

## SOCIAL HOUSING – COMPARISON OF APPROACHES IN THE CZECH REPUBLIC AND AUSTRIA

Vladimír Barák, Radim Hejduk, Vojtěch Krebs<sup>1</sup>

---

### Abstract

The thesis is focused on social housing – public policy, that is applied in many countries of the EU. The Czech Republic is currently trying its implementation. The goal of the thesis is at first to analyze and evaluate known forms of social housing and its application from the economic perspective, then to form recommendations for the Conception of Social Housing in the Czech Republic in the period 2015–2025 using comparison to already-existing Austrian model. This text answers the main research question how the functioning model of social housing looks like and what the economic impacts of it on households all.

### Keywords

Social Housing, Housing Policy, Housing Market, Social Exclusion, Economic Integration

---

### I. Úvod

V současné době v českém veřejném prostoru silně rezonuje téma dostupnosti bydlení. Především u skupin tzv. znevýhodněných osob jako např. důchodci či matky samoživitelky se debatuje nad finanční náročností zajištění kvalitního bydlení a argumentuje se selháním trhu. Česká vláda hodlá reagovat systémem sociálního bydlení. Ten by podle vlády ČR měl jednak zajistit standardizované bydlení pro všechny obyvatele ohrožené ztrátou bydlení a také by měl lidem ulehčit při hrazení nákladů na tuto esenciální položku rozpočtu téměř každé domácnosti.

V úvodu práce je rozpracována problematika rozdílného pojetí sociálního bydlení v odborné literatuře. To se týká charakteristiky sociálního bydlení, tzn. definice jeho cílů jako je finanční dostupnost a sociální začleňování, vymezení cílové skupiny obyvatel apod.

Dále je analyzován navrhovaný český koncept sociálního bydlení a prováděno srovnání se systémem, který již několik desetiletí funguje v Rakousku. Jsou zde stanoveny čtyři výzkumné otázky, které jsou součástí metody komparace. Ta má za cíl nejdříve popsat a vysvětlit rozdíly mezi zeměmi, posléze je vyhodnotit a vytvořit tak návrh řešení pro český systém. Práce se věnuje parametrickým a historickým rozdílům mezi systémy Česka a Rakouska, zaměřuje se na národní úrovni srovnání současné situace zemí na trhu s byty pomocí stanovených makroekonomických ukazatelů. Obdobné srovnání probíhá i na subjektech nižší samosprávy Praha a Vídeň. Srovnání na této úrovni má potvrdit či vyvrátit závěry z komparace na makroúrovni.

Hlavním cílem příspěvku je odpověď na otázku, zda se sociálnímu bydlení jakožto veřejné službě efektivně daří předcházet sociálnímu vyloučení a redukcii finančních nákladů na straně domácností. Tato hypotéza je předmětem testování. Příspěvek ve svém závěru zhodnocuje navrhovaný český systém sociálního bydlení (tak jak je definován v Koncepci sociálního bydlení České republiky pro období 2015–2025) a formuluje doporučení k jeho efektivnímu fungování.

### II. Charakteristika sociálního bydlení

Tento typ bydlení se v historii etabloval již v 19. století, kdy první sociální<sup>2</sup> byty vytvářeli bohatí filantropové. Ve stejné době se však v Británii stavěly již první obecní sociální byty. Dostupné byty

---

<sup>1</sup> University of Economics Prague, W. Churchilla Sq.4, 130 67 Prague 3, Czech Republic.  
e-mail: barv02@vse.cz, xhejr00@vse.cz, krebs@vse.cz

se poté rozšířily hlavně v Německu, Švédsku, Nizozemí nebo Dánsku, kde byly ve formě družstevního vlastnictví. Za zlatou éru sociálního bydlení lze považovat meziválečná léta (především 1919–1925) ve výše zmíněných státech a Velké Británii. Po této době se od nabídkové podpory bydlení v kapitalistických zemích ustupovalo a začala se podporovat více poptávková bytová politika. Důvodem byly jak vyšší náklady na veřejné rozpočty či nedostatečná kvalita bytů, tak přesvědčení, že zásahy státu deformují tržní rovnováhu (Lux, 2002).

