



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

Typy nástrojů bytových politik v zemích OECD

Roman Matoušek

Anna Kunová

Prosinec 2020



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**

Tento materiál vznikl za finanční podpory Evropského sociálního fondu prostřednictvím Operačního programu Zaměstnanost v rámci projektu „Agentura pro sociální začleňování jako inovační aktér politiky sociálního začleňování“, registrační číslo projektu: CZ.03.3.X/0.0/0.0/15_018/0006191

Obsah:

Úvod.....	1
1.Podpora poptávky po vlastnickém bydlení.....	2
2. Podpora poptávky po nájemním bydlení.....	4
3. Podpora nabídky vlastnického bydlení.....	4
4. Podpora nabídky nájemního bydlení	5
5. Podpora bydlení pro znevýhodněné domácnosti	6
6. Podpora zapojení dalších aktérů do zajištění bydlení	9
7. Podpora institucí na trhu s bydlením.....	10

Úvod

Tento dokument představuje různé nástroje bytových politik, které jsou využívány v zemích OECD. Jeho účelem je především rozšířit diskuzi při hledání účelných a hospodárných řešení problémů v oblasti bydlení. Zahrnuje nástroje v širokém vymezení politiky bydlení jako všech oblastí veřejných politik, které ovlivňují kvalitu, dostupnost, stabilitu nebo jiné podstatné charakteristiky bydlení. Hlavními zdroji tohoto přehledu byly především různé dokumenty vydávané OECD a přehledové studie týkající se bydlení na evropské a české úrovni.

V bytových politikách zemí OECD se často uplatňuje koncept víceúrovňového vládnutí (multilevel governance), kdy jsou politiky spoluutvářeny na více úrovních veřejné správy, např. některé politiky nebo obecné (legislativní) rámce vznikají na národní (popř. též evropské) úrovni, a jsou doplňovány dalšími opatřeními nadregionální a lokální úrovní.

Dále uvedené nástroje jsou proto uplatňovány v různorodých kontextech dalších politik (např. daňové a ekonomické politiky, sociálního zabezpečení) a nejsou proto vždy přímo přenositelné do českého kontextu. Některá opatření totiž reagují např. na strukturálně jinak nastavený daňový systém (např. úlevy na majetkových daní v zemích, kde mají tyto daně významný podíl na celkovém zdanění). V některých případech se jedná o alternativní způsob dosažení cílů, které jsou v Česku podporovány jiným nástrojem. Jednotlivé nástroje jsou představeny stručně s důrazem na jejich hlavní cíle a principy fungování. Jen omezeně jsou zachyceny případné kritiky těchto nástrojů, a to s ohledem právě na odlišné kontexty jejich uplatňování.

Přehled je strukturován o dílčích nástrojů zaměřených na podporu nabídky a poptávky po vlastnickém a nájemním bydlení ke komplexnějším nástrojům, které vytvářejí specifické segmenty bydlení nebo naopak ovlivňují průřezově celý bytový sektor.

1. Podpora poptávky po vlastnickém bydlení

1.1. Podpora pro domácnosti, které si chtějí pořídit vlastnické bydlení

Tato podpora je poskytována zejména při pořízení prvního bydlení pro domácnosti ze stanovených demografických a socioekonomických skupin. Jedná se např. o garance či záruky, zvýhodněné úvěry, přímé dotace nebo granty na podporu spoření určeného na zajištění bydlení.

Německo: Schéma spoření a půjček na bydlení (Bausparen)

V Německu je dostupné schéma kombinující spoření a půjčku, v jehož rámci domácnosti nejprve spoří až do výše předem dané částky, která je pak opravňuje k získání hypotéky. Nízkopříjmové domácnosti v rámci tohoto schématu získávají pravidelný vládní příspěvek, ostatním je odpuštěna daň z příjmu získávaná v rámci spoření.

Španělsko: Podporované hypotéky

Ve Španělsku mohou nízkopříjmové domácnosti získat vládní podporu na hypotéku, kterou si zřizují na pořízení vlastního bydlení. Jak nové bydlení, tak náležitosti hypotéky musí splňovat určitá kritéria; výše podpory se odvozuje od příjmu domácnosti a velikosti bytu. V případě, že do pěti let od pořízení bydlení podpoření majitelé byt prodají, jsou povinni podporu vrátit i s úrokem. Pokud si byt nechají, mohou se kvalifikovat na následnou vládní podporu.

Nizozemsko: Tři typy podporovaných hypoték

V Nizozemsku se domácnosti pořizující si bydlení na hypotéku mohou kvalifikovat na jeden ze tří typů státní podpory, která je odvozená od ceny pořizovaného bytu. V prvním typu podpory pro byty v nejlevnější kategorii je vládní příspěvek poskytnut jak k umorění úvěru, tak úroku, a to v závislosti na výši příjmu podporované domácnosti. Ve střední cenové kategorii nemovitostí vláda přispívá pouze v prvním pětiletém období, v nejdražší kategorii se domácnosti kvalifikují na jednorázový příspěvek. Ve všech případech se z této podpory se odvádí daň.

1.2. Podpora pro domácnosti, které renovují nebo modernizují vlastnické bydlení

Tato podpora je poskytována v podobě dlouhodobé podpory spoření za účelem renovace bydlení nebo v podobě daňových úlev, garancí, zvýhodněných úvěrů nebo dotací na takové rekonstrukce.

Belgie: Snížená daň z přidané hodnoty

Běžná výše daně z přidané hodnoty v Belgii je 21 %, v případě renovace bydlení staršího než 20 let je však snížena na 6 %.

Francie: Schéma spoření na opravu bydlení

Od šedesátých let je ve Francii zaveden spořicí program, v jehož rámci domácnosti spoří na opravy svého bydlení. Pravidla vyžadují minimální roční vklad a nejkratší dobu spoření čtyři roku. Získané úroky jsou osvobozeny od daně.

Švýcarsko: Podpora na renovaci

Ve Švýcarsku je poskytována vládní podpora pro domácnosti renovující si své stávající bydlení. Podpora je vyplácena ve výši 2 % ceny renovace až po dobu šesti let.

1.3. Podpora vlastníků bytů, kteří jsou v prodlení při platbě hypotečních nebo jiných úvěrů na bydlení

Tato podoba může mít podobu přerušení či odložení splátek hypotečního úvěru, dočasné podpory splácení nebo převzetí splátek úvěrů jinou (veřejnou) institucí, kdy původní vlastníci zůstávají v bytě v pozici nájemníků (a mají možnost stát se opět vlastníky poté, co obnoví splácení úvěru). Nástroje tohoto typu byly využity např. v Británii nebo Maďarsku v období let 2009-2011 v rámci reakce na ekonomickou krizi.

Británie: Podpora při splácení hypotečních úroků

V Británii je dlouhodobě zavedena podpora pro nízkopříjmové domácnosti splácející hypoteční úvěr (Support for Mortgage Interest; SMI). Jedná se o vládní půjčku, kterou je možné využít pouze na splacení úroků hypotéky nebo obdobného úvěru na zařízení bydlení; půjčka je splatná ve chvíli, kdy je nemovitost prodána dále nebo převedena. V tomto případě se také z půjčky platí nízký úrok.

