



2022

REFORMA VE STAVEBNICTVÍ

MARTIN BICAŇ



VÝZKUMNÁ ZPRÁVA
KONGRESU

REFORMA VE STAVEBNICTVÍ

AUTOR: MARTIN BICAN

1. ÚVOD – O ČEM TATO VZK JE

Tato výzkumná zpráva si bere za cíl shrnout čtenáři základní problematiku týkající se stavebnictví, soukromého bydlení, státem podporovaných programů asistence bydlení apod. v kontextu nedávné covidové vlny a krize rozvinuté v souvislosti s válkou na Ukrajině. Samotná tematika je velmi rozsáhlá, a proto tato práce nemá ambici obsáhnout veškerá témata. Vybírá si nejdůležitější aspekty nutné pro pochopení současné (krizové) situace a nabízí přehled (vybraných) současných politik. Bohužel na některých místech (zvláště těch věnujících se např. hypotékám a vládním programům) se není možné vyhnout určité techničtější náročnosti, a proto vřele doporučuji věnovat pozornost i rozšiřujícím poznámkám pod čarou pro lepší pochopení některých pasáží a dalších souvislostí, na které bohužel nezbylo místo.

2. KRÁTKÝ HISTORICKÝ EXKURZ

Pro účely tohoto textu se budeme zabývat hlavně historií federálních programů na podporu bydlení v USA až od roku 1930. Pro dřívější období málokdy existují relevantní data a vliv na současné programy a současnou problematiku je velmi omezený.

Tento historický exkurz má za cíl seznámit kongresmany s historickým vývojem programů a politik. Jeho účelem je dokreslit současnou situaci a objasnit, co vedlo k formaci mnoha programů a jak na ně bylo v minulosti nahlíženo. Celá tato kapitola je tedy dokreslením situace a není nutné si memorovat všechny skutečnosti v ní uvedené.

2.1 OBDOBÍ 30. – 40. LÉTA 20. STOLETÍ

Období Velké krize na počátku 30. let je zásadní pro vývoj trhu bydlení. Je to právě v této době, kdy vznikají první federální programy na podporu trhu s hypotékami. Nutno podotknout, že typická hypotéka 30. let se značně liší od typické hypotéky 21. století. V tomto období byla běžným úvěrem tzv. balonová hypotéka (*balloon mortgage*). Ta zpravidla financovala 40-50 % celkové dlužné částky a byla vypisována pouze na 3-5 let a na jejím konci bylo nutné splatit zbytek jistiny (vypůjčené částky) – od toho balonová hypotéka. To byla často značná suma peněz, a proto se financovala zpravidla další hypotékou (která splatila předchozí dluh; opět jste tedy 5 let spláceli novou menší dlužnou částku) – tzv. se refinancovala. Tento business model byl vystaven značnému stresu v obdobích vysoké nezaměstnanosti (až 23,6 %) a celkového ekonomického poklesu (odhaduje se, že zhruba 20-25 % veškerých hypoték bylo ve zpoždění nebo bankrotu)¹.

¹ V následující kapitole je uvedeno poměrně dost jmen různých agentur, které se starají o federální programy a politiky. Jejich jména jsou uvedena jen pro doplnění a popřípadě pro lepší dohledávání dalších zdrojů. Jména všech těchto institucí a zařazení jména k její funkci není nezbytně nutné k dobrému pochopení problematiky.

Vláda proto reagovala skrze *Housing Act of 1934*. Cílem bylo posílit důvěru věřitelů v trh a tím podporovat novou výstavbu. Skrze novou výstavbu měla být vytvořeny nová pracovní místa pro dělníky (dvě mouchy jednou ranou). Dále vznikla *Federal Housing Administration (FHA)*, která se stará (dodnes) o pojištění nově vznikajících hypoték (v případě že dlužník nesplácí dlužnou částku, tak FHA vyplatí věřitele). Financována byla hlavně z poplatků od dlužníků a díky zisku z vlastních kapitálových rezerv². I díky rozvinutí těchto nových politik (a činnosti *Home Owners Loan Corporation – HOLC*) se postupně prosazuje moderní forma hypotéky tj. 20–30letá hypotéka s fixní úrokovou sazbou s průběžnou amortizací (umořováním). U této hypotéky chybí „balon“ (velký zbytek z jistiny), který před sebou jinak dlužník tlačí u balonové hypotéky a který musí splatit (nebo refinancovat) na konci splátkového období.

V tuto dobu také vzniká *Federal National Mortgage Association* (známější jako *Fannie Mae*). Tato instituce operuje (společně s *Freddie Mac* a *Ginnie Mae*) na tzv. sekundárním trhu s hypotékami. To znamená, že Fannie nebo Freddie odkupují hypotéky od lokálních bank. (Lokální) banky půjčují peníze v hypotéce svým (lokálním) zákazníkům. Přeprodejem hypotéky dále větším institucím (Freddie a Fannie) se lokálním bankám uvolní peníze (které nejsou už vázané v 30leté hypotéce) a lokální banka může půjčovat dále novým (lokálním) věřitelům. Fannie a Freddie tak na sebe převedou rizika vyplývající z hypoték a díky velikosti trhu, na kterém operují, dokážou lépe rizika zvládat (diverzifikovat). V 70. letech 20. století pak začaly Fannie a Freddie prodávat (velkým investorům^{II}) tzv. *Mortgage Backed Securities (MBS)*, tedy finanční produkty fungující podobně jako dluhopis s nemovitostí jako krytím (kolaterálem)³.

Další vzniklou institucí byla *Federal Home Loan Bank system (FHLBs)*, která členským institucím (bankám, družstvům apod.) pomáhala s financováním a překlenutím ekonomických problémů. V současnosti má tato instituce 11 lokálních^{III} „poboček“ a členské instituce (banky a ostatní instituce prodávající hypotéky) získávají výhody vyplývající z členství (podporu při financování apod.)⁴.

Kolem roku 1937 se také objevuje první vládní program pro podporu nájemního bydlení – zvláště pro nízkopříjmové rodiny. Po prvotních neshodách mezi federální vládou, některými státy a lokálními správami byl přijat systém *Public Housing Authorities (PHAs)*, které byly ustaveny v jednotlivých státech. Tyto instituce poté mohli dostávat od federální vlády fondy určené pro výstavbu a údržbu bytových jednotek pro nízkopříjmové rodiny. I po druhé světové válce byl v USA stále vážný problém s nedostatkem bydlení pro nízkopříjmové rodiny a v některých městech začaly vznikat slumy a dočasná přístřeší. Dostupné bydlení bylo jedním z hlavních bodů prezidentské kampaně roku 1948 a po vítězství Harryho S. Trumana byly rozšířeny vládní programy (jako např.: FHA). Byly znovuoživeny programy pro výstavbu veřejného bydlení a zavedeny nové programy v rámci Ministerstva zemědělství (*Department of Agriculture*) pro podporu výstavby v rurálních oblastech⁵.

V neposlední řadě je také nutno zmínit, že od roku 1944 federální vláda prostřednictvím Ministerstva pro veterány (*Department of Veterans Affairs*) poskytuje pojištění hypoték, které je dělá dostupnější. Tyto nízkonákladové dlouhodobé hypotéky pomáhají válečným veteránům po návratu do vlasti s pořízením vlastního bydlení.

2.2 OBDOBÍ 50. – 60. LET 20. STOLETÍ

Díky programům pro nízkopříjmové obyvatelstvo se v 50. letech postupně začal vynořovat nový problém. Vrstva obyvatelstva s těsně vyšším než nízkým příjmem se ocitla přesně mezi

II Nadnárodní banky, penzijní fondy, pojišťovny, hedgeové fondy, vlády...

III Dříve 12, až do sloučení poboček v Seattlu a Des Moines v roce 2015.

státem sponzorovanými programy a soukromými poskytovateli hypoték. Federální vláda neměla v úmyslu aktivovat nový finančně nákladný program. Proto se ke konci dekády vytvořil program, který měl do výstavby zapojit i soukromé (neziskové) subjekty. Ty by zaplnili díru na trhu v podobě nájemního bydlení pro (nižší) střední vrstvu obyvatelstva.

The Housing Act of 1959 a *The Housing Act of 1961* se nejprve zaměřili na obyvatele starší 62 let a později i na nízko a středně příjmové domácnosti se státem sponzorovaným programem nízko úrokových půjček (a pojištění) pro **developery**(!) domů pro více rodin. Nízké úroky měli zajistit dostupnost a nízké nájemné v nově vznikajících bytových jednotkách. Později byl program rozšířen i na státní a soukromé ziskové subjekty. *The Housing and Urban Development Act of 1965* rozšířil programy i na přímou podporu rodin u plateb nájemného (program zastroval cenu, kterou si může developer účtovat na 20 % příjmu nájemníka – rozdíl mezi těmito 20 % a tržní cenou vláda dorovnala).

