

Státní politika ČR v oblasti podpory sociálního bydlení a její srovnání se zeměmi V4

Diplomová práce

Vedoucí práce:

Ing. Hana Stojanová, Ph.D.

Bc. Petra Mertová

Brno 2017



ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Zpracovatelka: **Bc. Petra Mertová**
Studijní program: Hospodářská politika a správa
Obor: Veřejná správa
Název tématu: **Státní politika ČR v oblasti podpory sociálního bydlení a její srovnání se zeměmi V4.**
Rozsah práce: 60

Zásady pro vypracování:

1. Cílem diplomové práce je návrh úpravy kvalitnějšího využívání nástrojů státu pro podporu sociálního bydlení, se zaměřením na věkovou kategorii do 34 let, tedy tzv. startovacího bydlení, v České republice.
2. V práci budou zodpovězeny výzkumné otázky jakým způsobem stát zabezpečuje sociální bydlení a jaké jsou rozdíly v oblasti sociálního startovacího bydlení v jednotlivých zemích V4.
3. Na základě testování hypotéz metodou ekonometrické analýzy v programu Gretl bude zkoumána závislost počtu poskytovaných sociálních bytů na ukazatelích jakými jsou HDP, míra nezaměstnanosti, míra inflace a výše odvodů do systému sociálního pojištění. Bude provedena komparace a interpretace výsledků a formulována doporučení pro zlepšení podpory sociálního bydlení v ČR.



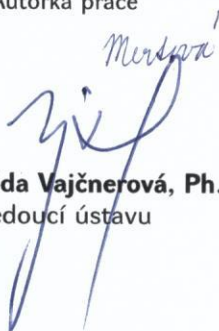
Seznam odborné literatury:

1. LUX, M. a kol. *Bydlení – věc veřejná : sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství, 2002. 287 s. Studie. ISBN 80-86429-12-1.
2. POLÁKOVÁ, O. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
3. MINISTERSTVO , P M R. Bytová politika. [online]. 2010. URL: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika>.
4. SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 4. vyd. Praha: Grada Publishing, 2005. 123 s. Osobní a rodinné finance. ISBN 80-247-1097-8.
5. *Nová regionální politika : vstupujeme do Evropy, regionální politika, územní plánování, bytová politika, cestovní ruch*. Praha: DaDa, 2002. 91 s. ISBN 80-903064-1-1.
6. SVOBODA, J. – TAUBER, J. Bydlení pro mladou generaci. [CD-ROM]. In Carat Fórum 2010. s. 56–61.
7. KOMAR, B. – KUCHARCZYK-BRUS, B. *Housing and environmental conditions in post-communist countries*. Gliwice: Wydawnictwo Politechniky Śląskiej, 2007. 409 s. ISBN 978-83-7335-477-7.
8. LUX, M. *Housing policy and housing finance in the Czech Republic during transition : an example of the schism between the still-living past and the need of reform*. Delft: Delft University of Technology, 2009. 284 s. ISBN 978-1-60750-058-2.
9. ANTOŠOVÁ, V. – SKÁLOVÁ, D. Income and housing costs of Czech households and material deprivation of the Visegrad Four. [CD-ROM]. In PEFnet 2011: European Scientific Conference of Ph.D. Students. s. 1–16. ISBN 978-80-7157-743-0.

Datum zadání diplomové práce: březen 2016


Termín odevzdání diplomové práce: květen 2017


Bc. Petra Mertová
Autorka práce

Mertová


doc. Ing. Ida Vajčnerová, Ph.D.
Vedoucí ústavu




Ing. Hana Stojanová, Ph.D.
Vedoucí práce


doc. Ing. Arnošt Motyčka, CSc.
Děkan PEF MENDELU

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucí mé práce paní Ing. Haně Stojanové, Ph.D. za její ochotu, cenné rady a připomínky, které mi při zpracování této práce poskytla. Také bych chtěla poděkovat mé rodině a blízkým za trpělivost a podporu po celou dobu studia.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto práci: **Státní politika ČR v oblasti podpory sociálního bydlení a její srovnání se zeměmi V4** vypracoval/a samostatně a veškeré použité prameny a informace jsou uvedeny v seznamu použité literatury. Souhlasím, aby moje práce byla zveřejněna v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s platnou *Směrnicí o zveřejňování vysokoškolských závěrečných prací*.

Jsem si vědom/a, že se na moji práci vztahuje zákon č. 121/2000 Sb., autorský zákon, a že Mendelova univerzita v Brně má právo na uzavření licenční smlouvy a užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 Autorského zákona.

Dále se zavazuji, že před sepsáním licenční smlouvy o využití díla jinou osobou (subjektem) si vyžádám písemné stanovisko univerzity o tom, že předmetná licenční smlouva není v rozporu s oprávněnými zájmy univerzity, a zavazuji se uhradit případný příspěvek na úhradu nákladů spojených se vznikem díla, a to až do jejich skutečné výše.

V Brně dne 17. května 2017

Abstract

Mertová, P. Czech state policy of promoting social housing and its comparison with V4 countries. Diploma thesis. Brno: Mendel University, 2017.

This diploma thesis deals with the social housing policy in the Visegrad countries focused on the age group up to 34 years, so-called „the starter housing”.

The theoretical part is dedicated to the subsidy of housing and specific housing policy instruments in individual countries. In the practical part these instruments are examined in terms of their usability. The main part of the practical part forms the regression analysis. This analysis investigates the dependence of the number of social housing on economic indicators (GDP, rate of unemployment, inflation, the amount of contributions to the social insurance system).

The aim of the thesis is the suggestion of recommendations for the Czech Republic to improve the quality of services in the housing sector and the more effective use of the instruments of the state to support social housing of this age group.

Keywords

Social housing, the starter housing, young people, state aid, The Visegrad Group, Családi Otthonteremtési Kedvezmény – CSOK, Mieszkania dla młodych, regression analysis.

Abstrakt

Mertová, P. Státní politika ČR v oblasti podpory sociálního bydlení a její srovnání se zeměmi V4. Diplomová práce. Brno: Mendelova univerzita v Brně, 2017.

Diplomová práce se zabývá politikou sociálního bydlení v zemích Visegrádské čtyřky se zaměřením na věkovou kategorii do 34 let, tedy tzv. startovacího bydlení.

Teoretická část se věnuje podpoře bydlení a konkrétním nástrojům bytové politiky v jednotlivých zemích. V praktické části jsou pak tyto nástroje zkoumány z hlediska jejich využitelnosti. Hlavní část praktické části tvoří regresní analýza, pomocí které je zkoumána závislost počtu poskytovaných sociálních bytů na ekonomických ukazatelích (HDP, míra nezaměstnanosti, míra inflace, výše odvodů do systému sociálního pojištění).

Cílem diplomové práce je na základě zjištěných výsledků navrhnout doporučení pro Českou republiku vedoucí ke zkvalitnění služeb v oblasti bydlení a účinnějšímu využívání nástrojů státu pro podporu sociálního bydlení dané věkové skupiny.

Klíčová slova

Sociální bydlení, startovací bydlení, mladí lidé, státní podpora, Visegrádská čtyřka, Családi Otthonteremtési Kedvezmény – CSOK, Mieszkania dla młodych, regresní analýza.

Obsah

1	Úvod	15
2	Cíl práce	16
3	Metodika	17
4	Sociální bydlení a bytová politika státu	18
4.1	Bytová politika státu	19
4.2	Politika sociálního bydlení.....	19
4.2.1	Mladé rodiny s dětmi ohrožené nedostupností bydlení	20
5	Evropská unie a sociální bydlení v zemích V4	21
6	Česká republika	27
6.1	Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025	27
6.2	Mladí lidé a bydlení	28
6.3	Nástroje politiky státu.....	28
6.3.1	Programy podpory bydlení pro rok 2016	30
6.3.2	Program Podpora bydlení pro rok 2017.....	30
6.3.3	Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty	30
6.3.4	Úvěry pro mladé do 36 let na pořízení obydlí - Program 600	31
6.3.5	Úvěry na opravy a modernizace - Program 150	31
6.3.6	Úvěry na výstavbu nájemních bytů.....	31
6.3.7	Příspěvek na bydlení.....	31
6.3.8	Doplatek na bydlení	32
6.3.9	Státní podpora stavebního spoření.....	33
6.3.10	Daňové úlevy.....	33
6.3.11	Podpora bydlení v České republice z fondů Evropské unie.....	33
6.3.12	Legislativa a dokumenty.....	34
6.4	Aktuální situace v České republice.....	36
7	Slovenská republika	38

7.1	Státní příspěvek pro mladé k hypotečnímu úvěru (Štátny príspevok pre mladých u hypotekárneho úveru).....	39
7.2	Příspěvek na bydlení (Príspevok na bývanie).....	39
7.3	Státní příspěvek ke stavebnímu spoření (Štátna prémia - stavebné sporenie).....	40
7.4	Výstavba a koupě bytu do osobního vlastnictví fyzické osoby (Výstavba a kúpa bytu do osobného vlastníctva fyzickej osoby)	40
7.5	Pořízení nájemních bytů (Obstaranie nájomných bytov).....	41
7.6	Aktuální situace ve Slovenské republice	41
8	Maďarská republika	44
8.1	Příspěvek na bydlení (A lakhatási támogatás).....	45
8.2	Program podpory bydlení (Családi Otthonteremtési Kedvezmény).....	45
8.3	Projekt rekonstrukce sociálního bydlení	46
8.4	Aktuální situace v Maďarské republice	47
9	Polská republika	49
9.1	Příspěvek na bydlení (Dodatek mieszkaniowy).....	50
9.2	Program na podporu sociálního nájemního bydlení (Program wspierania społecznego budownictwa czynszowego).....	51
9.3	Podpora pro sociální bydlení z dotačního fondu (Wsparcie budownictwa socjalnego z Funduszu Dopłat)	51
9.4	Bydlení pro mladé (Mieszkania dla młodych).....	52
9.5	Aktuální situace v Polské republice.....	54
10	Praktická část	56
10.1	Využívání nástrojů	56
10.1.1	Česká republika.....	56
10.1.2	Slovenská republika	58
10.1.3	Maďarská republika	61
10.1.4	Polská republika	61
10.2	Mladí lidé bydlící s rodiči a náklady na bydlení.....	63
10.3	Regresní analýza	66
10.3.1	Specifikace modelu	68

10.3.2	Kvantifikace.....	72
10.3.3	Verifikace.....	74
10.3.3.1	Ekonomická.....	74
10.3.3.2	Statistická.....	74
10.3.3.3	Ekonometrická.....	74
10.3.4	Opravená heteroskedasticita.....	78
10.3.5	Interpretace.....	79
11	Sumace	81
12	Diskuze	83
13	Závěr	85
14	Literatura	86
15	Seznam obrázků	98
16	Seznam tabulek	100
A	Data pro regresní analýzu	103
B	Grafy reziduí	104
C	Modelové situace	105

Seznam zkratek

BGK	Bank Gospodarstwa Krajowego – Banka národního hospodářství
CECODHAS	Evropský výbor pro sociální bydlení
CSOK	Családi Otthonteremtési Kedvezmény – program podpory bydlení pro mladé v Maďarsku
DPH	daň z přidané hodnoty
EU	Evropská unie
HDP	hrubý domácí produkt
HICP	harmonizovaný index spotřebitelských cen
LM test	test založený na Langrangeových multiplikátorech, testuje specifikaci modelu
MDM	Mieszkanie dla Młodych – program podpory bydlení pro mladé v Polsku
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
NKÚ	Nejvyšší kontrolní úřad
OECD	Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj
RESET test	Regression specification error test – test specifikace modelu
TBS	Towaryszystwa Budownictwa Społecznego – sdružení sociálního bydlení v Polsku
UNECE	Hospodářská komise Organizace spojených národů pro Evropu
VIF	variance inflation factors – hodnoty sloužící pro detekci multikolinearity

1 Úvod

Bydlení hraje v životě člověka důležitou úlohu a představuje jednu ze základních lidských potřeb. Domov je místo, které zajišťuje pocit bezpečí, svobody, zázemí a relaxaci. Sféra bydlení plní celou řadu funkcí. Poskytuje prostor pro rodinný život, výchovu dětí, odpočinek, chrání před přírodními živly, nebezpečnými lidmi a negativními vlivy okolního prostředí (hluk, znečištění).

Oblast bydlení je vzájemně provázána s dalšími aktivitami lidského života. Má vliv např. na lidské zdraví nebo ovlivňuje situaci na trhu práce a pracovní výkon. Z důvodu socioekonomických dopadů bydlení by mělo být úkolem státu do této oblasti zasahovat a zajistit alespoň minimální úroveň bydlení pro své občany.

Česká republika si je nutnosti zásahu do této oblasti vědoma. Na jejím řízení se podílí řada orgánů státní správy, proto je toto odvětví specifické. Bytovou politiku má v gesci Ministerstvo pro místní rozvoj, sociální politice se věnuje Ministerstvo práce a sociálních věcí a některé formy podpor poskytuje v rámci své agendy i Ministerstvo financí. Vlastní realizace je pak na základě principu decentralizace ve velké míře přenesena na obce, které samy sociální byty poskytují.

Problém se zajištěním bydlení se může vyskytnout téměř v jakékoli věkové či sociální vrstvě. Na významu více nabývá u ohrožených skupin obyvatel, kterými mohou být senioři, lidé bez domova, sociálně vyloučené skupiny či mladí lidé. V těchto případech se hovoří o tzv. sociálním bydlení. Zmiňované téma je v České republice v poslední době poměrně diskutované v souvislosti s připravovaným zákonem o sociálním bydlení.

Pro skupinu mladých lidí je problematika dostupnosti bydlení stěžejní. Mít vlastní bydlení znamená možnost osamostatnit se od rodiny, finanční soběstačnost a schopnost se sám o sebe postarat. Kvalitní a stabilní bydlení také zakládá předpoklad pro plánování rodiny. Nevýhodou je, že mladí lidé ve většině případů nedisponují dostatečnými finančními prostředky pro zajištění vlastního domova. Především proto by měl stát věnovat pozornost podpoře mladých rodin a tím usilovat o zlepšení demografického vývoje společnosti.

Diplomová práce je v souvislosti se studovaným oborem Veřejná správa zaměřena na politiku státu v oblasti sociálního bydlení a nástroje, kterými stát tuto politiku podporuje. Česká republika bude v tomto kontextu srovnána se zeměmi Visegrádské čtyřky. Slovensko, Maďarsko i Polsko jsou historickým vývojem a geografickou polohou blízké naší republice, proto představují vhodné srovnávací měřítko.

2 Cíl práce

Hlavním cílem diplomové práce je návrh úpravy kvalitnějšího využívání nástrojů státu pro podporu sociálního bydlení, se zaměřením na věkovou kategorii do 34 let, tedy tzv. startovacího bydlení, v České republice.

Dílčím cílem, který povede k naplnění cíle hlavního, je na základě odborných zdrojů zmapovat situaci a přístup jednotlivých států V4 v oblasti sociálního bydlení.

V práci budou zodpovězeny výzkumné otázky, jakým způsobem stát zabezpečuje sociální bydlení a jaké jsou rozdíly v oblasti sociálního startovacího bydlení v jednotlivých zemích V4.

Na základě testování hypotéz metodou regresní analýzy v programu Gretl bude zkoumána závislost počtu poskytovaných sociálních bytů na ukazatelích, jakými jsou HDP, míra nezaměstnanosti, míra inflace a výše odvodů do systému sociálního pojištění.

Bude provedena komparace a interpretace výsledků a formulována doporučení pro zlepšení podpory sociálního bydlení v ČR.

3 Metodika

Diplomová práce je rozdělena do osmi kapitol: Úvod, cíl práce, metodika, teoretická část, vlastní práce, diskuze, závěr a použitá literatura.

Teoretická část se věnuje problematice sociálního bydlení v zemích V4 a klasifikaci nástrojů bytové politiky. Kapitola byla zpracována s využitím metody deskripce a komparace a čerpáno bylo z české a cizojazyčné odborné literatury a zdrojů. Přehled použitých zdrojů je uveden v seznamu literatury.

Praktickou část tvoří tři podkapitoly, ve kterých byla pozornost zaměřena na využívání vybraných nástrojů v praxi, na mladé lidi a jejich závislost na bydlení s rodiči a na regresní analýzu.

Regresní analýza byla provedena v programu Gretl. Předmětem této analýzy bylo zkoumání závislosti mezi počtem poskytovaných sociálních bytů a stanovenými ukazateli, kterými jsou HDP, míra nezaměstnanosti, inflaci a výše odvodů do sociálního pojištění. V ekonometrickém modelu tvoří tzv. vysvětlující proměnné. Jako ukazatele jsou použita sekundární data za rok 2010 získaná ze statistických portálů <http://ec.europa.eu/eurostat>, <http://apl.czso.cz/pll/eutab/html.h> a odborné studie *The Housing Europe Review 2012* vydané Evropským výborem pro sociální bydlení CECODHAS. Z důvodu zajištění objektivní analýzy jsou do modelování zahrnuty všechny státy Evropské unie.

Významnost jednotlivých parametrů během regresní analýzy byla testována t-testem. V Gretlu byly využity vypočítané p-hodnoty, které v případě, že jsou menší než hladina významnosti, zamítají nulovou hypotézu o nevýznamnosti parametru. K odhadu numerických hodnot parametrů modelu byla použita metoda nejmenších čtverců. Správná specifikace pak byla ověřena provedením RESET testu a LM testů. Homoskedasticita byla testována pomocí Whiteova a Breusch-Paganova testu a normalita byla ověřena graficky histogramem a také Chí-kvadrát testem.

Pro zpracování zbývajících částí bylo využito dat od roku 2014 do roku 2017. Data byla čerpána z dokumentu Ministerstva pro místní rozvoj Vybrané údaje o bydlení 2015, z výročních zpráv českého a slovenského fondu rozvoje bydlení za rok 2015, výroční zprávy Ministerstva dopravy, výstavby a regionálního rozvoje Slovenské republiky z roku 2015, dokumentů *Social Housing in the UNECE region* vydané Organizací spojených národů (2015), *The state of housing (2015)*, *Living condition in Europe* publikované Eurostatem v roce 2014 a webových stránkách www.kormany.hu, www.portfolio.hu a www.mieszkaniedlamlodych.com.

Pro představu, jaká je reálná podpora startovacího bydlení v zemích Visegrádské čtyřky, jsou v rámci přílohy C zpracovány modelové situace nabídky startovacích bytů ve vybraných městech.

Poslední část vlastní práce představuje diskuze a sumace výstupů, v rámci které bude provedena komparace zjištěných informací za zkoumané státy a budou formulována doporučení pro Českou republiku s cílem zlepšit využívání nástrojů na podporu bydlení pro mladé.

4 Sociální bydlení a bytová politika státu

První systematictější základy sociální péče jsou spojovány s rozvojem křesťanství. Pomoc byla poskytována v kostelích, kláštorech nebo byly zřizovány špitály. Hlavní úlohu péče o jedince zajišťovala rodina a od 16. do 19. století byla podpora o chudé svěřována obcím. (Potůček, 1995)

V období průmyslové revoluce dochází k zásadním změnám. Lidé se stěhují do měst, narušuje se tradiční pojetí rodiny a dochází k prohlubování mezery mezi chudobou a bohatstvím. S migrací obyvatelstva se objevuje problém s nedostatkem bytů. Kvůli zvyšující se ceně nájemného z důvodu zvyšující se poptávky po bytech je ekonomicky slabé obyvatelstvo nuceno bydlet v hygienicky nepříznivých podmínkách. To způsobuje zhoršení zdravotního stavu. V návaznosti na tyto problémy se od poloviny 19. století v oblasti bytové péče podílí stát. (Večeřa, 1996)

Zásadní zlom znamenaly Bismarckovy reformy sociálního zabezpečení zaměřené nejen na úrazové, zdravotní, důchodové pojištění, ale i na bytové otázky. Tento systém se rozšířil do ostatních vyspělých zemí a v modifikované podobě se jeho základy zachovaly dodnes. Jako následek těchto událostí byla v roce 1892 legislativně zakotvena nepřímá podpora výstavby dělnických bytů ve formě daňového zvýhodnění. V dalších letech byla nahrazena právní úpravou osvobozující byty do 80 m² od domovní daně a upravující výši nájemného. Přímá podpora obytných domů byla zavedena až v roce 1908 zřízením Fondu císaře Františka Josefa I. Také byl zřízen Státní fond pro péči o malé byty. Jeho úkolem bylo přejímat záruky za hypoteční úvěry, poskytovat úvěry nebo krátkodobé půjčky. V témže roce se stala péče o obydlí předmětem činnosti nově vzniklého odboru bytové péče v rámci ministerstva veřejných prací. (Petrášek, 2014)

Období první republiky zaznamenalo velký posun v sociální oblasti díky sociálním reformám prezidenta Masaryka. Bylo založeno Ministerstvo sociální péče a Ústřední sociální pojišťovna, reformováno nemocenské a zavedeno invalidní a starobní pojištění, přijaty zákony o podporách v nezaměstnanosti a osmihodinová pracovní doba. Ve sféře bydlení dochází v průběhu 20. let vlivem stabilního hospodářského vývoje ke snížení nedostatku bytů. V 30. letech se pak v důsledku krize zhoršuje kvalita bydlení. V období druhé světové války nedostatek bytů naopak rostl. Bytová politika se vyznačuje chybějící dlouhodobou koncepcí. Její priority v tehdejší době byly regulace trhu s byty, ochrana nájemníků a podpora bytové výstavby. (Poláková, 2006)

Po druhé světové válce s nástupem socialismu došlo k zestátnění sektorů národního hospodářství a jejich centrálnímu řízení. Rozvíjela se panelová výstavba představující rychlé a levné bydlení. Problémem ale byla nízká kvalita nových bytů. (Komar, Kucharczyk, 2007) Jako reakce na poválečný nedostatek bytů byla zavedena regulace nájemného a došlo k zestátnění soukromých bytů. Jednotlivé aspekty sociální politiky byly převedeny na stát, čímž se občané stávali pouze pasivními příjemci služeb. V 70. letech byla rozšířena podpora pro rodiny s nezaopatřenými dětmi. (Potůček, 1995; Lux, Kostelecký, 2011) V netotalitních zemích se rozvíjí tzv. welfare state. Pojem pochází z angličtiny a lze jej přeložit jako stát blahobytu, kdy

je úkolem státu zajistit přijatelné životní podmínky svým občanům tak, aby měl každý právo na určitou úroveň podpory. (Barr, 2012)

Postupně od 20. století dochází z ekonomických, politických a demografických důvodů ke krizi sociálního státu. Poskytování sociálních služeb se přesouvá z centrální úrovně na místní samosprávy, zapojují se neziskové organizace, preferuje se domácí péče a na prvním místě je zdůrazňována vlastní odpovědnost jedince a pomoc rodiny. Občan nemá být jen příjemcem služby, ale aktivně se podílet na řešení své situace.

Současné pojetí sociálního zabezpečení se skládá za tři pilířů: sociální pojištění, sociální podpora a sociální pomoc. Obdobný princip využívají pro realizaci v řadě vyspělých zemí. (Petrášek, 2014)

4.1 Bytová politika státu

Bytová politika představuje kombinaci trhu s byty se sociální politikou státu a participací obcí. Cílem bytové politiky je vytvořit právní, institucionální a fiskální prostředí pro aktéry na trhu s byty. Stát by neměl narušovat fungování tržního mechanismu, ale měl by usilovat o pomoc těm, kteří si bydlení nemohou zajistit sami. Konkrétní aktivity zahrnují tvorbu legislativy upravující chování subjektů a zajišťující vymahatelnost práva, podporu bytové výstavby odpovídající kvality, zabezpečení finanční dostupnosti bydlení poskytováním sociálního bydlení atd. (Nová regionální politika, 2002; MMR - Bytová politika, 2012)

Důvodem pro státní zásahy jsou také tzv. efekty přelévání, kdy bytová politika má vliv na rodinnou politiku, zdravotní péči a potažmo důchodový systém, politiku územního rozvoje, školství nebo volnočasové aktivity. Poláková dále zmiňuje tržní selhání na trhu s byty nebo význam stavebního průmyslu pro ekonomickou úroveň země jako možné argumenty pro participaci státu. (Poláková, 2006)

Bytová politika může být pomyslně rozdělena na oblast bytové výstavby a na aktivity státu s cílem zabezpečit každému občanovi právo na bydlení, které spadají do širšího celku tzv. sociální politiky. Sociální politiku je možné definovat jako politiku zaměřenou na člověka, rozvoj jeho osobnosti a kvality života a na rozvoj a kultivaci životních podmínek. Je zaměřena na eliminaci nepříznivých společenských událostí (např. nezaměstnanost, chudoba, sociální vyloučení), odstranění jejich příčin a důsledků. (Krebs, 2007)

Subjektů působících ve sféře bydlení je dle Šilhánkové a kol. celá řada od domácností, přes banky, stavební firmy, dodavatele energií až po realitní kanceláře a další. (Šilhánková a kol., 2006)

4.2 Politika sociálního bydlení

Politika v oblasti sociálního bydlení zahrnuje poskytování bydlení pro ohrožené skupiny obyvatel. Cílová skupina domácností je dle Luxe a Kosteleckého definována následovně: „domácnosti, pro které je trhem nabízené bydlení bez veřejné pomoci finančně nedostupné a které jsou zároveň na trhu bydlení z důvodu své rodinné, soci-

ální, zdravotní nebo finanční situace, anebo z důvodu své národnosti, etnického původu, věku či náboženství znevýhodněny, a tím ohroženy sociálním vyloučením.“ Příkladem cílových skupin jsou domácnosti národnostních menšin, bezdomovci, neúplné či mladé rodiny, domácnosti s nezaměstnanými či handicapovanými členy, občané v důchodovém věku a další. (Lux, Kostecký, 2011, str. 105)

Těmto členům společnosti, kteří nejsou schopni dostatečně uspokojit potřebu bydlení, stát nabízí několik typů „chráněného bydlení“: domy s pečovatelskou službou, ústavy sociální péče (domovy důchodců), bezbariérové byty, krizové ubytování ve formě azylových domů či domů na půl cesty. (Šilhánková a kol., 2006)

Poskytovatelem sociálního bydlení nejsou pouze obce, ale zapojují se také soukromí poskytovatelé, právnické osoby nebo neziskové organizace.

4.2.1 Mladé rodiny s dětmi ohrožené nedostupností bydlení

Jednou z cílových skupin sociálního bydlení jsou mladé rodiny s dětmi. I když jsou mladé rodiny s dětmi vnímány jako rizikové skupiny pro pronajímatele, je právě u těchto domácností prioritou zajistit dlouhodobě stabilní bydlení z důvodu zabezpečení kvalitního a bezpečného místa pro výchovu dětí.

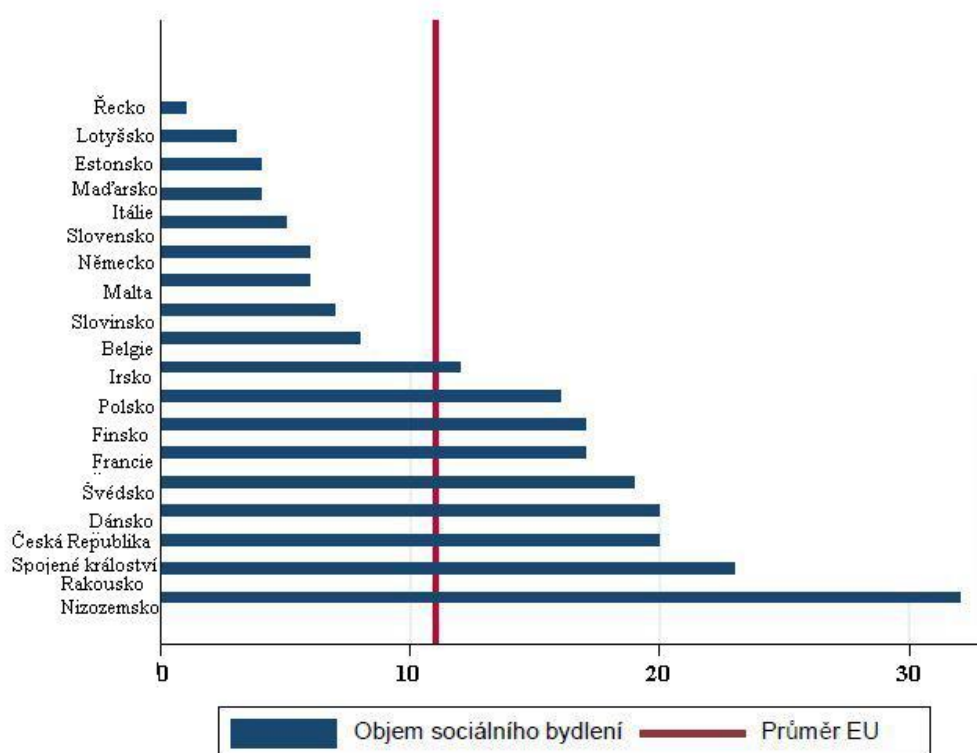
V současné době můžeme pozorovat problémy se stárnutím populace, což ohrožuje sociální systém a vede k potřebě reformy penzijního systému. Nabízí se zde tedy otázka, zda by podpora dostupnosti bydlení pro mladé nevedla k růstu porodnosti a nenapomohla tak řešení stávající situace. Touto analýzou se v českých podmínkách zabývali Kostecký a Vobecká, kteří závislost prokázali. Vysoké ceny bydlení vedou k odkládání rodičovství na pozdější věk z důvodu zajištění dostatečných finančních prostředků. Dochází také k tomu, že rodiče mají méně dětí.

Právě z důvodu vlivu porodnosti na demografickou strukturu obyvatelstva a s tím související udržitelnost důchodového a sociálního systému, potažmo zpomalení ekonomického růstu by neměla být tato skupina v rámci bytové politiky přehlížena. Mladé páry uvažující o založení rodiny by měli mít možnost získat kvalitní bydlení. (Lux, 2010; Obadalová, 2001)

5 Evropská unie a sociální bydlení v zemích V4

V rámci Evropské unie se bytová politika zařazuje do aktivit, jejichž řízení spadá do kompetencí jednotlivých členských států. Z toho důvodu lze vidět širokou rozmanitost a rozdíly v realizaci této politiky v daných zemích. Tato situace je ještě prohloubena chybějící jednotnou definicí sociálního bydlení platnou pro celou Evropu. Výsledkem potom je rozdíl v objemu a kvalitě sociálního bydlení, jak lze vidět na následujícím grafu.

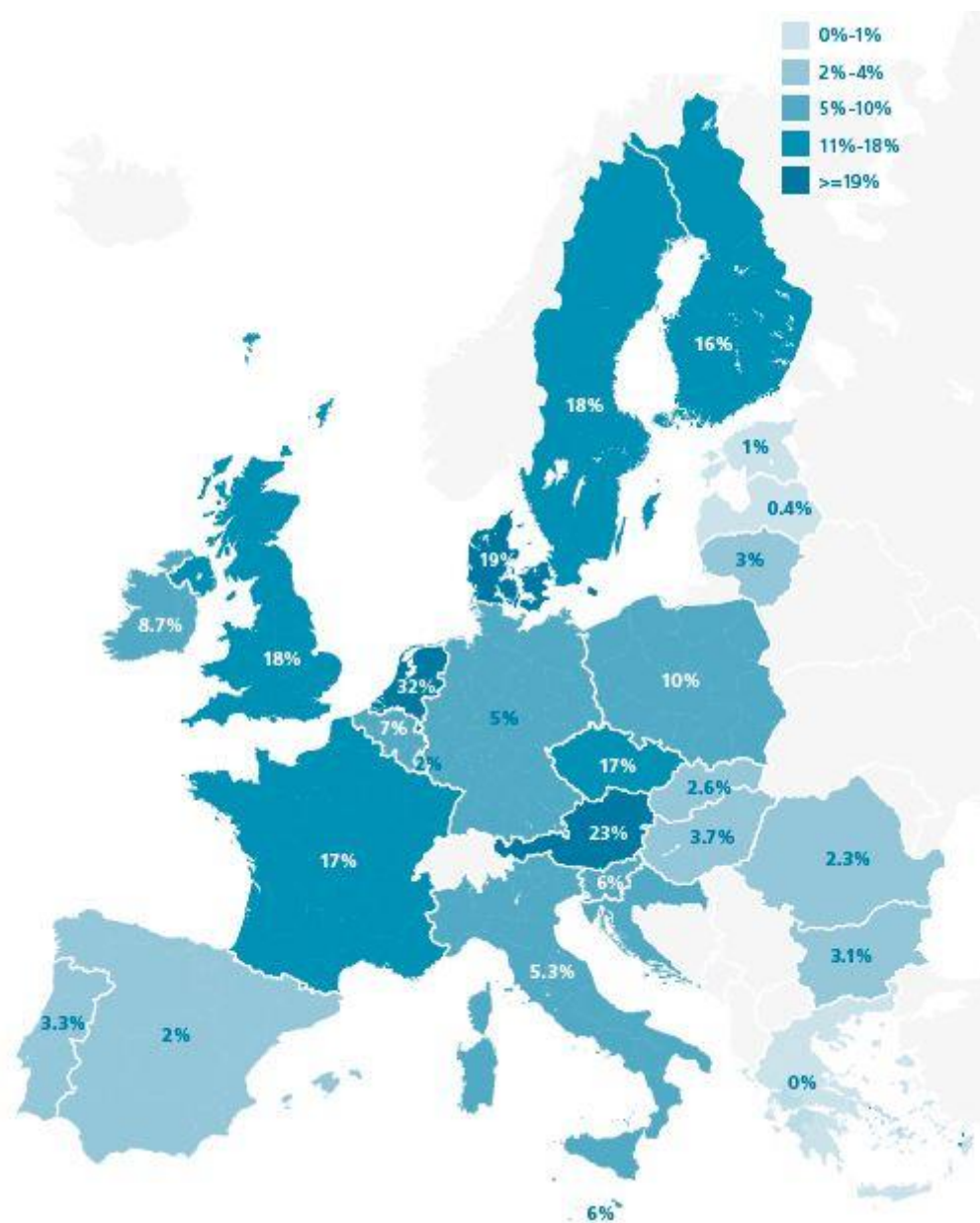
Obr. 1 Podíl sociálního bydlení (r. 2012)



Zdroj: IZA - Institute for the study of labor, Braga, Palvarini (2013)

Graf ukazuje podíl sociálního bydlení na celkovém bytovém fondu. Podobná data znázorňuje i mapa na další stránce. Nejvyšší hodnoty dosahuje Nizozemí, naopak většina zemí Střední a Východní Evropy mají velmi nízký podíl sociálního bydlení. Tyto země byly po roce 1990 zasaženy masivní privatizací, která měla za následek, že obcím byl ponechán jen malý podíl vlastnictví bytů. Výjimku představuje Česká republika a Polsko, které si i při přechodu na tržní ekonomiku udržely větší podíl bytového fondu ve veřejném vlastnictví. Naopak velký podíl soukromého vlastnického bydlení je např. v Maďarsku. (Lux, 2002; Pittini, Laino, 2011)

Obr. 2 Mapa: Podíl sociálního bydlení jako procento celkového bytového fondu



Zdroj: Pittini, Laino (2011)

I přes národní rozdílnosti se ale všechny členské státy Evropské unie shodují na základních prvcích sociálního bydlení. Tedy, že jeho smyslem je obecný zájem, účelem je zvýšení nabídky cenově dostupného bydlení a stanovené cíle se týkají sociálně-ekonomického statusu nebo přítomnosti rizikových faktorů.