V době ekonomické krize byl nástroj SMI upraven tak, aby poskytoval větší podporu splácejícím domácnostem, v nichž hlavní živitelé přišli o práci. Podmínky přiznávání SMI byly pozměněny tak, aby se co nejvíce zkrátila čekací doba na faktické vyplacení půjčky nezaměstnaným žadatelům. V těchto případech navíc odpadla povinnost půjčku v budoucnu splatit, jednalo se tedy de facto o přímý grant.

1.4. Daňové úlevy spojené se splácením úvěrů na bydlení

V rámci této podpory splátky úvěru nebo úroky z úvěru na bydlení mohou snižovat základ dalších daní, které vlastník platí.

Francie: Daňová úleva pro plátce hypotéky

Ve Francii je možné z daní odečíst 25 % úroku spláceného z hypotéky. Tato úleva je omezená stropem, který závisí na stáří pořizovaného bydlení a na počtu dětí v domácnosti.

1.5. Daňové úlevy pro domácnosti pořizující si první vlastní bydlení

Tato podpora funguje jako časově omezené zvýhodnění v oblasti majetkových daní (odpuštění nebo snížení daně z nemovitosti) po získání vlastnictví první nemovitosti k bydlení, nebo odpuštění daně z nabytí první nemovitosti určené k bydlení.

USA – Florida: Sleva na dani při pořizování prvního vlastního bydlení

Stejně jako v některých dalších státech USA je na Floridě možné získat slevu na dani při pořizování prvního vlastního bydlení. Tato schémata jsou typicky kombinována s nabídkou levných úvěrů a dalších výhod. Společně s prvonabyvateli jsou tímto způsobem podporovány i osoby, které nevlastnily nemovitost v posledních třech letech, váleční veteráni a příslušníci armády.

1.6. Právo na nákup nájemního bytu do vlastnictví

Tato podpora, tzv. „right to buy“ je poskytována nájemcům ve veřejném nebo sociálním bydlení s cílem zvýšit podíl vlastnického bydlení v populaci. Bylo uplatňováno zejména v kontextu dominantního veřejného vlastnictví bytového fondu.

Británie: Právo na nákup (Right to Buy)

Ve Velké Británii je zavedeno schéma, které umožňuje nájemníkům specificky definovaného dostupného bydlení koupit byt, ve kterém bydlí. Byty jsou prodávány se slevou oproti tržní ceně, výše této slevy záleží na typu a ceně nemovitosti a délce předchozího nájemního vztahu. Pokud je v následujících pěti letech nemovitost dále prodána, je třeba splatit vyšší slevy a nebo její část. V případě opakovaného využití schématu se sleva snižuje.

1.7. Daňové odečty odpisů z hodnoty bytů ve vlastnictví

V rámci této podpory může domácnost ve vlastnickém bydlení do svých daní zahrnout odpisy hodnoty svého bytu či domu, což jim umožňuje snadněji vytvářet zdroje na udržování nebo modernizaci bytů.

Německo: Daňové slevy pro domácnosti ve vlastním bydlení

Do roku 2000 si mohly německé domácnosti, které splňovaly určitý příjmový limit a bydlely ve vlastním bydlení, odečíst z daní určitou část pořizovací ceny nemovitosti. Výše slevy závisela na stáří domu a také na počtu dětí v domácnosti. Tato sleva je od roku 2000 nahrazena přímými granty.

2. Podpora poptávky po nájemním bydlení

2.1. Regulace a/nebo podpůrná finanční schémata umožňující částečné vlastnictví bytů nájemci

V rámci tohoto způsobu podpory zaplatí nájemce při zahájení nájemního vztahu určitou částku a následně platí poměrným způsobem snížené nájemné. Nájemci mají vyšší jistotu dlouhodobého nájemního vztahu (blížící se de facto vlastnickému bydlení) bez nutnosti uhradit při nastěhování plnou cenu vlastního bytu.

Rakousko: Nájemně – vlastnické schéma

Budoucí nájemníci přispějí na výstavbu nájemního bytu (např. ve výši 10 % nákladů), na základě této části mají garantovaný snížený nájem na stanovené období (např. 20-30 let). Pokud tento příspěvek dosáhne určité výše, mají také právo po určité době byt odkoupit. V případě odstěhování z bytu mohou „neodbydlenou“ část svého vkladu a s tím spojená práva za úplatu převést na nového nájemce. Nájemníci mohou na svůj příspěvek využít veřejný úvěr s nulovým úrokem poskytovaný jednotlivými spolkovými zeměmi.

2.2. Regulace růstu nájmu

Tato regulace spočívá ve stanovení maximálního tempa (meziročně nebo za delší časové období), kterým mohou pronajímatelé zvyšovat cenu nájmu s cílem zvýšit stabilitu a předvídatelnost nájemního bydlení a podpořit jeho dostupnost.

Německo: Regulace navyšování nájmu

V Německu je zákonem omezeno maximální možné navýšení nájemného na obecné úrovni (20% nárůst za tři roky, resp. 15% nárůst ve vybraných oblastech), tak na úrovni spolkových zemí. Ty mají od roku 2015 možnost využít tzv. brzdu na výši nájemného, které u nově sjednávaných nájemních smluv nesmí překročit 110 % obvyklé ceny srovnatelného nájemného v dané oblasti.

Nizozemsko: Regulace nájmu v závislosti na inflaci a příjmech nájemníků

V Nizozemsku je omezena možnost zvyšovat nájem v sociálním bydlení, přičemž maximální možné zvýšení je definováno v závislosti na meziroční inflaci a příjmech nájemníků. Hranice je určena jako aktuální inflace navýšená o 1 % v případě nízkopříjmových domácností, resp. o 2,5 % nebo 4 % v případě vyšších příjmových skupin.

2.3. Regulace výše nájmu

Tato regulace spočívá ve stanovení maximální výše nájmu (ve vztahu k ploše bytu), který je možné ve vymezeném místě a čase stanovit. Uplatňuje se v některých velkých městech, kde dochází k rychlému růstu cen nemovitostí a vytlačování obyvatel nebo funkce bydlení z atraktivních částí měst. Aktuálně vyhlásilo na svém území např. město (spolková země) Berlín nebo Barcelona.

Německo – Berlín: Strop na nájemném

Podle zákona, s jehož přijetím se počítá v listopadu 2020, bude v Berlíně stanoven fixní strop na nájemné za m². Při překročení této hranice mohou sami nájemníci požádat o snížení. Zároveň bude pozastaveno zvyšování nájmu na pět let, s výjimkou navýšení o inflaci (1,3 %) povoleného od roku 2022. Výjimky z těchto omezení platí pro nemovitosti vlastněné seniory, jejichž primární zdroj příjmů je právě vybírané nájemné – při doložení, že pronajímáním nedochází k výraznému zisku, mohou nájem zvýšit. Zákon se také netýká podporovaného sociálního bydlení a bytů postavených po roce 2014.