Dále v roce 1968 byly navrženy další programy, které měly pomoci udržet úroky z hypoték pro investory do dostupného bydlení pod 1 % úrokových sazeb. V rámci několika dalších let byly zprovozněny i programy pro samotné rodiny (ne jen developery), které mohly také získat výhodnou hypotéku. Tyto pobídky soukromým investorům pomohly k výstavbě více než 700 tis nových bytových jednotek. Výstavba veřejného bydlení přidala více než 1 milion za stejné období a byla tedy největším tehdejším pobídkovým programem⁶.

V roce 1968 Kongres přijal *The Civil Housing Act of 1968* (který rozšiřoval slavnější L. B. Johnsonův *Civil Rights Act of 1964*) a tento zákon se později ujal jako *Fair Housing Act*. 60. léta provázela USA velkým přerodem v oblasti lidských práv a ukončení segregace a v podobném duchu se nesl i tento zákon, který zakazoval diskriminaci při prodeji, pronájmu nebo financování bydlení na základě rasy, barvy pleti, náboženství, národnosti, pohlaví, rodinného statutu či handicapu^{IV}. Problém segregace a rasismu byl v USA rozšířený nejen v soukromé sféře, ale i mnoho federálních programů neproporčně zvýhodňovalo bělošské obyvatelstvo na úkor lidí jiné barvy pleti (nechvalně proslulá byla takzvaná politika *redliningu*, kdy červené čáry označující části měst vhodné a nevhodné pro státní podporu bydlení oddělovaly od sebe černošské a bělošské čtvrti)⁷. Cílem tohoto zákona bylo nejen zamezit diskriminaci, ale také podporovat takové politiky, které měly vliv na odstranění segregace a diskriminace. Tento cíl byl často předmětem sporů a až poměrně nedávné zásahy Obamovy administrativy a Nejvyššího soudu USA upřesnily a sladily napříč státy metriku, jakou se posuzují případy politik, které neproporčně zasahují do práv menšin^{V8}.

2.3 OBDOBÍ 70. – 90. LÉTA 20. STOLETÍ

V 70. letech přišel obrat ve strategii, kterou se ubírali federální programy. Do 70. let byla většina programů zaměřena na nabídkovou stranu trhu s bydlením (financování nové výstavby, pojištění hypoték apod.). Tyto programy ale byly často terčem tvrdé kritiky. Vycítána jim byla jejich neefektivita, náročnost, často špatná kvalita bydlení, nebo dokonce výstavba bytů, které stejně nesloužili nejchudším Američanům, protože si je nemohli dovolit, ačkoliv měli právě oni být hlavními beneficienty. Nixon dokonce uvalil moratoria na nové financování stávajících programů, ale po sérii žalob (a po představení nové legislativy) se alespoň částečně programy obnovily.

IV Poslední jmenované kategorie byly do tohoto zákona přidány v roce 1988 novelou the Fair Housing Amendments Act of 1988.

V Světlo do případu vnesl rozsudek Nejvyššího soudu z roku 2015, který ustanovil proporční test, který mají používat soudy a HUD při posuzování dopadů na chráněné skupiny.

Nové programy prosazované R. M. Nixonem mířily spíše na poptávkovou stranu trhu, tedy na tzv. *Rental Assistance* (podporu nájemníků). Výhodou bylo, že na tuto podporu dosáhly některé už vystavěné domy (pokud byly v patřičném stavu). Nájemník, který spadal do nízkopříjmové skupiny obyvatel (rodinný příjem nepřesahoval 80 % mediánu lokálních mezd), platil jen určitou část nájmu, kterou si mohl dovolit (do 30 % svých měsíčních příjmů). Zbytek proplácela federální vláda skrze PHAs (zmněny výše). V průběhu 80. let byly tyto programy poupraveny skrze *The Housing and Urban-Rural Recovery Act of 1983*. Mimo jiné byla omezena možnost financovat nové výstavby na úkor (efektivnějšího) programu pomoci s nájemním bydlením v již vzniklé zástavbě.

S příchodem R. W. Reagana do Bílého domu se změnil přístup k sociální politice. Vrcholil závod se SSSR ve zbrojení a zároveň se zvýšením výdajů na obranu se snižovalo daňové zatížení. Mnoho programů tak jednoduše nemělo prostředky na další financování. Mezi lety 1982 až 1988 se snížil objem dostupného bydlení v USA. S vyklizeným polem od federální vlády se začínají lokální instituce a neziskové i ziskové soukromé subjekty stávat více aktivní v sociální politice podpory bydlení. I na federální úrovni se začíná prosazovat koordinace s jednotlivými státy a lokálními institucemi (ty často mohly reagovat na místní podmínky lépe a efektivněji než federální vláda). Místo mnoha předchozích federálních programů se zavádí tzv. blokové granty a slevy na dani (pozor neplést s daňovými odpisy⁹). Ty stanovují pouze rámcové cíle, ale konkrétní projekty jsou na posouzení lokálních institucí. Státy si mohly samy stanovit, jaké projekty budou podporovat (např. které komunity podpoří prioritně apod., přednost ale stále měly projekty pro nízkopříjmové obyvatele).

Program těchto slev na dani vešel ve známost jako *Low Income Housing Tax Credit (LIHTC)*. Už v počátcích si získal mnoho svých příznivců a byl proto několikrát rozšířen. Celý proces získávání prostředků a realizace skrze LIHTC bude dále rozveden ve 3. kapitole.

Hodí se ale poznamenat, že se v posledních letech v USA po období krize roku 2008 začaly objevovat firmy skupující od původních majitelů práva na nemovitosti financované prostřednictvím tohoto programu. Je totiž právně sporné, zda po vypršení doby, na kterou velcí investoři (např. Blackstone, AIG) uzavírali smlouvy s lokálními charitami, mají na danou budovu práva právě tito investoři, nebo zda mohou za podtržní cenu přednostně zpátky získat práva místní charity. Noví investoři často vidí v těchto programech po 20 letech snadnou příležitost koupit poměrně levně budovy k pronajímání a po vypršení lhůt a vyčerpání daňových odpisů jim často nic nebrání v předělání těchto objektů na ziskové nájemní bydlení, které si často současní nízkopříjmoví nájemníci nebudou moci dovolit. Tomuto legislativnímu vakuu bohužel nepomáhají ani soudní spory, které často místní charity prohrají proti dobře připravené nadnárodní korporaci.¹⁰

V 90. letech Kongres schválil další flexibilní blokový grant skrze *The National Affordable Housing Act of 1990*. Tyto nové granty byly postaveny na modelu *the Community Development Block Grant (CDBG)* z roku 1974 (ten měl za cíl podporovat i revitalizaci předměstí, financování infrastruktury pro vodárenství a kanalizace apod.). Nové granty byly velmi otevřené pro implementaci místních politik pro podporu bydlení nízkopříjmových domácností (pod 80 % mediánu místních mezd). Místní autority mohly prostředky používat jak pro asistenci s nájemním bydlením, tak pro podporu vlastního bydlení.

Navzdory novým programům bylo jasné, že se podpora bydlení v 80. letech zanedbala. Clintonova vláda začala prosazovat novou *welfare reform*. Ta měla za cíl snížit počet lidí závislých na státní pomoci a tím jim dopomoci postavit se na vlastní nohy. *The Quality Housing and Work Responsibility Act of 1998* se zaměřil na deregulaci PHA a snahu zefektivnit lokální podporu dostupného bydlení. Přidal větší flexibilitu a zaměřil se i na podporu komunit se smíšeným příjmem (jsou zde nízko, středně i vysokopříjmové domácnosti) s cílem snížit zastou-

pení chudých domácností ve veřejném bydlení. Dále pomohl sjednotit programy pod jednu střechu (*Section 8 Voucher*).

Jako poslednímu tématu se v této podkapitole budeme věnovat bankovní krizi z konce 80. let. Mnoho Američanů získávalo peníze na financování bydlení skrze takzvané Savings & Loans (S & Ls)^{VI}. Jednalo se zpravidla o lokální finanční instituce, které střadatelům vyplácely úroky. Zisk zpravidla získávaly z financování místních hypoték (z rozdílu mezi úrokem pro střadatele a dlužníky). Tvrdý pád přišel v 90. letech, kdy zhruba třetina z více než 3000 těchto institucí musela zavřít. Na vině tehdy byla vysoká míra deregulace, která byla schválena na počátku 80. let. Po rozvolnění pravidel byly prostřednictvím S & Ls financovány riskantní transakce a v některých případech šlo přímo o podvody. Deregulace měla zabránit ztrátě profitability těchto institucí – s myšlenkou, že deregulované S & Ls budou lépe čelit vysoké inflaci a velké konkurenci na rapidně rostoucím finančním trhu, což se ale nestalo¹¹. Jednalo se o první velkou bankovní krizi od 30. let 20. století. Následky krize byly různě intenzivní v závislosti na lokalitě, kdy nejhůře postižen byl Texas. Během krize byli poškozeni jak klienti postižených S & Ls, tak daňoví poplatníci, kteří museli velkou část ztracených miliard sanovat (prostřednictvím federálního pojištění vkladů).

