



Struktura neobydlených bytů v Česku a nástroje pro jejich aktivaci využívané v zemích OECD

Zpracovatel:

Odbor strategií a analýz regionální politiky a politiky bydlení
Ministerstvo pro místní rozvoj
Praha, prosinec 2023



Bydlení
pro život



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Úvodní slovo

Vážení čtenáři,

předkládáme Vám analýzu s názvem „Struktura neobydlených bytů v Česku a nástroje pro jejich aktivaci využívané v zemích OECD“. Publikace přináší důkladný pohled na problém nedostupnosti bydlení, který v posledních desetiletích postihuje nejen Česko, ale také mnohé státy Evropy a Severní Ameriky.

Ministerstvo pro místní rozvoj se touto problematikou intenzivně zabývá. Jsme si vědomi toho, že nedostupnost bydlení zasahuje různé sociální skupiny a má významný dopad na životy občanů. Zároveň věříme, že na datech založená politika je správnou cestou, jak navrhnout konkrétní a cílená opatření, která přinášejí skutečná řešení. Proto jsme zpracovali podrobnou analýzu dat o neobydleném bytovém fondu ze Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2021. Současně jsme provedli rešerši zahraniční praxe v oblasti snižování počtu dlouhodobě neobydlených bytů. Jedná se o základní přehled opatření, který si neklade nároky na úplnost a nepředstavuje ani doporučení pro budoucí bytovou politiku v Česku.

V rámci analýzy jsme vyzdvihli několik klíčových činností, kterými se na ministerstvu aktivně zabýváme. Naše snahy směřují k nalezení konkrétních řešení a efektivních nástrojů, které pomohou aktivovat neobydlený bytový fond a zvýšit dostupnost nájemního bydlení pro všechny občany. Naší prioritou jsou protržní nástroje, které budou majitele pozitivně motivovat a pomohou jim jejich neobydlené byty znovu využít pro bydlení.

V rámci reformy „Bydlení pro život“ podporujeme rekonstrukce bytů a snižování jejich energetické náročnosti. V rámci výzev Národního plánu obnovy plánujeme podpořit rekonstrukce i nákupy bytů pro dostupné nájemní bydlení. I zde dostanou příležitost dlouhodobě neobydlené byty. Další součástí je příprava Zákona o podpoře v bydlení. Dobrovolný systém garantovaného bydlení podpoří využití dlouhodobě neobydlených bytů. Cílem je snížit rizika pro pronajímatele a podpořit trh nájemního bydlení. Součástí zákona je také zprostředkování nájemních bytů a rozšíření činnosti kontaktních míst pro bydlení, která usnadňují spojení mezi majiteli a potenciálními nájemci.

Věříme, že tato analýza a naše iniciativy nám pomohou nalézt optimální řešení a přispějí k vytvoření lepších podmínek pro bydlení v Česku.

Ivan Bartoš

místopředseda vlády pro digitalizaci
a ministr pro místní rozvoj



Struktura neobydlených bytů v Česku a nástroje pro jejich aktivaci využívané v zemích OECD

Autoři analýzy:

Veronika Marianovská / Oddělení analýz a strategie bytové politiky

Vojtěch Kubát / Oddělení koncepce dostupného bydlení

Štěpán Ripka / Oddělení analýz a strategie bytové politiky

Jakub Švec / Oddělení analýz a strategie bytové politiky

Jan Klusáček / Oddělení koncepce dostupného bydlení

Michaela Fričová / Oddělení analýz a strategie bytové politiky

Vojtěch Mrázek / Oddělení koncepce dostupného bydlení

Obsah

Manažerské shrnutí	6
Úvod	10
Vymezení pojmů a datových zdrojů	14
Co znamená neobydlený byt	14
Metoda analýzy nástrojů pro snížení počtu neobydlených bytů v zemích OECD	15
I. Neobydlené byty	16
Neobydlené obecní byty	24
Důvody neobydlenosti v roce 2011	27
Odhad počtu dlouhodobě neobydlených bytů založený na důvodech ze sčítání 2011	31
Nástroje pro sběr dat o neobydlených bytech	34
II. Nástroje pro snížení počtu neobydlených bytů v zemích OECD	36
1. Pobídky a motivační nástroje	36
Wales: Empty Homes Grants	37
Irsko: Living City Initiative	38
Skotsko: The Scottish Empty Homes Partnership	40
Barcelona, Španělsko: Borsa d'Habitatge de Lloguer	41
2. Daňové nástroje	43
Vancouver, Kanada: Empty Homes Tax	43
Stát Victoria, Austrálie: Vacant Residential Land Tax	45
Spojené království: Empty House Premium	46
Lotyšsko: Daň z nemovitosti	48
Německo: Spekulační daň z prodeje nemovitosti	49
3. Regulace nakládání s byty	50
Berlín: Zákon o zákazu neoprávněného užívání obytného prostoru	50
Dánsko: Zákon o povinnosti trvalého obydlí (Bopælspligt)	52
Kanada: Zákon o zákazu nákupu obytných nemovitostí cizinci	53
Shrnutí a závěr	54
Reference	58
Přílohy	66

Manažerské shrnutí

📌 Cílem analýzy je podat přehled o struktuře a rozmístění neobydlených bytů v Česku a nástrojích, které jsou používány v zemích OECD pro snížení počtu těchto bytů.

- Neobydlené byty představují byty v bytových i rodinných domech, ve kterých žádný z respondentů při sčítání neuvedl místo svého obvyklého pobytu.
- Mezi neobydlené byty se řadí i byty určené k bydlení, ale používané k jiným účelům, než je dlouhodobé bydlení.
- Dlouhodobě neobydlené byty jsou takové byty, ve kterých po delší nepřerušované dobu nikdo nebydlí.

📌 Podle posledního sčítání domů a bytů (SLDB 2021) se v Česku nachází 860 tisíc neobydlených bytů.

Tento počet se za posledních 30 let zdvojnásobil.

- 70 % z těchto bytů představují byty v rodinných domech.
- Nejvíce neobydlených bytů se soustředí v Praze, Brně, Ostravě a Plzni.

📌 Téměř 10 % všech bytů v bytových domech je dle SLDB 2021 neobydlených.

- Vyšší neobydlenost je v průměru u bytů vlastněných fyzickými či právníckými osobami.
- Naopak nižší průměrná neobydlenost je u domů ve vlastnictví obcí a bytových družstev.

📌 Neobydlené byty v bytových domech jsou neobydleny nejen z důvodu stáří bytového fondu, významný podíl připadá i na nové či nově rekonstruované byty.

- V porovnání s obydlým bytovým fondem je vyšší podíl neobydlených bytů, které neprošly rekonstrukcí od roku 1946 (27 % neobydlených bytů).
- Na druhé straně je patrný také vyšší podíl neobydlených bytů postavených či rekonstruovaných po roce 2001 (21 % neobydlených bytů).
- Novější neobydlené byty jsou zejména v Praze a Plzni. Pro vysvětlení důvodů nejsou k dispozici prokazatelná data. Na základě zkušeností ze zahraničí to ale může značit, že se zde část nových bytů prodala na investici a jejich majitelé je nechávají záměrně prázdné nebo je využívají pro jiný účel – například pro krátkodobé ubytování.

📌 Podle SLDB 2021 se v Česku nachází celkem 13 tisíc neobydlených bytů v bytových domech vlastněných obcí či státem.

- Jedna pětina těchto bytů se nachází v Brně (1 654) a v Praze (1 208).
- 9,5 tisíce neobydlených obecních bytů neprošla od roku 1990 rekonstrukcí, v samotné Praze neprošlo od roku 1990 rekonstrukcí 88 % neobydlených obecních bytů.

📌 Podle odhadu Ministerstva pro místní rozvoj (MMR) se v Česku nachází celkem 200 tisíc dlouhodobě neobydlených bytů v bytových domech. To představuje 7,5 % všech bytů v bytových domech.

- Odhad byl vypočítán na základě přepočtu důvodů neobydlenosti ze SLDB 2011 podle velikostních kategorií obcí a podle krajů. Výsledný počet dlouhodobě neobydlených bytů zahrnuje počet bytů v bytových domech, které jsou nezpůsobilé k bydlení nebo jsou neobydleny z nejasných důvodů. Zahrnuty naopak nejsou dočasné důvody neobydlenosti (rekonstrukce, změna uživatele, soudní řízení apod.) a individuální rekreace.
- V pěti největších městech se nachází 99 tisíc těchto bytů.
- Ve městech s více než 50 tisíci obyvateli je evidováno celkem 63 % všech dlouhodobě neobydlených bytů v bytových domech.
- Od roku 2011 došlo podle odhadů k navýšení počtu těchto bytů o 60 tisíc, tj. ke 40% navýšení (Matoušek, 2014).

📌 Počet zemí a regionů, které přijímají opatření ke snižování neobydlených bytů, se od roku 1990 zvyšuje.

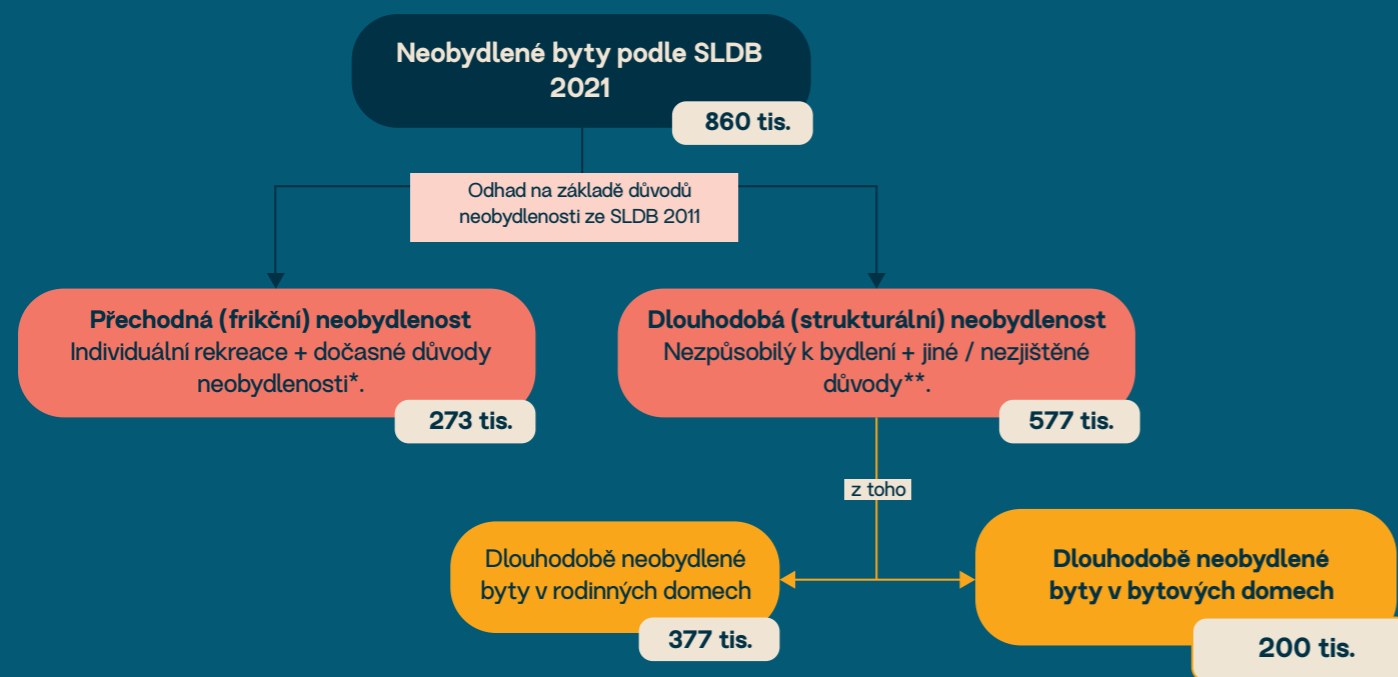
V zemích OECD jsme identifikovali 3 druhy nástrojů:

1. pobídky a motivační nástroje
2. daňové nástroje
3. regulace nakládání s byty

📌 V Česku dosud neexistuje systém evidence bytů jako v jiných státech Evropy, který by umožňoval komplexnější přehled o bytech a jejich obydlivosti, struktuře či rozmístění. MMR na základě výsledků analýzy doporučuje následující:

1. Vytvoření registru bytového fondu v RÚIAN a jeho pravidelnou aktualizaci a revizi.
2. Pokračovat ve sběru dat o neobydlených bytech v rámci SLDB.
3. Nastavit způsob ověření dat o neobydleném bytovém fondu a důvodech jeho neobydlenosti.
4. Nastavit pravidelný komplexnější průzkum trhu s nemovitostmi s cílem identifikovat dlouhodobě neobydlené byty na reálním trhu a důvody jejich neobsazenosti.
5. Nastavit pravidelné dotazníkové šetření mezi majiteli o motivacích a bariérách pro pronájem disponibilních bytů.
6. Prověření aplikace vybraných podpůrných a motivačních opatření ze zahraniční rešerše ve specifickém socioekonomickém a legislativním prostředí Česka.

Schéma odhadu MMR ČR o počtech dlouhodobě neobydlených bytů



* zahrnuje součet důvodů: změna uživatele, dosud neobydlen po kolaudaci, pozůstalost či soudní řízení, přestavba domu

** nejasné důvody neobydlenosti: může obsahovat mj. byty používané k jiným účelům, než je bydlení

Úvod

Jedním z hlavních úkolů Ministerstva pro místní rozvoj ČR (dále jen MMR) vyplývajícím z programového prohlášení vlády je zvyšovat dostupnost bydlení. MMR v této oblasti podniká řadu kroků: připravilo Zákon o podpoře v bydlení a novelu Stavebního zákona, připravuje masivní investice do dostupného nájemního bydlení, bude podporovat obce v přípravě projektů, chce upravit legislativu nájemního bydlení či spolupracuje s Ministerstvem financí na tvorbě cenových map a dalších nástrojích. Využitelnost neobydlených bytů je v tomto kontextu příležitostí, jejíž rozsah a proveditelnost je třeba ověřit.

Dlouhodobě neobydlené byty **přispívají k nedostupnosti bydlení, a to především snižováním nabídky bytů využívaných k dlouhodobému bydlení, což podporuje růst cen bydlení** (Segú, 2020). Podle tradičních ekonomických teorií by vztah mezi cenou bydlení a mírou neobydlenosti bytů měl být negativně asociován. Vysoká míra neobydlenosti bytů indikuje převis nabídky bydlení nad její poptávkou, čímž dochází k tlaku na snížení cen nemovitostí (Thalmann, 2008). Podle Talmanna (2012) by se zdravá míra neobydlenosti bytů měla pohybovat mezi 1–1,5 %, aby nedocházelo k významnějším výkyvům cen nemovitostí. Nedávné studie však ukazují na tzv. Španělský paradox, kdy růst počtu neobydlených bytů jde ruku v ruce s růstem cen nemovitostí v zemi. Tyto neobydlené byty se neobjevují na trhu s bydlením (nejsou aktuálně na prodej či k pronájmu), a tedy nejsou součástí tvorby cen nemovitostí. Naopak, růst cen nemovitostí spojený s menší nabídkou bydlení vede ke zvýšení cen, a tím ke zhodnocování neobydlených bytů (Hoekstra & Vakili-Zad, 2011). Mimo investiční byty, které jsou záměrně nechávány prázdné, přispívají ke zvyšování nedostupnosti bydlení také byty využívané pro jiné účely, než je bydlení. Typickým příkladem je intenzivní rozvoj krátkodobých ubytování v soukromí (dále jen STR) v posledním desetiletí. STR vytváří tlak na dostupnost bydlení v důsledku ztenčování trhu s nájemním bydlením a přispívá k financiaci bydlení svou poměrně vyšší návratností (Clancy, 2020).

Výše uvedené příklady však představují ty nejvíce diskutované. Obecně je možné rozdělit neobydlenost bytů na frikční a strukturální. Frikční představuje skupinu bytů, které jsou neobydlené dočasně v důsledku změny obydlivosti (např. v důsledku změny nájemníka či vlastníka) nebo např. přestavby či renovace. Určitá míra této frikční neobydlenosti je z hlediska dynamiky trhu s bydlením považována za zdravou (Loris & De Decker). Z hlediska politiky dostupnosti bydlení je významnější druhá skupina, tzv. strukturální neobydlenosti. Ta zahrnuje **dlouhodobě neobydlené byty, ve kterých po delší nepřerušované době nikdo nebydlí, ani takový byt nevyužívá pro své bydlení přechodně. U takových bytů lze pak uvažovat o možnostech jejich návratu na trh s bydlením.**

Neobydlené byty představují jednu z velkých výzev pro politiky bydlení napříč státy. Na jedné straně dochází ke smršťování měst v důsledku odlivu obyvatel do centrálních oblastí (Hartt, 2021; Peltan & kol., 2022), neobydlené byty tak vznikají z důvodu nízké poptávky po bydlení v těchto oblastech. Jak tuto problematiku řešit, popisují např. certifikované metodiky MMR (Svobodová & kol., 2015a; Svobodová & kol., 2015b; Peltan & kol., 2021). Na straně druhé dochází **ke zvýšení poptávky po bydlení v centrálních částech, zvyšování cen bydlení a vyšší financiaci bydlení** (Flas, Halleux, Cools & Teller, 2022). Tyto efekty vedou ke snížení dostupnosti bydlení zejména pro nižší a střední třídu obyvatel, stejně jako pro zranitelné skupiny obyvatel nebo skupiny vstupující na trh, např. mladé dospělé (Gibas, Hoření Samec, Kodenko Kubala, Lux & Sunega, 2022). Neobydlené byty ilustrují dva extrémní případy, kterým čelí zejména vyspělé ekonomiky. Problematika neobydlených bytů, a to jak ve smyslu prázdných bytů, tak bytů využívaných pro jiné účely, než je dlouhodobé bydlení, je předmětem veřejných i odborných diskuzí na různých hierarchických úrovních a souvisí s prohlubující se krizí dostupnosti bydlení (Lokšová & Hoření Samec, 2023).

Podchycení celé šíře neobydlených bytů je však metodicky problematické, obzvláště v zemích, kde byty nejsou součástí systému adres, jako je Česko. Na jedné straně je problematické celkový bytový fond popsat, na straně druhé je obtížné získat věrohodné informace o dlouhodobě neobydlených bytech. V Česku zároveň neexistuje souhrnná **databáze bytů**¹, které by předcházely podrobný a systematický sběr dat. Jedním z nástrojů, který je pro zjištění počtu bytů používán, je Sčítání lidu, domů a bytů, to proběhlo naposledy v roce 2021. Ani tento zdroj, který poskytuje sice nejpodrobnější informace o obydlivosti bytů a domů, ale není zcela spolehlivý. Důvodem je zejména fakt, že k efektivnímu sčítání je potřeba kvalitní výchozí databáze či registr bytového fondu. Navzdory výše zmíněným nedostatkům je SLDB stále nejpřesnějším zdrojem informací o (ne)obydlivosti bytů v Česku.

Následující analýza je členěna na dvě základní části. V části první jsou **analyzována samotná data SLDB 2021 o neobydlených bytech**, jejich struktura a regionální rozložení. Zkoumána je také podrobněji neobydlenost bytů v bytových domech vlastněných obcemi či státem. Tato kapitola si dále klade za cíl odhadnout na základě dostupných dat o neobydlivosti bytů část strukturální neobydlivosti, tedy počet dlouhodobě neobydlených bytů, které jsou po delší nepřerušované dobu prázdné či využívány pro jiné účely, než je bydlení.

¹ Nová evropská legislativa – nařízení European Statistics on Population and Housing – registr bytů vyžaduje. V souvislosti s implementací tohoto nařízení vznikla začátkem roku 2023 pod vedením ČSÚ pracovní skupina k problematice vytvoření datových zdrojů pro statistiku bytového fondu.

V druhé části analýzy představujeme **nástroje pro snižování počtu neobydlených bytů, které využívají státy či místní samosprávy v zahraničí**. Na základě provedené rešerše a analýzy dohledaných opatření byly využívané nástroje rozděleny do 3 kategorií: (1) pobídek a motivačních nástrojů, (2) daňových nástrojů, (3) regulací nakládání s byty.

Součástí závěru analýzy je rovněž formulace doporučení pro navazující činnosti a opatření pro MMR a další relevantní aktéry ve věci neobydlených bytů v Česku.



Vymezení pojmů a datových zdrojů

Co znamená neobydlený byt

Bytem se rozumí „uzavřený soubor místností, popřípadě jedna místnost, které splňují požadavky na bydlení a jsou k bydlení určeny“. Jako byty jsou ve SLDB 2021 a dále i v celé následující publikaci označovány nejen samostatné byty v bytových domech, ale také byty v rodinných domech, ubytovnách či jiných typech obydlí.