2.4. Daňové odpočty zaplaceného nájmu

V rámci této podpory zaplacený nájem nebo jeho část ovlivňuje výši daní, které nájemníci platí ze svých příjmů. Může se jednat o doplněk k jiným schématům na podporu vlastníků (aby byl zachován princip tzv. „tenure neutrality“, tedy podpory bydlení bez ohledu na typ vztahu k němu), případně funguje jakožto kompenzace daní, které jsou uvaleny na pronajímatele (např. daně z nemovitosti). Tento nástroj zároveň vytváří prostor pro nájemníky ke spoření prostředků na případnou budoucí koupi bydlení. Využívá se v některých státech USA a ve Francii.

USA – Kalifornie: Odpočet z daní pro nájemníky

V Kalifornii je možné získat odpočet na daní v případě, že poplatník žije v nájemním bydlení. Podmínkou je placení nájmu na území Kalifornie alespoň půl roku a splnění určitého příjmového limitu. Tento limit, stejně jako výše odpočtu, jsou stanoveny fixně, ovšem ve dvou variantách: do nižší se počítají jednotlivci a manželé podávající dvě daňová přiznání, do vyšší, dvojnásobně vysoké, se řadí rodiny, manželé daníci dohromady a také jednotlivci – vdovy a vdovci. Obdobné systémy daňových odpočtů existují i v jiných státech USA.

2.5. Sociální transfery na pokrytí nákladů bydlení

Domácnosti s vysokým zatížením náklady na bydlení získávají dávku přispívající na pokrytí těchto nákladů. Výše dávky se odvozuje od velikosti domácnosti, jejich příjmů, obvyklých či faktických nákladů bydlení nebo dalších parametrů.

Německo: Lokálně stanovované dávky na bydlení

V Německu jsou sociální dávky určené na bydlení poskytovány ve výši skutečných nákladů na bydlení a topení. Mají domácnostem pokrýt veškeré výdaje s těmito položkami spojené, pokud jsou náklady v dané oblasti obvyklé a přiměřené, přičemž tyto parametry jsou stanovované lokálně. Příjemcem těchto dávek může být jak nájemce, tak pronajímatel.

Francie: Tři typy dávek na bydlení

Ve Francii jsou vypláceny tři typy dávek na bydlení, a to bez ohledu na fakt, zda příjemci žijí v sociálním bydlení či mimo něj. Podpora má formu dávek na ubytování pro rodiny, dávek na sociální ubytování a personalizovaných dávek na bydlení.

Slovensko: Jednotné dávky na bydlení

Na Slovensku jsou v rámci dávek hmotné nouze vypláceny příspěvky na bydlení, jejichž výše je jednotná; zohledňuje pouze, zda žadatel žije v domácnosti sám, nebo s dalšími posuzovanými osobami.

2.6. Regulace využití bytového fondu k rekreačním účelům

Krátkodobé pronájmy bytů mohou být omezeny na stanovený počet dní v roce, popř. musí být po dobu takového pronájmu v bytě zároveň pobývat jeho majitel nebo dlouhodobý nájemce, popř. je takové pronajímání předmětem významného zdanění.

Španělsko – Barcelona: Regulace krátkodobých pronájmů

V Barceloně (resp. celém Katalánsku) je možné krátkodobě pronajímat bydlení pouze s opravňujícím certifikátem vydávaným vládou, který vyžaduje zpoplatněnou kontrolu na místě. Registrovaní majitelé jsou od ubytovaných povinni vybírat turistické poplatky a odvádět je městu, u každého také musí uvádět osobní údaje a veřejně zpřístupnit i svůj kontakt. Celé odvětví je také zdaněno – forma se liší v závislosti na konkrétních parametrech služby poskytované před Airbnb. Výjimkou jsou majitelé poskytující krátkodobé ubytování na méně než 31 dní v roce.

Německo – Berlín: Regulace způsobu užívání bytů

V Berlíně je regulováno užívání bytů na jiné než bytové účely, mezi což spadá i ponechání obydlí bez stálého nájemce na déle než tři měsíce. Za to může být udělena pokuta, případně přijata další opatření, aby se byt vrátil do bytového fondu.

3. Podpora nabídky vlastnického bydlení

3.1. Podpora přípravy pozemků pro bytovou výstavbu

Tato podpora je poskytována ve formě dotací, zvýhodněných úvěrů nebo garancí na výstavbu technické infrastruktury (komunikace, elektřina, voda apod.) na pozemcích určených pro bytovou výstavbu.

Česká republika: Dotační program Technická infrastruktura

Cílem dotačního programu (resp. podprogramu) „Technická podpora“ spravovaného Ministerstvem pro místní rozvoj (MMR) je rozšířit nabídku zainvestovaných pozemků pro výstavbu bytových nebo rodinných domů prostřednictvím podpory obcí. Ty mohou od MMR získat podporu na vybudování technické a/nebo dopravní infrastruktury, tj. místních komunikací nebo rozvodné vodovodní a stokové sítě. Podpora se poskytuje ve formě účelové investiční dotace na konkrétní akci v maximální výši 80 tis. Kč na jeden pozemek. Dotaci může obec využít pouze na vlastní pozemek, který je připravován pouze pro bydlení fyzických osob. V době pěti let od ukončení realizace nesmí být pozemek využitý pro jiný účel.

3.2. Podpora výstavby nájemního bydlení v rámci pozemkové politiky

Pozemky ve veřejné vlastnictví jsou využívány k podpoře výstavby bytů na prodej (společně s využitím pro nájemní nebo sociální bydlení).

Německo – Mnichov: Podpora výstavby investičních projektů se specifickými pravidly

V rámci mnichovské koncepce bydlení jsou městské pozemky prodávány za tržní ceny stanovené odhadcem, čímž se zamezuje zvyšování cen formou cenových nabídek. Investoři kupující tyto pozemky se pak zavazují k pravidlům pronajímání vybudovaného bydlení, které zahrnují omezení výše nájmů, povinnost pronajímat byty po pevně stanovenou dobu a zákaz vytvoření společenství spoluvlastníků, aby se byty nestaly soukromými.

3.3. Podpora výstavby bytovými družstvy nebo skupinami budoucích majitelů

Tato podpora je poskytována např. v podobě přípravy pozemků, grantů, zvýhodněných úvěrů apod.

Česká republika – Praha: Návrh podpory spolkového bydlení

V roce 2020 byl představen návrh podpory spolkového bydlení, tzv. Baugruppe. V rámci této podpory by město vytipovalo nevyužívané pozemky, které by dalo k dispozici pro spolkovou výstavbu. Spolky založené buď přímo občany, nebo prostřednictvím profesionálního organizátora, by se o tyto pozemky ucházely v soutěži. Následnou stavbu by pak členové družstva provedli na své náklady, přispívali by např. i organizační prací. Zároveň by mohli ovlivnit dispozice jednotlivých bytů. Město by pak v každém projektu získalo část bytů k vlastnímu využití, které by pronajímalo zástupcům vybraných profesí.