2.4 POČÁTEK 21. STOLETÍ AŽ SOUČASNOST

Od 90. let a od autorizace nových programů Clintonovou administrativou počet bytových jednotek určených pro nízkopříjmové obyvatele klesá. Mohou za to mimo jiné i administrativní změny a deregulace PHA. V rámci zákona *the Consolidated and Further Continuing Appropriations Act of 2012* byl autorizován program *the Rental Assistance Demonstration*. Developerům bylo umožněno přejít z programů veřejného bydlení do programu *rental assistance voucherů* (vlastníci tedy mohou účtovat nájemníkům zpravidla vyšší nájemné). Dalším problémem je i odstranění povinnosti pro PHAs budovat systémem jeden za jeden v případě demolice či zrušení veřejného bydlení. Celkově od doby Reaganovy administrativy značně poklesla nová výstavba bytových jednotek pro veřejné bydlení. Tento deficit se začíná projevovat dnes silněji i kvůli celkově zpomalujícímu trhu bydlení a celkovému nedostatku jakýchkoli bytových jednotek v posledních letech^{VII¹²}.

Celkovou situaci na trhu s bydlením zkomplikovala i globální ekonomická krize z roku 2008. Na jejím počátku stál propad na trhu s bydlením a značná deregulace finančního sektoru. Od konce 90. let v USA rostl sektor tzv. subprime hypoték. To jsou hypotéky, u nichž nemusí žadatelé splňovat běžná kritéria (kreditové skóre, poměr příjmu k výši hypoték atd.)¹³. Často tyto hypotéky nebyly nabízeny v režimu fixní výše úroků (jako je běžné), ale v režimu s pohyblivou úrokovou sazbou (ta byla ze začátku nižší aby nalákala nové zájemce, ale po pár letech se často zvedala nad běžnou sazbu)¹⁴.

Subprime hypotéky byly skrze Fannie Mae a Freddie Mac zabaleny do balíčků (MBS, mortgage backed securities, čili cenné papíry kryté hypotékou) a prodávány dál investorům. Subprime hypotéky, které byly takto zabaleny i s jinými hypotékami, se pak jevily jako nízkoriziková aktiva (se známkou AAA, jako US Treasuries). Problém ale nastal v roce 2007, kdy mnoho dlužníků přestávalo splácet svou hypotéku. Výše zadlužení domácností byla až příliš vysoká a mnoho dlužníků nebylo schopných nadále splácet své bydlení^{VIII}. Krach jednoho z věřitelů zpravidla ne-

VI Na počátku 80. bylo zhruba 45% hypoték na rezidenční bydlení financováno skrze S & Ls. V 90. letech už to bylo pouze 27%. Viz: KENTON, Will. Savings and Loan (S & L) Crisis. <https://www.investopedia.com/> [online]. Investopedia, 2021, 27. 8. 2021 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/terms/s/sl-crisis.asp>

VII Nabídka na trhu s nemovitostmi je na velmi nízké úrovni po roce 2008 a následném krachu. Některé odhady mluví až o deficitu 3,8 milionu bytových jednotek, které by byly třeba k ukončení současné nabídkové krize.

VIII Shrnutí prostřednictvím příběhu jedné rodiny a jednoho domu v Atlantě v době finanční krize je popsán zde: VAN-

znamenal pro banky problém, pokud dlužník nesplácel, tak se dům s hypotékou pouze prodal dál (a často za vyšší cenu, protože trh s nemovitostmi rostl). V roce 2007 se do problémů dostalo mnoho věřitelů, a proto bylo potřeba naráz prodat velké množství domů malému množství nových zájemců (mnoho lidí už hypotéku tou dobou mělo a noví bonitní klienti byli výjimeční).

Celkový pokles cen nemovitostí se poté promítnul skrze MBS (které odvozovali svou cenu od podkladového aktiva, tedy domu) do finančního sektoru. Problém nepředstavovaly jen samotné MBS (na trhu jich je dnes za 11 bil. USD (!)¹⁵), ale také nové finanční deriváty CDS (*Credit Default Swap*) – pojištění pro investory, pokud by dlužníci v MBS nesplátili svou hypotéku. Tyto finanční instrumenty v roce 2008 ztratily svou hodnotu a banky jako Bear Stearns a Lehman Brothers a pojišťovny typu AIG se ocitly v platební neschopnosti. Kongres na návrh ministra financí H. Paulsona schválil program TARP (*Troubled Asset Relief Program*) o objemu 700 mld. USD¹⁶. Peníze z tohoto fondu se použily na sanaci velkých institucí typu bank a pojišťoven, aby nedošlo k totálnímu zhroucení trhu. FED (centrální banka USA) v následujících letech odkoupila MBS v hodnotě 1,25 bil. USD (!) a tím efektivně odčerpala tato problémová aktiva z trhu a dala bankám výměnou peníze (podobný program FED zavedl i v roce 2020 na podporu ekonomiky¹⁷)¹⁸. Tento vývoj odstartoval masivní pokles na trhu akcií a následovala recese (která zvýšila nezaměstnanost na 10% v roce 2009¹⁹). Celá událost byla popisována jako největší krize od 30. let a ačkoli se USA vrátily zpět na úroveň HDP (a akciového trhu) z předkrizových let už kolem roku 2010, tato krize působila globálně a odstartovala krizi Eurozóny, která vedla k dluhové krizi Řecka, Portugalska a Irska²⁰.

3. SOUČASNÉ POLITIKY V OBLASTI BYDLENÍ

Současnou podporu na trhu s bydlením směřující od federální vlády lze rozdělit do tří kategorií. Podpora s nájemním bydlením, programy směřující jednotlivým státům a podpora financování vlastního bydlení na trhu hypoték. Toto dělení na tři větve by nemělo být vnímáno jako dělení na tři nezávislé a neprovázané jednotky. Často mnoho státních programů pomáhá jak s nájemním bydlením, tak s podporou vlastnického bydlení. Může se navíc stát, že některá bytová jednotka bude vystavěna s podporou státního programu, investor dále využije daňových odpisů úroků z hypotéky a nájemníci využijí podporu nájemního bydlení. Čili veškeré tři kategorie programů se sejdou pod jednou střešou.

Následující podkapitoly popisují programy, které má federální vláda k dispozici. Výčet programů by měl sloužit kongresmanům jako zásobník programů, do kterých v následné legislativě mohou alokovat zdroje, nebo u nich mohou měnit různá specifika. Jejich memorování bude spíše na škodu a celý text slouží jako přehled, který může kongresman využívat ad hoc i při jednání.

3.1 PODPORA NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

Podpora nájemního bydlení je určena na podporu nízkopříjmových nájemníků (s příjmem nižším než 80 % místního mediánu mezd). Největším programem je tzv. Sekce 8 (*Section 8 Vouchers*). Tento program je spravován lokálními PHAs, které přerozdělují federální peníze. Peníze z tohoto programu jsou vázány jak přímo na nízkopříjmové rodiny, tak přímo na nemovitosti (které byly postaveny se záměrem ubytovávat nízkopříjmové domácnosti). Pokud jsou prostředky vázané na nízkopříjmovou rodinu, tak ta si může sama vybrat byt podle jejího uvážení

DEVELDE, Mark, Joe RENNISON, Christopher CAMPBELL, Steven BERNARD a Claire MANIBOG. The story of a house: how private equity swooped in after the subprime crisis. <https://www.ft.com/> [online]. Financial Times, 2018, 5. 9. 2018 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://ig.ft.com/story-of-a-house/>

(tento byt musí splňovat určité kvalitativní normy a vlastník musí být ochoten být součástí programu). PHA poté proplácí náklady na bydlení, které přesáhnou 30 % příjmu rodiny, až do výše férového místního nájmu (ten stanoví HUD¹⁸). Na tento program nevzniká nárok automaticky, tj. rodiny, které chtějí být součástí tohoto programu, musí žádat své lokální PHA (čekací lhůty jsou zpravidla v řádu měsíců, ale někdy i let). Tento program po jeho přiřknutí rodině je přenosný i napříč státy, takže i v případě přestěhování může rodina využívat tento program (pokud nadále splňuje předpoklady programu). Největší část peněz (až 75 %) je vyčleněna extrémně nízkopříjmovým rodinám (do 30 % mediánu místních mezd). V rámci Sekce 8 existují i zpravidla starší programy, které se vymykají zmíněné charakteristice (podpora při koupi prvního bydlení, podpora po zrušení starších programů apod.). V současné době kongres financuje zhruba 2 miliony všech voucherů v rámci Sekce 8²¹.