Od roku 2011 je v SLDB jako základní jednotka stanoveno namísto registrovaného pobytu **tzv. místo obvyklého pobytu**. Byt, kde nikdo nedeklaruje obvyklý pobyt, je následně brán jako neobydlený. Další charakteristiky bytů, jako je plocha bytu, právní důvod jeho užívání, typ vytápění apod., jsou následně v SLDB zjišťovány jen za byty definované jako obydlí.

Místo obvyklého pobytu

je definováno jako místo, kde osoba převážně pobývá, tráví dobu svého každodenního odpočinku bez ohledu na dočasnou nepřítomnost z důvodu rekreace, návštěv, pracovních cest, pobytu ve zdravotnickém zařízení apod. a kde je členem konkrétní domácnosti.

Pro zahrnutí osoby do obvykle bydlícího obyvatelstva České republiky je rozhodující kritérium délky pobytu nejméně 12 měsíců, příp. úmysl dlouhodobého pobytu.

Pro odvození místa obvyklého pobytu osoby byla určující deklarace na sčítacím formuláři týkající se faktického bydliště osoby (bez ohledu na místo trvalého pobytu, resp. povoleného přechodného pobytu); vyhodnocovány byly i další informace o faktickém bydlišti před rokem, údaje o místě trvalého pobytu, resp. povoleného přechodného pobytu, a místě sečení.

ČSÚ, 2021b

Neobydlený byt tak nutně nemusí být prázdným či nevyužívaným bytem. Jedná se o **byty, kde daný obyvatel neuvedl svůj obvyklý pobyt**, tedy místo, kde buď netráví většinu svého běžného týdne, nebo v daném místě není členem domácnosti. Mezi neobydlené byty podle definice SLDB 2021 tak mohou spadat různé druhy přechodných bydlišť, jako jsou občasné či pravidelně využívané byty např. během pracovního týdne či objekty individuální rekreace (ČSÚ, 2022), nebo byty využívané pro jiné účely, než je bydlení, např. kanceláře, sklady apod., které jsou ale kolaudovány jako bytové jednotky.

Oproti předchozímu sčítání 2011 se v roce 2021 nesledoval **důvod neobydlenosti bytu**. Není tedy již možné identifikovat, v kolika případech se jedná o objekty sloužící k rekreaci, zda jsou byty ve fázi přestavby, zda došlo ke změně jejich uživatele nebo jsou k bydlení nezpůsobilé. Z toho vyplývá nemožnost rozlišit, jakou část neobydlených bytů zaujímá tzv. **strukturální neobydlenost, tedy byty dlouhodobě neobydlené** (viz Úvod).

Významný rozdíl oproti sčítání 2011 představuje způsob sběru dat o počtech bytů. V roce 2011 bylo sčítání prováděno pomocí tří formulářů, z nich jeden sbíral informace o domě, druhý o bytu, třetí byl zaměřený na sčítání osob. Konečný počet bytů k roku sčítání vycházel primárně z těchto formulářů. V roce 2021 se z důvodů politiky snižování zátěže respondentů přistoupilo k redukci formulářů na jeden (sčítání osob). Údaje, které bylo možné získat z veřejných registrů, byly zjišťovány touto cestou. Většina údajů o bytovém a domovním fondu tak byla v roce 2021 získána z kombinace Registru katastru nemovitostí, Registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN), Registru sčítacích obvodů a budov (RSO) a dalších. Samotnému sčítání zároveň předcházela podrobná územní příprava regionálních pracovišť ČSÚ. Ta ověřovala některá data u vybraných bytových družstev, společenství vlastníků a obcí. Rozdíl oproti roku 2011 představuje i problematické zpětné ověření dat v terénu sčítacími komisaři, ke kterému nebylo přistoupeno z důvodů nepříznivé epidemické situace spojené s šířením Covid-19 v daném období posledního sčítání.

Metoda analýzy nástrojů pro snížení počtu neobydlených bytů v zemích OECD

V rámci rešerše byla nejdříve zkoumána praxe v zemích Evropské unie, které jsou Česku nejbližší kulturně, ekonomicky i uspořádáním systému veřejné správy. Následně byla rešerše rozšířena o další státy OECD. K rešerši nástrojů byly použity odborné publikace a sborníky mezinárodních organizací, jež se věnují politice bydlení a realitnímu sektoru (především Evropské komise a OECD). Dále byly použity akademické publikace a v poslední řadě mediální zdroje. Identifikované nástroje a opatření byly hlouběji analyzovány z pohledu jejich zaměření, cílů, typu, vnitřního mechanismu a také z pohledu jejich efektu. Nakonec byly nástroje rozříděny podle typů do samostatných kategorií. Každá kategorie nástrojů byla popsána a shrnuta z pohledu jejich zaměření a vnitřní logiky, situace, ve kterých jsou využívány, a také z pohledu jejich zaznamenaného efektu.

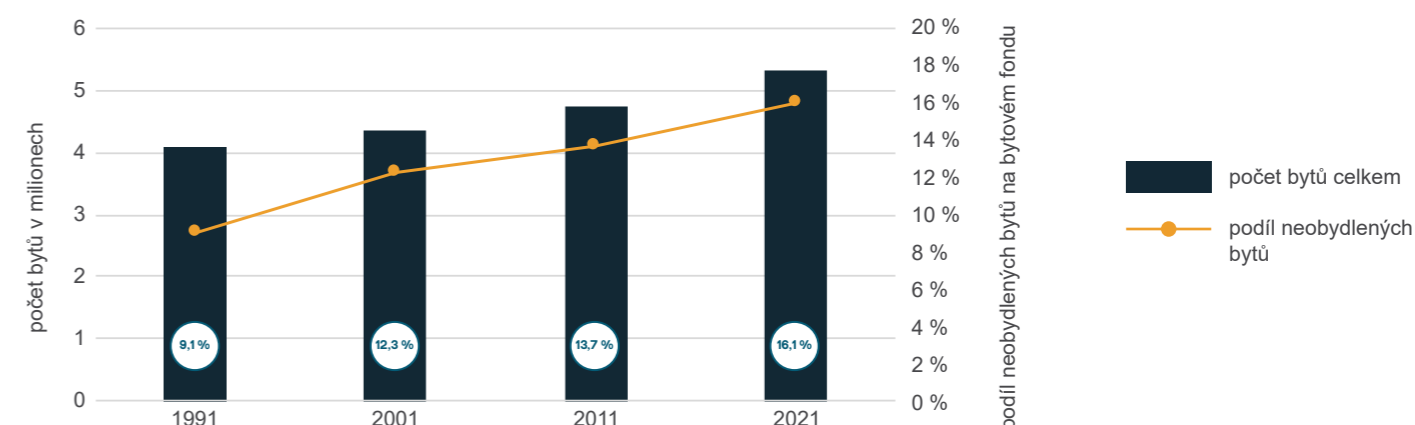
I. Neobydlené byty

Počet neobydlených bytů v Česku za posledních **30 let vzrostl dle SLDB na více než dvojnásobek**, a to z přibližně 370 tisíc v roce 1991 na téměř **860 tisíc v roce 2021**². Celkový bytový fond se oproti tomu za stejnou dobu rozrostl o zhruba třetinu. Podíl neobydlených bytů dle sčítání tak vzrostl o 7 p. b. za sledované období, z 9 % na 16 % celkového bytového fondu (viz obrázek 1).

Není sporu o tom, že nárůst počtu neobydlených bytů je faktický: počet neobydlených bytů v Česku roste, a to jak ve velkých městech v důsledku změny využívání bytů k jiným účelům, než je bydlení, tak v rekreačních oblastech. Vedle toho je však třeba vzít na vědomí i změny metodiky sčítání a specifické okolnosti doby sčítání, zejména pak důsledky pandemie Covid-19 (viz dále), kterým lze připsat část naměřeného nárůstu.

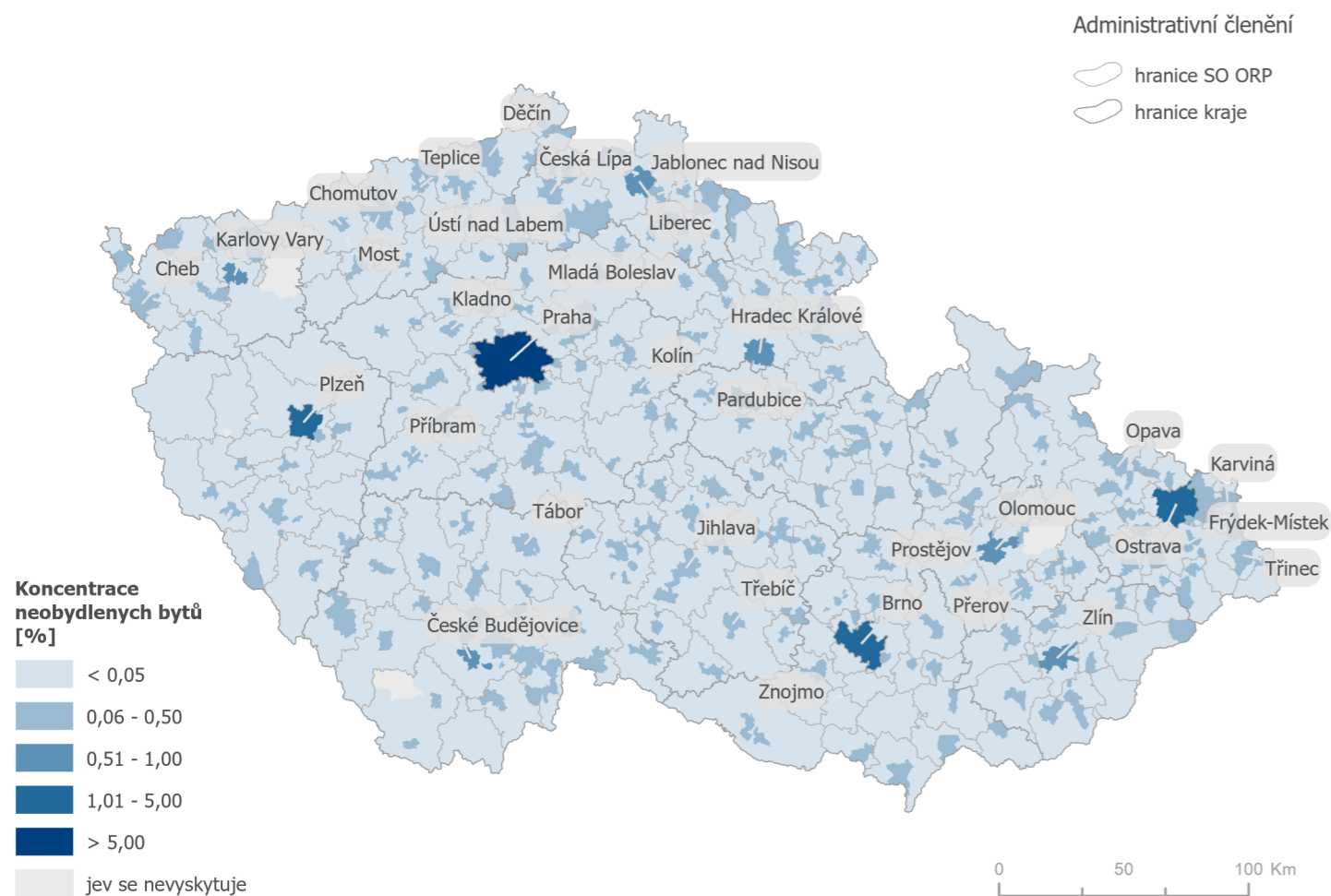
Celkový bytový fond se od posledního sčítání v roce 2011 zvýšil o 583 tisíc bytů, zatímco evidovaný počet dokončených bytů ve stejném období činí necelých 300 tisíc bytů (ČSÚ, 2021c). Při pohledu na nárůst počtu obydlých bytů od roku 2011 se vývoj přibližně shoduje s celkovým nárůstem počtu domácností, oproti evidovanému počtu dokončených bytů se liší přibližně o 70 tisíc bytů. Vysoké nárůsty tak jsou evidovány v porovnání se SLDB 2011 zejména v počtech neobydlených bytů, kde může být významná část tohoto nárůstu přisouzena změně metodiky sčítání mezi lety 2011 a 2021. Jak bylo uvedeno v předchozí kapitole, změna se týkala zejména sběru dat o domovním a bytovém fondu, který byl primárně založen na kombinaci již existujících registrů a databází. Tyto údaje poté byly ve vybraných případech ověřovány v terénu v rámci rozsáhlé přípravy územních pracovišť ČSÚ. Výsledkem je na jedné straně kvalitnější přehled o počtech bytů na území Česka, než byla v předchozích sčítáních, na straně druhé problematická srovnatelnost dat o neobydlenosti s předchozími roky SLDB.

obrázek 1: Vývoj počtu bytů a podílů neobydlených bytů v letech 1991 až 2021 / zdroj dat: ČSÚ, 2021a



Z regionálních pohledů se neobydlené byty koncentrují zejména do větších sídel, což odpovídá celkové struktuře koncentrace bytů v republice. Kolem 10 % všech neobydlených bytů je soustředěno do Prahy (obrázek 2). Podle SLDB 2021 připadalo top 20 obcí s nejvyšším počtem neobydlených bytů zejména na krajská a okresní města. Absolutně nejvíce neobydlených bytů bylo v SLDB 2021 detekováno v Praze, Brně, Ostravě, Plzni, tedy v největších městech (více než 10 tisíc). Více než 7 tisíc bytů bylo v Olomouci, Karlových Varech a Českých Budějovicích (obrázek 3). Celkově se v těchto top 20 městech nacházela čtvrtina všech neobydlených bytů.

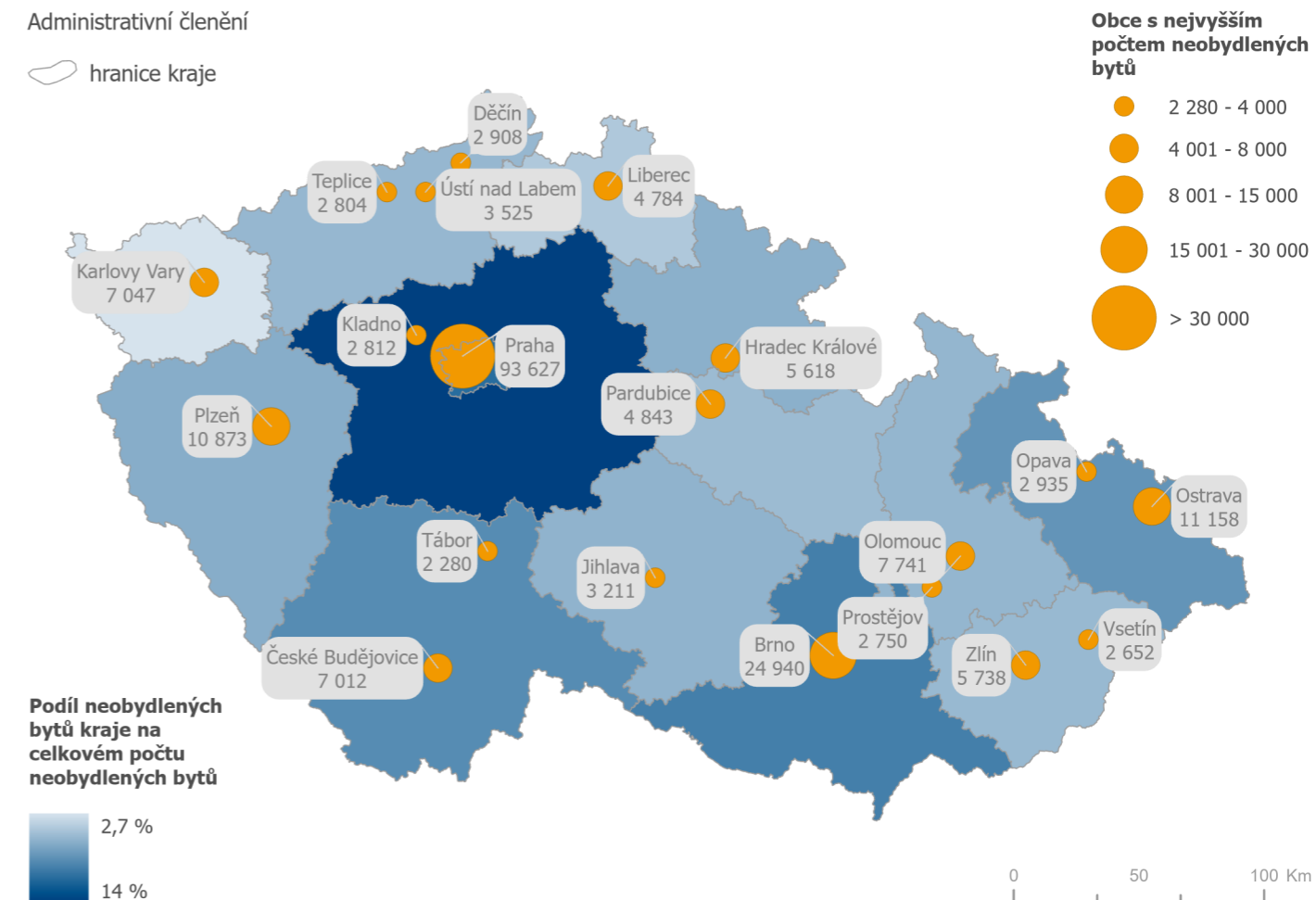
obrázek 2: Podíl neobydlených bytů v obcích na celkovém počtu neobydlených bytů v Česku (v %) / zdroj dat: ČSÚ, 2021a



Téměř **70 % neobydlených bytů se dle SLBD 2021 nachází v rodinných domech** (viz tabulka 1). Mezi tyto objekty spadají i domy používané pro **individuální rekreaci, jako jsou různé typy chalup³**, které se ve většině případů nacházejí v oblastech s nízkou poptávkou po dlouhodobém bydlení. Podle výzkumu Fialové (2001) se právě rekreační chalupy nacházejí zejména v periferních oblastech Česka, kde dochází k dlouhodobému poklesu počtu obyvatel. Skutečný podíl rekreačních objektů na počtu neobydlených bytů ale není možné přesně identifikovat, protože se na rozdíl od SLDB 2011 primární důvod neobydlenosti v nejnovějším sčítání nezjišťoval (viz kapitola Vymezení pojmů a datových zdrojů).