4. Podpora nabídky nájemního bydlení

4.1. Podpora výstavby nájemního bydlení v rámci pozemkové politiky

V rámci tohoto nástroje jsou pozemky ve veřejné vlastnictví využívány prioritně na výstavbu nájemního bydlení.

Rakousko – Vídeň: Výstavba čtvrti Seestadt

Od roku 2009 Vídeň buduje novou čtvrť Seestadt na východním okraji města, která po svém dokončení poskytne ubytování až 20 tis. lidem. Určitá část nových bytů zůstane ve vlastnictví města a bude využívána jako sociální / dostupné bydlení s regulovaným nájemným.

4.2. Vyšší zdanění či regulace nevyužitých bytů

Cílem tohoto nástroje je stimulovat vstup nevyužitých bytů na trh a jejich využití k bydlení. Náklady na nevyužívaný byt se v důsledku daně zvýší, což povede k jejich prodeji nebo pronájmu.

Francie: Daň z prázdných bytů

Ve Francii existuje daň z prázdných bytů, které se nacházejí v zónách definovaných na vládní úrovni. Tyto oblasti, tzv. vytížené zóny, jsou vybrány na základě nerovnováhy mezi nabídkou a poptávkou na trhu s bydlením. Daň, kterou odvádí vlastníci nemovitostí, se vztahuje na obydlí vybavená určitým minimálním komfortem (elektrina, tekoucí voda, sanitární zařízení), která jsou prázdná jeden rok a déle. Výjimku tvoří vybavené „druhé domovy“ (podléhající dani z bydlení), byty užívané alespoň tři měsíce v roce a také obydlí nevyužívaná z důvodů, které nezáleží na vůli vlastníka. Daň je založena na nájemní hodnotě daného bydlení; první rok představuje 12,5 % této hodnoty, druhý a další rok 25 %.

Mimo tzv. vytížené zóny mohou obdoby této daně zavádět obce, v tomto případě je však podmínkou nevyužívání bytu alespoň dva roky.

Velká Británie: Místní daň

Ve Velké Británii je zavedena tzv. místní daň (council tax), která je ve své výši i výběru stanovovaná jednotlivými obcemi. Podle příslušného zákona se všechny nemovitosti dělí do kategorií podle své hodnoty, která je určována Agenturou pro oceňování nezávisle na obcích. Tato daň je využívána i ke zdanění prázdných bytů: zatímco v některých případech je za prázdné obydlí možné aplikovat daňové zvýhodnění, v jiných je tato daň vybírána, a od roku 2019 je dokonce možné ji v jistých případech navýšit. Toto tzv. navýšení za prázdné obydlí (empty homes premium) počítá s platbou 100 % běžné výše daně při nevyužívání bytu do 5 let; od 5 do 10 let s 200 % výše daně a nad toto období s 300 % daně. Daňová povinnost se vztahuje i na obydlí, která nejsou zařízená – přesná definice však závisí na obcích.

4.3. Daňové úlevy spojené se splácením úvěrů na modernizaci nebo rozšíření bytového fondu

Pronajímatel, která aktivně s pomocí úvěrů modernizuje nebo rozšiřuje bytový fond určený k pronájmu, může část těchto nákladů (např. úroky) uplatnit při výpočtu daní.

USA: Daňová sleva pro developery sociálního bydlení

Ve Spojených státech mají developeři budující sociální bydlení nárok na slevu na dani, která dosahuje výše 9 % nákladů na výstavbu po dobu 10 let. Slevu získávají projekty vybrané na státní či lokální úrovni, není na ní automaticky nárok. Je jí možné kombinovat se zvýhodněnými úvěry.

4.4. Podpora bytového družstevnictví

Tato podpora funguje zejména v zemích, kde je člen družstva v pozici nájemníka, který ale nemůže získat družstevní byt do vlastnictví. Družstva jsou instituce zajišťující stabilní nájemní bydlení.

Nizozemsko: Bytová družstva a jejich funkce

V Nizozemsku existuje dlouhá tradice družstevního bydlení: družstva vznikala již od druhé poloviny 19. století a od počátku 20. století mají zákonem stanovené funkce a povinnosti v oblasti dostupného bydlení. V současné době družstva poskytují de facto sociální ubytování – 90 % svého fondu bydlení musí pronajmout za regulovaný nájem, jehož maximální výše je stanovena vládou. Zároveň musí 80 % bytů pronajato domácnostem, jejichž roční příjem nepřesahuje limit každoročně stanovovaný vládou; dalších 10 % bytového fondu musí pronajmout nájemníkům s vyšším limitem a zbývajících 10 % jakékoli domácnosti bez omezení. Bytová družstva tak zajišťují bydlení starších osob, osob se zdravotním postižením a osob, které potřebují asistované bydlení. Mimo to také budují a pronajímají sociální zařízení (školy, sportoviště), spravují veřejná místa a okolí domů; mohou se tímto způsobem angažovat v celých sousedstvích. V roce 2015 byl pod Ministerstvem vnitra vytvořen Úřad pro bytová družstva, který zajišťuje, aby bytová družstva plnila svou roli pro osoby s nízkými příjmy. Úřad dohlíží na jednání družstev, jejich finanční správu, kontroluje jejich fúze a změny stanov.

5. Podpora bydlení pro znevýhodněné domácnosti

5.1. Podpora zprostředkování bydlení pro znevýhodněné skupiny obyvatel

Prostřednictvím této podpory mohou znevýhodněné skupiny využít zprostředkování na realitním trhu při hledání vhodného bydlení, asistenci při podpisu smlouvy, stěhování apod.

Francie: Prostřednictví na trhu s bydlením

Ve Francii existují dva stupně tzv. prostřednictví mezi klienty, pro které je bydlení na volném trhu nedostupné, a majiteli bytů. Toto prostřednictví je poskytováno neziskovými organizacemi.

V rámci tzv. úplného prostřednictví si byt od soukromého pronajímatele najímá přímo nezisková organizace; klientovi následně byt podnají. V rámci tohoto systému zajišťuje nezisková organizace vyhledávání vhodných volných bytů, jednání s pronajímateli, výběr potenciálních nájemníků, placení nájemného a administrativu spojenou s pronájmem a také průběžnou asistenci klientům – podnájemníkům.

V rámci tzv. částečného prostřednictví (mediace) je nájemníkem sám klient služby a nezisková organizace působí spíše jako „sociální realitní kancelář“. V případě potřeby, např. neplacení nájemného ze strany klienta, však může intervenovat. Stejně jako v případě úplného prostřednictví však tyto organizace vyhledávají volné byty a potenciální nájemníky, jednají s pronajímateli a průběžně asistují svým klientům.

