbec první organizace ve Španělsku činnosti bytových družstev. Projekt je ovšem závislý na subvencích.

5) Institucionální vyjednávání mezi bankami/vlastníky nemovitostí a dlužníky/nájemníky proti soudním vystěhováním

Mezi lety 2010 a 2017 přišlo kvůli neschopnosti platit nájemné nebo nedoplatkům za hypotéku ve Španělsku o bydlení zhruba 525 000 domácností. Katalánsko proto zavedlo mediační služby pro splácení hypoték nebo nájemného u finančních institucí jako pomoc zejména těm rodinám, kterým hrozí ztráta domova. Prostřednictvím mediací s věřiteli upravují měsíční splátky podle platební schopnosti rodin, také jim zdarma poskytují infor-



² V ústavě žádného členského státu EU není právo na bydlení subjektivním právem jako třeba právo na život nebo na svobodu. Poprvé se objevilo až ve francouzském zákoně o vymahatelném právu na bydlení (DALO) z roku 2007, který však zcela selhal a francouzský stát musel za jeho nedodržování zaplatit drahé sankce.

mace a poradenství a zprostředkují vyjednávání o odstranění nekorektních klauzulí z hypotečních smluv. Jde však o dobrovolnou službu, banky ani jiné instituce nejsou povinny se do mediace před vymáháním dluhů zapojit.

6) Pokročilý výzkum a sběr dat o otázkách spojených s bydlením

Různé španělské regiony, obce i univerzity sbírají informace a vedou statistiky o sektoru bydlení. Výsledkem jejich činnosti je úspěšná snaha o zavedení správných bytových politik založených na spolehlivých a detailních datech a provádění precizního poradenství a výzkumu.

Poučení

1. Adekvátní bytová politika nevznikne bez předchozího výzkumu a plného pochopení situace včetně jejích příčin. Podílejí se na ní například instituce zaměřené na pozorování a výzkum bydlení i strukturální zákony. Měla by také vzniknout platforma, která získaná data z výzkumů snadno předá politikům.
2. Pro zdravý trh s bydlením je třeba nabídnout různé typy držby nemovitostí, jež zahrnují nemovitosti obývané vlastníkem, v soukromém nájmu, ve zprostředkovaném vlastnictví (společná vlastnictví, družstva apod.) i sociální bydlení. Lidé se potom nespolehají jen na jeden typ vlastnictví nemovitosti k bydlení, čímž se snižuje pravděpodobnost vytváření bublin. Nové typy vlastnictví také podporují stabilitu, dostupnost a flexibilitu bydlení.
3. Účinné jsou drobné kroky zapojující i soukromý sektor a vedoucí k navýšení kapacit sociálního bydlení. Zainteresované strany musí mít k účasti dostatečnou motivaci: nabízené výhody jsou však pro veřejný rozpočet nakonec často menší zátěží než dotované nájemné nebo nákladná výstavba a údržba domů k pronájmu.
4. Řešením nedostupnosti bydlení není záplatování zákonů, nesourodá víceúrovňová legislativa ani zavádění politik bez kontextu. Nekoordinovaná opatření si někdy protirečí a jsou mezi nimi mezery. Doporučuje se vydání obecného zákona o bydlení a přesun kompetencí k bytové politice stabilně pod jedno ministerstvo (na celostátní úrovni) a pověřené radní pro bydlení (na regionální a místní úrovni).
5. Je-li prioritou pouze cenová dostupnost bydlení, zanedbávají se další problémy spojené s dosažitelností a podmínkami pro život, jako je energetická efektivita nebo resocializace. Ve Španělsku byly například některé oblasti dostupného bydlení utlumeny kvůli řešení dopadů finanční krize z roku 2008. Měl by převládnout celistvý pohled na bytovou politiku.
6. Pro řešení negativních důsledků urbanizace je nezbytná územní soudržnost. K ní patří například dobrá infrastruktura propojující města s venkovem. Ve vesnických a sociálně slabých oblastech se politici dlouhodobě zaměřují na vznik pracovních příležitostí a veřejných služeb, nezavádějí však adekvátní a konzistentní veřejnou politiku.

2.2 Nizozemsko (autorka: Núria Lambea-Llop)

Nizozemsko je zemí s nejvyšším procentem nemovitostí k pronájmu pro sociální bydlení v Evropě. Momentálně činí asi 30 %, dříve bylo číslo ještě vyšší. Sociální bydlení je zde spravováno zejména neziskovými organizacemi *woningcorporaties* (bytové korporace). Jde o příklad obchodně orientovaného modelu sociálního bydlení. Problémy začaly vznikat v devade-

sátých letech 20. století, když klesla státní kontrola a začala financionalizace sektoru. To vedlo k morálnímu hazardu – riskantní operace způsobily velké ztráty derivátů jedné z největších woningcorporaties. Roku 2013 byla pro vlastníky sociálních bytů zavedena daň jako protiváha veřejných prostředků vložených do této oblasti.

Kvůli tlaku Evropské komise na zpřísnění podmínek pro užívání sociálního bydlení (její rozhodnutí 2012/21/EU) také země přešla k úžeji profilovanému modelu. Zmenšení záběru uživatelů sociálního bydlení pouze na nízkopříjmové domácnosti vedlo k větší stigmatizaci sektoru a menšímu sociálnímu míšení v oblastech se sociálními byty. Celý sektor začal být podstatně více kontrolován orgány veřejné moci.

Právo na bydlení je v nizozemské ústavě vedeno vedle veřejného zdraví, kultury a rekreace jako základní právo, které má stát povinnost zajišťovat. Převážnou část bytové politiky má na starosti ministerstvo vnitra a královských vztahů. Pomocí prostředníka kontroluje činnost woningcorporaties, ještě přísněji pak od roku 2015 a schválení dodatku k ústavě, který odděluje právní a administrativní aktivity sociálního bydlení od ostatních. Určitou zodpovědnost za bytovou politiku nesou i obce a provincie.

Nizozemsko má také vysoký podíl lidí, kteří vlastní jimi obývanou nemovitost (68,9 %, většina z nich s hypotékou nebo půjčkou), a relativně malý sektor neregulovaného pronajímání nemovitostí. Většina nájmu je od roku 2015 regulovaná prostřednictvím systému nájemních bodů a aktivit nájemní komise, která na žádost kontroluje, zda je nájem nemovitosti vzhledem k nájemním bodům adekvátní. Nájemní smlouvy na dobu neurčitou byly od roku 2016 také často nahrazovány těmi na dobu určitou.

Předražování cen bydlení dosáhlo v roce 2018 hodnoty 9,4 %, která je mírně pod evropským průměrem. Problémem v Nizozemsku je však nedostatečná nabídka nemovitostí, zejména pro středněpříjmové domácnosti ve městech. Ty se sice nezřídka ocitnou nad hranicí sociálního bydlení, ale současně nedosáhnou na hypotéku a bydlení v nájmu je pro ně příliš drahé nebo nedostupné. Vlivem toho roste trh s neregulovanými nájmy. S rostoucí urbanizací jsou také tyto středněpříjmové domácnosti z měst vytlačovány.

Problém řeší Národní bytová agenda – podporuje stavbu domů, lepší využití nemovitostí a cenově dostupné bydlení. Nizozemské úřady se zabývají rovněž otázkami energetické efektivity, imigrace, uprchlické krize a stárnutí společnosti. Velká města, zejména Amsterdam, se potýkají s turistifikací včetně nezákonného pronajímání nemovitostí, a to i v oblasti sociálního bydlení. Znepokojivý je také rychlý růst bezdomovectví.

Nejlepší praxe

1) Smíšené skupiny v bytových komplexech v Amsterdamu

Celkem 174 standardizovaných malých bytových jednotek ve třech domech vedle parku nabízí jak sociální pronájmy, tak soukromé bydlení. Ubytování sdílí dvůr a terasy na střeše. Projekt podporuje míšení různěpříjmových domácností, a brání tak stigmatizaci v bytových komplexech i v celé rezidenční oblasti. Pronajímat tyto byty soukromníkům je nicméně problematické.

2) Zprostředkované vlastnictví

Nemovitosti vlastněné woningcorporaties se pronajímají prostřednictvím tzv. *Koopgarantu*. Majitel domu v něm nabídne nemovitost za nižší než tržní cenu výměnou za právo ji koupit zpět, když ji bude chtít nový majitel opět prodat. Při znovuodkoupení se woningcorporaties rozdělí s prodejcem nemovitosti o rozdíl v její hodnotě (může být vyšší, ale i nižší) podle právně předepsaného vzorce. Koopgarant mohou využívat také develop-

ři. Tato forma rozšiřuje nabídku různých typů vlastnictví, příjmy z prodeje je možné využít k dalšímu rozvoji sociálního bydlení či renovaci nemovitostí.

3) *Systém nájemních bodů a nájemní komise*

Nájemné se v Nizozemsku stanovuje podle bodů přidělených nemovitosti na základě její specifikace (velikost, přítomnost topení, energetická náročnost atd.). Když body přesáhnou určenou hranici, nájemné přestává být regulováno. Tuto hranici a cenu nájemného podle bodů stanovuje každý rok vláda. Od roku 2011 nesmí být sociální bydlení nabízeno nad touto hranicí. Když se nájemce domnívá, že stav nemovitosti neodpovídá svým nájemním bodům, nahlásí to nájemní komisi – nezávislému a nestrannému orgánu se zástupci stran nájemců i pronajímatelů. Ta pak řeší případnou úpravu nájemného.

4) *Startblok Riekerhaven v Amsterdamu*

Projekt vznikl roku 2016 ve spolupráci města Amsterdam a dvou organizací. Nabízí 565 bytových jednotek se společnými prostory na patře i v okolí domů pro sociální aktivity. Poskytuje dostupné bydlení v hlavním městě mladým Nizozemcům i přistěhovalcům. Kromě toho napomáhá rychlejší integraci a osamostatnění mladých. Nájemníci pomáhají se správou nemovitostí a účastní se sociálních aktivit.