³ Jako chalupa je označována nemovitost, která původně sloužila dlouhodobému bydlení a v současné době je používána pro individuální rekreaci. Pojem chata označuje nemovitost, která je primárně určena k rekreaci, obvykle je označena pouze číslem evidenčním a je kolaudována jako stavba pro rodinnou rekreaci.

obrázek 3: TOP 20 obcí s nejvyšším počtem neobydlených bytů podle SLDB 2021 / zdroj dat: ČSÚ, 2021a

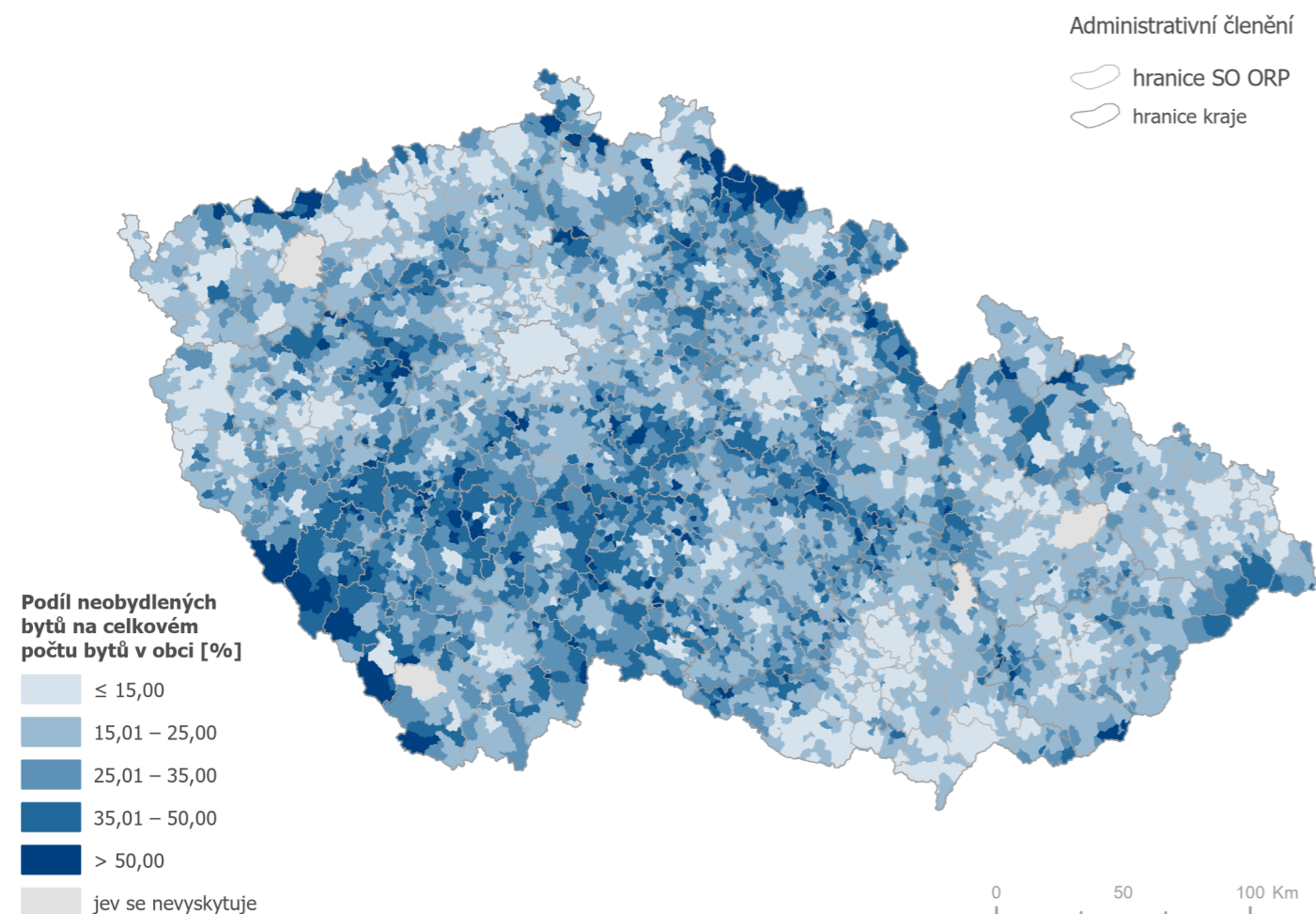


tabulka 1: Počty neobydlených bytů podle typu stavby / zdroj dat: ČSÚ, 2021a

typ stavby	počet	podíl (%)
celkový počet neobydlených bytů	859 894	100
rodinné domy	592 991	69
bytové domy	258 182	30
Provozní budovy s byty	7 190	0,8
z toho		
domy s byty zvláštního určení (domy s pečovatelskou službou)	1 056	0,1
obecní úřady, úřady městských částí, úřady městských obvodů, újezdni úřady (ohlašovny)	253	0,03
jiné	222	0,03

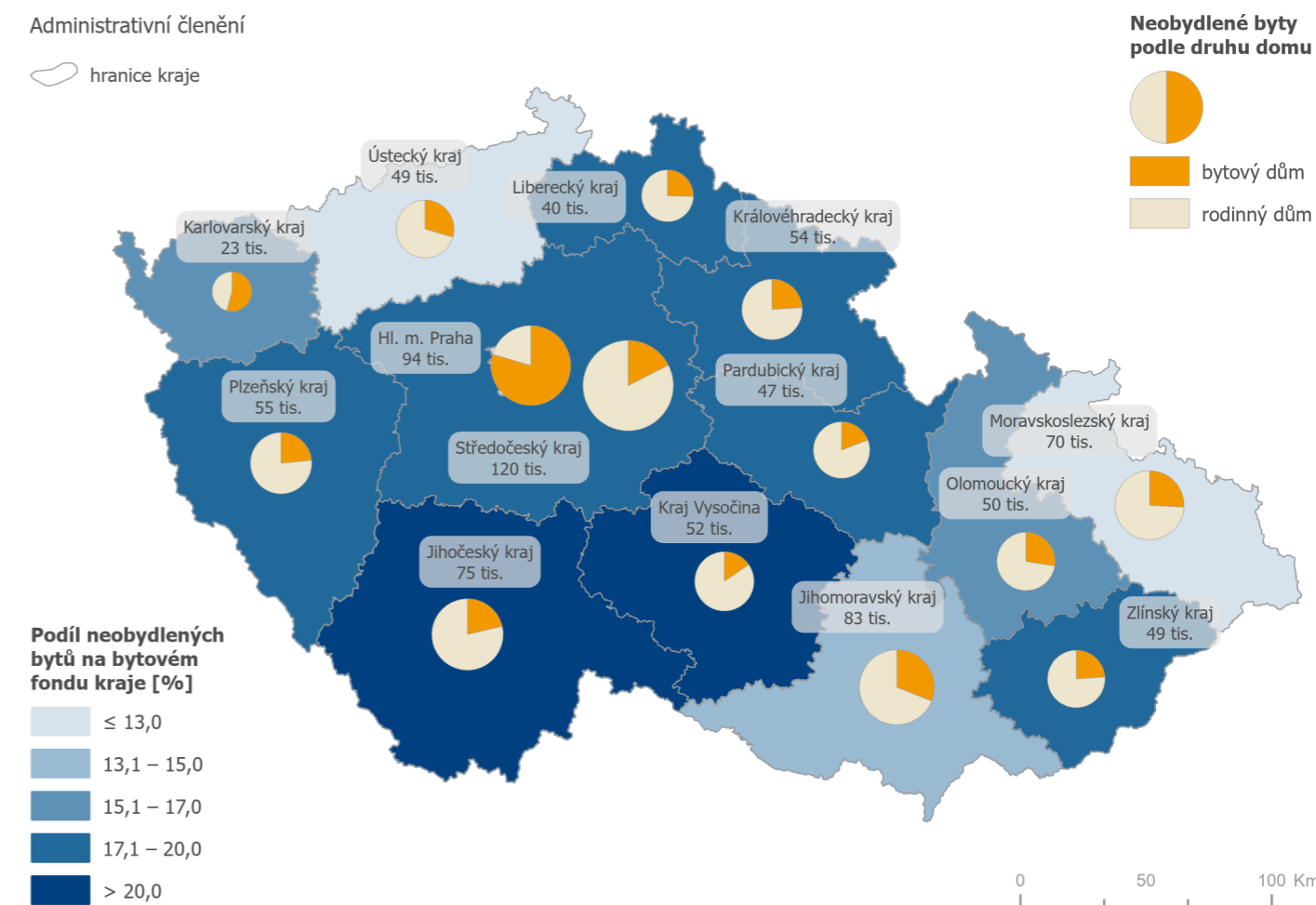
Obrázek 4 ukazuje, že se obce, kde v bytovém fondu převládají neobydlené byty, nacházejí zejména v rekreačních oblastech Česka. Ve Středočeském kraji vystupují především rekreační oblasti podél Vltavy a Berounky, v Jihočeském kraji je viditelný vyšší podíl neobydlených bytů v horských oblastech Šumavy, podobně jako v Libereckém kraji a Královéhradeckém kraji v oblasti Krkonoš. V těchto územích se pravděpodobně jedná nejen o rodinné domy sloužící k individuální rekreaci, ale také o tzv. apartmánové domy nabízené ke komerčnímu rekreačnímu ubytování (Kadlecová & Fialová, 2012).

obrázek 4: Podíl neobydlených bytů na celkovém počtu bytů v obci / zdroj dat: ČSÚ, 2021a



Spolehlivější přehled o počtu neobydlených bytů tak představuje **počet bytů v bytových domech**. V těch se nachází cca **třetina bytů**, které byly dle sčítání v roce 2021 vyhodnoceny jako neobydlené (tabulka 1). Ve skladbě neobydlených bytů představují napříč všemi kraji výjimku pouze **Praha a Karlovarský kraj, kde tvoří byty v bytových domech většinu všech obvykle neobydlených nemovitostí** (obrázek 5). V Karlovarském kraji se významně podílí na neobydlenosti bytů přímo krajské město, zde je podíl těchto bytů oproti celkovému bytovému fondu významně vyšší než v jiných částech republiky. Důvodem je jak vyšší turistický potenciál oblasti, tak zahraniční investice zejména ruskojazyčných majitelů a jejich pokles v důsledku ekonomických a geopolitických změn v posledních letech (Klsák, 2020). Nejvyšším podílem neobydlených bytů v bytových domech disponuje Praha. Počet bytů, které se nacházejí v bytovém domě a zároveň zde nikdo neuvedl svůj obvyklý pobyt, se v Praze blíží k 75 tisícům, což odpovídá necelým 80 % všech neobydlených bytů a téměř **13 % celkového bytového fondu ve městě**.

obrázek 5: Neobydlené byty podle krajů / zdroj dat: ČSÚ, 2021a



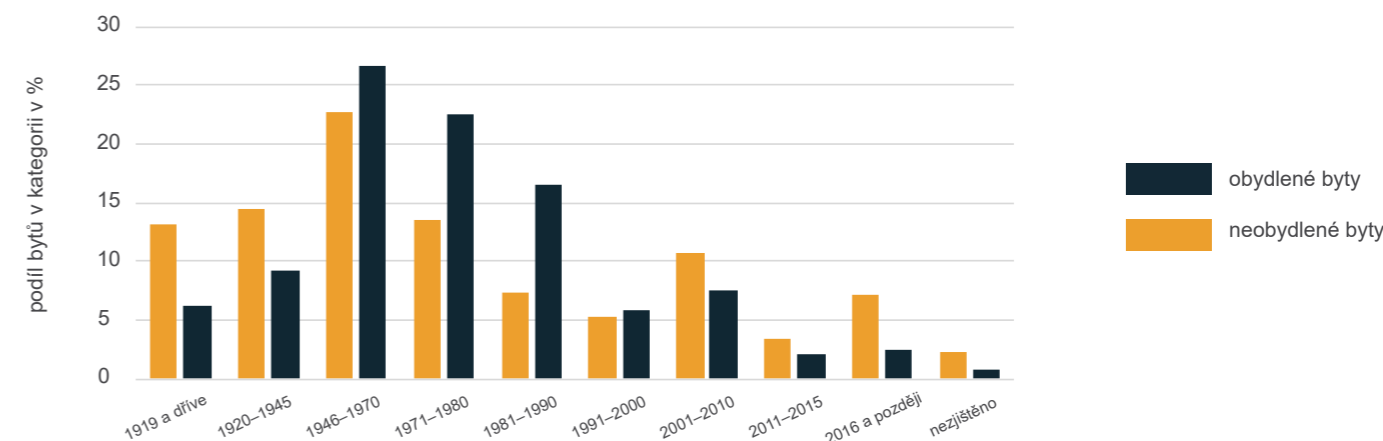
Z celkového bytového fondu Česka připadají necelé 2 miliony bytů, tedy téměř ¼ bytového fondu na byty v domech společného vlastnictví bytových jednotek. Avšak při pohledu na průměrnou neobydlenost bytových domů je **nadprůměrné zastoupení neobydlených bytů zejména v domech vlastněných jednou fyzickou osobou a dále právnickou osobou**. Naopak byty v domech vlastněných bytovými družstvy nebo obcí či státem jsou neobydlené spíše méně oproti celkovému průměru (tabulka 2). **Podle SLDB 2021 se v Česku nachází celkem 2 074 celých neobydlených bytových domů** (ČSÚ, 2021a).

tabulka 2: Počet bytových jednotek vystavěných v zúčastněných obcích od roku 2015

typ vlastnictví domu	počet bytů celkem	neobydlené byty	podíl neob. bytů na celk. počtu bytů v kategorii (%)
SVJ	1 880 452	165 492	8,8
fyzická osoba	255 835	42 598	16,7
bytové družstvo	194 724	12 777	6,6
obec, stát	193 152	12 994	6,7
jiná právnická osoba	146 046	21 102	14,4
kombinace vlastníků	17 168	2 511	14,6
nezjištěno	2 723	708	26,0
celkový součet	2 690 100	258 182	9,6

Často uváděným důvodem neobydlenosti bytů bývá stáří domu, v němž se byt nachází, a to jak z hlediska aktuálního stavu bytu, tak z hlediska nákladů na bydlení (Klusáček, Pašek, & Kalenda, 2021). V porovnání s obydlím bytovým fondem se tento předpoklad ale zcela nepotvrdil. Na jedné straně je patrný vyšší podíl neobydlených bytů, které neprošly rekonstrukcí od roku 1946 (27 % neobydlených bytů), na straně druhé je ale i vyšší podíl neobydlených bytů v bytových domech, které byly vystavěny či zrekonstruovány po roce 2001 (21 % neobydlených bytů), a zejména po roce 2016 (obrázek 6). To může na jedné straně ukazovat na určitý podíl investičních bytů (nových či zrekonstruovaných) používaných pro jiné účely, než je bydlení, či nechávaných záměrně prázdné (vyšší zastoupení v Praze a Plzni). V případě bytů v bytových domech, které nebyly rekonstruovány od roku 1946, se jich významně více nachází v Praze.

obrázek 6: Podíl bytů v kategoriích stáří či rekonstrukce bytového domu podle jejich obydlivosti / zdroj dat: ČSÚ, 2021a



Neobydlené obecní byty

Mezi byty, které se nacházejí v bytových domech vlastněných obcemi či státem, je podle posledního sčítání téměř 13 tisíc neobydlených bytů. Nejvíce neobydlených obecních bytů se nachází v **Brně a v Praze, kde se jich soustředí více než 1/5**. V ostatních krajských městech je pak další přibližně desetina neobydlených obecních bytů. Celkově se ve **městech⁴ koncentruje téměř 70 % neobydlených obecních bytů** (Tabulka 3).

Téměř **9,5 tisíce obecních bytů v bytových domech neprošlo od roku 1990 rekonstrukcí**. Starší byty jsou zejména ve větších městech, které mají celkově i vyšší podíly starších neobydlených bytů. Naopak v menších obcích je podíl bytů v domech rekonstruovaných či postavených po roce 2012 vyšší. **Téměř polovina bytů, které byly vystavěny či rekonstruovány po roce 1990, se nachází obcích s méně než 5 tis. obyvateli** (tabulka 3). Stáří budovy tak může být jedním z důvodů neobydlenosti bytů, a to zejména v oblastech populačně silnějších.

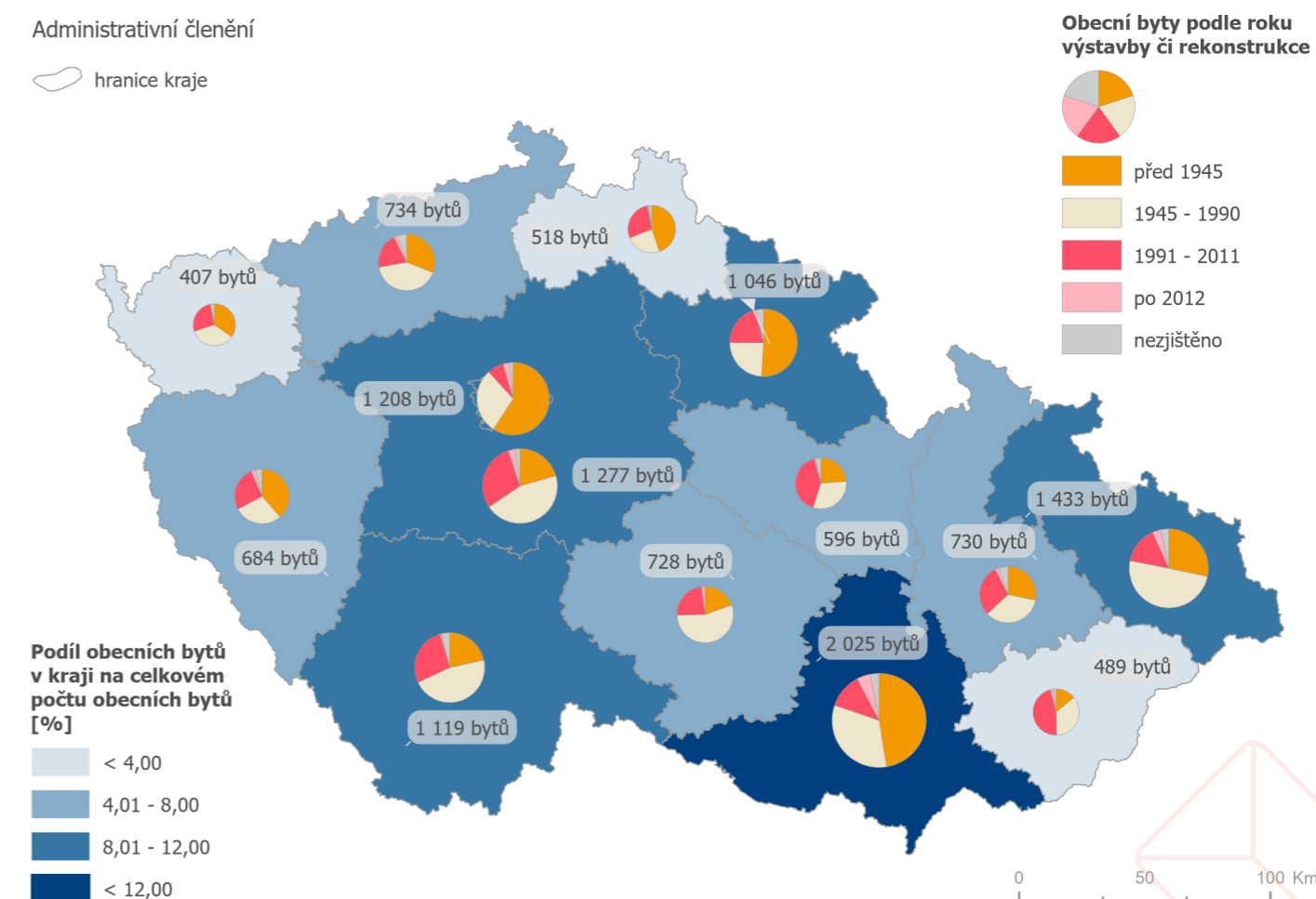
tabulka 3: Neobydlené obecní byty v bytových domech podle velikosti obce a období výstavby / zdroj dat: ČSÚ, 2021a

obec	celkem	období výstavby nebo rekonstrukce				
		do roku 1945	1945 až 1990	1991 až 2011	2012 a později	nezjištěno
Praha	1 208	714	352	88	32	22
Brno	1 654	880	559	119	47	49
krajská města (bez Prahy a Brna)	1 308	545	503	220	1	39
okresní města	2 140	602	922	537	24	55
ORP se statusem města	2 423	714	997	593	28	91
celkem krajská a okresní města a ORP	8 733	3 455	3 333	1 557	132	256
obce nad 5 tis. obyvatel (nezahrnuté v kategorii výše)	610	191	209	189	15	6
menší obce	3 651	894	1 317	1 134	167	139
Celkem	12 994	4 540	4 859	2 880	314	401

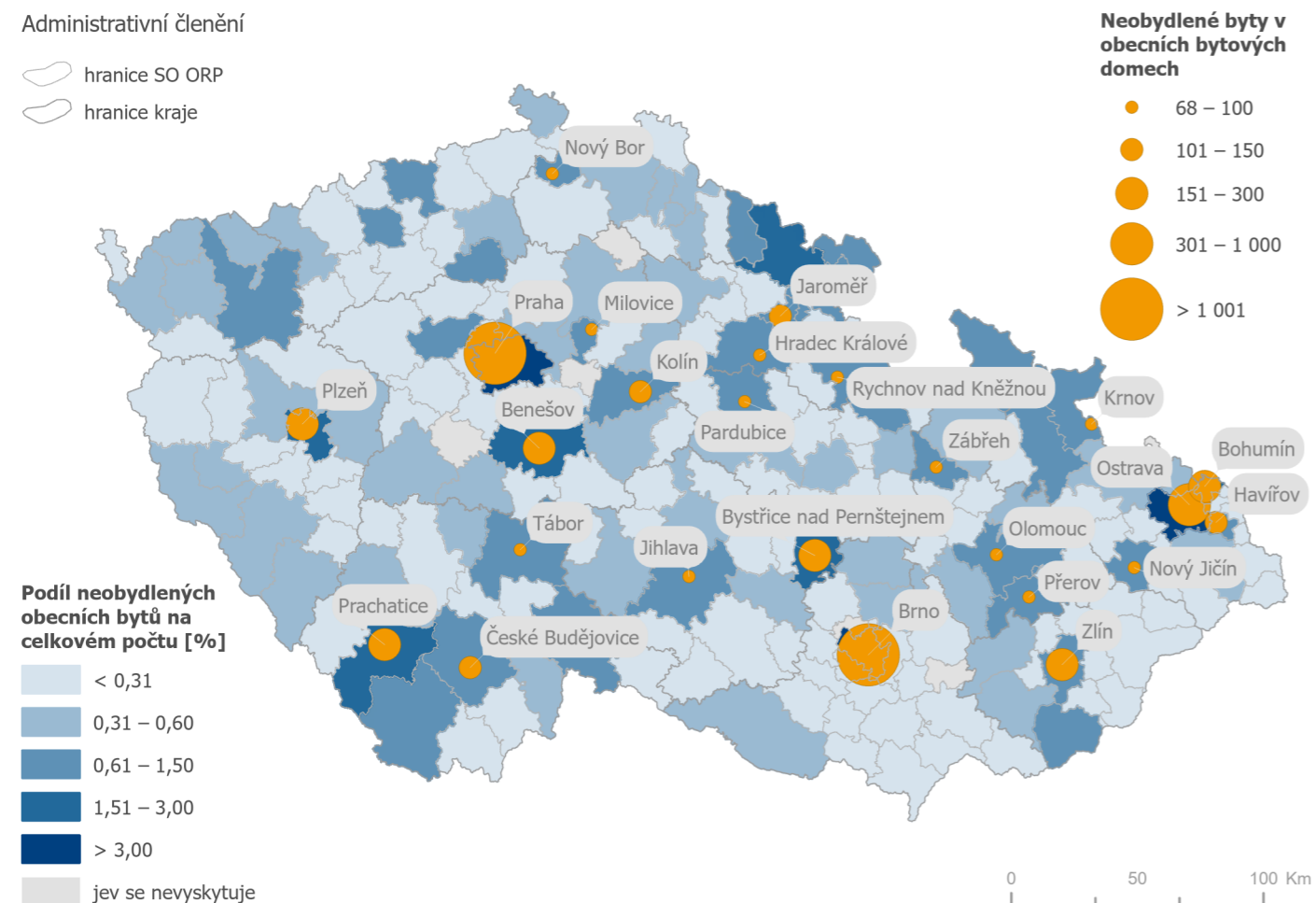
Při pohledu na regionální rozložení obecních bytů v jednotlivých krajích jsou zřejmé velké rozdíly v jejich neobydlenosti. **Nejvíce neobydlených obecních bytů se nachází v Jihomoravském kraji**, kde se výrazně projevuje mj. vliv počtu neobydlených obecních bytů v Brně (viz srovnání tabulka 4). Dále se tyto byty koncentrují ve **Středočeském kraji, Praze, Jihočeském kraji a kraji Královéhradeckém** (obrázek 7). Rozdíly jsou patrné také ve stáří bytového fondu. Nejstaršími byty disponuje podle údajů ze SLDB 2021 **Praha**, kde se nerekonstruovalo téměř 60 % neobydlených bytových domů po roce 1945 a zároveň **88 % bytů neprošlo rekonstrukcí po roce 1990**. Podobně v Královéhradeckém kraji spadá více než 50 % neobydlených obecních bytů do období výstavby či rekonstrukce před rokem 1945. Naopak ve Zlínském a Pardubickém kraji byla téměř polovina neobydlených obecních bytů rekonstruována po roce 1990.