5.2. Definice poskytovatele sociálního bydlení jako specifického právního subjektu

Poskytovatel sociálního bydlení poskytuje bydlení zcela nebo především pro vymezenou cílovou skupinu za limitovanou (dostupnou) cenu. Jejich řízení a hospodaření je regulováno, zároveň má organizace nárok na další zvýhodnění, např. v podobě investičních či provozních dotací, úvěrů, záruk nebo daňových úlev (daně z přidané hodnoty, daně z příjmu apod.). Tyto subjekty mohou být zřizované jak veřejným sektorem, tak soukromými charitami. Tyto právníky osoby existují v legislativě v Anglii, Skotsku, Nizozemí. Odděleně vedou účetnictví za aktivity zajištění bydlení pro vymezenou cílovou skupinu a své případné jiné (komerční) aktivity.

Velká Británie – Anglie: Fungování bytových asociací

Podle Zákona o bydlení a jeho regeneraci z roku 2008 (Housing and Regeneration Act) z roku 2008 fungují v Anglii bytové asociace (housing associations) – neziskové společnosti, které mohou mít různé právní formy. Jedná se o soukromé subjekty, které jsou registrovány jako provozovatelé sociálního bydlení a mají tak v některých případech postavení veřejnoprávních aktérů – např. jsou považovány za veřejného zadavatele. Od roku 2018 je činnost těchto společností dozorována Agenturou pro bydlení v Anglii (Homes of England), která spravuje granty pro výstavbu sociálního bytového fondu, a Regulačním úřadem pro sociální bydlení (Regulator of Social Housing), který řeší registraci a další otázky spojené s kontrolou bytových asociací a kvalitou jimi poskytovaného bydlení.

5.3. Dotace, úvěry nebo garance na výstavbu sociálních a dostupných bytů

Tato podpora slouží po stanovenou dobu jako nájemní bydlení pro vymezenou cílovou skupinu za limitovanou (dostupnou) cenu. Jedná se o široce rozšířený nástroj aplikovaný v různém rozsahu téměř ve všech zemích OECD (sociální bydlení) a zhruba v polovině zemí je podporováno také dostupné bydlení pro širší cílovou skupinu.

Slovensko: Dotace na sociální bydlení

Na Slovensku lze získat dotaci na pořízení nájemního bytu určeného k sociálnímu bydlení, příp. jeho technické vybavenosti. Dotace na pořízení nájemního bytu zahrnuje jak výstavbu či stavební úpravy, tak koupí, a v závislosti na standardu a velikosti bytu je poskytována v rozsahu 35 – 75 % oprávněných nákladů (pořízení bytu), příp. až 80 % nákladů v případě stavebních úprav nájemního bytu v bytovém domě, který je národní kulturní památkou. Dotaci na zajištění technické vybavenosti lze poskytnout v případě, že je tím podmíněna výstavba a užívání nebo koupě nájemních bytů, na jejichž výstavbu byla poskytnuta dotace.

Příjemci dotace mohou být různí aktéři – obce či městské části (v případě Bratislavy a Košic), vyšší územní celky, neziskové organizace. Smluvně se zavazují, že po využití dotace budou byt pronajímat v souladu s podmínkami pro sociální bydlení a zachovají nájemní charakter bytu.

5.4. Podpora dostupnosti bydlení v územním plánování – „inclusionary zoning“

Územní plánování vytváří takové regulativy využití území, aby vznikalo bydlení v různých typech zástavby a v různých cenových úrovních (tj. jak luxusní, tak dostupné bydlení). Konkrétně může být vyžadováno:

- Vymezení pozemků jak pro výstavbu rodinných, tak bytových domů (vznik mixu různých velikostí a dispozic bydlení).
- Požadavek na určitý podíl nájemního bydlení v úhrnu nové výstavby, nebo odvedení stanovených částek na rozvoj dostupného/nájemního bydlení.

- Regulace maximální velikosti pozemků na jeden rodinný dům či bytovou jednotku – na daném území tedy vznikne více bytů a byty v různých cenových hladinách (např. individuálně stojící vily, samostatné rodinné domy, řadové rodinné domy s malým pozemkem).
- Podpora změny využití původně komerčních ploch na bydlení (pokud je to možné).
- Různé dílčí prvky inkluzivního plánování jsou aplikovány v různých státech nebo městech USA (plánování je relativně decentralizované), ve Francii, Irsku nebo některých částech Německa.

Kanada – Montreal: Strategie inkluzivního bydlení

V rámci montrealské strategie inkluzivního bydlení (Inclusionary Housing Strategy) přijaté v roce 2005 jsou stanovena pravidla pro developerské projekty budující alespoň 200 bytových jednotek, a to jak na soukromých, tak veřejných pozemcích určených k bytové výstavbě. Ty jsou povinny vyčlenit 30 % nových bytových jednotek, z nichž polovina je určena jako „sociální“, druhá polovina jako „dostupné“ bydlení. Tato strategie byla přijata na úrovni vedení města (city government), její realizace však spočívá na jednotlivých čtvrtích (boroughs), které schvalují městské plánování a výstavbu.

Kanada – Vancouver: Politika základních bytových potřeb

Vancouverská politika základních bytových potřeb (20% Core Housing Need Policy) z roku 1988 se podobně jako v Montrealu týká výstavby nad 200 bytů, ovšem pouze na soukromých pozemcích. Zakládá povinnost 20 % bytů pro sociální bydlení, z nichž polovina musí být vhodná pro rodiny.

Německo – Mnichov: Sociálně spravedlivé využití území

Od roku 1994 funguje v Mnichově koncept sociálně spravedlivého využití území (Sozialgerechte Bodennutzung, SoBoN). V jeho rámci mají soukromí investoři povinnost zajistit v místech, kde má dojít k zástavbě, 30 % nákladů na infrastrukturu a zajistit, aby 30 % nově vzniklých bytových jednotek bylo určeno pro sociální bydlení a dalších 10 % pro byty se sníženým nájemným. Konkrétní forma závazku závisí na předchozí smlouvě developera či investora s městskou radou.

6. Podpora zapojení dalších aktérů do zajištění bydlení

6.1. Podpora zapojení zaměstnavatelů do zajišťování bydlení pro zaměstnance

Zaměstnavatelé mohou přispívat svým zaměstnancům do spořicí schémat, které mohou být využity výhradně na zajištění bydlení (např. nákup nemovitosti nebo její rekonstrukce), nebo na jednorázové výdaje spojené s bydlením (např. úhrada části kupní ceny bytu, úhrada jistoty při uzavření nájemní smlouvy). Příspěvky zaměstnavatele jsou daňově zvýhodněny, popř. se neplatí ani daň ze zhodnocení těchto prostředků. Konkrétní forma daňového zvýhodnění se může lišit (např. nezahrnutí do základu daně z příjmů zaměstnance, odečtením ze základu daně zaměstnavatele, nezatížení této částky odvody do sociálně-pojistných systémů apod.). Zvýhodnění pro zaměstnavatele, kteří přispívají na zajištění bydlení zaměstnanců, je aplikováno např. v USA nebo Belgii.

USA: Pobídky pro zaměstnavatele k investicím do dostupného bydlení

Ve Spojených státech existuje podpora dostupného bydlení ve spolupráci se zaměstnavateli především na úrovni jednotlivých států, příp. menších správních celků.