5) *Web WoningNet*

Webová stránka provozovaná společností vytvořenou ze zástupců woningcorporaties je spojuje se zájemci o sociální bydlení. Funguje v několika nizozemských regionech, a proto umožňuje nabízet sociální bydlení i mimo vlastní oblast působení. Zájemci se po zaplacení poplatku zaregistrují dle regionu, kde hledají bydlení, a mohou se přihlásit přímo k jednotlivým nabídkám. Provozovatel se stará o řádné fungování systému přidělování nabízených domů. Tento způsob hledání sociálního bydlení v Nizozemsku nabývá na důležitosti v době koronavirové krize. O nabízené byty je nicméně nadměrný zájem a čekací doba bývá dlouhá, v Amsterdamu i deset let.

6) *Projekt Energiesprong*

S tímto inovativním programem, iniciovaným a dotovaným vládou, se nemovitosti upravují tak, aby se staly energeticky soběstačnými. Díky využití nových technologií generují dostatečnou energii pro vytápění a elektřinu za zachování veškerého komfortu k bydlení. Princip spočívá v tom, že práce na nemovitosti splatí nájemník díky budoucím úsporám na energiích a údržbě. Podporuje se tím klimatická, environmentální a zdrojová efektivita.

Poučení

1. Tříúrovňový systém záruky ukazuje na silné i slabé stránky státní kontroly. Na bytové politice v Nizozemsku spolupracují tři entity: záruční fond pro sociální bydlení, státní woningcorporaties a vláda. Woningcorporaties mají díky tomu přístup k půjčkám na finančním trhu s velmi nízkými úroky a jsou finančně nezávislé na vládě. Ony a záruční fond monitorují činnost nestátních woningcorporaties. Fakt, že systém utlumí případné riziko, však podporuje riskantní investice. To vede k morálnímu hazardu na finančních a kapitálových trzích i k velké financionalizaci sektoru. Woningcorporaties by tak mohly přijít o nabídku sociálního bydlení. Bylo by dobré kontrolu částečně zachovat, ale zkombinovat ji s větší svobodou pro poskytovatele bydlení.
2. Nájemní smlouvy na dobu neurčitou u sociálního bydlení poskytují stabilitu a jistotu pro nájemce, zabraňují stigmatizaci a pomáhají k vytvá-

ření smíšených komunit. Na druhou stranu způsobují pokřivení a dlouhé čekací doby na sociální bydlení. Podmínky totiž nájemce v delším čase už splňovat nemusí – bylo by proto třeba upravit legislativu tak, aby se kontrolovaly současné příjmy uživatelů a plnění podmínek pro nárok na sociální bydlení.

3. Středněpříjmové domácnosti se často ocitají v prostoru mezi hranicemi pro přidělení sociálního bydlení a tržní cenou nabízených bytů, ve městech pak v oblasti neregulovaného nájemného. Jejich jedinou možností je cenově dostupné bydlení mimo město, takže jsou z něj prakticky vytlačeni. Řešením by bylo zavedení více typů bydlení, jako je zprostředkované vlastnictví. Ty by byly dostupné i pro domácnosti s nižšími příjmy, které ale nedosáhnou na sociální bydlení. Také by se měl podporovat trh se soukromými byty k pronájmu na základě regulovaného nájemného.

2.3 Spojené království (autorka: Núria Lambea-Llop)

Sociální bydlení představuje 17 % všech obydlí domů a bytů ve Spojeném království (UK), a to navzdory privatizaci veřejného bydlení. K té došlo zejména prostřednictvím nástroje thatcherovské vlády „právo na koupi“, díky němuž mohli nájemníci ve veřejném bydlení obývané domy a byty koupit s velkou slevou. Dalším důvodem privatizace byl tzv. plošný dobrovolný převod, který přesunul většinu veřejného bydlení pod bytová družstva. Poslední dobou roste i počet soukromých poskytovatelů sociálního bydlení. Nižší veřejná podpora, tlak na soukromé financování i reforma sociálního systému stanovující horní hranici dávek pro domácnost vedly k vyšší financionalizaci sociálního bydlení.

Celkově tedy britský systém sociálního bydlení přešel z veřejného sektoru do soukromého, ziskového a méně kontrolovaného státem. V UK na rozdíl od ostatních zemí EU soukromé pronájmy rostou. Je to způsobeno mimo jiné institutem „chráněných krátkodobých pronájmů“, tj. smluv na dobu od šesti do dvanácti měsíců podle zákona o bydlení z roku 1988. Ty na jednu stranu zvýšily flexibilitu pracovního trhu, na druhou snížily jistotu bydlení a jsou největším zdrojem bezdomovectví v zemi, které mezi lety 2011 a 2019 stoupl o 78 %.

Zatímco nabídka cenově dostupného bydlení v UK roste, sociálního bydlení spíše ubývá. Důvodem toho je skutečnost, že nájemné u sociálního bydlení je stanoveno veřejnou úpravou, ale nájemné dostupného bydlení může dosáhnout až na 80 % tržní hodnoty nájemného v dané oblasti.

Výsledkem je tedy kombinace dostupného bydlení a reformy sociálního systému, které vytlačují lidi ze sociálního bydlení do drahých, nejistých a nestabilních soukromých podnájmů. To platí nejvíce pro oblast Londýna, která je zdaleka nejdražší z celé země. Kvůli tomu je bydlení v UK a zejména v hlavním městě velmi málo dostupné. Míra předražení cen nájemného v UK je přes 15 %, zatímco průměr EU-27 je 9,6 %.

V reakci na to vznikají různá inovativní řešení jako nové budovy mezi stávajícími domy. Hojně se využívají také zelené pásy kolem Londýna v návaznosti na § 106 zákona o územním plánování z roku 1990, který umožňuje místním úřadům a developerům získat povolení k soukromým stavbám díky zakomponování sociálního nebo cenově dostupného bydlení.

Dalšími problémy v britské bytové politice jsou nedostatek některých typů bydlení včetně bezbariérového, energetická chudoba a nedostatečná

regulace nájemního trhu. Bytovou politiku i celý sociální systém negativně ovlivňuje brexit a s ním spojená ekonomická nejistota.

Nejlepší praxe

1) Veřejně-soukromé partnerství

Cílem je zvýšení nabídky cenově dostupného bydlení. Místní úřady vlastní pozemky, mají zodpovědnost za plánování a bytovou politiku, soukromá bytová družstva zase nabízejí odborné znalosti o rozvoji a obchodně zaměřené řízení, což dodává projektům ekonomickou udržitelnost.

Konkrétně jde o dva příklady:

- domy v Brightonu a Hove, kde se městské úřady spojily se skupinou Hyde, aby vytvořily nabídku dostupného bydlení (nájemního i k prodeji);
- bytová družstva a další poskytovatelé bydlení v Manchesteru spolupracují s místními úřady v akciové společnosti Athena, jejímž hlavním cílem je vybudovat 500 domovů ročně pro pronájem nebo prodej domácnostem s nízkými příjmy.

2) Křížové subvencování bytových družstev

Bytová družstva diverzifikují své aktivity pro plnění cílů v oblasti sociálního bydlení. Platí to tím více, že je zde veřejné financování zásadně zredukováno. Nabídka družstev proto vedle sociální oblasti cílí i na soukromý nájemní trh, osobní vlastnictví nemovitostí, popřípadě i na zprostředkované vlastnictví nebo pronájmy s možností budoucí koupě. Družstva nabízejí také další obchodní aktivity jako budování jiných staveb (např. hotelů). Příjmy z těchto aktivit pak mohou znovu investovat do sociálního bydlení.

3) § 106 zákona o územním plánování z roku 1990

Tento paragraf umožňuje místním orgánům žádat o příspěvky na infrastrukturu a zajištění stavebního povolení pro developery staveb pro sociální bydlení. Developer po vyjednávání obvykle prodá dokončené byty nebo domy bytovým družstvům za současnou užitnou hodnotu, popřípadě jim nabídne pozemek ke stavbě za sníženou cenu. Družstva totiž na stavbu sociálního či cenově dostupného bydlení často získají subvence. Systém podporuje vznik dostatečného množství cenově dostupného bydlení a jeho soukromé financování, dále také míšení komunit. Problémem je komplexnost jednání mezi developery a orgány veřejné moci, jež vede k menší transparentnosti, stejně jako sledování ekonomického cyklu, kvůli němuž v dobách krize výstavba nových jednotek pokulhává.

4) Církevní majetek a bytový program

Projekt skotské církve propojuje tamní velké křesťanské skupiny a organizace, společnosti s ručením omezeným a registrované charity. Církev se tak může spojit s poskytovateli bydlení či developery a nabídnout jim nevyužívané nebo málo užívané církevní nemovitosti k rozvoji cenově dostupného bydlení. Toto partnerství pomáhá řešit rovněž problém bezdomovectví. Projekt je však nákladný, financování zajišťuje z největší části skotská vláda přes granty a dotace, částečně se na něm podílejí i církevní skupiny, trusty a podporovatelé.

5) Sdílené vlastnictví

Sdílené vlastnictví poskytuje přístup k cenově dostupnému bydlení středněpříjmovým domácnostem, zejména z řad těch, které nedosáhnou na sociální bydlení, ale soukromý trh s bydlením je pro ně moc drahý. Tento typ zprostředkovaného vlastnictví je obdobný sdílenému vlastnictví popsá-

nému v rámci španělské nejlepší praxe. Sdílené vlastnictví se dá i ve Spojeném království kombinovat s jinými modely bydlení, například pronájmy s možností budoucí koupě. Ty jsou určeny zejména mladým pracujícím, kteří platí určitou dobu (maximálně sedm let) snížené nájemné a poté mohou nemovitost koupit třeba právě přes sdílené vlastnictví.

6) Regulátor sociálního bydlení

Každý rok představuje regulátor svým posouzením oficiální pohled na velké poskytovatele bydlení podle toho, jak splňují ekonomické a spotřebitelské standardy. Výsledky hodnocení zajímají investory k zajištění méně riskantní investice. Také vláda je může brát jako argument pro přidělování grantů. Systém též zlepšuje transparentnost bytového sektoru, precizní monitoring, sběr dat a statistiku a motivuje poskytovatele bytových služeb k dodržování standardů.