Jak již bylo zmíněno výše, dalším programem je Sekce 8 vázaná na bytové jednotky (nikoli na rodiny). Tyto programy jsou určeny vlastníkům, kteří mají smlouvu s HUD a souhlasí s ubytováním nízkopříjmovým nájemníkům. Nájemník opět platí až do výše 30 % svých příjmů a HUD proplácí vlastníkovému nájemnému do výše férového místního nájemného (opět určené pomocí HUD). U tohoto programu je opět kladen důraz na kapacitu pro extrémně nízkopříjmové nájemníky (do 30 % mediánu místních mezd), tato kapacita musí být alespoň 40 % z veškerých bytů poskytovaných v rámci tohoto programu. Od poloviny 80. let nebyla uzavřena žádná nová smlouva, tedy veškeré z 1 milionů současně schválených voucherů jsou pouze obnovovány. Ne všichni vlastníci ale smlouvu obnovují, a proto došlo k poklesu na současnou úroveň. Pokud vlastníci neobnoví smlouvu, zpravidla se přejde na asistenci dle Sekce 8 popsané o odstavci výše²².

Posledním velkým tématem budou programy veřejného bydlení. Veřejné bydlení je vlastněno místními (státními) PHA a celý program je do značné míry podobný programu Sekce 8. S tím rozdílem, že bytové jednotky veřejného bydlení jsou ve vlastnictví státu (prostřednictvím PHA). Opět platí, že je tento program určen nízkopříjmovým nájemníkům a extrémně nízkopříjmovým nájemníkům je vyhrazeno minimálně 40 % bytových jednotek. Nájemníci stejně jako v Sekci 8 platí 30 % svých příjmů a zbytek nákladů pokrývá stát (náklady zahrnují opravy, údržbu a modernizaci stávajících jednotek plus další operační výdaje). Od konce 90. let bylo zakázáno PHA zvyšovat počet bytových jednotek veřejného bydlení nad počet, kterým tehdy disponovaly. Navíc nemusí už ani PHA nahrazovat zbourané bytové jednotky. Mnoho programů veřejného bydlení navíc bylo předěláno na programy Sekce 8, tedy na soukromé bydlení. Tato politika nevyhnutelně vedla k celkovému propadu počtu bytových jednotek spravovaných v rámci veřejného bydlení²³.

Mimo tuto trojici programů jsou dále aktivní programy pro podporu seniorů, lidí s tělesnou či mentální indispozicí a programy na podporu venkova²⁴.

3.2 PODPORA STÁTŮM

Prvním programem, kterým proudí peníze od federální vlády směrem ke státům, je již dříve zmiňovaný *Low Income Housing Tax Credit* (LIHTC). Tento program, spravovaný *Internal Revenue Service* (IRA), alokuje prostředky federální vlády státním institucím (*housing finance agencies* - HFA) na základě počtu obyvatel daného státu. Samotný program funguje tak, že developer získá slevu na dani na následujících 10 let a tuto slevu pak může dále prodat případnému investorovi. Sleva na dani se liší od odpisů tím, že se přímo odečítá od daně. Odpisy snižují pouze zdanitelný základ (sleva na dani ve stejné nominální výši je zpravidla výhodnější než odpis ve stejné výši). Developer může peníze z tohoto grantu získat na novou výstavbu

či renovaci. Musí ale opět splnit určitá kritéria, aby objekt sloužil nízkopříjmovým obyvatelům. Celkem má na výběr ze tří kritérií: 1) alespoň 20 % bytových jednotek musí být pronajato lidem s příjmem nižším než 50 % mediánu místních mezd; 2) alespoň 40 % bytových jednotek musí být pronajato lidem s příjmem nižší než 60 % mediánu místních mezd; 3) přístup přes průměr příjmů, kdy ve 40 % bytových jednotek musí bydlet domácnosti, které dohromady mají průměrný příjem nižší než 60 % mediánu místních mezd. Poslední z těchto kritérií umožňuje lepší integraci rodin s rozdílným příjmem pod jednou střechou (myšlenka je, že nevznikají segregované oblasti na základě příjmu). Program vyžaduje, aby po dobu 15 let byl v jednotkách určených pro nízkopříjmové nájemníky účtován nájem nižší než 30 % z 50 % mediánu místních mezd pro programy dle 1) kritéria a nižší než 30 % ze 60 % mediánu místních mezd pro programy dle kritéria 2) a 3). Odhadovalo se, že za období FY 2018-22 bude tento program stát 9 mld. dolarů.

Druhým programem v této kategorii je tzv. *Community Development Block Grant* (CDBG). Účelem programu je zlepšení místních komunit a rozvoj měst skrze zlepšování městského prostředí, budování důstojného bydlení a podpora nových ekonomických příležitostí pro středně a nízkopříjmové obyvatele. Prostředky z tohoto grantu mohou být použity na různé projekty, ale alespoň 70 % musí směřovat na podporu nízko a středně příjmových obyvatel. Mezi podporované projekty může zahrnout akvizici a opravu nemovitostí pro veřejnou potřebu nebo i zachování dalším generacím (historické účely). Dále také služby typu prevence kriminality, zařízení pro prevenci užívání drog, ale i podpora dětí, vzdělávání a rekreace. Ve fiskálním roce 2018 měl tento program schválené prostředky ve výši 3,3 mld. dolarů.

HOME Block Grants je spravován HUDem a má za cíl rozšířit nabídku důstojného, bezpečného a dostupného bydlení. Prostředky jsou děleny mezi státy a „speciální jurisdikce“ (ty musí splňovat limit na počet obyvatel atp.) v poměru 40 % na 60 %. Finance mohou být použity na opravu a vylepšení bytu užívaného majitelem, podpora novým majitelům bydlení, výstavbu a opravu nájemního bydlení, podporu nájemního bydlení. Veškeré prostředky musí být použity na podporu nízkopříjmových obyvatel (s příjmy do 80 % mediánu místních mezd) a navíc 90 % prostředků musí směřovat na podporu rodin s nižším příjmem než 60 % mediánu místních mezd. Ve fiskálním roce 2018 bylo tomuto programu přiděleno 1,3 mld. dolarů.

Mezi další programy patří programy pro podporu lidí bez domova, podpora lidí s onemocněním AIDS, programy na podporu indiánů, *Mortgage Revenue Bonds* (MRB) a *Housing Trust Fund* (HTF)²⁵.

3.3 PODPORA FINANCOVÁNÍ VLASTNÍHO BYDLENÍ

Prvním programem této podkapitoly bude program pojištění hypoték od *Federal Housing Administration* (FHA). Toto pojištění je nabízeno na soukromém trhu s bydlením u vhodných (např. ne příliš velkých) hypoték. Pokud dlužník nesplácí věřiteli, tak věřitel dostane od FHA vyplacenou dlužnou částku. Filozofie je taková, že pokud je dlužník pojištěný, má banka větší motivaci mu poskytnout půjčku (a to i např. lidem u kterých by to bez pojištění nezvažovala). Pokud jsou splněny předpoklady a hypotéka je pojištěna z programu FHA, je dlužník zavázán platit FHA měsíční poplatky (jako u jiného pojištění). Ačkoli je možné v tomto programu pojistit jak jednogenrační domy, tak větší výstavbu s mnoha bytovými jednotkami, největší objem pojištění od FHA je na klasický dům pro jednu rodinu. Rodiny mohou využívat služeb pojištění od FHA na nákup nového bydlení, renovaci, refinancování hypoték nebo na čerpání druhé hypotéky^x ve

X Druhá hypotéka se čerpá na rozdíl mezi cenou nemovitosti a dlužnou částkou. Pokud např. dům na současném trhu by stál 200 tis USD a dluh na první hypotéce by byl jen 50 tis USD, mohl by dlužník využít zbylých 150 tis. USD v hodnotě nemovitosti jako zástavu pro další půjčku. Pokud by dlužník nesplácel, tak by po prodeji domu připadlo 50 tis USD první hypotéce a ze zbylých 150 tis. USD by se uhradil dluh na druhé hypotéce (to může být třeba dluh 25 tis USD za renovaci).

stáří. U programů na podporu bydlení pro více rodin je také možné pojistit se při koupi nového domu, refinancování či renovaci.

Další institucí, která poskytuje záruky na hypotéku, je *Department for Veterans Affairs (VA)* – Ministerstvo pro záležitosti válečných veteránů. Tento program začal po druhé světové válce, aby pomohl navrátilším vojákům s pořízením důstojného bydlení. Současná podoba programu podporuje bývalé příslušníky ozbrojených složek po odsouzení dostatečného počtu let, nebo pokud byly z armády propuštěny kvůli indispozici způsobené službou. Dále je program otevřen i pozůstalým manželkám a manželům po vojácích, kteří zahynuli v boji, nebo zemřeli na následky zranění po opuštění armády. Program zpravidla nepojišťuje celou hypotéku, ale jen 25 % celkové dlužné částky.