Nejvíce neobydlených obecních bytů se nachází podle SLDB 2021 v Brně (1 654) a Praze (1 208) a v Ostravě (404). Více než 150 těchto bytů se dále nachází v Benešově, Bystřici nad Pernštejnem, Plzni, Bohumině, Prachaticích a Zlíně. Nad 100 neobydlených obecních bytů je v Kolíně, Českých Budějovicích, Havířově (obrázek 8). Těchto **25 měst s nejvyšším počtem neobydlených obecních bytů zaujímá celkem 47 % všech neobydlených obecních (a státních) bytů v bytových domech** (ČSÚ, 2021a).

obrázek 7: Neobydlené byty v bytových domech vlastněných obcí či státem v roce 2021 / zdroj dat: ČSÚ, 2021a



obrázek 8: Města s nejvyšším počtem neobydlených bytů v bytových domech vlastněných obcí či státem / zdroj dat: ČSÚ, 2021a



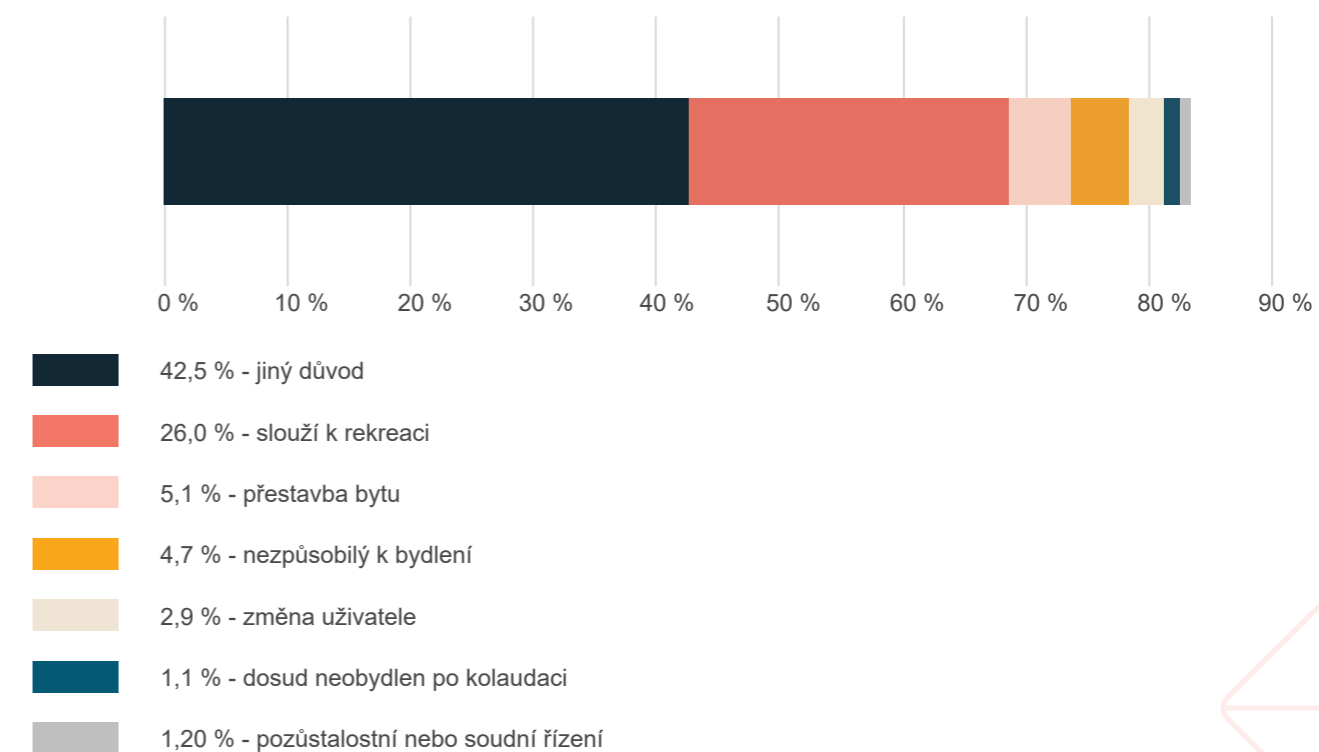
Důvody neobydlenosti v roce 2011

Podle metodiky ČSÚ zaujímá pojem neobydlený byt poměrně široké spektrum bytů (viz kapitola Vymezení pojmů a datových zdrojů), mezi které spadají i byty používané např. pro individuální rekreaci nebo dočasně neobydlené byty (např. po dobu rekonstrukce, změny majitele či je dosud neobydlen po kolaudaci). Z toho důvodu bylo přistoupeno k vypočítání odhadu dlouhodobě neobydlených bytů.

Vzhledem k faktu, že neobydlenost bytů nebyla v SLDB 2021 ověřována, a tedy nebyl ani zjišťován důvod neobydlenosti jednotlivých bytů, je zjištění tzv. dlouhodobé neobydlenosti problematické. V tomto případě můžeme vycházet jen z důvodů, které byly deklarovány v SLDB 2011 (obrázek 9).

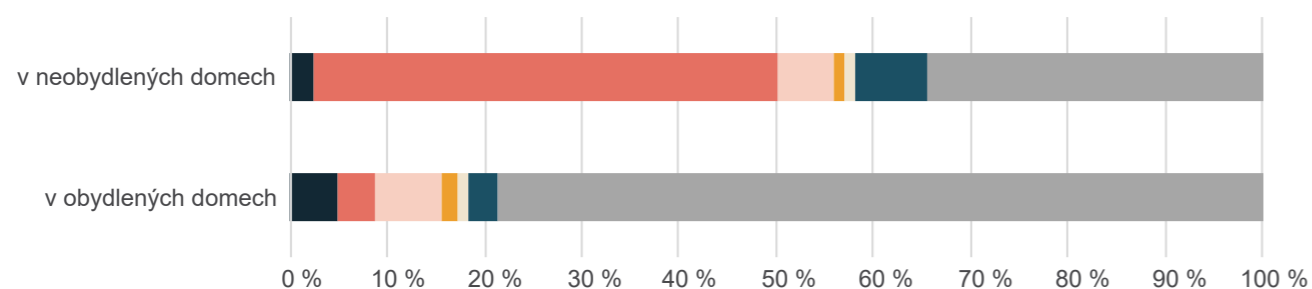
- U 42,5 % neobydlených bytů byl jako důvod uveden „jiný důvod“. U těchto bytů lze předpokládat jejich skutečnou neobydlenost a nevyužitost, případně jejich využití k nedeklarovaným účelům. Do této kategorie mohou patřit i pracovní byty používané pro dojíždku do zaměstnání. Zároveň tato kategorie zahrnuje i byty, u kterých důvod zjištěn nebyl.
- Objektů individuální rekreace bylo v roce 2011 evidováno 26 % z celkového počtu neobydlených bytů.
- Kolem 5 % bytů bylo neobydleno z důvodu přestavby.
- Dalších 5 % bylo neobydleno z důvodu špatného stavu nemovitosti.
- 3 % bytů v době zjišťování měnilo svého uživatele.
- 1 % bytů nebylo ještě obydleno po kolaudaci a další 1 % bylo v pozůstalostním či soudním řízení.

obrázek 9: Důvody neobydlenosti bytů ve SLDB 2011 / zdroj dat: ČSÚ, 2011



Téměř 60 % neobydlených bytů se v roce 2011 nacházelo v celých neobydlených domech, kolem 40 % pak v domech obydlených. Kategorii první, tedy byty v neobydlených domech, tvořily zejména rodinné domy. V této kategorii je významně vyšší zastoupení bytů, které slouží k individuální rekreaci. Naopak u neobydlených bytů v obydlených domech významně převažuje jako důvod „jiné využití“, tato kategorie zároveň zahrnuje i souhrn bytů, u kterých důvod zjištěn nebyl (obrázek 10).

obrázek 10: Neobydlené byty podle obydlenosti domu a důvody neobydlenosti

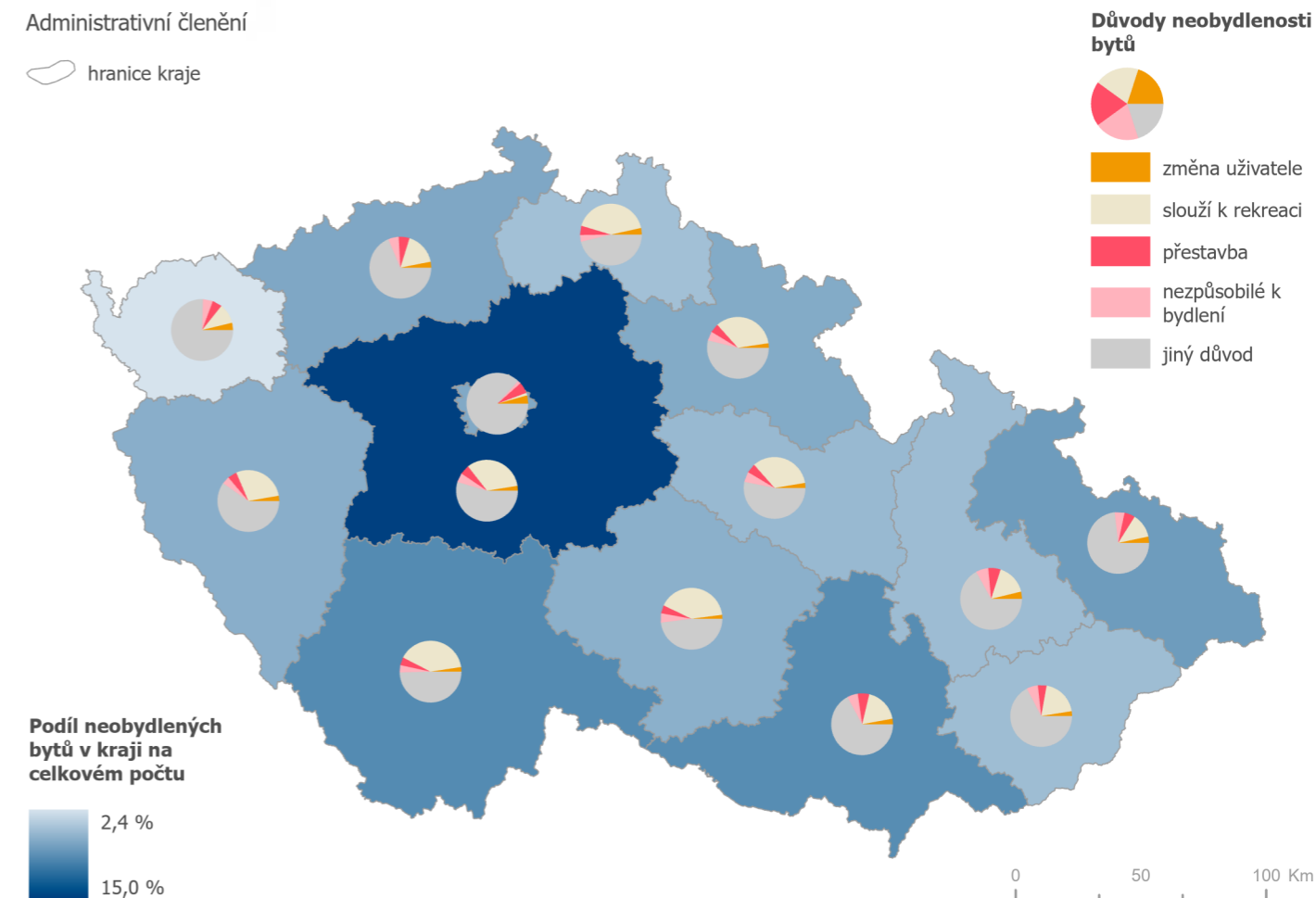


Důvody neobydlenosti se lišily i regionálně. Významnější regionální rozdíly byly patrné především u důvodu spojeného s rekreací. Ten byl v roce 2011 zastoupen zejména v Libereckém kraji, kraji Vysočina a Jihočeském kraji, tedy v krajích s výraznějším podílem individuální rekreace. Naopak v krajích s vyšším podílem bytových domů, jako je hlavní město Praha, Karlovarský či Moravskoslezský kraj, převládala důvod „jiný“ (obrázek 11).

obrázek 11: Důvody neobydlenosti bytů v roce 2011 / zdroj dat: ČSÚ, 2011

Administrativní členění

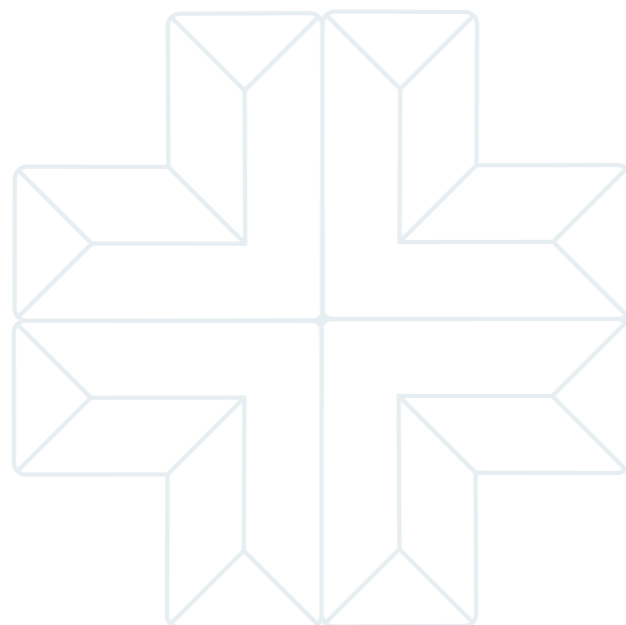
hranice kraje



Důvody neobydlenosti můžeme segmentovat následovně:

- 26 % bytů slouží dlouhodobě k rekreaci, vyskytují se mimo města a v oblastech, které mají menší problémy s dostupností bydlení. Jde sice o objekty s číslem popisným, které byly formálně kolaudovány pro bydlení, nicméně po jejich užití na dlouhodobé bydlení není poptávka.
- 10 % bytů je přechodně neobydlených (frikční neobydlenost): buď prochází přestavbou, mění se uživatel nebo jsou krátkodobě neobydlené po kolaudaci či po úmrtí uživatele. Takové byty nemohou být disponibilní pro bydlení.
- Zbýlých 64 % neobydlených bytů by za určitých podmínek mohlo být využíváno pro bydlení. Jsou mezi nimi byty, které vyžadují rekonstrukci či přestavbu, prázdné investiční byty, dále byty, které jsou sice nějak využívány, ale ne pro účely dlouhodobého bydlení (byty využívané jako kanceláře, krátkodobé ubytování v soukromí a další účely).

V roce 2014 zpracovalo Centrum pro výzkum měst a regionů Analýzu volných bytů bytového fondu podle SLDB 2011, jejímž cílem bylo odhadnout potenciální počet sociálních bytů na základě počtu neobydlených bytů zjištěných ve sčítání. Autoři extrahovali počty neobydlených bytů v bytových domech, které byly neobydleny z důvodu „nezpůsobilý k bydlení“, „jiný důvod“, „nezjištěno“ pro eliminaci frikční neobydlenosti. Zároveň se zaměřili pouze na obce s počtem obyvatel vyšším než 500. Výsledný estimovaný počet těchto bytů byl 140 tisíc (Matoušek, 2014).

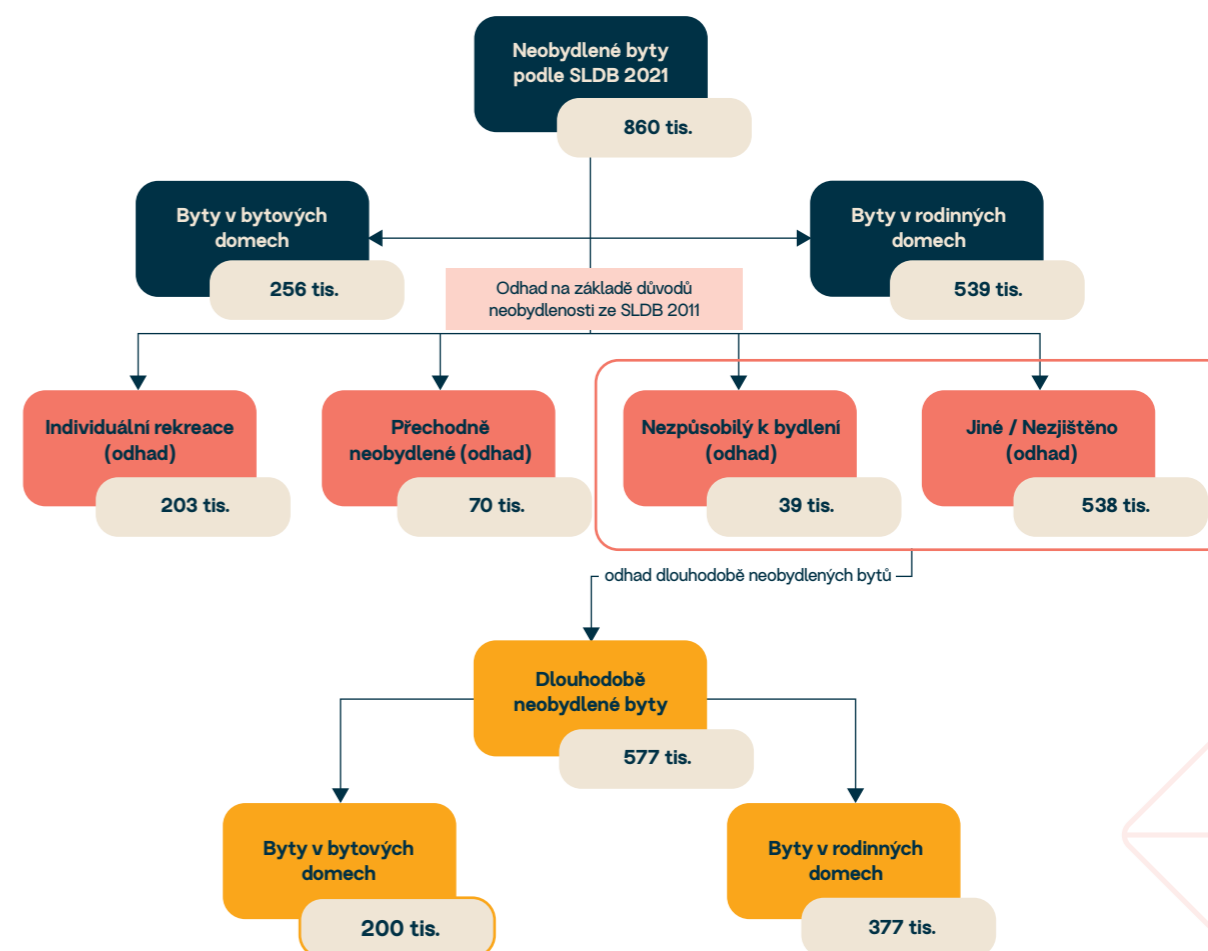


Odhad počtu dlouhodobě neobydlených bytů založený na důvodech ze sčítání 2011

S přihlédnutím ke skutečnostem jmenovaným výše byl proveden expertní odhad počtu dlouhodobě neobydlených bytů, který se zakládal na podílu bytů podle důvodů neobydlenosti a regionálním rozložením těchto důvodů (podle krajů a velikostí kategorie obcí). I když můžeme předpokládat určitou změnu v podílech důvodů neobydlenosti za posledních deset let, jako je např. rozvoj krátkodobého ubytování v soukromí typu Airbnb (Marianovská, 2021), určitou míru transformace objektů individuální rekreace na dlouhodobé bydlení (Fialová, 2012), rostoucí financiaci bydlení (Černá, Hoření Samec, & Černý, 2020) apod., zůstávají důvody neobydlenosti z roku 2011 v současné době jediným zdrojem této informace.