Poučení

1. V Anglii a Walesu musejí být poskytovatelé sociálního či cenově dostupného bydlení registrováni ve zvláštním seznamu. To zajišťuje veřejný dohled nad těmito službami i nad rozdělenými veřejnými prostředky. Vládní podpora také může zabránit jejich úpadku a její návody a kodexy jim usnadňují dodržování předpisů. Poskytovatelé ale současně ztrácejí svou nezávislost. Systém dodává sociálnímu bydlení v UK jasnou strukturu a harmonizovanou regulaci, důležité je však nalézt rovnováhu mezi veřejným dohledem s intervencemi a jistou mírou svobody při poskytování bydlení.
2. Závislost lidí na sociálním systému včetně sociálního či cenově dostupného bydlení i převládající forma nájemních smluv na dobu neurčitou způsobily, že mnoho lidí ztratilo motivaci k hledání práce, rekvalifikacím apod. Vysoké náklady britské vlády byly dalším důvodem k přijetí nových vyhlášek i k reformě sociálního systému. Ta stanovila horní hranici dávek, každoroční snižování sociálního nájemného a zavedení flexibilních smluv namísto těch na dobu neurčitou.
3. Snižování veřejné finanční podpory a tlak na soukromé financování sociálního a cenově dostupného bydlení způsobily růst marketizace a financionalizace v jeho řízení. To přivedlo sektor na rizikové mezinárodní finanční trhy, kde je od krachu mnohdy zachránila až intervence orgánů veřejné moci. Ačkoliv tedy tato tendence vede k nižší závislosti na veřejném financování a větší diverzifikaci soukromých zdrojů, roste závislost na komplexních trzích a sektor vyžaduje zapojení nových účastníků – bank, konzultantů, poradců či ratingových agentur. Ty mohou způsobit postupný nárůst nájemného za sociální bydlení a nepřímo pak i potřebných subvencí.

2.4 Slovensko (autor: Milan Ftáčnik)

Slovensko prošlo po roce 1989 velkou vlnou privatizace. Politické rozhodnutí vycházející z názoru, že se lidé o nemovitosti starají lépe, když je vlastní, vedlo k tomu, že 90,5 % nemovitostí na Slovensku patří těm, kdo v nich bydlí. To je vůbec nejvíc z celé eurozóny. Městské byty, z nichž většina je nabízena jako sociální bydlení, tvoří pouze 3 %. Nájemné v soukromých bytech je velmi vysoké, a to zejména v Bratislavě. V cenách nemovitostí existují mezi slovenskými regiony výrazné rozdíly.

Slovensko disponuje jen 370 nemovitostmi k bydlení na 1000 obyvatel (průměr EU je 470). Až 75 % z nich přitom bylo postaveno před rokem 1990, poté stavěli hlavně soukromí investoři a městské investice klesaly. To vše vede k omezené nabídce sociálního bydlení a současně to ztěžuje i dostupnost bydlení pro mladé lidi, kteří proto často žijí déle u rodičů a odkládají založení rodiny. Celých 78 % slovenských nízkopříjmových domácností utrací více než 40 % svých příjmů za bydlení, což podle OECD představuje jasné přetížení rodinného rozpočtu. Sociální příspěvky na bydlení jsou přidělovány jen lidem v hluboké materiální nouzi.

Bytovou politiku na Slovensku stanovuje *Koncepce státní bytové politiky*, přijímaná vládou každých pět let. Aktuálně platný dokument z roku 2020 nadále prosazuje bytovou politiku úzce zaměřenou na oblast sociálního bydlení. Od roku 1999 vytyčuje program rozvoje bydlení plán subvencí na sociální bydlení nabízené k pronájmu za nižší než tržní cenu do výše až 40 % nákladů na stavbu nebo koupi. Těto podpory se využívá především ke stavbám na vesnicích či v menších městech pro snížení míry urbanizace.

Dalším nástrojem bytové politiky na Slovensku je Státní fond rozvoje bydlení, který nabízí výhodné dlouhodobé půjčky obcím, jednotlivcům i právnickým osobám. Kvůli nízkému tempu výstavby podporuje hlavně údržbu a renovaci stávajících staveb.

Hlavní problém slovenské bytové politiky představuje její úzké zaměření na sociální bydlení pro nízkopříjmové rodiny, malý zájem větších měst o budování sociálních bytů i nedostatek soukromého a cenově dostupného nájemního bydlení pro střední třídu.

Nejlepší praxe

1) Role Státního fondu rozvoje bydlení

Fond slouží k poskytování výhodných dlouhodobých půjček pro různé účely obcím, ale i jednotlivcům a právnickým osobám. Ty jsou určeny zejména k výstavbě či koupi nemovitosti jednotlivci nebo mladými rodinami, k vybudování nájemního bydlení pro obce nebo právnické osoby (včetně pořízení pozemků) či k obnově a modernizaci rezidenčních staveb (nejčastěji) nebo zařízení sociálních služeb. Podmínky pro získání půjčky zahrnují zachování charakteru nájemního bydlení po dobu splácení, omezený příjem nájemce, maximální plochu nemovitosti i ochranu životního prostředí. Fond si díky návratnosti půjček udržuje kladnou hospodářskou bilanci. Ta se v posledních letech kvůli nastavení nulového úroku snižuje. Zájem obcí o půjčky i počet neziskových organizací zabývajících se výstavbou nemovitostí k bydlení a využívajících půjčky je nicméně stále nízký.

2) Systematické vytváření nájemního bydlení v Novém Mestu nad Váhom
Nové Mesto nad Váhom je největším poskytovatelem městských nájemních bytů na Slovensku. Nemovitosti získalo město od ministerstva obrany – tři vojenské objekty, které už armáda nepotřebovala. Náklady na jejich rekonstrukci hradil ze 70 % úvěr od Státního fondu rozvoje bydlení a ze 30 % dotace od ministerstva dopravy a výstavby a měly by být splaceny skrze nájemné. Vzniklo tak 63 nových bytových jednotek k pronájmu. Navzdory tomu ve městě stále převažuje poptávka po nájemním bydlení nad nabídkou. Ze zájemců splňujících stanovená kritéria se vybírá losováním a je patrná snaha nabídku bytů navyšovat.

3) Byty pro Romy v obci Spišský Hrhov

Podle odborníků jsou při řešení problémů s romským obyvatelstvem klíčovými faktory zajištění práce, bydlení a vzdělání. Starosta Spišského Hrhova

na východním Slovensku Vladimír Ledecký k tomu přidal činitel čtvrtý: teplou vodu. Jakmile k ní romská rodina získá přístup, nikdy si už nezvolí cestu zpět k životu bez této vymoženosti. To má následně kladný vliv i na školní výsledky dětí a problém segregace. V současnosti, dvacet let po prvním zvolení starosty Ledeckého do funkce, má obec o tisíc obyvatel více, počet Romů se však nezměnil. Zatímco předtím žila většina z nich v chatrčích, dnes mnozí bydlí v nových domech postavených s pomocí obecní sociální společnosti. V té také sami pracují: organizace zajistila práci pro dnes už 90 % Romů z obce, ženy nevyjímaje. S tím je spojeno i lepší bydlení a únik z dluhových pastí. Ke kladným výsledkům vedla dlouholetá systematická práce komunitního centra a obce.

Poučení

1. Velká míra soukromého vlastnictví nemovitostí na Slovensku je jedním z důvodů velmi nízkého počtu obecních bytů využitelných k sociálnímu bydlení.
2. Slovenská bytová politika v posledních třiceti letech cílila zejména na nízkopříjmové skupiny. Zaměření pětiletých koncepcí je stále hodně úzké a jejich vliv omezený i proto, že ani oblast nájemního bydlení (včetně toho sociálního) není prioritou.
3. Podpora nájemního sociálního bydlení se ujala více v malých obcích. Subvence určené obcím pro jeho výstavbu zavedené roku 1999 se postupem času snížily a ani zájem obcí o budování nových bytů nebyl tak velký, jak stát očekával. Větší města se spoléhala na tržní sílu a státní podporu hypoték pro mladé rodiny. Prioritizace bytové politiky záleží také na politické orientaci vedení obce – pravcoví politici preferují tržní řešení.
4. Důvodem nízkého zájmu obcí o výstavbu sociálního bydlení byl nedostatek vhodných pozemků (zejména ve městech, kde se pod pravcovou vládou prodaly byty za nízké ceny) a odpor obyvatel k zahušťování měst i přijímání nových obyvatel ze sociálně slabých skupin. Další příčinou bylo také snížení subvencí pro obce na výstavbu domů a jejich neochota si brát půjčky.
5. Dobrým krokem bylo vytvoření Státního fondu rozvoje bydlení, který zajistil obcím půjčky kombinovatelné se subvencemi i výhodné dlouhodobé půjčky pro jiné subjekty.
6. Na Slovensku chybějí neziskové organizace nabízející dostupné bydlení, jaké existují v zahraničí. O družstvech vládnou předsudky z dob komunismu, kdy se významně podílela na stavbách nemovitostí a často byla spojena s korupcí.

2.5 Rakousko (autor: Milan Ftáčnik)

Rakouská bytová politika je úspěšná navzdory tomu, že čelí podobným překážkám jako v jiných zemích. Řídí se celostátní legislativou, financování a realizaci zajišťují jednotlivé spolkové země. Je prosazována univerzální bytová politika s objektově orientovanými subvencemi a silným nájemním sektorem. Sociální bydlení se zaměřuje na nízko- i středněpříjmové skupiny obyvatel. Rakousko má druhý nejvyšší podíl sociálního bydlení v EU – celých 24 %. Nazývá se „dotované bydlení“, je nabízeno za cenu nižší než tržní, ale dost vysokou na to, aby konkurovalo soukromému nájemnímu sektoru. Dotované bydlení pak také soukromý trh ovlivňuje: například zabránilo velkému navýšení cen domů před finanční krizí i následnému cenovému pádu.