Evropský parlament (2013) identifikuje stejné znaky sociálního bydlení v Evropské unii. **Zaprvé** je to podoba vlastnictví – nejvíce se vyskytuje forma nájemní, kde nájem je jistým způsobem udržován pod tržními hodnotami. **Zadruhé** je pro tento druh bydlení typické, že je rozšířený okruh zúčastněných osob (tzv. stakeholderů). Kromě státu, místních samospráv, potencionálního nájemce a soukromého sektoru, zapojují se v této oblasti i neziskové organizace či církve. Nicméně kompetence jsou jasně vymezené. **Zatřetí** je to charakter financování, kde je jasná ingerence ze strany veřejného sektoru. A **začtvrté**, z logiky věci je jasné, že cílem sociálního bydlení je poměrně úzká skupina lidí.

### Cíle sociálního bydlení

K vymezení cílů je možné uvést např. práci Gollera, Prostějovské a Brožové (2009), podle nichž se jedná o typ bydlení, jehož cílem není dosažení zisku, nýbrž spíše pomoc skupinám lidí se ztíženou ekonomickou situací. Úlohou sociálních bytů je tedy poskytnout:

- Celkovou dostupnost bydlení – jejich fyzickou existenci. Jedná se o byty levné, s nízkou pořizovací hodnotou.
- Finanční dostupnost – nájemné by mělo respektovat sociální situaci domácnosti a část nákladů by měla být sanována z veřejných prostředků.
- Sociální podporu – prevenci sociálního vyloučení.

### Finanční dostupnost sociálních bytů

Z hlediska peněžního má stát díky sociálnímu bydlení nástroj, jak řešit nájemní vztahy mezi vlastníkem bytu a nájemcem. Stát, jakožto garant této veřejné politiky, dostává přístup k formulování podmínek nájemních smluv a k regulaci výše vlastníkovy renty z pronájmů, když definuje, jak má vypadat sociální nájemné. Fakticky stát díky nabídkové podpoře (sociální bydlení či regulace nájemného) ovlivňuje výši nájmů směrem dolů pro celý dílčí trh s byty, na rozdíl od poptávkové podpory (známé jako příspěvek či doplatek na bydlení), která může naopak cenu nájemného tlačit nahoru, jelikož významná část podpory je sekundárně distribuována vlastníkovi bytové jednotky (Stuart a kol., 2015).

Regulované sociální nájemné, tedy nájemné zohledňující nepříznivou sociální situaci nájemníka, má přímé dopady na spotřebu domácností. Jak vyplývá z výzkumu LeBlanca a LaFerrèrea (2001), kteří využili metody regrese Cobb-Douglasovou funkcí, spotřeba domácností u jiných statků vzrostla zhruba o 11 % díky významné redukci nákladů (Tabulka 1) na bydlení a tím relativního růstu disponibilních příjmů. K obdobným závěrům došli i Mayo s Barnbrockem (1985) při analýze amerického a německého systému dostupného bydlení, kteří hovoří o nárůstu spotřeby o 17 %.

---

<sup>2</sup> Často se zaměňuje i s pojmem dostupné bydlení (affordable housing).

