

Celkový počet domácností pobírajících příspěvek činil v roce 1998 ve starých spolkových zemích 2,206.203, v nových spolkových zemích 740.613.

Za základní (obecný) model je v německém systému považován tabulkový příspěvek, který si nyní podrobněji popíšeme. Pro účely výpočtu maximálního zohledněného nájemného u tabulkového příspěvku na bydlení bylo území SRN rozděleno do 6 zón (*Mietenstufen*) podle hodnoty průměrné procentuální odchylky místně obvyklého nájemného v obci od průměrného nájemného srovnatelného bytového fondu za celou republiku. Do jednotlivých zón jsou zařazeny buď samostatné obce, které mají více než 10.000 obyvatel, nebo kraje sdružující ostatní obce s méně než 10.000 obyvateli. Do první zóny jsou zařazeny obce, ve kterých je hladina nájemného v průměru o 15 a více procent pod celostátním průměrem, do druhé obce s průměrnou hladinou nájemného od 5 % do 15 % pod celostátním průměrem, do třetí obce s hladinou nájemného od 5 % pod až po 5 % nad celostátním průměrem, do čtvrté obce s hladinou nájemného od 5 % do 15 % nad celostátním průměrem (např. Brémy, Bremerhaven), do páté obce s hladinou nájemného o 15 % až 25 % nad celostátním průměrem (např. Hamburg) a do šesté obce, ve kterých průměrná hladina nájemného převyšuje celostátní průměr o 25 a více procent (patří sem například Mnichov, Frankfurt nad Mohanem, Garmisch-Partenkirchen, Dachau, Germering, atd.). Dále je bytový fond rozdělen do sedmi kategorií podle roku výstavby a úrovně vybavení bytu.

Pro každou kombinaci geografické zóny, doby výstavby a úrovně vybavení bytu je tarifně stanovena výše maximálního nájemného za m². Celkem tedy 42 různých úrovní výše maximálního nájemného za m². Pro výpočet maximálního nájemného pro danou domácnost žádající o tabulkový příspěvek na bydlení je částka maximálního nájemného za m² násobena normativně stanovenou velikostí bytu, která je odvozena od počtu členů domácnosti. Velikost domácnosti se rozlišuje až na úroveň šesti a více členů, zákonem stanovená normativní velikost bytu činí pro jednočlenné domácnosti 48 m², dvoučlenné 62 m² a dále se zvyšuje vždy o 12 m² za každého dalšího člena.

Normativní míra zatížení (NMZ) je stanovena trojrozměrně, což znamená, že pro každou úroveň nájemného je diferencována podle počtu členů domácnosti a současně pro daný počet členů podle výše celkových příjmů domácnosti. Platí, že s rostoucími příjmy normativní míra zůstává buď stejná nebo roste, zatímco vždy roste se zvyšujícími se výdaji na bydlení. V německém modelu jsou zvýhodněny vícečlenné domácnosti; jejich normativní míra

zatížení se zvyšující se úrovní nájemného sice roste (princip marginálních nákladů), avšak mnohem pomaleji ve srovnání s méně početnými domácnostmi. Vzorec pro výpočet výše příspěvku je následující:

$$APB = \min(\text{skutečné výdaje na bydlení; MAXVYD}) - NMZ * \text{příjem domácnosti}$$

APB – výše adresného příspěvku na bydlení,
 MAXVYD – maximální tarifně stanovené výdaje na bydlení,
 NMZ – normativní míra zatížení (tarifně stanovená).
 MAXVYD – tarifně stanovená maximální výše nájemného za m² * tarifně stanovená maximální velikost bytu v m²
 Tarifně stanovená max. výše nájemného za m² = fce (zóna, stáří a vybavení bytu)
 Tarifně stanovená maximální velikost bytu v m² = fce (počet osob v domácnosti)
 NMZ = fce (výdaje, příjmy, počet osob)

Výhodou německého modelu příspěvku je důsledné respektování principů minimálních nákladů, marginálních nákladů a normativní míry zatížení. Stanovení normativní míry v závislosti na velikosti domácnosti a současně výši jejich příjmů a výdajů na bydlení umožňuje velmi přesně regulovat míru zatížení jednotlivých skupin domácností, což znamená větší efektivnost ve vztahu k nárokům na příslušné rozpočty, z jejichž fondů je příspěvek financován. Podrobnost, s jakou jsou rozlišeny jednotlivé zóny s různou hladinou nájemného, umožňuje optimální stanovení výše maximálního nájemného s přihlédnutím k regionálním rozdílům a zaručuje, že domácnosti platící přibližně stejně vysoké nájemné v různých teritoriích budou mít maximální nájemné stanoveno na zhruba stejné úrovni.

Nevýhodou německého modelu příspěvku je především jeho složitost vyplývající ze stanovení normativní míry a maximálního nájemného při zohlednění všech rozměrů, což přináší vyšší administrativní náklady spojené s jeho zaváděním i úpravami.

Obecné výhody a nevýhody obou podpor – srovnání a hodnocení

Zjednodušený pohled, patrný u některých teoretiků a zejména praktiků v oblasti bydlení, by mohl nabízet obrázek jasného trendu postupného a do budoucna trvalého

ústupu podpory nabídky ve prospěch podpory poptávky; tj. pohyb od sociálního bydlení směrem k adresným příspěvkům na bydlení (nájemné). Tento posun je dán teoreticky nižší finanční náročností příspěvků na bydlení na veřejné rozpočty, nežli tomu je u výstavby a provozu sociálních bytů. Podobně, existuje ekonomická argumentace dokazující, že při stejně vysoké výši podpory je efektivnější podpora prostřednictvím podpory poptávky nežli podpory nabídky, jelikož oprávněné domácnosti v případě podpory poptávky dosáhnou vyššího užítka, než by dosáhly při stejně vysoké podpoře nabídky. Popis tohoto argumentu je uveden v příloze této kapitoly.

Prakticky se však situace nikdy nevyvíjí stejně jako v případě, kdy hodnotíme systémy teoreticky (za užití mnoha předpokladů) či v krátkodobém horizontu. Efektivita podpory nabídky (a tím i šetrnost vůči státnímu rozpočtu) může v dlouhém období a při znalosti konkrétních praktických podmínek v dané zemi být vyšší, dokonce i mnohem vyšší, než výhradní spoléhání na příspěvek na bydlení (nájemné).

Z důvodu specifčnosti bydlení jako zboží, a zejména pak ve vyspělé společnosti snažící se o internalizaci externalit a vyloučení vzniku ghett a slamů, je vždy zapotřebí určité intervence státu ve prospěch vyšší finanční dostupnosti bydlení pro příjmově a sociálně slabší domácnosti, ať už formou podpory nabídky či poptávky. Konkrétní forma této podpory má následně konkrétní praktické implikace na efektivitu bytového trhu i bytové politiky. Jinými slovy, teprve až konkrétní model příspěvku na bydlení, jeho konkrétní nastavení a praktické implikace na výši nájemného, obecnou inflaci, migraci a proces sociální segregace, může sloužit pro hledání odpovědi na otázku, zda-li příspěvek sám je dostačující, či by měl být, i z hlediska vyšší efektivity bytové politiky, doplněn ještě o systém podpory nabídky.