Důležitou součástí rakouské bytové politiky jsou bytová družstva s omezeným ziskem (BDOZ), regulovaná speciálním zákonem. Jde o 185 bytových družstev, soukromých i veřejnoprávních společností s ručením omezeným, které spravují 923 000 bytových jednotek, tj. 20 % všech nemovitostí k bydlení v roce 2017. BDOZ také každoročně staví 14 000–16 000 nových bytových jednotek. Od roku 1994 jich většina vzniká pro nájemní bydlení, často i s právem následné koupě, kdy nájemník zaplatí 10 % nákladů na stavbu. BDOZ se rovněž podílí na stavebních inovacích, například při tvorbě energetických standardů pro novostavby nebo modernizované domy. Přispívají tak k plnění klimatických cílů i udržitelnosti bytového sektoru.

Finanční podpora dotovaného bydlení ze strany orgánů veřejné moci je za posledních třicet let v Rakousku poměrně stabilní. Subvence ve formě dotované půjčky, zvýhodněných úroků, ročních grantů apod. obvykle pokrývají 30–40 % stavebních nákladů. Když to které BDOZ využívá těchto subvencí, musí pak nemovitost pronajímat maximálně za cenu nastavenou zákonem. Nějaká forma subvence je přitom využita až u 80 % nových staveb tohoto typu.

Skupiny obyvatel s nejnižšími příjmy si navíc mohou požádat o příspěvky na bydlení od státu. Ty lze využívat nejen na nemovitosti postavené s pomocí subvencí a pronajaté za nižší cenu, ale i na komerční nájmy. O tyto příspěvky však žádá jen 7 % rakouských domácností. V průměru totiž rakouské domácnosti utratí pouze 22 % příjmů za bydlení. Nejvyšší podíl dotovaného bydlení v zemi mají Vídeň (43 % všech obydlí) a Linec (54 %).

Nájemní trh v Rakousku je vysoce regulovaný. Nájemné v subvencovaných domech je stanoveno podle nákladů na stavbu, pozemek, údržbu a správu u konkrétní nemovitosti – nejsou rozprostřeny mezi všechny druhy vlastněné nemovitosti jako v jiných zemích. I rakouská města se ovšem potýkají s rostoucími cenami pozemků, což brání BDOZ ve výstavbě domů za dostupnou cenu. Vídeň proto zavedla nový typ využívání pozemků, subvencované bydlení a tzv. chytré byty.

Nejlepší praxe

1) Kategorie subvencovaného bydlení

V reakci na rostoucí ceny pozemků ve městě zavedlo vedení Vídně od března 2019 kategorii subvencovaného bydlení – při změně užívání pozemku musí být třetina podlahové plochy všech postavených domů určena pro sociální bydlení. Cílem bylo zastavit růst nákladů na dotované bydlení a udržet je cenově dostupné i bez nutnosti spekulace s prodávajícím. Systém ochlazuje přehřátý trh s pozemky a podporuje dostupné bydlení jako základní právo pro všechny občany.

2) Chytré byty

Od roku 2012 musí být třetina všech nových sociálních bytů ve Vídni „chytrých“ – takové byty mají nárok na vyšší podíl subvencí na metr čtvereční, a vyžadují tak menší základní vklad nájemníka, zato mají menší podlahovou plochu a jsou ekonomičtěji vybavené. Měsíční nájemné je speciálně vypočítáno tak, aby nepřesáhlo výši nájemného v obecních bytech a bylo cenově dostupné. Chytré byty jsou určeny primárně mladým rodinám, párům, rodinám s jedním rodičem, samostatně žijícím lidem i lidem nad 65 let vyžadujícím péči nebo s omezenou schopností pohybu, kteří bydlí v domě bez výtahu. Jinak jsou u nich podmínky podobné těm pro přijetí do obecních bytů. Chytré byty jsou nejoblíbenější formou subvencovaného bydlení ve Vídni.

3) BDOZ jako hlavní nástroj dostupného bydlení

Systém bytových družstev s omezeným ziskem vychází ze státní legislativy a jeho kontrolu zajišťuje zastřešující družstvo i vlády spolkových zemí. Družstva získávají úlevy na daních z příjmu a snadný přístup k subvencím. Nájemné u jimi nabízených bytů se odvíjí od nákladů na výstavbu a limitů podle subvenčního schématu a má dlouhodobou platnost. BDOZ mohou generovat zisk, ale musí ho investovat do nákupu dalších pozemků, renovace nebo nové výstavby, jen 2 % mohou být rozdělena společníkům. Nájemníci, kteří složí základní vklad, mají po pěti letech právo na koupi nemovitosti. Na BDOZ se často nahlíží jako na prodlouženou ruku státní bytové politiky. Fungují na soukromém trhu, ale jsou ovlivněna veřejnými orgány. Důležitou roli v nich hraje zastřešující organizace, jež dohlíží na jednotlivá družstva, reprezentuje jejich zájmy v legislativním procesu a upevňuje jejich důvěryhodnost.

4) Financování subvencovaného bydlení

Zatímco v některých zemích došlo na trhu s bydlením k nárůstu subvencí na straně poptávky, které vedou k růstu cen, v Rakousku nadále převažují subvence nabídkové.³ Hlavní formu podpory bydlení představují výhodné a dlouhodobé vládní půjčky. Využívají jich zejména BDOZ pro nabídku sociálního bydlení. Mohou je ale získat i komerční developři, obce a soukromníci, kteří pak musejí dotovanou nemovitost pronajímat za nižší než stanovenou maximální cenu alespoň po dobu splácení půjčky. Většina novostaveb tyto půjčky využívá, což představuje vysoké náklady pro veřejný rozpočet. Ten čerpá zdroje z návratnosti půjček a rozpočtů spolkových zemí financovaných zejména výběrem daní z příjmu. Nabídková převaha subvencí má příznivý vliv na ceny bydlení. Nicméně rostoucí poptávka po cenově dostupném bydlení a větší tržní orientace středopravicových vlád v některých spolkových zemích vedla k nižšímu veřejnému financování této oblasti.

5) Systém regulovaného nájemného

Nájemné je v Rakousku regulováno zvláštním zákonem. Ten chrání nájemníka před vystěhováním bez varování ze strany pronajímatele, stanovuje minimální délku platnosti nájemní smlouvy a regulované nájemné. Jeho výše se odvíjí od stáří nemovitosti, hodnoty pozemku, lokality stavby, velikosti bytu i příplatků například za výtah nebo druhou koupelnu. To se však vztahuje jen na staré nemovitosti a netýká se to nových staveb, adaptovaných půdní prostor ani bytů o ploše větší než 130 m². I ty by ale měly výši nájemného nastavit „spravedlivě“, což kontrolují orgány veřejné správy. Zcela neomezené nájemné se týká jen komerčních nemovitostí a rezidenčních staveb postavených po roce 1968. Středopravicová vláda ovšem nyní tlačí na zvednutí horního limitu nájemného a přiblížení se tržnímu systému.

6) Energetické standardy v novostavbách a renovace sociálního bydlení

BDOZ inovují budovy včetně zajištění energetických standardů, a přispívají tak k plnění klimatických cílů. Postupem času se výrazně zvýšila kvalita nabízeného bydlení a snížila se jeho energetická náročnost. Vyměňují se topné systémy, střechy, okna atd. Subvence na renovace však postupem času klesají. Klimatické cíle v oblasti bydlení jsou poměrně odvážné a kvůli snižující se finanční podpoře se naplňují pomaleji. Kvalita bydlení roste, ale její přínos ve snižování emisí je nižší, než bylo zamýšleno.



³ Cílem poskytování takové subvence je zvýšení nabídky bytů, podpora výstavby a snížení investičních nákladů bydlení.

Poučení

1. Rakousko má silně regulovaný a na úhradě nákladů založený trh jak se sociálním, tak se soukromým nájemním bydlením. Sociální bydlení cílí na nízko- i středněpříjmové skupiny.
2. Klíčovou roli v cenové dostupnosti bydlení hrají BDOZ. Zatímco celkově se trh s nájemním bydlením za posledních 40 let příliš nezměnil, bydlení nabízené družstvy rostlo a země nadále významně podporuje sociální bydlení. Tento sektor je největší a nejdůležitější ve Vídni a dalších velkých městech.
3. Nájemné nastavené podle nákladů vydaných na výstavbu a údržbu bydlení zajišťuje udržitelnost – bydlení nabízené rakouskými BDOZ je proto často lepší kvality a lépe udržované než to v komerčním nájmu.
4. Rakouský systém podporuje inkluzi a sociální míšení. Ve Vídni jsou sociální byty rozloženy do všech čtvrtí, což brání koncentraci menšinových skupin na jednom místě.
5. Sektor sociálního bydlení je v Rakousku ekonomicky i sociálně odolný. Funguje jako nárazník obrátů v cenách bydlení, a oslabuje tak výkyvy cyklů trhu s nemovitostmi.
6. Současnou výzvou je zvyšující se poptávka po sociálním a cenově dostupném bydlení. Ta přerostla nabídku vlivem horší ekonomické situace, růstu nezaměstnanosti a stagnující či klesající úrovně příjmů domácností se středními nebo nízkými příjmy. Narůstá trend částečných úvazků, nejistých forem zaměstnání a počet zranitelnějších typů domácností jako těch s jediným rodičem.
7. Další výzvou je růst cen bydlení od roku 2007, jenž snižuje přístup k cenově dostupnému a dlouhodobému bydlení pro domácnosti s omezenými prostředky a další zranitelné skupiny. Noví zájemci o bydlení se setkávají s daleko vyššími cenami nájmu a méně jistými nájemními smlouvami než ti, kteří využívají dlouhodobých podmínek nastavených ve vzdálenější minulosti. Důvodem je nafouknutý trh se soukromými nájemními byty, nárůst rozdílů mezi segmenty trhu (regulované nájemné u starých budov vs. tržní u novostaveb) i nedostatek bytů horší kvality po renovacích.
8. Růst stavebních nákladů a cen pozemků tlačí vzhůru také ceny sociálního bydlení. Kvůli tomu se zvyšuje potřeba poptávkových subvencí, jako jsou příspěvky na bydlení. Roste velikost základních vkladů nájemníků, což i přes širokou nabídku půjček může značně omezit dostupnost sociálního bydlení.
9. Hlavní výzvou do budoucna je zaměřit se více na potřeby nízkopříjmových a zranitelných skupin a současně zachovat udržitelný, vícezdrojový a kulturně pestrý trh s realitami. To by měl být postupný a opatrný proces. Je třeba, aby již stojící domy začaly hrát větší roli než nové stavby a aby obce více řešily problém nedostatku pozemků pro výstavbu. Otevřenou otázkou zůstává, jak moc by se bytové politiky měly účastnit stát a trh.