Maryland: Podpora pro státní zaměstnance

Stát Maryland poskytuje podporu v bydlení pro své zaměstnance prostřednictvím programu Maryland's House Keys 4 Employees. Umožňuje státním zaměstnancům získat půjčky s nulovým úrokem, které mohou využít dohromady s hypotékou. Mimořádnou podporu na uhrazení zálohy na byt obdrží zaměstnanci, kteří byt kupují v okruhu 10 mil od svého pracoviště, příp. v jiné předem specifikované prioritní oblasti. Stát Wyoming přímo poskytuje půjčky pracovníkům ve vzdělávání, sociálních službách, zdravotnictví a policejních složkách.

Florida, Connecticut, Illinois a Oregon: Daňové úlevy pro zaměstnavatele

Další státy podporují soukromé zaměstnavatele, aby přispívaly do schémat budoucích udržitelné bydlení. Tyto státy poskytují daňové úlevy firmám, které přispívají specificky vymezeným organizacím v oblasti bydlení (Florida, Connecticut). V Illinois je podpora navázaná na bydlení zaměstnanců, v Oregonu je vymezena pro pracovníky v zemědělství.

Baltimore, Maryland: Přímá podpora pro zaměstnance

Město Baltimore (Maryland) vede program, v jehož rámci sdružuje místní zaměstnavatele, kteří svým pracovníkům vyplácí podporu na získání vlastního bydlení. Stejně vysokou částku pak zaměstnanci vyplatí město.

Seattle, Washington: Propojení zaměstnavatelů a bankovního sektoru

Město Seattle vytvořilo s bankou HomeStreet Bank program, do nějž se mohou zapojit zaměstnavatelé, kteří tím získají nárok na zvýhodněné hypotéky pro své zaměstnance. Program zaměstnancům nabízí také kurzy finanční gramotnosti spojené s vlastnictvím domu, spořicí schémata a další podporu.

7. Podpora institucí na trhu s bydlením

7.1. Regulace realitního zprostředkování

Tato regulace zajišťuje předvídatelnost trhu, profesionalitu aktérů a minimalizace nežádoucího jednání (např. diskriminace). Rešerše těchto zkušeností byla provedena v rámci přípravy zákona o realitním zprostředkování.

Velká Británie: Realitní ombudsman

Ve Velké Británii funguje institut tzv. realitního ombudsmana, který poskytuje služby alternativního řešení sporů mezi jednotlivými aktéry realitního zprostředkování, zejména mezi realitními agenty a jejich zákazníky. Zákazníci mohou ombudsmanovi podat stížnost na jednání agentů; předtím, než je ombudsman posoudí, však mají povinnost obrátit se na agenty a požádat je o vyřešení situace. Teprve v případě, že do osmi týdnů není dosaženo stavu uspokojivého pro obě strany, ombudsman stížnost posuzuje.

7.2. Stanovení minimálního standardu pronajímaných nemovitostí

Minimální standard se týká zajištění kvality bytů, zabránění konkurenci mezi pronajímateli na úkor kvality, a ochrany nájemců před nevhodným bydlením. Standard se aplikuje na všechny pronajímané nemovitosti. Dohled nad dodržováním standardů provádí stanovený orgán (obecné nebo specializované státní správy). Platný a právně účinný standard je např. ve Skotsku, nově je zaváděn na Novém Zélandu. Věcně obsahují požadavky na faktický stav bytů v oblasti bezpečnosti či energetické účinnosti; byty neodpovídající tomuto standardu pak nemohou být pronajímány (nestačí tedy jen kolaudace bytu v minulosti).

Nový Zéland: Standardy zdravého domova

Na Novém Zélandu platí zákon stanovující minimální standard pronajímaných bytů. Tento standard je definován v pěti hlavních oblastech:

- 1. Topení: Jsou stanoveny podmínky pro technické, praktické a zdravotní parametry topných těles instalovaných v bytech.*
- 2. Izolace: Je stanovena minimální tloušťka stropní a podlahové izolace.*
- 3. Větrání: Je zavedena podmínka alespoň jednoho otevíratelného okna v každé místnosti, stejně jako jejich minimální velikost ve vztahu k podlahové ploše; uvedeny jsou také požadavky na specifické větrání koupelen a kuchyní.*
- 4. Odvod vlhkosti: V souladu s předchozími normami je stanovena povinnost zajistit odpovídající odvodnění.*
- 5. Omezení průvanu: Je stanoveno, že byt nesmí mít žádné otvory nebo mezery ve stěnách, stropích, oknech, podlahách a dveřích. Stejně tak musí být utěsněny nepoužívané otevřené krby a komíny.*

Tento zákon, který vešel v platnost v roce 2019, stanovuje také závazné termíny pro plnění daných standardů. Nejpozději v polovině roku 2021 musí podmínky splňovat všechny soukromé nájemní byty a internáty, do poloviny roku 2023 se vztahují i na komunitní sociální bydlení a do roku 2024 i všechny ostatní pronajímané byty.

7.3. Podpora pojistných nástrojů na trhu s bydlením

Tento nástroj iniciuje a podporuje garanční fondy nebo jiné pojistné nástroje, které slouží ke snížení rizik spojených s pronájmem nemovitosti. Cílem je rozložit rizika spojená s bydlením (neplacení nájmu nebo hypotéky, škody způsobené při užívání bytu apod.).

Nizozemí: Národní garanční fond pro hypoteční úvěry

Od roku 2005 existuje v Nizozemí Národní garanční fond pro hypoteční úvěry, který umožňuje lidem v problémech se splácením hypotečního úvěru získat „platební prázdniny“ na maximálně 9 % nesplacené jistiny jejich úvěru na období maximálně tří let. Odložené splátky musí být následně plně splaceny po skončení platebních prázdnin.

Belgie: pojištění proti nesplacení hypotečního úvěru

V Belgii je pojištění proti nesplacení hypotečního úvěru zdarma nabízeno nízkopříjmovým domácnostem. Během ekonomické krize bylo roku 2009 umožněno všem domácnostem vlastníků bydlení splácející hypoteční úvěr bez ohledu na jejich příjem.

7.4. Sociální dialog mezi pronajímateli a nájemci

Tento nástroj podporuje organizaci nájemců a pronajímatelů na místní úrovni. Takovéto platformy jsou využívány např. při přípravě analýz cen nájmu nebo při stanovování místně obvyklých cen, které jsou dále využívány při sporech o stanovení nájmu. Rozvinuto např. v Německu, kdy se organizace pronajímatelů a nájemců účastní diskuze o stanovení obvyklé výše nájmu na místní úrovni.

Švédsko: Kolektivní vyjednávání

Ve Švédsku je výše nájemného určována systémem kolektivního vyjednávání mezi pronajímateli a nájemci. Do roku 2011 fungovalo vyjednávání mezi obecními bytovými asociacemi na jedné straně a Svazem nájemců (Hyresgästföreningen) na straně druhé, nyní jsou partnery v těchto rozhovorech i soukromí pronajímatelé. Vyjednávání je vedeno zpravidla s roční frekvencí na úrovni obcí, případně městských částí. Pokud nedojde k dohodě o výši nájemného, rozhodne o něm Výbor pro trh s nájmy vytvořený ze zástupců pronajímatelů i nájemců, případně je mediátorem Regionální nájemní soud, který provede přehodnocení tzv. užitné hodnoty bytů.