Modely a politiky sociálního bydlení se dají charakterizovat čtyřmi dimenzemi: dle formy vlastnictví, poskytovatele služby, příjemce a charakteru financování. Co se týká formy vlastnictví, tak většinou se sociální bydlení poskytuje jako nájem-

ní bydlení, ale je možnost i prodeje bytu. Stále častěji se lze setkat s kombinací, kdy si žadatel koupí podíl na bytu a za zbývající část hradí nájemné.

Poskytování sociálního bydlení bylo v minulosti zajišťováno nejprve soukromým sektorem, po válce se více angažoval sektor veřejný a současné tendence opět směřují k zapojení soukromých či neziskových organizací. Jejich úkolem je především vznik nového sociálního bydlení. Správa stávajícího bytového fondu je svěřena orgánům místní veřejné správy. V řadě zemí, jako je např. Maďarsko, Polsko či Rakousko, mají významné postavení také družstva.

Významným bodem je i definování příjemců sociálního bydlení. Některé země uplatňují univerzální přístup zaměřený potenciálně na všechny občany, jiné naopak chápou tuto formu bydlení jako cílenou službu pro určitou skupinu lidí. V případě univerzálního přístupu má bydlení veřejný charakter a je poskytováno prostřednictvím obecních bytových korporací nebo neziskových organizací. Jeho úlohou je regulovat trh (např. regulací nájemného), aby bylo kvalitní a dostupné bydlení umožněno všem obyvatelům. V rámci cíleného přístupu je alokace přenechána na trhu a je stanovena instituce, která je pověřena přidělovat byty osobám dle zákona nabídky a poptávky. Sociální bydlení se týká osob, které nejsou schopny zajistit si přiměřené bydlení na trhu. (IZA - Institute for the study of labor, Braga, Palvarini, 2013)

Podle typu, velikosti a kritérií přidělování bydlení rozlišujeme u cíleného přístupu dva dílčí modely: všeobecný a reziduální. Ve všeobecném je bydlení přidělováno na základě příjmové úrovně, v reziduálním, který je zaměřen na rizikové skupiny, je významná potřeba a přítomnost rizikových faktorů. Dle tohoto pojetí se liší i nájem. Ve všeobecném modelu je určen strop nájemného pro sociální bydlení a domácnosti dostávají na základě svých příjmů dávky na částečnou úhradu nájmu. Naopak v reziduálním modelu se nájemné stanovuje v závislosti na výši nákladů či příjmů. (Lux, 2009)

Na základě výše popsané klasifikace lze rozdělit státy do jednotlivých skupin (Tab. 1). Jak si lze povšimnout existuje nepřímý vztah mezi velikostí a mírou cílení. Čím cílenější systémy, tím menší je podíl sociálního bydlení na celkovém fondu.

Tab. 1 Modely sociálního bydlení (r. 2012)

		Velikost			
		velké (>19 %)	střední (11-19 %)	malé (5-10 %)	velmi malé (0-5 %)
Alokační kritéria	univerzální	Nizozemsko Dánsko Švédsko			
	cílený	Rakousko	Česká republika Francie Finsko Polsko	Belgie Německo Itálie	Slovensko Lucembursko Řecko
		reziduální	Spojené království Francie		Belgie Estonsko Německo Irsko Malta

Zdroj: IZA - Institute for the study of labor, Braga, Palvarini (2013), upraveno autorem

Poslední dimenzí je charakter financování. V řadě zemí je oblast sociálního bydlení financována především z veřejných prostředků, někde naopak převládá podíl soukromých zdrojů. Forma podpory bydlení z veřejného sektoru má podobu např. grantů, veřejných půjček, úrokových dotací či státních garancí. Pokud zabezpečují bydlení místní orgány, je nutné rozlišovat, zda leží finanční břemeno na nich nebo dostávají transfery ze státního rozpočtu či jiných fondů. (IZA - Institute for the study of labor, Braga, Palvarini, 2013)

Důležitou otázkou je dle Luxe také rozdělení kompetencí při alokaci sociálního bydlení. Definuje tři základní formy. První představuje centralistický model, kdy jsou pravidla stanovena na národní, příp. regionální úrovni, a provozovatelé sociálního bydlení musí striktně tato kritéria dodržovat. V druhém případě mají obce volnost při formulaci alokační politiky, jen musí dodržet obecná ustanovení daná centrální vládou. Poslední model, který dává pravomoci bytovým asociacím, není tolik rozšířený. (Lux, 2002)

Současná situace na trhu s bydlením se odvíjí od změn, které s sebou přinesla hospodářská krize v roce 2008. V důsledku zhoršení sociálně-ekonomické situace občanů se zvyšuje poptávka po cenově dostupném bydlení a je větší tlak na čerpání sociálních dávek. Tato situace není záležitostí pouze znevýhodněných osob, ale stále častěji se do problémů pokrýt náklady na bydlení dostávají domácnosti s nízkými či středními příjmy. Ze strany státu dochází ke škrtnutím finančních prostředků určených na sociální bydlení (v nedávné době např. v Polsku) či odklonu od drahé podpory strany nabídky k levnější poptávkové podpoře. Pokles veřejných nákladů je ale částečně také zapříčiněn reorganizací spočívající v přechodu na po-

skytování sociálního bydlení soukromým sektorem. (Scanlon, Whitehead, Arrigoi-tia, 2014)

Dnešní doba s sebou přináší i další podněty, na které je třeba reagovat. Stárnutí obyvatel vyvolává nutnost řešit jejich zvláštní potřeby týkající se bydlení. Dále jde o snížení energetické náročnosti či hledání alternativních zdrojů financování. Některé členské státy již realizovaly inovativní projekty, které mohou být inspirací i pro další země. Příkladem může být Maďarsko, které uvedlo Projekt rekonstrukce sociálního bydlení, který je určen domácnostem žijícím v sociálním nájmu, které mají dluhy z nedoplatků nájemného.

Ačkoliv bytová politika spadá do působnosti jednotlivých členských států, je Evropskou unií přímo či nepřímo ovlivňována. Jako spojovací článek mezi státy a Evropskou unií slouží Evropská federace veřejného, družstevního a sociálního bydlení CECODHAS, která má za cíl zajistit soulad stanovisek jednotlivých zemí za účelem naplnění globálních opatření. Protože však neexistuje jednotná definice a státy mají rozdílné přístupy, je v praxi velmi komplikované stanovit společnou strategii, případně zajistit snadnou realizaci politik Evropské unie. I když by jednotné vymezení sociálního bydlení mohlo být přínosem, vytvoření jednotné definice je velmi problematické, z důvodu poněkud výrazných odlišností mezi jednotlivými zeměmi a jejich rozdílným pojetím sociálního bydlení. (Donner, 2002)

Na následující tabulce je možné vidět přehledné shrnutí sociálního bydlení za země Visegrádské čtyřky.

Tab. 2 Sociální bydlení v zemích V4

Stát		Česká republika	Maďarsko	Polsko	Slovensko
Cíl		Soc. bydlení: domácnosti s nízkým či středním příjmem; obecní bydlení: zajištění bydlení s regulovaným nájemným	Zajištění bydlení pro nízkopříjmové obyvatele a ohrožené soc. skupiny	Zajištění nájemního bydlení pro domácnosti s průměrnou výší příjmu	Bydlení pro nízkopříjmové obyvatele, zejména občany závislé na sociálních dávkách
Alokační kritéria	Podmínky	Liší se v závislosti na typu bydlení či programu	Bez ústřední regulace; obvykle hranice příjmů a žádná vlastní nemovitost k bydlení	Liší se podle obce, obvykle rozpětí příjmu	Liší se podle obce
	Priorita	Přednost mají obvykle občané s nízkým příjmem	Bez ústřední regulace; přednost mají obvykle rodiny s dětmi	Lidé bez domova, nízkopříjmové rodiny a vystěhované rodiny	Měřítkem priority je naléhavost potřeby
Typy poskytovatelů		Místní orgány, družstva, jiné soukromé neziskové subjekty, soukromé komerční subjekty	Místní orgány	Místní orgány, družstva, jiné soukromé neziskové subjekty	Místní orgány
Druh veřejné podpory financování soc. bydlení		Přímé poskytování prostřednictvím rozpočtu obce či místního orgánu			Dotace a veřejné půjčky od Státního fondu bytového rozvoje
Prodej sociálních nájemních bytů				Umožněn prodej nájemcům se smlouvou na dobu neurčitou	
Pronájem sociálních bytů a sociální dávky		Nájemné vycházející z výše nákladů	Nájemné vycházející z výše nákladů + dávky na bydlení	Nájemné vycházející z výše nákladů	Nájemné vycházející z výše nákladů + dávky na bydlení

Zdroj: IZA - Institute for the study of labor, Braga, Palvarini (2013), upraveno autorem

6 Česká republika

Politika sociálního bydlení se v podmínkách České republiky projevuje jak v oblasti sociální, tak bytové. Roli při jejím zajišťování zastávají státní instituce jako Ministerstvo financí, Ministerstvo práce a sociálních věcí, Ministerstvo pro místní rozvoj, které má nejvýznamnější postavení, Státní fond rozvoje bydlení a také kraje a obce zabezpečující realizaci bytové politiky na svém území.

- Ministerstvo pro místní rozvoj

Ministerstvo pro místní rozvoj je ústředním orgánem státní správy pro bytovou politiku. Má na starost správu finančních prostředků pro zajištění regionální politiky a politiky bydlení. Vykonává roli koordinátora ostatních ministerstev a jiných ústředních orgánů v oblasti těchto politik, vytváří legislativní opatření nebo podporuje bytovou výstavbu. (Nová regionální politika, 2002; Šilhánková a kol., 2006) Koncepti bytové politiky, směr jejího vývoje a konkrétní cíle v oblasti bydlení zpracovalo ministerstvo do strategického dokumentu „Koncepte bydlení České republiky do roku 2020“. (Koncepte bydlení ČR do roku 2020, 2011) O nástrojích, které ministerstvo využívá, bude pojednáno v další kapitole.

- Státní fond rozvoje bydlení

Státní fond rozvoje bydlení byl zřízen zákonem č. 211/2000 Sb. Jeho úkolem je podporovat nejen rozvoj bydlení, ale i udržitelný rozvoj měst a regionů. V rámci fondu se vytváří a akumulují finanční prostředky pro podporu investic do bydlení. Fond spadá do působnosti Ministerstva pro místní rozvoj. (§ 1, zák. č. 211/2000 Sb.)

Státní fond rozvoje bydlení se zabývá podporou výstavby nových bytů, oprav bytového fondu, především panelových domů, a zajišťuje úvěrovou a úrokovou podporu nebo garanční službu. (Nová regionální politika, 2002)

6.1 Koncepte sociálního bydlení České republiky 2015-2025

Koncepte sociálního bydlení České republiky představuje strategický dokument, který se zaměřuje na problematiku sociálního bydlení a jehož úkolem je návrh řešení současné situace v této oblasti a vytvoření systému, který umožní důstojně bydlet osobě, která o to projeví zájem a splní zákonem stanovené podmínky. Vychází z problémů nedostatku finančně dostupného bydlení, diskriminace, rostoucího počtu lidí bez domova, roztržité spolupráce jednotlivých aktérů či demografických změn.

Sociální bydlení je konceptem vnímáno jako ucelený systém využívání sociálních služeb a sociálních bytů. Pro vstup do tohoto systému podstoupí cílové skupiny šetření, na základě kterého jim může být vydáno osvědčení představující nárok na pomoc v systému sociálního bydlení. Toto šetření je prováděno každoročně

k aktualizaci dané situace. V rámci koncepce je kladen důraz na obce, které mají úlohu zajistit rozvoj sociálního bydlení na svém území. Musí zřídit Obecní fond rozvoje sociálního bydlení sestávající z vázaného účtu a bytového fondu.

Koncepce rozděluje sociální bydlení na tři stupně: krizové bydlení, sociální byt a dostupný byt. Krizové bydlení představuje nouzový systém pro osoby, které nemají střechu nad hlavou. Jedinci by v tomto stupni ubytování měli strávit nejdéle šest měsíců. Pak je přemístěn do sociálního či dostupného bytu, na které se váže dodržování určitých pravidel a kde je možné platit nižší než tržní nájemné. (Koncepce sociálního bydlení ČR 2015-2025, 2015)

6.2 Mladí lidé a bydlení

Bydlení je základním předpokladem pro uspokojování dalších potřeb a pro mladé lidi toto tvrzení platí dvojnásobně. Nedostatečný přístup k bydlení může vést k sociálnímu vyloučení a jiným problémům. Současná koncepce bytové politiky konstatuje, že mladí lidé jsou vedle domácností s nižšími příjmy skupinou pro níž je možnost získat samostatné bydlení poněkud omezená. Příčinou je nejen malá finanční dostupnost bydlení, ale také zvyšující se cena energií.

Podpora sociálního nájemního bydlení pro mladé lidi tzv. startovací bydlení není na centrální úrovni téměř řešena. Tato otázka se řeší spíše na lokální úrovni, což ale znamená různorodost jednotlivých programů. Celkově se tato podpora ukazuje jako nedostatečná. O startovací byty se ve většině obcí soutěží jen jednou do roka a poptávka po nich převyšuje nabídkou. Také jde o pomoc krátkodobého charakteru, což není pro zabezpečení rodiny vhodné. (Lux, 2010; Obadalová, 2001)

6.3 Nástroje politiky státu

Potřeba bydlení by měla být primárně zajišťována prostřednictvím tržního mechanismu, jako je tomu u ostatních statků. Státní aparát však z důvodu existence tržních selhání, dalších nedokonalostí trhu a práva každého jedince na uspokojivé bydlení do této oblasti v určité míře zasahuje. Tyto státní zásahy mohou mít, jak prokazují studie, v praxi pozitivní i negativní dopad.

Příkladem pozitivního efektu může být vlivem zvýšení nabídky bydlení ze strany státu snížení nájemného v soukromém sektoru nebo využívání příspěvku na bydlení, který je poskytován v závislosti na výši příjmu. Jako negativum lze označit korupci spojenou s přidělováním sociálních bytů, nižší efektivnost výstavby sociálního bydlení z důvodu nedostatečné konkurence. Mnoho domácností se snaží získat výhodné bydlení nebo využít příspěvek na bydlení k jiným účelům, což může být demotivujícím prvkem k zajištění vlastního bydlení bez pomoci státu. (Lux, Kostecký, 2011)

V minulosti měl stát aktivní roli na trhu s byty a přímo zajišťoval občanům bydlení. Toto pojetí je v současné době nahrazováno participací občanů, kdy státní intervence vytváří podmínky, aby si všichni byli schopni bydlení zajistit sami. Tím

dochází také ke změně využívaných nástrojů politiky státu, neboť se přechází od podpor nabídky k podporám poptávky. (Aron, 2011)

Pro správné fungování bytového trhu je důležité, aby stát zajišťoval vhodné právní, ekonomické a institucionální prostředí. Právní prostředí představuje tvorbu legislativy. Ekonomické hledisko zahrnuje systém půjček, úvěrů, dotací a daní. Institucionálním prostředním pak rozumíme soustavu institucí, které mají danou agendu na starost. (Večeřa, 2001)

Jak uvádí Poláková, stát může oblast bydlení ovlivňovat jednak prostřednictvím makroekonomických opatření majících vliv na celou ekonomiku (např. daňová politika, rozpočtové výdaje, výše úrokových měr, cenové regulace) či pomocí opatření směřujících pouze do sféry bydlení. (Poláková, 2006)

Podpora bydlení může být zaměřena na stranu nabídky, která představuje přímou podporu výstavby nových bytů, nebo na stranu poptávky spočívající ve zvýšení příjmů a koupěschopnosti poptávajících. Nástroje na straně nabídky se dělí na přímé a nepřímé. Přímé jsou úvěry, úrokové dotace, nevratné dotace. Mezi nepřímé spadají státní příspěvky ke stavebnímu spoření a garance. Poptávka je podporována adresnými sociálními dávkami nebo daňovými úlevami. (Šilhánková a kol., 2006)

Možností, jak klasifikovat nástroje politiky státu, je několik. Lze je dělit na nástroje podpory nabídky, poptávky, nástroje zaměřené na vlastnické či nájemní bydlení nebo třeba dle ministerstev, pod jejichž záštitu nástroj spadá. Pro bližší seznámení s jednotlivými nástroji bude dále využito právě členění dle resortů.

V následující tabulce je přehledně uveden výčet nástrojů politiky státu v oblasti sociálního bydlení. V praxi je nástrojů více, ale jejich zaměření nespadá do oblasti podpory sociálního bydlení.

Tab. 3 Nástroje politiky státu pro podporu sociálního bydlení

Ministerstvo pro místní rozvoj
Programy podpory bydlení pro rok 2016
Program podpora bydlení pro rok 2017
Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty
Státní fond rozvoje bydlení
Úvěry pro mladé do 36 let na pořízení obydlí - Program 600
Úvěry na opravy a modernizace - Program 150
Úvěry na výstavbu nájemních bytů
Ministerstvo práce a sociálních věcí
Příspěvek na bydlení
Doplatek na bydlení
Ministerstvo financí
Státní podpora stavebního spoření
Daňové úlevy
Podpora bydlení v České republice z fondů EU

6.3.1 Programy podpory bydlení pro rok 2016

Programy podpory bydlení pro rok 2016 obsahují následující podprogramy: Regenerace sídlišť, Podporované byty, Olověné rozvody a Bytové domy bez bariér. Žádosti o finanční prostředky mohli občané podávat do ledna roku 2016. Následující tabulka ukazuje zdroje vyčleněné na tento dotační titul. (MMR – Programy podpory bydlení pro rok 2016, 2015)

Tab. 4 Rozdělení předběžné alokace na jednotlivé podprogramy

Název podprogramů		Předpokládaný rozpočet v tis. Kč
Regenerace sídlišť		40 000
Podporované byty	Pečovatelské byty	130 000
	Vstupní byt	70 000
	Komunitní dům seniorů	200 000
Olověné rozvody		10 000
Bytové domy bez bariér		35 000
Celkem		485 000

Zdroj: www.mmr.cz, upraveno autorem

Podprogram Podporované byty se zabývá především problematikou bydlení pro mladé. V rámci něj mohou právnické osoby, kromě obcí, žádat o dotaci na vstupní byty určené pro osoby v nepříznivé sociální situaci posuzované v závislosti na příjmu nebo na základě události (např. opuštění azylového domu). Výše dotace je dána součinem počtu podporovaných bytů, na které je dotace žádána a částky maximálně 550 000 Kč na jeden byt. Podlahová plocha bytu nesmí přesáhnout 80 m². Schválená výše dotace pro rok 2016 činila 42 500 000 Kč. (Podporované byty pro rok 2016, 2015)

6.3.2 Program Podpora bydlení pro rok 2017

V říjnu 2016 bylo spuštěno vyhlášení výzvy k předkládání žádostí o dotaci z programu Podpora bydlení pro rok 2017, který obsahuje stejné podprogramy jako pro rok 2016. (MMR – Program Podpora bydlení pro rok 2017, 2016)

6.3.3 Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty

Jedním z nástrojů byla podpora zvýšení dostupnosti staršího vlastnického bydlení pro mladé lidi, s cílem pomoci jim se zajištěním adekvátního bydlení. Žadatelům, kteří nesměli být starší 36 let, byl poskytován příspěvek ke splátkám hypotečního úvěru ve formě úrokové dotace. Její výše se pohybovala v rozmezí od jednoho do čtyř procentních bodů v závislosti na výši průměrných úrokových měr. Pokud byla průměrná úroková míra pod úrovní 5 %, tak byla státní podpora nulová. Dalším omezením byla částka úvěru. Pro byty byl stanoven limit 800 000 Kč, pro domy 1,5 mil. Kč. Část hypotečního úvěru nad tyto limity nebyla dotována. Tato forma pod-

pory byla zrušena v dubnu roku 2016. (MMR-Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty, 2009)

6.3.4 Úvěry pro mladé do 36 let na pořízení obydlí - Program 600

Žadatelé o úvěr na pořízení obydlí mohou být osoby mladší 36 let a pečující o dítě do 6 let. Dále nesmí být vlastníky ani spoluvlastníky obydlí či nájemci družstevního bytu. Výše úvěru činí minimálně 50 000 Kč, maximálně 600 000 Kč a je omezena do limitu 50 % skutečných nákladů na výstavbu nebo 50 % z nižší ceny převodní nebo odhadní. Úvěr je úročen úrokovou sazbou ve výši referenční sazby EU + 1-2 % p. a. (Státní fond rozvoje bydlení: Program 600, 2016)

6.3.5 Úvěry na opravy a modernizace - Program 150

Dalším z úvěrů, který nabízí Státní fond rozvoje bydlení je úvěr pro mladé na zkvalitnění bydlení. Výše úvěru činí 150 000 Kč, po celou dobu splácení, která trvá nejvýše 10 let, je úročen sazbou 2 % p. a. Žadatelé mohou být manželé, z nichž alespoň jeden nedosáhl věku 36 let, či samoživitel, který má v péči nezletilé dítě, opět s podmínkou 36 let. Žadatelé musí také mít vlastnický příp. spoluvlastnický podíl na nemovitosti. (Státní fond rozvoje bydlení: Program 150, 2016)

6.3.6 Úvěry na výstavbu nájemních bytů

Program Výstavby spuštěný od roku 2012 představuje úvěrový program se zvýhodněným úročením. Cílem programu je výstavba nájemních bytů a domů nebo přestavba budov pro vymezené skupiny obyvatel – seniory, zdravotně či příjmově omezené občany, osoby zasažené živelnou pohromou a pro zletilé osoby mladší 30 let. Žádat o dotaci mohou obce, právnické a fyzické osoby až do výše 90 % rozhodných výdajů. Úročení probíhá na základě referenční úrokové sazby EU zvýšené o rizikovou přírážku v závislosti na ratingu žadatele, minimálně 0,75 % p. a. K poskytnutí úvěru se váží další podmínky, např. minimální plocha bytu musí být 25 m² a maximální 90 m². (Státní fond rozvoje bydlení: Výstavba nájemních bytů, 2016)

6.3.7 Příspěvek na bydlení

Na základě zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře poskytuje Ministerstvo práce a sociálních věcí několik dávek státní sociální podpory. Touto podporou stát poskytuje prostředky ke krytí nákladů na výživu a základní osobní potřeby člověka či při určitých sociálních událostech. Některé dávky se poskytují v závislosti na výši příjmu, jako například příspěvek na bydlení. (§ 1-2, zák. č. 117/1995 Sb.)

Příspěvek na bydlení slouží ke krytí nákladů na bydlení pro obyvatele s nízkými příjmy. Nárok na něj má vlastník či nájemce, pokud je v bytě přihlášen k trvalému pobytu a pokud jeho náklady na bydlení přesahují částku součinu roz-

hodného příjmu¹ v rodině a koeficientu 0,30 (pro Prahu - 0,35), a zároveň tento součin není vyšší než částka normativních nákladů na bydlení².

Výše příspěvku se stanoví jako rozdíl mezi normativními náklady na bydlení a rozhodným příjmem rodiny vynásobeným zmíněným koeficientem. Pokud jsou skutečné náklady na bydlení nižší než normativní, použijí se pro výpočet skutečné náklady. (Příspěvek na bydlení, 2016)

Žádost o příspěvek na bydlení se podává písemně nebo elektronicky na předepsaném formuláři na příslušnou krajskou pobočku Úřadu práce České republiky dle trvalého pobytu žadatele. Společně s žádostí je nutné doložit doklad o výši čtvrtletního příjmu, doklad o výši nákladů na bydlení, nájemní či jinou smlouvu prokazující vlastnictví k nemovitosti, dokumenty pro nezaopatřené děti, písemný souhlas všech společně posuzovaných osob k ověření správnosti údajů. Nárok na dávku může být uplatněn 3 měsíce zpětně od měsíce, za který náleží. (Příspěvek na bydlení - Životní situace – Portál veřejné správy, 2016)

6.3.8 Doplatek na bydlení

Je-li příjmová situace občana opravdu tíživá, je možné využít dávku sociální pomoci v hmotné nouzi – doplatek na bydlení.

Výše doplatku se stanovuje tak, aby rodině po odečtení odůvodněných nákladů na bydlení (nájem, energie atd.) zbyla částka nutná k zajištění živobytí. Doplatek na bydlení je pak dán rozdílem odůvodněných nákladů na bydlení (po odečtení příspěvku na bydlení) a částky, o kterou příjem jedince či společně posuzovaných osob převyšuje částku živobytí. (Koncepte bydlení ČR do roku 2020, 2011)

Podmínkou nároku na doplatek na bydlení je získání příspěvku na živobytí. Osobě, které příspěvek na živobytí nezískala, může být doplatek na bydlení přiznán, ale její příjem (příjem společně posuzovaných osob) nesmí přesáhnout 1,3 násobek částky živobytí. Další specifické situace upravuje Zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů.

Nárok na doplatek na bydlení má vlastník bytu, který jej užívá, nebo jiná osoba, která užívá byt na základě smlouvy, rozhodnutí nebo jiného právního titulu. Žádost lze podat elektronicky či písemně na kontaktní pracoviště Úřadu práce České republiky.

Při vyřizování záležitosti na úřadě je nutné si připravit doklady o užívání bytu, o rozměrech jeho podlahové plochy, o výši uhrazeného nájemného či dalších výdajů a mít vyplněné potřebné formuláře, kromě Žádosti o doplatek na bydlení také např. Žádost o příspěvek na živobytí, Prohlášení o celkových sociálních a majetkových poměrech nebo Doklad o výši měsíčních příjmů. (Doplatek na bydlení - Životní situace – Portál veřejné správy, 2016)

¹ Rozhodný příjem je příjem rodiny za rozhodné období, kterým je předchozí kalendářní čtvrtletí. Společně posuzované osoby jsou všechny osoby hlášené k trvalému pobytu v daném bytě.

² Normativní náklady na bydlení jsou stanoveny jako průměrné náklady na bydlení podle velikosti obce a počtu členů domácnosti. Dále jsou do nákladů na bydlení zahrnuty ceny služeb a energií.

6.3.9 Státní podpora stavebního spoření

Stavební spoření představuje oblíbený finanční produkt, který v sobě zahrnuje státem dotované spoření a následně možnost čerpání levného úvěru. Doba spoření musí být minimálně šest let. Během spořicí doby jsou vklady úročeny a ještě je nárok na státní podporu. (Vichnarová, Nováková, 2007) Výše státní podpory činí 10 % z uspořené částky za daný rok, maximálně ale z 20 000 Kč. (§ 10, zák. č. 96/1993 Sb.)

Mnoho lidí po fázi spoření přechází do úvěrového stádia. Úvěr ze stavebního spoření je možné využít pouze na financování bytových potřeb. Jeho poskytnutí je omezeno třemi podmínkami: doba spoření musí být minimálně dva roky, je nutné mít naspořeno 40 % z cílové částky a splnit hodnotící číslo³. (Syrový, 2005)

Působnost ministerstva financí ve věci stavebního spoření je podle zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů omezena na kontrolu dodržování podmínek pro poskytování státní podpory stavebního spoření. Služby a stavebního spoření produkty jsou poskytovány stavebními spořitelny. (Základní informace/Stavební spoření/Ministerstvo financí ČR, 2013)

6.3.10 Daňové úlevy

V České republice jsou v souvislosti s bydlením poskytovány daňové úlevy. V souladu se zákonem o dani z přidané hodnoty lze uplatnit první sníženou sazbu při poskytnutí stavebních či montážních prací na stavbě pro bydlení nebo sociální bydlení. (§ 48, zák. č. 235/2004 Sb.)

Za určitých podmínek je možné osvobození od daně z nabytí nemovitostí nebo daně dědické a darovací spadajících pod daň z příjmů. Významné jsou úlevy u daně z příjmů fyzických osob, kde se jedná o osvobození úroků ze stavebního spoření, stejně jako ze státní podpory nebo možnost odpočtu částky zaplacené na úrocích z hypotečního úvěru či úvěru ze stavebního spoření až do výše 300 000 Kč ročně za základu daně. (Šilhánková a kol., 2006)

6.3.11 Podpora bydlení v České republice z fondů Evropské unie

Evropská unie spravuje několik fondů (Evropský sociální fond, Fond soudržnosti, Fond regionálního rozvoje a další), kde akumuluje finanční prostředky určené členskými státy na projekty z různých oblastí. Česká republika má jako člen Evropské unie nárok čerpat tyto finance. Evropské dotace představují v České republice významný podíl na financování.

Národním orgánem pro koordinaci, který spoluprací s Evropskou unií zajišťuje, je Ministerstvo pro místní rozvoj. Zodpovědnost za nakládání s finančními prostředky a provádění finanční kontroly má na starosti Ministerstvo financí. Jednotli-

³ Hodnotící číslo představuje bodové ohodnocení klienta. Závisí např. na době spoření, výši a pravidelnosti vkladu.

vými řídicími orgány jsou potom ústřední správní úřady příp. zákonem určené právnické osoby, které zajišťují řízení operačních programů spadajících do jejich působnosti. (Kdo kontroluje poskytování/čerpání dotací aneb na koho se lze obracet s podněty ke kontrole?, 2016)

Dotace poskytované z Evropské unie, konkrétně z Integrovaného regionálního operačního programu, patří mezi důležité nástroje pro podporu bydlení. Tento operační program je rozdělen na pět prioritních os.

Aktivity spojené s bydlením jsou součástí Prioritní osy 2: Zkvalitnění veřejných služeb a podmínek života pro obyvatele regionů. Tato osa je rozdělena na pět specifických cílů. Sociálního bydlení se týká Specifický cíl 2.1 Zvýšení kvality a dostupnosti služeb vedoucí k sociální inkluzi. Tento cíl vyzdvihuje nutnost vytvořit infrastrukturu pro poskytování sociálních služeb, bojovat proti sociálnímu vyloučení, s tím souvisí i budování sociálního bydlení. (Integrovaný regionální operační program, 2014) Jako příklad lze uvést konkrétně výzvu č. 34 Sociální bydlení. Oprávněnými žadateli jsou obce, nestátní neziskové organizace, církve, církevní organizace, které mohou prostředky využít na pořízení bytů, bytových domů, nebytových prostor a jejich adaptace pro potřeby sociálního bydlení a na pořízení nezbytného vybavení. Finanční prostředky ve výši 320 294 118 Kč (pro rok 2016) poskytuje Evropský fond regionálního rozvoje a Státní rozpočet České republiky. Podobná je výzva č. 35 zaměřená na sociální bydlení pro sociálně vyloučené lokality. Zde finanční alokace pro rok 2016 pro tuto výzvu činí 747 352 941 Kč. (Výzva č. 34 Sociální bydlení, 2016)

Protože je problematika sociálního bydlení úzce spjata s občany ohroženými sociálním vyloučením, je tento problém řešen i v rámci operačního programu Zaměstnanost, který podporuje především služby a tvorbu různých analýz a metodik. (Operační program Zaměstnanost 2014-2020, 2015)

6.3.12 Legislativa a dokumenty

Veškeré nástroje, které podporují bytovou politiku státu, se musí řídit platnou legislativou. Zajištění vhodného právního prostředí a tvorbu dalších dokumentů týkající se této oblasti má na starosti vláda a příslušná ministerstva.