2.6 Lotyšsko/Pobaltské státy (autorka: Līga Rasnača)

Pobaltské státy mají v oblasti bytové politiky některé společné problémy, ale existující mezi nimi také jisté rozdílné tendence. Společným faktorem je sovětská minulost a její dopad na nabídku bydlení ve velkých bytových domech ze šedesátých až osmdesátých let. Jejich obyvatelé jsou převážně

i majiteli bytů, při rychlé privatizaci v devadesátých letech však nebyla dořešena správa těchto komplexů. Ta tedy spadá do kompetence všech vlastníků, mezi kterými je však těžké najít shodu i čas k odstranění problémů. S tím je spojena nízká energetická efektivita domů i kvalita bydlení, nedostatek bezpečnosti a ohledu na potřeby různých sociodemografických skupin obyvatel. Bytová politika je v pobaltských státech v pravomoci různých ministerstev. Ta zdůrazňují potřebu energetické efektivity a hospodárnosti, menší akcent je kladen na environmentální a sociální aspekty.

Estonské ministerstvo obchodu a komunikace má za cíl udržitelnou péči o nemovitosti k bydlení a obecně dostupnost, kvalitu a udržitelnost bydlení. Prostřednictvím právních úprav, spolupráce se zastřešujícími organizacemi a podpůrných opatření se snaží o nastolení takových podmínek na trhu s bydlením, aby mohli nájemci i majitelé řešit problémy co možná nezávisle. Za implementaci politiky ručí centrální vláda i místní zastupitelstva. Podle dat Eurostatu je právě estonská bytová politika v Pobaltí tou nejúspěšnější. Míra předražení cen bytů zde činí 2 %, zatímco v Litvě 5,6 % a v Lotyšsku 9,6 %. Evropský průměr je přitom 4 %. Také stupeň přeplněnosti obydlí je v Estonsku menší.

V Lotyšsku směřuje ministerstvo hospodářství k podpoře kvality a dostupnosti bydlení. Zákon o správě rezidenčních domů z roku 2009 staví na principech kontinuity, výběru správných metod, zachování a vylepšování okolí domů, ochraně bezpečí a zdraví obyvatel a udržování kvality domů. Důraz je kladen na otázku správy a kvality bydlení, ne na jeho sociální udržitelnost a cenovou dostupnost. Podle OECD má Lotyšsko dlouhodobě málo kvalitního bydlení, v přeplněnosti obydlí a nedostatku splachovacích toalet má nejhorší výsledky v rámci celé EU. Organizace proto zemi doporučila nové definování cílů bytové politiky i cílových skupin a rozvoj a sledování rámce pro dlouhodobé a dostupné financování nového bydlení i údržbu nemovitostí prostřednictvím půjček.

V Litvě řídí bytovou politiku ministerstvo životního prostředí. Statistiky ji řadí mezi kladné indikátory Estonska a záporné v Lotyšsku. Problémy sociální politiky jsou prohlubovány neoliberalním *laissez-faire* přístupem. Pro dosažení udržitelného řešení je potřebná účast orgánů veřejné moci a zodpovědné vlády. Na příspěvky na bydlení dosáhne jen malá část společnosti, většina žije v oblasti bydlení deprivovaná.

Nejlepší praxe

1) Renovace velkých bytových domů v Lotyšsku

Do úprav domů jsou zapojeni i jejich obyvatelé. Renovace jsou financovány Evropským fondem pro regionální rozvoj (max. z 50 %), státem, lokálními vládami i ze soukromých prostředků obyvatel (min. z 50 %). Roli hraje také státní agentura ALTUM, která zajišťuje půjčky pro projekty zlepšující energetickou efektivitu. Státní podpora má podnítit renovační proces, obce jej pak organizují a kontrolují výslednou kvalitu. Hlavním cílem programu je zlepšení energetické účinnosti v souladu s klimatickými cíli. Důležitá je také udržitelná sociální dimenze. Program kombinuje tlak na státní podporu bydlení a motivaci obyvatel budovy udržovat.

2) Skupinové bydlení

Tato sociální služba poskytuje bydlení malým skupinám nejčastěji dospělých lidí s postižením nebo sociálním znevýhodněním, kteří nemohou žít sami. Může probíhat v bytových domech nebo speciálně postavených či zrenovovaných nemovitostech, kde účastníci žijí jako ve společné domácnosti, v případě potřeby s dohledem a péčí. V Lotyšsku bylo v roce 2020

takových domů 14 a plán je mít jich 54 do roku 2024. Systém nabízí přechod mezi institucionální péčí a nezávislým životem – umožňuje potřebným lidem žít nezávisle na rodině a integrovat se do komunity.

3) Program záruky bydlení pro rodiny

Cílem tohoto lotyšského programu je zajistit státní podporu při koupi nebo stavbě nemovitosti k bydlení pro rodiny s dětmi až do 23 let věku, a snížit tak výši jistiny pro získání hypotéky. Záruka platí pro náklady do výše 200 000 eur, pokrývá procento jistiny podle počtu dětí a trvá deset let. Implementaci zajišťuje státní agentura ALTUM. Program má pozitivní vliv na cenovou dostupnost bydlení i blahobyt rodin s dětmi. Nevýhodou je výhradně účast těch rodin, které dosáhnou na hypotéku, což je v Rize možné jen pro lidi s nadprůměrnými příjmy.

Poučení

1. Bytová politika musí být jednou z prioritních oblastí politické agendy. Dosavadní data v Lotyšsku ukazují na silnou deprivaci v oblasti bydlení, na přeplnění a nízkou kvalitu bytů.
2. U zranitelných skupin v Lotyšsku převažuje vlivem neoliberální bytové politiky nejistota. Nerovnosti navíc mohou být prohlubovány nevhodnými opatřeními, zejména ze strany centrální vlády.
3. Bytová politika v Lotyšsku se zaměřuje jen na část společnosti. Střední třída padá do bytové pasti – lidé nechtějí bydlet ve špatných podmínkách, ale bez podpory státu je nemohou zlepšit.
4. Podfinancování je v lotyšské bytové politice problém jak na národní, tak na lokální úrovni. Tamní politikové řeší cenově dostupné bydlení pouze pro část obyvatelstva: nevztahuje se to kupříkladu na lidi s příjmy nad hranici chudoby, ale nedostatečnými pro zajištění bydlení.
5. Bytová politika také odráží regionální rozdíly – u levnějších nemovitostí v odlehlejších oblastech nemají banky zájem poskytovat půjčky.
6. Kvůli špatné bytové politice se téměř třetina populace v Lotyšsku cítí finančně ohrožena i přes relativně nízké náklady na bydlení.
7. Bytová politika ve všech pobaltských státech se soustředí na renovaci velkých bytových domů ze sovětských dob, což je příliš úzké zaměření.
8. Je třeba pokračovat v rozšiřování nových iniciativ v bytové politice (skupinové bydlení, renovace velkých budov, zlepšování energetické efektivity a podpora mladých rodin).
9. Aktivní účast obyvatel nemovitostí zvyšuje jejich společenskou odpovědnost. Spolupráce různých skupin a jednotlivců tvoří základ pro shodu na renovaci velkých bytových domů. Pomoci by mohlo i zapojení sociologů.
10. Společná správa velkých bytových domů je problematická, chybí praktické informace pro její řízení. Existují však i pozitivní příklady sdružení rezidentů, kteří se jí se zdarem chopili. Úspěšné příklady je třeba sdílet a pro správu zajistit profesionální vedení.
11. Decentralizace je silnou a zároveň slabou stránkou skupinového bydlení. Vyžaduje spolupráci mezi nevládními organizacemi, ministerstvem sociálních věcí a lokálními úřady.

3. SHRNUÍ POUČENÍ A DOPORUČENÍ V OBLASTI BYTOVÉ POLITIKY NAPŘÍČ STÁTY

3.1 Společné znaky a problémy národních bytových politik

A) Urbanizace a cenová dostupnost

Nedostatečná cenová dostupnost bydlení, způsobená i rostoucí mírou urbanizace, představuje problém ve všech studovaných státech s výjimkou Estonska.

Nejlepší praxí při řešení tohoto problému je:

- vytváření funkčních typů držby nemovitostí k bydlení, jako je sdílené a dočasné vlastnictví v Katalánsku, a užívání těch existujících, jako je zprostředkované vlastnictví v Nizozemsku a UK nebo regulované nájemné v Rakousku a Nizozemsku;
- prohlášení bydlení za subjektivní právo, jehož nedodržování bude soudně řešeno – takové nastavení platí třeba ve španělském Baskicku. Většina evropských zemí zahrnuje právo na bydlení do vládních strategií, někdy však ztrácí prioritu a bývá zastíněno ekonomikou a jinými oblastmi;
- podpora vzniku „smíšených komunit“, které kombinují sociální a soukromé nájemní bydlení, a působí tak proti stigmatizaci a vzniku ghett. Příkladem je britský § 106 umožňující tvorbu cenově dostupného bydlení i v dražších oblastech;
- intervence orgánů veřejné moci například přes partnerství veřejného a soukromého sektoru (viz nejlepší praxe UK), financování bydlení formou subvencí nabídky (Rakousko), Státní fond rozvoje bydlení poskytující půjčky (Slovensko), koncept chytrých bytů (Rakousko) nebo programy garantující bydlení pro rodiny (Lotyšsko).

Ke zmírnění negativních dopadů urbanizace je zásadní správná organizace území. Nedostatečně konzistentní a efektivní politika územní koheze a rovných příležitostí byla zaznamenána ve Španělsku. Naproti tomu kupříkladu webová stránka *WoningNet* v Nizozemsku představuje nástroj, který územní kohezi podporuje. S problémem rostoucích cen ve velkých městech se třeba Vídeň vyrovnává prostřednictvím subvencovaného bydlení. Dalšími přidruženými problémy jsou procesy gentrifikace (zejména ve Španělsku a Nizozemsku) a turistifikace (ve Španělsku, Nizozemsku a Lotyšsku).