**Tabulka 1 Dopady sociálního bydlení na ekonomiku domácností**

	Tržní sektor	Sektor sociálního bydlení
Měsíční nájem (€)	377	248
Měs. příspěvky na bydlení (€)	53	75
Nájem na m <sup>2</sup> (€)	6,88	3,87
Roční příjem (€)	19 331	17 501
Počet ekonomicky aktivních členů	1,13	1,17

Zdroj: LeBlanc a Laferrère (2001)

Zavedení sociálního nájemného nemá přímé dopady jen na domácnosti, ale ovlivňuje i podobu dílčích trhů s byty a pracovní trh, což jsou klíčové faktory pro finanční dostupnost jako takovou. Studie Stuarda a kol. (2015) potvrzuje celkové snížení výše nájmu na anglickém dílčím nízkopříjmovém trhu za použití sociálního nájemného zhruba o 30 %, což platí za předpokladu, že se vyplácí zároveň i dávka na bydlení. Bez vyplácení dávky nájem klesnou dokonce až o 40 % v průměru. Výsledky Stuartovy studie však nelze kvůli užšímu geografickému vymezení a specifičnosti britského systému zobecňovat, přestože nabízejí zajímavou perspektivu.

### **(Des)integrační aspekty sociálního bydlení**

Nedostupnost bydlení (neboli prostorové vyloučení) je dle Ministerstva práce a sociálních věcí ve Strategii sociálního začleňování 2014–2020 (2014) základním předpokladem pro ztížení či znemožnění přístupu osob k dalším zdrojům. Povinností státu v rámci principu solidarity je pomoci osobám (které ze subjektivních i objektivních důvodů nemají dovednosti či prostředky k tomu, aby si bydlení udržely samy) prostřednictvím legislativních i nelegislativních opatření. V České republice se tak v současnosti děje pomocí poskytování dávek na bydlení a sociálních služeb. Zatím však bez systému sociálního bydlení, jenž by mohl dílčí rizika a překážky v sociálním začleňování řešit.

Existují avšak i názory, že sociální politika – a explicitně sociální bydlení – de facto nemají v jistém ohledu integrační efekt, ale naopak segregáční. Dle Mareše (2000) totiž naopak dochází k další koncentraci chudých lidí a vytváří se tak homogenní prostředí, v němž nejsou zastoupeni různí lidé, kteří by mohli být příkladem jiné životní strategie čelící sociálnímu vyloučení.

Tento jev se v odborné literatuře nazývá jako proces rezidualizace, při němž se v sociálním sektoru bydlení vlivem nejrůznějších faktorů zvyšuje koncentrace znevýhodněných a nízkopříjmových domácností. O empirické zkušenosti a dopadech rezidualizace v systému sociálního bydlení referuje Fahey (1999), jenž s rezidualizací spojuje například úpadek kvality bydlení nebo celkovou ztrátu společenského zájmu o bytovou politiku, avšak na druhou stranu i možnost kvalitativně zlepšit oblasti, kde již rezidualizace byla zakořeněna. Nicméně Fahey varuje především před riziky takové sociální skladby v systému sociálního bydlení.

Efektivitu nástrojů sociálního začleňování nelze změřit jednoznačně. Měřit společenské vyloučení či začleňování totiž není možné přímo, jelikož neexistuje jednotný ukazatel. Práce proto srovnává ve své praktické části sociální exkluzi v daných regionech pomocí indikátorů, které sleduje i MPSV (2014, s. 4):

- *Míra ohrožení chudobou* – podíl osob s příjmem pod hranicí chudoby, která je stanovena jako 60 % mediánu průměrného příjmu (po sociálních transferech).

- *Materiální deprivace* – počet/podíl osob, které si nemohou dovolit nejméně čtyři z určených výdajových položek<sup>3</sup>.
- *Osoby žijící s nízkou pracovní intenzitou* – podíl celkového počtu osob a osob ve věku do 59 let, které žijí v domácnostech bez zaměstnané osoby nebo s dospělou osobou ve věku 18–59 let, která během uplynulého roku vůbec nepracovala nebo využila méně než 20 % svého celkového pracovního potenciálu.

Doplnit může tyto ukazatele i podíl lidí se *závažnou bytovou deprivací*, který je vyjádřen procenty populace žijící v bytové jednotce, jež je považována za přelidněnou a vykazuje alespoň jeden prostorový nedostatek. Závažná bytová deprivace je měřena Eurostatem, a tak díky sjednocené metodice je zaručena možnost srovnání jednotlivých zemí.