Stát by měl regulovat např. oblasti územního plánování, financování, poskytování dotací bytové výstavby, ale také vymezovat práva a povinnosti účastníků a jejich aktivity jak soukromé, tak veřejné povahy. (Poláková, 2006)

Legislativa

Právo na bydlení je obsaženo i v Listině základních práv a svobod. Mimo toto právo obsahuje český právní řád celou řadu obecně platných právních předpisů, které řeší konkrétní problémy, které se problematice bydlení více či méně věnují. Dále jsou uvedeny některé z nich:

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník obsahující informace o nájmu;
- zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů ma-

jetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů;

- zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb.,
- zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře;
- zákon č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení, a o změně zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, (zákon o podpoře výstavby družstevních bytů);
- zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty;
- zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení);
- zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení);
- nařízení vlády č. 236/2006 Sb., kterým se mění nařízení vlády č. 394/2002 Sb., o poskytnutí finanční pomoci v oblasti bydlení fyzickým osobám postiženým povodněmi v roce 2002, ve znění nařízení vlády č. 234/2005 Sb.
- a mnoho dalších zákonů, nařízení vlád, vyhlášek a metodických pokynů. (Šilhánková a kol., 2006)

Ačkoliv právních předpisů, které zasahují do oblasti bydlení je mnoho, neexistuje v současné době právní ukotvení sociálního bydlení. Přijetí zákona o sociálním bydlení je předpokladem Koncepce sociálního bydlení. Tento zákon by měl např. definovat sociální bydlení, formy sociálního bydlení, oprávněné osoby či rozdělit kompetence mezi stát, obce a oprávněné osoby. Jeho platnost se předpokládá od roku 2017. (Koncepce sociálního bydlení ČR 2015-2025, 2015)

Dokumenty

Nejstarším dokumentem, kde je zahrnuto právo na bydlení, je „Všeobecná deklarace lidských práv“. Kromě této deklarace Organizace spojených národů vytvořila „Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech“, který se zvláště zabývá právem na přiměřené bydlení. Každá členská země je povinna předkládat zprávy o plnění závazků vyplývajících z přistoupení k tomuto paktu (Česká republika se připojila v roce 1944).

Na základě priorit mezinárodního paktu stanovilo Ministerstvo pro místní rozvoj Koncepci bytové politiky.

Vancouverská deklarace, Globální strategie bydlení do roku 2000 nebo Agenda 21, která řeší bezpečné a zdravé bydlení, jsou dalšími dokumenty, které se touto problematikou zabývají. Kromě toho pořádala Organizace spojených národů na toto téma již dvě významné konference o lidských sídlech – Habitat. (Šilhánková a kol., 2006)

6.4 Aktuální situace v České republice

Současné dění v oblasti sociálního bydlení se věnuje především připravovanému zákonu, který se bude touto problematikou zabývat. Kvůli nedostatečnému právnímu ukotvení nemá zatím stát možnost reagovat na zvyšující se počet obyvatel čelících tíživé bytové situaci. Návrh zákona vychází z Koncepce sociálního bydlení a měl platit od začátku roku 2017. Jeho příprava však nabírá zpoždění a tak se jeho realizace posunula až na konec roku. Podle odborníků také obsahuje řadu chyb, nepřesných vymezení a není dlouhodobě udržitelný. (Tomáš Kubíček, Návrh zákona o sociálním bydlení obsahuje řadu chyb, 2016)

Situace sociálního bydlení se stává problematickou i z hlediska vymezení tohoto pojmu. Často se o této problematice mluví spíše v souvislosti s vyloučenými nebo nepřizpůsobivými skupinami obyvatel, což způsobuje řadu diskuzí. (Česká televize, Máte slovo s Michaelou Jílkovou na téma sociální byty, 2015) Je tak potřeba vymezit cílové skupiny, podmínky poskytnutí podpory a její formu, z toho důvodu, aby nedocházelo k zbytečnému plýtvání finančními prostředky. Jak ukazuje tisková zpráva Nejvyššího kontrolního úřadu České republiky, stát vynakládá značné částky na podporu bydlení, aniž by dále sledoval jejich využití. Při kontrole bylo například zjištěno, že v řadě zrekonstruovaných bytů nebydlí lidé z cílové skupiny nebo, že příjemci dotací ve skutečnosti dostali více peněz, než je daný projekt stál. (Nejvyšší kontrolní úřad, Stát dal za pořízení 9 a půl tisíce bytů pro znevýhodněné téměř 5 miliard korun. Jestli je ale skutečně využívá cílová skupina, už MMR nesleduje, 2016) Problém se zneužíváním by mohl být řešen v rámci Koncepce sociálního bydlení, která klade důraz na obce a jejich roli při zajišťování bydlení na svém území. V souvislosti s tím se rozvíjí diskuze, že obcím přibude povinností a že nebudou schopny bydlení zajistit, čímž jim hrozí pokuta. Dle Ministerstva práce a sociálních věcí jsou obavy zbytečné. (MPSV, Sociální byty? Obce se bojí zbytečně, 2016) Nové zprávy dokonce uvažují o zrušení této povinnosti obcí v připravovaném zákoně. (Chvojka: Zákon o sociálním bydlení bez povinnosti obcí má šanci, 2017)

Kritika je směřována i k příspěvkům k hypotečním úvěrům pro mladé. Z důvodu nízkých úrokových sazeb mezi roky 2011 až 2015 nebyla podpora poskytována, avšak za administraci zaplatilo ministerstvo bankám přibližně 37 milionů korun. Podle ministerstva by měl administraci zajišťovat nově Státní fond rozvoje bydlení. (Nejvyšší kontrolní úřad, Stát dal za pořízení 9 a půl tisíce bytů pro znevýhodněné téměř 5 miliard korun. Jestli je ale skutečně využívá cílová skupina, už MMR nesleduje, 2016)

Vliv na sociální bydlení má také novela zákona o sociálních službách, podle které přechází od roku 2015 financování a správa sociálních služeb do kompetencí krajů. Nový model bude transparentnější a dojde k provázání se střednědobým plánem rozvoje kraje. (Financování sociálních služeb bude transparentnější, 2014)

Co se týká domovního a bytového fondu, jeho stav v České republice roste. Dle výsledků Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 se zvyšuje jeho kvalita a vybavenost. Na druhou stranu ale fond stárne a vylidňuje se. I když se může zdát, že je nedostatek bytů a řada občanů je na ulici nebo v ubytovnách, tak dle posledního

sčítání je volných bytů přibližně 650 000. Přestože se dle ministryně práce a sociálních věcí Michaely Marksové počítá s výstavbou nových bytů, je potřeba spolupráce se soukromými vlastníky, aby volné byty byly využity jako sociální. (Česká televize, Máte slovo s Michaelou Jílkovou na téma sociální byty, 2015; Moravec, Vlastní bydlení je na vzestupu, 2014)

Podpora sociálního bydlení může státu ušetřit několik milionů korun. Představitelé nevládní organizace Platforma pro sociální bydlení odkazují na analýzu, podle níž by se dalo uspořít na dávkách na bydlení v ubytovnách a azylových domech. Předpokládaná úspora nákladů na domácnost v sociálních bytech by mohla být až 13 500 Kč za rok. (MPSV, Sociální bydlení by státu ušetřilo až sto milionů ročně, uvádí analýza, 2016)

7 Slovenská republika

Cílem slovenské státní bytové politiky je zvýšení úrovně bydlení tak, aby bylo pro občany dostupné a v přiměřené kvalitě. Základní úlohou státu je vytvářet prostředí umožňující domácnostem bydlet v závislosti na jejich příjmové situaci. Hlavní role při zajištění bydlení je tedy přenesená na občana. (Bytová politika a bývanie, 2016)

V lednu roku 2015 byla přijata Konceptia štátnej bytovej politiky do roku 2020 (Konceptce státní bytové politiky do roku 2020, dále jen Konceptce). Jedná se o rámcový dokument, který formuluje cíle a záměry státu v této oblasti, definuje nástroje a aktéry včetně jejich kompetencí a úkolů. Hlavními cíli Konceptce jsou obnova stávajícího bytového fondu a zvýšení dostupnosti cenově přijatelného bydlení. (Bytová politika a bývanie, 2016) V oblasti sociálního bydlení se Konceptce zabývá možností vytvořit systém „přestupného bydlení“, neboť současná úprava nezohledňuje specifické podmínky znevýhodněných osob a jejich sociální situaci. Jedinci by v tomto systému byli motivováni přechodem ke kvalitnějšímu bydlení. Dále dokument poukazuje na zachování finančních zdrojů ze státního rozpočtu nebo na rozšíření okruhu poskytovatelů sociálního bydlení. (Konceptia štátnej bytovej politiky do roku 2020, 2015)

Současná bytová politika se orientuje jak na stranu poptávky, tak nabídky. Na straně nabídky působí se svými dotacemi Štátny fond rozvoja bývania (dále Státní fond rozvoje bydlení), poptávková strana je primárně zaměřena na mladé rodiny a hypoteční úvěry.

Sociální bydlení mají na starosti především obce a je financováno ze státních fondů. V roce 2014 bylo financování rozvoje bydlení rozděleno následovně: 61 % prostředků poskytl Státní fond rozvoje bydlení, 14 % činil státní bonus k úsporám, 13 % formou dotací zajistilo Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálního rozvoje Slovenskej republiky (dále jen Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálního rozvoje) a 12 % představoval státní bonus k hypotečním úvěrům.

Celkově bylo na Slovensku v roce 2015 zabezpečeno zhruba 127 000 sociálních nájemních bytů. Počet dokončených bytů se rok od roku zvyšuje, ale stále se vyskytuje nedostatek dostupného sociálního bydlení. Co se týká jedinců ve věku 18-34 let, tak přibližně 74 % těchto obyvatel žije se svými rodiči. V rámci Evropské unie to představuje největší podíl. (Pittini, Ghékière, Dijol, Kiss, 2015)

Kritériem pro přístup k sociálnímu bydlení je úroveň příjmů domácnosti, také zde platí pro stanovení sociálního bydlení rozměr podlahové plochy bytů. Přidělování bytů mají na starost obce. Přednostní právo mají sociálně slabé skupiny obyvatel (handicapovaní, samoživitelé s malými dětmi, lidé bez domova). (Pittini, Laino, 2011)

Nástroje na podporu rozvoje bydlení jsou členěny na přímé a nepřímé. Přímou podporou státu rozumíme dotace Ministerstva dopravy, výstavby a regionálního rozvoje na zajištění nájemních bytů či technické vybavenosti v souladu se Zákonem č. 443/2010 Z. z., o dotaciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (Zákon o dotaciách na rozvoj bydlení a o sociálním bydlení) nebo zvýhodněné úvěry Státního

fondy rozvoje bydlení zaměřené zejména na zabezpečení nájemních bytů a obnovu bytového fondu.

Mezi nepřímé nástroje lze zařadit státní příspěvek k hypotečním úvěrům a státní příspěvek pro mladé k hypotečním úvěrům, státní podporu k stavebnímu spoření nebo podporu obnovy bytového fondu poskytováním záruk za úvěry. (Bytová politika a bývanie, 2016)

7.1 Státní příspěvek pro mladé k hypotečnímu úvěru (Štátny príspevok pre mladých u hypotekárneho úveru)

Státní příspěvek pro mladé k hypotečnímu úvěru představuje možnost získat hypoteční úvěr se sníženou úrokovou sazbou. Nárok na příspěvek má fyzická osoba, která nepřekročila 35 roků, u manželů musí tuto podmínku splňovat oba. Další podmínkou je průměrný měsíční plat nepřesahující 1,3násobek průměrné měsíční nominální mzdy zaměstnance stanovené Štatistickým úradom Slovenskej republiky (Statistickým úřadem Slovenské republiky). Státní příspěvek má podobu procenta, o které stát snižuje výši úrokové míry hypotečního úvěru, a jeho výše se stanovuje každý rok. Úroková míra je snížena o určité procento nejen ze strany státu, ale na jejím poklesu se podílí také banka.

Na tento příspěvek má žadatel nárok po dobu pěti let od začátku úročení hypotečního úvěru. Po skončení této doby mu vznikne nárok na klasický státní příspěvek. (Štátny príspevok pre mladých, 2016)

7.2 Příspěvek na bydlení (Príspevok na bývanie)

Příspěvek na bydlení spadá pod působnost Ministerstva práce, sociálních věcí a rodiny (Ministerstvo práce, sociálních věcí a rodiny). Je poskytován jako pomoc v hmotné nouzi na úhradu nákladů spojených s bydlením. Nárok na příspěvek má občan v hmotné nouzi nebo fyzická osoba, která se s daným občanem společně posuzuje (manžel, děti), pokud splnili podmínky nároku na dávku. Splnění podmínek se neposuzuje, pokud dotyčný např. pobírá starobní důchod nebo žije v zařízení sociálních služeb.⁴

⁴ Hmotná nouze je dle slovenské legislativy definována jako stav, kdy příjem členů rodiny nedosahuje životního minima a není možné jej vlastním přičiněním zvýšit. Zákon v takovéto situaci umožňuje získat dávku v hmotné nouzi, ochranný příspěvek, aktivační příspěvek, příspěvek na nezaopatřené dítě či příspěvek na bydlení. (Zákon č. 417/2013 Z. z., o pomoci v hmotnej núdzi a o zmene a doplnení niektorých zákonov)

Výška příspěvku na bydlení činí pro jednoho občana v hmotné nouzi 55,8 €⁵ měsíčně, pro občana v hmotné nouzi a společně posuzované osoby 89,2 € měsíčně. (Príspevok na bývanie, 2016)

7.3 Státní příspěvek ke stavebnímu spoření (Štátna prémia - stavebné sporenie)

Stavební spoření představuje prostředek pro zajištění lepších podmínek bydlení. Princip fungování je stejný jako v České republice. Nejprve se v průběhu 6 let spoří, pak je možné s naspořenými prostředky manipulovat a využít i výhodného úvěru. Pokud spořitel dodrží určité podmínky, má nárok na státní příspěvek. (Stavebné sporenie, 2013)

Státní příspěvek je dán procentním podílem z ročního vkladu na základě výpočtu podle vzorce stanoveného v Zákoně č. 310/1992 Zb., o stavebnom sporení (Zákon o stavebním spoření). Může být minimálně 5 % a maximálně 15 % z ročního vkladu, přičemž nejvýše do částky 66,39 €⁶. (Zákon č. 310/1992 Zb.) Výše státní prémie na stavební spoření pro rok 2016 je 5 %. Občan by tedy měl vložit za rok 1327,8 €, aby měl nárok na plnou státní podporu. (1. 1. 2016 Štátna prémia bude v tomto roku vo výške 5 %, maximálna suma sa nemení; 2016)

7.4 Výstavba a koupě bytu do osobního vlastnictví fyzické osoby (Výstavba a kúpa bytu do osobného vlastníctva fyzickej osoby)

Program, jehož účelem je zajištění bytu buď formou výstavby, nebo koupí, zabezpečuje Státní fond rozvoje bydlení. Žadatelé o podporu mohou být manželé, kteří oba nedosáhli věku 35 let, manželé s dítětem do 3 let (nemusí splňovat podmínku věku do 35 let), odchovanec do 35 let, osoba, která žije v domácnosti s těžce zdravotně postiženým člověkem atd.

Podpora je poskytována formou úvěru ve výši max. 75 % pořizovací hodnoty stavby u manželů a max. 100 % pořizovací hodnoty, pokud jde o odchovance nebo osobu postiženou. Liší se také úrokové sazby. U manželů je úvěr úročen 2 %, u odchovanců a postižených osob 1 %. Lhůta splatnosti je nejvýše 20 nebo 40 let. Pro získání podpory je nutné splnit také podmínku podlahové plochy bytu, která v bytovém domě představuje 80 m² a v rodinném domě 120 m². Kupovaný byt nesmí být starší než 3 roky od kolaudace.

⁵ Částka 55,8 € v přepočtu na českou korunu - 1 509,669 Kč. Částka 89,2 € v přepočtu 2 413,306 Kč. Kurz stanovený dle České národní banky ke dni 5. 12. 2016.

⁶ Částka 66,39 € v přepočtu 1 792,862 Kč, částka 1 327,8 € v přepočtu 35 923,629 Kč. Kurz odpovídá kurzu České národní banky ze dne 5. 12. 2016.

Žadatel a společně posuzované osoby nesmí mít celkový čistý příjem za předchozí rok vyšší než 4násobek životního minima připadající na jeho domácnost. Minimální příjem by pak měl činit alespoň 1,3násobek životního minima.

Na základě podání žádosti může Státní fond rozvoje bydlení poskytnout bonus 2000 €⁷ z částky úvěru, pokud se žadateli narodí dítě, nebo když si ho osvojí a dožije se jednoho roku života. (Obstaranie bytu fyzickou osobou v bytovom a rodinnom dome - v roku 2016, 2016)

7.5 Pořízení nájemních bytů (Obstaranie nájomných bytov)

Další formou podpory ze Státního fondu rozvoje bydlení je dotace na pořízení nájemních bytů určených např. pro nájemce s limitovaným příjmem. Žadatelé mohou být obce, kraje, neziskové organizace či právnické osoby. Úvěr je poskytován od 70 % do 100 % pořizovací ceny stavby nebo v absolutní výši max. 65 000 €⁸ na byt (pro obce, kraje), 60 000 € (pro neziskové organizace a právnické osoby). Lhůta splatnosti je 30 a 40 roků a úroková sazba ve výši 1 %, pro méně rozvinuté regiony 0 %. (Obstaranie nájomných bytov výstavbou, koupou alebo prestavbou - v roku 2016, 2016)

7.6 Aktuální situace ve Slovenské republice

Význam startovacích bytů pro mladé si uvědomují i na Slovensku. Předseda vlády Robert Fico (Smer) zahrnul tuto oblast do třetího vládního balíčku. V lednu roku 2016 pak společně se státním tajemníkem Ministerstva dopravy, výstavby a regionálního rozvoje Františkom Palkom na tiskové konferenci prioritu nájemního bydlení pro mladé oficiálně spustili.

Současná situace ukazuje, že poptávka po novém bydlení je stále vysoká. Každý rok se dokončí asi 16 500 bytů, avšak manželství ročně uzavře 25 000 párů. Přitom veřejné nájemní byty tvoří na Slovensku pouze 3 % bytového fondu. Jak dále informoval Palko, mladí lidé ve věku 20 až 34 let představují asi čtvrtinu slovenské populace a přibližně 800 000 z nich bydlí s rodiči. Problémem je, že nemají na to, aby si pořídili vlastní byt. Průměrná cena bytu se pohybuje okolo 1229 € za m² a průměrná mzda je 861 €. Právě proto by jim měl stát pomoci, aby se mohli ekonomicky rozvíjet a osamostatnit.

Vláda v první fázi vyčlenila 30 milionů €, za které se chystá vytvořit 1500 bytů. V následujících rocích plánují uvolnit dalších 90 milionů €, což by představovalo 4500 až 5000 bytů. Nájemné byty budou stavět města a obce. Na jejich výstavbu dostanou automaticky 50 % pořizovacích nákladů jako příspěvek od státu a zbý-

⁷ Částka 2 000 € v přepočtu 54 110 Kč. Kurz odpovídá kurzu České národní banky ze dne 5. 12. 2016.

⁸ Částka 65 000 € v přepočtu 1 758 575 Kč. Částka 60 000 € v přepočtu 1 623 300 Kč. Kurz stanovený dle České národní banky ke dni 5. 12. 2016.

vajících 50 % si mohou s nulovou úrokovou sazbou půjčit ze Státního fondu rozvoje bydlení.

Jednou z podmínek při výstavbě domů pro mladé je výběr lokality. Stavět by se mělo v lokalitách, kde je potenciál rozvoje pracovních příležitostí. Příkladem může být například Nitra, kde se rozbíhá investice automobilky Jaguar Land Rover, která s sebou přinese nová pracovní místa.

Bydlení je určeno pro mladé rodiny a jednotlivce do 35 let. Jejich příjem by neměl být větší než 4,5násobek životního minima, což pro jednotlivce vychází 891 € a pro dvojici 1513 €. Byty budou maximálně dvoupokojové s rozlohou do 60 m² a doba nájmu je stanovena na 3 roky s možností prodloužení o další 3 roky. (Na nájomné bývanie pre mladých pôjde 30 miliónov €, 2016)

Od ledna do prosince roku 2016 se však situace vyvíjela jiným směrem. Změnila se vláda a ministerstvo nevede sociálně demokratická strana Smer, ale strana Most. Také státní tajemník Palko odešel. Třetí vládní balíček chtěl původně Fico realizovat až po volbách, v případě, že se strana Směr dostane do vlády. I když nakonec začal opatření realizovat ještě před volbami, s novou vládou se na bydlení pro mladé poněkud zapomnělo. V rozjednaných schůzkách nikdo nepokračuje a stále chybí zákonná úprava, která by se danou problematikou zabývala. (Čunderlíková, Mladým slúbili nájomné štartovacie byty, doteraz ich nemajú, 2016)

Také na Slovensku provádí Nejvyšší kontrolní úřad (dále Nejvyšší kontrolní úřad) kontrolu hospodaření s veřejnými prostředky určenými na nájemní byty. Podle výsledků z roku 2015 se objevují problémy netransparentnosti, korupce, klientelismu, výběru stavitelů bez soutěže či nepřidělování bytů podle stanovených kritérií. Obce nevedou dostatečně potřebnou agendu, netvoří fond údržby a oprav a upravují účetnictví. Na základě toho vydal Nejvyšší kontrolní úřad doporučení k nápravě. (NKÚ našiel viacero pochybení pri kontrole obstarávania nájomných bytov, 2015)

O možnostech, jak získat státní příspěvek pro mladé k hypotečnímu úvěru informovala v lednu Eva Špaňová na portálu www.reality.etrend.sk. Pro jeho přiznání musí žadatel splnit dvě podmínky. Mít dostatečný aktuální čistý měsíční příjem na splácení hypotéky a současně pro získání příspěvku splnit limit průměrného hrubého měsíčního příjmu za předcházející kalendářní rok, který se mění každý čtvrtrok. Jeho výše se vypočítává jako 1,3násobek průměrné měsíční mzdy dosažený za předposlední čtvrtrok v národním hospodářství. Možnost získat státní příspěvek tak bude nejjednodušší od dubna do června, protože stanovený limit se určuje za poslední tři měsíce předcházejícího roku, kdy dochází k výplatám různých prémie, třináctých platů atd. Názorně tyto limity ukazuje následující tabulka. Ve čtvrtém čtvrtroku se částka mírně zvýší vlivem pololetních odměn nebo příspěvků na dovolenou. (Špaňová, Nevychádza vám štátny príspevok pre mladých? V apríli sa to môže zmeniť, 2017)

Tab. 5 Příjmové stropy pro nárok na státní příspěvek pro mladé

	1. čtvrtrok	2. čtvrtrok	3. čtvrtrok	4. čtvrtrok
2014	1 043,90 €	1 153,10 €	1 067,30 €	1 114,10 €
2015	1 088,10 €	1 193,40 €	1 090,70 €	1 140,10 €
2016	1 119,30 €	1 242,80 €	1 127,10 €	1 171,30 €
2017	1 155,70 €			

Zdroj: www.reality.etrend.sk (2017), upraveno autorem

Nabídka startovacích bytů se na Slovensku liší kraj od kraje. Nejvíce jich najdeme v Bratislavě, kde je aktuálně šest projektů. V Žilině není po startovacích bytech příliš velká poptávka, protože mají menší rozlohu a lidé spíše preferují větší byty. V Banskobystrickém kraji je zájem o bydlení z důvodu vyšší nezaměstnanosti nižší. Výjimku tvoří Banská Bystrica a okresní města. Celkově je problémem vysoká cena bytových jednotek. Mladí tak raději volí starší byty, které si zrekonstruují. (Štartovacích bytov je najviac v Bratislave, 2017)

8 Maďarská republika

Maďarský systém bytové politiky je zaměřen spíše na vlastnické bydlení, to dokládají i existující podpory zaměřené na jeho pořízení. Co se týká ochrany domácností s nízkými příjmy, tak nedávná opatření tuto podporu spíše oslabují. V souvislosti s finanční krizí v roce 2008 vláda pozastavila dotace na bydlení. Od roku 2007 do roku 2012 tak jejich podíl na HDP klesl z 0,9 % na 0,4 %. Současně se vyskytuje i nedostatek sociálního nájemního bydlení. V letech 2013 a 2014 vláda zavedla omezení cen elektřiny a plynu, ale Evropská komise uvádí, že tato opatření nevedla k výrazným zlepšením dostupnosti bydlení pro chudé domácnosti. Maďarsko má také obrovské problémy z hlediska kvality a komfortu bydlení. Po Rumunsku má druhou nejvyšší míru špatných bytových podmínek.

Od roku 2010 se bytová politika zaměřuje především na krizi hypotečních úvěrů. Hypoteční úvěry byly v Maďarsku poměrně rozšířené od konce 20. století. Zájem o ně v roce 2000 ještě vzrostl v důsledku státních dotací hypotečního financování. Konkrétně se jednalo o dotaci na zvýšení poptávky po hypotečních úvěrech a úrokový příspěvek na hypoteční zástavní listy. Také bylo možné formou daňové úlevy odečíst určité procento z hypoteční splátky od daně z příjmů. To, že je celý systém dlouhodobě finančně neudržitelný, se projevilo zvýšením státního dluhu, rozpočtového schodku a vládními škrty. Tento zásah sice snížil poptávku po úvěrech, ale pokles nebyl tak velký, jak se očekávalo. Došlo k substituci mezi dotovanými úvěry a úvěry v cizí měně, které v roce 2004 tvořily polovinu nově poskytnutých hypotečních úvěrů. (Lux, 2009) Úvěry v cizí měně ale s sebou nesou kurzové riziko. S tím, jak došlo ke zhoršení směnných kurzů, začali dlužníci čelit zvyšujícím se finančním nákladům. V důsledku toho zahájila v roce 2011 vláda program „Home Protection Programme“ na záchranu těchto dlužníků. (Pittini, Ghékière, Dijol, Kiss, 2015)

Oblast bydlení byla v Maďarsku v důsledku decentralizace přesunuta do působnosti místních samospráv, které jsou zodpovědné za místní bytovou politiku, spravují obecní bytový fond a zajišťují správu dotačních programů. Větší města zřizují společnosti, na které řízení bytového fondu delegují. Sociální nájemní jednotky jsou ve vlastnictví místních samospráv a jednotky sociálního bydlení, kterých je omezený počet, vlastní a spravují nevládní organizace nebo veřejné obchodní společnosti.

Veřejné (sociální) bydlení je financováno z městského rozpočtu. Nájemné stanovují místní vlády a jeho výše je poměrně nízká, ale existují velké rozdíly mezi městy. Ústřední vláda může přispět prostřednictvím různých programů zaměřených na investiční náklady (např. dotace na výstavbu obecních nájemních bytů nebo úrokovými subvencemi) nebo nájemní platby (příspěvek na bydlení).

Zákon o bydlení stanovuje, že alokace finančních prostředků by měla být založena na „sociálních kritériích“, ale definice těchto kritérií chybí. Obecně tedy platí, že cílovými skupinami jsou mladí manželé, osamělí rodiče a rodiny s nízkými příjmy. (Pittini, Laino, 2011)

8.1 Příspěvek na bydlení (A lakhatási támogatás)

Příspěvek na bydlení v Maďarsku řeší Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat (Národní služba zaměstnanosti) a je chápán také jako forma podpory zaměstnanosti zlepšující pozici uchazeče na trhu práce. Je poskytován např. osobám, které jsou alespoň jeden měsíc registrováni jako uchazeči o zaměstnání, které byly postihnuty hromadným propouštěním, dále těm, kteří pracují nejméně šest měsíců s minimální pracovní dobou dvacet hodin týdně a vzdálenost jejich místa trvalého pobytu a místa výkonu práce je minimálně 100 km a doba jízdy veřejnou dopravou přesáhne pět hodin nebo uchazečům o první práci a dalším.

Další podmínkou pro získání příspěvku je výše příjmu. Platí, že měsíční hrubá mzda nesmí přesáhnout 300 % minimální mzdy.⁹

Podpora může být poskytnuta pouze na domácím trhu a ve vztahu k tuzemským nemovitostem po dobu 12 měsíců a v závislosti na limitech. Základní částka je maximálně 100 000 forintů¹⁰ měsíčně. Může být zvýšena na 150 000 forintů, pokud nemovitost využívají dvě osoby, či na 200 000 forintů, pokud se jedná o tři a více osob.

Žadatel je povinen předložit okresnímu úřadu každý měsíc potřebné dokumenty zahrnující např. kopii výplatní listiny, fakturu o výši nájemného a výpis z účtu o jeho zaplacení nebo nájemní a pracovní smlouvu.

Příspěvek může být použit na placení nájemného, elektřinu, vodu, komunální poplatky, pojištění. (Tájékoztató a hazai forrásból nyújtható lakhatási támogatásról, 2016; Foglalkoztatást elősegítő pénzbeli támogatások - LAKHATÁSI TÁMOGATÁS, 2016)

8.2 Program podpory bydlení (Családi Otthonteremtési Kedvezmény)

Maďarský program používaný pod zkratkou CSOK je zaměřen na rodiny s dětmi či mladé páry, které podporuje v zajištění bydlení a pořízení rodiny. Smyslem této formy pomoci je mimo jiné příznivě ovlivnit negativní demografický trend.

Podporu je možné využít na novou bytovou výstavbu, nákup již používaných domů či jejich rozšíření a zahrnuje dotaci a nízkouročený úvěr. Její výše se liší v závislosti na počtu dětí, velikosti obydlení a účelu použití. Je přehledně zpracována v následující tabulce. Manželé, kteří mají tři a více dětí mají nárok na 25letý úvěr s 3% úrokovou sazbou. Také mohou páry získat zpět 5 milionů forintů¹¹ z daně z přidané hodnoty související s náklady na stavbu. Dalším bonusem je snížení sazby DPH z 27 % na 5 %.

⁹⁹ Minimální mzda k 1. 1. 2016 byla 111 000 Ft.

¹⁰ Částka 100 000 Ft v přepočtu 8 617 Kč, 150 000 Ft je v přepočtu 12 925,5 Kč, 200 000 Ft je v přepočtu 17 234 Kč. Kurz stanovený Českou národní bankou ze dne 5. 12. 2016.

¹¹ Částka 5 000 000 Ft v přepočtu 430 850 Kč. Kurz dle České národní banky ke dni 5. 12. 2016.

Tab. 6 Přehled podpory v programu CSOK

Počet dětí	Nový dům		Použitý dům	
	Min. užitná plocha bytu/domu	Částka	Min. užitná plocha bytu/domu	Částka (pouze dotace)
1	40/70 m ²	dotace 600 000 Ft	40 m ²	600 000 Ft
2	50/80 m ²	dotace 2 600 000 Ft	50 m ²	1 430 000 Ft
3 a více	60/90 m ²	dotace + úvěr 10 000 000 Ft + 10 000 000 Ft	60 m ²	2 200 000 Ft
4 a více	60/90 m ²	dotace + úvěr 10 000 000 Ft + 10 000 000 Ft	70 m ²	2 750 000 Ft

Zdroj: www.abouthungary.hu (2016), upraveno autorem

Aby žadatel získal tyto finanční prostředky, musí splňovat kritéria týkající se jeho postavení v systému sociálního zabezpečení, nesmí mít záznam v trestním rejstříku či mít dobré hodnocení pro získání úvěru (doklad od daňového a celního úřadu o neexistenci veřejného dluhu). Výše podpory dosahuje určitého procenta z vynaložených nákladů a je také závislá na věku žadatelů (alespoň jeden z partnerů nesmí přesáhnout 40 let).

V případech použité nemovitosti jsou stanoveny ještě podmínky, kdy kupní cena nesmí přesáhnout 35 milionů forintů a 20 % tržní hodnoty stanovené úvěrovou institucí. Prodávající a kupující by neměli být blízkými příbuznými.

Projekt je velmi oblíbený, v roce 2015 k rodinám směřovalo téměř 816 miliard forintů¹², což je o 200 miliard více než v roce 2010. Počet žadatelů se postupně zvýšil až na 12 000 za rok. (Putting Families at the Core: the Family Housing Support Program (CSOK), 2016; Üdvözöljük a Takarék CSOK oldalán!, 2016; Hungarian measures for the protection of family)

8.3 Projekt rekonstrukce sociálního bydlení

Projekt rekonstrukce sociálního bydlení je určen domácnostem žijícím v sociálním nájmu, které mají dluhy z nedoplatků nájemného. V roce 2010 byly realizovány dva

¹² Částka 816 mld. Ft v přepočtu asi 70,31 mld. Kč. Kurz stanovený Českou národní bankou ze dne 5. 12. 2016.

projekty, v roce 2012 jeden a pro další maďarská města se v současné době připravují nové.

Cílem projektu je jednak opravit zničené obecní nemovitosti v důsledku nedostatku financí obcí na jejich údržbu, jednak také pomoci nájemníkům sociálního bydlení splatit dluhy obci a předejít vystěhování.

Realizace projektu probíhá formou pracovních táborů, kdy nájemníci a dobrovolníci opravují zdevastované budovy, čímž narůstá jejich hodnota. V závislosti na nárůstu hodnoty a množství vykonané práce je účastníkům snižována jejich dlužná částka. Do oprav se zapojují také dobrovolníci z řad studentů nebo speciálních skupin jako např. Habitat for Humanity, což je organizace bojující proti chudobě v oblasti bydlení. Tato spolupráce napomáhá posilovat sociální vztahy a získat nové zkušenosti.