B) Sociální nájemní bydlení

Podíl nájemního bydlení se ve studovaných zemích výrazně liší. Zatímco například v Nizozemsku představuje kolem 30 % všech nemovitostí k bydlení, ve Španělsku jde jen o 3 %. Tento podíl zvyšuje dobré fungování bytových družstev. Problém naopak představuje nedostatečná kapacita obecního bydlení, například na Slovensku.

C) Deprivace v oblasti bydlení

Téměř všechny zkoumané země se vyznačují nějakou formou deprivace, jež souvisí s nedostatečnou kvalitou a množstvím nemovitostí k bydlení. Zatímco ve Španělsku, Nizozemsku a UK je jejich nabídka nadprůměrná, Rakousko a Slovensko je podle měřítek Eurostatu pod průměrem (podle průměru EU-28). Nejlepší praxí v této oblasti jsou nizozemský projekt

Energiesprong, Státní fond rozvoje bydlení (Slovensko), energetické standardy v novostavbách a renovace sociálního bydlení (Rakousko), renovace velkých bytových domů (Lotyšsko) a skupinové bydlení (Lotyšsko).

Další problémy se pak vyskytovaly jen u některých zemí: správa bydlení v pobaltských státech, nesoudržná bytová politika ve Španělsku, problémy imigrace, uprchlíků a Romů v Nizozemsku, Rakousku a na Slovensku, bezdomovectví ve Španělsku, Nizozemsku, UK a Lotyšsku.

3.2 Sada doporučení a akčních bodů k víceúrovňové politice

Lokální/obecní úroveň:

- analýza dostupných dat a zpracování bytového plánu na podporu, výstavbu či nabývání nového sociálního a cenově dostupného bydlení s ohledem na potřeby místního obyvatelstva,
- spolupráce se všemi zapojenými skupinami,
- povinné plánování a zahrnutí kvót na cenově dostupné bydlení u nových staveb,
- zvýšení rozlohy pozemků vhodných pro vznik cenově dostupného bydlení,
- kombinace projektů k dosažení energetické efektivity staveb,
- ochrana proti vystěhování v důsledku navýšení nájemného po renovaci prostřednictvím úspor za efektivnější energie a zavedení opatření proti vystěhování obecně,
- účast na rozhodování pro obyvatele nemovitostí,
- dodatečné sociální služby v oblasti bydlení pro ty nejpotřebnější,
- zapojení nízko- i středněpříjmových skupin a zacílení k sociálnímu mixu.

Regionální/národní úroveň:

- vyhodnocení a uzpůsobení bytové politiky a strategie s univerzálním přístupem pro různé úrovně příjmů, rodiny a jiné zranitelné skupiny,
- koordinace víceúrovňových opatření, aby nedocházelo například k růstu cen domů kvůli urbanizaci,
- uznání práva na bydlení jako subjektivního práva,
- diverzita v řešení otázky bydlení,
- politika územní soudržnosti a minimalizace potřeby obyvatel bydlet pouze ve velkých městech,
- využití regionálních/národních nástrojů městského plánování k zajištění minimálního množství sociálního a cenově dostupného bydlení,
- rámec pro rozvoj bytových družstev jako nástroje k vytváření cenově dostupnějšího a sociálnějšího bydlení,
- dostatečný díl hrubého domácího produktu k financování bytových politik,
- speciální finanční podpora pro zvýšení udržitelnosti bydlení,
- vznik pracovišť pro shromažďování a analýzu dat spojených s bydlením, výzkumných a výukových center.

Úroveň EU:

- integrovaná strategie pro bydlení Evropské komise s cílem zlepšit soudržnost politik EU a iniciativ ovlivňujících bydlení,
- přístup zákonodárců k plošným datům, například prostřednictvím Eurostatu,

- lepší a kombinované využití lokálních, národních a evropských finančních zdrojů na podporu sociálního, cenově dostupného a udržitelného bydlení, zejména v městských oblastech,
- rozšíření a ujasnění práva na cenově dostupné bydlení ustanoveného Evropským pilířem sociálních práv jako právo pro všechny,
- lepší rámcové podmínky pro dostupné a udržitelné bydlení díky tzv. evropskému semestru,
- peněžní prostředky vložené do cenově dostupného a udržitelného bydlení jako klíčová investice, podobný přístup i k reformě státní pomoci,
- nové nastavení sítě národních kontaktních míst bytové politiky tak, aby byl zajištěn mechanismus výměny informací a znalostí,
- větší výzkum Evropské komise v oblasti vlivu financionalizace na trhy s bydlením a lepší právní rámec a mechanismy k jeho prosazování pro krátkodobé prázdninové nájemní platformy jako reakce na turistifikaci a zkreslování dat,
- vyšší koordinace EU a organizací v oblasti bydlení, jako je Eurocities nebo Rada evropských obcí a regionů (CEMR), za účelem vytvoření pevné a specializované sítě spolupráce.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

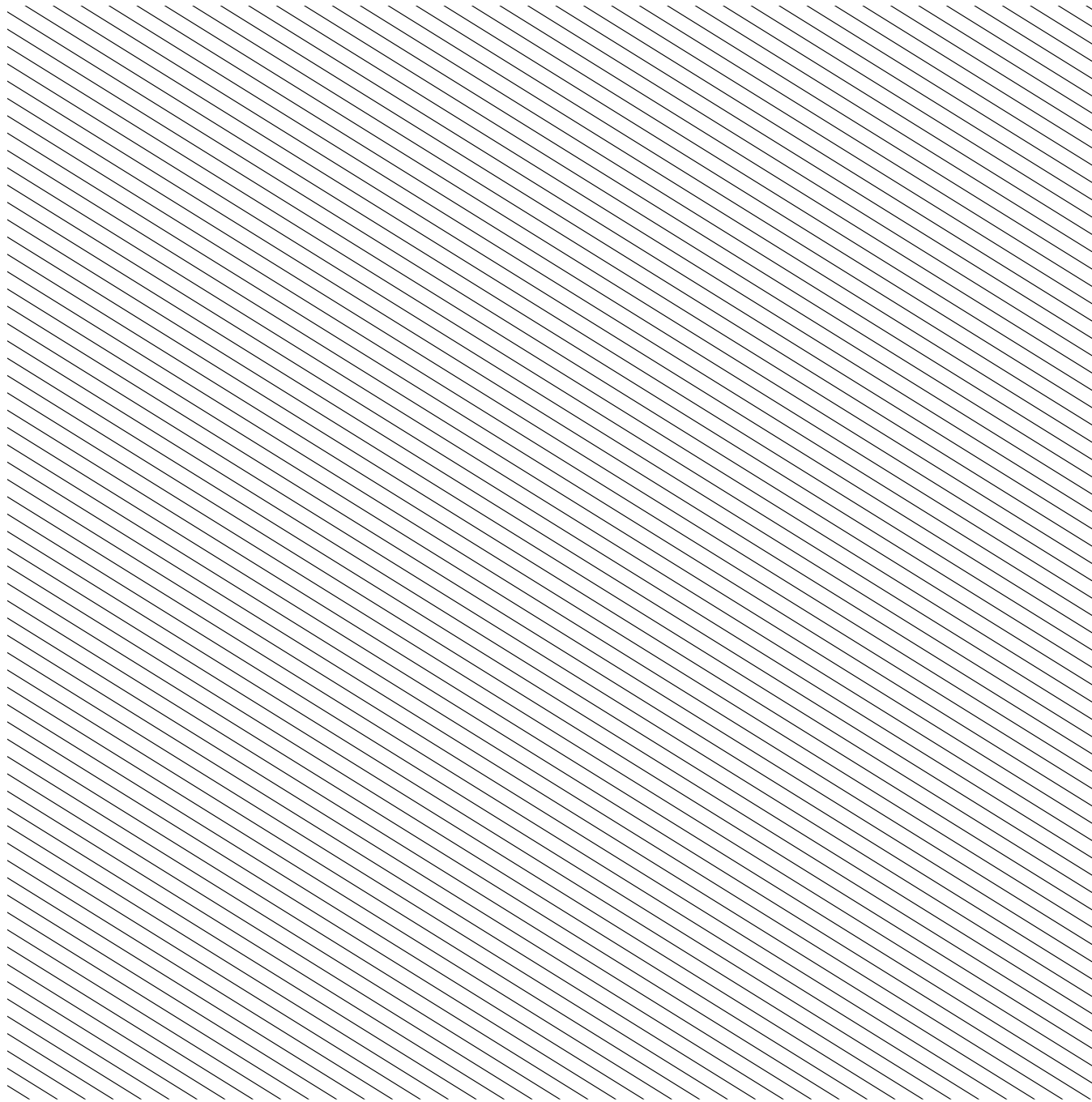
- Amann, W. – Mundt, A. (2005). *The Austrian system of social housing finance*. On-line na https://www.researchgate.net/profile/Wolfgang-Amann/publication/37390965_The_Austrian_System_of_Social_Housing_Finance/links/54d8ccb00cf2970e4e795559/The-Austrian-System-of-Social-Housing-Finance.pdf.
- Amann, W. – Struber, C., eds. (2019). *Osterreichischer Wohnhandbuch 2019*. Innsbruck: Studienverlag.
- Arthurson, K. – Jacobs, K. (2003). *Social exclusion and housing*. AHURI Final Report No. 51.
- Bauer, S., ed. (2018). *Policy guidelines for affordable housing in European cities*. Urban Agenda for the EU. City of Vienna – Wiener Wohnen. On-line na https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/policy_guidelines_for_affordable_housing_2018.pdf.
- Boelhouwer, P. (2019). The housing market in the Netherlands as a driver for social inequalities: proposals for reform. In: *International Journal of Housing Policy*. On-line na <https://10.1080/19491247.2019.1663056>.
- Burrows, R. – Knowles, C. (2019). The 'HAVES' and the 'HAVE YACHTS': Socio spatial struggles in London between the 'merely wealthy' and the 'super-rich'. In: *Cultural Politics* 15 (1), s. 72–87.
- Cahill, N. (2014). Financing of social housing in selected European countries. In: *NESC Secretariat Papers*, Paper No. 11.
- Czischke, D. – van Bortel, G. (2018). An exploration of concepts and policies on affordable housing in England, Italy, Poland and the Netherlands. In: *Journal of Housing and the Built Environment*. On-line na <https://doi.org/10.1007/s10901-018-9598-1>.
- Elsinga, M. et al. (2020). Toward sustainable and inclusive housing: underpinning housing policy as design for values. In: *Sustainability* 12 (5), s. 1–15.
- Elsinga, M. G. – Haffner, M. E. A. (2020). How the European Commission affected social rental housing in the Netherlands and Germany. In: K. B. Anacker – M. T. Nguyen – D. P. Varady, eds. *The Routledge Handbook of Housing Policy and Planning*. New York – London: Routledge, s. 220–227.
- Elsinga, M. – Hoekstra, J. – Dol, K. (2015). Financial implications of affordable home ownership products: four Dutch products in international perspective. In: *Journal of Housing and the Built Environment* 30, s. 237–255.
- European Commission (2019). *Employment and social developments in Europe 2019 sustainable growth for all: choices for the future of social Europe*, Directorate-General for Employment, Social Affairs and Inclusion. On-line na <https://ec.europa.eu/social/main.jsp?catId=738&langId=en&pubId=8219>.
- European Economic and Social Committee (2020). *Universal access to housing that is decent, sustainable and affordable over the long term (own-initiative opinion)*. On-line na <https://www.eesc.europa.eu/en/our-work/opinions-information-reports/opinions/universal-access-housing-decent-sustainable-and-affordable-over-long-term>.
- European Investment Bank (2019). *Social and affordable housing with the EIB. Advanced finance for a basic need*. On-line na https://www.eib.org/attachments/thematic/social_and_affordable_housing_en.pdf.
- Florida, R. (2002). *The rise of the creative class*. New York: Basic Books.
- Florida, R. (2017). *The new urban crisis*. New York: Basic Books.
- Fransen, L. – del Bufalo, G. – Reviglio, E. (2018). *Boosting investment in social infrastructure in Europe. Report of the High-Level Task Force on Investing in Social Infrastructure in Europe*. Discussion Paper 074.