V případě očištění dat neobydlených domů o dočasné důvody neobydlenosti (frikční neobydlenost) zjištěné v roce 2011 vychází celkový počet dlouhodobě neobývaných bytů na 577 tisíc (11 % celkového bytového fondu), v případě **neobydlenosti bytů v bytových domech** se poté jedná o necelých **200 tisíc bytů, tj. 7,5 % bytů v bytových domech v Česku**. Tento odhad zahrnuje podíl bytů v kategoriích „nezpůsobilý k bydlení“ a „jiné důvody“ (obrázek 12). Při srovnání s odhadem z roku 2011 (Matoušek, 2014), kde byla využita srovnatelná metoda, došlo **v posledních 10 letech ke zvýšení počtu dlouhodobě neobydlených bytů o více než 55 tisíc, tj. necelých 40 %**.

obrázek 12: Odhad dlouhodobě neobydlených bytů v roce 2021 na základě důvodů neobydlenosti ze SLDB 2011



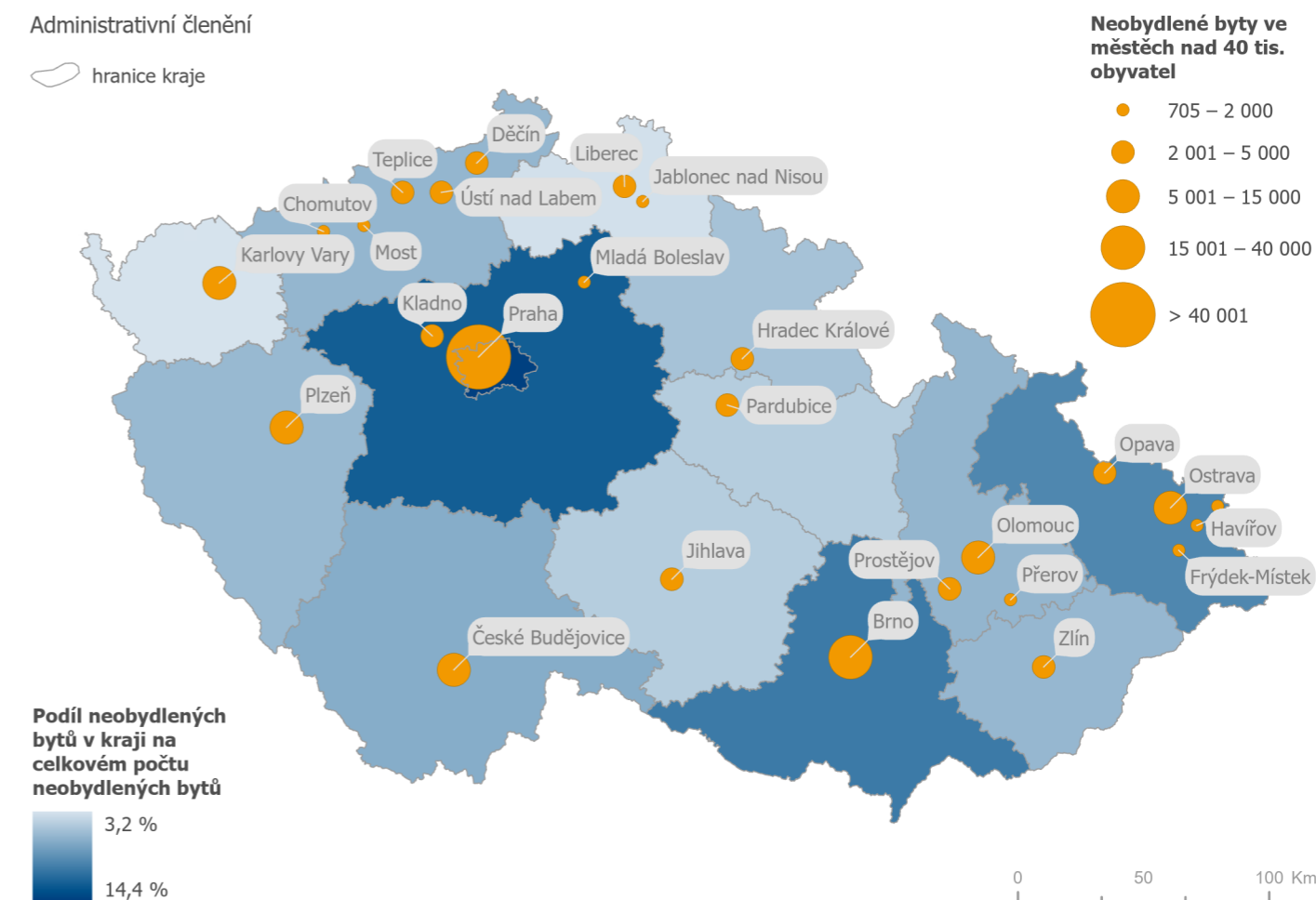
V šesti největších českých městech (**Praze, Brně, Ostravě, Plzni, Olomouci a Liberci**) se podle odhadu nachází 134 tisíc neobydlených bytů, z toho 99 tisíc v bytových domech. V dalších 21 městech nad 50 tisíc obyvatel se poté nachází dalších necelých 56 tisíc bytů, z toho více než polovina v bytových domech (33 tisíc). Nejvíce dlouhodobě neobydlených bytů v bytových domech se podle odhadu nachází v Praze (65 tisíc), dále v Brně (15 tisíc) a v Ostravě (5,5 tisíc, obrázek 13). **Celkově se ve městech s více než 50 tisíc obyvateli nachází 130 tisíc neobydlených bytů v bytových domech, což představuje 63 % těchto bytů v Česku.** Výsledný počet bytů je průměrem odhadu mezi výpočty na základě velikostních kategorií obcí a vypočteným odhadem podle krajů. Z toho důvodu se čísla v tabulce č. 4 mírně odlišují od konečného odhadu uvedeného v obrázku č. 12.

Neobydlené rodinné domy se podle odhadu nachází z více než 60 % v obcích do 5 tisíc obyvatel. Jedná se tedy převážně o neobydlené rodinné domy v menších a venkovských sídlech, což odpovídá i celkové sídelní struktuře území Česka.

tabulka 4: Odhad počtu neobydlených bytů podle velikostní kategorie obcí a druhu domu na základě odhadu založeném na SLDB 2021 / zdroj dat: ČSÚ, 2021a, ČSÚ, 2011

velikostní kategorie obcí	odhad na základě SLDB 2021		
	v bytových domech	v rodinných domech	celkový součet
do 199 obyvatel	500	14 000	14 500
200 až 499	1 600	42 000	43 600
500 až 999	3 000	55 000	58 000
1 000 až 1 999	5 000	53 000	58 000
2 000 až 4 999	11 000	59 000	70 000
5 000 až 9 999	15 000	40 000	55 000
10 000 až 49 999	42 000	48 000	90 000
50 000 až 99 999	33 000	23 000	56 000
100 000 a více obyvatel	99 000	35 000	134 000
Celkový součet	210 100	369 000	579 100

obrázek 13: Města s nejvyšším počtem dlouhodobě neobydlených bytů podle odhadu založeném na SLDB 2011 / zdroj dat: ČSÚ, 2021a, ČSÚ, 2011



Nástroje pro sběr dat o neobydlených bytech

Informace o (ne)obydlenosti bytového fondu jsou sbírány v zahraničí několika způsoby, většinou ale dochází k různé kombinaci těchto zdrojů. Mezi nejčastější nástroje patří populační cenzy, údaje od energetických společností nebo využití daňových záznamů.

Populační census (sčítání lidu a domácností)

Je asi nejčastěji využívaným a nejpodrobnějším zdrojem informací o obydlí bytového fondu a jeho parametrech. Data sbíraná z populačních censů ale většinou nejsou primárně zaměřena na sběr dat o neobydlených bytech. Data za neobydlené byty tak představují reziduální statistiku těch bytů, kde nikdo neuvedl svůj obvyklý pobyt (popřípadě nebyly následně spojeny s trvalým pobytem). Druhou nevýhodou je příliš dlouhé období mezi sběry dat, tj. 10 let. Výhodou je naopak velká podrobnost dat a možnost získat informace o tom, zda jsou byty používány i na jiné účely, než je bydlení (pokud je kvalitně sledován důvod neobydlenosti).

Registr nemovitostí

Kvalitní registr nemovitostí včetně registru bytového fondu je nezbytným předpokladem pro přehled o obydlí bytového fondu. Společně s dalšími zdroji informací, jako jsou finanční transakce, pohyb na trhu s nemovitostmi, a informacemi o právním užívání bytů potom mohou být zjišťovány i informace o neobydleném bytovém fondu např. srovnáním s jinými registry (např. registrem obyvatel). Samotný registr nemovitostí tuto informaci však většinou nepodává.

Energetické společnosti

V současné době představuje tento zdroj informací jeden z nejpresnějších a nejlépe využitelných zdrojů dat o prázdných či málo využívaných nemovitostech. K základnímu přehledu o neobydlených bytech je používán např. ve Spojeném království, některých provinciích a městech Kanady (Vancouver), v některých australských městech (Melbourne) či v určitých státech a městech ve Spojených státech. Data jsou využívána s ohledem na ochranu osobních údajů a jsou většinou kombinována s dalšími zdroji informací, jako je registr nemovitostí a populační census pro získání komplexnějšího přehledu o bytovém fondu.

Průzkum místních samospráv

Města a obce často sledují využití bytového fondu na svém území pro účely územního a strategického plánování, veřejných investic či kontroly výběru daní. Kombinací zdrojů informací, registrů a místních zkušeností je možné získat komplexní informace o bytovém fondu. Podrobnější územní analýza je však možná pouze v případě menších územních celků.

Průzkumy a inspekce

Nejedná se o komplexní přístup ke sběru dat, ale spíše o nástroj ověřování informací v případě zjištěných

nejasností nebo na námět příslušného úřadu (např. finančního, stavebního apod.). Tento nástroj je využíván např. ve Francii, kde existuje Registr neobydlených bytů, který napomáhá identifikovat dlouhodobě neobydlené byty a nabízí přehled o jejich umístění a stavu.

Daňové záznamy

Analýza daňových záznamů, ať již přímo využití záznamu o dani z nemovitosti nebo různého druhu úlevy na daních mohou poskytnout informace o neobydleném bytovém fondu, jeho struktuře, umístění a délce neobydlenosti. Významnější je tento zdroj v případě, že daná země či region uplatňují diverzifikované daně z nemovitosti nebo daňové úlevy a rozlišuje tak výši daně na základě využití nemovitosti. Tyto údaje jsou využívány např. v některých kanadských městech (Vancouver, Toronto), v některých státech a teritoriích Austrálie (Victoria), části Spojeného království, ve Francii nebo v určitých italských městech.

Analýza trhu s nemovitostmi

Podrobnější průzkum a analýza dat o pohybu na trhu s nemovitostí je nedílnou součástí získání komplexnějšího pohledu o bytovém fondu, jeho využití a životnosti. Identifikovány mohou být oblasti nižší poptávky i nadprůměrně vysoké nabídky a hledány důvody těchto trendů, které mohou spočívat mj. i v dlouhodobě neobydleném bytovém fondu či využívání bytového fondu k jiným účelům, než je bydlení. Ve spolupráci s realitními agenturami může dojít k získání podrobnějších informací o nemovitostech, které jsou dlouhodobě neobydlené z důvodu jejich např. špatného stavu, a tedy těžko pronajimatelné. Hůře však mohou být touto cestou dostupné informace o nemovitostech, které jsou nevyužívané, ale nejsou na trhu nabízeny.

Doporučení pro sběr dat v Česku

Z výše uvedeného výčtu možností, které jsou využívány v zahraničí, vyplývá zejména nutnost kvalitního registru nemovitostí, a to včetně samotného registru bytového fondu. Ten v současné době v Česku chybí, avšak na jeho tvorbě se aktivně pracuje ve spolupráci s Českým statistickým úřadem (ČSÚ), Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním (ČÚZK), jednotlivými ministerstvy a některými samosprávami. Budoucí registr bytového fondu by měl být součástí Registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) a aktualizován pravidelně zejména z údajů ze stavebního řízení. Doporučení Ministerstva pro místní rozvoj ČR v oblasti sběru dat o neobydleném bytovém fondu jsou následující:

1. Vytvořit registr bytového fondu v RÚIAN s pravidelnými aktualizacemi a revizemi.
2. Pokračovat ve sběru dat o neobydlených bytech v rámci Sčítání lidu, domů a bytů.
3. Nastavit způsob ověření dat o neobydleném bytovém fondu a důvodech jeho neobydlenosti.
4. Nastavit pravidelný komplexnější průzkum trhu s nemovitostmi s cílem identifikovat dlouhodobě neobydlené byty na reálním trhu a důvody jejich neobsazenosti.
5. Nastavit pravidelné dotazníkové šetření mezi majiteli o motivacích a bariérách pro pronajímání disponibilních bytů.

II. Nástroje pro snížení počtu neobydlených bytů v zemích OECD

Se zhoršující se dostupností nájemního i vlastnického bydlení se potýká řada vyspělých států a metropolí. Jednou z často jmenovaných příčin je rostoucí objem finančních investic do bytových nemovitostí, které jejich noví vlastníci následně z různých důvodů nechávají neobydlené, což potvrzují i odborné studie (Hoekstra & Vakili-Zad, 2011; Chung & Carpenter, 2020). Některé státy a města se proto pokoušejí tuto situaci aktivně řešit novými nástroji a opatřeními. Ty mají za cíl motivovat vlastníky rezidenčních nemovitostí k jejich pronájmu, snížit množství neobydlených nemovitostí a v důsledku přispět k vyšší dostupnosti bydlení. Následující část obsahuje přehled takových nástrojů, které byly v posledních letech zavedeny v zahraničí (viz kapitola Metoda analýzy nástrojů pro snížení počtu neobydlených bytů v zemích OECD).

Popsané nástroje jsou pro větší přehlednost rozděleny podle jejich zaměření a vnitřního mechanismu do tří typů:

1. Pobídky a motivační nástroje
2. Daňové nástroje
3. Regulace nakládání s byty (povinný pronájem, zákaz prodeje)

1. Pobídky a motivační nástroje

Často využívaným nástrojem pro snižování počtu neobydlených bytů jsou pobídky a dotace. Jejich cílem je posílit motivaci vlastníků pronajímat jejich nevyužité nemovitosti. Pobídky jsou tržně založeným nástrojem pro řešení negativních společenských následků, které s sebou nesou neobydlené byty. Zatímco daň vlastníků zvyšuje náklady na neobydlené byty, dotace jim zvyšují výnosy z obydlí těchto bytů.

Stát či samosprávy mohou využívat pobídky a dotace ke zvýšení motivace vlastníků poskytovat jejich nevyužité nemovitosti k pronájmu různými způsoby. Prvním typem takových nástrojů jsou **dotační programy**. Veřejný sektor může nabízet dotace jednotlivcům nebo organizacím na renovaci a opravy neobydlených domů a bytů, aby byly obyvatelné nebo aby se snížily náklady na jejich provoz. Dalším typem motivačních nástrojů jsou **daňové pobídky** určené pro vlastníky, kteří uvolní dosud neobydlené nemovitosti na nájemní trh. Pobídky mohou mít formu snížení daně z nemovitosti nebo jiné finanční kompenzace. Posledním zaznamenaným typem motivačních nástrojů jsou **garance** poskytované vlastníkům ze strany veřejného sektoru. Jejich cílem je snížit riziko spojené s pronájmem bytu vnímané z pohledu vlastníků. Jako motivační nástroj mohou sloužit také dotované **asistenční služby a konzultace**. Příkladem takového opatření jsou zprostředkovatelské služby, které propojují majitele neobydlených domů s potenciálními nájemci.

Pobídky a motivační nástroje jsou v posledních dvou dekadách často využívány především na Britských ostrovech, kde jsou rozšířené například dotační programy na rekonstrukce neobydlených bytů. Asistenční a zprostředkovatelské služby pro vlastníky neobydlených bytů pak systematicky poskytují také jihoevropská města Barcelona a Turín. Jednotlivé nástroje spadající do kategorie pobídek a motivací jsou detailně popsány v následující části.

Wales: Empty Homes Grants

V lednu 2023 ve Walesu odstartoval dotační program Empty Homes Grants, kterým velšská vláda finančně podporuje rekonstrukce neobydlených domů a jejich znovuobydlení (Morris, 2023). Pro získání podpory se prázdný dům musí nacházet v oblasti zapojené samosprávy, musí být registrován na oddělení daně z nemovitosti příslušného úřadu jako prázdný (neobydlený a nezařízený) a ke dni podání žádosti musí být v tomto stavu minimálně 12 měsíců (tabulka 5). Žadatelé musí být vlastníky nebo budoucími vlastníky, kteří hodlají prázdný dům obývat jako své hlavní a jediné bydliště po dobu minimálně 5 let od data potvrzení prací podporovaných grantem. Alternativně mohou vlastníci byt po rekonstrukci nabídnout poskytovatelům sociálního bydlení – municipality nebo neziskové organizace (Welsh Government, 2023).

Podmínky poskytnutí grantu (Rhondda Cynon Taf County Borough Council, 2023):

- Grantový limit je stanoven na 25 000 GBP (v přepočtu cca 640 tisíc Kč).
- Součástí prací prováděných na nemovitosti musí být zlepšení energetické účinnosti.
- Spoluúčast žadatele ve výši 15 % celkových nákladů na způsobilé práce až do výše 25 000 liber (nevztahuje se na žadatele ve finanční tísní).
- Grantová podpora bude poskytnuta pouze na způsobilé práce, které určí inspektor místního úřadu. Veškeré práce určené inspektorem musí být dokončeny, aby bylo zajištěno odstranění všech nebezpečí v nemovitosti.
- Grant není poskytován v případech, kdy cena rekonstrukce nepřesáhne 1 000 liber.

Grant nelze získat na uhrazení prací dokončených před kontrolou inspektora a schválením grantu. Poskytnutý grant je nutné vrátit, pokud je nemovitost, která je předmětem podpory, prodána nebo není obývána během pětiletého období po přiznání podpory.

tabulka 5: Opatření pro snížení počtu prázdných bytů ve Walesu (Spojené království)

nástroj	Empty Homes Grants
rok zavedení	2023
popis / design	Dotace na rekonstrukci prázdných domů a bytů za účelem je znovu obydlet.
podmínka	Nemovitost musí být neobydlená min. 12 měsíců. Grant může být poskytnut pouze na rekonstrukční práce, mezi kterými musí být zvýšení energetické účinnosti. Grant je vrácen, pokud je nemovitost v dalších 5 letech prodána nebo neslouží k dlouhodobému bydlení.
výše (2023)	1 001–25 00 liber (27 000–680 000 Kč)
deklarovaný efekt	Efekt nebylo možné posoudit z důvodu krátké doby fungování nástroje.

Irsko: Living City Initiative

Program Living City (Living City Initiative) funguje od roku 2015 v šesti irských municipalitách, kde doplňuje celostátní irský dotační program na renovaci prázdných nemovitostí (Vacant Property Refurbishment Plan). Jedná se o systém daňových pobídek definovaný speciálním zákonem z roku 2013. Systém umožňuje uplatnit slevu na dani z příjmu fyzických i právnických osob za způsobilé výdaje vynaložené na renovaci a přestavbu historických budov nacházejících se ve „zvláštních regeneračních oblastech“ (SRA) ve městech Cork, Dublin, Galway, Kilkenny, Limerick a Waterford. Cílem programu je podpořit obnovu historických budov a zvýšit nabídku nájemních bytů.

Slevu mohou uplatnit vlastníci, kteří na renovaci vynaloží prostředky v hodnotě alespoň 10 % tržní ceny dané nemovitosti. Slevu pak mohou vlastníci uplatňovat ročně po dobu 7 let, vždy ale v hodnotě nejvýše 14 % vynaložených nákladů (tzn. osoba, která na rekonstrukci vynaložila 35 000 eur, může v sedmi po sobě jdoucích letech uplatnit roční slevu na dani z příjmu v hodnotě 5 000 eur). Minimální výše způsobilých výdajů na rekonstrukci či přestavbu prostor je 5 000 eur, horní hranice není určena (tabulka 6).