Tento projekt dostal od rakouské nadace cenu za inovace v sociální oblasti. Oceněn byl jeho přínos jak majetkové, tak sociální hodnoty. (IZA – Institute for the study of labor, Braga, Palvarini, 2013)

8.4 Aktuální situace v Maďarské republice

Se začátkem roku 2017 došlo v Maďarsku ke změně pravidel pro přiznání nároku na dotaci CSOK. Může být nově využita jen na výdaje vzniklé po podání žádosti, změnila se definice dítěte, podmínky opatrovnictví či opatření v případě spoluvlastnictví. (CSOK 2017-ben is, akár 10+10 millió lakáscélra, 2017)

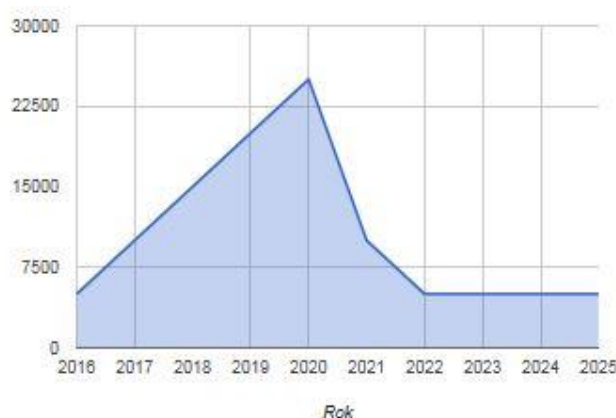
Podle článku z prosince roku 2016 věnuje Maďarsko 4,7 % HDP do podpory rodin. Největší podíl bude směřován do zdravotní péče. Vláda tak udržuje slib z roku 2010, že zlepší sociální podmínky země. Za posledních šest let bylo na různých dávkách přidáno rodině v průměru 1,1 milionu forintů a další stovky miliard do sociální a zdravotní infrastruktury, řekl ministr lidských kapacit Zoltán Balog. (Hungary devotes 4.7 percent of GDP to supporting families, 2016)

Od roku 2017 dochází ke změně nároku na příspěvek na bydlení. První podmínkou je existence pracovní smlouvy na dobu neurčitou, dále pracovní doba nejméně 36 hodin týdně, vzdálenost místa výkonu práce od bydliště min. 60 km a cesta hromadnou dopravou tam i zpět trvá déle než tři hodiny. Dalšími podmínkami jsou, že zaměstnanec nevlastní majetek (příp. majetek města v podnájmu) v místě práce, ani do 60 km či 3 hodin cesty odtud. Pracovní poměr se pak počítá ode dne, kdy po dobu 12 měsíců splňoval zaměstnanec poslední tři podmínky. Příspěvek může být poskytnut na dobu 5 let, přičemž první dva roky činí maximální měsíční výše příspěvku 40 % minimální mzdy, další dva roky 25 % a poslední rok 15 % minimální mzdy. (Egyedülállóknak akár 1,2 millió forint, családosoknak akár 2,1 millió forint VISSZA NEM TÉRÍTENDŐ TÁMOGATÁS JÁR 2016-BAN!, 2016; Albérlet-támogatás 2017-től adómentesen: összege, igénylése és feltételei, 2016)

Problémy s přirozeným úbytkem populace řeší stát pomocí nabídky párům, které mají tři děti či se zaváží, že do deseti let budou mít. Nabízí jim podporu ve výši 10 mil. forintů a k tomu stejně tak vysokou částku ve formě půjčky. K této podpoře patří také snížení sazby DPH u nemovitostí nebo vrácení daně z přidané

hodnoty až do 5 mil. forintů. Vlivem těchto událostí došlo i k rozhýbání trhu s nemovitostmi a nabídka nestíhá poptávce. Rozbíhají se nové developerské projekty, stoupají ceny pozemků i nemovitostí. V roce 2015 vzrostla cena existujících bytů o 11,71 % a nových bytů o 6,67 %- V Budapešti ceny vzrostly v průměru o 15,53 %. Budapešťský Institut fiskální odpovědnosti odhaduje zájem až 60 000 rodin, což s sebou nese značné finanční zatížení a zvýšení schodku státního rozpočtu. I přesto, že se Maďarsko snaží držet deficit pod 3 % HDP, výše jeho vládního dluhu (75 % HDP) je největší ze zemí Visegrádké čtyřky. (Pavec, Orbán dává velkým rodinám na bydlení skoro milion. Zatím hlavně zvýšil ceny, 2016; Living in Hungary, 2016)

Obr. 3 Počet domů/bytů koupených s pomocí programu



Zdroj: www.zpravy.e15.cz (2016)

Maďarský systém sociálních služeb neupravuje podporu bydlení jednotně. Podmínky upravují místní úřady, které také poskytují obecní dotace. Pro mladé, kteří opouští systém státní péče a nemohou se spolehnout na rodinu, nabízí příspěvek na bydlení. Jeho výše závisí na době strávené v systému a finančních okolnostech uchazečů. V květnu 2016 došlo k nárůstu této částky o 12 %. V případě, že mladí lidé nemají žádná aktiva, se její výše pohybuje od 1 339 500 forintů do 1 909 500 forintů. Ročně je poskytována 1300 mladým. V závislosti na počtu dětí je mladým párům poskytnut tzv. rodinný příspěvek na bydlení (maďarská zkratka CSOK). Další možnost je vrácení částky DPH u stavebních materiálů a prací. V legislativní oblasti zavedli v Maďarsku v roce 2016 zákon zastřešující oblast bydlení. (Dr. Veres Gábor, osobní komunikace, 2017)

9 Polská republika

Polsko je specifickým příkladem země, která významně podporuje stranu nabídky na bytovém trhu. Tento systém podpory je v Evropě jedinečným. Polský model bydlení je obzvláště orientován na neziskové nájemní bydlení. (Lux, 2009)

Systém sociálního bydlení v Polsku může zahrnovat nájemní byty ve vlastnictví obcí, byty s regulovaným nájemným poskytované neziskovými bytovými asociacemi, byty od státních podniků pro své zaměstnance, některé družstevní byty. Za sociální bydlení se rovněž považují všechny typy "chráněného bydlení" (např. byty pro osoby se zdravotním postižením, přístřešky pro bezdomovce) nebo vlastnické bydlení získané se státní podporou. Stejně jako Česká republika má Polsko stanoveno v předpisech v oblasti DPH v rámci programu sociálního bydlení použití nižší sazby DPH na stavební materiály a služby.

Nárok na sociální bydlení je dán požadavky jednotlivých programů, ale obecně je závislý na výši příjmů občanů. Nájemníky sociálních bytů jsou převážně rodiny s průměrnými příjmy, které nemají právní nárok na jiné obydlí a které nejsou schopny si zajistit či pronajmout byt na trhu.

Nájemné je stanovováno nákladově a jeho výše je omezována zákonnými limity. V družstevních bytech platí nájemník 30 % nákladů předem a potom nájemné, které pokrývá náklady na údržbu. Nájemné v obecních obydlích je určováno na místní úrovni, ale pokud jeho výše překročí 3 % reprodukční hodnoty jednotky, musí být podáno vysvětlení. Co se týká obcemi zajišťovaného sociálního bydlení, zde dosahuje nájemné maximálně výšky 50 % z obecního nájemného a v takovémto případě nájemníci nemají právo na příspěvek na bydlení. (Social housing in Europe, 2010)

Významným krokem v historii bylo provedení reformy nájemního bydlení v letech 1994 a 1995. Hlavními záměry reformy bylo stanovení výše nájemného v sociálních bytech, které by krylo náklady na jejich údržbu a správu, nahrazení podpory výstavby podporou ve formě příspěvku na bydlení a vytvoření legislativních opatření pro působení nezávislých provozovatelů sociálního bydlení (bytové asociace). (Komar, Kucharczyk, 2007)

Tyto sdružení sociálního bydlení (Towaryszystwa Budownictwa Społecznego, dále TBS) byly zřízeny na základě Zákona o vybraných formách podpory bytové výstavby z roku 1995. Jedná se o neziskové organizace, většinou v podobě společností s ručením omezeným. Jejich hlavní činností je výstavba a správa nájemních bytových jednotek. Mimo to mohou např. pronajímat nebytové prostory nebo stavět vlastnické byty za účelem prodeje na trhu. Na tyto činnosti nemohou čerpat dotace ze Státního fondu bydlení a zisk z těchto doplňkových aktivit musí být použit k financování hlavních činností. (Lux, 2009)

Byt pod správou asociace si může pronajmout pouze fyzická osoba, která společně s dalšími členy domácnosti nemá právo na jiný byt a jejich celkový příjem nepřesahuje průměrný měsíční příjem v daném regionu o určitá procenta dle počtu osob v domácnosti (jednočlenná o 20 %, dvoučlenná o 80 % a 40 % pro každou další osobu). Příjmy musí domácnosti dokládat každé dva roky. Kromě omezení

maximální výškou příjmů stanovují asociace také požadavky na minimální příjem, např. z důvodu splácení nájemného, aby si zabezpečily svoji finanční situaci. (Lux 2002)

Hodnocení systému bydlení prostřednictvím provozovatelů sociálního bydlení (TBS) není jednoduché. Pozitivní dopad lze spatřit v nárůstu počtu nových bytů pronajímaných za cenově přijatelné nájemné. Na druhou stranu byty jsou dostupné rodinám se středními a nižšími příjmy, ale ne rodinám s nejnižšími příjmy a vysoké veřejné výdaje či zadluženost některých asociací jsou podnětem k diskuzi o reformě systému. (Lux, 2009)

V roce 2009 bylo přijato rozhodnutí o zrušení Státního fondu bydlení, který do té doby podporoval nájemní bydlení. V současnosti uděluje zvýhodněné úvěry asociacím a družstvům banka Bank Gospodarstwa Krajowego (Banka národního hospodářství, BGK), ale kvůli nedostatečné sekundární legislativě se bytová výstavba nachází na mrtvém bodě.

Úvěr pokrývá až 70 % hodnoty projektu. Zbýlých 30 % musí zajistit sdružení z vlastních zdrojů. Z toho důvodu jim zákon umožňuje požadovat po nájemnících kauci ve výši 10 % konstrukčních nákladů. Z fondu této banky mohou žádat dotace i obce na výstavbu a renovaci sociálního bydlení pro ty nejchudší. Dotace obcím a nevládním organizacím poskytuje také stát a zaměřují se na výstavbu a rekonstrukci bytů určených pro bezdomovce a obyvatele se zvláštními potřebami (chráněné bydlení). (Pittini, Laino, 2011)

Stejně jako Maďarsko se i Polsko potýká s problémy spojenými s kurzovými změnami u velkého množství úvěrů na bydlení emitovaných v cizí měně. (Pittini, Ghékière, Dijol, Kiss, 2015)

9.1 Příspěvek na bydlení (Dodatek mieszkaniowy)

Příspěvek na bydlení slouží jako částečná pomoc při platbě nájemného pro osoby s nízkými příjmy. Je závislý na třech kritériích: právním nároku na obydlení, příjmu a ploše bytu. Nárok na příspěvek má osoba, která je nájemcem, vlastníkem nebo např. osobou čekající na sociální byt a která splňuje požadavky na výši příjmu. Pokud žije osoba sama, musí být její průměrný měsíční příjem nižší než 175 % minimálního důchodu. Pokud se jedná o více společně žijících osob, tak příjem na jednu osobu musí být nižší než 125 % minimálního důchodu.¹³ Pokud je příjem o něco vyšší, neznamená to hned zánik nároku na příspěvek. Je-li převyšující částka příjmu nižší než výše příspěvku na bydlení, tak je možné získat příspěvek snížený o tuto převyšující částku. Do příjmů se nepočítají např. materiální pomoc pro stu-

¹³ V roce 2016 byl minimální důchod 882,56 zł od roku 2017 se plánuje na min. 1000 zł (Rzemek, Od marca 2017 najniższa emerytura 1000 zł, 2016)

Částka 882,56 zł v přepočtu 5 305,951 Kč, částka 1000 zł odpovídá 6 012 Kč. Kurz stanovený Českou národní bankou ze dne 5. 12. 2016.

denty, příspěvek na narození dítěte, dávky sociální pomoci, ošetřovatelský příspěvek, příspěvku na energie atd.

Posledním kritériem, které ovlivňují nárok na příspěvek na bydlení je kritérium plochy bytu. Předpisy definují tzv. normativní plochu bytu v závislosti na počtu osob v domácnosti. Tuto plochu je možné za daných podmínek překročit maximálně o 30 % (příp. 50 %). Normativní plocha pro jednu osobu v domácnosti je 35 m² a za každou další osobu se zvyšuje o 5 m².

Výše příspěvku na bydlení závisí na výši příjmu a počtu osob v domácnosti a na výši nákladů vynaložených na údržbu. (Komu przysługuje dodatek mieszkaniowy?, 2014)

Příspěvek na bydlení uděluje starosta města na základě žádosti žadatele a rozhovoru žadatele s pověřeným pracovníkem, kde se zjišťují dodatečné informace. Tato forma dotace je poskytována po dobu 6 měsíců od měsíce následujícího tomu, ve kterém byla podána žádost. (Jaka jest procedura ubiegania się o dodatek mieszkaniowy?, 2014)

9.2 Program na podporu sociálního nájemního bydlení (Program wspierania społecznego budownictwa czynszowego)

Program na podporu sociálního nájemního bydlení zajišťuje v kooperaci s vládou Banka národního hospodářství, která převzala povinnost poskytovat podporu po zrušeném fondu Krajowy Fundusz Mieszkaniowy (dále Národní fond bydlení). (Program wspierania społecznego budownictwa czynszowego, 2016)

Druhé kolo programu bylo zahájeno v roce 2015 a jeho cílem je pomáhat lidem, kteří si nemohou dovolit koupit byt i se státními dotacemi či si ho pronajmout. Podpora je směřována na financování bytových projektů realizovaných TBS sdruženími, bytovými družstvy nebo obecními společnostmi. Celkem banka poskytne během deseti let 4,5 miliardy zł¹⁴ tedy každý rok po 450 milionech. Nevyužité prostředky budou převáděny do následujících let. V minulém roce bylo zažádáno o 355 milionů zł, které byly využity na výstavbu 2835 bytů. (Program wspierania społecznego budownictwa czynszowego, 2016)

9.3 Podpora pro sociální bydlení z dotačního fondu (Wsparcie budownictwa socjalnego z Funduszu Dopłat)

Cílem vládního programu finanční podpory sociálního a obecního bydlení je zvětšit zásobu bytových jednotek pro uspokojování potřeb nejchudších lidí. Program je financován z Funduszu Dopłat (dotační fond), který spravuje Banka národního hospodářství. Nevratný grant mohou žádat obce, jejich sdružení, městské společ-

¹⁴ Částka 4,5 mld. Zl v přepočtu 27,054 mld. Kč. Kurz stanovený ke dni 5. 12. 2016 Českou národní bankou.

nosti, kraje, neziskové organizace a může být použit např. na vytvoření sociálního bydlení, chráněného bydlení, azylových domů či domovů pro osoby bez přístřeší. Nevratnost podpory je podmíněna zachováním společenského charakteru pro dobu 10 let. Následující tabulka (Tab. 7) ukazuje rozdělení výše podpory. (Wsparcie budownictwa socjalnego z Funduszu Dopłat, 2016)

Tab. 7 Výše podpory

	Sociální bydlení	Chráněné bydlení	Noclehárny a domovy pro bezdomovce	Obecní bydlení
Investor	Obec, obecní společnost	Obec, okres	Obec, sdružení obcí, veřejně prospěšné organizace	Obec, obecní společnost
Typ projektu				
Výstavba, včetně rozšíření nebo nástavby budovy	35%	35%	45%	35%
Opravy nebo rekonstrukce budovy nebo jejích částí	45%	45%	55%	45%
Změna využití budovy	45%	45%	55%	45%
Koupě bytu nebo bytového domu	35%	35%		35%
Realizace přes TBS	Výstavba včetně rozšíření nebo nástavby budovy	45%	45%	45%
	Renovace nebo rekonstrukce budovy	50%	50%	50%
	Změna využití budovy	50%	50%	50%

Zdroj: www.bgk.pl (2016), upraveno autorem

9.4 Bydlení pro mladé (Mieszkania dla młodych)

Program státní podpory bydlení pro mladé zajišťuje Banka národního hospodářství ve spolupráci s Ministerstwem Infrastruktury i Budownictwa (Ministerstvo pro infrastrukturu a stavebnictví). Doba trvání programu je plánovaná od roku 2014 do roku 2018 a během této doby by mělo být žadatelům poskytnuto 3,5 miliardy zlotých.¹⁵ Výše finančních prostředků na jednotlivé roky je rozdělena následujícím způsobem:

¹⁵ Částka 3,5 mld. Zł v přepočtu 21,042 mld. Kč. Kurz stanovený Českou národní bankou ke dni 5. 12. 2016.

- V roce 2014 - 600 milionů zlotých;
- v roce 2015 - 715 milionů zlotých;
- v roce 2016 - 730 milionů zlotých;
- v roce 2017 - 746 milionů zlotých;
- v roce 2018 - 762 milionů zlotých. (O programie Mieszkanie dla Młodych: Mieszkanie dla Młodych (MDM), 2014)

Podpora je poskytována lidem ve věku do 35 let na zabezpečení jejich prvního bydlení formou příspěvku ze státního rozpočtu s cílem zajistit mladým lidem lepší hypoteční podmínky. Pokud se jedná o manžele, bere se věk mladšího manžela. Důležitou podmínkou nároku je, že žadatel nesmí být v dané době ani v minulosti vlastníkem bytu či domu.

Podpora je poskytována na koupi bytu či domu na primárním trhu nebo sekundárním trhu i na stavbu rodinného domu. Maximální plocha bytu by neměla být větší než 75 m² nebo 85 m², pokud má žadatel více než tři děti, u rodinného domu jsou limity 100 m² a 110 m². Dalším omezením je i cena pořizované nemovitosti, která nesmí překročit explicitní index pro dané lokality. Limity jsou stanovovány pro hlavní města provincií, obce sousedící s hlavními městy a ostatní obce provincií a čtvrtletně se aktualizují.

Za určitých okolností (např. prodej či nájem nemovitosti do 5 let, nabytí vlastnických práv k jiné nemovitosti do 5 let či splacení úvěru do 5 let) mohou příjemci o finanční prostředky přijít.

Hypotéka musí být sjednána u banky, které podepsala dohodu o spolupráci v programu Mieszkania dla młodych s Bankou národního hospodářství. Úvěr je nutné mít v polské měně na min. 50 % hodnoty bytu s dobou splácení nejméně 15 let.

Program Mieszkania dla młodych poskytuje dotace různých výšek:

- 10 % pro nemanželské a bezdětné páry,
- 15 % pro jednotlivce a páry, které vychovávají jedno dítě,
- 20 % pro jednotlivce a páry, které vychovávají dvě děti,
- 30 % pro jednotlivce a páry, které vychovávají alespoň tři děti.

Rodiny, kterým se do 5 let od nákupu bytu narodilo nebo přibylo třetí a další dítě, také mohou mít nárok na jednorázovou dotaci ve výši 5 % na splacení úvěru. Při stavbě nového obydlí lze využít i možnost částečného vrácení DPH u stavebních materiálů. (Zasady programu, 2016)

Prvním krokem k zajištění bydlení s využitím státní podpory je najít si vhodný objekt k bydlení splňující podmínky programu. Další postup je sepsat smlouvu o koupi nemovitosti a vybrat banku, která nám poskytne hypotéku. Prostřednictvím banky lze podat žádost o vstup do programu Mieszkania dla młodych, ke které je nutné doložit písemné prohlášení o splnění všech podmínek. Pokud je žádosti vyhověno, finanční prostředky jsou převedeny na účet naší banky.

Při zařizování úvěru je možné na stránkách věnujících se programu bydlení pro mladé (<http://www.mieszkaniedm.pl/>) využít kalkulačku, která umožňuje spočítat výši plateb příjemců či určit optimální velikost úvěru. (Krok po kroku, 2016)

9.5 Aktuální situace v Polské republice

Mieszkanie dla młodych je v Polsku úspěšně rozjetým projektem. Svědčí o tom mimo jiné rychlost vyčerpání finančních prostředků přidělených ne jednotlivé roky. Pro rok 2016 byly finance vyčerpány již v březnu. Od té doby se mohlo začít žádat o první část finančních prostředků roku 2017. Zbýlých 373 milionů zlotých je připraveno k rozdělení od 2. ledna roku 2017. (Wybierz mieszkanie już teraz – od stycznia 2017 rusza nowa pula dopłat, 2016)

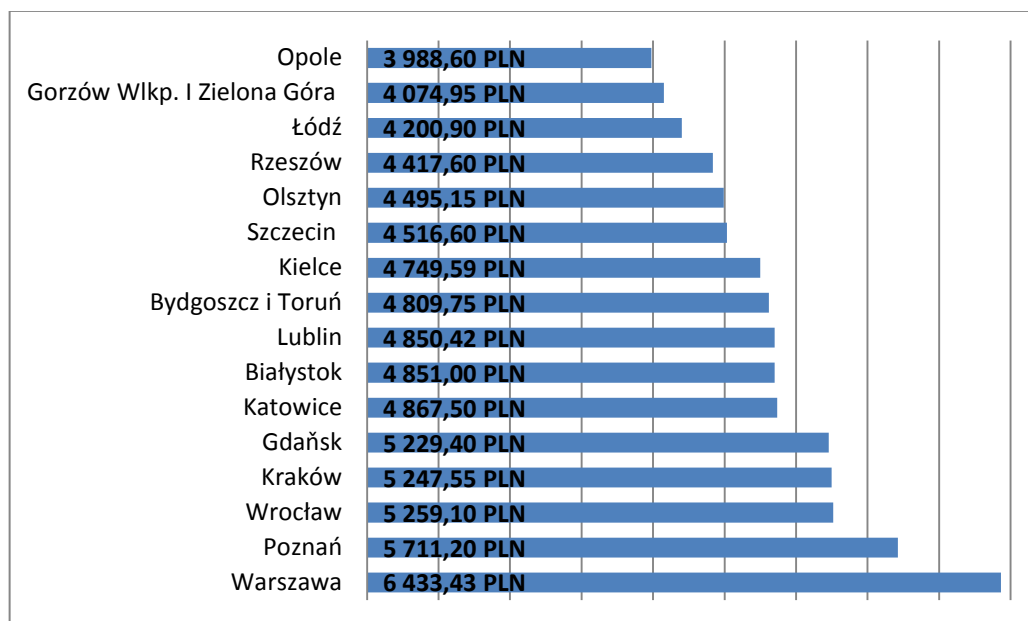
Současné zprávy ukazují, že 27. ledna již zbývá pouze 5,2 milionu zlotých. K využití všech alokovaných prostředků by tak mohlo dojít na začátku února. Pak by měla být opět k dispozici finanční alokace pro rok 2018. (Wyczerpanie puli „Mieszkanie dla Młodych” MDM 2017 już w połowie stycznia, 2017)

Některé banky, které nabízí možnost získat úvěr v rámci programu Mieszkanie dla młodych, už pozastavily přijímání žádostí o podporu v roce 2017. Celkem se projektu může zúčastnit čtrnáct bank se smlouvou s Bankou národního hospodářství. O klienty soupeří různě výhodnými podmínkami a dalšími bonusy. (Banki a MDM – jakie oferty czekają na nas w 2017 roku?, 2016)

Od prvního ledna roku 2017 se mění výše vlastního příspěvku k hypotečnímu úvěru z 15 % na 20 %. Poskytnutý úvěr tak může být jen do 80 % ceny nemovitosti. Je to způsob jak ochránit žadatele a banku před finančními problémy. Je pravda, že se jedná o velkou částku, kterou budou žadatelé při zařizování potřebovat. Na druhou stranu vyšší vlastní příspěvek jim alespoň zajistí příznivější provizi a marži. Výhodou je, že chybějící část příspěvku může být pokryta z prostředků programu Mieszkanie dla młodych. (Czy wyższy wkład własny zmobilizuje do zakupów?, 2016)

Od ledna také dochází ke změně cenových limitů u domů. Tyto limity jsou spolu s rozlohou bytu podmínkami, které musí byty v programu Bydlení pro mladé splňovat. Jsou stanovovány za jednotlivé provincie a pro primární a sekundární trh. V poslední době je problém s jejich dosažením z důvodu zvyšujících se cen nemovitostí. Následující tabulka uvádí limity pro města na primárním trhu. (Limity cen dla rynku pierwotnego i wtórnego w programie „Mieszkanie dla Młodych” MDM w I kwartale 2017 r., 2016)

Obr. 4 Cenové limity pro domy na primárním trhu v jednotlivých městech



Zdroj: www.mieszkaniedlamlodych.com (2016), upraveno autorem

Vláda má v plánu realizaci dalšího programu Mieszkanie plus (Bydlení plus). Na rozdíl od Mieszkanie dla młodych nebude omezen věkovou hranicí. Měl by být určen občanům se středními příjmy, kteří nemohou získat hypotéku nebo nájemní byt. Projekt je určen všem sociálním skupinám, při výběru bude přihlédnuto k výši příjmu a rodinné situaci. Nájemné v těchto bytech by mělo být od 10 do 20 zlotých za m² a po určité době bude možnost nemovitost odkoupit. Spuštění programu by mohlo být v roce 2018. Jeho cílem je v dlouhodobém horizontu zlepšit úroveň bydlení v Polsku a snížit nedostatek bytů na trhu. (Mieszkanie Plus – Mieszkanie +, 2016; Mieszkanie Plus, 2017)

10 Praktická část

Praktická část se skládá ze tří podkapitol. První podkapitola se věnuje využívání jednotlivých nástrojů státní politiky v praxi. V další části pak bude pozornost zaměřena na mladé lidi a jejich závislost na bydlení s rodiči. Tento problém bude doplněn o pohled na náklady domácností spojené s bydlením, které mohou být jednou z příčin, proč mladí žijí s rodiči. Stěžejní část praktické části tvoří regresní analýza, pomocí které bude zkoumána závislost, jak počet poskytovaných bytů závisí na vybraných ekonomických ukazatelích. Poslední část vlastní práce představuje sumace výstupů, v rámci které bude provedena komparace zjištěných informací za zkoumané státy a budou formulována doporučení pro Českou republiku s cílem zlepšit využívání nástrojů na podporu bydlení pro mladé.

10.1 Využívání nástrojů

Následující kapitola se věnuje využívání vybraných forem podpory bydlení pro mladé v praxi. Nástroje byly pro přehlednost rozděleny podle jednotlivých zemí.

10.1.1 Česká republika

V rámci České republiky byla pozornost zaměřena na Program 150, Program Výstavby a Program 600 spadající pod správu Státního fondu rozvoje bydlení a na podprogram Podpora výstavby podporovaných bytů v gesci Ministerstva pro místní rozvoj.

První tabulka (Tab. 8) ukazuje využití Programu 150 a Programu Výstavby v roce 2015, 2016 a za dobu trvání programu až do roku 2015. Program 600 byl spuštěn až v průběhu roku 2016. Jak lze vidět Program Výstavby mezi roky 2015 a 2016 zaznamenal nárůst ve všech hlediscích. Jednou z příčin růstu je změna ve vymezení cílové skupiny. Program v roce 2015 nezahrnoval cílovou skupinu mladých do 30 let, která přibyla až od roku 2016. Další možností je zvýšená obliba o výstavbu nájemních bytů. Co se týká Programu 150, jeho využití ve sledovaném období mírně pokleslo. Na druhou stranu ale byl v roce 2016 spuštěn Program 600 nabízející také prostředky pro mladé.

Tab. 8 Využití programů SFRB

	Program 150			Program Výstavby			Program 600
	rok 2015	rok 2016	za dobu programu	rok 2015	rok 2016	za dobu programu	rok 2016
Počet žádostí	147	141		7	13		45
Počet smluv	139	125	13 162	4	5	15	17
Objem prostředků (mil. Kč)	20,51	18,5	1 915,05	79,36	113,6	409,98	9,7
Počet zrekonstruovaných bytů	139		13 162	83		398	

Zdroj: Výroční zpráva a účetní závěrka 2015 (2016), vlastní zpracování

Další tabulka zobrazuje informace o aktuálním stavu k březnu roku 2017. Je vidět, že o podporu je stále zájem, už na začátku roku je evidováno několik žádostí. U Programu 600 došlo ke změně ve výši rozpočtu. V roce 2016 bylo při spuštění programu vyčleněno 100 mil. Kč, nakonec bylo vyčerpáno necelých 10 mil. Kč., s tím, že do roku 2017 přešlo 8 žádostí za dalších 4,8 mil. Kč. Na rok 2017 se počítá s rozpočtem v poloviční výši, tedy 50 mil. Kč.

Z uvedených tabulek lze konstatovat, že podpora bydlení má určitě smysl. Za dobu realizace bylo zrekonstruováno přes 13 500 bytů. Na druhou stranu by výsledky mohly být pozitivnější. Některé programy nejsou využity ani z padesáti procent. Problémem může být nedostatečná informovanost o možnostech podpory či přílišná byrokracie vážící se k získání dotace.

Tab. 9 Programy SFRB v roce 2017

	Program 150		Program Výstavba		Program 600	
Rozpočet	50 mil. Kč		320 mil. Kč		50 mil. Kč	
Počet žádostí	13	2 mil. Kč	4	127,1 mil. Kč	10	5,8 mil. Kč
Úvěrové smlouvy	25	3,5 mil. Kč				
Příslib úvěru			2	97,8 mil. Kč		
Uzavřené smlouvy			1	12,9 mil. Kč	4	2,3 mil. Kč

Zdroj: www.sfrb.cz (2017), vlastní zpracování

Ministerstvo pro místní rozvoj podporuje bydlení v několika podprogramech. Níže uvedená data se vztahují k podprogramu Podporované byty, který kromě vstupních bytů zahrnuje také pečovatelské byty a komunitní domy pro seniory. Jestliže se vztáhne objem prostředků k rozpočtu 400 mil. Kč, který je předběžně alokovan na rok 2016, tak v roce 2015 by byl stoprocentně vyčerpán. Je vidět, že o tuto formu podpory je nemalý zájem.

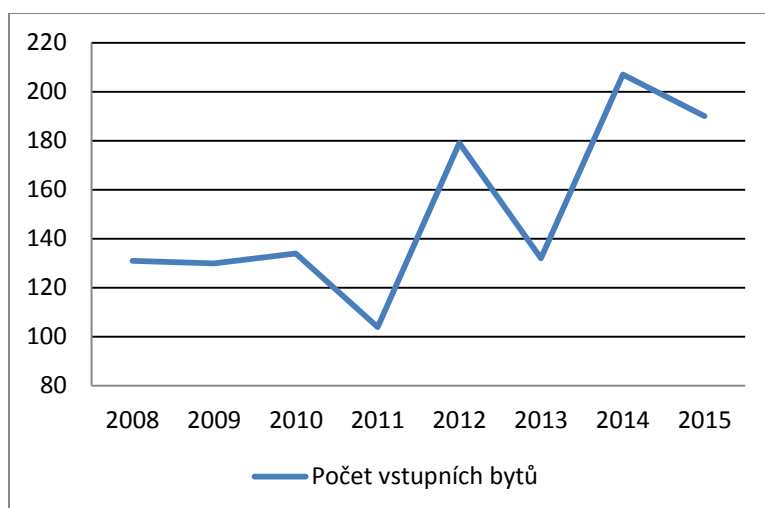
Tab. 10 Podporované byty

Žádosti	Počet	Objem v tis. Kč
podané	148	799 750,96
vyřízené	97	433 717,87
celkem nevyřízené k 31. 12. 2015	51	366 033,09

Zdroj: Vybrané údaje o bydlení 2015 (2016), vlastní zpracování

Tabulka však zahrnuje všechny typy podporovaných bytů. Na následujícím grafu je proto vykreslen pouze počet vstupních bytů, na které byly poskytnuty prostředky z ministerstva. Pro rok 2015 se jedná o předpokládaný odhad. Z grafu je s určitými výkyvy vidět rostoucí tendence.

Obr. 5 Vývoj počtu vstupních bytů



Zdroj: Vybrané údaje o bydlení 2015 (2016), vlastní zpracování

10.1.2 Slovenská republika

Dotační tituly pro oblast bydlení spadají na Slovensku částečně pod působnost Ministerstva dopravy, výstavby a regionálního rozvoje (od ledna 2017 pouze Ministerstvo dopravy a výstavby) a z velké části pod Státní fond rozvoje bydlení.

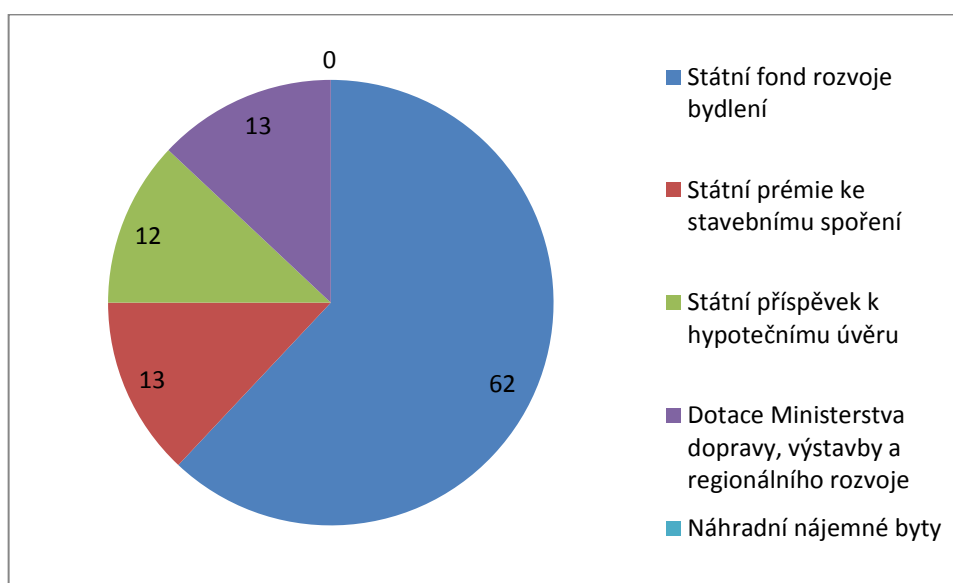
První tabulka se věnuje vybrané podpoře ze strany zmíněného ministerstva. Důležitý je především druhý řádek, který se týká příspěvků k hypotečním úvěrům, kdy cílová skupina mladých lidí představuje 46 % ze všech příjemců. Tato forma podpory se na celkové podpoře bydlení podílí 12 %. Největší podíl zaujímá Státní fond rozvoje bydlení. Druhé místo pak představuje spolu s dotacemi ministerstva státní příspěvek ke stavebnímu spoření. Tyto informace jsou přehledně znázorněny na Obr. 6.