„Pro-tržně orientovaní stoupenci využívají konceptuální modely, které předpokládají zcela informované aktéry a zcela kompetitivní trhy bez problémů souvisejících s distribucí nebo externalitami a stát za byrokratického a neefektivního monopolistu. Pro-socialističtí stoupenci zase ignorují problém informace, inovace a motivace v sociální organizaci a předpokládají, že trhy jsou neefektivní a monopolistické...Debaty se tak často zakládají na vytváření jednoduchých opozic. Na jedné straně se předpokládá dokonalost (pro preferovaný systém) a proti ní stylizovaná smutná realita (spojená s nepreferovaným systémem).“ (MacLennan, More 1997: 532).

Uvedme nyní jen rámcové srovnání relativních výhod a nevýhod obou nástrojů bytové politiky. Pokusme se však vyvarovat tendenčních a odbornou analýzou nepodložených soudů, jako existence monopolu na straně nabídky soukromého nájemního bydlení (častý argument levicových stran pro podporu výstavby sociálních nájemních bytů) nebo argument, že příspěvek na bydlení je právě řešením, jak se vyvarovat sociální segregaci a vytvořit žádoucí sociální mix (častý argument pravicových stran podporujících deregulaci v oblasti nájemního bydlení a odklon od systému sociálního bydlení).

Sociální bydlení

Nevýhody

- **vysoká pravděpodobnost nízké efektivity při přidělování sociálních bytů** (z hlediska spotřebitelské poptávky) – stát/obec nikdy nemůže mít adekvátní informace k tomu, aby uspokojil nejrozmanitější spotřebitelské preference rozdílných uživatelů dotýkající se kombinace jednotlivých atributů bydlení. Naopak, existuje vysoká pravděpodobnost, že mladé rodiny budou, například, nuceny žít v nevyhovujících malých bytech zatímco máločlenné domácnosti starších lidí v rozsáhlých bytech i poté, co jejich děti domácnost opustily (o to více, oč menší bude finanční motivace k bydlení v přiměřeném bytě);
- **vysoká pravděpodobnost nízké efektivity při výstavbě sociálních bytů** – náklady na výstavbu jsou z důvodu chybějících konkurenčních tlaků vyšší, než v případě působení volného trhu, o to více, podniká-li se výstavba v korupčním a klientelistickém prostředí tranzitivní společnosti a kultuře porušování základních pravidel při zadávání veřejných zakázek;
- **nízká mobilita domácností z obavy ze ztráty privilegovaného přístupu do segmentu sociálního bydlení v novém bydlišti**, jež má negativní následky na pracovní trh, míru nezaměstnanosti, regionální ekonomickou diferenciaci a výši státních sociálních výdajů;
- **vysoké nebezpečí zneužití práva přidělovat sociální byty pro politické účely**, pokud je vlastníkem sociálních bytů obec – provozovatel sociálního bydlení zpravidla vytváří na lokálním nájemním trhu monopol a je-li zároveň voleným orgánem (obec), pak může dojít k situaci, že alokace bytů bude prováděna mezi „politicky“ citlivé a důležité voličstvo spíše než mezi potřebné domácnosti;

- určitá, jakkoliv zpochybňovaná, míra *vytěsnění soukromých investic* (*crowding out effect*) – stát/obce investují tam, kde by jinak investoval soukromý kapitál;
- *nebezpečí nízké efektivnosti podpory v delším období* – nárok na sociální bydlení, je-li jednou přiděleno, často nezanká, pokud domácnost dosáhne vyššího příjmu a tudíž regulovaného nájemného využívají i příjmově silnější domácnosti;
- *nebezpečí vytvoření umělého nedostatku bytů* – jelikož v sektoru sociálního bydlení je nájem udržován na nižší než tržní úrovni, je poptávka po bydlení, a to i u těch, kteří by finančně dosáhli na tržní nájemné, směřována právě do sektoru sociálního bydlení. Vzniká tím chronická převaha poptávky, tj. jakýsi nikdy nekončící do velké míry umělý nedostatek bytů měřený konstantně vysokým počtem žadatelů o přidělení sociálního bytu. Tato poptávka a s ní spojený umělý nedostatek bytů je logicky tím vyšší, čím propastnější je rozdíl mezi nájemným v sektoru sociálního bydlení a nájemným tržním;
- *nebezpečí vzniku černého trhu se sociálními byty* – je-li rozdíl mezi tržním nájemným a regulovaným nájemným v sektoru sociálního bydlení veliký, pak je přirozeně jen málo lidí, kteří byty opouští (tzv. obrat bytového fondu) a přitom velké množství lidí, kteří o přidělení bytu mají zájem. Pokud domácnost sociální byt již nadále nepotřebuje, je pro ni výnosné nelegálně byt podnajat za vyšší než regulované nájemné či právo na nízké nájemné „prodat“. Část poptávajících totiž volí namísto několikaletého čekání na přidělení sociálního bytu variantu využití nabídky černého trhu. Hlavním faktorem pro vznik a rozšíření černého trhu je však nejen samotný rozdíl mezi tržní a regulovanou úrovní nájemného, ale také účinnost kontroly užívání sociálních bytů. Obecně je možné říci, že existují země, kde i přes relativně nemalý rozdíl mezi regulovanou (historicky nákladovou) úrovní nájemného v sociálním bydlení a tržní úrovní nájemného v soukromém nájemním bydlení nedochází díky důsledné byrokratické kontrole k vytvoření rozsáhlejšího černého trhu (Velká Británie);
- *začarovaný kruh sociálního bydlení končící často ve vzniku ghatt sociálně nejslabších domácností, fenoménu známém jako sociální segregace* nebo též sociální vyloučení. Začarovaný kruh, který máme na mysli, probíhá přibližně následovně. Výstavba nových bytů je vždy velmi drahá, zejména pak v hlavních střediscích zaměstnanosti, největších městech ve státě. Právě v těchto městech však dochází k prudkému nárůstu tržních cen vlastnického bydlení i nájemného z důvodu větší příjmové diferenciaci a neutuchajícího přílivu migrujících domácností na straně poptávky, přísnějším restrikcím urbanistického plánování a omezené nabídky

