

Obsah

Úvod	11
1. FINANČNÍ DOSTUPNOST VLASTNICKÉHO A NÁJEMNÍHO BYDLENÍ V ČR A ZEMÍCH EU <i>(Martin Lux, Petr Sunega, Miroslava Obadalová)</i>	
1.1 Úvod	13
1.2 Dostupnost bydlení v zemích EU a vybraných zemích střední a východní Evropy	18
1.3 Dostupnost bydlení v ČR	29
1.3.1 Vývoj dostupnosti nájemního bydlení v ČR	32
1.3.2 Vývoj dostupnosti vlastnického bydlení v ČR	45
1.4 Deregulace nájemného v ČR na rovnovážnou tržní úroveň	60
1.4.1 Určení velikosti tržního nájemního sektoru v jednotlivých okresech ČR	62
1.4.2 Určení výše uživatelských nákladů vlastnického bydlení	65
1.4.3 Deregulace nájemného na rovnovážnou úroveň	67
2. SOCIÁLNÍ BYDLENÍ <i>(Martin Lux)</i>	
2.1 Úvod	73
2.2 Sociální bydlení v zemích EU	77
2.3 Vybrané systémy sociálního bydlení zemí EU	87
2.3.1 Německo	87
2.3.2 Francie	91
2.3.3 Nizozemsko	99
2.3.4 Velká Británie	106
2.3.5 Švédsko	114
2.4 Alternativy k sociálnímu bydlení aneb jak lze také zajistit bydlení příjmově slabším domácnostem: příklad mimo hranice EU – Švýcarsko, Norsko	118
2.4.1 Švýcarsko	118
2.4.2 Norsko	121

Tato publikace byla vydána s podporou grantu GA AV ČR „Sociální aspekty bydlení českých domácností a jejich proměna v období transformace ve světě srovnání se situací v zemích EU“ (VJ 2000) a doplňkového publikačního grantu GA AV ČR „Sociální aspekty bydlení českých domácností a jejich proměna v období transformace ve světě srovnání se situací v zemích EU“ (VJ 2000).

2.5	Privatizace sociálních bytů	122
2.6	Sociální bydlení ve střední a východní Evropě	124
2.6.1	Polsko	125
2.6.2	Česká republika	130
2.6.3	Vytvoření systému sociálního obecního nájemního bydlení v ČR	145
2.7	Závěr	151

3. ADRESNÝ PŘÍSPĚVEK NA NÁJEMNÉ

(Petr Sunega)

3.1	Úvod	161
3.2	Pojmosloví	165
3.3	Postavení a úloha adresného příspěvku na bydlení	166
3.4	Teoretická východiska	168
3.4.1	Německý model	172
3.4.2	Český model	174
3.4.3	Britský model	176
3.4.4	Finský model	177
3.4.5	Nizozemský model	178
3.4.6	Francouzský model	179
3.4.7	Slovenský model	181
3.4.8	Ostatní evropské země	183
3.5	Příprava pro testování modelů v českém prostředí	186
3.5.1	Úvod	186
3.5.2	Datová základna	186
3.5.3	Simulace tržního nájemného	188
3.6	Testované modely	189
3.6.1	Německý model - MISIMO APN	189
3.6.2	Český model - MISIMO APN	193
3.7	Hodnocení	193
3.7.1	Nastavení parametrů modelů	193
3.7.2	Testování hypotéz	197
3.9	Závěr	219
	Příloha	228

Úvod

Bydlení, jeho kvalita a dostupnost, patří do naší oblasti lidového i společenského života. Stejně také může významnou jevystavu tvrdit, že bydlení představuje

4. DRÁHY BYDLENÍ

(*Zdenka Vajdová, Daniel Čermák, Petr Sunega*)

světa vytváří	4.1 Úvod	231
bo bydlení	4.2 Konceptuální rámec drah bydlení: Životní cyklus	232
a následného	nebo běh života?	232
zajistit finan-	4.3 Spotřeba bydlení	234
znivajícího	4.4 Výzkum drah bydlení v Evropě i ve světě	235
mácnost mě	4.5 Výzkum drah bydlení v ČR	240
Ačkoliv	4.5.1 Dráhy bydlení realizované prostřednictvím trhu	242
především za	4.5.2 Dráhy bydlení v ČR v letech 1960–2000	247
využívají	4.5.3 Typy drah bydlení pozorovaných v letech 1960–2001	254
latorních	4.5.4 Analýza drah bydlení – ČR vs. Švédsko	256
ky některých	4.5.5 Záměry do blízké budoucnosti	258
do svobodný	4.5.6 Ideální bydlení	259
díl, že příští	4.6 Závěr	261
zprostředkovat		
době neudrž	Literatura	263
i podpora	Summary	273
citu, je v raci	O autorech	281
raženým, jin	Rejstřík	285

Škála různých nástrojů bytové politiky, které zajišťují rovnoušení na trhu s bydlením a finanční dostupnost odpovídajícího bydlení s tím příjmově nejšabším, je obrovská. Zahrnuje nejrůznější formy regulace nejméně regulovaného vlastnického bydlení, regulaci ostatních cen souvisejících s bydlením (energie), podporu výstavby vlastnického i nájemního bydlení, stavění sporů, či pokrovem podporu hypoteček, adresní příspěvek na bydlení a mnoho dalších. Každý z nich je zpravidla zaváděn pro řešení konkrétní situace určité doby (např. poválečný nedostatek bytů či nedostupnost hypotečních bytů v ČR na začátku společenské transformace); problémem se zpravidla stává, že tento vcas zrušen či vyměněn za jiný v důsledku, kdy podniky pro smlouvu zavázaly na pominutý a jeho další fungování v celém případě vše nepřimělo (vzhledem k důsivě negativních) důsledků nelze pozitivní. Důvodem této negativity je zejména nekonzistenčnost potřeb flexibilní reakce na menší se podmínky a zákonitostmi demokratického politického boje (což však na druhou stranu je záruka, že technokratické vize a sociální inženýrství mohou mít vedení komunity neziskají nevysoké nad politickou volbou občanů), často však také nedostatek vědeckých publikací věnujících se danému tematu, které by mohly posloužit jako background pro politiky či tvůrce politik.