Tab. 11 Podpora pro mladé ze strany Ministerstva dopravy, výstavby a regionálního rozvoje

Účel	Celk. výše (Eur)	Pozn.
Dotace na zajištění nájemních bytů na účel sociálního bydlení, na zajištění technické vybavenosti a na zajištění systémových poruch bytových domů	34 861 090	zajištění 1900 nájemních bytů a obnova 1790 bytových jednotek
Finanční prostředky na státní příspěvek a státní příspěvek pro mladé k hypotečnímu úvěru	33 034 186	64 410 příjemců státních příspěvků pro mladé a 76 325 ostatních

Zdroj: Výročná správa ministerstva – rok 2015 (2016), vlastní zpracování

Obr. 6 Přehled o poskytnuté podpoře do rozvoje bydlení v jednotlivých systémech v roce 2015



Zdroj: Výročná správa ministerstva – rok 2015 (2016), vlastní zpracování

Následující tabulka zobrazuje informace o podpoře ze Státního fondu rozvoje bydlení. Jsou zde uvedeny dotační tituly vztahující se k vymezené cílové skupině a přehled za celý fond. Poslední dva sloupce ukazují úspěšnost čerpání jednotlivých titulů. Celkový plánovaný rozpočet byl využit jen v případě zajištění nájemních bytů pro nájemce s limitovaným příjmem. Zde byly ze sedmi doručených žádostí uspokojeny pouze dvě. Na zajištění nájemních bytů bylo celkem přiznáno 111 úvěrů, z kterých bylo 104 směřováno na jejich koupi a 7 na výstavbu. Díky tomu bylo podpořeno 1973 bytových jednotek. Oproti tomu zajištění bytu fyzickou osobou bylo vyčerpáno jen z padesáti procent, i když úspěšnost žadatelů byla v tomto případě přes 73 %. Ve srovnání s rokem 2014 došlo v rámci tohoto dotač-

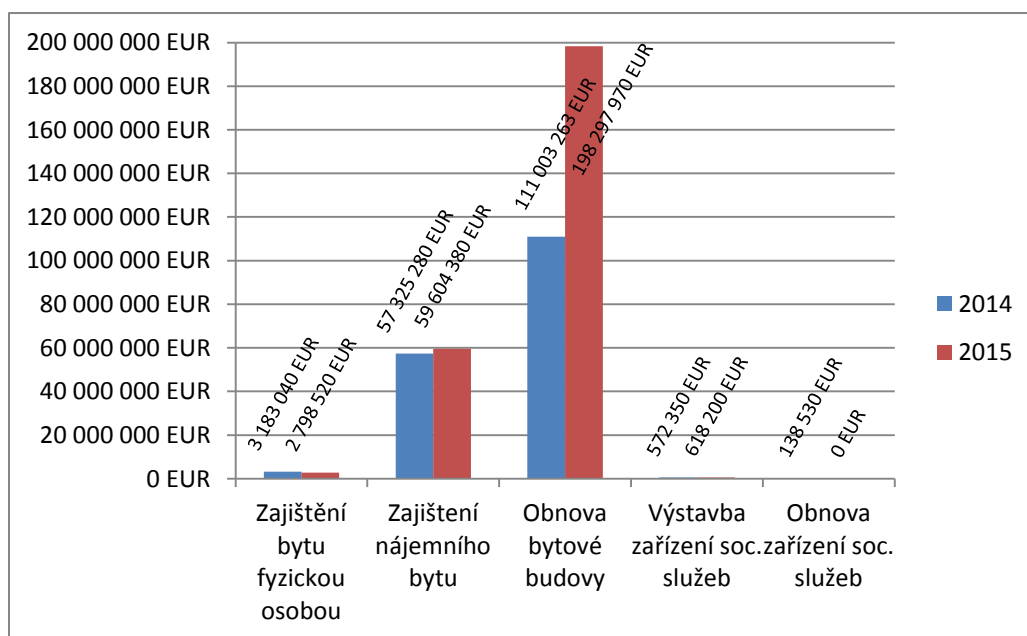
ního titulu k meziročnímu poklesu o 12 %. Porovnání roku 2014 a 2015 zobrazuje graf pod tabulkou.

Tab. 12 Podpora ze Státního fondu rozvoje bydlení Slovenské republiky

Účel podpory	Rozpočet pro r. 2015 (Eur)	Počet žádostí	Přiznané úvěry			Úspěšnost (%)	% využití alokovaných finančních prostředků
			počet	v Eur	bytových jednotek		
Zajištění bytu (FO)	5 400 000	75	55	2 798 520	55	73,33	51,8
Zajištění nájemního bytu (PO)	2 224 070	7	2	2 224 070	73	28,57	100,0
Zajištění nájemního bytu s dotací	84 399 930	178	109	57 380 310	1900	61,24	68,0
celkem všechny podpory ŠFRB	352 572 774	1290	1024	261 319 070	42 605	80	74,1

Zdroj: Výročná správa Štátného fondu rozvoja bývania za rok 2015 (2016), vlastní zpracování

Obr. 7 Objem finančních prostředků přiznaných podle účelu podpory bydlení v roce 2014, 2015



Zdroj: Výročná správa Štátného fondu rozvoja bývania za rok 2015 (2016), upraveno autorem

10.1.3 Maďarská republika

Významnou podporu pro mladé představuje v Maďarsku program CSOK. Etapa projektu byla spuštěna v červenci roku 2015. O možnost využít dotaci nebo nízkouúročný úvěr je ze stran rodin velký zájem. Data z roku 2016 ukazují, že počet příjemců oproti roku 2015 vzrostl čtyřnásobně. Také v roce 2017 se očekává, že počet žádostí poroste. Z důvodu rostoucí oblíbenosti je pro rok 2017 plánovaný i poměrně vysoký rozpočet v objemu 211 miliard Ft.

Dalším benefitem je kromě dotací a úvěrů možnost využití snížení sazby daně z přidané hodnoty z 27 % na 5 %. Ke konci roku 2016 tuto výhodnou sazbu uplatnilo 4 500 rodin v celkové hodnotě 19 miliard Ft.

Následující tabulka uvádí, jak se vyvíjel počet žadatelů a výše poskytnutých finančních prostředků na přelomu let 2016 a 2017. Z hodnot na začátku roku 2017 vyplývá, že průměrná výše podpory na rodinu je 2,4 milionu Ft.

Tab. 13 Využití programu CSOK

	Počet podpořených rodin	V objemu
25. 11. 2016	32 100	73 miliard
27. 12. 2016	34 500	81,5 miliard
21. 2. 2017	36 000	87 miliard
2. 3. 2017	39 000	95 miliard

Zdroj: www.portfolio.hu (2017), vlastní zpracování

Maďarská politika v poslední době soustřeďuje pozornost na podporu rodin s dětmi. Na rok 2017 je v plánu podpora této oblasti ve výši 4,7 % HDP, což představuje téměř dvojnásobek průměru OECD. Jedním ze záměrů programu CSOK bylo jeho využití jako nástroje k podpoře porodnosti. Tento předpoklad se během realizace vyplňuje, neboť jak vyplývá z dat, aby mohli lidé dosáhnout na vyšší částku dotace, plánují více dětí. Také, jak řekla státní tajemnice pro rodinu, mládež a mezinárodní záležitosti Ministerstva lidských zdrojů Novák Katalin, velký počet z žádostí o podporu tvoří i žádosti, ve kterých se s narozením dítěte počítá do budoucna.

10.1.4 Polská republika

V Polsku představuje největší význam podpory bydlení pro mladé program Mieszkanie dla Młodych, v rámci kterého mohou příjemci obdržet více než 100 tisíc zlotých. O zájmu o tento program ze strany mladých vypovídá následující tabulka. Je zde zobrazeno, jak rychle došlo k vyčerpání poslední části prostředků pro rok 2017.

Tab. 14 Čerpání první alokace roku 2017

	Využito (mil. zlotých)	Zbývá (mil. zlotých)
3. 1. 2017	50	251
4. 1. 2017	42	209
5. 1. 2017	31	178
9. 1. 2017	32	146
10. 1. 2017	42	104
11. 1. 2017	27	77
12. 1. 2017	30	47
13. 1. 2017	15	32
16. 1. 2017	6,4	25,5
17. 1. 2017	1,9	23,6
18. 1. 2017	2,2	21,4
19. 1. 2017	2	19,4
20. 1. 2017	2,6	16,8
23. 1. 2017	2,8	14
24. 1. 2017	1,3	12,7
25. 1. 2017	2,7	10
26. 1. 2017	2,3	7,7
27. 1. 2017	2,5	5,2
30. 1. 2017	3,2	2

Zdroj: www.mieszkaniedlamlodych.com (2017), vlastní zpracování

Alokovaných 373 milionů zlotých bylo vyčerpáno za pouhý měsíc. Na konci ledna tak přestaly banky přijímat žádosti na rok 2017. Lidé mají nyní možnost rezervovat si první část prostředků z roku 2018. Jedná se o téměř 207 milionu zlotých. Dle zájmu se odhaduje, že by měly vystačit do konce dubna.

Tab. 15 Využití rezervování prostředků roku 2018

	Zbývá (mil. zlotých)
6. 2. 2017	199,7
13. 2. 2017	187,6
20. 2. 2017	177,1
27. 2. 2017	165,1
6. 3. 2017	145,3
14. 3. 2017	125
20. 3. 2017	108
27. 3. 2017	87

Zdroj: www.mieszkaniedlamlodych.com (2017), vlastní zpracování

Podobná data zobrazuje i níže uvedená tabulka. Zde jsou mladí lidé rozděleni do dvou věkových skupin. Opět je sledován počet jedinců bydlících u svých rodičů. Tentokrát se jedná pouze o data za země Visegrádské čtyřky doplněné hodnotami za Evropskou unii.

U věkové skupiny do 24 let se téměř všechny hodnoty pohybují blízko k hranici 90 %, na Slovensku okolo 95 %. Tato čísla lze očekávat, neboť lidé v tomto věku často ještě studují, vymezují svůj osobní život a s osamostatněním teprve začínají.

V druhé skupině do 34 let se hodnoty nacházejí v rozmezí 30-40 %, což je dle mého názoru poměrně vysoké číslo. Na Slovensku se jedná dokonce o více než 50 % mladých od 25 do 34 let. Také lze ve všech zemích pozorovat negativně se vyvíjející rostoucí trend.

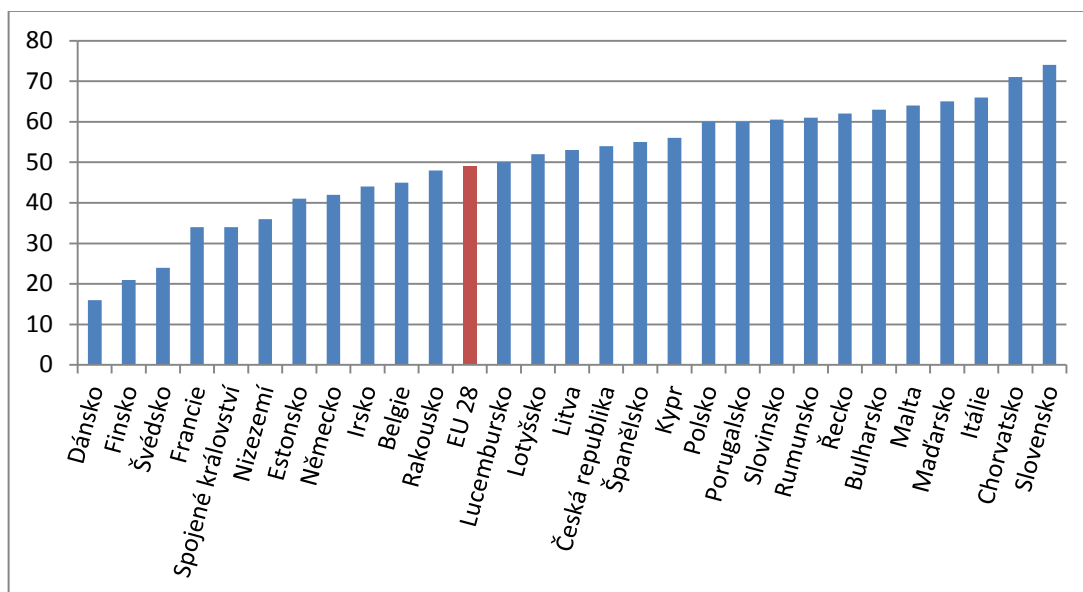
Tab. 16 Mladí lidé bydlící s rodiči podle věkové skupiny (% populace v každé věkové skupině)

	Od 18 do 24 let			Od 25 do 34 let		
	2008	2010	2012	2008	2010	2012
Česká republika	89,3	86,6	87,4	32,5	33,3	33,7
Slovenská republika	93,5	95,2	95,8	51,1	52,3	56,6
Maďarská republika	79,9	88,6	87,2	36,5	39,4	43
Polská republika	86,8	86,9	88,8	39,5	40,7	43,4
EU 28 (v r. 2008 EU 27)	79,1	78,7	79,3	27,2	27,7	28,4

Zdroj: Living condition in Europe (2014), vlastní zpracování

Následující tabulka ukazuje data podobná jako na mapě na Obr. 8, ale zde je lépe vidět porovnání jednotlivých států a jejich postavení ve srovnání s průměrem Evropské unie. Všechny sledované státy Visegrádské čtyřky se z hlediska počtu mladých bydlících se svými rodiči pohybují v pravé části grafu s hodnotami vyššími, než je celkový průměr Evropské unie. Nejlépe z těchto zemí vychází Česká republika, naopak Slovensko se umístilo na poslední pozici. Podíl mladých lidí ve věku 18 až 34 let, kteří bydlí u rodičů, zde dosahuje hodnoty přes 70 %.

Obr. 9 Podíl mladých lidí ve věku 18-34 let bydlících s rodiči (2013)



Zdroj: Pittini, Ghékière, Dijol, Kiss (2015), upraveno autorem

Nejčastějším důvodem k bydlení u rodičů jsou poměrně vysoké náklady na bydlení. Tyto náklady tvoří nájemné, které představuje největší podíl, elektřina, plyn, vodné a ostatní služby související s bydlením a částka na údržbu a opravu obydlí. Jejich hodnota se v zemích V4 pohybuje od 17,1 do 19,4 %. Poměr se bude lišit v závislosti na věkové skupině, kdy lze u mladých lidí s nižšími příjmy očekávat tento podíl větší. Na celkové spotřebě pak bydlení představuje téměř čtvrtinový podíl. To lze považovat za položku, která ve velké míře zatěžuje rodinný rozpočet.

Tab. 17 Medián podílu nákladů na bydlení a disponibilního příjmu (r. 2016) a podíl výdajů na bydlení z celkové spotřeby (r. 2014) v %

Země	Podíl nákladů na příjmu	Podíl nákladů na spotřebě
EU 28	16,7	-
Česká republika	19,4	26,5
Slovenská republika	17,1	25
Polská republika	17,4	21,4
Maďarská republika	18	19,2

Zdroj: Český statistický úřad (2016), Vybrané údaje o bydlení 2015 (2016), vlastní zpracování

Za velkou zátěž je dle Evropské unie brána hodnota podílu nákladů na příjmech vyšší než 40 %. Počet lidí, kteří čelí této tíživé situaci, znázorňuje Tab. 18. Ve sledovaných zemích má problémy s vysokými náklady na bydlení přibližně 8-10 % populace, což je o něco méně než průměrná hodnota zemí EU. Česká republika

v obou kritériích dosahuje horších výsledků než zbylé státy. Náklady na bydlení jsou zde vyšší a i více lidí čelí finanční zátěži.

Tab. 18 Podíl nákladů na příjmech vyšší než 40 % (r. 2015)

Země	% populace
EU 28	11,3
Česká republika	10,4
Slovenská republika	9,1
Polská republika	8,7
Maďarská republika	8,5

Zdroj: Eurostat (2016), vlastní zpracování

Další možnou příčinou setrvání mladých lidí u svých rodičů mohou být limitující podmínky na získání hypotečních úvěrů a dalších instrumentů finančního trhu nebo jen výhoda využívat služeb, které jim rodiče poskytnou.

10.3 Regresní analýza

Regresní analýza je statistická metoda, pomocí níž odhadujeme hodnotu náhodné veličin (závisle proměnné) na základě znalosti jiných veličin (nezávisle proměnných). Slouží ke kvantitativnímu vyjádření závislosti mezi ekonomickými veličinami. Může nabývat podoby jednorozměrné regresní analýzy, které zkoumá vztah mezi dvěma proměnnými, nebo vícerozměrné regresní analýzy, která studuje vztah mezi závisle proměnnou a dvěma či více nezávislými proměnnými.

Regresní závislost lze vyjádřit obecným zápisem regresního modelu základního souboru: $Y=f(X) + \varepsilon$.

Na základě testování pomocí této analýzy v programu Gretl bude zkoumána závislost počtu poskytovaných sociálních bytů na stanovených ekonomických proměnných. Zvolené výzkumné otázky, které budou ověřovány, jsou:

- Závisí počet poskytovaných sociálních bytů na HDP?
- Závisí počet poskytovaných sociálních bytů na míře nezaměstnanosti v zemi?
- Závisí počet poskytovaných sociálních bytů na inflaci?
- Závisí počet poskytovaných sociálních bytů na výši odvodů do systému sociálního pojištění?

Prvním krokem regresní analýzy je specifikace modelu, která zahrnuje volbu proměnných, vhodné funkční formy a specifikaci parametrů. Výběr vhodných vysvětlujících byl proveden metodou sestupné regrese. Aby mohla být provedena sestupná regrese, byla testována multikolinearita. Její detekce byla provedena pomocí metody VIF a párových korelačních koeficientů. Problém indikují hodnoty VIF větší než 10 a korelační koeficienty v absolutní hodnotě větší než 0,8. Nejlepší model byl vybrán na základě adjustovaného koeficientu determinace, informačních

kritérií a významnosti jednotlivých parametrů. U adjustovaného koeficientu determinace platí, že čím vyšší hodnota, tím lépe vysvětlený model. Naopak informační kritéria by měla být co nejmenší. Významnost jednotlivých parametrů byla testována t-testem. V Gretlu byly využity vypočítané p-hodnoty, které v případě, že jsou menší než hladina významnosti, zamítají nulovou hypotézu o nevýznamnosti parametru.

Testovací hypotézy t-testu:

H_0 : parametr je nevýznamný

H_1 : parametr je významný

K odhadu numerických hodnot parametrů modelu byla použita metoda nejmenších čtverců. Aby tato metoda poskytovala nejlepší odhady, měly by být splněny základní předpoklady regresního modelu:

1. Regresní model je lineární v parametrech, je správně specifikován a má aditivně připojen chybový člen.
2. Chybový člen má nulovou střední hodnotu.
3. Všechny vysvětlující proměnné jsou nekorelované s chybovým členem.
4. Pozorování chybového členu jsou nekorelována se sebou samými (není autokorelace).
5. Chybový člen má konstantní rozptyl (homoskedasticita).
6. Žádná vysvětlující proměnná není perfektní lineární kombinací jiné vysvětlující proměnné (není perfektní multikolinearita).
7. Chybový člen je normálně rozdělen.

Správná specifikace byla ověřena provedením RESET testu a LM testů. Oba testy mají shodné testovací hypotézy:

H_0 : model je správně specifikovaný

H_1 : model není správně specifikovaný

Hypotézu H_0 zamítáme, pokud p-hodnota je menší než hladina významnosti.

Homoskedasticita byla testována Whiteova a Breusch-Paganova testu.

Testovací hypotézy:

H_0 : homoskedasticita

H_1 : heteroskedasticita

Hypotézu H_0 zamítáme, pokud p-hodnota je menší než hladina významnosti.

Normalita byla ověřena graficky histogramem a také Chí-kvadrát testem.

Testovací hypotézy:

H_0 : normální rozdělení chybového členu

H_1 : chybový člen nemá normální rozdělení

10.3.1 Specifikace modelu

Postup regresní analýzy se skládá z několika kroků. Prvním krokem je specifikace, následuje kvantifikace modelu na datech, verifikace a konečnou fází je aplikace.

Pro tvorbu modelu je nejprve nutné stanovit proměnné, očekávaná znaménka parametrů a zvolit vhodný funkční tvar modelu.

Jako vysvětlovaná proměnná je v modelu stanoven počet poskytovaných sociálních bytů v jednotlivých státech. Hodnota je vyjádřena v procentech v závislosti na velikosti celkového bytového fondu. Pro zajištění průkaznosti a větší přesnosti analýzy jsou do modelování zahrnuty všechny v té době členské státy Evropské unie.

Vysvětlujícími proměnnými rozumíme takové proměnné, které vysvětlují variabilitu vysvětlované proměnné. Pro analýzu byly vybrány ekonomické ukazatele, které by mohly mít v praxi na počet sociálních bytů vliv. Jedná se o HDP, míru nezaměstnanosti, míru inflace, výši příspěvků do systému sociálního pojištění. Použitá data jsou uvedena v příloze.

- HDP – Hrubý domácí produkt představuje v penězích vyjádřenou hodnotu statků a služeb vyprodukovaných v daném území za určité období. Udává se v penězích a používá se pro stanovení výkonnosti ekonomiky. Dalo by se předpokládat, že při růstu ekonomiky, tedy zvyšující se hodnotě HDP, bude počet poskytovaných sociálních bytů růst. Sociální byty jsou nejčastěji poskytovány orgány místní samosprávy, příspěvkovými organizacemi a v závislosti na podpoře státu atd. Při expanzi ekonomiky se bude ekonomickým subjektům dařit, budou ochotny investovat a podporovat různé projekty. Očekávané znaménko by mělo být kladné.
- Míra nezaměstnanosti – Míra nezaměstnanosti je dle metodiky Eurostatu definována jako podíl počtu nezaměstnaných vztažený k ekonomicky aktivní populaci stanovený v procentech. Nezaměstnanými jsou všechny osoby od 15 do 74 let, které nejsou v daném období zaměstnány, ale práci v uplynulých čtyřech týdnech aktivně hledaly a jsou schopni do zaměstnání okamžitě či během dvou týdnů nastoupit. Ekonomicky aktivní populace představuje osoby zaměstnané a nezaměstnané. S tím, jak bude růst míra nezaměstnanosti, lze předpokládat, že se bude zvyšovat poptávka po sociálních bytech. Řada lidí totiž z důvodu ztráty zaměstnání bude čelit zhoršující se životní situaci. Na to budou poskytovatelé reagovat hledáním cest, jak situaci vyřešit a budou se snažit tyto byty více poskytovat. Očekávané znaménko je tedy kladné. (Unemployment - LFS adjusted series (une), 2017)
- Míra inflace – Míra inflace vyjadřuje procentní změnu inflace oproti předchozímu roku. Inflace potom představuje stálý růst cenové hladiny. Hodnoty použité do analýzy vychází z harmonizovaných indexů spotřebitelských cen (HICP). Tyto indexy slouží k mezinárodnímu srovnání inflace, protože státy vycházejí ze stejné metodiky výpočtu, a využívá je např. Evropská centrální

banka. Co se týká znaménka, lze říci, že pokud bude míra inflace růst, bude docházet k růstu cenové hladiny u statků a služeb, resp. dojde ke zdražení stavebního materiálu a dalších nákladů spojených s výstavbou. Pro investory (obce, neziskové organizace atd.) to znamená nejen větší výdaje, ale i nejisté prostředí pro ekonomické aktivity. S rostoucí mírou inflace tedy klesne počet poskytovaných bytů, znaménko bude záporné. (Co je inflace?, 2017)

- Výše odvodů do systému sociálního pojištění – Při stanovení výše odvodů do systému sociálního pojištění se opět vycházelo z databáze Eurostatu a byla použita data týkající se čistých sociálních příspěvků. Jedná se o příspěvky domácností do programů sociálního pojištění. Výsledné znaménko lze očekávat kladné, neboť s růstem odváděných příspěvků dochází k alokaci finančních prostředků, které by mohly být přerozděleny ve prospěch této oblasti. (Net Social contributions, 2016)

Tab. 19 Zvolené proměnné a jejich znaménka

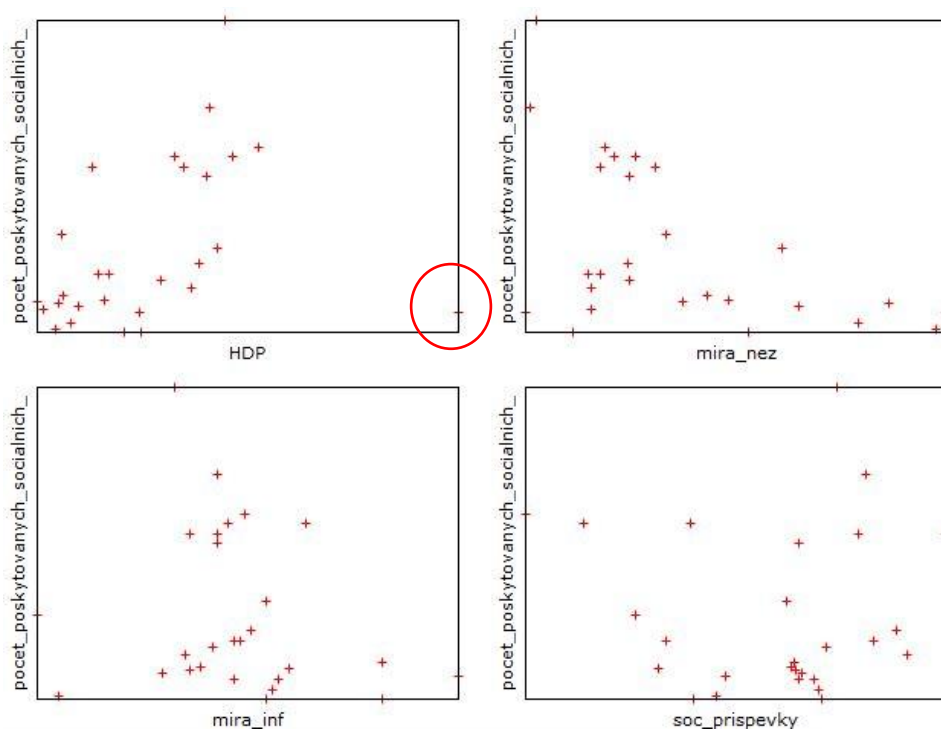
Vysvětlovaná proměnná		
Počet poskytovaných sociálních bytů		% z celkového bytového fondu

Vysvětlující proměnné		Očekávané znaménko
HDP	EUR/obyvatele	+
Míra nezaměstnanosti	%	+
Míra inflace	%	-
Výše sociálních příspěvků	% HDP	+

Pro zvolení vhodné funkční formy bylo nutné proměnné vykreslit. Z grafů na Obr. 10 lze vidět odlehlou hodnotu u HDP. Jedná se o stát Lucembursko, který má mezi ostatními státy ve sledovaném roce nejvyšší hodnotu HDP. Lucemburská ekonomika patří k nejvýkonnějším ekonomikám na celém světě. Je pro ni charakteristická vysoká dynamika a produktivita. Na růst HDP má významný vliv ocelářství, finanční služby a telekomunikace. Země je otevřená zahraničnímu obchodu. Na vysoké hodnotě HDP se podílí i pracovníci ze sousedních zemí, kteří přispívají k jeho tvorbě. Při přepočtu HDP na osobu se však vychází pouze z počtu místních obyvatel. (Gola, Nejvyšší HDP na jednoho obyvatele má v EU Lucembursko, 2011) Aby touto vyšší hodnotou nedošlo ke zkreslení výsledků, byl tento stát z modelování vyřazen. Dále by bylo možné odstranit ještě např. státy se zápornou mírou inflace nebo s nižší hodnotou sociálních příspěvků, ale nejedná se o výrazné extrémy a jejich odstranění by model nezlepšilo.

Na základě grafů byla posouzena funkční forma. Z křivek se jeví vhodně do modelu kromě klasické lineární funkce přidat ještě parabolu ve všech případech a vzhledem ke klesající tendenci dat u nezaměstnanosti a inflace i hyperbolu.

Obr. 10 Násobné grafy



Zdroj: Gretl, vlastní zpracování

Následně byl za pomoci metody sestupného výběru proveden výběr optimální podmnožiny vysvětlujících proměnných. Aby mohl být tento krok proveden, bylo nutné otestovat multikolaritu (závislost mezi proměnnými). Z tabulky je vidět, že některé hodnoty jsou větší než stanovená hranice 10. V našem případě se nejedná o problém, protože se jedná pouze o jinou funkční formu daných proměnných. To je patrné i z korelační matice, kdy se korelační koeficienty v absolutní hodnotě větší než 0,8 vyskytují u stejných proměnných.

Tab. 20 Koeficienty VIF

HDP	51,818	Sq_mira_nez	306,552
Mira_nez	576,690	Sq_mira_inf	8,068
Mira_inf	7,385	Sq_soc_prispevky	50,309
Soc_prispevky	58,733	Hypnez	59,734
Sq_HDP	61,175	Hyp_inf	2,444

Zdroj: Gretl, vlastní zpracování

Tab. 21 Korelační matice

pocet_poskytov_bytu	HDP	mira_nez	mira_inf	
1	0,6646	-0,5618	-0,1775	pocet_poskytov_bytu
	1	-0,4265	-0,2854	HDP
		1	-0,2752	mira_nez
			1	mira_inf

soc_prispevky	sq_HDP	sq_mira_nez	sq_mira_inf	
-0,0128	0,6973	-0,5147	-0,2941	pocet_poskytov_bytu
-0,0942	0,9808	-0,3973	-0,3624	HDP
-0,0221	-0,4197	0,9867	-0,0942	mira_nez
0,0056	-0,273	-0,3072	0,8443	mira_inf
1	-0,2016	-0,0064	-0,1181	soc_prispevky
	1	-0,3918	-0,3212	sq_HDP
		1	-0,1276	sq_mira_nez
			1	sq_mira_inf

sq_soc_prispevky	hypnez	hypinf	
0,0882	0,6396	0,2824	pocet_poskytov_bytu
0,0557	0,453	0,1122	HDP
-0,0996	-0,9182	-0,3158	mira_nez
-0,0257	0,152	0,0929	mira_inf
0,972	0,0797	0,3891	soc_prispevky
-0,0413	0,4467	0,0737	sq_HDP
-0,085	-0,8468	-0,3107	sq_mira_nez
-0,1768	-0,0001	-0,2788	sq_mira_inf
1	0,1386	0,4119	sq_soc_prispevky
	1	0,3199	hypnez
		1	hypinf

Zdroj: Gretl, vlastní zpracování

Sestupná eliminace spočívá v postupném odstraňování nevýznamných regresních parametrů na základě výsledků t-testu. V Gretlu se používá p-hodnota, která v porovnání s hladinou významnosti říká, zda nulovou o nevýznamnosti zamítám či nikoliv. Hladina významnosti je stanovena na 0,05. Při odstraňování vždy vybírám proměnnou s nejvyšší p-hodnotou. Následující tabulka zobrazuje model před provedením eliminace. Model výsledný je pak uveden v Tab. 24.

Tab. 22 Model před eliminací

závisle proměnná:	pocet_poskytovanych_socialnich_bytu				
	koeficient	směr. chyba	t-podíl	p-hodnota	
const	-20,2529	65,6051	-0,3087	0,7618	
HDP	-0,00114285	0,000716945	-1,594	0,1318	
mira_nez	1,62425	6,54036	0,2483	0,8072	
mira_inf	0,655228	1,99783	0,328	0,7475	
soc_prispevky	1,83636	2,20341	0,8334	0,4177	
sq_HDP	3,26378E-08	1,63764E-08	1,993	0,0648	*
sq_mira_nez	-0,051684	0,191337	-0,2701	0,7907	
sq_mira_inf	-0,30538	0,400751	-0,762	0,4579	
sq_soc_prispevky	-0,0718113	0,0996142	-0,7209	0,4821	
hypnez	121,354	217,64	0,5576	0,5854	
hypinf	0,346085	4,07959	0,08483	0,9335	

Koeficient determinace	0,707532
Adjustovaný koef. determinace	0,512553
F (10,15)	3,628763
p-hodnota (F)	0,012316
Akaikovo kritérium	173,7819
Schwarzovo kritérium	187,621
Hannan-Quinnovo kritérium	177,7671

Zdroj: Gretl, vlastní zpracování

10.3.2 Kvantifikace

Po sestupné eliminaci byl s využitím metody nejmenších čtverců proveden odhad numerických hodnot, kterých nabývají jednotlivé parametry. Tyto hodnoty jsou včetně konfidenčních intervalů uvedeny v Tab. 23. Konfidenční intervaly neboli intervaly spolehlivosti představují obor hodnot, kde se bude s 95% pravděpodobností koeficient nacházet.