pozemků vhodných pro bytovou výstavbu na straně nabídky. Právě v těchto městech tak vzniká i největší potřeba dodatečné nabídky sociálních bytů pro ty domácnosti, pro něž se trhem nabízené bydlení stalo finančně nedostupným nebo jimž trh nabízí pouze nepřiměřené, nestandardní či zdravotně závadné bydlení. Vysoké náklady výstavby nových sociálních bytů (nebo pořízení starších bytů) v těchto lokacích pak přirozeně vedou ke snaze užívat pro výstavbu co možná nejlevnější stavební technologie (prefabrikovaná panelová výstavba) a/nebo zacílit přidělování sociálních bytů pouze na sociálně nejpotřebnější. Dnešní ekonomická realita související s odklonem od štedrého státu blahobytu směrem ke snižování přímého zdanění zabraňujícího odchodu kapitálu ze země již rozhodně neumožňuje nabízet podporované bydlení komukoliv a uspokojit přitom poptávku od všech, jež o dané bydlení mají zájem. Proto se také vyšší efektivita a efektivnost při výstavbě a alokaci sociálních bytů stala nutností. To má však bohužel za následek prohloubení sociální segregace a soustředění nízko-příjmových či sociálně problémových domácností do určitých lokalit, kde se velmi rychle také soustředí, jak vyplývá zejména ze zkušeností Velké Británie či Francie (ale také Švédska), kriminalita, vandalismus a nový fenomén konce 20. století – asociální jednání velmi mladých lidí. Sociální segregace má pak bohužel nejen dopad na sociální soudržnost společnosti, ale zcela pragmaticky též vytváří potřebu dodatečných finančních výdajů státu i provozovatelů sociálních bytů kryjících ztráty nájemného z prázdných bytů v lokacích, kde nikdo „nechce bydlet“, a náklady terénní sociální práce, policie či hasičů při odstraňování všech negativních projevů sociálně segregované lokality.

Výhody

- *v některých případech může stát reagovat na očekávané trendy či náhlý deficit bytů operativněji než trh*, jelikož tržní subjekty musí počítat s rizikem neúspěchu, jež je u drahé a dlouhodobé výstavby bytů (za dva roky může být situace úplně jiná než dnes) velmi významné. Riziko při výstavbě dostupných bytů pro imigranty či mladé málo-početné domácnosti spíše s nižším příjmem je pro soukromé investory veliké (takové bydlení totiž pak nelze nabídnout jiné cílové skupině). Stát svou podporou výstavby sociálních bytů při znalosti jistých predikcí může předejít očekávané nerovnováze na trhu, jež se může vyskytnout následující rok a následně přetrvávat ještě relativně dlouhé období, než se tržní nabídka přizpůsobí. Příspěvek na bydlení sám o sobě nejen není řešením, ale naopak akceleruje negativní dopad pří-

padných poptávkových šoků, jelikož ve chvíli nepřipravenosti trhu by došlo vlivem příspěvku pouze k inflaci a ve zcela liberálním prostředí též plošnému zvýšení nájemného, jež by snížilo dostupnost bydlení jak nově poptávajícím, tak již bydlícím domácnostem. „V některých zemích rozsáhlá migrace, způsobená exogenními faktory, vytvořila nemalou potřebu nových bytů, ale trhy bez nabídkových podpor nebyly schopny adekvátně reagovat. Jako příklad slouží pohyb z východní Evropy do západního Německa.“ (Ball & Harloe 1998, 63);

- **stát/obce mají možnost relativně rychle a operativně zajistit nízké náklady výstavby** (dotační politikou, darováním pozemku pro výstavbu zdarma) pro rychlou a rozsáhlou produkci finančně dostupných nájemních bytů, zatímco trh může mít výrazné zpoždění a navíc se mu investice do výstavby nájemních bytů vůbec nemusí vyplatit (viz níže);
- jestliže je elasticita nabídky (rychlost reakce nabídky) alespoň v krátkém období nízká, pak trh v krátkém období na zvýšení poptávky odpoví zvýšením cen (tržního nájemného) a soukromí pronajímatelé obdrží u nově pronajímaných bytů (v liberálních systémech i u pronajatých bytů) dodatečný zisk, tzv. „zisk z nedostatku“. Takový zisk může být, i když pouze v krátkém období, abnormálně vysoký. Narozdíl od soukromých pronajímatelů **neziskové organizace nebo veřejní provozovatelé sociálních bytů nezneužijí takové situace k tomu, aby realizovali „zisk z nedostatku“** a nedojde tak k dočasnému snížení finanční dostupnosti nájemního bydlení;
- **vytěsnění soukromých investic (crowding out effect) veřejnými je u sociálního bydlení zřejmě relativně nízké**, jelikož soukromý sektor nemá velký zájem o poskytování kvalitativně standardního bydlení relativně rizikové skupině spotřebitelů. Soukromému kapitálu se v prostředí dnešní globální ekonomiky a za možnosti investovat v různých oblastech světa s výrazným zhodnocením, jež se podstatně liší od meziválečné ekonomiky s relativně rozsáhlými soukromými investicemi do nájemního bydlení, často vyplatí, pokud se mu vůbec vyplatí, pouze investice v tržním segmentu kvalitnějších a luxusních nájemních bytů pro příjmově silnější či středně příjmově silné skupiny domácností. Soukromí pronajímatelé se zpravidla brání sociálně problémovým a příjmově slabým domácnostem, jelikož s nimi riskují nejen ztrátu z nedoplatků na nájemném, ale také pokles zájmu solidní klientely o pronájem bytů v jejich domech. Někteří soukromí majitelé sice přijmou tyto domácnosti, avšak často do nevyhovujících, zdravotně závadných, nedůstojných či nestandardních bytových domů, ve kterých jsou zpravidla soustředěny opět jen sociálně nepřizpůsobivé

či příjmově slabé domácnosti (tudíž ani politika spoléhání na příspěvek a soukromý sektor neznamená odstranění problému sociální segregace);