Slevu mohou uplatňovat vlastníci:

- nájemních bytových nemovitostí
- historických obytných domů (postavených před rokem 1915), které jsou zároveň hlavním bydlištěm vlastníků
- komerčních a maloobchodních nemovitostí

Náklady na program zůstávají každoročně poměrně stabilní. Platnost programu byla v letech 2019 a 2022 opakovaně prodloužena, naposledy až do roku 2027. Celkově se ale program doposud využíval spíše v menší míře – požadovaná výše podpory se pohybovala od 18 500 do 38 500 eur. V letech 2015 až 2018 se o podporu v rámci programu přihlásilo jen 78 žadatelů. Od roku 2023 byl proto program upraven, aby byl atraktivnější – žadatelé například mohou celkovou slevu na dani uplatňovat rychleji po větších částkách po dobu 7 let namísto dřívějších 10 (Dublin City Council, 2023).

tabulka 6: Opatření pro snížení počtu prázdných bytů v Irsku

nástroj	Living City Initiative
rok zavedení	2015
popis / design	daňová pobídka (sleva na dani z příjmu) na podporu rekonstrukcí památkově chráněných obytných budov
podmínka	Budova se nachází ve „zvláštních regeneračních oblastech“ (SRA) ve vybraných městech. Vlastník provedl rekonstrukci, na kterou vynaložil prostředky odpovídající min. 10 % tržní hodnoty nemovitosti, nejméně však 5 000 eur. Po dokončení rekonstrukce budova slouží k dlouhodobému bydlení.
výše (2023)	roční sleva na dani v hodnotě max. 14 % celkových nákladů uplatnitelná po dobu 7 let (min. 714 eur/rok)
deklarovaný efekt	neznámý

Skotsko: The Scottish Empty Homes Partnership

The Scottish Empty Homes Partnership je společná iniciativa skotské vlády a nevládní organizace Shelter Scotland spuštěná v roce 2010, jejímž cílem je snižovat počet dlouhodobě neobydlených bytů v soukromém vlastnictví. Těch bylo v roce 2022 v půlmilionovém Skotsku zhruba 44 tisíc, z toho 28 tisíc bylo nevyužitých déle než rok (Shelter Scotland, 2023). Iniciativa propojuje stávající restriktivní opatření (především zvýšenou daň z neobydlených nemovitostí, tzv. Empty House Premium, viz dále část 2. Daňové nástroje) s motivačními nástroji a konzultační podporou (tabulka 7).

Iniciativa se zaměřuje na různé aktéry: vlastníky neobydlených bytů a domů, sousedy takových nemovitostí a investory. Klíčovým nástrojem iniciativy jsou „Pracovníci pro neobydlené byty“ (Empty Home Officers), kteří působí na úřadech místních samospráv a jsou financováni ze státního rozpočtu. V dubnu 2023 mělo takové úředníky 27 z 32 skotských municipalit. Pracovníci poskytují specializované poradenství a asistenci ohledně daní z neobydlených nemovitostí a dotací na jejich rekonstrukci. Zároveň pomáhají propojovat vlastníky s potenciálními nájemníky nebo investory, kteří mají zájem nemovitost odkoupit a zrekonstruovat.

Během 12 let existence projektu se podařilo znovu obydlet téměř 7 800 dlouhodobě nevyužitých bytů, z toho více než 1 100 bytů bylo znovu obydleno mezi lety 2021 a 2022. Většina nově využitých bytů (v roce 2019 šlo o 97 %) se nacházela v municipalitách, v nichž působí specializovaní pracovníci (Scottish Empty Homes Partnership, 2022).

tabulka 7: Opatření pro snížení počtu prázdných bytů ve Skotsku (Spojené království)

nástroj	The Scottish Empty Homes Partnership
rok zavedení	2010
popis / design	poradenská a asistenční podpora pro vlastníky neobydlených rezidenčních nemovitostí, propojování vlastníků s investory
podmínka	Na podporu mají nárok všichni vlastníci dlouhodobě neobydlených nemovitostí.
výše (2023)	--
deklarovaný efekt	obydlení 7 800 dříve dlouhodobě neobydlených bytů (2010–2022)

Barcelona, Španělsko: Borsa d'Habitatge de Lloguer

V Barceloně od roku 2005 funguje veřejná zprostředkovatelská služba Borsa d'Habitatge de Lloguer (v překladu „Burza nájemního bydlení“), která propojuje vlastníky neobydlených bytů se zájemci o nájemní bydlení a současně vlastníkům zprostředkovaných nájemních bytů poskytuje finanční pobídky. Službu provozuje Barcelonské bytové konsorcium (Consorti de l'Habitatge de Barcelona, CHB) – veřejnoprávní organizace města a katalánské regionální vlády, která na území Barcelony poskytuje služby v oblasti veřejné bytové politiky. Cílem služby je snížit počet neobydlených bytů, zvýšit počet dostupných nájemních bytů a usnadnit přístup k bydlení především mladým lidem do 35 let. Služba je součástí širší sítě nástrojů a opatření, kterými se Katalánsko i jeho největší město Barcelona snaží zvýšit nabídku dostupného bydlení (viz dále část 3. Převzetí kontroly nad neobydlenými byty).

Burza nájemního bydlení poskytuje dva základní typy služeb:

1. Inzerce neobydlených bytů na specializovaném portálu (Consorti de l'Habitatge de Barcelona, 2023), zprostředkování nájemních smluv mezi vlastníky bytů a zájemci o jejich pronájem a související poradenství pro vlastníky i zájemce o bydlení. Vlastníkům bytů pronajatých skrze službu poskytuje CHB garanci uhrazení nájemného či proplacení případných škod způsobených nájemci. Byty zařazené do systému současně musí splňovat stanovená kritéria – musí být v soukromém vlastnictví, mít průkaz energetické náročnosti a požadované nájemné musí být dostupné. Zájemci o pronájem pak musí být evidováni ze strany CHB jako žadatelé o sociální bydlení.
2. Vlastníkům bytů poskytnutých k pronájmu skrze službu zároveň CHB poskytuje tři typy motivačních dotací a pobídek:
 - Dotace 1 500 eur pro vlastníky, kteří svůj neobydlený byt nabídnou agentuře ke zprostředkování pronájmu.
 - Dotace až 6 000 eur pro vlastníky bytů, které jsou předmětem soudního řízení o neuhrazení pohledávky ze strany předchozích nájemců.
 - Dotace až 20 000 eur na rekonstrukci bytu neobydleného z důvodu špatného technického stavu či vysoké energetické náročnosti. O dotaci na rekonstrukci ale mohou požádat i vlastníci již obydlených bytů pronajímaných za dostupné nájemné.
 - Snížení daně z neobydlené nemovitosti o 95 % po dobu vystavení daného bytu na nabídkovém portálu a jednání o nájemní smlouvě se zájemci.

Od spuštění služby v roce 2005 až do roku 2021 byl skrze Burzu nájemního bydlení zprostředkován pronájem 2 761 bytových jednotek (Barcelona Housing Consortium, 2022). V posledním roce pak bylo aktivně pronajato 1 085 takových bytů. Průměrný měsíční nájem v těchto bytech dosahoval 634 eur (14 900 Kč). Co se týče dotací na rekonstrukce, v roce 2021 CHB poskytlo podporu na rekonstrukci či modernizaci 5 008 bytů v celkové hodnotě téměř 19 milionů eur (tabulka 8). V období mezi lety 2017–2021 pak organizace poslala vlastníkům na rekonstrukce přes 120 milionů eur (Barcelona Municipal Institute of Housing and Renovation, 2022).

Obdobnou zprostředkovatelskou službu pro pronájem soukromých bytů (včetně neobydlených) a související systém garancí poskytuje od roku 2019 také italské město Turín v rámci programu SHOT (SHOT, 2023). Zavést podobný systém na celonárodní úrovni pak aktuálně plánuje také Česká republika jako součást připravovaného Zákona o podpoře v bydlení (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2023).

tabulka 8: Opatření pro snížení počtu prázdných bytů v Barceloně (Španělsko)

nástroj	Borsa d'Habitatge de Lloguer
rok zavedení	2005
popis / design	systém podpory obydlování bytů kombinující různé nástroje: zprostředkování pronájmu, garance majitelům a finanční pobídky (dotace) pro majitele nájemních bytů
podmínka	<u>nárok na pobídku:</u> Vlastník nabídne neobydlený byt k pronájmu skrze zprostředkovatelskou službu cílovým skupinám. <u>nárok na dotaci:</u> Vlastník modernizuje byt ve špatném technickém stavu nebo modernizuje byt s vysokou energetickou náročností.
výše (2023)	<u>pobídka pro vlastníky bytů</u> nabídnutých ke zprostředkování pronájmu: 1 500 eur <u>náhrada za nesplacené pohledávky za nájemné:</u> 6 000 eur <u>dotace na rekonstrukci neobydleného bytu</u> či snížení energetické náročnosti bytu: 20 000 eur
deklarovaný efekt	<u>obydlení</u> 2 761 dříve dlouhodobě neobydlených bytů <u>rekonstrukce</u> 5 008 bytů (2005–2021)

2. Daňové nástroje

Jedním z nejčastěji diskutovaných nástrojů ke snížení počtu neobydlených bytů jsou daňová opatření. Také ty, stejně jako motivace a pobídky, je možné označit za tržně orientovaný nástroj. V posledních letech vyšlo hned několik odborných publikací, které se věnují vlivu speciálních daní na obydlenost bytů a celkovou nabídku a dostupnost nájemního bydlení. Jednou z nich je studie Mariony Segú (2020) zabývající se francouzskou daní Taxe sur les Logement Vacants (TLV). Ta byla zavedena v roce 1999 ve větších městech s výrazným nedostatkem nájemního bydlení. Podle autorky vedlo zavedení TLV ke snížení neobsazenosti nájemních bytů o 13 %, přičemž účinek byl o 50 % vyšší v obcích s vyšší mírou neobydlivosti bytů. Pozitivní vliv daně z neobydlených bytů na nabídku nájemního bydlení potvrdila také novější studie (Han, Stacey & Chen, 2023). Ta porovnávala vývoj ve Vancouveru, kde byla daň zavedena v roce 2017, a v okolních municipalitách. Jak ale upozorňují nedávné publikace OECD (2021, 2022), aby vedlo zdanění neobydlených bytů ke kýženému efektu, musí být kvalitně nastavené a současně je musí provázet rozsáhlý monitoring a kontrola, což může zvyšovat veřejné náklady na jejich zavedení.

V posledních 10 letech byly speciální daně uvalené na neobydlené byty zavedeny například ve Velké Británii, Vancouveru, australském státě Victoria nebo v Lotyšsku. V následující části jsou tyto nástroje detailněji popsány.

Vancouver, Kanada: Empty Homes Tax

Vancouver, největší město kanadské provincie Britská Kolumbie, zavedl Daň z neobydlených bytů (Empty Homes Tax⁵) v roce 2017 jako součást desetileté Strategie bydlení města Vancouver (City of Vancouver, 2017). Daň byla zavedena z důvodu zhoršující se finanční dostupnosti nájemního bydlení a na základě městem zadané studie o podílu dlouhodobě nevyužívaných bytových nemovitostí (Ecotagious, 2016). Studie analyzovala anonymizovaná data o spotřebě elektrické energie v bytových nemovitostech ve Vancouveru v letech 2002 až 2014. Po celé toto období bylo dle studie ve městě dlouhodobě neobydlených okolo 5 % všech bytových nemovitostí a zhruba 7 % bytů v bytových domech. Hlavní cíl daně je motivovat vlastníky neobydlených bytů k jejich pronájmu a tím zvýšit počet nájemních bytů.

⁵ Viz Empty Homes Tax | City of Vancouver

Platnost a výše daně je stanovena vyhláškou Rady města Vancouver (City Council). Je vyměřena na základě odhadované zdanitelné hodnoty nemovitosti a vztahuje se na vlastníky všech rezidenčních nemovitostí na území města, které byly v předcházejícím roce neobydlené více než šest po sobě jdoucích měsíců a na které se zároveň nevztahuje některá ze zákonných výjimek^{6,7}. Úroveň zdanění se postupně zvyšuje. V prvních třech letech (2017–2019) byla daň stanovena na úrovni 1 % hodnoty nemovitosti, v roce 2020 byla zvýšena na 1,25 % a od roku 2021 činila 3 %. Od roku 2023 daň dosahuje výše 5 % z hodnoty nemovitosti (tabulka 9).

O neobydlených nemovitostech mají povinnost informovat finanční úřad přímo jejich vlastníci v rámci daňového přiznání. Osoby musí uvést v přiznání všechny vlastněné bytové nemovitosti a zároveň přiložit nájemní smlouvy, prohlášení o poskytnutí bytu spřízněné osobě či důkaz pro uplatnění některé z výjimek (např. rekonstrukce, špatný stav bytu nebo nezájem nájemců). Daňový úřad má zároveň pravomoc provést kontrolní audit, včetně fyzické kontroly auditovaných nemovitostí⁸. V případě zjištění nesrovnalostí v odevzdaném přiznání je vlastníkovi daň zpětně doměřena. Pokud vlastník nezaplatí daň do stanoveného termínu, je mu vyměřena pokuta z prodlení.

Účinnost daně ilustrují pravidelné výroční zprávy publikované městem Vancouver. Podle nich mezi lety 2017 a 2021 klesl počet deklarovaných neobydlených bytů ve Vancouveru o 45 % (z cca 2 540 na přibližně 1 400). Současně v letech 2018–2021 vzrostl počet nájemních bytů ve městě o téměř 9 000.

Veškeré vybrané finance z daně převádí město do speciálního fondu na rozvoj dostupného bydlení. Od roku 2017 do roku 2022 takto město Vancouver vybralo 248 milionů kanadských dolarů, tj. více než 4,1 miliard Kč (City of Vancouver, 2022). Pozitivní vliv daně na počet nabízených nájemních bytů potvrdila i nezávislá studie, která porovnávala vývoj ve Vancouveru a okolních municipalitách, kde daň neplatí nebo byla zavedena až později a s nižší sazbou (Han, Stacey & Chen, 2023).

tabulka 9: Opatření pro snížení počtu prázdných bytů ve městě Vancouver (Kanada)

nástroj	Empty Homes Tax
rok zavedení	2017
popis / design	daň z hodnoty neobydlené nemovitosti stanovená městskou vyhláškou
podmínka	Nemovitost byla v předešlém roce neobydlena více než 6 po sobě jdoucích měsíců.
výše (2023)	5 % zdanitelné hodnoty nemovitosti
deklarovaný efekt	pokles počtu neobydlených bytů o 45 % (2017–2021)

⁶ Za neobydlené jsou zde považovány takové nemovitosti, ve kterých není žádná osoba přihlášená k trvalému pobytu, není dlouhodobě obývaná spřízněnou osobou vlastníka nebo není pronajímána či podnájímána na základě smlouvy další osobě.

⁷ Daň např. nemusí platit vlastníci nových nemovitostí, osoby využívající byt z pracovních důvodů či osoby vlastníci svou první nemovitost – tzv. first time buyers).

⁸ V roce 2022 provedl finanční úřad audit téměř 13 tisíc nemovitostí.

Obdobnou daň postupně zavádějí i některá další kanadská města a regiony. Od ledna 2023 platí téměř identická daň z neobydlených nemovitostí v největším kanadském městě Torontu. Stejně jako v případě Vancouveru, i zde musí v prvním roce platnosti daně odvést všichni vlastníci deklarovaných neobydlených bytů městu 1 % z jejich zdanitelné hodnoty⁹. Speciální Spekulační daň (BC Speculation and Vacancy Tax)¹⁰ z neobydlených nemovitostí zavedla v roce 2019 pro velké městské aglomerace (vč. Vancouveru) také kanadská provincie Britská Kolumbie. Daň má dvě sazby dle statusu vlastníka: občané Kanady či osoby s trvalým pobytem jsou povinni platit 0,5 % zdanitelné hodnoty nemovitosti, na ostatní vlastníky se vztahuje dvouprocentní sazba. Ve zbytku Kanady pak od ledna 2022 platí obdobná daň zaměřená na zahraniční vlastníky rezidenčních nemovitostí – tzv. Underused Housing Tax. V jejím případě musí vlastníci kanadských rezidenčních nemovitostí státu odvést 1 % z jejich zdanitelné hodnoty¹¹.

Stát Victoria, Austrálie: Vacant Residential Land Tax

Australský stát Victoria zavedl od roku 2018 speciální daň z neobydlených bytových nemovitostí a nevyužitých pozemků, na kterých dříve stála rezidenční nemovitost (Vacant Residential Land Tax). Daň se vztahuje pouze na vlastníky nemovitostí nacházejících se v metropolitní oblasti druhého největšího australského města Melbourne. Důvodem pro zavedení daně byl rostoucí podíl neobydlených rezidenčních nemovitostí v oblasti Greater Melbourne.

Za neobydlenou je pro účely daně považována každá rezidenční nemovitost, která nebyla v předešlém roce více než 6 měsíců obývaná svým vlastníkem, osobou, které vlastník udělil oficiální souhlas k užívání nemovitosti, nebo nájemcem s nájemní smlouvou. Výše daně je od jejího zavedení na úrovni 1 % zdanitelné hodnoty (tabulka 10). Obývací osobou přitom nemusí být v daném roce tatáž osoba a doba obývání nemusí být nepřetržitá (tzn. může být obývaná např. v 7 na sebe nenavazujících měsících). Nařízení o dani zároveň obsahuje stanovené výjimky. Daň podle nich nemusí platit vlastníci nových nemovitostí, nemovitostí, které v posledním roce změnily vlastníka, prázdninových nemovitostí obydlených v předešlém roce alespoň 4 týdny a nemovitostí obývaných v předešlém roce alespoň 140 dní z pracovních důvodů¹².

Podle studie nevládní organizace Prosper Australia (Fitzgerald, 2020) měla státní daň v prvních dvou letech po zavedení omezený nebo dokonce nulový efekt (z hlediska nárůstu obydlených bytů), když počet neobydlených nemovitostí mezi lety 2017 a 2019 vzrostl o více než 13 %. Přesto aktuálně probíhá odborná a politická diskuse o zavedení obdobné daně na území celé Austrálie (Brett, 2022).

⁹ Vice viz [Vacant Home Tax – City of Toronto](#)

¹⁰ Viz [Tax rates for the speculation and vacancy tax - Province of British Columbia \(gov.bc.ca\)](#)

¹¹ Vice viz [Tax rates for the speculation and vacancy tax - Province of British Columbia \(gov.bc.ca\)](#)

¹² Viz [Vacant residential land tax | State Revenue Office \(srovic.gov.au\)](#)

tabulka 10: Opatření pro snížení počtu prázdných bytů ve státě Victoria (Austrálie)

nástroj	Vacant Residential Land Tax
rok zavedení	2018
popis / design	daň z hodnoty neobydlené nemovitosti stanovená státním zákonem
podmínka	Nemovitost byla v předešlém roce neobydlena více než 6 měsíců.
výše (2023)	1 % zdanitelné hodnoty nemovitosti
deklarovaný efekt	růst počtu neobydlených bytů o 13,3 % (2017–2019)

Spojené království: Empty House Premium

Ve Spojeném království se daň z nemovitosti platí místním úřadům (councils). Základní sazba daně do určité míry závisí na rozhodnutí místních úřadů a na hodnotě nemovitosti k 1. dubnu 1991 v Anglii a Skotsku, k 1. dubnu 2003 ve Walesu a k 1. lednu 2005 v Severním Irsku (či oceněním místní Valuation Office Agency u novějších nemovitostí). Podle vypočtené hodnoty se v Anglii, Skotsku a Walesu nemovitost zařadí do jedné z 8 cenových skupin A-H. Pro každou cenovou skupinu pak platí jiná základní sazba daně. V Severním Irsku se základní sazba vypočítá vynásobením zdanitelné kapitálové hodnoty nemovitosti tzv. „domácí sazbou v librách“ (součet domácí regionální a domácí okresní sazby).

Základní sazbu vlastníci platí, pokud je nemovitost jejich trvalým bydlištěm nebo pokud nemovitost pronajímají. V případě, že vlastníci nechají nemovitost neobydlenou déle než 2 roky, místní úřady vlastníkům účtují vyšší sazbu daně – její výše závisí na tom, jak dlouho je nemovitost neobydlená (delší čas = vyšší sazba). Pokud je například nemovitost prázdná 2–5 let, k základní sazbě daně je připočteno 100 procent. Po pěti letech neobydlenosti je k základní sazbě připočteno 200 procent, a pokud je nemovitost neobydlená 10 let nebo déle, vlastníkům je připočteno 300 a více procent k základní sazbě daně (tabulka 11).