Program na podporu rurálních oblastí je zajišťován *Department of Agriculture (USDA)* – Ministerstvem zemědělství. Financování z těchto programů může směřovat jak k vlastnímu bydlení, tak i pro nájemní bydlení. USDA může poskytovat nebo garantovat hypotéky v odlehlejších částech země pro nízko až středně příjmové obyvatele. Hypotéky od USDA mohou mít úrok až na hranici 1 % a jsou zpravidla vypisovány na 30 let. V rámci těchto programů je možné žádat i o financování renovací.

Federal Home Loan Banks (FHLBs) sloužily dříve jako věřitel poslední instance pro S & Ls. Postupem času se jejich působnost rozšířila i na banky a pojišťovny. V současné době Systém FHLBs tvoří 12 regionálních bank (tyto banky operují nezávisle na sobě, každá ve své jurisdikci). Jako státem sponzorované společnosti (*Government Sponsored Enterprises, GSE*) tak podléhají příznivějšímu zdanění než soukromé společnosti (i tak fungováním spíše připomínají soukromou společnost než vládní agenturu). Každoročně musí tyto banky přispět 10 % zisků do programu na podporu dostupného bydlení (*Affordable Housing Program – AHP*) skrze dotace či zvýhodněné půjčky pro nízkopříjmové domácnosti (i v těchto programech jsou zvýhodněni prvotní kupující). Mimo to FHLBs zřizují i *Community Investment Program*, skrze nějž podporují výstavu pro zlepšení komunit a poskytují zvýhodnění některým domácnostem (které nepřesáhnou 115 % mediánu místních mezd)²⁶.

Posledním programem, který zde zmíním, jsou odpisy z daní. Vlastník bydlení s hypotékou může využít vládního programu pro odpis z úroků na hypotéce a snížit si tak zdanitelný základ. Narozdíl od slevy na dani se nesnižuje částka dlužná na dani přímo, ale pokud by měl hypotečnický jedinec příjem 50 tis. USD ročně a splátka hypotéky by ho vyšla na 10 tis. USD ročně, pak by se jeho daň vypočítávala z částky 40 tis. USD místo 50 tis. USD (což vzhledem k progresivní dani v USA může být znatelný rozdíl). Odhadovalo se, že za období FY 2018-22 tento program přijde federální pokladnu na 33,7 mld. dolarů.

4. KRIZOVÁ LÉTA A NOVÉ VÝZVY

Největším dnešním problémem v oblasti bydlení zůstává dostupnost (viz obrázek pod odstavcem). Díky regulaci schválené v průběhu 20. let se podařilo značně zlepšit životní podmínky v obydlích (dnes jen kolem 5 % lidí v bytové tísní nežije ve vyhovujících obydlích²⁷). Problémem ale stále zůstává finanční náročnost spojená s důstojným bydlením. Současné federální programy se zaměřují na obyvatele s velmi nízkým a nízkým příjmem (do 50 % resp. 80 % mediánu místních mezd), protože je to tato skupina obyvatel, která je nejvíce ohrožená vysokou finanční zátěží u bydlení. Méně majetnější obyvatelé mají obecně menší šanci pořídit si vlastní bydlení²⁸, a proto více spoléhají na nájemní bydlení. Jak již bylo zmíněno, dostupné bydlení je to, které nestojí více než 30 % příjmů. Dostupné nájemní bydlení tvoří jen zhruba 50 % z objemu veškerého nájemního bydlení. Zbytek se zhruba stejným dílem dělí mezi bydlení zatížené

zvýšenými náklady (od 30 % do 50 % příjmů nájemníka) a bydlení extrémně zatížené náklady (nad 50 % příjmů nájemníka)²⁹. Toto zatížení je největší u lidí s příjmem do 30 tis. USD za rok (přes 20 % trpí nadměrným zatížením a kolem 60 % procent trpí extrémním zatížením)³⁰.

Po roce 2008 a související krizi došlo ke značnému snížení dostupného bytového fondu nabízeného k pronájmu bytů (z 11 % na 5,5 %)³¹. Od roku 2008 se také snížil počet vlastního bydlení (ze 68 % na 66 %)³², tedy více lidí bydlí v nájemním bydlení. To může souviset i s poklesem započaté nové výstavby domů pro jednu rodinu (z 1,75 milionu nových domů z roku 2006 na dnešní hodnotu 1,25 milionů)³³ a s klesající zásobou domů na prodej (ze 4 milionů domů na prodej v roce 2006 k 1,4 milionů domů na prodej v roce 2020)³⁴.

Tuto napjatou situaci na trhu s bydlením, která byla ještě více zvýrazněná covidovou pandemií v letech 2020-21, se snaží vyřešit nové exekutivní nařízení a nová legislativa současné Bidenovy administrativy. V květnu 2022 představila administrativa svůj plán³⁵ na boj proti zvyšujícím se nákladům na bydlení. Není podivů, že se zaměřuje na nabídkovou stranu trhu a tedy na pobídky a odstraňování bariér pro novou výstavbu.

Tento plán se promítl i do současné legislativy, kdy byl představen návrh *Yes In My Backyard Act*³⁶. Návrh se zaměřuje na nové podmínky u CDBG, které musí lokální PHA splnit, aby měli nárok na federální peníze. Mimo jiné je zde zaveden limit na to, jak velký hlas mají místní obyvatelé, kteří často dříve blokovali novou výstavbu, která nebyla pouze standardním rodinným domem. Tato uskupení místních majitelů nemovitostí vešly ve známost jako tzv. *Not In My Backyard*. Tato uskupení byla kritizována, protože prosazovala zájmy současných majitelů nemovitostí, kteří profitují z limitované výstavby (protože jim roste cena pozemku)³⁷. Místní uskupení proti nové výstavbě a také obecně komunitní shromáždění, kde lidé debatovali a přinášeli své názory, byla často méně reprezentativním vzorkem místní populace, protože muži, starší obyvatelé a běloši byli početněji zastoupení, než by odpovídalo poměrnému zastoupení komunity³⁸. Odhaduje se, že pokud by New York, San Francisco a San Jose uvolnilo podmínky pro novou výstavbu, mohl by se růst HDP zvýšit až o 4 % (!)³⁹.

Mimo regulace v oblasti *zoningu* se chce administrativa také zaměřit na podporu financování skrze současné programy (např. LIHTC) a skrze HOME Block Grants. Reforma má zahrnovat rozšíření dostupných financí, větší podporu výstavby domů pro více rodin a v neposlední řadě snížení nároků na striktní vyžadování obsazování nových jednotek nízkopříjmovými obyvateli (např. více využívat průměrovací kritérium u LIHTC).

Dalším problémem, který se vynořil, je cena práce a materiálu, která v posledním roce astronomicky narostla (např. cena dřeva se zvedla až na čtyřnásobek⁴⁰). Jedním z nástrojů bylo i snížení cla a jiných poplatků na dovoz materiálu a administrativa chce také investovat do výzkumu a rozvoje v oblasti modulárního bydlení a v oblasti tovární výroby domů (IKEA pro domy)⁴¹. Všechny tyto politiky mohou být velmi významné v boji proti inflaci. Náklady na bydlení zastávají ve spotřebním koši (z jehož ceny se vypočítává inflace) podíl 33 % procent a u jádrové složky inflace (spotřební koš bez jídla, paliv a jiných pohyblivých složek) dokonce 40 %⁴² (i to bylo reflektováno v *Build Back Better Act*, ze kterého se stal *Inflation Reduction Act of 2022*).

5. ZÁVĚR – JAKÁ JE BUDOUCNOST TOHOTO TÉMATU

Je nyní na současném kongresu, jak se k současné situaci rostoucích cen a úbytku dostupného bydlení postaví⁴³. Jak bylo zmíněno v předchozí kapitole, v USA dochází zásoby bydlení, a tak může brzy dojít k ještě většímu zvýšení cen bydlení Tyto velké náklady pak ponесou všichni občané, kteří již vlastní bydlení nevládní (zpravidla ti nejzranitelnější s nízkým příjmem⁴⁴). Je

otázka, zda by USA neměly přehodnotit své politiky a nevydat se směrem větší podpory nájemního bydlení nebo státem sponzorovaného veřejného bydlení⁴⁵. Platí, že v současnosti má průměrně vyšší náklady na bydlení rodina, která si bydlení pronajímá, než která splácí hypotéku (tato data mohou být ovlivněna i nerovnoměrnou distribucí vlastního bydlení napříč příjmovými skupinami, nebo tím, co vše se započítává do nákladů vlastního bydlení)⁴⁶.

Financování vlastního bydlení může způsobovat častější výkyvy v ekonomice, destabilizuje růst⁴⁷ a přispívá i k nerovnosti napříč generacemi⁴⁸. Pořídit si v dnešní době dům je mnohem náročnější než v 70. letech, a tak se může stát, že generace vyrůstající ve vlastním bydlení u svých rodičů na své vlastní bydlení jednoduše nedosáhne⁴⁹. Platí, že dnes je nutno pracovat déle, než si člověk našetří na průměrný dům (i když tento efekt není tak razantní, pokud vezmeme do úvahy větší průměrnou rozlohu dnešního domu⁵⁰).