- jak bylo zmíněno výše, ekonomické a **sociální podmínky začátku 21. století jsou jiné než ve 20. letech století minulého**. To platí nejen o investičních příležitostech v období globální ekonomiky, ale také o ztrátě jistých sociálních vzorců tehdy běžných. Dnes je například jen těžké si představit bytový dům, ve kterém „dole a nahoře bydlí chudí a uprostřed střední třída či bohatší včetně samotného majitele domu.“ Tato změna preferencí vedoucí přirozeně (i kdyby sociální bydlení existovalo či nikoliv) k větší sociální segregaci v prostředí demokratické společnosti a tržní ekonomiky není snad výrazem většího „elitářství“, ale možná většími příjmovými rozdíly, prohloubení či alespoň citlivějšího vnímání negativních projevů sociálně neadaptabilních členů společnosti, agresivnější povahy kriminality, stresu v moderní i postmoderní společnosti vedoucího k tomu, že se lidé, i z důvodu vysokého pracovního vytížení, snaží minimalizovat riziko jakýchkoli napětí a neshod v místě, kde mají svůj domov, na minimum. Příspěvek na bydlení, vyplácený rovnou pronajímateli, je pro soukromého pronajímatele sice řešením finančním, ale neodškodňuje jej od rizika asociálního jednání, rizika neplacení jiných poplatků souvisejících s bydlením, části nájemného nekrytého příspěvkem, soudních průtahů v případech zásadního porušení pravidel soužití s problémovým nájemníkem a ztrát plynoucích z nižšího příjmu z nájemného v případných dalších bytech bytového domu pronajímatele. Z těchto důvodů se soukromí majitelé budou snažit o to, aby snížili riziko pronájmu bytu problémovým domácnostem na minimum, a tato diskriminace, podobně jako jakákoliv diskriminace, postihne i mnoho lidí, kteří by své závazky i přes nízký příjem plnili;
- **soukromé nájemní bydlení tvořené drobnými investory vlastníci jeden či dva byty k pronájmu není skutečnou alternativou k dlouhodobým nájemním smlouvám v sociálním nájemním bytovém fondu**. Přirozeně, na trhu mohou existovat též institucionální investoři či drobní investoři vlastníci bytové domy. Podíl institucionálních investorů však obecně spíše klesá (viz níže). Drobní investoři vlastníci jeden či dva byty k pronájmu jsou náchylní okamžitě reagovat i na krátkodobé výkyvy v cenách nemovitostí (sledují apreciaci ceny pronajímané nemovitosti více než investoři institucionální) a své byty při výraznější krátkodobé apreciaci cen často rychle prodávají. Tato nestabilita délky pronájmu a nakonec i výše nájemného z hlediska velmi volatilní nabídky nájemních bytů by velmi pravděpodobně nejvíce postihla právě domácnosti patřící k sociálně slabším;

- **podpora výstavby sociálních/dostupných bytů přímým způsobem zvyšuje nabídku bytů na daném bytovém trhu a tím vytváří tlak na okamžité snížení nájemného.** Podpora poptávky prostřednictvím příspěvku potenciálně zvyšuje nabídku bytů nepřímou (jako reakce na vyšší příjem domácností), avšak pokud je trh z nějakého důvodu neefektivní, pak může nepřímá podpora mít právě opačný efekt než původně zamýšlený cíl.

Příspěvek na bydlení (nájemné)

Nevýhody

- Stimulaci poptávky po bydlení dochází v situaci pomalé reakce trhu či přesněji neelastické nabídky ke **zvýšení cen stávajícího bydlení, inflačnímu tlaku**, minimálně v krátkém období. Příspěvek na bydlení zvyšuje příjem domácnosti a tudíž jeho zavedením dochází k poptávkovému šoku na bytovém trhu. Jakkoliv tento tlak může být omezen institutem maximálního nájemného či zavedením maximálního příjmu domácnosti pro oprávnění žádat o příspěvek, pokud má příspěvek plnit svůj účel, tj. pomáhat sociálně a příjmově slabším dosáhnout na přiměřené bydlení, pak inflační tlak nelze nikdy zcela vyloučit;
- Jako u jiných dávek státní sociální podpory či pomoci, **skupinou, která ze zavedení příspěvku kompenzujícího růst nájemného nejvíce ztrácí, je střední třída.** Může dokonce nastat situace, kdy pro domácnosti s průměrnými příjmy by na jedné straně zůstalo vlastnické bydlení nedostupné a na straně druhé z důvodu restriktivního charakteru příspěvku omezeného na sociální a příjmově nejslabší by se i nájemní bydlení stalo nedostupným. Efektivní využití příspěvku tak předpokládá jak efektivní trh s bydlením (elastická nabídka minimálně v dlouhém období), tak však také efektivní trh s hypotečními produkty, tj. dostatečnou konkurenci a deregulaci v oblasti poskytování úvěrových produktů určených pro pořízení vlastního bydlení. Pokud nabídka hypotečních úvěrů není optimální (např. z důvodu existence monopolu pro poskytování úvěrů, ale také nízké transparentnosti trhu, pomalých zápisů do katastrů, korupce, pomalých soudních jednání atd.), pak se může lehce stát, že střední třída nebude moci odejít do vlastního bydlení, kam by za standardních okolností čistě z ekonomických důvodů odešla;
- Standardní nevýhody všech dávek státní podpory jako např. **stigmatizace, osobní deprivace z nutnosti žádat v pravidelných intervalech o přidělení dávky**, často také **byrokracie** při vyplňování příslušných formulářů;
- **Zvýšení regionálních ekonomických nerovností.** Narozdíl od nabídkové podpory (např. na modernizaci obecních bytů v zaostalejších regionech) přechod k poptávkové podpoře znamená při stejné výši podpory snížení podpory v zaostalejších regionech a její redistribuce ve prospěch ekonomicky vyspělejších regionů. Je tomu tak zejména proto, že model příspěvku zpravidla zahrnuje regionálně určené proměnné, jako např. maximální nájemné, které se liší mezi regiony (či geografickými zónami). Maximální nájemné uvažující průměrné či mediánové nájemné v dané lokalitě bude přirozeně vyšší v ekonomicky vyspělejších regionech s vyšší úrovní tržního nájemného než v zaostalejších regionech s nižší úrovní tržního nájemného a tudíž většina prostředků určených na příspěvek na nájemné poplyne zejména do ekonomicky vyspělejších částí země.
- Relativně **významné administrativní náklady** (přímé i nepřímé) související s výplatou příspěvku. Po určité době je nutné též přizpůsobit nastavení modelu měnícím se vstupním podmínkám (měnící se úrovní příjmů, výdajů domácností na bydlení, inflaci a dalším veličinám), provádět kontrolu a testování podmínek. Tato změna nastavení musí být relativně častá, závisí na volatilitě nájemného. V Německu např. existuje jistá nespokojenost s pomalou reakcí nastavení maximálního nájemného v příspěvku na bydlení v relaci ke změnám tržního (či lépe místně příslušného) nájemného (Oxley & Smith 1996, 143);
- Jako u některých jiných dávek, příspěvek vytváří **proti-stimulační efekt na trhu práce**, tj. demotivuje domácnosti ke zvyšování svých příjmů. S růstem příjmů výše příspěvku klesá a roste vlastní finanční participace na nákladech samotnou domácností; pokud je pokles razantní, může docházet k situaci nazývané *past chudoby*, kdy jsou lidé bez zaměstnání na tom finančně lépe díky sociálním dávkám, než pokud by přijali zaměstnání s nízkým platem;
- Jakkoliv je příspěvek levnější alternativou než výstavba či provoz sociálního regulovaného nájemního bydlení díky svému přesnému zacílení a rychlému přizpůsobení změnám v příjmech domácností, jeho upřednostnění spojené s deregulací nájemného v oblasti nájemního bydlení (zejména pak citlivého sektoru sociálního bydlení) má zpravidla za následek **urychlení procesu sociálního vyloučení** (příjmově silnější domácnosti odchází do vlastnického bydlení). Přestože se jedná spíše o sociální problém, sociální segregace má jasné ekonomické následky;
- Soukromé investice do nájemního bydlení jsou velmi nestabilní a závislé na aktuální výši úrokové míry, cen bydlení a ziskovosti alternativních investičních příležitostech se srovná-

telným rizikem. Jak bylo uvedeno, hlavními investory v zemi nejsou zpravidla institucionální investoři, kteří svou investici zpravidla považují za dlouhodobou, ale soukromé domácnosti vlastníci zpravidla jen jeden byt, který pronajímají. Tito „drobní investoři“ jsou náchylnější reagovat relativně rychle na krátkodobou změnu cen bytů způsobenou nejruznějšími šoky v krátkém období. **Příspěvek na bydlení (nájemné) se pak může stát velmi drahým nástrojem**, jak udržet pozornost soukromých investorů do nájemního bydlení;