Tab. 23 Numerické hodnoty koeficientů a konfidenční intervaly

Proměnná	Koeficient	95% konfidenční interval	
const	-5,42941	-11,8487	0,989929
sq_HDP	7,71024E-09	3,25831e-009	1,21622e-008
hypnez	82,6702	22,7949	142,545

Zdroj: Gretl, vlastní zpracování

Následující tabulka ukazuje výsledný model. Jak je vidět proměnné míra inflace a výše odvodů do systému sociálního pojištění byly sestupnou eliminací z modelu vyřazeny a nemají tedy na počet poskytovaných sociálních bytů významný vliv. Tuto skutečnost je v případě sociálních příspěvků možné vysvětlit tím, že jsou akumulovány především za účelem výplaty sociálních dávek. Vliv na to také může mít spíše mandatorní charakter výdajů v sociální oblasti, které jsou poskytovány bez ohledu na výši příjmů do rozpočtu. Nebyla prokázána významná závislost ani mezi počtem bytů a mírou inflace.

Tab. 24 Výsledný model

závisle proměnná:		pocet_poskytovanych_socialnich_bytu			
	koeficient	směr. chyba	t-podíl	p-hodnota	
const	-5,42941	3,10314	-1,75	0,0935	*
sq_HDP	7,71024E-09	2,15209E-09	3,583	0,0016	***
hypnez	82,6702	28,944	2,856	0,0089	***
Koeficient determinace		0,620747			
Adjustovaný koef. determinace		0,587768			
F (10,15)		18,82274			
p-hodnota (F)		0,000014			
Akaikovo kritérium		164,538			
Schwarzovo kritérium		168,3123			
Hannan-Quinnovo kritérium		165,6249			

Zdroj: Gretl, vlastní zpracování

Na základě výše získaných hodnot lze sestavit obecnou rovnici vícerozměrného modelu:

$$Y = -5,42941 + 7,71024e^{-09}HDP^2 + 82,6702 \cdot (1/míra\ nezaměstnanosti).$$

Kvalitu sestaveného vícerozměrného modelu lze zhodnotit pomocí adjustovaného koeficientu determinace, který říká, jaká část modelu byla funkcí popsána. Z Tab. 24 lze vyčíst, že jeho hodnota je 0,58. Model byl tedy vysvětlen z 58 %. Oproti původnímu modelu, kdy jeho hodnota byla 0,51, došlo provedenými úpravami k lepšímu popsání zkoumané závislosti. Dalšími ukazateli, které se pro tyto účely posuzují, jsou informační kritéria, jejichž hodnota by měla během analýzy klesat. Akaikovo kritérium vykazuje pokles z 173,7819 na 164,5380, Schwarzovo kritéri-

um z 187,7819 na 168,3123 a Hannan-Quinnovo kritérium také pokleslo z 177,7671 na 165,6249.

10.3.3 Verifikace

10.3.3.1 Ekonomická

Ověruje, zda se znaménka parametrů získaná analýzou shodují se znaménky, která byla na začátku testování předpokládána. Z původních proměnných zbyly pouze proměnné HDP a míra nezaměstnanosti. U proměnné HDP bylo předpokládáno znaménko kladné, které se nám analýzou potvrdilo. U míry nezaměstnanosti bylo očekáváno také kladné znaménko a i tento výsledek se nám potvrdil. Při vyhodnocení je však nutné brát v úvahu funkční formy daných proměnných.

10.3.3.2 Statistická

Statistická verifikace slouží k posouzení statistické významnosti jak jednotlivých parametrů, tak celého modelu. Pro jednotlivé parametry se používá již zmíněný t-test, pro celý model pak F-test. Výhodou je, že nám Gretl poskytne vypočítané p-hodnoty, které porovnáme s hladinou významnosti. T-test i F-test mají stejné hypotézy. V případě, že je hodnota menší než 0,05, zamítám nulovou hypotézu o nevýznamnosti, tedy parametr i model jsou významné. V našem případě jsou parametry *sq_HDP* a *hypnez* i celý model významné. Konstanta na hladině 5 % vyšla nevýznamná jen těsně, ale to není považováno za velký problém.

Hodnotu F-statistiky a její p-hodnotu je možné zjistit kromě údajů v rámci výsledného modelu i z tabulky ANOVA, která slouží pro analýzu rozptylu. Tabulku ANOVA lze vidět níže a lze z ní vyčíst i hodnotu koeficientu determinace.

Tab. 25 Tabulka ANOVA

	Součet čtverců	df (st. volnosti)	Střední kvadrát
Regrese	1108,27	2	554,134
Reziduum	677,111	23	29,4396
Úplné	1785,38	25	71,4151
$R^2 = 1108,27 / 1785,38 = 0,620747$			
$F(2, 23) = 554,134 / 29,4396 = 18,8227$ [p-hodnota 1,44e-005]			

Zdroj: Gretl, vlastní zpracování

10.3.3.3 Ekonometrická

Spočívá v ověření platnosti ekonometrických testů a splnění předpokladů pro co nejlepší aplikaci výsledků analýzy do praxe.

- Klasický předpoklad I.

Regresní model je lineární v parametrech, je správně specifikován a má aditivně připojen chybový člen.

Tento klasický předpoklad zahrnuje výběr proměnných, vhodné funkční formy a testy specifikace modelu. Mezi testy specifikace patří RESET test a LM testy.

Tab. 26 Testy specifikace

		p-hodnota
RESET test	pouze druhé mocniny	0,0696
	pouze třetí mocniny	0,097
	druhé i třetí mocniny	0,133
LM test	druhé mocniny	0,345207
	logaritmy	0,517301

Zdroj: Gretl, vlastní zpracování

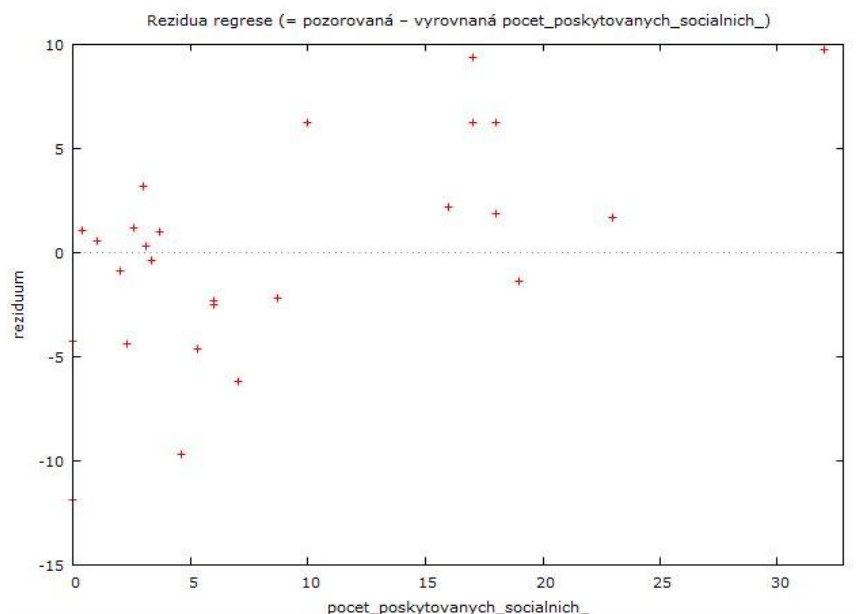
Jak ukazuje tabulka, p-hodnoty v případě RESET testu testujícího správnou specifikaci modelu i LM testů vypovídajících o vhodné funkční formě jsou ve všech případech větší než 0,05. Z toho důvodu nebyla nulová hypotéza o správné specifikaci modelu zamítnuta.

- Klasický předpoklad II.

Chybový člen má nulovou střední hodnotu.

Předpoklad o nulové střední hodnotě lze ukázat na základě analýzy reziduí. Z grafu je vidět, že se jednotlivá rezidua pohybují kolem nuly. Střední hodnota je tedy nulová. Tento předpoklad je splněn i na základě toho, že pro odhad koeficientů byla použita metoda nejmenších čtverců.

Obr. 11 Graf reziduí



Zdroj: Gretl, vlastní zpracování

- Klasický předpoklad III.

Všechny vysvětlující proměnné jsou nekorelované s chybovým členem.

K tomuto jevu prakticky nedochází.

- Klasický předpoklad IV.

Pozorování chybového členu jsou nekorelována se sebou samými (není autokorelace).

Tento předpoklad se u průřezových dat neověřuje, protože se vztahuje k analýze časových řad.

- Klasický předpoklad V.

Chybový člen má konstantní rozptyl (homoskedasticita).

Ověření V. klasického předpokladu bylo provedeno graficky pomocí analýzy reziduí a za použití testů. Grafy reziduí v závislosti na hyperbole nezaměstnanosti a parabole HDP jsou uvedeny v příloze B. Problém s heteroskedasticitou by mohl být detekován z uspořádání hodnot do „trychtýře“, což je vidět u nezaměstnanosti.

K testování heteroskedasticity byly použity Whiteův a Breusch-Paganův test. Nulová hypotéza obou testů předpokládá homoskedasticitu chybového členu. Následující tabulka zobrazuje p-hodnoty vypočítané programem Gretl. V případě Breusch-Paganova testu nedosahuje p-hodnota hladiny významnosti. Protože je

menší než 0,05, zamítá se v tomto případě nulová hypotéza ve prospěch alternativní, která znamená problém s heteroskedasticitou. V. klasický předpoklad není splněn a bude nutné problém napravit.

Tab. 27 Testy heteroskedasticity

	p-hodnota
Whiteův test	0,099548
Breusch - Paganův test	0,029039

Zdroj: Gretl, vlastní zpracování

- Klasický předpoklad VI.

Žádná vysvětlující proměnná není perfektní lineární kombinací jiné vysvětlující proměnné (není perfektní multikolinearita).

Pro ověření klasického předpokladu VI. byly použity opět koeficienty VIF. Hodnoty jsou pod hodnotou 10. Multikolinearita je v pořádku.

Tab. 28 Hodnoty VIF

Faktory zvyšující rozptyl (VIF)	
Sq_HDP	1,249
hypnez	1,249

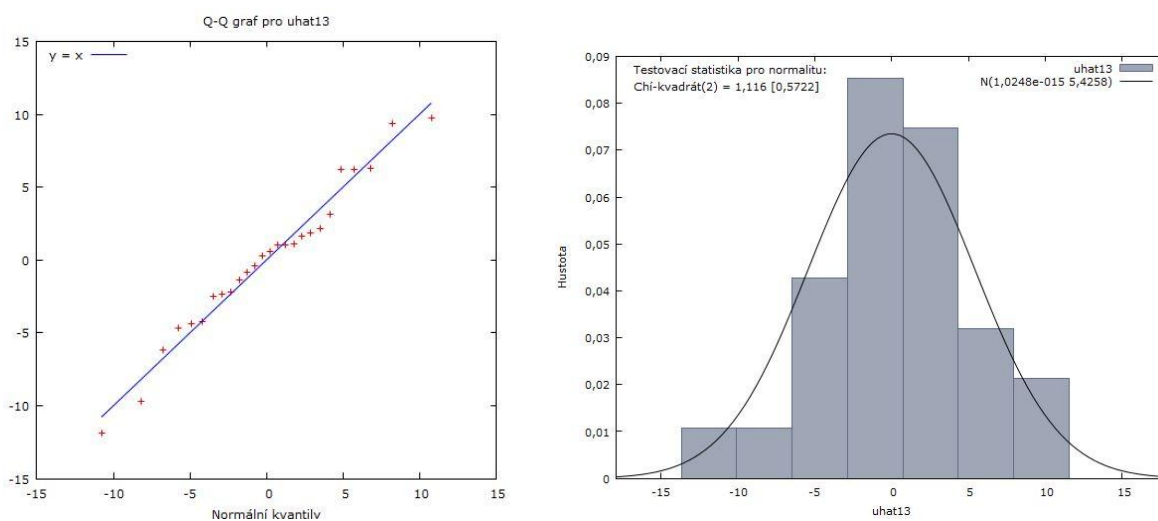
Zdroj: Gretl, vlastní zpracování

- Klasický předpoklad VII.

Chybový člen je normálně rozdělen.

Testování normálního rozdělení bylo provedeno jak graficky, tak testováním. Z grafických metod byl použit histogram a Q-Q graf. Body v Q-Q grafu by měly v případě normálního rozdělení ležet co nejbližší přímce. Jak lze vidět, body se od přímky výrazně neodchylují, normální rozdělení by tedy mohlo být prokázáno. K podobným výsledkům vede i rozmístění hodnot na histogramu, které by také mohlo odpovídat normálnímu rozdělení. Získané předpoklady budou ověřeny pomocí Chí-kvadrát testu. K závěrům, že chybový člen má skutečně normální rozdělení, vede p-hodnota, jejíž výše je 0,572243. Nezamítám tedy nulovou hypotézu.

Obr. 12 Q-Q graf (vlevo), histogram (vpravo)



Zdroj: Gretl, vlastní zpracování

Tab. 29 Test normality

	p-hodnota
Chí-kvadrát test	0,572243

Zdroj: Gretl, vlastní zpracování

10.3.4 Opravená heteroskedasticita

Během ověřování splnění klasických předpokladů bylo zjištěno, že není splněn klasický předpoklad V., což znamená problém s nekonstantním rozptylem chybového členu. Jedna z možností, která může heteroskedasticitu způsobit, je špatná specifikace modelu. Tato skutečnost se však nejeví jako pravděpodobná, neboť správná specifikace byla výše prokázána. Je zde ovšem možnost, že do modelu nejsou zahrnuty všechny důležité proměnné. Jedná se o proměnné, které jsou těžko porovnatelné, nejsou běžně dostupné nebo závisejí na specifikách jednotlivých zemí. Jde např. o cenu nemovitostí, velikost poptávky po sociálních bytech, dotační politiku, či hospodaření jednotlivých obcí. Pro dosažení neznehodnocených výsledků bylo nutné tento problém odstranit. K tomu bylo použito metody opravné heteroskedasticity.

Model po použití opravné heteroskedasticity je zobrazen níže. Jak je patrné odstranění heteroskedasticity mělo pozitivní vliv na adjustovaný koeficient i informační kritéria. Zvýšení adjustovaného koeficientu znamená přesnější popsání modelu, který je nyní vysvětlen z 81,7 %. Všechny proměnné jsou statisticky významné, znaménka byla zachována. U metody opravné heteroskedasticity byla testována normalita, která byla potvrzena nezamítnutím nulové hypotézy o normálním rozdělení na základě p-hodnoty (0,57240) větší než 0,05.

Tab. 30 Opravená heteroskedasticita

závisle proměnná:		pocet_poskytovanych_socialnich_bytu			
	koeficient	směr. chyba	t-podíl	p-hodnota	
const	-4,44939	1,38165	-3,22	0,0038	***
sq_HDP	5,96764E-09	1,16683E-09	5,114	3,51E-05	***
hypnez	89,1447	20,2265	4,407	0,0002	***
Koeficient determinace		0,832544			
Adjustovaný koef. determinace		0,817983			
F (10,15)		57,1749			
p-hodnota (F)		1,19E-09			
Akaikovo kritérium		97,98523			
Schwarzovo kritérium		101,7595			
Hannan-Quinnovo kritérium		99,07209			

Zdroj: Gretl, vlastní zpracování

10.3.5 Interpretace

Za pomoci vícerozměrné regresní analýzy byl zkoumán vliv vybraných ekonomických ukazatelů na počet poskytovaných sociálních bytů. Během modelování se ukázaly některé proměnné nevýznamné. U zbylých proměnných byla sledována jejich závislost. Nevýznamné vyšly výše odvodů do systému sociálního pojištění a míra inflace, které nebudou mít na poskytování výrazný vliv. Vliv HDP a míry nezaměstnanosti popisuje rovnice regresní analýzy.

V rámci verifikace bylo potvrzeno, že aplikace modelu je jak z ekonomického, statistického, tak ekonometrického hlediska vhodná. Splněním všech klasických předpokladů jsou odhady parametrů metodou nejmenších čtverců považovány za nejlepší možné. Jsou nestranné, konzistentní, mají minimální rozptyl a vykazují normální rozdělení.

Pro zhodnocení kvality modelu byl použit adjustovaný koeficient determinace, který po odstranění problému s heteroskedasticitou dosáhl hodnoty 81,7 %. Tato hodnota říká, že se podařilo model popsat z 81,7 %, čímž bylo dosaženo vysoké shody s empirickými daty.

Výsledná rovnice má následující podobu:

$$\text{Počet poskytovaných sociálních bytů} = -4,44939 + 5,96764e^{-09}HDP^2 + 89,1447 * (1/\text{míra nezaměstnanosti})$$

Při interpretaci je nutné vycházet z funkčních tvarů daných proměnných. V případě HDP byl vypočítán vrchol paraboly, aby mohlo být stanoveno, od jaké hodnoty HDP a jakým způsobem se bude vyvíjet počet poskytovaných bytů. Vrchol bude současně minimem paraboly, což lze detekovat na základě tvaru kvadratické funkce z násobných grafů (viz Obr. 10). Jeho hodnota odpovídá nulovému HDP. Od této hodnoty bude počet poskytovaných sociálních bytů růst nejprve pomaleji a později rychleji.

Druhou uvažovanou proměnnou v rovnici je míra nezaměstnanosti, u které lze výslednou hodnotu interpretovat tak, že s rostoucí mírou nezaměstnanosti bude počet poskytovaných sociálních bytů růst, ale přírůstky budou menší a menší.

Regresní analýza dospěla k obecné závislosti mezi proměnnými, která platí i v rámci zemí Visegrádské čtyřky. Výsledky analýzy je vhodné aplikovat pro posouzení v rámci dané země. Při mezinárodním srovnání by se mohl objevit problém se specifiky jednotlivých zemí. Tím může být myšleno odlišné vymezení sociálního bydlení, větší priorita kladená na tuto oblast, dotační politika, celkové zaměření politiky státu, úroveň ekonomiky v daných zemích a další.

Tab. 31 Vyhodnocení výzkumných otázek

Závisí počet poskytovaných sociálních bytů na HDP?	ano, závisí; závislost je vyjádřena rovnicí
Závisí počet poskytovaných sociálních bytů na míře nezaměstnanosti v zemi?	ano, závisí; závislost je vyjádřena rovnicí
Závisí počet poskytovaných sociálních bytů na inflaci?	tato závislost se nepotvrdila
Závisí počet poskytovaných sociálních bytů na výši odvodů do systému sociálního pojištění?	tato závislost se nepotvrdila

11 Sumace

Problematika bydlení spadá mezi kompetence jednotlivých států. Dalo by se předpokládat, že v rámci Visegrádské čtyřky, která sdružuje země, které jsou si relativně blízké, bude bytová politika řešena podobným způsobem. Pravdou je, že zde najdeme společné rysy, ale v řadě věcí se i odlišují.

Prvním bodem je samotná definice sociálního bydlení. Nejen, že neexistuje jednotná definice pro V4 či Evropskou unii, která by dávala rámec pro společnou strategii, ale definici nemají ani některé samotné členské státy včetně České republiky. Opakem je např. Slovensko, které ji má zakotvenou v Zákoně o dotáciách na rozvoj bývaní a o sociálnom bývaní (Zákon o dotaciách na rozvoj bydlení a o sociálnom bývaní). Česká republika má stejně jako Polsko sociální bydlení definováno pouze ve spojitosti se sazbami DPH dle rozlohy obydlí. Měla by však vytvořit takovou definici sociálního bydlení a cílových skupin, aby tuto oblast jasně vymezila. Nedocházelo by tak k plýtvání veřejných prostředků a bylo by zřejmé, kdo má na podporu nárok.

V rámci bydlení pro mladé by bylo vhodné stanovit všeobecně platné pojmy, aby bylo jednodušší dohledat potřebné informace. V současnosti každý subjekt využívá jiný pojem např. startovací byt, vstupní byt, byt pro mladé a není možné se dostat k uceleným informacím.

Co se týká dotačních titulů a dalších forem podpor, tak všechny státy V4 poskytují příspěvek na bydlení. Liší se většinou jen v metodice jeho stanovení a podmínkách na získání. Pouze Maďarsko má tento příspěvek chápán spíše jako podporu zaměstnanosti. Z hlediska ostatních forem podpory by bylo možné státy rozdělit na dvě skupiny: Českou republiku společně se Slovenskem a Maďarsko s Polskem.

V České republice a Slovensku se setkáme spíše s dotacemi ve formě zvýhodněných úvěrů nebo možnosti příspěvku ke spoření. Pro tyto země je také typické zabezpečení startovacích bytů ze strany obcí. Příslušné informace o jejich nabídce a požadavcích na žadatele si upravují obce individuálně a zveřejňují na svých stránkách. Maďarsko a Polsko se naopak vyznačují programy, které občanům nabízejí přímo finanční dotace. Z rychlosti čerpání peněžních prostředků lze posuzovat jejich oblíbenost. V tomto směru je možné České republice navrhnout některé kroky, které by mohly vést ke zlepšení současné situace. Nevýhodou je, že nabídka startovacích bytů je vázaná spíše na větší města. Každé z nich si nastavuje vlastní podmínky a zájemce se tedy musí přizpůsobit možnostem, které jsou k dispozici. Odlišné požadavky dané realizací bytové politiky na lokální úrovni tak mohou působit chaoticky nebo diskriminačně. Dalším negativem je omezená doba, po kterou lze dotovaný byt využívat např. tři roky. Pak se musí rodina přestěhovat. Výhodnější by pro nájemce bylo, kdyby se pouze změnila podmínka nájmu a nájemci mohli v bytě setrvat. Celkově by bylo vhodné nastavit jednotné požadavky startovacího bydlení pro celý stát.

Jiným řešením vycházejícím právě ze zkušeností v Maďarsku a v Polsku je zavedení podobných typů podpor, které nejsou vázány na konkrétní byt. Žadatel si

může z přijatých prostředků koupit či pronajmout byt v libovolné lokalitě a v podstatě dle svých představ. V těchto zemích je výše dotace odvislá od počtu dětí, čímž zároveň tento nástroj příznivě působí na demografický vývoj.

V praktické části bylo zjištěno, že v České a Slovenské republice není přidělena alokace u řady dotačních titulů zdaleka vyčerpána. Na rozdíl např. od programu Mieszkanie dla Młodych, kde jsou prostředky vyčerpány již v polovině stanoveného období. Pro zlepšení situace by bylo jednak možné zaměřit se na programy podobného charakteru nebo v případě současných podpor na zvýšení informovanosti. Např. vytvořit portál, kde by byly dostupné ucelené informace či zviditelnit rubriku startovacího bydlení na webových stránkách obcí. Vhodné by bylo informovat přímo cílovou skupinu např. na školách formou letáčků apod. Také je nutné, aby obce měly možnost sdílet své zkušenosti, případně vytvořit spolupráci na mezinárodní úrovni.

Dalším problémem, který se v rámci startovacího bydlení vyskytuje, je nedostatek dat. Nejsou vytvářeny databáze, které by evidovaly počet startovacích bytů, ve statistikách chybí detailnější rozčlenění věkových skupin, dle kterého by bylo možné charakterizovat skupinu mladých. Tvorba politiky sociálního bydlení tak není postavena na podpůrných základech, jak datových, tak legislativních. V tomto případě by se měly vytvářet přehledy a databáze nejen pro potřeby občanů, ale i pro stát samotný. S tím souvisí i omezení přizpůsobování politiky v předvolebním boji a její realizace v delším časovém horizontu.

Kompetence v oblasti bydlení jsou rozděleny mezi několik orgánů. Otázkou tedy zůstává, zda nedochází k překrývání či nepokrývání některých záležitostí. Proto je nutné vymezit jasně dané kompetence, sdílet mezi sebou informace a zajistit dobrou spolupráci mezi jednotlivými institucemi.

Ke zvýšení efektivity by přispělo kontrolovat využívání podpor ke stanoveným účelům, stejně jako použití přidělených finančních prostředků.

Některá doporučení a návrhy jsou předloženy v rámci Konceptce sociálního bydlení České republiky 2015 – 2025, která by měla být návrhem komplexního řešení problematiky sociálního bydlení v České republice a která předchází přípravě zákona o sociálním bydlení. Jedním ze zmiňovaných opatření je zavedení tří stupňů sociálního bydlení. Charakter jednotlivých úrovní bydlení je přizpůsoben aktuální situaci občana. S podobně fungujícím systémem dostupného bydlení se lze setkat např. v Chebu.

Z důvodu vysokých nákladů na bydlení, nezanedbatelnému počtu mladých lidí žijících s rodiči a dopadům bydlení do dalších oblastí by měl stát zařadit problematiku bydlení mezi své priority. Jak z regresní analýzy vyplynulo, je počet poskytovaných sociálních bytů závislý na HDP a míře nezaměstnanosti. Na základě vývoje těchto ekonomických ukazatelů je nutné přizpůsobovat politiku sociálního bydlení.

12 Diskuze

V rámci diplomové práce byla pomocí regresní analýzy zkoumána závislost počtu poskytovaných sociálních bytů na vybraných makroekonomických ukazatelích: HDP, míra nezaměstnanosti, inflace a výše odvodů do systému sociálního pojištění.

Z provedené analýzy bylo zjištěno, že významný vliv na počet sociálních bytů má HDP a míra nezaměstnanosti. S rostoucími hodnotami těchto proměnných se bude počet bytů zvyšovat. O tom, že je bytová politika dána rozvojem ekonomiky se zmiňuje i Šilhánková. Dle ní je oslabení či posílení této politiky, růst či pokles bytové výstavby ovlivněn makroekonomickými veličinami jako inflace, míra nezaměstnanosti nebo ekonomický růst. Konkrétní výzkum však ve své knize autorka neprovedla. (Šilhánková a kol., 2006)

Výsledky práce tak nemohou být podrobněji srovnány, neboť této otázce dosud nebyly věnovány detailnější výzkumy. Provedené analýzy se převážně týkají příjmové situace a nákladů na bydlení a vycházejí ze šetření SILC jako příklad lze uvést publikace „Chudoba, materiální deprivace a sociální vyloučení v České republice s důrazem na děti a domácnosti vychovávající děti“ nebo „Popis velikosti a struktury skupin osob, které by mohly představovat cílovou skupinu sociálního bydlení“. (Sirovátka, Šimíková, Jahoda, Godarová, 2015; Šimíková, Vyhlídal, 2015) Další oblastí, na kterou se analýzy zaměřují, je situace na bytovém trhu např. z hlediska právní formy užívání bytů. V České republice a zemích V4 se finanční situaci a materiální deprivaci věnují autorky Antošová, Skálová, ale jimi zjištěná data z let 2005 až 2009 jsou v dnešní době již zastaralá. (Antošová, Skálová, 2011)

Jak uvádí Poláková, bytová politika může mimo jiné vést ke snižování mobility pracovní síly nebo zvyšovat riziko nezaměstnanosti. (Poláková, 2006) Ta pak spolu s HDP, jak bylo zjištěno v regresní analýze, má vliv na počet poskytovaných sociálních bytů. Podpora bytové politiky následně ovlivňuje další oblasti. Tím dochází k synergickým efektům. Z toho důvodu je třeba řešit politiku státu jako provázaný systém.

V diplomové práci byla pozornost zaměřena na podporu státu v oblasti sociálního startovacího bydlení v České republice a byl zkoumán rozdílný přístup k řešení otázky bydlení mladé generace v zemích Visegrádské čtyřky.

O problematice bydlení pojednává řada knih Martina Luxe. V knize „Moderní nástroje sociálního bydlení pro mladé rodiny jako nepřímá podpora růstu porodnosti“ vychází ze studií Kosteleckého a Vobecké. Ti potvrdili, že problémy s dostupností bydlení do jisté míry ovlivňují snižování porodnosti a mají vliv na zvyšování věku rodičů při prvním dítěti. (Lux, 2010) Také v této práci byl tento fakt shledán jako významný argument pro podporu bydlení.

Rozdílné postoje někteří autoři zaujímají k otázce lokální diferenciací podmínek startovacího bydlení. Tato práce se přiklání k sjednocení rozdílných přístupů a podmínek, aby nebyly roztržštěné a nedocházelo k tomu, že v některých městech je vysoký převis poptávky nad nabídkou nebo naopak. Mezi zastánce tohoto názoru patří i Lux. Na rozdíl od něj je Poláková představitelkou odlišného pohledu, který respektuje pestrost bydlení a tedy regionální heterogenitu.

Přestože panuje obecný konsenzus, že je nutný státní zásah do oblasti bydlení, není jednotný názor v otázce, do jaké míry by měl zasahovat. Jako jeden z hlavních nedostatků je vnímána chybějící koncepčnost a vymezení. Není tak možné jednoduché mezinárodní srovnání.

Na téma sociálního bydlení byla z různých úhlů pohledu napsána také řada akademických prací. Pokud se specifikují na konkrétní cílovou skupinu, tak jsou to spíše starší občané. Příkladem může být práce Martina Leitkepa s názvem „Problematika sociálního bydlení v ČR“. Autor se věnuje sociálnímu bydlení obecně, nástrojům a nedostatkům tohoto systému a blíže pak situaci sociálního bydlení pro seniory v Jihlavě. (Leitkep, Problematika sociálního bydlení v ČR, 2012) Pavel Mašek ve své práci „Forma financování bydlení a kvalita životního stylu“ demonstruje vliv formy financování na kvalitu mladého manželství. Práce je zaměřená na oblast financí a v praktické části je modelové rodině navrženo vhodné úvěrové řešení. (Mašek, Forma financování bydlení a kvalita životního stylu, 2011) Problematikou startovacího bydlení se v práci „Ekonomické vyhodnocení projektů startovacích bytů v Jihomoravském kraji“ zabývá Adam Estefányi. Je zaměřena na otázku dostupnosti bydlení pro mladé a autor zde předkládá návrh efektivního řešení projektu startovacího bydlení s využitím modulární architektury. (Estefányi, Ekonomické vyhodnocení projektů startovacích bytů v Jihomoravském kraji, 2012) Na startovací bydlení jako na oblast v rámci politiky státu pohlíží Jana Marenčáková. Ve své práci „Dostupnost bydlení pro mladé v ČR“ analyzuje podmínky bytové situace mladých lidí a v rámci výzkumu hodnotí dostupnost nájemního bydlení. Na základě zjištěných výsledků autorka identifikuje nedostatky a navrhuje opatření ke zlepšení bytové situace mladých. Se závěry autorky lze ve většině případů souhlasit. (Marenčáková, Dostupnost bydlení pro mladé v ČR, 2015)

Ačkoliv se dostupné práce věnují sociálnímu bydlení či konkrétně startovacímu bydlení pro mladé, žádná z prací nesrovnává situaci v České republice se zeměmi Visegrádské čtyřky. V tomto směru je tato práce specifická.

V průběhu jejího zpracovávání se vyskytlo několik problémů. Za největší překážku se dá považovat nedostupnost dat v oblasti startovacího bydlení či sociálního bydlení obecně. Startovací byty jsou v gesci jednotlivých obcí a jejich evidence se neprovádí. Pokud se najdou vhodná data je další problém s jejich stářím a tedy nevhodností pro popis současného stavu. Na mezinárodní úrovni je situace ještě komplikovanější.

Autorka si je vědoma, že práce obsáhla pouze část z rozsáhlé problematiky startovacího bydlení a poskytuje tak prostor pro další výzkum.

13 Závěr

Cílem diplomové práce byl návrh úpravy kvalitnějšího využívání nástrojů státu pro podporu sociálního bydlení, se zaměřením na věkovou kategorii do 34 let, tedy tzv. startovacího bydlení, v České republice.

Pro zjištění teoretických východisek byla nejprve zmapována situace v jednotlivých zemích Visegrádské čtyřky a představen jejich přístup ke startovacímu bydlení. Na základě zjištěných skutečností byl v kapitole Sumace tento přístup srovnán a byla navržena nejvhodnější doporučení pro Českou republiku.

V praktické části byly vybrané nástroje státní politiky hodnoceny z hlediska jejich využití. Také zde byla nastíněna bytová situace mladých lidí bydlících s rodiči. Stěžejní část tvoří regresní analýza, ve které byla zkoumána závislost počtu poskytovaných sociálních bytů na ekonomických ukazatelích. Výsledky analýzy ukazují, že největší vliv na počet bytů má HDP a míra nezaměstnanosti. Z těchto závěrů mohou vycházet orgány státní správy při tvorbě politiky sociálního bydlení.

V příloze práce jsou uvedeny modelové situace z různých měst, na kterých lze demonstrovat rozdílný přístup měst k této problematice a mohou sloužit jako inspirace pro ostatní.

Startovací bydlení pro mladé lidi představuje v České republice specifickou oblast bytové politiky, na jejímž řízení se podílí řada orgánů státní správy. Z důvodu socioekonomických dopadů bydlení a jeho částečnému vlivu na porodnost a s tím související demografickou situaci by neměla být tato oblast přehlížena. V posledních letech jsou tendence k tomu, aby sociální bydlení zajišťovaly samy obce. Ty jsou sice s danou problematikou v nejbližším kontaktu, ale často jim chybí potřebné kapacity či finanční prostředky, aby tuto agendu mohly zajistit.

Na základě zjištěných informací lze konstatovat, že podpora bydlení je v České republice na srovnatelné úrovni jako v zemích V4. Podpora bydlení pro mladé je zatím ve fázi svého rozvoje a není na ni dáván takový důraz jako v ostatních zemích Visegrádské čtyřky. Velkým problémem, který se s touto oblastí pojí, je nedostatečná informovanost. Jednak sami občané nevědí o možnostech, které mohou využít, ale i orgány státní správy se potýkají s roztříštěností informací a nedostatečnou legislativní podporou. Tato situace bude pravděpodobně nadále přetrvávat, neboť připravovaný zákon o sociálním bydlení neprošel druhým čtením Poslanecké sněmovny. Ačkoliv je na jeho podporu vytvořena petice, na jeho schválení není dostatek časového prostoru.