- Ghekiere, L. (2008). Le développement du logement social dans l'Union européenne. In: *Recherches et Previsions* 94, s. 21–34.
- Guillen-Navarro, N. A. (2010). *La vivienda social en Inglaterra*. Barcelona: Atelier Libros Juridicos.
- Gyourko, J. – Mayer, C. – Sinai, T. (2013). Superstar cities. In: *American Economic Journal: Economic Policy* 5 (4), s. 167–199.
- Haffner, M. E. A. (2019). Pathways of Dutch and German social renting. In: S. Tsenkova, ed. *Housing Partnerships, Cities, Policy and Planning*. Research Series. Calgary: University of Calgary, s. 61–74.
- Haffner, M. E. A. et al. (2009). *Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries?* Housing and Urban Policy Studies 33. On-line na file:///C:/Users/J110BB~1/AppData/Local/Temp/HUPS033_CS4web.pdf.
- Haffner, M. E. A. – Hulse, K. (2019). A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability. In: *International Journal of Urban Sciences*. On-line na <https://doi.org/10.1080/12265934.2019.1687320>.
- Haffner, M. E. A. – Van der Veen, M. – Bounjough, H. (2014). *TENLAW: Tenancy law and housing policy in multi-level Europe. National report for the Netherlands*. Bremen: Zerp.
- Heywood, A. (2016). *Investing in affordable housing: an analysis of the affordable housing sector*. The Housing Finance Corporation.
- Hoekstra, J. (2017). Reregulation and residualization in Dutch social housing: a critical evaluation of new policies. In: *Critical Housing Analysis* 4 (1), s. 31–39.
- Housing Europe (2019). *The state of housing in the EU 2019*. On-line na <https://www.housingeurope.eu/resource-1323/the-state-of-housing-in-the-eu-2019>.
- Housing Partnership of the Urban Agenda for the EU (2018). *The Housing Partnership Action Plan*. On-line na https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/final_action_plan_euua_housing_partnership_december_2018_1.pdf.
- Housing Solutions Platform (2019). *50 out-of-the-box housing solutions to homelessness and housing exclusion*. On-line na https://99536665-f232-4d42-aa6c-b165414b34b8.filesusr.com/ugd/bcd9b3_a65c4a5b4a6443619a0edda6edfd198e.pdf.
- Huisman, C. J. (2016). Temporary tenancies in the Netherlands: from pragmatic policy instrument to structural housing market reform. In: *International Journal of Housing Policy* 16 (3), s. 409–422.
- Hulse, K. – Burke, T. – Ralston, L. – Stone, W. (2010). *The benefits and risks of home ownership for low-moderate income households*. AHURI Final Report No. 154. Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute.
- Jordan, M. (2018). The British assured shorthold tenancy in a European context: extremity of tenancy law on the fringes of Europe. In: C. U. Schmid, ed. *Tenancy Law and Housing Policy in Europe. Towards Regulatory Equilibrium*. Cheltenham – Northampton: Edward Elgar Publishing Limited, s. 239–259.
- Kemeny, J. (1995). *From public housing to the social market: rental policy strategies in comparative perspective*. London: Routledge.
- Kemp, P. (2015). Private renting after the global financial crisis. In: *Housing Studies* 30 (4), s. 601–608.
- Kenna, P. et al. (2016). *Pilot project – promoting protection of the right to housing – homelessness prevention in the context of evictions*. European Commission-Directorate-General for Employment, Social Affairs and Inclusion, Publications Office of the European Union.
- Kholodilin, K. (2020). Housing policies worldwide during coronavirus crisis: challenges and solutions. In: *DIW Focus* 2. Berlin: DIW.
- Krapp, M.-Ch. et al. (2020). *Housing policies in the European Union (conference version)*. Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU) – Technical University Darmstadt (TUD). On-line na <https://www.die-wohnraumoffensive.de/filead->

- min/user_upload/aktivitaeten/veranstaltungen/Housing-Policies-in-Europe_Conference-Version.pdf.
- Lambeck Llop, N. (2020). *Propuesta de un modelo de provision y gestion de vivienda social en clave europea*, disertační práce, nepublikováno.
- Lees, L. (2003). Super-gentrification: the case of Brooklyn Heights, New York city. In: *Urban Studies* 40 (12), s. 2487–2509.
- Lefebvre, H. (1968). *Le droit a la Ville*. Paris: Anthropos.
- London Green Belt Council (2019). *Further serious loss of London's green belt. 'Safe under us?' – two years on*. On-line na https://www.london.gov.uk/sites/default/files/ad_113_further_serious_loss_of_londons_green_belt_-_final.pdf.
- Marine, S. B. – Wagner, R. – Nicolazzo, Z. (2019). Student affairs professionals' roles in advancing gender inclusive housing: discourses of dominance and resistance. In: *Journal of Diversity in Higher Education* 12 (3), s. 219–229.
- Marquardt, S. – Glaser, D. (2020). How much state and how much market? Comparing social housing in Berlin and Vienna. In: *German Politics*, s. 1–20. On-line na <https://doi.org/10.1080/09644008.2020.1771696>.
- Ministerio de Fomento – DG de Arquitectura – Vivienda y Suelo (2018). *Observatorio de Vivienda y Suelo. Boletín especial, Alquiler Residencial*. On-line na <https://apps.fomento.gob.es/CVP/handlers/pdfhandler.ashx?idpub=BAW056>.
- Ministry of Housing, Communities and Local Government (2019). *Affordable housing supply: April 2018 to March 2019 England*. London: Housing Statistical Release.
- Mundt, A. (2018). Privileged, but challenged: the state of social housing in Austria in 2018. In: *Critical Housing Analysis* 5 (1), s. 12–25.
- Nasarre-Aznar, S. (2020). *Los años de la crisis de la Vivienda. De las hipotecas subprime a la Vivienda colaborativa*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- Nasarre-Aznar, S. – Caballe-Fabra, G. (2018). El impacto social de la investigación en materia de vivienda: el caso de la Catedra UNESCO de vivienda de la Universidad Rovira i Virgili. In: *Revista Internacional de las Organizaciones*, No. 21, s. 11–41.
- Nasarre-Aznar, S. – Simon-Moreno, H. (2020). Housing not for all: the lack of universal accessibility to housing in multi-unit buildings in Spain, Sweden and Germany. In: *Journal of Property, Planning and Environmental Law* 12 (1), s. 35–54.
- Nijskens, R. – Lohuis, M. – Hilbers, P. – Heeringa, W., eds. (2019). *Hot property. The housing market in major cities*. Springer, eBook.
- Norris, M. – Carnegie, A. (2015). Sustainability, in habitat for humanity. In: *Housing Review 2015: affordability, livability, sustainability*, s. 43–55.
- OECD (2019). *Indicator PH1.2 Housing policy objectives and obstacles*, indicators on public policies towards affordable housing. On-line na www.oecd.org/social/affordable-housing-database/housing-policies/.
- OECD (2019). *Indicator PH4.3. Key characteristics of social rental housing*. On-line na <https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/housing-policies.htm>.
- OECD (2019). *Under pressure: the squeezed middle class*. Paris: OECD Publishing. On-line na <https://doi.org/10.1787/689afed1-en>.
- Orji, P. – Sparkes, P. (2014). *National report for England and Wales*. TENLAW Project: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-Level Europe. On-line na www.uni-bremen.de/jura/tenlaw-tenancy-law-and-housing-policy-in-multi-level-europe/.
- Oxley, M. (2009). *Financing affordable social housing in Europe*. Nairobi: UN-Habitat.
- Peace, S. – Holland, C., eds. (2001). *Inclusive housing in an ageing society: innovative approaches*, Bristol: Bristol University Press.