- **Výrazné pokřivení poptávky po bydlení**, jež může mít za následek dočasné i trvalé snížení finanční dostupnosti nejvíce poptávaného bydlení. Příspěvek na bydlení je, z oprávněného důvodu dosáhnout co možná největší efektivity podpory, poskytovanou na přiměřené bydlení, kterým se nejen rozumí velikost bydlení odpovídající velikosti žádající domácnosti (pro každou velikost domácnosti existují zpravidla tarify přiměřené podlahové plochy), ale také průměrná (mediánová) výše nájemného v dané lokaci. Jinými slovy, lidé bydlet ve vyhledávaných atraktivních lokacích si musí, z logiky příspěvku, na své bydlení více připlatit, jelikož příspěvek je poskytován do určité maximální výše nájemného, zpravidla průměrného či mediánového nájemného v dané geografické zóně (například, průměrné či mediánové nájemné v Praze). Tento implicitní charakteristický rys příspěvku na jedné straně motivuje ty, kteří bydlí v nekvalitním bydlení či neatraktivních lokacích, odejít do „lepšího“ (což je, svým způsobem, žádoucí, jelikož zprostředkovaně motivuje pronajímatele v nejméně kvalitním bydlení modernizovat své bydlení a zkvalitnit okolní prostředí), avšak také ty, kteří bydlí ve velmi kvalitním bydlení odejít do „horšího“. Vzhledem k tomu, že optimalizace výběru se nachází u středně vysokých nájmu, může dojít k situaci, kdy se obě poptávky sejdou ve středně kvalitním segmentu. Je opět otázkou, za jakou dobu je nabídka schopna korigovat tento poptávkový šok „mířený do středu“.
- Dle některých odklon od sociálního bydlení k příspěvku na bydlení a soukromému sektoru **neřeší problémy rostoucího počtu bezdomovců, sociálně slabých domácností, příjmové polarizace**, tj. účinné pomoci těm, kteří akutně pomoc potřebují. „Je alarmující, jak mnoho lidí bez stálého přístřeší nepobírá příspěvek na bydlení.“ (Fitzpatrick 1998, 209).

Výhody

- Vzhledem k cílení podpory se v zásadě jedná o efektivní nástroj bytové politiky, který je, alespoň v krátkém období, pomíneme-li některé implikace plynoucí z jeho zavedení, **pro veřejné rozpočty levnější než výstavba a provoz sociálních bytů**;

- Příspěvek na bydlení může zprostředkovaně podporou poptávky **stimulovat nejen novou nabídku (záleží na její cenové elasticitě), ale též investice na renovaci, údržbu, opravy a modernizaci stávajícího bytového fondu** (zejména nejméně kvalitního bytového fondu);
- Narozdíl od administrativního přidělování sociálních bytů, často nevyhovujících danému žadateli, **neomezuje příspěvek oprávněné domácnosti možnost volby bydlení dle vlastních preferencí a tak vede k větší spokojenosti a užitku ze spotřeby bydlení**;
- **Vysoká efektivnost podpory (cílení dávky) a vysoká flexibilita výše podpory, pokud se sociální situace domácnosti změní**. Nenastává tedy případ, velmi dobře známý z českého prostředí, že by podpora byla poskytována těm, kteří žádnou nepotřebují;
- Jakkoliv vzniká jisté nebezpečí pasti chudoby, **podporuje příspěvek na bydlení flexibilitu na trhu práce více než příliš rigidní systém sociálního bydlení s nízkým nájemným**. Příspěvek je svého druhu přenosnou dávkou, uplatnitelnou v různých lokacích, umožňující rovné podmínky mezi stálými obyvateli a nově migrujícími domácnostmi. V konkrétním prostředí se zaostalým systémem regulace nájemného, kam Česká republika rozhodně patří, s velkou pravděpodobností převáží pozitivní vliv deregulace nájemného a přechodu na nový příspěvek na nájemné na trh práce před jeho negativním vlivem prostřednictvím nebezpečí vzniku pasti chudoby;
- **V komplexu bytové politiky umožňuje výraznější deregulaci nájemného a nastavení tržních vztahů na často pokřiveném trhu s nájemním bydlením**. Díky tomu pak cenové signály daleko více odrážejí skutečnou nabídku a poptávku v dané lokalitě, zmizí černý trh s regulovaným bydlením i neefektivní využívání bytového fondu (držení prázdných bytů). Uvolnění velké části nájemních bytů odchodem příjmově silnějších domácností do vlastního bydlení může následně dát spolehlivější informaci o skutečném rozsahu bytové potřeby (bytového nedostatku) v dané zemi;
- Správně konstruovaný model příspěvku **stimuluje domácnosti k vyhledávání přiměřeného bydlení** a tudíž odstraňuje, opět v ČR relativně rozšířený fenomén – tzv. nadpotřebu bydlení (máločlenné domácnosti žijící v příliš velkých bytech).

Kemeny ve své relativně známé typologii bytových systémů upozorňuje, že „ziskem řízený trh může operovat efektivně, pouze pokud jsou neziskové formy ekonomické aktivity potlačeny nebo demotivovány... Avšak vážným důsledkem vytvoření ziskem

řízeného trhu je, že se sociální problémy stanou akutnějšími. Proto je politicky vhodné a někdy sociálně nezbytné vytvořit záchrannou síť veřejného sektoru pro ty, kteří se stali obětí fungování ziskového trhu... Neoliberalismus tak ztělesňuje dvě spíše odlišné a někdy kontradiktorní tendence. Na jedné straně existuje požadavek, aby trhy byly ziskem řízené, jak nejvíc je to možné. Na straně druhé důsledkem toho je, že stát je nucen vytvářet celou sadu regulací záchranné sítě.“ (Kemeny 1995: 9). Tento paradox je nutné brát v úvahu při hodnocení příspěvku na bydlení (a upřednostnění čistě soukromých investic a svobodných tržních vztahů) před systémem sociálního bydlení.