14 Literatura

- Tištěné zdroje

- ANTOŠOVÁ, VERONIKA A DANA SKÁLOVÁ. *Income and housing costs of Czech households and material deprivation of the Visegrad Four*. [CD-ROM]. In PEFnet 2011: European Scientific Conference of Ph.D. Students. s. 1--16. ISBN 978-80-7157-743-0.
- ARON, JIŘÍ. *Sociální nájemní bydlení a regionální disparity v dostupnosti bydlení v České republice*. Praha: FinEco, 2011. ISBN 978-80-86590-07-3.
- BARR, N. A. *Economics of the welfare state*. 5th ed. Oxford: Oxford University Press, c2012. ISBN 978-0-19-929781-8.
- DONNER, CHRISTIAN. *Housing policies in the European Union: theory and practice*. Ed. 2000 (rev.). Vienna: Selbstverl, 2000. ISBN 3950041745.
- JETMAR, MAREK. *Meziobecní spolupráce: inspirativní cesta, jak zlepšit služby veřejnosti*. I. vydání. Praha: Svaz měst a obcí České republiky, 2015. ISBN 978-80-906042-3-0.
- Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025*. Praha: Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, 2016. ISBN 978-80-7421-122-5.
- KREBS, VOJTĚCH. *Sociální politika*. 4., přeprac. a aktualiz. vyd. Praha: ASPI, 2007. ISBN 978-80-7357-276-1.
- LUX, MARTIN. *Bydlení - věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství, 2002. Studie (Sociologické nakladatelství). ISBN 80-86429-12-1.
- LUX, MARTIN. *Housing policy and housing finance in the Czech Republic during transition: an example of the schism between the still-living past and the need of reform*. Netherlands: Delft University of Technology, c2009. ISBN 978-1-60750-058-2.
- LUX, MARTIN. *Moderní nástroje sociálního bydlení pro mladé rodiny jako nepřímá podpora růstu porodnosti*. Vyd. 2. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2010. ISBN 978-80-7330-177-4.
- LUX, MARTIN A TOMÁŠ KOSTELECKÝ (EDS.). *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Vyd. 1. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. Studijní texty (Sociologické nakladatelství). ISBN 978-80-7419-068-1.
- Nová regionální politika*. Praha: DaDa, 2002. ISBN 80-903064-1-1.
- OBADALOVÁ, MIROSLAVA. *Přístup k bydlení sociálně ohrožených obyvatel*. Praha: Výzkumný ústav práce a sociálních věcí, 2001.
- PETRÁŠEK, JOSEF. *Sociální politika*. Vyd. 2., dopl. a rozš. Praha: Univerzita Jana Amose Komenského Praha, 2014. ISBN 978-80-7452-033-4.

- POD RED. BEATY KOMAR, BEATY KUCHARCZYK-BRUS, POD RED. BEATY KOMAR, BEATY KUCHARCZYK-BRUS A INTERNATIONAL ASSOCIATION FOR PEOPLE - ENVIRONMENT STUDIES. *Housing and environmental conditions in post-communist countries = Mieszkalnictwo i środowisko zbudowane w krajach postkomunistycznych: praca zbiorowa*. Gliwice: Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, 2007. ISBN 9788373354777.
- POLÁKOVÁ, OLGA. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-03-5.
- POTŮČEK, MARTIN. *Sociální politika*. Vyd. 1. Praha: Sociologické nakladatelství, 1995. Studijní texty (Sociologické nakladatelství). ISBN 80-85850-01-X.
- SCANLON, KATHLEEN, CHRISTINE WHITEHEAD A MELISSA FERNÁNDEZ ARRIGOITIA, ED. *Social housing in Europe*. Chichester: Wiley Blackwell, 2014. Real estate issues. ISBN 978-1-118-41234-3.
- SIROVÁTKA, TOMÁŠ, IVANA ŠIMÍKOVÁ, ROBERT JAHODA A JANA GODAROVÁ. *Chudoba, materiální deprivace a sociální vyloučení v České republice s důrazem na děti a domácnosti vychovávající děti*. Praha: VÚPSV, 2015. ISBN 978-80-7416-213-8.
- SYROVÝ, PETR. *Financování vlastního bydlení*. 4. přepracované vyd. Praha: Grada, 2005. ISBN 80-247-1097-8.
- ŠILHÁNKOVÁ, VLADIMÍRA. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové: [Civitas per populi], 2006. ISBN 80-903813-0-8.
- ŠIMÍKOVÁ, IVANA A JIŘÍ VYHLÍDAL. *Popis velikosti a struktury skupin osob, které by mohly představovat cílovou skupinu sociálního bydlení*. Praha: VÚPSV, 2015. ISBN 978-80-7416-231-2.
- VEČEŘA, MILOŠ. *Sociální stát: východiska a přístupy*. Vyd. 2. upr. Praha: Sociologické nakladatelství, 1996. Učebnice pro obor sociální práce. ISBN 80-85850-16-8.
- VICHNAROVÁ, LENKA A JOLANA NOVÁKOVÁ. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA, 2007. Stavíme. ISBN 978-80-7366-079-6.
- Zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 310/1992 Zb., o stavobnom sporení, v znení neskorších predpisov

- Elektronické zdroje

ALBÉRLET-TÁMOGATÁS 2017-TÓL ADÓMENTESEN: ÖSSZEGE, IGÉNYLÉSE ÉS FELTÉTELEI. *Officina hírpotál* [online]. 2016 [cit. 2017-01-21]. Dostupné z: <http://officina.hu/gazdasag/159-alberlet-tamogatas-2017-adozasa-osszege-igenylese-feltetelei>

- Banki a MdM – jakie oferty czekają na nas w 2017 roku?* In: *Mieszkanie dla Młodych* [online]. 2016 [cit. 2017-01-27]. Dostupné z: <http://www.mieszkaniedm.pl/banki-a-mdm-oferty-czekaja-nas-2017-roku/>
- Brnu se uvolnilo 15 startovacích bytů, pronajme je mladým rodinám.* In: *ESTAV.cz* [online]. 2016 [cit. 2017-01-10]. Dostupné z: <https://www.estav.cz/cz/3371.brnu-se-uvolnilo-15-startovacich-bytu-pronajme-je-mladym-rodinam>
- BYTOVÁ POLITIKA A BÝVANIE. *Slovensko.sk: ústrený portál verejných služieb* [online]. 2016 [cit. 2016-10-26]. Dostupné z: https://www.slovensko.sk/sk/agendy/agenda/_bytova-politika/
- CO JE INFLACE? *Evropská centrální banka* [online]. 2017 [cit. 2017-02-01]. Dostupné z: <https://www.ecb.europa.eu/ecb/educational/hicp/html/index.cs.html>
- CSOK - AZ ÖSZES HÍRÜNK A TÉMÁBAN. *Portfolio.hu* [online]. 2017 [cit. 2017-03-03]. Dostupné z: <http://www.portfolio.hu/csok/>
- CSOK HÁZ BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE. *CSOK ingatlanok* [online]. 2017 [cit. 2017-01-11]. Dostupné z: <https://csokingatlanok.hu/elado/haz/budapest>
- CSOK 2017-BEN IS, AKÁR 10 +10 MILLIÓ LAKÁSCÉLRA. *Hitelnet.hu* [online]. 2017 [cit. 2017-01-21]. Dostupné z: <https://hitelnet.hu/csok-szocpol/>
- Czy wyższy wkład własny zmobilizuje do zakupów?* In: *Mieszkanie dla Młodych* [online]. 2016 [cit. 2017-01-27]. Dostupné z: <http://www.mieszkaniedm.pl/czy-wyzszy-wklad-wlasny-zmobilizuje-do-zakupow/>
- Česká národní banka* [online]. 2016 [cit. 2016-12-05]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/index.html>
- ČESKÁ TELEVIZE. *Máte slovo s Michaelou Jílkovou na téma sociální byty.* In: *Parlamentní listy* [online]. 2015 [cit. 2017-01-16]. Dostupné z: <http://www.parlamentnilisty.cz/zpravy/tiskovezpravy/CT-Mate-slovo-s-Michaelou-Jilkovou-na-tema-socialni-byty-355390>
- ČUNDERLÍKOVÁ, JANA. *Mladým slúbili nájomné štartovacie byty, doteraz ich nemajú.* In: *Aktuality.sk* [online]. 2016 [cit. 2017-01-18]. Dostupné z: <https://www.aktuality.sk/clanok/396458/mladym-slubili-najomne-startovacie-byty-po-volbach-sa-zasekli/>
- DOM MLADEJ RODINY. *Bratislava* [online]. 2013 [cit. 2017-01-10]. Dostupné z: <http://www.bratislava.sk/dom-mladej-rodiny/ds-11006937/p1=11060106>
- DOPLATEK NA BYDLENÍ – ŽIVOTNÍ SITUACE – PORTÁL VEŘEJNÉ SPRÁVY. *Portál veřejné správy* [online]. 2016 [cit. 2016-10-14]. Dostupné z: <https://portal.gov.cz/portal/obcan/situace/101/106/16683.html#obsah>
- DR. GÁBOR, VERES. *KÖZPONTI ÜGYFÉLSZOLGÁLATI IRODA (EMMI). 59927 [elektronická pošta].* Message to: xmertova@node.mendelu.cz. 17. ledna 2017 11:22 [cit. 2017-01-21]. Osobní komunikace.

- Dúhové bývanie - štartovacie byty v Nitre*. In: *Nitralive.sk* [online]. 2015a [cit. 2017-01-10]. Dostupné z: <http://www.nitralive.sk/vystavba/byty/2136-duhove-byvanie-startovacie-byty-v-nitre>
- Dúhové bývanie v Nitre - ideálny štart pre mladých ľudí*. In: *Nitralive.sk* [online]. 2015a [cit. 2017-01-10]. Dostupné z: <http://www.nitralive.sk/vystavba/byty/2136-duhove-byvanie-startovacie-byty-v-nitre>
- EGYEDÜLÁLLÓKNAK AKÁR 1,2 MILLIÓ FORINT, CSALÁDOSOKNAK AKÁR 2,1 MILLIÓ FORINT VISSZA NEM TÉRÍTENDŐ TÁMOGATÁS JÁR 2016-BAN!. *Online-kalkulator.hu* [online]. 2016 [cit. 2017-01-21]. Dostupné z: <http://online-kalkulator.hu/egyedulalloknak-akar-12-millio-forint-csaladosoknak-akar-21-millio-forint-vissza-nem-teritendo-tamogatas-jar-2016-ban/>
- ESTEFÁNYI, ADAM. *Ekonomické vyhodnocení projektů startovacích bytů v Jihomoravském kraji* [online]. Brno, 2012 [cit. 2017-04-13]. Dostupné z: http://is.mendelu.cz/zp/index.pl?podrobnosti_zp=37190;zpet=;prehled=vyhledavani;vzorek_zp=ekonomick%E9%20vyhodnocen%ED;dohledat=Dohledat;kde=navzev;kde=autor;kde=klic_slova;stav_filtr=bez;typ=1;typ=2;typ=3;typ=6;typ=8;typ=7;fakulta=14;fakulta=23;fakulta=220;fakulta=38;fakulta=2;fakulta=79;fakulta=60;obdobi=2017;obdobi=2016;obdobi=2015;obdobi=2014;obdobi=2000,2001,2002,2003,2004,2005,2006,2007,2008,2009,2010,2011,2012,2013;jazyk=1;jazyk=3;jazyk=2;jazyk=29;jazyk=182;jazyk=22;jazyk=23;jazyk=4;jazyk=-1. Bakalářská práce. Mendelova univerzita v Brně, Fakulta regionálního rozvoje a mezinárodních studií.
- FILE:UNEMPLOYMENT RATE 2004-2015 (%) NEW.PNG. *Eurostat* [online]. 2016 [cit. 2017-02-01]. Dostupné z: [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/File:Unemployment_rate_2004-2015_\(%25\)_new.png](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/File:Unemployment_rate_2004-2015_(%25)_new.png)
- Financování sociálních služeb bude transparentnější*. In: *Ministerstvo práce a sociálních věcí* [online]. 2014 [cit. 2017-01-16]. Dostupné z: <http://www.mpsv.cz/cs/18462>
- FOGLALKOZTATÁST ELŐSEGÍTŐ PÉNZBELI TÁMOGATÁSOK - LAKHATÁSI TÁMOGATÁS. *Kézen Fogva* [online]. 2016 [cit. 2016-11-03]. Dostupné z: <http://info.kezenfogva.hu/szolgalatasok/23632>
- GOLA, PETR. *Nejvyšší HDP na jednoho obyvatele má v EU Lucembursko*. In: *FinExpert.cz* [online]. 2011 [cit. 2017-02-01]. Dostupné z: <https://finexpert.e15.cz/nejvyssi-hdp-na-jednoho-obyvatele-ma-v-eu-lucembursko>
- HICP - INFLATION RATE. *Eurostat: Tables, Graphs and Maps Interface (TGM) table* [online]. 2016 [cit. 2017-02-01]. Dostupné z: <http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=en&pcode=tec00118&plugin=1>

- HOJČUŠOVÁ, MIRIAM. *Byty v bývalom hoteli pridelia len mladým do 34 rokov*. In: *Náša Nitra* [online]. 2014 [cit. 2017-01-10]. Dostupné z: <https://nasanitra.sme.sk/c/7270292/byty-v-byvalom-hoteli-pridelia-len-mladym-do-34-rokov.html>
- HOUSING COST OVERBURDEN RATE BY AGE GROUP. *Eurostat* [online]. 2016 [cit. 2017-03-06]. Dostupné z: <http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=en&pcode=tessi161&plugin=1>
- HRUBÝ DOMÁCÍ PRODUKT V TRŽNÍCH CENÁCH. *Český statistický úřad* [online]. 2017 [cit. 2017-02-01]. Dostupné z: <http://apl.czso.cz/pll/eutab/html.h?ptabkod=tec00001>
- HRUŠKA, JAKUB. *Brno hledá další nájemníky pro startovací byty!*. In: *Moje Kohoutovice* [online]. 2016 [cit. 2017-01-10]. Dostupné z: <http://mojekohoutovice.cz/brno-kohoutovice/2016/01/06/brno-hleda-dalsi-najemniky-pro-startovaci-byty>
- Hungarian measures for the protection of family* [online dokument]. United Nations Human Rights [cit. 2016-11-03]. Dostupné z: <http://www.ohchr.org/EN/pages/home.aspx>
- Hungary devotes 4.7 percent of GDP to supporting families* In: *About Hungary* [online]. 2016 [cit. 2017-01-21]. Dostupné z: <http://abouthungary.hu/news-in-brief/hungary-devotes-47-percent-of-gdp-to-supporting-families/>
- CHILLHILLS APARTMENTS: BYDLENÍ PRO MLADÉ V BRNĚ [online]. 2017 [cit. 2017-01-10]. Dostupné z: <http://www.chillhills.cz/>
- Chvojka: Zákon o sociálním bydlení bez povinnosti obcí má šanci*. In: *Parlamentní listy* [online]. 2017 [cit. 2017-01-16]. Dostupné z: <http://www.parlamentnilisty.cz/arena/monitor/Chvojka-Zakon-o-socialnim-bydleni-bez-povinnosti-obci-ma-sanci-470026>
- Integrovaný regionální operační program* [online dokument]. 2014 [cit. 2016-10-10]. Dostupné z: <http://www.dotaceeu.cz/cs/Fondy-EU/2014-2020/Operacni-programy/Integrovaný-regionální-operacní-program>
- IZA - INSTITUTE FOR THE STUDY OF LABOR, Michela BRAGA a Pietro PALVARINI. *Social Housing in the EU* [online dokument]. Brussels, 2013 [cit. 2016-10-02]. Dostupné z: [http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/note/join/2013/492469/IPOL-EMPL_NT\(2013\)492469_EN.pdf](http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/note/join/2013/492469/IPOL-EMPL_NT(2013)492469_EN.pdf)
- JAKA JEST PROCEDURA UBIEGANIA SIĘ O DODATEK MIESZKANIOWY?. *Ngo.pl* [online]. 2014 [cit. 2016-11-24]. Dostupné z: <http://obywatelskieinfo.ngo.pl/x/1013918>
- JANČOVIČ, ANDREJ. *Mesto Nitra komplexne rieši bytovú otázku mladých rodín*. In: *Mesto Nitra* [online]. 2015 [cit. 2017-01-10]. Dostupné z: <https://www.nitra.sk/zobraz/obsah/14067>
- KDO KONTROLUJE POSKYTOVÁNÍ/ČERPÁNÍ DOTACÍ ANEB NA KOHO SE LZE OBRACET S PODNĚTY KE KONTROLE?. *Bezkorupce.cz* [online]. 2016 [cit. 2016-10-14]. Dostupné

- z: <http://www.bezkorupce.cz/faqs/kdo-kontroluje-poskytovanicerpani-dotaci-aneb-na-koho-se-lze-obracet-s-podnety-ke-kontrolu/>
- KOMU PRYZYSLUGUJE DODATEK MIESZKANIOWY?. *Ngo.pl* [online]. 2014 [cit. 2016-11-24]. Dostupné z: <http://obywatelskieinfo.ngo.pl/x/1013913>
- Koncepce bydlení ČR do roku 2020* [online dokument]. 2011 [cit. 2016-10-10]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020>
- Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020* [online dokument]. 2015 [cit. 2016-10-26]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020>
- KOŠATA, ONDŘEJ. *Sociální bydlení* [elektronická pošta]. Message to: xmerto-va@node.mendelu.cz. 30. listopadu 2016 09:39. Osobní komunikace.
- KROK PO KROKU. *Mieszkanie dla Młodych* [online]. 2016 [cit. 2016-11-24]. Dostupné z: <http://www.mieszkaniedm.pl/krok-po-kroku/>
- KUBÍČEK, TOMÁŠ. *Návrh zákona o sociálním bydlení obsahuje řadu chyb*. In: *Parlamentní listy* [online]. 2016 [cit. 2017-01-16]. Dostupné z: <http://www.parlamentnilisty.cz/arena/nazory-a-petice/Tomas-Kubicek-Navrhzakona-o-socialnim-bydleni-obsahuje-radu-chyb-462608>
- LEITKEP, MARTIN. *Problematika sociálního bydlení v ČR* [online]. Brno, 2012 [cit. 2017-04-13]. Dostupné z: https://is.muni.cz/th/100291/esf_m?info=1;zpet=%2Fvyhledavani%2F%3Fsearch%3D%22problematika%20soci%C3%A1ln%C3%ADho%20bydlen%C3%AD%20v%20%20C4%8Dr%22%20agenda:th%26start%3D1. Diplomová práce. Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta.
- Limity cen dla rynku pierwotnego i wtórnego w programie „Mieszkanie dla Młodych” MDM w I kwartale 2017 r.* In: *2017 Mieszkanie dla Młodych MDM* [online]. 2016 [cit. 2017-01-27]. Dostupné z: <http://mieszkaniedmlmlodych.com/limity-cen-dla-ryнку-pierwotnego-i-wtorneho-w-programie-mieszkanie-dla-mlodych-mdm-w-i-kwartale-2017-r/>
- Living condition in Europe* [online dokument]. Belgium: Eurostat, 2014 [cit. 2017-03-06]. ISBN 978-92-79-43298-9. Dostupné z: <http://ec.europa.eu/eurostat/web/products-statistical-books/-/KS-DZ-14-001>
- LIVING IN HUNGARY. *Global Property Guide* [online]. 2016 [cit. 2017-01-21]. Dostupné z: <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Hungary/Price-History>
- LOŠANOVÁ, JITKA. *Sociální bydlení* [elektronická pošta]. Message to: xmerto-va@node.mendelu.cz. 30. listopadu 2016 11:24. Osobní komunikace.
- MARENČÁKOVÁ, JANA. *Dostupnost bydlení pro mladé v ČR* [online]. Brno, 2015 [cit. 2017-04-13]. Dostupné z: https://is.muni.cz/th/369870/esf_m/DP_MARENCAKOVA_Jana_-_final.pdf?info=1;zpet=%2Fvyhledavani%2F%3Fsearch%3Ddostupnost%20b

- yd-
len%C3%AD%20pro%20mlad%C3%A9%20v%C4%8Dr%20agenda:th%26start%3D1. Diplomová práce. Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta.
- MAŠEK, PAVEL. *Forma financování bydlení a kvalita životního stylu* [online]. Brno, 2011 [cit. 2017-04-13]. Dostupné z: https://is.muni.cz/th/323077/esf_b?info=1;zpet=%2Fvyhledavani%2F%3Fsearch%3Dpavel%20ma%C5%A1ek%20agenda:th%26start%3D1. Bakalářská práce. Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta.
- MEDIÁN PODÍLU NÁKLADŮ NA BYDLENÍ A DISPONIBILNÍHO PŘÍJMU, PODLE VĚKOVÝCH SKUPIN. *Český statistický úřad* [online]. 2016 [cit. 2017-03-06]. Dostupné z: <http://apl.czso.cz/pll/eutab/html.h?ptabkod=tessi301>
- Metodický dokument - Koncepce spolupráce* [online dokument]. Město Cheb, 2015 [cit. 2017-01-10]. Dostupné z: http://www.cheb.cz/vismo/fulltext.asp?hledani=1&id_org=5091&query=koncepce+spolupr%C3%A1ce&submit.x=0&submit.y=0
- MIESZKANIE PLUS. *BGK Nieruchomości* [online]. 2017 [cit. 2017-01-27]. Dostupné z: <https://bgkn.pl/mieszkanie-plus/>
- MIESZKANIE PLUS - MIESZKANIE + [online]. 2016 [cit. 2017-01-27]. Dostupné z: <http://mieszkanieplus.org.pl/>
- MMR - BYTOVÁ POLITIKA. *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. 2012 [cit. 2016-09-29]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika>
- MMR - PODPORA HYPOTÉK PRO MLADÉ LIDI NA STARŠÍ BYTY. *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. 2009 [cit. 2016-10-10]. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1-\(1\)](http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1-(1))
- MIESZKANIE 3-POKOJOWE, 57 M2, 2 PIĘTRO, WARSZAWA, BIAŁOŁĘKA, OSTRÓDZKA, POWIAT WARSZAWA, GMINA BIAŁOŁĘKA. *Ogłoszenia Gratka* [online]. 2017 [cit. 2017-01-11]. Dostupné z: http://dom.gratka.pl/brak-ogloszenia/?id_kategoria=422&id_ogloszenie=70028713
- MISTRÍK, LUBOŠ. *V Trnavke postavili nové štartovacie byty. Sú len na prenájom*. In: *TRENDreality.sk* [online]. 2015 [cit. 2017-01-10]. Dostupné z: <https://reality.etrend.sk/byvanie/v-trnavke-postavili-nove-startovacie-byty-su-len-na-prenajom.html>
- MMR - PROGRAM PODPORA BYDLENÍ PRO ROK 2017. *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. 2016 [cit. 2016-10-10]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni/Program-Podpora-bydleni-pro-rok-2017>
- MMR - PROGRAMY PODPORY BYDLENÍ PRO ROK 2016. *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. 2015 [cit. 2016-10-10]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni/Programy-podpory-bydleni-pro-rok-2016>

- MORAVEC, ŠTĚPÁN. *Vlastní bydlení je na vzestupu. Statistika & My* [online]. 2014(9) [cit. 2017-01-16]. Dostupné z: <http://www.statistikaamy.cz/2014/09/vlastni-bydleni-je-na-vzestupu/>
- MPSV. *Sociální bydlení by státu ušetřilo až sto milionů ročně, uvádí analýza*. In: *Ministerstvo práce a sociálních věcí* [online]. 2016 [cit. 2017-01-16]. Dostupné z: <http://www.mpsv.cz/cs/28028>
- MPSV. *Sociální byty? Obce se bojí zbytečně*. In: *Ministerstvo práce a sociálních věcí* [online]. 2016 [cit. 2017-01-16]. Dostupné z: <http://www.mpsv.cz/cs/27513>
- MY Bemowo 2 – Nowa mieszkania na rynku pierwotnym Warszawy [online]. 2015 [cit. 2017-01-11]. Dostupné z: <http://mybemowo.pl/>
- NA ČERMÁNI JE V PLÁNE VÝSTAVBA 35 NÁJOMNÝCH BYTOV. *Mesto Nitra* [online]. 2017 [cit. 2017-01-10]. Dostupné z: <https://www.nitra.sk/zobraz/obsah/19339>
- NÁJOMNÉ BYTY OLYMPIA. *Mesto Nitra* [online]. 2016 [cit. 2017-01-10]. Dostupné z: <https://www.nitra.sk/zobraz/obsah/17926>
- Na nájomné bývanie pre mladých pôjde 30 miliónov eur*. In: *Úrad vlády Slovenskej republiky* [online]. 2016 [cit. 2017-01-18]. Dostupné z: <http://www.vlada.gov.sk/na-najomne-byvanie-pre-mladych-pojde-30-milionov-eur/>
- NEJVYŠŠÍ KONTROLNÍ ÚŘAD. *Stát dal za pořízení 9 a půl tisíce bytů pro znevýhodněné téměř 5 miliard korun. Jestli je ale skutečně využívá cílová skupina, už MMR nesleduje*. In: *Nejvyšší kontrolní úřad* [online]. 2016 [cit. 2017-01-16]. Dostupné z: <https://www.nku.cz/cz/pro-media/tiskove-zpravy/stat-dal-za-porizeni-9-a-pul-tisice-bytu-pro-znevychodnene-temer-5-miliard-korun--jestli-je-ale-skutecne-vyuziva-cilova-skupina--uz-mmr-nesleduje-id5640/>
- NET SOCIAL CONTRIBUTIONS. *Eurostat: Tables, Graphs and Maps Interface (TGM) table* [online]. 2016 [cit. 2017-02-01]. Dostupné z: <http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=en&pcode=tec00019&plugin=1>
- NKÚ našiel viacero pochybení pri kontrole obstarávania nájomných bytov. In: *TE-RAZ.sk* [online]. 2015 [cit. 2017-01-18]. Dostupné z: <http://www.teraz.sk/ekonomika/nku-nasiel-viacero-pochybeni-pri-kont/170670-clanok.html>
- Obstaranie bytu fyzickou osobou v bytovom a rodinnom dome - v roku 2016* [online dokument]. 2016 [cit. 2016-10-26]. Dostupné z: <https://www.sfrb.sk/informacie-pre-ziadatelov-zaujemocov-o-poskytnutie-podpory/informacie-pre-ziadatelov-zaujemocov-o-posk>
- Obstaranie nájomných bytov výstavbou, kúpou alebo prestavbou - v roku 2016* [online dokument]. 2016 [cit. 2016-10-26]. Dostupné z: <https://www.sfrb.sk/informacie-pre-ziadatelov-zaujemocov-o-poskytnutie-podpory/informacie-pre-ziadatelov-zaujemocov-o-posk>

- OFERTY MIESZKAŃ I DOMÓW. 2017 *Mieszkanie dla Młodych MDM* [online]. 2016 [cit. 2017-01-11]. Dostupné z: <http://mieszkaniedlamlodych.com/oferty-mieszkan/>
- O PROGRAMIE MIESZKANIE DLA MŁODYCH. *Mieszkanie dla Młodych* [online]. 2014 [cit. 2016-11-24]. Dostupné z: <https://mieszkaniedlamlodych.pl/artykuly/o-programie-mieszkanie-dla-mlodych>
- Operační program Zaměstnanost 2014-2020* [online dokument]. 2015 [cit. 2016-10-10]. Dostupné z: <https://www.esfcr.cz/programy/op-zamestnanost>
- PARDUBICE.EU [online]. 2017 [cit. 2017-01-10]. Dostupné z: <http://www.pardubice.eu/>
- PAVEC, JAN. *Orbán dává velkým rodinám na bydlení skoro milion. Zatím hlavně zvýšil ceny.* In: *E15.cz* [online]. 2016 [cit. 2017-01-21]. Dostupné z: <http://zpravy.e15.cz/byznys/reality-a-stavebnictvi/orban-dava-velkym-rodinam-na-bydleni-skoro-milion-zatim-hlavne-zvysil-ceny-1292592>
- PITTINI, ALICE A ELSA LAINO. *Housing Europe Review 2012: The nuts and bolts of European social housing systems* [online dokument]. Brussels: CECODHAS Housing Europe's Observatory, 2011 [cit. 2016-10-02]. Dostupné z: <http://www.housingeurope.eu/resource-105/the-housing-europe-review-2012>
- PITTINI, ALICE, LAURENT GHÉKIÈRE, JULIEN DIJOL A IGOR KISS. *The state of housing in the EU* [online dokument]. Brussels, 2015 [cit. 2016-10-26]. Dostupné z: <http://www.housingeurope.eu/resource-468/the-state-of-housing-in-the-eu-2015>
- Podporované byty pro rok 2016* [online dokument]. 2015 [cit. 2016-10-10]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni/Programy-podpory-bydleni-pro-rok-2016/Podprogram-Podporovane-byty>
- POŇUCHÁLEK, FILIP. *Na ulici Dukelská v Husovicích vznikne nový bytový dům a pobočka pošty.* In: *Brno* [online]. 2016 [cit. 2017-01-10]. Dostupné z: <https://www.brno.cz/brno-aktualne/tiskovy-servis/tiskove-zpravy/a/na-ulici-dukelska-v-husovicich-vznikne-novy-bytovy-dum-a-pobočka-posty/>
- POŇUCHÁLEK, FILIP. *Nový dům na Valchařské ulici bude pilotním projektem nového modelu bytové výstavby „Do vlastního za nájem“.* In: *Brno* [online]. 2016 [cit. 2017-01-10]. Dostupné z: <https://www.brno.cz/brno-aktualne/tiskovy-servis/tiskove-zpravy/a/novy-dum-na-valcharske-ulici-bude-pilotnim-projektem-noveho-modelu-bytove-vystavby-do-vla/>
- PRÍSPEVOK NA BÝVANIE. *Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny* [online]. 2016 [cit. 2017-10-26]. Dostupné z <https://www.employment.gov.sk/sk/rodina-socialna-pomoc/hmotna-nudza/davky-hmotnej-nudzi/prispevok-byvanie/>
- PROGRAM WSPIERANIA SPOŁECZNEGO BUDOWNICTWA CZYNSZOWEGO. *BGK – Bank Gospodarstwa Krajowego* [online]. 2016 [cit. 2016-11-24]. Dostupné

- z: <https://www.bgk.pl/przedsiębiorstwa/fundusze-i-programy/program-wspierania-spolecznego-budownictwa-czynszowego/>
- PŘÍSPĚVEK NA BYDLENÍ. *Integrovaný portál Ministerstva práce a sociálních věcí* [online]. 2016 [cit. 2016-10-14]. Dostupné z: http://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp_na_bydleni
- PŘÍSPĚVEK NA BYDLENÍ – ŽIVOTNÍ SITUACE – PORTÁL VEŘEJNÉ SPRÁVY. *Portál veřejné správy* [online]. 2016 [cit. 2016-10-14]. Dostupné z: <http://portal.gov.cz/portal/obcan/situace/101/106/3893.html#obsah>
- Putting Families at the Core: the Family Housing Support Program (CSOK)*. In: *About Hungary* [online]. 2016 [cit. 2016-11-03]. Dostupné z: <http://abouthungary.hu/issues/putting-families-at-the-core-the-family-housing-support-program-csok/>
- Rada schválila tři projekty pro mladé, seniory a zdravotní sestry*. In: *Brno* [online]. 2016 [cit. 2017-01-10]. Dostupné z: <https://www.brno.cz/brno-aktualne/co-se-deje-v-brne/a/rada-schvalila-tri-projekty-pro-mlade-seniory-a-zdravotni-sestry/>
- RZEMEK, MATEUSZ. *Od marca 2017 najniższa emerytura 1000 zł*. In: *Rzeczpospolita* [online]. 2016 [cit. 2016-11-24]. Dostupné z: <http://www.rp.pl/Praca-emerytury-renty/310269985-Od-marca-2017-najnizsza-emerytura-1000-zl.html>
- SNOPEK, JAN A ROMAN MATOUŠEK. *Prostupné bydlení: Metodika* [online dokument]. 2014 [cit. 2017-01-10]. Dostupné z: <http://www.socialni-zaclenovani.cz/prostupne-bydleni-metodika-a-manual-dobrych-praxi>
- SNOPEK, JAN A JAN SLÁDEK. *Prostupné bydlení: Manuál dobrých praxí* [online dokument]. 2014 [cit. 2017-01-10]. Dostupné z: <http://www.socialni-zaclenovani.cz/prostupne-bydleni-metodika-a-manual-dobrych-praxi>
- SOCIAL HOUSING IN EUROPE. *Housing Europe* [online]. 2010 [cit. 2016-11-24]. Dostupné z: <http://www.housingeurope.eu/resource-118/social-housing-in-europe>
- Social Housing in UNECE Region* [online dokument]. Geneva, Switzerland: United Nations, 2015 [cit. 2017-03-06]. Dostupné z: <http://www.unece.org/housing/socialhousing.html>
- STÁTNI FOND ROZVOJE BYDLENÍ: PROGRAM 600. *Státní fond rozvoje bydlení* [online]. 2016 [cit. 2016-10-10 a 2017-03-03]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/program-600/>
- STÁTNI FOND ROZVOJE BYDLENÍ: PROGRAM 150. *Státní fond rozvoje bydlení* [online]. 2016 [cit. 2016-10-10 a 2017-03-03]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/program-150/>
- STÁTNI FOND ROZVOJE BYDLENÍ: VÝSTAVBA NÁJEMNÍCH BYTŮ. *Státní fond rozvoje bydlení* [online]. 2016 [cit. 2016-10-10 a 2017-03-03]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/program-vystavby/>