Nicméně existují také výjimky, tzv. „tax premium“ z prázdné nemovitosti. Vyšší sazba daně z nemovitosti se neuplatňuje, pokud je nemovitost přístavbou či pokud je vlastník příslušníkem ozbrojených sil nebo diplomat a v rámci své práce se musí stěhovat. Zároveň existují výjimky pro vlastníky ve vězení či vlastníky v dlouhodobé nemocniční péči. Empty House Premium se navíc nevztahuje na nemovitosti neobyvatelné kvůli povodním či na historické památky.

Posoudit přesné dopady Empty House Premium je složité, jelikož daň z prázdných bytů byla zavedena souběžně s programy prázdných domů (Empty Homes Clusters Programme) a komunitních grantů pro prázdné domy (Empty Homes Community Grants Programme). Zároveň daňové reformě těsně předcházelo zbourání tisíců řadových domů s vysokou mírou neobsazenosti (program obnovy trhu s bydlením, který probíhal v letech 2008 až 2011). Nicméně mezi lety 2013, kdy byla daň empty house premium v Anglii zavedena, a rokem 2016 se množství neobydlených bytových jednotek znatelně snižovalo.

Od roku 2016 však množství dlouhodobě neobydlených domů spíše mírně roste. V roce 2017 došlo poprvé od roku 2008 k nárůstu počtu prázdných domů v Anglii, a to z 200 na 205 tisíc (nárůst o 2,6 %). V roce 2018 se počet zvýšil o dalších 11 tisíc, tj. o 5,3 %. Tento nárůst může být spojen s ukončením programu Empty Homes Clusters Programme v rámci kterého bylo investováno 216 milionů liber do revitalizace neobyvatelných bytů v Anglii. Zároveň by však tento nárůst mohl poukazovat na limity daňových nástrojů ke snížení počtu neobydlených nemovitostí. Je také důležité podotknout, že do statistik dlouhodobě prázdných domů se započítávají rovněž karavany, studentské ubytovny a domy vojáků a diplomatů, kterých se vyšší zdanění v případě jejich neobydlenosti netýká (Action on Empty Homes, 2020).

tabulka 11: Opatření pro snížení počtu prázdných bytů ve Spojeném království

nástroj	Empty House Premium
rok zavedení	2008
popis / design	přirážka k dani z nemovitosti pro neobydlené rezidenční nemovitosti
podmínka	Nemovitost je neobydlená 2 a více let.
výše (2023)	V závislosti na době, po kterou je nemovitost neobydlená: 2–5 let: +100 % základní sazby daně 6–10 let: + 200 % základní sazby daně 11+ let: + 300 % základní sazby daně
deklarovaný efekt	neznámý

Lotyšsko: Daň z nemovitosti

V roce 1997 Lotyšsko zavedlo pravidelné daně z nemovitostí. Obecné principy lotyšské daně z nemovitosti vymezilo místní Ministerstvo financí. Výkonným orgánem a příjemcem daní z nemovitosti se staly místní samosprávy. Ty dostaly na starost výběr daní ve své působnosti, vypracování místní a územně plánovací dokumentace a vydávání stavebních povolení. Kromě toho mají místní samosprávy pravomoc stanovit sazby daně a poskytovat úlevy, např. pro sociálně znevýhodněné skupiny obyvatelstva (tabulka 12).

Nejvíce kritiky si odnesla politika zdanění nemovitostí v hlavním městě Riga, která vstoupila v platnost v roce 2016 (a kterou v podobném znění následně uplatnily i další místní samosprávy). V platnost jsou různé sazby daně z nemovitosti pro vlastníky obydlených a neobydlených rezidenčních nemovitostí. Zda je nemovitost obydlená, bylo rozhodnuto podle ohlášených adres trvalého bydliště k 1. lednu 2015. Oproti dani z obývaných nemovitostí, která se tehdy pohybovala mezi 0,3 a 0,6 procenty (oceněno dle katastru) se daň z neobývaných nemovitostí zvýšila až na sedminásobek. Při výpočtu výše daně z druhé vlastněné nemovitosti se také přestal brát v úvahu příjem a sociální postavení dané domácnosti.

Po zavedení daně z neobydlených bytů v Rize poprvé v desetiletí vzrostl počet registrovaných obyvatel (Barvika, 2020, str. 14). Riga měla v rámci Lotyšska dlouhodobě nadprůměrnou míru neobydlených bytových jednotek (v roce 2011 bylo v celé zemi neobydlených 20,6 % bytů). Současně v Lotyšsku v roce 2016 vzrostly příjmy z daně z nemovitosti o 22,8 milionu EUR, tj. o 115 %.

tabulka 12: Opatření pro snížení počtu prázdných bytů v Lotyšsku

nástroj	Daň z neobydlené nemovitosti
rok zavedení	2016
popis / design	daň z hodnoty nevyužitého pozemku a neobydlené nemovitosti
podmínka	V nemovitosti není k 1. lednu daného roku ohlášeno trvalé bydliště žádné fyzické osoby.
výše (2023)	v závislosti na lokalitě
deklarovaný efekt	zvýšení příjmů z daně z nemovitosti o 115 % za rok (2016)

Reforma daně z nemovitostí se setkala s velkým odporem veřejnosti. Hlavní důvod kritiky nesouvisí přímo s touto konkrétní reformou, ale se skutečností, že katastrální hodnoty nemovitostí údajně neodpovídaly tržním hodnotám, jak potvrzují zprávy a audity. Zároveň bylo kritizováno, že se daň vztahovala také na zahrádkářské domky, které přitom nejsou vhodné ke stálému bydlení. Nepopularita reformy vedla Lotyšsko ke zmrazení katastrálních hodnot do doby, než Ministerstvo financí vypracuje řešení těchto problémů (Barvika, 2020).

Německo: Spekulativní daň z prodeje nemovitosti

V Německu na konci roku 2016 vešel v platnost dodatek spolkového Zákona o dani z příjmu, který zavádí tzv. Spekulativní daň (Spekulationssteuer) z prodeje nemovitostí (Dejure.org, 2023). Cílem nové daně je snížit objem spekulativních investic do rezidenčních nemovitostí. Takové investice dle odůvodnění zákona přispívají k rychlému růstu reálných cen nemovitostí a vyšší míře neobydlenosti bytů, protože ryze investiční byty bývají častěji dlouhodobě neobydlené (Handelsblatt, 2022). V důsledku tak má nová daň omezit financiaci bydlení a přispět k finanční dostupnosti bydlení v Německu.

Dani je zatížen zisk¹³ z prodeje bytových nemovitostí a pozemků určených k rezidenční zástavbě, u nichž mezi nabytím a prodejem ze strany dané osoby neuplynulo více než 10 let (tabulka 13). Od zdanitelného zisku je možné odečíst pouze předchozí náklady na rekonstrukci a modernizaci. Zcela osvobozeny od platby daně jsou ale osoby, které prodanou nemovitost využívaly v roce prodeje a současně alespoň dva předchozí kalendářní roky k vlastnímu bydlení (nebo v ní bydlely její děti), a dále osoby, které prodejem nemovitosti vydělaly méně než 600 eur.

Výše daně není daná pevně, ale odvíjí se od daňového pásma, do kterého spadá příjem prodávajícího. V praxi se sazba pohybuje mezi 14 a 45 procenty (Bundesamt für Justiz, 2023). Vysokopříjmoví plátcí tak mohou na dani odvést téměř polovinu částky, kterou prodejem nemovitosti vydělali. Efektu daně v letech po jejím zavedení se dosud nevěnovala žádná studie, veřejně dostupná nejsou ani data o výběru daně. Její vliv na objem finančních investic do bydlení a výši cen bydlení tak není možné nezávisle ověřit.

tabulka 13: Opatření proti spekulaci s rezidenčními nemovitostmi v Německu

nástroj	Spekulativní daň (Spekulationssteuer)
rok zavedení	2016
popis / design	daň ze zisku z prodeje nemovitosti
podmínka	Mezi dnem nabytí a prodeje neuplynulo více než 10 let. Prodejce danou nemovitost nevyužíval k vlastnímu bydlení.
výše (2023)	14–45 % (v závislosti na pásmu daně z příjmu daného plátce)
deklarovaný efekt	neznámý

¹³ Rozdíl mezi částkami, za které daná osoba nemovitost koupila a prodala.

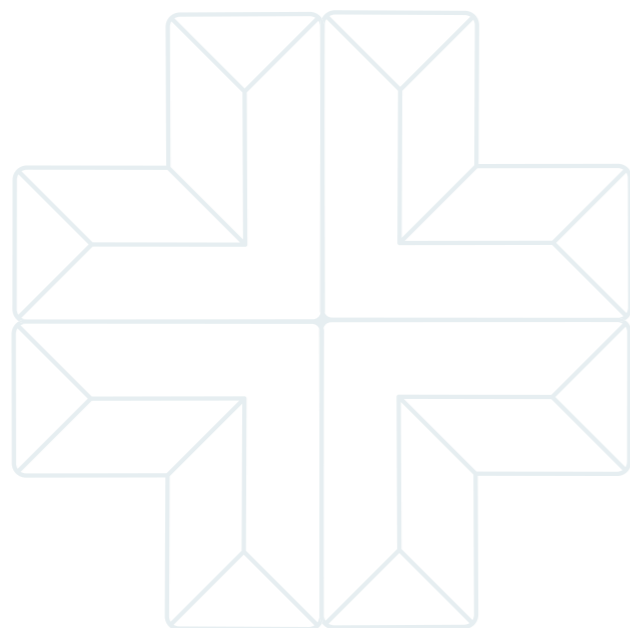
3. Regulace nakládání s byty (povinný pronájem, zákaz prodeje, regulace využití bytu)

Posledním typem dohledaných nástrojů pro snižování množství dlouhodobě neobydlených bytů jsou regulace a legislativní předpisy, které přímo omezují některé způsoby nakládání s bytovými nemovitostmi. Tato opatření se primárně zaměřují na zákaz využití bytu k jiným než rezidenčním účelům z důvodu ochrany rezidenčního charakteru obcí, ochraně dostupného bydlení nebo omezení spekulativního chování na trhu s bydlením. Jedním ze základních témat v této oblasti politik je ochrana bytového fondu proti přeměně na (zejména komerčně využívané) rekreační objekty. Tento důvod se výrazněji objevuje s rozšířením platform pro poskytování krátkodobého ubytování a výraznou komercializací celého sektoru. Objevují se ale také státy, které skrze zákonná opatření zakazují akvizice rezidenčních nemovitostí ze strany zahraničních investorů. Jednotlivé příklady dohledaných regulačních nástrojů jsou detailně popsány v další části.

Berlín: Zákon o zákazu neoprávněného užívání obytného prostoru

V roce 2013 přijala spolková země Berlín zákon o zákazu neoprávněného užívání obytného prostoru (ZwVbG, 2013). K neoprávněnému užívání podle tohoto zákona dochází v případě, kdy je prostor nemovitosti určené k bydlení využíván k jiným účelům. Za zakázaný účel užívání nemovitosti je považován takový, kdy je tento prostor:

- opakovaně v rozsahu dnů či týdnů pronajímán jako rekreační objekt či turistické ubytovací zařízení, zejména pro komerční pronájem pokojů nebo míst na spaní
- využíván k jiným komerčním a profesním důvodům
- stavebně upraven nebo užíván takovým způsobem, že již není vhodný k bydlení
- neobydlený déle než tři měsíce
- odstraněn



Zákon obsahuje výjimky, které jsou podmíněny schválením jiného využití obytného prostoru. Výjimky se vztahují na následující případy:

- Existuje převažující veřejný nebo oprávněný soukromý zájem. Ve zvláštních případech musí být tato „ztráta bytových ploch“ kompenzována vytvořením přiměřeného náhradního bydlení. Zároveň mohou být požadovány kompenzační platby za ztrátu obytných ploch, přičemž výše vyrovnávací platby musí odpovídat nákladům na vytvoření přiměřeného náhradního bydlení.
- V nemovitosti jsou obyvatelstvu poskytovány sociální služby pro účely vzdělávání, odborné přípravy, zdravotní péče apod. a zároveň pro tyto služby nejsou k dispozici jiné prostory.
- Dochází k ohrožení ekonomické existence vlastníka nebo se jedná o obytný prostor, který již není hodný zachování. Toto povolení je omezeno na dobu nejvýše 3 let.
- Nemovitost je využívána jako hlavní bydliště, komerční činnost nezahrnuje více než 49 % obytné plochy bytu a zároveň není narušena primární obytná funkce. Ke komerční činnosti nesmí docházet v nepřítomnosti uživatele hlavního bydliště.
- Bylo uděleno povolení k dočasnému pronájmu rekreačního objektu. Toto povolení se vydává na 2 roky a platí pouze při využívání vedlejšího bytu. Nemovitost zároveň nesmí být pronajímána na dobu delší než 90 dnů. Současně vlastník nesmí mít v Berlíně své hlavní bydliště nebo další vedlejší bydliště.

Výjimku ze zákona představují oprávněné důvody nevyužívání bytových prostor, jako je situace, kdy byt zůstává prázdný i přes vynaložené úsilí jej opět pronajmout nebo kdy je byt přestavován, opravován či modernizován po dobu, která nepřekročí 12 měsíců. Tyto důvody poté nepodléhají speciálním povolením (tabulka 14). Dopady tohoto zákona jsou nejčastěji spojovány s omezením krátkodobého ubytování v soukromí (dále jen STR¹⁴) typu Airbnb. V novelizaci zákona z roku 2018 byla k omezení využívání obytných prostor pro účely rekreace přidána také povinnost přiřazení registračního čísla a její povinné zobrazování na všech inzerátech nabízející rekreační pronájem bytu. Duso a kol. (2020) uvádějí, že po skončení přechodné působnosti zákona v roce 2016 došlo v průměru ke snížení počtu nabízených celých bytů na Airbnb o 8 bytů na 1 km², po aktualizaci v roce 2018 došlo k dalšímu snížení o 10 celých bytů na 1 km².

tabulka 14: Opatření proti využívání bytů k jiným účelům, než je bydlení v Berlíně (Německo)

nástroj	Zákon o zákazu neoprávněného užívání obytného prostoru
rok zavedení	2013
popis / design	ochrana proti využívání bytů pro jiné účely než bydlení
podmínka	V případě využívání bytů k jiným účelům, než je bydlení, musí být vydáno povolení (pouze v oprávněných případech).
výše (2023)	pokuta ve výši 250–500 tisíc eur, odstranění inzerátů nesplňujících zákonné požadavky (STR)
deklarovaný efekt	snížení počtu celých bytů využívaných pro STR na 1 km ²

¹⁴ zkratka z anglického short-term rental

Dánsko: Zákon o povinnosti trvalého obydlí (Bopælspligt)

Dánsko v roce 2017 zavedlo komplexní soubor předpisů, které řeší problematiku prázdných domů a podporují optimální využití rezidenčních nemovitostí (tabulka 15). Dánský předpis Bopælspligt, známý také jako “Danish residence requirement”, vyžaduje od majitelů celoročně obyvatelných bytových jednotek, aby zajistili, že jejich nemovitosti budou obydleny alespoň 180 dní v roce (Erhvervsstyrelsen Boligejer, 2022). Tento požadavek je uveden v zákonu o regulaci bydlení týkající se využívání bydlení. Ačkoli 180denní limit není v zákoně výslovně uveden, byl stanoven v praxi na základě pravidel ministerstva financí ohledně daňové povinnosti.

Hlavními cíli tohoto předpisu o povinném bydlení je zabránit vylidňování venkovských oblastí, odrazovat od vzniku „rekreačních oblastí“ v místech určených pro stálé bydlení a omezit nekontrolované spekulace na trhu s bydlením (Hallman, 2017). Pro splnění Bopælspligt musí majitelé dané nemovitosti buďto dlouhodobě obývat, nebo je musí pronajímat. Pokud tak neudělají, obce jim mohou do nemovitosti přidělit nájemníka nebo nakonec majitele donutit k pronájmu.

V dánském systému však existuje několik výjimek, mezi něž patří:

- Pravidlo obydlivosti 180 dní v roce se nevztahuje na rekreační nemovitosti, které jsou obyvatelné pouze v létě.
- Pravidlo obydlivosti 180 dní v roce se nevztahuje na nemovitost nabízené k prodeji či pronájmu.
- Obce mohou udělit výjimky, které umožňují trvalému bydlení v některých oblastech sloužit jako rekreační domy, aby se předešlo vylidňování a úpadku.
- Pro cizince platí omezení při nákupu nemovitostí. Uchazeči o koupi musí být trvalými obyvateli země v době nákupu, nebo museli v Dánsku v minulosti alespoň 5 let žít.

tabulka 15: Opatření pro snížení počtu prázdných bytů v Dánsku

nástroj	Zákon o povinnosti trvalého obydlí rezidenčních nemovitostí
rok zavedení	2017
popis / design	zákonná povinnost vlastníků obývat či pronajímat rezidenční nemovitosti
podmínka	Nemovitost má dle územního plánu dané obce status nemovitosti určené k celoročnímu bydlení a zároveň byla v předešlém roce využita k bydlení po dobu kratší než 180 dní.
výše (2023)	Pokud vlastník nerespektuje zákonnou povinnost, může mu obec povinně přidělit nájemce.
deklarovaný efekt	neznámý

Kanada: Zákon o zákazu nákupu obytných nemovitostí cizinci

V Kanadě od ledna 2023 platí zákon, který přímo znemožňuje nakupovat rezidenční nemovitosti cizincům (tabulka 16). Zákaz má platit po dobu dvou let do konce roku 2024. Zákon byl přijat v reakci na prudký nárůst zahraničních investic do bytových nemovitostí během pandemie COVID-19 v letech 2020 a 2021. Příliv zahraničního kapitálu způsobil podle kanadské vlády hlavně ve velkých aglomeracích nárůst počtu dlouhodobě neobydlených bytů a zhoršení finanční dostupnosti bydlení. V důsledku tak má zákon přispět k omezení financionalizace bydlení a snížení podílu neobydlených bytů (CNN, 2023).

Zákaz se vztahuje na všechny fyzické osoby, které nemají kanadské občanství nebo v zemi nemají trvalý pobyt či platný azyl, a dále na všechny právnické osoby, které v zemi nemají své sídlo nebo se neobchoduje s jejich akcemi na kanadské burze. V případě porušení zákona hrozí aktérům transakce pokuta 10 000 kanadských dolarů. Místní samosprávy navíc mohou v souladu se zákonem nařídít povinný prodej dotčených nemovitostí (Government of Canada, 2022).

Efekt zákona na podíl neobydlených bytů a ceny bydlení dosud nebylo možné ověřit kvůli krátké době jeho účinnosti.

tabulka 16: Opatření k omezení financionalizace bydlení a snížení podílu neobydlených bytů v Kanadě

nástroj	Zákaz nákupu rezidenčních nemovitostí ze strany cizinců
rok zavedení	2023
popis / design	zákon zakazující zahraničním fyzickým a právnickým osobám nakupovat rezidenční nemovitosti
podmínka	Zákaz se vztahuje na fyzické osoby, které nemají kanadské občanství nebo nemají v Kanadě přiznaný trvalý pobyt či azyl, a dále se vztahuje na právnické osoby, které v Kanadě nemají sídlo či nejsou kótovány na kanadské burze cenných papírů.
výše (2023)	--
deklarovaný efekt	Efekt nebylo možné posoudit z důvodu krátké doby fungování nástroje.

Shrnutí a závěr

- 📌 **Cílem analýzy bylo podat podrobnější pohled na počty neobydlených bytů v Česku z dat SLDB 2021, současná datová základna o neobydlených bytech ale není dostatečná.**

Ačkoli data ze sčítání podávají v současné době nejhlubší pohled na počty neobydlených bytů v Česku, není tento zdroj pro potřeby podrobnější analýzy dostatečný. Důvodem je mimo jiného i fakt, že neobydlený bytový fond není cílem censu, ale spíše jeho reziduem. Jedná o zbytkový počet bytů, ve kterém nikdo nenahlásil svůj obvyklý pobyt (popřípadě nebyl pobyt statisticky dopočítán na základě registrů). Vzhledem ke změnám statistiky sběru dat je problematické také srovnání nových dat s výsledky předchozích sčítání. V neposlední řadě je významným nedostatkem nezjišťování důvodu neobydlenosti, a tedy problematické zjištění strukturální neobydlenosti v Česku neboli počtu dlouhodobě neobydlených bytů.

- 📌 **Odhad MMR ukazuje, že se v Česku nachází až 200 tisíc dlouhodobě neobydlených bytů v bytových domech, tj. 7,5 % bytů v bytových domech na území republiky.**

Celkově je v Česku evidováno 860 tisíc neobydlených bytů, tj. 16 % celkového bytového fondu. Od roku 1991 tento počet vzrostl o 7 p. b. Při pohledu pouze na dlouhodobě neobydlené byty, které nezahrnují dočasné důvody neobydlenosti, a byty používané pro individuální rekreaci, se podle odhadu MMR jedná o 200 tisíc bytů v bytových domech. Tento počet přibližně odpovídá všem novým bytům postaveným v posledních 10 letech. Mezi roky 2010 a 2021 se na území Česka postavilo 210 tisíc bytů v nových bytových domech. Více než polovina neobydlených bytů, tj. 130 tisíc, se nachází v obcích s více než 50 tisíci obyvateli.