Je otázkou, zda je cesta větší podpory nájemního bydlení ta pravá i proto, že vlastníci nemovitostí častěji participují ve volbách⁵¹. Změny v této oblasti by vyžadovaly širokou podporu a vlastní bydlení je jedním z hlavních pilířů onoho amerického snu, i přestože může stát za mnohými problémy⁵². Aby bylo nájemní bydlení atraktivnější, bylo by třeba zaměřit se více na stranu nájemníků a zapracovat do legislativy ustanovení pro jejich větší ochranu např. proti vystěhování, změny cen služeb, zavedení cenových stropů⁵³ apod.^{XI} V neposlední řadě by bylo vhodné narovnat informační asymetrii mezi nájemníkem a vlastníkem, kdy je běžné, že si vlastník zjistí reference o nájemníkovi, ale chybí jednoduchá možnost nájemníků prověřit si majitele bytu⁵⁴.

Trh s dostupným bydlením bude velmi sledovaným už kvůli mase obyvatel, kterých se tento problém týká. Podpora vlastního bydlení je tradičním nástrojem, ale nemusí vždy řešit problém dostatečně dobře (nebo vůbec)⁵⁵. V době, kdy FED zvyšuje úrokové sazby, je však těžké argumentovat proti pomoci domácnostem, které by opět mohly přijít o střechu nad hlavou, kvůli rostoucím úrokům na hypotéce. Sazby hypoték dosáhly v červnu 2022 až na 5,78 % a vzrostly tak nejrychleji od roku 1987. Do srpna 2022 klesly zpět pod 5 %⁵⁶. Bude tedy nutné zvážit jak pobídky pro vlastní, tak pobídky pro nájemní bydlení. Politika podpory bydlení musí jít také poměrně do značné hloubky problému, protože jen zvýšení financování nemusí stačit. Na nepružném trhu s bydlením může naopak vést k dalšímu růstu cen⁵⁷. Možná bude potřeba dělat i mnohem více na straně nabídky a aktivně se snažit rozšířit objem dostupného bydlení na trhu.

6. NÁZOROVÉ STŘETÝ

V této závěrečné kapitole shrnu nejpodstatnější rozdíly mezi republikány a demokraty v oblasti podpory politik bydlení a reformy ve stavebnictví. Stále je ale nutné mít na paměti, že mnohé problémy na trhu s bydlením jsou regionální, a tak například podpora bydlení v rámci programů USDA se může lišit i v rámci jedné strany u kongresmanů z Idaho a New Yorku.

Republikánská strana se hlásí k odkazu amerického snu, jehož neodmyslitelnou součástí je vlastní bydlení. Jedním z problémů, který vnímá, je i rostoucí cena nájemního bydlení, která neumožňuje (hlavně mladým lidem) včas začít šetřit na pořízení vlastního bydlení. Zároveň ale sdílí poměrně silný odpor vůči federálním programům a znovu by nechtěli opakovat situaci, kdy by federální vláda musela finančně pomáhat velkým finančním institucím (a rádi by také ukončili období vládní správy Fannie Mae a Freddie Mac trvajících od roku 2008). Mimo jiné by dle republikánů mělo dojít k přehodnocení některých regulací v oblasti ochrany klimatu, které prodražují novou výstavbu, čímž dělají vlastní i nájemní bydlení méně dostupné. Zároveň se

XI Přehled současného práva nájemníků v jednotlivých státech např. zde: Which States Have the Best and Worst Laws for Renters?. <https://truckfrat.com/> [online]. 2018, 26. 3. 2018 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://truckfrat.com/2018/03/which-states-have-the-best-and-worst-laws-for-renters/>

staví velmi negativně k plánům na změnu *zoning laws*. Dle GOP by měl *zoning* zůstat v gesci místních komunit a neměl by být nástrojem sociálního inženýrství⁵⁸.

Demokraté se chtějí více zaměřit na odstranění nerovností a diskriminace v oblasti bydlení. Jejich plán pro ukončení národní krize v oblasti dostupného bydlení počítá s rozšířením programů LIHTC. Mimo to navrhuje slevu na dani ve výši 15 tis. USD na nákup prvního domu, protože vlastní bydlení je dle demokratů jedním z hlavních pilířů budování bohatství i pro další generace (a segregace v bydlení zhoršuje rozdíl mezi lidmi jiné rasy). Další návrhy zahrnují revizi lokálních *zoning laws*, způsobujících gentifikaci a celkově zhoršujících problém dostupného bydlení. V neposlední řadě je také na místě podpořit projekty mající za cíl snížit energetickou náročnost budov a tím snižovat náklady vydané na energetiku. Nakonec by se demokraté také rádi zasadili o vznik *Homeowner and Renter Bill of Rights*, což by měl být zákon, který by reguloval predátorské praktiky, které někteří vlastníci uplatňují vůči svým nájemníkům. Dále by v rámci tohoto zákona chtěli demokraté podpořit vznik unií nájemníků a dát tak nájemníkům jim možnost lépe prosazovat své zájmy vůči vlastníkům. V případě nezákonného vystěhování by chtěli nájemníkům dát lepší možnost se bránit u soudu. Co se týká vlastního bydlení, demokraté by se chtěli zasadit o vznik registru opravdových věřitelů, aby každý vlastník zatížený hypotékou věděl, kdo doopravdy vlastní jeho dluh⁵⁹.

7. OTÁZKY PRO STANOVISKO

- Jak se stavíte k plošným programům pomoci? Jste spíše pro zaměřené programy?
- Jste spíše pro rozšíření vlastního bydlení, nebo chcete raději podpořit nájemní bydlení?
- Chtěli byste aby federální programy podporovali i související infrastrukturu? Pokud ano, jak?
- Jsou současné nároky a metodika dostatečné? Neměly by se peníze přidělovat i na základě jiných kritérií, než je třeba velikost populace?
- Jste spíše pro lokální programy (bianco šek pro místní vlády), nebo chcete zachovat větší dozor na federální úrovni?
- Souhlasíte s plánem prezidenta? Která část jeho programu je pro vás nejschůdnější?
- Jste spíše pro poptávkové, či nabídkové pobídky?
- Jak se stavíte k návrhům na zrušení *zoningu* (jaká je vaše voličská základna)?
- Myslíte si, že by mělo být stavěno více objektů zamýšlených pro mnoho rodin s různým příjmem (v jednom domě bydlí jak nízko, tak středně i vysokopříjmové domácnosti)?

8. DOPORUČENÉ A ROZŠIŘUJÍCÍ ZDROJE

8.1 CRS REPORTY

JONES, Katie, Maggie MCCARTY, David H. CARPENTER, et al. Housing Issues in the 117th Congress. <https://crsreports.congress.gov/> [online]. Congressional Research Service, 2022, 15. 4. 2022 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/R/R46855>

MCCARTY, Maggie, Katie JONES a Libby PERL. Overview of Federal Housing Assistance Programs and Policy. <https://crsreports.congress.gov/> [online]. Congressional Research Service, 2019, 27. 3. 2019 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/RL/RL34591>

WEINSTOCK, Lida R. Introduction to U.S. Economy: Housing Market. <https://crsreports.congress.gov/> [online]. Congressional Research Service, 2021, 3. 5. 2021 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/IF/IF11327>

JONES, Katie, Andrew P. SCOTT a Darryl E. GETTER. An Overview of the Housing Finance System in the United States. <https://crsreports.congress.gov/> [online]. Congressional Research Service, 2017, 18. 1. 2017 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/R/R42995>

8.2 VLÁDNÍ A MEZINÁRODNÍ STRÁNKY VĚNUJÍCÍ SE TÉMATU BYDLENÍ

Vládní stránka s přehledem výzkumých zpráv, věnujícím se tématu bydlení: <https://www.huduser.gov/portal/publications/pdrpubli.html>

Measuring the role of housing in wealth distribution. <https://www.oecd.org/> [online]. OECD, 2022 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.oecd.org/housing/policy-toolkit/data-dashboard/wealth-distribution/>

8.3 YT VIDEA A PODCASTY PŘIBLIŽUJÍCÍ RŮZNÉ PROBLEMATIKY Z OBLASTI BYDLENÍ

https://www.youtube.com/watch?v=L4qmDnYli2E & ab_channel=LastWeekTonight

https://www.youtube.com/watch?v=liptMbjF3EE & ab_channel=LastWeekTonight

https://www.youtube.com/watch?v=cEsC5hNfPU4 & t=10s & ab_channel=Vox

https://www.youtube.com/watch?v=kkVEt5tC2xU & ab_channel=TheEconomist

https://www.youtube.com/watch?v=dnp_MxXY9qs & t=317s & ab_channel=FinancialTimes

<https://freakonomics.com/podcast/why-rent-control-doesnt-work-ep-373-rebroadcast/>