### III. Metoda, perspektiva a předpoklady výzkumu

Metoda komparace byla zvolena proto, že umožňuje stanovit shody a rozdíly dílčích jevů a ukazatelů.

Srovnání v textu probíhá na třech úrovních:

1. Úroveň parametrického nastavení systémů. Jedná se o legislativní, technické a procesní srovnání.
2. Úroveň indikátorů na makroúrovni, tedy na úrovni států Česká republika (ČR) a Rakousko.
3. Úroveň indikátorů na mikroúrovni, tedy na úrovni regionů – hlavních měst Praha a Vídeň.

Pro správnou konstrukci komparace je nutné definovat perspektivu nazírání na danou problematiku, k čemuž slouží výzkumné otázky. Ty lze rozřadit do čtyř etap, které se budou chronologicky řešit:

- deskripce – otázka „**v čem se politiky liší?**“,
- explanace – otázka „**proč se liší?**“,
- evaluace – otázka „**jaký mají dopad?**“,
- návrh řešení – otázka „**v čem jsou si systémy navzájem inspirativní?**“.

Výzkum je založen na několika předpokladech, které utvářejí obecnou hypotézu. Těmito předpoklady jsou:

1. rakouský systém má parametricky nastavený systém tak, aby byl jednoduše přístupný cílovým skupinám klientů,
2. navrhovaný český systém je restriktivnější vůči klientům a obcím,
3. výdaje na bydlení v rámci sociální politiky kvůli finanční náročnosti provozu sociálního bydlení jsou v Rakousku vyšší než v ČR,
4. sociální bydlení (v Rakousku) má pozitivní dopady na jednotlivé ukazatele týkající se bydlení či jeho dostupnosti a je tak účinnější než sociální systém bez něj (v ČR).

### IV. Struktura systémů

#### Rakousko

Politika sociálního bydlení je v Rakousku zajišťována komplexním systémem, ve kterém svou úlohu hraje spolková vláda, regionální vláda, správa obcí, stavební a finanční sektor. Základní rámec sociálního bydlení je nastaven především v následující rakouské celostátní legislativě: *zákon o bydlení* (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, dále jen WGG), který upravuje podmínky fungování

<sup>3</sup> Jsou to: 1) zaplatit nájem nebo účty, 2) adekvátně vytápět dům či byt, 3) uhradit nečekaný výdaj ve stanovené výši, 4) jídlo s masem nebo jeho vegetariánským ekvivalentem každý druhý den, 5) jeden týden dovolené mimo domov v roce, 6) osobní automobil, 7) pračku, 8) barevnou televizi, 9) telefon (MPSV, 2014).

základních aktérů na trhu s byty a *nařízení vlády o pokynech pro stanovení cen* (Entgelttrichtlinienverordnung), které definuje, jak se určuje nájemné a veřejná podpora. Na celostátní úrovni tedy neexistuje konkrétní zákon o sociálním bydlení. Pouze se definují podmínky toho, které subjekty mohou čerpat veřejnou podporu a mohou bytový fond spravovat.

Rakousko je spolkovou zemí. To znamená, že regionální vlády (přesněji vlády spolkových zemí, tzv. Landesregierung) jsou do jisté míry autonomní. To se projevuje u politiky bydlení, a proto regiony mají ve své kompetenci určovat, jak sociální bydlení bude konkrétně vypadat. Pokud má text analyzovat celkový koncept systému, musí se zaměřit na konkrétní spolkovou zemi (v tomto případě Vídeň).

Sociální byty fyzicky zajišťuje municipalita, ale v poslední době se využívají především tzv. bytová družstva (Bauvereinigungen), což je právnícká osoba, která je uznána správními orgány jako veřejně prospěšná (§1, BGBl. Nr. 139/1979, WGG) a má tedy speciální status. Financování systému také historicky prošlo několika změnami. Současný stav platí od roku 2009, kdy spolkové země přebraly veškerou fiskální zodpovědnost, na které se do té doby spolupodílely s federální vládou. Zůstává nicméně jedna úloha federální vlády – vybírání příspěvku na sociální bydlení od zaměstnavatelů a zaměstnanců.