Nejdůležitějším faktorem při hodnocení relativních výhod a nevýhod obou nástrojů je však, jak upozorňují Oxley & Smith (1996), elasticita nabídky v krátkém a dlouhém období a v různých segmentech trhu s nájemním bydlením v konkrétním ekonomickém, administrativním a sociálním prostředí. Jak známo, diskuse o tvaru nabídky v ekonomické teorii pokračuje, jakkoliv by dnes již zřejmě málokdo hájil tradiční keynesiánský model. O to více je však elasticita nabídky důležitá na trhu s typem zboží, jež nese mnohá specifika. Protože jen těžko může být nabídka zcela elastická za každých okolností (stavební uzavírka, omezená nabídka pozemků, urbanistické plánování snažící se vyrovnat s externalitami), byla by i diskuse nad relativními výhodami jednotlivých nástrojů zřejmě stejně nekonečná. Jak uvádí výše zmínění autoři: „...nové motivační prvky pro rozvoj soukromého nájemního bydlení v mnoha zemích měly zřejmě jen velmi omezený efekt na novou výstavbu nájemních bytů. Ve stejné době roste obava plynoucí z důkazu ukazujícího na nízkou kvalitu a velmi nízké životní podmínky ve starším soukromě pronajímaném bydlení.“ (Oxley & Smith 1996, 161). „Odpověď nabídky developerů na cenovou inflaci vyvolanou nepřímými fiskálními dotacemi byla slabá a je stále horší. Standardní výmlouvou je obviňovat neadekvátní nabídku pozemků, ale omezená verifikace poukazuje na to, že to není jediná příčina. Problémy s dalšími výrobními faktory ve stavebnictví, efektivitou, s jakou jsou využívány, a nízkou technologickou inovací jsou důležitými dodatečnými faktory.“ (Ball & Harloe 1998, 66-7).

Pokud je elasticita nabídky bydlení z různých důvodů nízká, pak se zcela logicky promítne příspěvek na bydlení pouze do stávajících cen, stávajícího nájemného, bez zvýšení dodatečné nabídky nájemních bytů. A děje se tomu logicky i v případě, že model příspěvku obsahuje instituty bránící přílišné inflaci, jako např. institut maximálního

nájemného či rostoucí normativní míry zatížení. Inflační tlak příspěvku je minimálně v krátkém období v zásadě nevyhnutelný.

Tuto skutečnost potvrzuje, například, reforma francouzského příspěvku na bydlení mezi roky 1992-96, během které získaly nárok na příspěvek i ty domácnosti, které jej do té doby nepobíraly. „Agregované časové řady indikují, že reforma se kryla s rychlejším růstem nájemného v bytech s nájemníky s nárokem na příspěvek na bydlení, ve srovnání s růstem nájemného v bytech s nájemníky bez nároku na příspěvek.“ (Le Blanc & Laferrère 2001). Je potřeba upozornit na to, že analýza pečlivě kontrolovala od vlivu jiných faktorů (rozdílná poloha či kvalita bytů) a byla provedena pouze u nově pronajímaných bytů. Rozdíl v růstu nájemného měl podle autorů tři hlavní příčiny:

- růst poptávky od lidí nově pobírající příspěvek (jak co se týká kvantity, tak kvality bydlení), na který nabídka nemohla v krátkém období zareagovat;
- domácnosti nově pobírající příspěvek tvoří větší část z těch, kteří uzavírají nové nájemní smlouvy, jež jsou pak z důvodu první příčiny dražší. Logika je následující: zvýšená poptávka bude tlačit nájemné vzhůru, což bude demotivovat bydlící nájemníky chráněné režimem regulace nájemného druhé generace ke stěhování. Proto domácnosti nově pobírající příspěvek budou mezi novými nájemníky více reprezentováni. Tato skutečnost přirozeně modifikuje průměrné nájemné;
- extra růst nájemného z důvodu, že pronajímatelé uplatňují rozdílnou výši nájemného podle toho, zda nájemník pobírá či nepobírá příspěvek na bydlení.

Autoři přitom první dvě příčiny považují za automatické a v krátkém období nutné a logické (což potvrzují i jiné výzkumy efektů příspěvku prováděné v USA), jež však mohou v dlouhém období zmizet z důvodu dodatečné nabídky nájemního bydlení na trhu. Zaměřují se pouze na důkaz o existenci třetí příčiny po odstranění vlivů prvních dvou, jelikož ta je zřejmým nezamýšleným důsledkem politiky zaměřené na příspěvek na bydlení. Pokud má totiž pronajímatel dostatečné informace o klientovi, který má zájem o pronájem bytu, může si vypočítat výši jeho příspěvku na bydlení. Následně pak na tomto základě může pronajímatel vybírat mezi případnými zájemci a může se objevit jistá forma smlouvání s nájemníkem, jež vede k tomu, že se zisk z příspěvku rozdělí mezi oba ve formě vyššího nájemného (Le Blanc & Laferrère 2001, 44). Výsledkem relativně složitých analýz je potvrzení této skutečnosti.

Jiným problémem je také to, že ačkoliv v dlouhém období je možná nabídka nájemního bydlení obecně elastická, nemusí tomu tak být ve všech konkrétních segmentech trhu. Nejmenší elasticitu je přitom možné očekávat právě v segmentu nájemního bydlení pro domácnosti s nízkými příjmy, kde tudíž může dodatečnými příspěvky dojít k nejvyšší inflaci nájemného.

Praktickou zkušeností z mnoha zemí je také skutečnost, že se rozvoj „dlouhodobě existujícího“ soukromého nájemního bydlení (provozovaného, například, institucionálními investory) často neobejde bez nikoliv nevýznamných veřejných dotací (např. formou v Německu či Francii populárních fiskálních nepřímých dotací prostřednictvím odpisů a výhodnějšího zdanění), jelikož výnosy z alternativních investic srovnatelného rizika jsou bez pomoci státu zpravidla v dlouhém období vyšší (Kemeny 1995 pro Německo, Le Blanc & Lafferrère 2001 pro Francii). Obdobně Thalmann (2004) hledá odpověď na otázku, proč institucionální investoři ztrácejí zájem o investice do nájemního bydlení ve Švýcarsku, zemi s asi největším podílem domácností žijících v soukromých nájemních bytech. „Provedli jsme rozhovory se manažery některých největších penzijních fondů. Mnoho z nich prodalo veškeré své investice v realitách na konci 90. let minulého století existujícím či speciálně k tomu účelu utvořeným investičním společnostem. Jakkoliv stále vlastní nemovitosti, dnes již však pouze nepřímo a vzdali se jakékoliv nové bytové výstavby. Ve stejné chvíli progresivně snižují svůj podíl v nemovitostních investicích. Když jsme se zeptali na důvod pro tak zásadní změny, zdůrazňovali nedostatečné výnosy a vysoké náklady správy. Upozorňovali na to, že hedgingové fondy nabízejí stejné riziko při vyšších výnosech.“ (16). Ani po téměř 15 letech od liberalizace nájemného ve Velké Británii se neobnovila nová soukromá nájemní bytová výstavba a i přes několik pokusů vlády motivovat institucionální investice do této oblasti v průběhu 90. let, je podíl institucionálních investorů zanedbatelný. „Analytici se shodují, že pouze rozsáhlé a dlouhodobé státní dotace umožní skutečný návrat investic do soukromého nájemního bydlení.“ (Ball & Harloe 1998, 71).