9. ZDROJE Z POZNÁMEK V DOKUMENTU

1 A BRIEF HISTORY OF THE HOUSING GOVERNMENT-SPONSORED ENTERPRISES. <https://www.fhfaog.gov> [online]. Federal Home Finance Agency Office of Inspector General, 2011 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.fhfaog.gov/Content/Files/History%20of%20the%20Government%20Sponsored%20Enterprises.pdf>

2 Ibid.

3 Blíže viz např. zde: JONES, Katie, Andrew P. SCOTT a Darryl E. GETTER. An Overview of the Housing Finance System in the United States. <https://crsreports.congress.gov/> [online]. Congressional Research Service, 2017, 18. 1. 2017 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/R/R42995> a A BRIEF HISTORY OF THE HOUSING GOVERNMENT-SPONSORED ENTERPRISES. <https://www.fhfaog.gov> [online]. Federal Home Finance Agency Office of Inspector General, 2011 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.fhfaog.gov/Content/Files/History%20of%20the%20Government%20Sponsored%20Enterprises.pdf>

4 Blíže viz např. zde: GETTER, Darryl E. The Federal Home Loan Bank (FHLB) System and Selected Policy Issues. <https://crsreports.congress.gov/> [online]. Congressional Research Service, 2020, 27. 8. 2020 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/R/R46499/2>

5 Blíže viz např. zde: MCCARTY, Maggie, Katie JONES a Libby PERL. Overview of Federal Housing Assistance Programs and Policy. <https://crsreports.congress.gov/> [online]. Congressional Research Service, 2019, 27. 3. 2019 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/RL/RL34591>

6 Ibid.

7 Blíže viz např. zde: LITTLE, Becky. How a New Deal Housing Program Enforced Segregation: In the 1930s, the FHA refused to insure houses for Black families, or even insure houses in white neighborhoods that were too close to Black ones. <https://www.history.com/> [online]. History, 2020, 1. 6. 2021 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.history.com/news/housing-segregation-new-deal-program>

8 Blíže viz např.: Disparate Impact Claims Under the Fair Housing Act: In the 1930s, the FHA refused to insure houses for Black families, or even insure houses in white neighborhoods that were too close to Black ones. <https://www.everycrsreport.com/> [online]. Congressional Research Service, 2015, 24. 9. 2015 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: https://www.everycrsreport.com/files/20150924_R44203_96a80bc56b36babe65dc92fd9db05b1de7a78de9.pdf Více o rozdílu bohatství mezi jednotlivými skupinami obyvatel např. zde: BROADY, Kristen, Darlene BOOTH-BELL a Taylor GRIFFIN. Seven Economic Facts About the U.S. Racial Wealth Gap. <https://www.chicagofed.org/> [online]. Federal Reserve Bank of Chicago, 2022, červenec 2022 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.chicagofed.org/publications/working-papers/2022/2022-32>

9 Blíže viz: KAGAN, Julia. Tax Deduction. <https://www.investopedia.com/> [online]. Investopedia, 2022, 30. 7. 2022 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/terms/t/tax-deduction.asp> a SEGAL, Troy. Tax Credit. <https://www.investopedia.com/> [online]. Investopedia, 2022, 27. 1. 2022 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/terms/t/taxcredit.asp>

- 10 Blíže viz: VANDEVELDE, Mark. Why Blackstone made a \$5bn bet on housing low-income Americans. <https://www.ft.com/> [online]. Financial Times, 2021, 27. 8. 2021 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.ft.com/content/3a60c15a-da53-45be-b246-a3f1288d5034>
- 11 Ibid.
- 12 Housing Supply: A Growing Deficit: Research Note. <https://www.freddiemac.com/> [online]. 2021, 7. 5. 2021 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.freddiemac.com/research/insight/20210507-housing-supply> Dále podrobněji viz.: JONES, Katie, Maggie MCCARTY, David H. CARPENTER, et al. Housing Issues in the 117th Congress. <https://crsreports.congress.gov/> [online]. Congressional Research Service, 2022, 15. 4. 2022 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/R/R46855>
- 13 JONES, Katie, Andrew P. SCOTT a Darryl E. GETTER. An Overview of the Housing Finance System in the United States. <https://crsreports.congress.gov/> [online]. Congressional Research Service, 2017, 18. 1. 2017 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/R/R42995>
- 14 KOSAKOWSKI, Paul. The Fall of the Market in the Fall of 2008. <https://www.investopedia.com/> [online]. Investopedia, 2021, 30. 11. 2021 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/articles/economics/09/subprime-market-2008.asp>
- 15 FUSTER, Andreas, David LUCCA a James VICKERY. Mortgage-Backed Securities. <https://www.newyorkfed.org/> [online]. Federal Reserve Bank of New York, 2022, únor 2022 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: https://www.newyorkfed.org/medialibrary/media/research/staff_reports/sr1001.pdf
- 16 Blíže k bailoutům viz zde: DAVIS, Marc. U.S. Government Financial Bailouts. <https://www.investopedia.com/> [online]. Investopedia, 2021, 31. 10. 2021 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/articles/economics/08/government-financial-bailout.asp>
- 17 FRAME, W. Scott, Brian GREENE, Cindy HULL a Joshua ZORSKY. Fed's Mortgage-Backed Securities Purchases Sought Calm, Accommodation During Pandemic. <https://www.dallasfed.org/> [online]. Federal Reserve Bank of Dallas, 2021, 26. 8. 2021 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.dallasfed.org/research/economics/2021/0826.aspx>
- 18 KAGAN, Julia. Mortgage-Backed Security (MBS). <https://www.investopedia.com/> [online]. Investopedia, 2021, 28. 10. 2021 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/terms/m/mbs.asp> a INVESTOPEDIA TEAM. Agency MBS Purchase. <https://www.investopedia.com/> [online]. Investopedia, 2021, 29. 10. 2021 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/terms/a/agency-mbs-purchase.asp>
- 19 Unemployment Rate. <https://fred.stlouisfed.org/> [online]. Federal Reserve Bank of St. Louis, 2022, 27. 8. 2022 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://fred.stlouisfed.org/series/UNRATE>
- 20 KENTON, Will. European Sovereign Debt Crisis. <https://www.investopedia.com/> [online]. Investopedia, 2021, 28. 10. 2021 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/terms/e/european-sovereign-debt-crisis.asp>
- 21 MCCARTY, Maggie, Katie JONES a Libby PERL. Overview of Federal Housing Assistance Programs and Policy. <https://crsreports.congress.gov/> [online]. Congressional Research Service, 2019, 27. 3. 2019 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/RL/RL34591>

22 Ibid.

23 Ibid.

24 Ibid.

25 MCCARTY, Maggie, Katie JONES a Libby PERL. Overview of Federal Housing Assistance Programs and Policy. <https://crsreports.congress.gov/> [online]. Congressional Research Service, 2019, 27. 3. 2019 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/RL/RL34591>

26 Blíže viz zde: Blíže viz např. zde: GETTER, Darryl E. The Federal Home Loan Bank (FHLB) System and Selected Policy Issues. <https://crsreports.congress.gov/> [online]. Congressional Research Service, 2020, 27. 8. 2020 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/R/R46499/2>

27 MCCARTY, Maggie, Katie JONES a Libby PERL. Overview of Federal Housing Assistance Programs and Policy. <https://crsreports.congress.gov/> [online]. Congressional Research Service, 2019, 27. 3. 2019 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/RL/RL34591>

28 Measuring the role of housing in wealth distribution. <https://www.oecd.org/> [online]. OECD, 2022 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.oecd.org/housing/policy-toolkit/data-dashboard/wealth-distribution/>

29 JONES, Katie, Maggie MCCARTY, David H. CARPENTER, et al. Housing Issues in the 117th Congress. <https://crsreports.congress.gov/> [online]. Congressional Research Service, 2022, 15. 4. 2022 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/R/R46855>

30 Ibid.

31 JONES, Katie, Maggie MCCARTY, David H. CARPENTER, et al. Housing Issues in the 117th Congress. <https://crsreports.congress.gov/> [online]. Congressional Research Service, 2022, 15. 4. 2022 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/R/R46855>

32 Homeownership Rate in the United States. <https://fred.stlouisfed.org/> [online]. Federal Reserve Bank of St. Louis, 2022, 26. 8. 2022 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://fred.stlouisfed.org/series/RHORUSQ156N>

33 JONES, Katie, Maggie MCCARTY, David H. CARPENTER, et al. Housing Issues in the 117th Congress. <https://crsreports.congress.gov/> [online]. Congressional Research Service, 2022, 15. 4. 2022 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/R/R46855>

34 Ibid.

35 President Biden Announces New Actions to Ease the Burden of Housing Costs. <https://www.whitehouse.gov/> [online]. The White House, 2022, 16. 5. 2022 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.whitehouse.gov/briefing-room/statements-releases/2022/05/16/president-biden-announces-new-actions-to-ease-the-burden-of-housing-costs/>

36 USA. S.1614 - Yes In My Backyard Act. In.: Washington D. C.: 117th Congress (2021-2022), 2021, představeno 24. 6. 2021. Dostupné také z: <https://www.congress.gov/bill/117th>