Domácnosti si mohou zajistit finanční prostředky na bydlení dvěma cestami: přímo a nepřímo. *Nepřímým způsobem* je myšlena podpora zřizovateli sociálních bytů, která v důsledku zlevňuje pořizovací náklady bytů a finanční zátěž proto není přenesena na sociálního nájemce. *Přímý způsob* je aplikován jednak přímou podporou bydlení, která je určena nízkopříjmovým domácnostem, jednak relativně striktní regulací nájemného.

Negativním sociálním jevům se v Rakousku snaží předcházet zaprvé ustanovením o vyvážených sousedstvích, zadruhé existencí sociálního plánu města. Cílem Vyvážených sousedství je předcházet vzniku sociálních ghett. Nové bytové oblasti se například ve Vídni obvykle skládají z bytů různých cen a různých právních typů – nájemních či vlastnických bytů s vyšší a nižší mírou veřejné podpory nebo také spoluvlastněných prostor. Ve výsledku mají velké bytové domy sociálně diverzifikovanou skladbu obyvatel, což je jistým opatřením proti rezidualizaci.

### **Navrhovaný systém v České republice**

Sociální bydlení v České republice stále není po „sametové revoluci“ kodifikováno. Podpora bydlení je zajišťována programy Ministerstva pro místní rozvoj a adresnými dávkami na bydlení Ministerstva práce a sociálních věcí. Nicméně nabídková podpora sociálních bytů doposud neexistuje. Proto je předmětem první části porovnání nově navrhovaný systém sociálního bydlení v Koncepci sociálního bydlení České republiky 2015-2025 (dále jen Koncepce).

Legislativně Koncepce počítá s vytvořením zákona o sociálním bydlení, který bude mít celostátní působnost. Zákon má definovat jak finanční mechanismus systému, regulaci nájemného či podmínky vstupu a setrvání klienta v něm, tak i role a kompetence jednotlivých aktérů sociálního bydlení. Těmito aktéry fakticky budou: stát, krajská samospráva, místní samospráva, soukromí vlastníci bytového fondu/neziskové nestátní organizace a jedinec či domácnost.

Na úrovni státu leží hlavní kompetence na Ministerstvu pro místní rozvoj (MMR), Ministerstvu práce a sociálních věcí a Úřadu práce (ÚP). Úloha MMR dle Koncepce spočívá především v zajištění investičních prostředků na výstavbu či revitalizaci bytů. V jeho gesci je zároveň i legislativa, která upravuje parametry bytů. Klíčovou pozici v systému zaujímají obce, které budou hlavním partnerem státu. Zákonem by měly nabýt větších práv i povinností. Obec by dle zákona Koncepce měla (MPSV, 2016):

- zajistit minimální rozsah (jenž bude upřesněn v zákoně) bytového fondu pro účely sociálního bydlení,

- rozhodovat o přidělení bytu klientovi a fakticky tak rozhodovat o tom, do jakých prostor bude vyplácena adresná podpora,
- provozovat sociální práci s klienty v přidělených bytech.

Posledním aktérem systému je klient. Základní podmínkou vstupu do systému je prokázání faktu, že klientova domácnost vynakládá na bydlení nadměrné finanční prostředky. V Konceptci se tato nadměrnost nákladů na bydlení definuje jako 40% poměr vůči celkovému příjmu domácnosti.

Přijetí systému sociálního bydlení v ČR by pro domácnosti nemělo znamenat podstatnou a paradigmatickou změnu veřejné podpory bydlení. Hlavní tezí nového systému je navázat na současný soubor intervencí v oblasti bydlení, sociálních služeb a sociálních dávek (MPSV, 2016). Klienti budou schopni sociální bydlení financovat jednak díky adresné podpoře (dávám na bydlení), jednak díky maximálním limitům nájemného ve smlouvách s poskytovatelem bydlení.