Nezájem institucionálních investorů o investice do soukromého nájemního bydlení pochopitelný v kontextu deregulace finančních trhů a globalizace investičních příležitostí (možnost snadného přesunu kapitálu do různých zemí) a téměř zanedbatelná nová výstavba soukromých nájemních bytů však v žádném případě neznamenají, že

deregulační proces v oblasti nájemního bydlení v zemích EU zůstal bez odezvy. Právě naopak, nabídka soukromých nájemních bytů se velmi významným způsobem zvýšila z transformovaných existujících vlastnických bytů, tj. od drobných investorů, domácností. Přírůstek nájemního bydlení jako reakce na deregulaci nájemného či snížení ochrany nájemníků je možné vysledovat ve Francii (Le Blanc & Lafferrère 2001), Velké Británii (Stephens 2004), Finsku (Tulla 1998, 269) a zřejmě i jiných zemích. Pro domácnosti je tato forma investice a zároveň jistého penzijního připojištění velmi lákavá a za situace výraznějšího zhodnocení cen také velmi výnosná. Díky deregulaci nájemného dnes domácnosti volí místo prodeje uvolněných domů a bytů jejich následný pronájem či případně i kupují existující domy/byty k následnému pronájmu (ve Velké Británii oblíbené *Buy-to-Let*). Podíl soukromého nájemního bydlení na celkovém bytovém fondu se tak ve všech uvedených zemích zvýšil. Investice do nové výstavby nájemního bydlení v deregulovaném prostředí se ve významnější podobě objevily pouze mimo Evropu, např. v Austrálii. I v tomto případě se však jedná o drobné, nikoliv institucionální investory.

Zájem drobných investorů o soukromý nájemní sektor má své výhody i úskalí. Drobní investoři, zejména pokud charakteristický investor vlastní pouze jeden byt k pronájmu, mohou, dle některých zkušeností, velmi rychle reagovat na cenové výkyvy v krátkém období. Pokud dojde k významnější apreciaci cen vlastnického bydlení, nebo jen jednoduše existují očekávání, že ceny nemovitostí se v budoucnu budou naopak snižovat, je možné očekávat, že drobní investoři zareagují na krátkodobou volatilitu cen mnohem operativněji nežli institucionální investoři, pro něž je výnos z pronájmu důležitější než aprece cen pronajímaných bytů, a pokud je tento výnos stabilní, pak neprodávají své portfolio pouze z důvodu krátkodobých výkyvů v cenách vlastnického bydlení. Samozřejmě, rychlá reakce drobných investorů na cenové signály má mnohá pozitiva, ale pokud by soukromé nájemní bydlení mělo skutečně představovat plnohodnotnou alternativu k sociálnímu nájemnímu či vlastnickému bydlení, pak by nájemníkům muselo nabídnout větší jistotu ohledně délky nájemního poměru. Je přirozeně možné délku nájemního poměru ukotvit legálně (například, podobně jako v Německu, prakticky znemožnit uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou a taxativně uvést pouze některé vážné důvody výpovědi), ovšem pak by mnozí drobní investoři mohli přestat mít o investici do soukromého nájemního bydlení zájem.

Skutečnosti, že institucionální investoři dnes spíše ztrácí zájem o investice do soukromého nájemního bydlení a drobní investoři se mohou ze sektoru rychle stáhnout, pokud se ceny pronajímaných bytů výraznějším způsobem zvýší v krátkém období, by však opět neměly sloužit jen jako jednoduchý argument pro to, že není potřeba nic měnit a jakákoliv změna dnešního hluboce nefunkčního systému regulace nájemného první generace by stejně přinesla jen další dysfunkce. Mnohem pečlivější diskuse by měla rozvinout, jaký typ sociálního bydlení, jaký typ příspěvku, jaký typ spolupráce se soukromým sektorem a jaký typ regulace nájemného druhé generace máme zvolit pro české prostředí. Antagonismus protipozic v oblasti, jakou je v mnoha ohledech ekonomicky i sociálně specifické bydlení, nemůže logicky přinést vůbec žádný přínos. Otázkou však je, zda-li jsme již připraveni na takovou složitou a intelektuálně náročnou diskusi, která demagogii a ideologickou mlhu nahradí pečlivě konstruovaným logickým argumentem a případně empirickým otestováním navrhovaných modelů. A zejména, zda-li jsme připraveni na to, že žádné ideální řešení sice neexistuje a že sebelepší model nemůže zcela zachytit budoucí děje, přesto by mělo být naší velkou výzvou neefektivní současnost měnit k efektivnější budoucnosti.

U nás, podobně jako v Německu, existuje například relativně velké množství bytových domů ve vlastnictví fyzických osob, tj. fakticky drobných investorů. Tito drobní investoři, kteří své domy získali buď restitucí majetku zabaveného komunistickým režimem, nebo koupí od restituentů, nejsou sice institucionálními investory, ale jejich obchodní strategie je zřejmě bližší té, kterou zastávají institucionální investoři, než té, kterou používají drobní investoři vlastníci pouze jeden či dva byty k pronájmu. Jinými slovy, jejich zájem na provozování nájemního bydlení je spíše dlouhodobý a není tolik odvislý od krátkodobých výkyvů v cenách nemovitostí. Ovšem i pro ně, přirozeně, musí být investice výnosná.

Jak je patrné ze srovnání výhod a nevýhod obou nástrojů, vedle elasticity nabídky, která je dle zatím spíše nejasných signálů v České republice vyšší než v mnohých západních zemích, resp. jistě vyšší než například ve Velké Británii (což je přirozeně velmi pozitivní), je zásadní otázkou konkrétní nastavení obou nástrojů. Jinými slovy, jaký by měl být systém sociálního bydlení, aby co možná nejvíce minimalizoval negativní aspekty nabídkově orientovaných podpor jako černý trh, neefektivní alokace bytů, plýtvání při výstavbě i správě, politické zneužití a sociální segregace? Jaký

by měl být takový systém v konkrétních českých podmínkách se specifickou tradicí a institucionálním prostředím? Podobně je nutné se ptát, jaký by měl být příspěvek na nájemné tak, aby co možná nejvíce minimalizoval negativní aspekty poptávkově orientovaných podpor jako tlak na inflaci, stigmatizace, vysoké administrativní náklady, nejistota kolem investic v soukromém sektoru a zejména aby podpora nájemníků nekončila pouze zvýšením zisku pronajímatelů? Obě otázky pak implicitně předpokládají odpověď na třetí otázku: jaký by měl být systém regulace nájemného druhé generace, aby byl sociálně spravedlivější, ekonomicky únosnější, efektivnější z hlediska výdajů veřejných rozpočtů a trhu přátelštější? Složitost odpovědi je zejména v tom, že nelze tyto otázky zodpovědět zcela izolovaně a je nutné analyzovat komplexní strukturu vztahů danou všemi třemi prvky bytové politiky dohromady. V této studii se o jisté návrhy pokusíme, což by však nemělo být považováno za poslední slovo, ale teprve za otevření plodnější diskuse o budoucnosti bytové politiky v naší zemi.