Výše nájmu je odvozována od užitné hodnotě bytů, nákladů na výstavbu a správu budovy, jejího stáří a stavu, umístění, prostředí, kvalitě správy atd. Zvyšování nájemného je možné pouze o „rozumnou částku“ na základě výše uvedené užitné hodnoty bytu. Platí, že srovnatelné byty by měly být pronajímány za stejné nájemné, v nových nebo rekonstruovaných jednotkách je však nájemné zpravidla vyšší.

Tabulka 1: Typy nástrojů politik bydlení v zemích OECD

Typ podpory	Obsah koncoví příjemci	Forma	Je v ČR ekvivalent?	Poznámka
Podpora poptávky po vlastnickém bydlení – vlastnické bydlení	domácnosti: – které si chtějí pořídit vlastnické bydlení ze stanovených demografických a socioekonomických skupin	např.: – garance/záruky, – zvýhodněné úvěry, – granty, dotace (obecněji i podpora stavebního spoření ap.)	ANO	SFPI poskytuje Úvěry pro mladé do 40 let. Podpora stavebního spoření je v ČR bez vymezení cílové skupiny.
	– pořizující si první vlastní bydlení	např.: – časově omezené zvýhodnění v oblasti majetkových daní (odpuštění nebo snížení daně z nemovitosti) nebo – odpuštění daně z nabytí první nemovitosti určené k bydlení.	NE	Daň z nemovitosti je relativně nízká, daň z nabytí nemovitosti byla zrušena.
	– které renovují nebo modernizují vlastnické bydlení	<ul style="list-style-type: none"> • podpory: <ul style="list-style-type: none"> – spoření za účelem renovace bydlení, – daňových úlev, – garancí, – zvýhodněných úvěrů nebo – dotací na rekonstrukce. 	ANO	SFPI poskytuje Úvěry pro mladé do 40 let.
		<ul style="list-style-type: none"> • daňové odečty odpisů z hodnoty bytů ve vlastnictví (<i>domácnost ve vlastnickém bydlení může do svých daní zahrnout odpisy hodnoty svého bytu/domu, což jim umožňuje snadněji vytvářet zdroje na udržování nebo modernizaci bytů</i>) 	NE	
		<ul style="list-style-type: none"> • daňové úlevy spojené se splácením úvěrů na bydlení (<i>splátky úvěru nebo úroky z úvěru na bydlení mohou snižovat základ dalších daní, které vlastník platí</i>) 	ANO	Odpočet zaplacených úroků ze základu daně.
	vlastníci bytů: – kteří jsou v prodlení při splácení hypotečních nebo jiných úvěrů na bydlení	např.: – přerušení/odložení splátek, – dočasné podpory splácení nebo – převzetí splácení úvěrů jinou (veřejnou) institucí (<i>původní vlastníci zůstávají v bytě v pozici nájemníků (mají možnost stát se opět vlastníky poté, co obnoví splácení úvěru)</i>)	NE	Pouze u úvěrů ze SFPI.
	nájemci: – ve veřejném nebo sociálním bydlení	<ul style="list-style-type: none"> • právo na nákup nájemního bytu do vlastnictví („right to buy“) s cílem zvýšit podíl vlastnického bydlení v populaci (<i>bylo uplatňováno zejména v kontextu dominantního veřejného vlastnictví bytového fondu</i>) 	NE	Obce mohou rozhodnout o privatizaci svého bytového fondu (včetně převedeného ze státního vlastnictví) i nájemníkům.

Typ podpory	Obsah koncoví příjemci	Forma	Je v ČR ekvivalent?	Poznámka
Podpora poptávky po nájemním bydlení – nájemní bydlení	nájemci	<ul style="list-style-type: none"> – regulace a/nebo – podpůrná finanční schémata umožňující částečné vlastnictví bytů nájemcům (<i>zaplacení určité částky při zahájení nájemního vztahu</i>), kteří následně platí nájem pouze za zbývající část nemovitosti. Nájemci mají vyšší jistotu dlouhodobého nájemního vztahu (<i>blížíci se de facto vlastnickému bydlení</i>) bez nutnosti uhradit při nastěhování plnou cenu vlastního bytu.	NE	
	nájemci	<ul style="list-style-type: none"> • regulace růstu nájmu – <i>stanovení maximálního tempa (meziročně nebo za delší časové období), kterým mohou pronajímatelé zvyšovat cenu nájmu s cílem zvýšit stabilitu a finanční dostupnost nájemního bydlení</i> 	ANO	Dáno občanským zákoníkem
	nájemci	<ul style="list-style-type: none"> • regulace nájemného – <i>stanovení maximální výše nájmu, které je možné ve vymezeném místě a čase stanovit s cílem podpořit dostupnost nájemního bydlení. Uplatňuje se v některých velkých městech, kde dochází k rychlému růstu cen nemovitostí a vytlačování obyvatel nebo funkce bydlení z atraktivních částí měst. Minimální výše tzv. nákladového nájemného.</i> 	NE	
	nájemci	<ul style="list-style-type: none"> • daňové odpočty zaplaceného nájmu – <i>zaplacený nájem nebo jeho část ovlivňuje výši daní, které nájemníci platí ze svých příjmů. Může se jednat o doplněk k jiným schématům na podporu vlastníků (aby byl zachován princip tenure neutrality, tedy podpory bydlení bez ohledu na typ vztahu k němu), nebo jako kompenzace daní, které jsou uvaleny na pronajímatele (např. daně z nemovitosti).</i> 	NE	
	nájemci	<ul style="list-style-type: none"> • sociální transfery na pokrytí nákladů bydlení – <i>domácnosti s vysokým zatížením náklady na bydlení získávají dávku přispívající na pokrytí těchto nákladů. Výše dávky se odvozuje od velikosti domácnosti, jejích příjmů, obvyklých či faktických nákladů bydlení nebo dalších parametrů.</i> 	ANO	Sociální dávky.
	nájemci	<ul style="list-style-type: none"> • regulace využití bytového fondu k rekreačním účelům – <i>krátkodobé pronájmy bytů mohou být omezeny na stanovený počet dní v roce, popř. musí být po dobu takového pronájmu v bytě zároveň pobývat jeho majitel nebo dlouhodobý nájemce, popř. je takové pronajímání předmětem významného zdanění.</i> 	NE	Vhodné ke zvážení i pro ČR.
Podpora nabídky vlastnického - družstevního bydlení – vlastnické bydlení – družstevní bydlení	investoři (domácnosti, právnícké osoby)	<ul style="list-style-type: none"> • podpora přípravy pozemků pro bytovou výstavbu: <ul style="list-style-type: none"> – dotace, – zvýhodněné úvěry nebo – garance na výstavbu technické infrastruktury (<i>komunikace, elektřina, voda ap.</i>) na pozemcích určených pro bytovou výstavbu 	ANO	Podpora obcí při výstavbě technické infrastruktury – program MMR.