Navrhovaný systém v Konceptci pracuje ve velké míře se sociální prací, která má člověka připravit na samostatný a soběstačný život ve standardním bytě. Kromě získávání kompetencí k bydlení má řešit i navazující problémy jako například nezaměstnanost či jiné sociálně-patologické jevy. Konceptce také rozvíjí aspekty sociální struktury nájemníků v menší míře, ale nepopisuje do podrobností, jak by v podporovaném bydlení mělo dojít k sociálnímu mixu a tedy k prevenci rezidualizace.

## V. Srovnání na mikroúrovni

Protože popisovaný český systém ještě nedospěl do fáze implementace, nemáme žádné empirické poznatky o efektivnosti systému na území České republiky. Cílem práce je odpovědět proč se politiky obou států liší a jaký má sociální bydlení dopad na život domácností. Proto následující kapitoly srovnávají jiné počáteční stavy. Zaměřuji se na efektivitu a dopady systému sociálního bydlení v praxi v Rakousku a na srovnání s počátečním (startovním) stavem v „bodě nula“, který nastane v oblasti sociálního bydlení v ČR. Tabulka 2 stručně sumarizuje výstupy sledování důležitých (z hlediska finanční dostupnosti domácností v oblasti bydlení a z hlediska sociálního začleňování) indikátorů v konečném roce 2015.

**Tabulka 2 Srovnání analyzovaných indikátorů k roku 2015**

Ukazatel	Rakousko	ČR
HDP/hlava v PKS (vůči průměru EU=100)	127	85
VKS byd. (% HDP)	22,7	25,9
NZ (% HDP)	48,1	39,9
nadměrné náklady na byd. (% populace)	6,4	10,4
závažná bytová deprivace (% populace)	4,3	3,3
MOPCH	13,9	9,7
MD	3,6	5,6
nájemní byty (v %)	42	19,3
CPI bydlení (báze 2005)	134,2	144,6

*Zdroj: Eurostat 2016*

Srovnání dat poukazuje na některé zásadní rozdíly v situaci domácností mezi oběma sledovanými státy. Životní úroveň měřená HDP na hlavu v paritě kupní síly ukazuje na celkem markantní rozdíl mezi Rakouskem a Českou republikou. Rakouská ekonomika patří v Evropě k těm výkonnějším,

a proto vykazuje nadprůměrné hodnoty (v indexu, kde EU 28 = 100, je to 127). Naopak Česká republika je stále pod průměrem (index 85), ačkoli pomalu konverguje. Rakouské domácnosti jsou, co se týče životní úrovně, na tom lépe. To potvrzují i náhrady zaměstnancům (NZ). Rakouským zaměstnancům je vyplácen daleko větší objem mezd v hospodářství – jedná se o rozdíl 8,2 p. b., příjmy domácností jsou tedy reálně vyšší než v ČR.

Z pohledu výdajů domácností je v Rakousku rovněž příznivější situace. Výdaje na konečnou spotřebu v oblasti bydlení (VKS byd.) je v první ze sledovaných zemí o 3,2 p. b. nižší než v České republice, která vykazuje i v EU 28 nadprůměrná čísla. A tak se v Rakousku vyskytuje i relativně méně domácností, které musejí vynakládat nadměrné náklady na bydlení (tzn. více než 40 % příjmů). Nárůst cen v oblasti bydlení byl sice v obou zemích ve sledovaném období významný, nicméně v České republice je CPI bydlení o 10,4 bodů vyšší, a to přestože v ČR je daleko více bytových jednotek v osobním vlastnictví (pouze 19,3 % v nájmu; v Rakousku je to 42 %), což hodnotiteli intuitivně implikuje nižší nákladovost.