- Pittini, A. – Laino E. (2011). *Housing Europe Review 2012. The nuts and bolts of European social housing systems*. Brussels: Cecodhas Housing Europe's Observatory – BSHF.
- Pleace, N. (2011). Immigration and homelessness. In: E. O'Sullivan – V. Busch-Geertsema – D. Quilgars – N. Pleace, eds. *Homelessness Research in Europe*. Brussels: FEANTSA, s. 143–163.
- Preece, J. – Hickman, P. – Pattison, B. (2019). The affordability of 'affordable' housing in England: conditionality and exclusion in a context of welfare reform. *Housing Studies*. On-line na <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1653448>.
- Priemus, H. – Gruis, V. (2011). Social housing and illegal state aid: the agreement between European Commission and Dutch Government. In: *International Journal of Housing Policy* 11 (1), s. 89–104.
- Ratcliff, J. (2019). Tackling London's housing crisis. In: R. Nijskens et al., eds. *Hot Property. The Housing Market in Major Cities*. Springer, e-Book, s. 15–21.
- Rolnik, P. (2014). Place, inhabitation and citizenship: the right to housing and the right to the city in the contemporary urban world. In: *International Journal of Housing Policy* 14 (3), s. 293–300.
- Rosenfeld, O. (2015). *Social Housing in the UNECE Region. Models, Trends and Challenges*. Geneva: United Nations.
- Salvi del Pero, A. – Adema, W. – Ferraro, V. – Frey, V. (2016). Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries. In: *OECD Social, Employment and Migration Working Papers*, No. 176. Paris: OECD Publishing.
- Scanlon, K. (2017). Social housing in England: affordable vs 'Affordable'. In: *Critical Housing Analysis* 4 (1), s. 21–30.
- Scanlon, K. (2019). Partnerships for Affordable Housing in England. In: S. Tsenkova, ed. *Housing Partnerships, Cities, Policy and Planning*. Research Series. Calgary: University of Calgary, s. 87–104.
- Schmid, C. U., ed. (2018). *Tenancy law and housing policy in Europe*. Cheltenham-Northampton: Edward Elgar Publishing.
- Sequera, J. – Nofre, J. (2018). Urban activism and touristification in Southern Europe. Barcelona, Madrid and Lisbon. In: J. Ibrahim – M. Rob, eds. *Contemporary Left-Wing Activism Vol 2: Democracy, Participation and Dissent in a Global Context*. London: Routledge.
- Sobantu, M. (2019). Revisiting gender and housing: housing as seen through the eyes of women in social rental housing in Gauteng, South Africa. In: *Social Work* 56 (1), s. 63–77.
- Stephen Ezennia, I. – Hoskara, S. O. (2019). Methodological weaknesses in the measurement approaches and concept of housing affordability used in housing research: a qualitative study. In: *PLoS ONE* 14 (8). On-line na <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0221246>.
- Stephens, M. (2019). Land value capture through planning and taxation. In: M. Stephens – J. Perry – P. Williams – G. Young, eds. *UK Housing Review 2019*. Coventry: Chartered Institute of Housing, s. 11–18.
- The Foundation Abbe Pierre (2018). *L'Etat du mallogement en France 2018, 23e édition*.
- The Fondation Abbe Pierre – FEANTSA (2018). *Third overview of housing exclusion in Europe*. On-line na <https://www.feantsa.org/en/report/2018/03/21/the-second-overview-of-housing-exclusion-in-europe-2017>.
- The Fondation Abbe Pierre – FEANTSA (2020). *Fifth overview of housing exclusion in Europe*. On-line na <https://www.feantsa.org/en/news/2020/07/23/fifth-overview-of-housing-exclusion-in-europe-2020>.
- The New Urban Agenda* (2016). Adopted at the UN Conference on Housing and Sustainable Urban Development (Habitat III) in Quito, Ecuador. On-line na <https://www.habitat3.org/the-new-urban-agenda>.

- Treija, S. – Bratuškis, U. (2019). Socialist ideals and physical reality: large housing estates in Riga, Latvia. In: D. Hess – T. Tammaru, eds. *Housing Estates in the Baltic Countries*. The Urban Book Series. Springer Open, s. 161–180. On-line na https://doi.org/10.1007/978-3-030-23392-1_8.
- Tsenkova, S. – French, M. (2011). *Affordable land and housing in Europe and North America*. Volume 4. UN-HABITAT.
- UNESCO Housing Chair URV (2018). *La accesibilidad de las viviendas en Espana* (for Fundacion Mutua de Propietarios), nepublikováno; *La accesibilidad de las viviendas en Europa. Comparativa Espana, Alemania y Suecia* (for Fundacion Mutua de Propietarios), nepublikováno.
- Van Der Veer, J. – Schuiling, D. (2013). Economic crisis and regime change in Dutch social housing: the case of Amsterdam. Paper at the *Conference RC43 at home with the housing market*, Amsterdam.
- Van Heerden, S. – Ribeiro Barranco, R. – Lavalle, C., eds. (2020). *Who owns the city? Exploratory research activity on the financialisation of housing in EU cities*. Luxembourg: Publications Office of the European Union.
- Ward, M. – Franz, J. M. – Adkins, B. (2012). Inclusive housing in Australia – a voluntary response. In: J. Nelson, ed. *Proceedings of World Academy of Science, Engineering and Technology (WASET)*. Stockholm: WASET, s. 344–352.
- Whitehead, C. (2014). Social housing in England. In: K. Scanlon – C. Whitehead – M. Fernandez Arrigoitia, eds. *Social Housing in Europe*. Chichester: John Wiley and Sons, s. 105–120.
- Wijburg, G. – Waldron, R. (2020). Financialised privatisation, affordable housing and institutional investment: the case of England. In: *Critical Housing Analysis* 7 (1), s. 114–129.
- World Economic Forum (2019). *Making affordable housing a reality in cities*. Insight Report, Cities, Urban Development and Urban Services Platform in cooperation with PwC.



V EDICI DISKUSNÍ MATERIÁLY K BUDOUCNOSTI ČESKÉ I EVROPSKÉ SPOLEČNOSTI ZATÍM VYŠLO:

1. HEJDUK Radim – SMEJKALOVÁ Kateřina – ŠPIDLA Vladimír, *Budoucnost práce. Oranžová kniha Masarykovy demokratické akademie* (2017).
2. SMEJKALOVÁ Kateřina, *Digitální nádeníci hledají svá práva. Texty o společnosti v časech systémové změny* (2017).
3. ČEPELOVÁ Heda – JAŠUREK Miroslav, *Sociální demokracie hledá nové místo, příběh i tvář. Nizozemské volby 2017* (2018).
4. KOUBEK Jiří, *Volební chování českých velkoměst v historické perspektivě se zaměřením na výsledky levice* (2019).
5. HARATYK Patrik, *Pokrok k přijetí eura ze strany Bulharska, Rumunska a Chorvatska* (2019).
6. *Práce – Solidarita – Lidskost. Nový sociální stát pro novou dobu. Část I: Práce* (2019).
7. KOUBEK Jiří, *Komunální volby 2018. ČSSD a její výsledky v časovém srovnání* (2019).
8. KLAMT Martin, *Bytová politika Mnichova. Strategie a nástroje finančně dostupného bydlení* (2019).
9. SASS Magdolna, *Čínské přímé zahraniční investice ve středovýchodní Evropě* (2019).
10. LÁNSKÝ Ondřej, *Analýza čerpání sociálních dávek. Kdo zneužívá sociální dávky?* (2020).
11. KÖNGÄS Otto, *Finská sociální demokracie ve volbách 2019. Kontext, program, vedení kampaně* (2019).
12. SMEJKALOVÁ Kateřina, *Společnost umělé inteligence. Dopady a řešení* (2020).
13. *Akční plán francouzských zelených pro Evropu. Výňatek z volebního manifestu strany Evropa ekologie – Zelení pro volby do Evropského parlamentu 2019* (2020).
14. *Malá stopa, velký přínos. Klimatický program finské sociální demokracie* (2020).
15. KOUBEK Jiří, *Přehled výsledků ČSSD v krajských volbách 2000–2016* (2020).
16. DRULÁK Petr, *Jak na nerovnost? Piketty a jeho limity* (2020).
17. KOUBEK Jiří, *Silné osobnosti, výhody spolupráce. ČSSD v krajských volbách 2020* (2021).



Všechny publikace jsou dostupné
na www.masarykovaakademie.cz/publikace
a v digitální knihovně issuu.com/mdakademie.

- V Baskicku nepovažují subjektivní právo na bydlení za dostačující, proto ho uznávají jako povinnost obydlí poskytnout nebo nahradit adekvátní peněžní částkou využitelnou výlučně na úhradu nájemného.
- Snižování veřejné finanční podpory a tlak na soukromé financování sociálního a cenově dostupného bydlení ve Spojeném království způsobily růst marketizace a financializace v jeho řízení. To přivedlo sektor na rizikové mezinárodní finanční trhy, kde je od krachu zachránila až intervence orgánů veřejné moci.
- Pro zdravý trh s bydlením je třeba nabídnout různé typy držby nemovitostí, jež zahrnují nemovitosti obývané vlastníkem, v soukromém nájmu, ve zprostředkovaném vlastnictví (společná vlastnictví, družstva apod.) i sociální bydlení. Lidé se potom nespolehnou jen na jeden typ vlastnictví, čímž se snižuje pravděpodobnost vytváření bublin. Nové typy držby nemovitostí také podporují stabilitu, dostupnost a flexibilitu bydlení.
- Rakousko trh s bydlením ovlivňuje pomocí „dotovaného bydlení“. To je nabízeno za cenu nižší než tržní, ale dost vysokou na to, aby konkurovalo soukromému nájemnímu sektoru. Dotované bydlení pak například zabránilo velkému navýšení cen domů před finanční krizí i následnému cenovému propadu.

Text je výtahem ze zprávy *Concrete Actions for Social and Affordable Housing in the EU*. Zpráva formuluje jak potřebu společného postupu Evropské unie v oblasti sociálního bydlení, tak analýzu vybraných evropských zemí a regionů, včetně popisu a hodnocení systémů zajišťujících dostupné a sociální bydlení. Součástí zprávy jsou i návrhy politických řešení inspirativních i pro aktuální českou situaci.