-congress/senate-bill/1614

37 GRAY, M. Nolan. Cancel Zoning. <https://www.theatlantic.com> [online]. The Atlantic, 2022, 21. 6. 2022 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.theatlantic.com/ideas/archive/2022/06/zoning-housing-affordability-nimby-parking-houston/661289/> a DEMSAS, Jerusalem. Community Input Is Bad, Actually. <https://www.theatlantic.com> [online]. The Atlantic, 2022, 29. 4. 2022 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.theatlantic.com/ideas/archive/2022/04/local-government-community-input-housing-public-transportation/629625/>

38 Ibid.

39 Home ownership is the West's biggest economic-policy mistake. <https://www.economist.com/> [online]. The Economist, 2020, 16. 1. 2020 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.economist.com/leaders/2020/01/16/home-ownership-is-the-wests-biggest-economic-policy-mistake>

40 Monthly price of lumber in the United States from January 2016 to June 2022. <https://www.statista.com/> [online]. Statista, 2022 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.statista.com/statistics/1239728/monthly-lumber-price-usa/>

41 President Biden Announces New Actions to Ease the Burden of Housing Costs. <https://www.whitehouse.gov/> [online]. The White House, 2022, 16. 5. 2022 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.whitehouse.gov/briefing-room/statements-releases/2022/05/16/president-biden-announces-new-actions-to-ease-the-burden-of-housing-costs/>

42 BERNSTEIN, Jared, Ernie TEDESCHI a Sarah ROBINSON. Housing Prices and Inflation. <https://www.whitehouse.gov/> [online]. The White House, 2021, 9. 9. 2021 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: https://www.whitehouse.gov/cea/written-materials/2021/09/09/housing-prices-and-inflation/#_ftn1 nebo How high property prices can damage the economy. <https://www.economist.com/> [online]. The Economist, 2022, 28. 7. 2022 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: https://www.economist.com/finance-and-economics/2022/07/28/how-high-property-prices-can-damage-the-economy?utm_medium=social-media.content.np&utm_source=facebook&utm_campaign=editorial-social&utm_content=discovery.content&fbclid=IwAR0sj_KyAWAyIvJ2Cse0ZodM_icNfIQ8tuPZv7G5_bhplkSE0U9rrJ1_a5w

43 Housing in America has become much harder to afford: High prices and soaring mortgage rates are putting some buyers off. <https://www.economist.com/> [online]. The Economist, 2022, 23. 5. 2022 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.economist.com/graphic-detail/2022/05/23/housing-in-america-has-become-much-harder-to-afford> nebo FOROOHAR, Rana. The US needs to make homes more affordable — and available: Opinion. <https://www.ft.com/>

[online]. Financial Times, 2022, 12. 9. 2021 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.ft.com/content/3ba7d-273-c218-4848-8446-3f847c4f9aff> nebo WHITE, Alexandra, Colby SMITH a Caitlin GILBERT. Rising rents mean no shelter for Americans from inflation storm: Opinion. <https://www.ft.com/> [online]. Financial Times, 2022n. l., 23. 7. 2022 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.ft.com/content/afdc756d-a6da-4482-8d9b-d9c22fdc8968> nebo WHITE, Alexandra. US home mortgage rates jump by the most since 1987. <https://www.ft.com/> [online]. Financial Times, 2022, 16. 6. 2022 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.ft.com/content/6606dc17-162a-48f9-9dbe-49a9322525c6>

44 HYDE, Serah. The effects of the rent burden on low income families. <https://www.bls.gov/> [online]. U. S. Bureau of Labor Statistics, 2020, březem 2020 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.bls.gov/opub/mlr/2018/beyond-bls/the-effects-of-the-rent-burden-on-low-income-families.htm>

- 45 Governments are rethinking the provision of public housing. <https://www.economist.com/> [online]. The Economist, 2020, 16. 1. 2020 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.economist.com/special-report/2020/01/16/governments-are-rethinking-the-provision-of-public-housing>
- 46 HOUSING COSTS OVER INCOME. <https://www.oecd.org/> [online]. OECD, 2021 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.oecd.org/els/family/HC1-2-Housing-costs-over-income.pdf> vs. CAPORAL, Jack. The Real Cost of Renting vs. Owning -- What Does It Cost to Buy?. <https://www.fool.com/the-ascent/> [online]. Fool, 2021, 22. 4. 2021 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.fool.com/the-ascent/research/real-cost-renting-owning/>
- 47 VALCKX, Nico. Rising Household Debt: What It Means for Growth and Stability: Blog. <https://blogs.imf.org/> [online]. IMF, 2017, 3. 10. 2017 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://blogs.imf.org/2017/10/03/rising-household-debt-what-it-means-for-growth-and-stability/>
- 48 Housing is at the root of many of the rich world's problems. <https://www.economist.com/> [online]. The Economist, 2020, 16. 1. 2020 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.economist.com/special-report/2020/01/16/housing-is-at-the-root-of-many-of-the-rich-worlds-problems>
- 49 LAVOIE, Marc. The Unfairness of Housing Purchases Through Time. <https://www.ineteconomics.org/> [online]. Institute for New Economic Thinking, 2016, 29. 4. 2016 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.ineteconomics.org/perspectives/blog/the-unfairness-of-housing-purchases-through-time>
- 50 Ibid.
- 51 FLORIDA, Richard. The Politics of Homeownership. <https://www.bloomberg.com/europe> [online]. Bloomberg, 2018, 28. 8. 2018 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.bloomberg.com/news/articles/2018-08-28/how-homeownership-contributes-to-political-divides>
- 52 Explaining the failures of the home-ownership dream. <https://www.economist.com/> [online]. The Economist, 2020, 21. 1. 2020 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: https://www.economist.com/films/2020/01/21/explaining-the-failures-of-the-home-ownership-dream?utm_source=YouTube&utm_medium=Economist_Films&utm_campaign=Endboard&utm_term=Business_and_Finance&utm_content=Correspondent
- 53 I když u těchto opatření je mnoho ekonomů kritická: Rent control will make housing shortages worse. <https://www.economist.com/> [online]. The Economist, 2019, 19. 9. 2019 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.economist.com/leaders/2019/09/19/rent-control-will-make-housing-shortages-worse>; pohled z obojstran na tento problém nabízí např. podcast: DUBNER, Stephen. Why Rent Control Doesn't Work (Replay): EPISODE 373. <https://freakonomics.com/> [online]. Freakonomics, 2020, 11. 3. 2020 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://freakonomics.com/podcast/why-rent-control-doesnt-work-ep-373-rebroadcast/>
- 54 LO DICO, Joy. Should tenants be able to ask landlords for references?: Opinion. <https://www.ft.com/> [online]. Financial Times, 2022, 5. 6. 2022 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.ft.com/content/2898fffb-177a-4788-88a9-a4d41d77c036>
- 55 Home ownership is the West's biggest economic-policy mistake. <https://www.economist.com/> [online]. The Economist, 2020, 16. 1. 2020 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.economist.com/leaders/2020/01/16/home-ownership-is-the-wests-biggest-economic-policy-mistake>

56 WHITE, Alexandra. US home mortgage rates jump by the most since 1987. <https://www.ft.com/> [online]. Financial Times, 2022, 16. 6. 2022 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.ft.com/content/6606dc17-162a-48f9-9dbe-49a9322525c6> a KERR, Jaren. US mortgage rates fall below 5% for the first time since April. <https://www.ft.com/> [online]. Financial Times, 2022, 4. 8. 2022 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.ft.com/content/e28e6ac7-9b43-4020-9f75-eb2f21c2e585#post-2c28312d-bb9c-42d7-bcc9-f6a2009407b1> nebo Is another housing crash on the way?. <https://www.economist.com/> [online]. The Economist, 2022, 22. 6. 2022 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.economist.com/podcasts/2022/06/22/is-another-housing-crash-on-the-way>

57 Governments are rethinking the provision of public housing. <https://www.economist.com/> [online]. The Economist, 2020, 16. 1. 2020 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://www.economist.com/special-report/2020/01/16/governments-are-rethinking-the-provision-of-public-housing>

58 RESOLUTION REGARDING THE REPUBLICAN PARTY PLATFORM. <https://gop.com/rules-and-resolutions/#> [online]. GOP, 2016 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: https://prod-static.gop.com/media/Resolution_Platform.pdf?_ga=2.162364348.18362146.1659370258-1447848965.1658395233

59 PARTY PLATFORM: THE 2020 DEMOCRATIC PLATFORM. <https://democrats.org/> [online]. Democrats, 2020 [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <https://democrats.org/where-we-stand/party-platform/>



2022

ČESKÝ MODEL AMERICKÉHO KONGRESU 2022



CENTRUM POLITICKÝCH STUDIÍ, Z. S.
NÁMĚSTÍ JANA PALACHA 2
110 00 PRAHA 1