- STAVEBNÉ SPORENIE. *Slovensko.sk: ústrený portál verejných služieb* [online]. 2013 [cit. 2017-10-26]. Dostupné z: https://www.slovensko.sk/sk/agendy/agenda/_stavebne-sporenie1/
- ŠPAŇOVÁ, EVA. *Nevychádza vám štátny príspevok pre mladých? V apríli sa to môže zmeniť.* In: *TRENDreality.sk* [online]. 2017 [cit. 2017-01-18]. Dostupné z: <https://reality.etrend.sk/byvanie/nevychadza-vam-statny-prispevok-pre-mladych-v-aprili-sa-to-moze-zmenit-2.html>
- ŠTARTOVACIE BYTY BRATISLAVA [online]. 2017 [cit. 2017-01-10]. Dostupné z: <http://startovaciebytybratislava.sk/projekt/>
- ŠTARTOVACÍCH BYTOV JE NAJVIAC V BRATISLAVE. *HYPOCENTRUM* [online]. 2017 [cit. 2017-01-18]. Dostupné z: <http://www.hypocentrum.sk/pozicky-hypoteky-hypotekarne-uvery/113-startovacich-bytov-je-najviac-v-bratislave.html>
- ŠTÁTNY PRÍSPEVOK PRE MLADÝCH. *Slovensko.sk: ústrený portál verejných služieb* [online]. 2016 [cit. 2016-10-26]. Dostupné z: https://www.slovensko.sk/sk/agendy/agenda/_statny-prispevok-pre-mladych1/
- TÁJÉKOZTATÓ A HAZAI FORRÁSBÓL NYÚJTHATÓ LAKHATÁSI TÁMOGATÁSRÓL. *Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat portálja* [online]. 2016 [cit. 2016-11-03]. Dostupné z: http://nfsz.munka.hu/engine.aspx?page=ak_tamogatasok_lakhatas_hazai
- UNEMPLOYMENT - LFS ADJUSTED SERIES (UNE). *Eurostat* [online]. 2017 [cit. 2017-02-01]. Dostupné z: http://ec.europa.eu/eurostat/cache/metadata/de/une_esms.htm
- ÜDVÖZÖLJÜK A TAKARÉK CSOK OLDALÁN!. *Takarék: Több mint bank* [online]. 2016 [cit. 2016-11-03]. Dostupné z: <http://image.takarek.hu/csok/>
- Vybrané údaje o bydlení 2015 (srpen 2016)*. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, odbor politiky bydlení, 2016. ISBN 978-80-7538-088-3.
- Výročná správa ministerstva – rok 2015* [online dokument]. 2016 [cit. 2017-03-03]. Dostupné z: <http://www.telecom.gov.sk/index/index.php?ids=125836>
- Výročná správa štátneho fondu rozvoja bývania za rok 2015* [online dokument]. 2016 [cit. 2017-03-03]. Dostupné z: <https://www.sfrb.sk/vyrocne-spravy-sfrbltbr-gtspravy-o-cinnosti-sfrb/vyrocne-spravy-sfrb-spravy-o-cinnosti-sfrb>
- Výroční zpráva a účetní závěrka 2015* [online dokument]. 2016 [cit. 2017-03-03]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/o-sfrb/vyrocni-zpravy/?L=0>
- VÝZVA Č. 34 SOCIÁLNÍ BYDLENÍ. *DotaceEU.cz* [online]. 2016 [cit. 2016-10-14]. Dostupné z: <http://www.dotaceeu.cz/cs/Microsites/IROP/Vyzvy/Vyzva-c-34-Socialni-bydleni>
- Warszawiacy chcą mieszkać na Bemowie? Aż ¾ mieszkań sprzedano w 3 dni.* In: *Mieszkanie dla młodych Warszawa* [online]. 2015 [cit. 2017-01-11]. Dostupné z: <http://warszawamd.pl/artykuly/warszawiacy-chca-mieszkac-na-bemowie-az-%c2%be-mieszkan-sprzedano-w-3-dni/#more-304>
- WSPARCIE BUDOWNICTWA SOCJALNEGO Z FUNDUSZU DOPLAT. *BGK – Bank Gospodarstwa Krajowego* [online]. 2016 [cit. 2016-11-24]. Dostupné

- z: <https://www.bgk.pl/samorzady/fundusze-i-programy/wsparcie-budownictwa-socjalnego-z-funduszu-doplat/>
- Wybierz mieszkanie już teraz – od stycznia 2017 rusza nowa pula dopłat* In: *2017 Mieszkanie dla Młodych MDM* [online]. 2016 [cit. 2017-01-27]. Dostępne z: <http://mieszkaniedlamlodych.com/wybierz-mieszkanie-juz-teraz-od-stycznia-2017-rusza-nowa-pula-doplat/>
- Wyczerpanie puli „Mieszkanie dla Młodych” MDM 2017 już w połowie stycznia* In: *2017 Mieszkanie dla Młodych MDM* [online]. 2017 [cit. 2017-01-27]. Dostępne z: <http://mieszkaniedlamlodych.com/wyczerpanie-puli-mieszkanie-dla-mlodych-mdm-2017-juz-w-polowie-stycznia/>
- ZÁKLADNÍ INFORMACE/STAVEBNÍ SPOŘENÍ/MINISTERSTVO FINANČÍ ČR. *Ministerstvo financí* [online]. 2013 [cit. 2016-10-14]. Dostępne z: <http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/zakladni-informace>
- ZASADY PROGRAMU. *Mieszkanie dla Młodych* [online]. 2016 [cit. 2016-11-24]. Dostępne z: <http://www.mieszkaniedm.pl/zasady-programu/>
- 1.1.2016 *Štátna prémie bude v tomto roku vo výške 5 %, maximálna suma sa nemení.* In: *oPeniazoch.sk* [online]. 2016 [cit. 2016-10-26]. Dostępne z: https://www.slovensko.sk/sk/agendy/agenda/_stavebne-sporenie1/
- 2017 Mieszkanie dla Młodych MDM* [online]. 2017 [cit. 2017-03-03]. Dostępne z: <http://mieszkaniedlamlodych.com/>

15 Seznam obrázků

Obr. 1	Podíl sociálního bydlení (r. 2012)	21
Obr. 2	Mapa: Podíl sociálního bydlení jako procento celkového bytového fondu	22
Obr. 3	Počet domů/bytů koupených s pomocí programu	48
Obr. 4	Cenové limity pro domy na primárním trhu v jednotlivých městech	55
Obr. 5	Vývoj počtu vstupních bytů	58
Obr. 6	Přehled o poskytnuté podpoře do rozvoje bydlení v jednotlivých systémech v roce 2015	59
Obr. 7	Objem finančních prostředků přiznaných podle účelu podpory bydlení v roce 2014, 2015	60
Obr. 8	Procento mladých lidí bydlících s rodiči	63
Obr. 9	Podíl mladých lidí ve věku 18-34 let bydlících s rodiči (2013)	65
Obr. 10	Násobné grafy	70
Obr. 11	Graf reziduí	76
Obr. 12	Q-Q graf (vlevo), histogram (vpravo)	78
Obr. 13	Ukázka bytu 1+1	106
Obr. 14	Dům na Valchařské ulici	107
Obr. 15	Ukázka Bytového domu F se zařízeným bytem	109
Obr. 16	Duhové bydlení v Nitře	110
Obr. 17	Ukázka čtyřpokojového bydlení v Poznani	111
Obr. 18	Ukázka jednopokojového bytu v Poznani	111
Obr. 19	Třípokojový byt ve Varšavě	112
Obr. 20	Dvoupokojový byt na sekundárním trhu ve Varšavě	112

Obr. 21	Řadový dům o rozloze 102 m² (vlevo) a rozloze 90 m² (vpravo) v Budapešti	113
----------------	---	------------

16 Seznam tabulek

Tab. 1	Modely sociálního bydlení (r. 2012)	24
Tab. 2	Sociální bydlení v zemích V4	26
Tab. 3	Nástroje politiky státu pro podporu sociálního bydlení	29
Tab. 4	Rozdělení předběžné alokace na jednotlivé podprogramy	30
Tab. 5	Příjmové stropy pro nárok na státní příspěvek pro mladé	43
Tab. 6	Přehled podpory v programu CSOK	46
Tab. 7	Výše podpory	52
Tab. 8	Využití programů SFRB	57
Tab. 9	Programy SFRB v roce 2017	57
Tab. 10	Podporované byty	58
Tab. 11	Podpora pro mladé ze strany Ministerstva dopravy, výstavby a regionálního rozvoje	59
Tab. 12	Podpora ze Státního fondu rozvoje bydlení Slovenské republiky	60
Tab. 13	Využití programu CSOK	61
Tab. 14	Čerpání první alokace roku 2017	62
Tab. 15	Využití rezervování prostředků roku 2018	62
Tab. 16	Mladí lidé bydlící s rodiči podle věkové skupiny (% populace v každé věkové skupině)	64
Tab. 17	Medián podílu nákladů na bydlení a disponibilního příjmu (r. 2016) a podíl výdajů na bydlení z celkové spotřeby (r. 2014) v %	65
Tab. 18	Podíl nákladů na příjmech vyšší než 40 % (r. 2015)	66
Tab. 19	Zvolené proměnné a jejich znaménka	69
Tab. 20	Koeficienty VIF	70

Tab. 21	Korelační matice	71
Tab. 22	Model před eliminací	72
Tab. 23	Numerické hodnoty koeficientů a konfidenční intervaly	73
Tab. 24	Výsledný model	73
Tab. 25	Tabulka ANOVA	74
Tab. 26	Testy specifikace	75
Tab. 27	Testy heteroskedasticity	77
Tab. 28	Hodnoty VIF	77
Tab. 29	Test normality	78
Tab. 30	Opravená heteroskedasticita	79
Tab. 31	Vyhodnocení výzkumných otázek	80

Přílohy

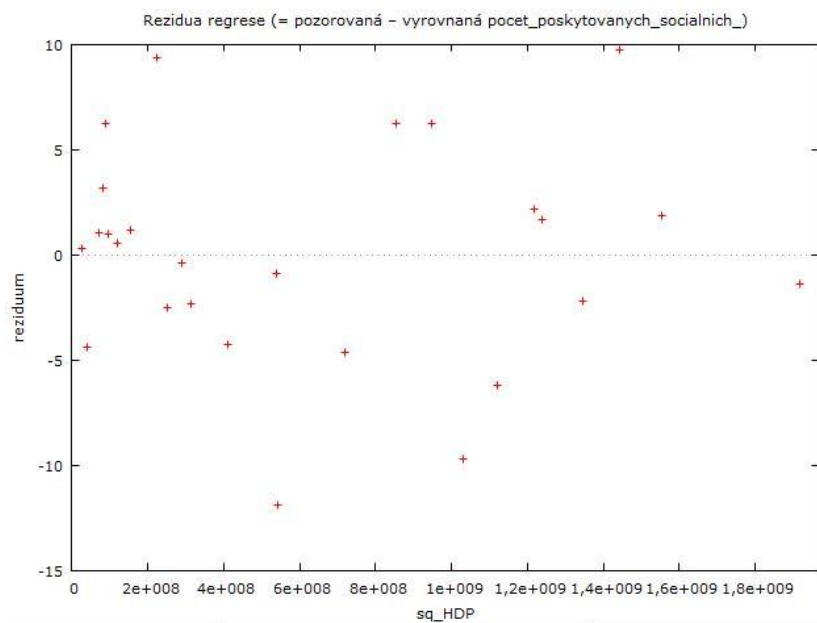
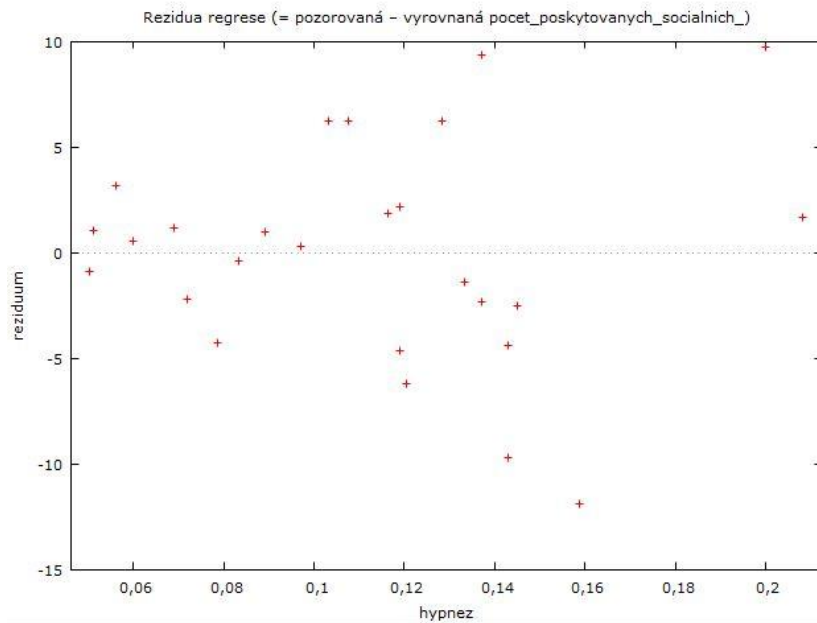
A Data pro regresní analýzu

Stát EU ¹⁶	Počet poskyto- vaných sociálních bytů (% z celk. bytového fondu)	HDP (EUR/obyv.)	Míra nezaměstnanosti (%)	Míra inflace (%)	Výše sociál- ních příspěvků (% HDP)
Rakousko	23	35200	4,8	1,7	14,9
Belgie	7	33500	8,3	2,3	16,1
Bulharsko	3,1	5200	10,3	3	6,6
Kypr	0	23300	6,3	2,6	8
Česká republika	17	14900	7,3	1,2	14,6
Dánsko	19	43800	7,5	2,2	1,3
Estonsko	1	11000	16,7	2,7	13
Finsko	16	34900	8,4	1,7	12,2
Francie	17	30800	9,3	1,7	18,1
Německo	4,6	32100	7	1,1	16,5
Řecko	0	20300	12,7	4,7	13,1
Maďarsko	3,7	9800	11,2	4,7	12
Irsko	8,7	36700	13,9	-1,6	5,7
Itálie	5,3	26800	8,4	1,6	13,3
Lotyšsko	0,4	8500	19,5	-1,2	8,9
Litva	3	9000	17,8	1,2	12,1
Lucembursko	2	78700	4,6	2,8	12,2
Malta	6	15900	6,9	2	6,9
Nizozemí	32	38000	5	0,9	13,7
Polsko	10	9400	9,7	2,6	11,7
Portugalsko	3,3	17000	12	1,4	11,9
Rumunsko	2,3	6300	7	6,1	9,3
Slovensko	2,6	12400	14,5	0,7	12,3
Slovinsko	6	17700	7,3	2,1	15,2
Španělsko	2	23200	19,9	2	12,8
Švédsko	18	39400	8,6	1,9	3,6
United Kingdom	18	29200	7,8	3,3	7,9

Zdroje: www.ec.europa.eu/eurostat (2016), www.apl.czso.cz (2017)

¹⁶ státy Evropské unie v roce 2010

B Grafy reziduí



Zdroj: Gretl

C Modelové situace

Pardubice

Město Pardubice se snaží pomocí strategie startovacího bydlení přilákat do města mladé lidi a čelit tak problému s úbytkem počtu obyvatel ve městě a se stárnutím populace. V současnosti disponuje celkem 50 startovacími byty. Koncem roku 2016 zveřejnilo město nabídku 26 těchto bytů pro nové žadatele. Sběr žádostí, jejich kontrola a následné veřejné losování je plánováno na únor roku 2017.

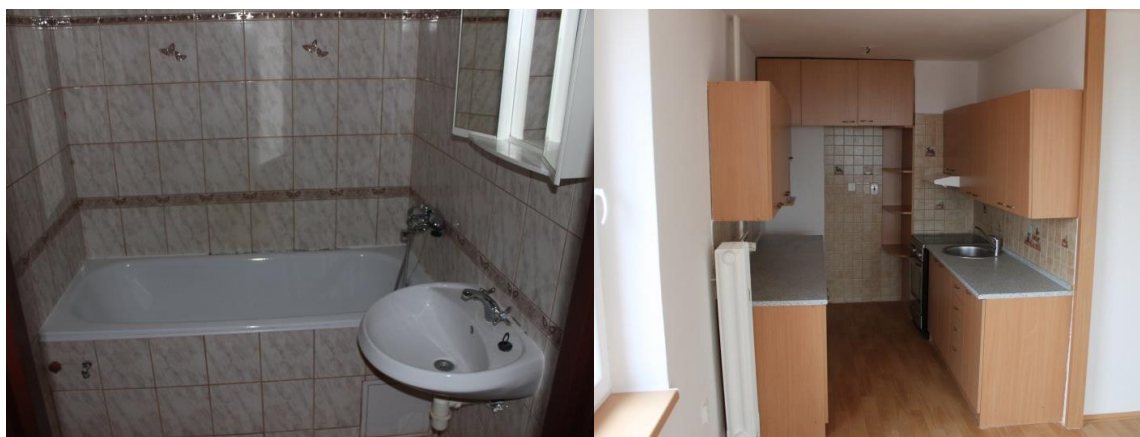
Žadatelé mohou být ekonomicky aktivní jednotlivci, páry či manželé od 18 do 30 let. U partnerů tuto podmínku musí splnit jeden, ale současně nesmí součet jejich věku přesáhnout 65 let. Nemusí mít trvalé bydliště v Pardubicích, musí prokázat bezdlužnost vůči městu a nesmí být vlastníkem nemovitosti určené k bydlení. Ekonomická aktivita je podmíněna hranicí 16 000 Kč hrubého příjmu alespoň jednoho z žadatelů.

Doba nájmu se sjednává na 4 roky bez možnosti prodloužení. První tři roky se platí měsíční nájemné 50 Kč/m² + energie a čtvrtý rok se částka zvyšuje na 80 Kč/m².¹⁷ Žádost se podává na konkrétní byt z nabídky volných bytů. Město nabízí byty od velikosti 1+0 až do 3+1 a veškeré informace včetně fotografií jsou dostupné na webových stránkách.

Výsledky z minulých let ukazují, že o byty je velký zájem. Na začátku roku se o 25 bytů ucházelo 184 zájemců, z kterých komise třináct vyřadila z důvodu nesplnění podmínek. Tři byty byly přiděleny přímo, devatenáct losem a zbylé tři, o které nebyl zájem, byly nabídnuty v druhém kole. (Pardubice.eu, 2017)

¹⁷ Jedná se asi o třetinu tržního nájemného.

Obr. 13 Ukázka bytu 1+1



Zdroj: www.pardubice.eu (2017)

Brno

Brno v rámci svého bytového fondu nabízí několik startovacích bytů (asi šedesát). Jejich přidělování si řídí jednotlivé městské části samy, např. v únoru loňského roku bylo možné si podat žádost o byt v Brně-Kohoutovicích. Žadatel musí splnit tyto podmínky: být zletilý, nesmí mít ve vlastnictví jinou nemovitost, a pokud se jedná o páry, pak žádný z nich nesmí přesáhnout 35 let věku, jejich společný čistý příjem by měl dosahovat min. 0,8 násobku a max. 2 násobku průměrné hrubé mzdy vyhlášené Českým statistickým úřadem a alespoň jeden z partnerů musí mít uzavřenou smlouvu o spořicímu produktu (např. stavební spoření). Žadatelem se nemůže stát osoba protiprávně užívající byt nebo neplatící nájemné. Nájemní smlouva je uzavřena na 3 roky s možností prodloužení o další 2 roky. Nájemné je 50 Kč/m² za měsíc a je každoročně upravované o míru inflace.¹⁸ (Hruška, Brno hledá další nájemníky pro startovací byty!, 2016; Brnu se uvolnilo 15 startovacích bytů, pronajme je mladým rodinám, 2016)

Na konci roku 2016 schválila Rada města Brna tři projekty, které mají za cíl poskytnout bydlení mladým, seniorům a zdravotním sestřím. Cílem projektů je jednak zamezit stěhování mladých lidí za hranice města z důvodu vysoké ceny bydlení a také vyřešit nedostatek zdravotních sester v zdravotnických zařízeních zajištěním bydlení pro sestry ze vzdálenějších oblastí. (Rada schválila tři projekty pro mladé, seniory a zdravotní sestry; 2016)

První projekt bude pilotním v rámci modelu „Do vlastního za nájem“. Rekonstrukcí havarijního objektu na Valchařské ulici vznikne devět bytových jednotek

¹⁸ Dle návrhu z listopadu 2016 platí podmínka 1,7 násobku průměrné hrubé mzdy. Možnost prodloužení nájemní smlouvy je pouze o jeden rok. Výše nájemného je stanovena dle nájemného pro podporované a sociální byty stanoveného Ministerstva pro místní rozvoj.

o dispozici 3+kk a 3+1. Mladé rodiny nejprve složí jednorázově částku 300 000 Kč, následně budou splácet nájemné a mimořádnou splátku po dobu 20 let. Po 10 letech bude možnost byt odkoupit za zůstatkovou cenu. Dle plánu by se mohly první rodiny nastěhovat na konci roku 2018. (Poňuchálek, Nový dům na Valchařské ulici bude pilotním projektem nového modelu bytové výstavby „Do vlastního za nájem“, 2016)

Druhým připravovaným projektem je přestavba domu v Husovicích. Výstavbou by mělo vzniknout šestnáct bytů, které by mohly být využity jako startovací byty pro mladé lidi nebo komunitní dům pro seniory. Doba realizace je od roku 2016 do roku 2019. (Poňuchálek, Na ulici Dukelská v Husovicích vznikne nový bytový dům a pobočka pošty, 2016)

Také je možné pro bydlení v Brně využít Chillhills Apartments. Chillhills Apartments je česká společnost sídlící v Brně s cílem zlepšit bydlení pro mladé lidi a studenty. Od roku 2009 zajišťuje bydlení a pronájem bytů pro mladé lidi a od roku 2014 i krátkodobé ubytování. V Brně má k dispozici 102 apartmánů v 8 komplexech. (Chillhills Apartments, 2017)

Obr. 14 Dům na Valchařské ulici



Zdroj: www.brno.cz (2016)

Cheb

Město Cheb nabízí systém prostupného bydlení. I když se přímo nejedná o bydlení pro mladé, mohou v rámci tohoto projektu být cílovou skupinou např. rodiny s dětmi nebo osamělé matky. Město Cheb jsem vybrala vzhledem k jeho platformě lokálního partnerství, které představuje princip meziobecní spolupráce.

Sdružování obcí, jejich dobrovolné svazky či další formy formální a neformální spolupráce představují důležitý prvek, který obci napomáhá zabezpečování nejrůznějších činností, mimo jiné i v sociální oblasti. Při společné realizaci mohou obce nejen ušetřit část finančních nákladů, ale získat i další řadu výhod včetně výměny zkušeností.

Systém prostupného bydlení je realizován městem Cheb ve spolupráci s obecně prospěšnou společností KOTEC a Diecézní charitou Plzeň. První stupeň

bydlení představuje nejméně komfortní ubytování na krátký časový horizont. Jedná se např. o noclehárny nebo azylové domy. Druhým stupněm jsou tzv. tréninkové byty, kde se klient pod kontrolou sociálních pracovníků učí bydlet v nájmu a řeší svou životní situaci. Doba nájmu je sjednána na tři měsíce s možností prodloužení. Cena nájemného se pohybuje okolo 47 Kč/m². Do třetího stupně spadá běžné nájemní bydlení v městském bytě nebo prostřednictvím soukromého sektoru. Projekt prostupného bydlení byl v Chebu spuštěn od roku 2012. Během jeho realizace druhým stupněm bydlení prošlo šest rodin. Dvě z nich postoupily i do posledního stupně. Výhodou je, že klienti mohli zůstat v tréninkovém bytě bez nutnosti stěhování. (Jetmar, 2015; Snopek, Matoušek, 2014; Snopek, Sládek, 2014; Metodický dokument – Koncepce spolupráce, 2015)

Bratislava

Město Bratislava realizuje bytovou politiku ve třech formách. Základní formou je nájem obecního bytu nesvěřeného do správy městské části. Další dvě formy představují projekty „Dom pre starších občanov“ (Dům pro starší občany) a „Dom mladej rodiny“ (dále Dům mladé rodiny).

Dům mladé rodiny má pomoci mladým rodinám nebo manželským párům, kteří založení rodiny plánují. Ani jeden ze žadatelů nesmí přesáhnout věk 35 let a alespoň jeden z nich musí mít v den podání žádosti a minimálně jeden rok před tím trvalé bydliště v Bratislavě. Dále musí být nejméně šest měsíců před žádáním zaměstnaní nebo čerpat mateřskou dovolenou. Nesmí být vlastníkem jiné nemovitosti a musí mít 2 roky před žádostí zřízenou smlouvu o stavebním spoření s cílovou částkou minimálně 16 600 eur na domácnost. Bydlení se v těchto bytech poskytuje formou nájmu na dobu určitou, kterou bývají dva roky. Je možnost tuto dobu prodloužit o další dva roky až do doby 10 let. Tyto informace jsou z roku 2013, od té doby se mohla situace změnit. (Dům mladej rodiny, 2013)

Na Slovensku je velký zájem o investice do bydlení ze strany soukromého sektoru. Od roku 2013 totiž mohou společně s městy a obcemi žádat o dotaci ze Státního fondu rozvoje. Příkladem může být Bytový dom F v bratislavské městské části Trnávka se 78 startovacími byty. Cena nájmu s energiemi se pohybuje od 416 eur/měsíc. Při podpisu smlouvy se platí ještě kauce 500 eur. Pronájem je maximálně pro dva dospělé a jedno dítě do 15 let. (Štartovacie byty Bratislava, 2017; Mistrík, V Trnávke postavili nové štartovacie byty. Sú len na prenájom, 2015)

Z dalších projektů v realizaci soukromého sektoru v Bratislavě lze jmenovat např. projekty Apollis, Dornyk, Duohouse a dvě etapy Zeleného dvora.

Obr. 15 Ukázka Bytového domu F se zařízeným bytem



Zdroj: www.startovaciebytybratislava.sk (2017)

Nitra

Startovací bydlení pro mladé je ve velké míře podporované v Nitře. O systematickém přístupu svědčí 491 odevzdaných bytů mezi roky 2007 až 2011 a dalších bytových jednotek stále přibývá. (Jančovič, Mesto Nitra komplexne rieši bytovú otázku mladých rodín, 2012)

V roce 2014 byla realizována přestavba hotelu Olympia na bytový dům s 56 jednopokojovými a dvoupokojovými startovacími byty. Bydlení je určeno pro osoby od 18 do 34 let, které mají trvalý pobyt v Nitře nebo zde pracují, studují či působí ve veřejném zájmu. V případě manželů musí splnit podmínky oba. Původně byla věková hranice stanovena na 30 roků, ale z důvodu, že si lidé v poslední době zakládají rodiny spíše ve vyšším věku, byla hranice zvýšena na zmíněných 34 let. Měsíční příjem žadatele a osob společně posuzujících nesmí být nižší než 1,5 násobek životního minima domácnosti. Žadatel není vlastníkem jiné nemovitosti a má uhrazené všechny závazky vůči městu. Nájemné by mělo být 2,5 eur/měsíc/m² plus správcovský poplatek 7 eur, ze kterých půjdou 2 eura do rozpočtu města. Smlouva bude uzavřena na dobu neurčitou. (Nájomné byty Olympia, 2016; Hojčušová, Byty v bývalom hoteli pridelia len mladým do 34 rokov, 2014)

Významný projekt v oblasti startovacího bydlení představuje výstavba 7 bytových domů s názvem „Dúhové bývanie“. Projekt realizovala investiční společnost Proxenta. Realizace proběhla ve dvou etapách, v roce 2013 a 2014. K dispozici je celkem 154 bytů, jejichž cena se pohybuje od 40 000 eur s DPH. (Dúhové bývanie - štartovacie byty v Nitre, 2015a)

Obr. 16 Duhové bydlení v Nitře



Zdroj: www.nitralive.sk (2015a); www.nitralive.sk (2015b)

V souvislosti s vybudováním automobilové společnosti Jaguar v Nitře se zvyšuje zájem o bytovou výstavbu ze strany města i soukromých investorů. Na rok 2017 má zastupitelstvo v plánu realizaci 35 nájemních bytů s rozlohou přibližně 42 m². Předpokládaná výše nájemného by měla být od 3 do 3,5 eura za m². Město by chtělo využít podporu ze Státního fondu rozvoje bydlení. Také má Nitra připravený další projekt na 96 bytů v lokalitě Diely-Viničky. (Na Čermáni je v pláne výstavba 35 nájemných bytů, 2017)

Poznaň

Informace o programu Mieszkanie dla młodych poskytuje hned několik webových portálů, kde můžeme rovnou vybírat z obsáhlé nabídky vhodných bytů v nejrůznějších cenových relacích. V Poznani je k dispozici např. 4 pokojový byt o rozloze 72,93 m² s vlastní zahradou. Celková kupní cena je 339 000 zlotých. Aby nemovitost splňovala podmínky programu bydlení pro mladé, nesmí být cena vyšší než stanovený limit (pro Poznaň 5 711,20 zł/m²). Zde to vychází 4 648 zł/m². Dále Mieszkanie dla młodych poskytuje dotaci ve výši:

- 22 926 zł pro jednotlivce a rodiny bez dětí;
- 34 389 zł pro rodiny s jedním dítětem;
- 45 852 zł pro rodiny s dvěma dětmi;
- 89 411,40 zł pro rodiny s alespoň třemi dětmi. (Oferty Mieszkań i Domów, 2016)

Obr. 17 Ukázka čtyřpokojového bydlení v Poznani



Zdroj: www.mieszkaniedlamlodych.com (2016)

Pokud hledáme levnější ubytování, není problém najít byty s menší rozlohou nebo dále od města. Jednopokojový byt s rozlohou 34,30 m², který se nachází 6 km od Poznane, nás může přijít na 133 770 zł. Na ještě příznivější cenu se dostaneme, pokud uplatníme podporu z Mieszkanie dla młodych. Pro bezdětné 15 727,24 zł, pro rodiny s jedním dítětem 23 590,85 zł, rodiny s dvěma dětmi získají 31 454,47 zł a s min. třemi dětmi 47 181,71 zł. (Oferty Mieszkań i Domów, 2017)

Obr. 18 Ukázka jednopokojového bytu v Poznani



Zdroj: www.mieszkaniedlamlodych.com (2016)

Varšava

Ve Varšavě jsou ceny nemovitostí jedny z nejvyšších v Polsku, ale i tak se zde dá sehnat cenově dostupné bydlení. Za cenu 323 450 zł můžeme mít na primárním trhu třípokojový byt o rozloze 57 m². Mladí lidé mohou samozřejmě využít slevu od 29 170,45 zł až do 99 762,94 zł v závislosti na počtu dětí. (Mieszkanie 3-

pokojuwe, 57 m², 2 piętro, Warszawa, Białołęka, Ostródzka, Powiat Warszawa, Gmina Białołęka, 2017)

Obr. 19 Třípokojevý byt ve Varšavě



Zdroj: www.dom.gratka.pl (2017)

Na sekundárním trhu pak můžeme sehnat např. dvoupokojevý byt s rozlohou 50,50 m² za 249 000 zł. Po odečtení dotace pro rodinu se třemi dětmi se tak dostaneme až na cenu 160 613,54 zł. (Oferty Mieszkań i Domów, 2017)

Obr. 20 Dvoupokojevý byt na sekundárním trhu ve Varšavě



Zdroj: www.mieszkaniedlamlodych.com (2017)

Oblibě se díky nízké ceně, příhodné lokalitě a zároveň dobré dostupnosti do města těší projekt Bemowo. Nyní probíhá jeho výstavba, která by měla být dokončena ve třetím čtvrtletí roku 2017. Vybudováno má být 156 bytů od 30,15 m² do

114,87 m². Dle informací z webových stránek zbývá volných již pouze 5 bytů. Dalším projektem společnosti Nexity je Bianco 2 nebo SkyLife. O zájmu o developerské projekty v Polsku svědčí také řada projektů firmy Victoria Dom. (MY Bemowo 2 – Nowa mieszkania na rynku pierwotnym Warszawy, 2015; Warszawiacy chcą mieszkać na Bemowie? Aż ¾ mieszkań sprzedano w 3 dni., 2015)

Budapešť

V Maďarsku či stejně tak např. v Polsku není obvyklé poskytovat startovací byty ze strany města jako je tomu právě v České republice. Prostory pro bydlení jsou často projektem developerských společností. Mladí lidé pak dostávají formou dotace prostředky na pořízení třeba těchto nemovitostí.

I když prostředky z programu CSOK mohou být v podstatě využity na jakoukoliv podmínky splňující nemovitost, na stránkách <https://csokingatlanok.hu/> najdeme seznam objektů z celého Maďarska vyhovujících stanoveným kritériím.

V Budapešti nejsou ceny bydlení zrovna nejlevnější. Např. řadový domek o velikosti 2+2 a rozloze 102 m² se zahradou lze pořídit za 29 990 000 forintů. Jiný dům o stejné dispozici s rozlohou 90 m² může stát i 41 500 000 forintů. Obecně platí, že čím větší rozloha a lepší lokalita, tím také roste cena. (CSOK ház Budapest és környéke, 2017)

Obr. 21 Řadový dům o rozloze 102 m² (vlevo) a rozloze 90 m² (vpravo) v Budapešti



Zdroj: www.csokingatlanok.hu (2017)