Typ podpory	Obsah koncoví příjemci	Forma	Je v ČR ekvivalent?	Poznámka
	<i>investoři (domácnosti, bydlící v sociálním bydlení, právnické osoby)</i>	<ul style="list-style-type: none"> podpora výstavby nájemního bydlení v rámci pozemkové politiky – <i>pozemky ve veřejném vlastnictví jsou využívány k podpoře výstavby bytů na prodej (společně s využitím pro nájemní nebo sociální bydlení)</i> 	NE	Vhodné ke zvážení i pro ČR.
	<i>investoři (domácnosti, právnické osoby)</i>	<ul style="list-style-type: none"> podpora výstavby bytovými družstvy nebo skupinami budoucích majitelů, např. v podobě: <ul style="list-style-type: none"> přípravy pozemků, grantů, zvýhodněných úvěrů ap. 	NE	Vhodné ke zvážení i pro ČR.
Podpora nabídky nájemního bydlení – nájemní bydlení	<i>nájemci</i>	<ul style="list-style-type: none"> podpora výstavby nájemního bydlení v rámci pozemkové politiky – <i>pozemky ve veřejném vlastnictví jsou využívány prioritně na výstavbu nájemního bydlení</i> 	NE	
	<i>nájemci</i>	<ul style="list-style-type: none"> vyšší zdanění nevyužitých bytů s cílem stimulovat jejich vstup na trh a využití k bydlení (<i>náklady na nevyužívaný byt se v důsledku daně zvýší, což povede k jejich prodeji nebo pronájmu</i>) 	NE	
	<i>nájemci</i>	<ul style="list-style-type: none"> daňové úlevy spojené se splácením úvěrů na modernizaci nebo rozšíření bytového fondu – <i>pronajímatel, který aktivně s pomocí úvěrů modernizuje nebo rozšiřuje bytový fond určený k pronájmu, může část těchto nákladů (např. úroky) uplatnit při výpočtu daní</i> 	NE	
	<i>nájemci (bytového družstva)</i>	<ul style="list-style-type: none"> podpora bytového družstevnictví – <i>zejména v zemích, kde člen družstva je v pozici nájemníka, který ale nemůže získat družstevní byt do vlastnictví.</i> 	NE Ano pro mladé	Úvěr pro mladé do 40 let je i na družstevní podíl.
Podpora bydlení pro znevýhodněné domácnosti	znevýhodněné skupiny obyvatel	<ul style="list-style-type: none"> podpora zprostředkování bydlení – <i>znevýhodněné skupiny mohou využít zprostředkování na realitním trhu při hledání vhodného bydlení, asistenci při podpisu smlouvy, stěhování ap. (jedná se o sociální práci s domácnostmi)</i> 	ANO	Sociální práce – kompetence MPSV.
	zcela nebo především vymezená cílová skupina	<ul style="list-style-type: none"> poskytovatel sociálního bydlení – <i>specifický právní subjekt, který poskytuje bydlení za zvýhodněnou (limitovanou, nákladovou či dotovanou) cenu. Jeho hospodaření je regulováno, zároveň má nárok na zvýhodnění, např. v podobě investičních či provozních dotací, úvěrů, záruk nebo daňových úlev (daně z přidané hodnoty, daně z příjmu ap.). Tento subjekt může být zřízován jak veřejným sektorem, tak soukromými subjekty např. charitami.</i> 	NE	
	vymezená cílová skupina	<ul style="list-style-type: none"> – dotace, – úvěry nebo – garance na výstavbu sociálních bytů, které budou sloužit po stanovenou dobu jako nájemní bydlení pro vymezenou cílovou skupinu za limitovanou cenu.	ANO	Investiční dotace MMR/SFPI na výstavbu sociálních bytů pro vymezenou cílovou skupinu.

Typ podpory	Obsah koncoví příjemci	Forma	Je v ČR ekvivalent?	Poznámka
	znevýhodněné domácnosti	<ul style="list-style-type: none"> podpora dostupnosti bydlení v územním plánování – „inclusionary zoning“ – územní plánování vytváří takové regulativy využití území, aby vznikalo bydlení v různých typech zástavby a v různých cenových úrovních (tj. jak luxusní, tak dostupné bydlení). 	NE	Kompetence obcí, stát by měl obce informovat pomocí metodického řízení.
		Konkrétně může být vyžadováno: – vymezení pozemků jak pro výstavbu rodinných, tak bytových domů (vznik mixu různých velikostí a dispozic bydlení)	NE	Viz výše
		požadavek na určitý podíl nájemního bydlení v úhrnu nové výstavby, nebo odvedení stanovených částí na rozvoj dostupného/nájemního bydlení	NE	Viz výše
		regulace maximální velikosti pozemků na jeden rodinný dům či bytovou jednotku – na daném území tedy vznikne více bytů a byty různých cenových hladin (např. individuálně stojící vily, samostatné rodinné domy, řadové rodinné domy s malým pozemkem);	NE	Viz výše
		podpora změny využití původně komerčních ploch na bydlení.	NE	
Podpora zapojení dalších aktérů do zajištění bydlení	domácnosti zaměstnanců	<ul style="list-style-type: none"> podpora zapojení zaměstnavatelů do zajišťování bydlení pro zaměstnance – zaměstnavatelé mohou přispívat svým zaměstnancům do spořicíh schémat, které mohou být využity výhradně na zajištění bydlení (např. nákup nemovitosti nebo její rekonstrukce). Příspěvky zaměstnavatele jsou daňově zvýhodněny, popř. se neplatí ani daň ze zhodnocení těchto prostředků. 	NE	Pro ČR lze zvažovat daňově zvýhodněné příspěvky zaměstnavatele na bydlení, zajišťování bydlení.
Podpora institucí na trhu s bydlením	vlastníci bytů	regulace realitního zprostředkování – <i>zajištění předvídatelnosti trhu, profesionality aktérů a minimalizace nežádoucího jednání (např. diskriminace)</i>	ANO	
	nájemci	stanovení minimálního standardu pronajímaných nemovitostí – <i>zajištění kvality bytů, zabránění konkurenci mezi pronajímateli na úkor kvality, ochrana nájemců před nevhodným bydlením</i>	NE	
	nájemci	podpora pojistných nástrojů na trhu s bydlením – <i>iniciace a podpora garančních fondů nebo pojistných nástrojů, které slouží ke snížení rizik spojených s pronájmem nemovitosti</i>	NE	
	nájemci	sociální dialog mezi pronajímateli a nájemci – <i>podpora organizací nájemců a pronajímatelů na místní úrovni, jejich platforma je využívána např. při přípravě analýz cen nájmu, cenové mapy, nebo při stanovování místně obvyklých cen, které jsou dále využívány při sporech o stanovení nájmu včetně mediátorů při stanovování nebo zvyšování nájemného</i>	ANO	NNO v oblasti bydlení