Na základě sledovaných ukazatelů lze říci, že bytová situace v Rakousku je příznivější. Nicméně stále musí být bráno v potaz, že srovnání proběhlo na dvou ne zcela identických vzorcích (což deklaruje např. ukazatel ekonomické výkonnosti HDP na hlavu). Aby byla zmíněná teze potvrzena, musí být data srovnávána na subjektech, které si jsou podobnější.

## VI. Závěr

Práce sleduje kromě celkového nastavení systému především dva aspekty sociálního bydlení, které mají přímý dopad na situaci domácností. Je to finanční dostupnost bytů a vztah systému podporovaného bydlení k sociálnímu vyloučení, resp. začlenění. Oboje bylo sledováno a srovnáváno na úrovni států Rakouska a ČR, a na úrovni měst Praha a Vídeň. Závěry z této komparace jsou následující a takto odpovídají na položené výzkumné otázky:

- *V čem se politiky liší?* Hlavním rozdílem je šíře cílové skupiny systému. Navrhovaný český systém má nastavenou poměrně striktní hranici (40 % příjmu vynaložených na náklady na bydlení) pro vstup do sociálního bydlení. Naopak rakouský model je benevolentní a na sociální bydlení teoreticky dosáhne až kolem 80 % obyvatel. Výraznou odlišností systému je role ústředních orgánů státní správy, kdy Rakousko politiku bydlení přenechává na regionální správě (vládách spolkových zemí) a stát je pouze poskytovatelem finančních prostředků. V navrhovaném českém modelu má Ministerstvo práce zásadní roli v nastavení regulace, kontrole a poskytování finančních prostředků.
- *Proč se liší?* Hlavním důvodem odlišností je historický kontext a hospodářská výkonnost srovnávaných států. Rakouská společnost vykazuje vyšší hodnoty domácího produktu, je bohatší, proto sociální bydlení dokázala udržet i přes období fiskální optimalizace. Zásadní příčinou rozdílů je i objem veřejného bytového fondu. Například ve sledovaném městě Vídeň je z celkového bytového fondu zhruba čtvrtina ve vlastnictví města. V Praze je tento poměr daleko menší. Rakouský trh s byty nikdy nebyl plně liberalizovaný jako ten český, proto je podoba i aplikace sociálního bydlení v Rakousku otevřenější a rozšířenější.
- *Jaký mají dopad?* Sledované indikátory na mikro- i makroúrovni mohou být ovlivněny jinými exogenními příčinami a politiku bydlení nelze sledovat izolovaně. Ze srovnání nicméně vyplývá, že sociální bydlení je efektivním nástrojem pro zvýšení finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti, které díky němu mají vyšší disponibilní příjmy. To je způsobeno zavedením regulovaného „sociálního“ nájemného. Dále je sociální bydlení schopno eliminovat nejkrajnější projevy sociálního vyloučení a snižovat tak počet lidí, kteří jsou ohroženi ztrátou bydlení, resp. bezdomovectvím. Na druhé straně nelze ze srovnání dovodit závěr, že by sociálního bydlení mělo vliv na vyšší kvalitu bydlení. To může být dáno jak stářím bytového fondu, tak nedostatečnými investicemi do renovací. Je také možné,

že sociální byty výraznou mírou nepomáhají snižovat celkovou míru sociálního vyloučení. Tento závěr je nutné brát s rezervou, jelikož u sledovaného regionu Vídeň mohou být pravděpodobně hodnoty vychýleny kvůli velkému přísunu obyvatel, kteří jsou již a priori materiálně deprivováni.

Z uvedených faktů je možné formulovat některá doporučení pro veřejnou politiku bydlení v České republice a tím i odpovědět na poslední výzkumnou otázku *v čem jsou si systémy navzájem inspirativní?*

Zavedením systému sociálního bydlení v ČR se dosáhne zvýšení finanční dostupnosti bydlení, což je problém, který řeší poměrně velká skupina domácností. Koncepce vymezuje užší cílovou skupinu klientů, což považuji za správné vzhledem k tomu, že stát nedisponuje dostatečným počtem vlastních bytových jednotek, aby dokázal rychle saturovat širší poptávku domácností po bydlení.