Literatura

- Ball, M., Harloe, M. 1998. Uncertainty in European housing markets in Kleinmann, M., Matznetter, W., Stephens, M. (eds), *European Integration and Housing Policy*. str. 59-76. London, New York: Royal Institution of Chartered Surveyors.
- Bégassat, L. 1997. Les aides personnelles au logement à la lumière des expériences européennes, *L'Observateur* 35: 6-58.
- Boelhouwer, P., Van der Heijden. 1997. Management of social rented housing in Western Europe, *Housing Studies* 12: 509-524.
- Cuennet, S, Favarger, P., Thalmann, P. 2002. *La politique du logement*. Lausanne: Presses polytechnique et universitaires romandes.
- Emms, P. 1990. *Social Housing: A European Dilemma?* SAUS. Bristol: University of Bristol.
- Fallis, G. 1985. *Housing Economics*. Toronto: Butterworths.
- Fitzpatrick, S. 1998. Homelessness in the European Union. in Kleinmann, M., Matznetter, W., Stephens, M. (eds), *European Integration and Housing Policy*. str. 197-214. London, New York: Royal Institution of Chartered Surveyors.
- Ghekière, L. 1996. *Les évolutions des aides à la personne en Europe*. Paris: L'Observatoire.

- Harloe, M. 1988. Housing and social change in Europe and the USA in Ball, M., Harloe, M., Martens, M. (eds) *The Changing Role of Social Rented Housing*. str. 41 – 86. London: Routledge.
- Hegedüs, J., Mark, K., Struyk, R., Tosics, I. 1993. Local options for the transformation of the public rental sector: empirical results from two cities in Hungary, *Cities* 1993: 257-272.
- Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln*. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen. Berlin 2002.
- Hubert, F. 1998. Private rented housing in Germany, *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment* 13: 205-232.
- Kemeny, J. 1995. *From Public Housing to the Social Market*. London, New York: Routledge.
- Kullberg, J. 1997. From waiting lists to adverts: the allocation of social rented dwellings in the Netherlands, *Housing Studies* 12: 393-404.
- Laferrère, A., Le Blanc, D. 2004. How do housing allowances affect rents? An empirical analysis of the French case, *Journal of Housing Economics* 13: 36-67.
- Lind, H. 2001. Rent Regulation: A Conceptual and Comparative Analysis. *European Journal of Housing Policy* 1: 41-57.
- Lux, M. 2002. (ed.) *Bydlení – věc veřejná*. Sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie. Praha: Sociologické nakladatelství.
- Lux, M. 2002. *Mikroekonomie bydlení*. Praha: Vysoká škola ekonomická.
- Lux, M. 2002a. *Finanční dostupnost bydlení v ČR a zemích EU*. Studie Národohospodářského ústavu Josefa Hlávky 10/2002. Praha: Národohospodářský ústav Josefa Hlávky.
- Lux, M. Burdová, P. 2000. *Výdaje na bydlení, sociální bydlení a napětí na trhu s bydlením*. Studie Národohospodářského ústavu Josefa Hlávky 2/2000. Praha: Národohospodářský ústav Josefa Hlávky.
- MacLennan, D. 1982. *Housing Economics*. London, New York: Longman.
- MacLennan, D., More, A. 1997. The future of social housing: key economic questions, *Housing Studies* 12: 531-548.
- Ministerie van Volkshuisvesting 1998. *Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer*. Haag: Ministerie VROM.
- Oxley, M., Smith, J. 1996. *Housing Policy and Rented Housing in Europe*. London: E & FN SPON.
- Priemus, H. 1999. *Scenarios for the Future of Netherlands Housing Corporations: towards a Revolution in Social Housing?* Referát na konferenci ENHR 1999. Budapest: Metropolitan Research Institute.
- Salet, W.G.M. 1999. Regime shifts in Dutch housing policy, *Housing Studies* 14: 547-557.
- Schips, B., Mueller, E. 1993. *Mietzinsniveau bei Marktmieten*. Arbeitsbericht Wohnungswesen. Heft 29. Bern: Bundesamt fuer Wohnungswesen.
- Smith, J., Oxley, M. 1997. Housing investment and social housing: European comparison, *Housing Studies* 12: 498-508.
- Sociální bydlení v Holandsku v kostce*. 1999. Praha: Hilversum.
- Stephens, M. 2004. *Evaluating Finance and Affordability in English Housing Policy 1975-2000*. Referát na konferenci ENHR 2004. Cambridge: University of Cambridge.
- Sunega, P. 2001. *Adresný příspěvek na nájemné v prostredí ČR: komparace vybraných modelů*. Sociologické texty 3/2001. Praha: Sociologický ústav AV ČR.
- Thalmann, P. 2004. *How Can We Explain the Gradual Withdrawal of Housing Investors?* Referát na konferenci ENHR 2004. Cambridge: University of Cambridge.
- Tosics, I., Hegedüs, J. 1998. Rent reform – issues for the countries of Eastern Europe and the Newly Independent States, *Housing Studies* 13: 657-678.
- Tulla, S. 1998. The Nordic countries in Kleinmann, M., Matznetter, W., Stephens, M. (eds), *European Integration and Housing Policy*. str. 259-274. London, New York: Royal Institution of Chartered Surveyors.
- UN ECE 2003. *Social Housing in the UNECE Region*. Discussion Paper. Geneva: UNECE.
- Valentová, B. Kohout, J. 1997. *Cesta do EU – bydlení a bytová politika v EU*. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj.
- Van Kempen, R., Priemus, H. 1999. *Revolution in social housing in the Netherlands*. Referát na konferenci ENHR/CECODHAS. Nunspeet: Delft University of Technology.
- Werczberger, E. 1997. Home ownership and rent control in Switzerland, *Housing Studies* 12: 337-353.
- Wohngeld- und Mietenbericht 1999, 2000*. Berlin: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen.
- Wohngeld- und Mietenbericht 2002*. Deutscher Bundestag. Berlin 2003.
- Wohngeld: Ratschläge und Hinweise*. 1999. Bonn: Presse- und Informationsamt der Bundesregierung, 43. Auflage.