Co se týče kvality bydlení, je nutné, aby probíhala kontinuální kultivace bytového fondu, což je náročné pro státní rozpočet. Jak je vidět na příkladu Vídně, sociální bydlení je náchylnější k opotřebením bytového fondu a díky občasným renovacím bude možné zajistit nezbytné bytové standardy.

V Rakousku se snaží předcházet rezidualizaci nastavením sociálního mixu uvnitř bytových celků. Ve Vídni je sociální bydlení řešeno v rámci sociálního plánu města, který zaručuje provázanost sociálních bytů s další infrastrukturou a předchází se tak sociálnímu vyloučení celých bytových komplexů. Česká legislativa by rovněž mohla zavést povinnost větších obcí takový plán přijímat a zasazovat sociální byty do širšího kontextu obce, což je klíčový nástroj prevence rezidualizace.

Sociální bydlení nemá univerzálně platná pravidla a jeho podoba se liší stát od státu dle individuálních potřeb. Nejvíce akutní potřebou je v České republice zvýšení finanční dostupnosti a redukce krajních případů sociální exkluze. Oba tyto okruhy jsou řešitelné v rámci navrhované legislativy, zejména pokud by byly vzaty v úvahu výše popsané závěry.

### Poděkování/Financování

Projekt vznikl na základě projektu Interní grantové soutěže VŠE v Praze: „Sociální bydlení 2015 – 2025: hospodářsko-politická doporučení“. Projektové číslo F5/66/2016 (IG504046).

### Literatura

European Commission (2016) *Eurostat*. Dostupné z: <http://ec.europa.eu/eurostat> (28 06 2016).

European Parliament (2013). *Social Housing in the EU* Note IP/A/EMPL/NT/2012-07 PE 492.469.

Fahey, T. (1999). *Social housing in Ireland: a study of success, failure, and lessons learned*. Dublin: Oak Tree Press in association with the Katharine Howard Foundation and Combat Poverty Agency, xxvi.

Goller, S., Prostějovská Z.; Brožová L. (2009). *Bytová politika a limity reprodukce bytového fondu* (1. vyd.). Praha: České vysoké učení technické v Praze.

Housing Europe (2013). *Financing of Social Housing: Study in 6 European Countries*. Housing Dostupné z: <http://www.housingeurope.eu/resource-369/financing-of-social-housing> (12 09 2016).

LeBlanc, D.; Laferrère, A. (2001). The effect of public social housing on households' consumption in France. *Journal of Housing Economics*, 10(4), 429-455.

Lux, M. (2002). *Bydlení – věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie* (1. vyd.). Praha: Sociologické nakladatelství. Studie (Sociologické nakladatelství).

Mareš, P. (2000). Chudoba, marginalizace, sociální vyloučení/Poverty, Marginalisation, Social Exclusion. *Sociologický časopis/Czech Sociological Review*, 36(3), 285-297.



MPSV (2016). *Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015–2025*. Praha: Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR.

MPSV (2014). *Strategie sociálního začleňování 2014–2020*. Praha: Ministerstvo práce a sociálních věcí.

Mayo S. K., Barnbrock J. (1985). Rental Housing Subsidy Programs in West Germany and the United States: A Comparative Program Evaluation. In: Stahl K., Struyk R.J. (eds) *U.S. and West German Housing Markets*. Springer, Berlin, Heidelberg .

Stuart, A.; Chandler, D.; Hood, A.; Joyce, R. (2015). *Social Rent Policy: Choices and Trade-Offs*. Great Britain: The Institute for Fiscal Studies.

### **Legislativa**

BGBI. Nr. 139/1979, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, ve znění pozdějších předpisů.