- 📌 **Stáří bytového fondu není jediným důvodem neobydlenosti bytů v bytových domech. Významný počet neobydlených bytů je i v nově postavených či rekonstruovaných domech.**

Oproti obydlému bytovému fondu se vyšší podíl neobydlených bytů nachází v bytových domech postavených či rekonstruovaných před rokem 1946. Jedná se o 27 % neobydlených bytů. Na druhé straně významně vyšší podíl neobydlených bytů se nachází v domech postavených či rekonstruovaných po roce 2001 (21 %). Pro vysvětlení důvodů nejsou k dispozici prokazatelná data. Na základě zkušeností ze zahraničí to ale může značit, že se značná část nových bytů prodala na investici a jejich majitelé je nechávají záměrně prázdné nebo je využívají pro jiný účel – například pro krátkodobé ubytování. Vyšší podíl nových či nově rekonstruovaných neobydlených bytů se nachází zejména v Praze a Plzni.

- 📌 **V průměru více neobydlených bytů se nachází v domech vlastněných fyzickými či právníckými osobami, naopak méně jich je v družstevních a obecních domech.**

Ačkoliv absolutně nejvíce neobydlených bytů se nachází v domech spravovaných sdruženími vlastníků bytových jednotek (SVJ), ve srovnání s neobydleným bytovým fondem je jich v průměru více v domech vlastněných jednou fyzickou osobou, kombinací vlastníků či právníckou osobou. Naopak menší procento oproti průměru zaujímají neobydlené byty v bytových domech vlastněných bytovými družstvy, obcí či státem.

- 📌 **V obecních bytových domech se nachází celkem 13 tisíc neobydlených bytů, z nichž 9,5 tisíc od roku 1990 neprošlo rekonstrukcí.**

Neobydlené obecní byty se soustředí zejména do Prahy a Brna, kde se jich nachází 1/5, tj. více než 2 800 bytů. Více než čtvrtinu zaujímají poté další krajská a okresní města. Stáří bytového fondu je u neobydlených obecních bytů významnějším důvodem, a to zejména v případě větších obcí. V Praze neprošlo od roku 1945 rekonstrukcí 60 % neobydlených obecních bytů, 88 % neprošlo rekonstrukcí od roku 1990.

- 📌 **Krise dostupnosti bydlení představuje jednu z významných výzev pro národní i regionální politiky jednotlivých zemí a neobydlené byty jsou jednou z příčin tohoto jevu. Cílem politik (nejen) zemí OECD je motivovat vlastníky neobydlených nemovitostí k jejich pronájmu a tím přispět k vyšší dostupnosti bydlení.**

Na základě analýzy nástrojů využívaných v zemích OECD byly identifikovány 3 základní druhy těchto nástrojů, které jsou využívány pro snížení počtu neobydlených bytů v daných zemích či v regionech. Zahrnují jak tržně založené nástroje, tak legislativní předpisy, které často v kombinaci s dalšími opatřeními směřují k vyšší celkové dostupnosti bydlení v daných oblastech. Počet zemí a regionů, které tyto nástroje zavádějí, se v posledních letech zvyšuje.

📌 **Efektivní sběr dat o neobydlených bytech je zásadní pro formulaci bytové politiky, ale v Česku momentálně chybí koherentní systém pro tento účel. Z analýzy zahraničních metod vyplývá nutnost integrace různorodých datových zdrojů a technik pro vytvoření komplexního přehledu o bytovém fondu.**

Informace o neobydlenosti bytového fondu jsou sbírány v zahraničí několika způsoby, většinou ale dochází k různé kombinaci těchto zdrojů:

1. **Populační census:** Základní zdroj informací o obydlivosti bytového fondu, ale s omezením na 10letý sběr dat a nezaměřením přímo na neobydlené byty.
2. **Registr nemovitostí:** Nezbytný pro přehled o bytovém fondu, společně s dalšími zdroji umožňuje zjišťování neobydlených bytů.
3. **Energetické společnosti:** Přesný zdroj dat o prázdných či méně využívaných nemovitostech. Je využíván ve spojení s dalšími informacemi pro komplexní přehled.
4. **Průzkum místních samospráv:** Sledování využití bytového fondu pro územní plánování a veřejné investice.
5. **Průzkumy a inspekce:** Nástroj pro ověřování informací o neobydlených bytech zejména na něčí návrh (např. finančního úřadu). Ve Francii existuje Registr neobydlených bytů.
6. **Daňové záznamy:** Poskytují data o neobydlených bytech na základě daní a daňových úlev.
7. **Analýza trhu s nemovitostmi:** Identifikace dlouhodobě neobydlených bytů a důvodů jejich neobsazenosti.

Pro následnou analýzu a práci s neobydlenými byty a pro jejich případnou aktivaci je nutné pracovat na budování kvalitní datové základny o struktuře, rozmístění a obydlivosti bytového fondu na území Česka, a to zejména ve spolupráci s dalšími subjekty státní správy a místními samosprávami. Dlouhodobě neobydlené byty mohou představovat významný potenciál při řešení problematiky dostupnosti bydlení v Česku, a to zejména při správné kombinaci podpůrných, motivačních a analytických nástrojů.

MMR ČR proto doporučuje následující kroky v oblasti problematiky neobydlených bytů:

1. Vytvořit registr bytového fondu v RUIAN s pravidelnými aktualizacemi a revizemi.
2. Pokračovat ve sběru dat o neobydlených bytech v rámci SLDB.
3. Nastavit způsob ověření dat o neobydleném bytovém fondu a důvodech jeho neobydlivosti.
4. Nastavit pravidelný komplexnější průzkum trhu s nemovitostmi s cílem identifikovat dlouhodobě neobydlené byty na realitním trhu a důvody jejich neobsazenosti.
5. Nastavit pravidelné dotazníkové šetření mezi majiteli o motivacích a bariérách pro pronajímání disponibilních bytů.
6. Provéřit aplikace vybraných podpůrných a motivačních opatření ze zahraniční rešerše ve specifickém socioekonomickém a legislativním prostředí Česka.

Reference

Action on Empty Homes. (2020). Empty homes in England 2019. London. Načteno z <https://www.actiononemptyhomes.org/Handlers/Download.ashx?IDMF=a5ea72d6-b24a-4f8e-8dc0-451a6da170e6>

Ajuntament de Barcelona. (25. duben 2023). Consorci de l'Habitatge de Barcelona. Načteno z [barcelona.cat: https://www.habitatge.barcelona/ca/qui-som/consorci-habitatge](https://www.habitatge.barcelona/ca/qui-som/consorci-habitatge)

Barcelona City Council. (2023). Rent your flat with guarantees, facilities and responsibility. Načteno z <https://www.habitatge.barcelona/en/housing-services/rent-your-home-with-guarantees>

Barcelona Housing Consortium. (2022). Report 2021. Načteno z Barcelona.cat: https://www.habitatge.barcelona/sites/default/files/157780_memoria_chb_2021-en-gb.pdf

Barcelona Municipal Institute of Housing and Renovation. (28. 04 2022). Report 2021. Načteno z Barcelona.cat: https://www.habitatge.barcelona/sites/default/files/memoria_imhab_2021_vf_copia-ca-es-en-gb_web.pdf

Barvika, S. (2020). The Property Tax in Latvia: System Structure and current Challenges. Riga Technical University. Lincoln Institute of Land Policy. Získáno 12. 04 2023, z https://www.lincolnst.edu/sites/default/files/pubfiles/barvika_wp20sb1_0.pdf

Brett, T. (12. 06 2022). Growing calls to impose vacant property tax on owners of 'ghost homes' to ease affordability pressures. realestate.com.au. doi:<https://www.realestate.com.au/news/growing-calls-to-impose-vacant-property-tax-on-owners-of-ghost-homes-to-ease-affordability-pressures/>

Bundesamt für Justiz. (22. 05 2023). Einkommensteuergesetz. Načteno z Gesetze im Internet: https://www.gesetze-im-internet.de/estg/_23.html

City of Vancouver. (2017). Housing Vancouver Strategy. Vancouver: Housing Vancouver. Načteno z <https://council.vancouver.ca/20171128/documents/rr1appendixa.pdf>

City of Vancouver. (2022). Empty Homes Tax Annual Report: 2021 Vacancy Reference Year. Vancouver: Housing Vancouver. Načteno z <https://vancouver.ca/files/cov/vancouver-2022-empty-homes-tax-annual-report.pdf>

Clancy, M. (2020). Tourism, financialization, and short-term rentals: the political economy of Dublin's housing crisis. *Current Issues in Tourism*, 25(20), 3363-3380. doi:<https://doi.org/10.1080/13683500.2020.1786027>

CNN. (01. 01 2023). Canada is banning some foreigners from buying property after home prices surged. Načteno z CNN Business: <https://edition.cnn.com/2023/01/01/business/canada-bans-home-purchases-foreigners/index.html>

Consorci de l'Habitatge de Barcelona. (28. 04 2023). Borsa d'Habitatges de Lloguer de Barcelona. Načteno z Borsa d'Habitatges de Lloguer de Barcelona: <https://borsa.habitatge.barcelona/>

Černá, E., Hoření Samec, T. & Černý, J. (2020). Financializace bydlení. Když se z domova stává investice. V P. Barša, & M. Dokupil Škabraha, Za hranice kapitalismu. Praha: Rybka Publishers.

ČSÚ. (2011). Neobydlené byty podle důvodu neobydlenosti a podle druhu domu, podle vlastníka domu a podle obydlenosti domu. Sčítání lidu, domů a bytů 2011. Český statistický úřad. Získáno 11. 04 2023, z <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=BYCR811&pvokc=&katalog=30737&z=T>

ČSÚ. (2021a). Výsledky sčítání 2021 - otevřená data. Získáno 14. 03 2023, z Český statistický úřad: <https://www.czso.cz/csu/czso/vysledky-scitani-2021-otevrena-data>

ČSÚ. (2021b). Metodické vysvětlivky - výsledky sčítání 2021. Získáno 14. 03 2023, z Sčítání 2021: <https://www.czso.cz/csu/scitani2021/pocet-bytu>

ČSÚ. (2021c). Zahájené a dokončené byty. Získáno 04. 07 2023, z Veřejná databáze ČSÚ: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=1&katalog=30836&pvo=BYT10-B&pvo=BYT10-B&str=v241&c=v3~8_RP2011

ČSÚ. (16. 06 2022). Neobydlený byt nemusí být prázdný. Získáno 14. 03 2023, z Český statistický úřad: <https://www.czso.cz/csu/czso/neobydleny-byt-nemusi-byt-prazdny>

Dejure.org. (19. 05 2023). Einkommensteuergesetz. Načteno z [dejure.org: https://dejure.org/gesetze/ESTG/23.html](https://dejure.org/gesetze/ESTG/23.html)

Dublin City Council. (2023). Living City Initiative. Získáno 12. 04 2023, z <https://www.dublincity.ie/residential/planning/active-land-management/living-city-initiative>

Duso, T., Claus, M., Maximilian, S. & Tran, K. D. (2020). Airbnb and Rents: Evidents from Berlin. DIW Berlin Discussion Paper(No 1890). Získáno 26. 04 2023, z https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3676909

Ecotagious. (2016). Stability in Vancouver's Housing Unit Occupancy: Analysis of Housing Occupancy in the City of Vancouver Using Electricity Meter Data Analytics. Vancouver: City of Vancouver. Načteno z <https://vancouver.ca/files/cov/stability-in-vancouver-housing-unit-occupancy-empty-homes-report.pdf>

Erhvervsstyrelsen Boligejer. (18. 02 2022). Bopælspligt - hvad er boligens status? Získáno 12. 04 2023, z Erhvervsstyrelsen Boligejer: <https://boligejer.dk/bopaelspligt-hvad-er-boligens-status>

Fialová, D. (2001). Druhé bydlení a jeho vztah k periferním oblastem. Geografie - Sborník České geografické společnosti, 106(1), 36-47.

Fialová, D. (2012). Druhé bydlení v zázemí Prahy. V M. Ouředníček, & J. Temelová, Sociální proměny pražských čtvrtí (stránky 229-249). Praha: Academia.

Fitzgerald, K. (17. 12 2020). Speculative Vacancies 10 – A Persistent Puzzle: The study of Melbourne's vacant land and housing. Načteno z Prosper Australia: <https://www.prosper.org.au/2020/12/the-persistent-puzzle-speculative-vacancies-10/>

Flas, M., Halleux, J.-M., Cools, M. & Teller, J. (2022). Identifying housing vacancy using data on registered addresses and domestic consumption. Housing Studies, stránky 1-23. doi:<https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2119212>

Gibas, P., Hoření Samec, T., Kodenko Kubala, P., Lux, M. & Sunega, P. (2022). Bydlení mladých v době krize. Praha: Sociologický ústav AV ČR.

Government of Canada. (23. 06 2022). Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act. Načteno z Justice Laws Website: <https://laws-lois.justice.gc.ca/eng/acts/P-25.2/page-1.html>

Hallman, C. (24. 08 2017). Vacant properties throughout Ireland: Learning from Denmark. Získáno 12. 04 2023, z Medium.com: <https://medium.com/spaceengagers/vacant-properties-throughout-ireland-learning-from-denmark-f540bdaf3151#:~:text=In%20Denmark%20a%20complex%20system,out%20as%20a%20permanent%20residence>

Han, L., Stacey, D. & Chen, H. (19. 01 2023). Frictional and Speculative Vacancies: The Effects of an Empty Homes Tax. 1–34. Singapur.

Handelsblatt. (30. 06 2022). Wann sich die Spekulationssteuer beim Hausverkauf vermeiden lässt. Načteno z [www.handelsblatt.com: https://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien-wann-sich-die-spekulationssteuer-beim-hausverkauf-vermeiden-laesst/28420518.html](https://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien-wann-sich-die-spekulationssteuer-beim-hausverkauf-vermeiden-laesst/28420518.html)

Hartt, M. (2021). The elasticity of shrinking cities: An analysis of indicators. The Professional Geographer, 73(2), stránky 230-239.

Hoekstra, J. & Vakili-Zad, C. (2011). High Vacancy Rates And Rising House Price: The Spanish Paradox. Tijdschrift voor economische en sociale geografie / Journal of Economic and Human Geography, 102(1), 55-71. doi:<https://doi.org/10.1111/j.1467-9663.2009.00582.x>

Chung, J.-Y. & Carpenter, K. (18. 11 2020). Safe havens: overseas housing speculation and opportunity zones. Housing Studies, stránky 1350–1378.

Kadlecová, V. & Fialová, D. (2012). Timesharing a apartmánové byty. Urbanismus a územní rozvoj, 15(1), 20-25.

Klsák, A. (2020). Proměny "ruských" Karlových Varů: aktuální trendy v migraci, zahraničních investicích a cestovním ruchu. Regionální rozvoj mezi teorií a praxí, 9(4), 43-53.

Klusáček, J., Pašek, O. & Kalenda, S. (2021). Energetická chudoba a její řešení. Hnutí DUHA, Ostravská Univerzita, Platforma pro sociální bydlení, Za bydlení. Načteno z https://uploads-ssl.webflow.com/5ef4ac1cc5dd69384a10c66e/63caa2621ae5b117941a4fc_soc_bydleni_finalni_jedna_strana_opr.pdf

Lee, Y., Kemp, P. A. & Reina, V. J. (2022). Drivers of housing (un)affordability in the advanced economies: a review and new evidence. *Housing Studies*, 37(10), 1739-1752.

doi:<https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2123623>

Lokšová, T. & Hoření Samec, T. (2023). Za krizí bydlení: koncepty, kontexty, konverzace a kritika. *Sociologický časopis*, 59(2). Načteno z <https://sreview.soc.cas.cz/contents/csr/2023/02.pdf#page=63>

Loris, I. & De Decker, P. (nedatováno). Mapping the current housing market dynamics: The case of Belgium. ENHR Annual Conference: Workshop 2.27 Housing Market Dynamics. Belfast: ENHR.

Marianovská, V. (2021). Airbnb v Praze: Analýza množství, struktury a rozmístění nabízených ubytování k 13. 7. 2021. Praha: IPR Praha.

Matoušek, R. (2014). Analýza volných bytů bytového fondu podle SLDB 2011. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Centrum pro výzkum měst a regionů. Praha: Agentura pro sociální začleňování.

MEJIA, W. (20. Červenec 2018). Mobilizing vacant private dwellings towards the affordable rental market “Borsa de Lloguer & Habitat 3” - Barcelona, Spain. Získáno 25. Duben 2023, z European Commission: Urban Agenda for the EU: <https://ec.europa.eu/futurium/en/housing/mobilizing-vacant-private-dwellings-towards-affordable-rental-market-borsa-de-lloguer.html>

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. (24. 05 2023). Bydlení jako jedna z hlavních priorit vlády. Načteno z MMR. cz: <https://mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/bydleni-jako-jedna-z-hlavnich-priorit-vlady>

Morris, S. (30. 01 2023). Wales pledges £50m to bring derelict empty homes back into use. *The Guardian*. Získáno 13. 04 2023, z <https://www.theguardian.com/society/2023/jan/30/wales-50m-derelict-empty-homes-back-into-use>

OECD. (2021). *Brick by Brick: Building Better Housing Policies*. Paříž: OECD Publishing.

OECD. (2022). *Housing Taxation in OECD Countries*. Paříž: OECD Publishing.

Peltan, T. & kol. (2021). *Metodika pro plánování ve městech procházejících procesem smršťování*. (Č. z. Praze, Překl.) Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR.

Peltan, T., Benešová, I., Kirschner, V., Franke, D., Soukup, T., Mika, J., . . . Maier, K. (2022). Plánování obytné funkce ve smršťujících se městech. *Urbanismus a územní rozvoj*, 15(6), 30-42.

Rhondda Cynon Taf County Borough Council. (2023). National Empty Homes Grants. Získáno 13. 04 2023, z RCTVC.gov.uk: <https://www.rctcbc.gov.uk/EN/Resident/Housing/HousingGrants/NationalEmptyHomesGrants.aspx>

Scott, M., Parkinson, A., Waldron, R., & Redmond, D. (2020). Planning for historic urban environments under austerity conditions: Insight from post-crash Ireland. *Cities*, 108. doi: <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102788>

Scottish Empty Homes Partnership. (23. květen 2022). Annual Impact Report 2022. Načteno z Empty Homes Partnership: <https://emptyhomespartnership.scot/annual-report-2022/>

Scottish Government. (2019). Local Government and Communities report Empty Homes in Scotland. Načteno z <https://digitalpublications.parliament.scot/Committees/Report/LGC/2019/11/10>

Scottish Government. (Duben 2023). Bringing empty homes back into use - approaches and interventions: evidence scoping review. Edinburgh, Skotsko. Načteno z <https://www.gov.scot/publications/bringing-empty-homes-back-use-approaches-interventions-evidence-scoping-review/pages/7/>

Scottish Parliamentary Corporate Body. (10. Listopad 2019). Empty Homes in Scotland.

Segú, M. (2020). The impact of taxing vacancy on housing markets: Evidence from France. *Journal of Public Economics*, 185. doi:<https://doi.org/10.1016/j.jpubeco.2019.104079>

Sheard, N. (2019). Vacation homes and regional economic development. *Regional Studies*, 53(12), stránky 1696-1709.

Shelter Scotland. (24. Duben 2023). The Scottish Empty Homes Partnership. Načteno z <https://emptyhomespartnership.scot/about-us/>

SHOT. (22. 05 2023). SHOT: Social Housing Opportunities Turin. Načteno z SHOT.to.it: <https://shot.to.it/en/>

[homepage-english/](#)

Svobodová, H., Binek, J., Šerý, O., Bárta, D., Chmelař, R., Šilhan, Z. & Galvasová, I. (2015b). Metodika předcházení a řešení důsledků zmenšování obcí a měst. (s. s. GaREP, Překl.) Brno: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Získáno 13. 07 2023, z https://www.mmr.cz/getmedia/92e8bf6e-b77f-4144-a4bf-e12d60b2d150/TB030MMR002-METODIKA2-Reseni_dusledku_FINAL.pdf.aspx?ext=.pdf

Svobodová, H., Binek, J., Šerý, O., Chmelař, R., Šilhan, Z. & Galvasová, I. (2015a). Metodika identifikace příčin procesu zmenšování obcí a měst. (s. s. GaREP, Překl.) Brno: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Načteno z https://www.mmr.cz/getmedia/6e2399c6-9576-473d-9e65-9ebeb9a9d831/TB030MMR002-METODIKA1-Identif_pricin-FINAL.pdf.aspx?ext=.pdf

Thalman, P. (2008). Housing Market Equilibrium with Extraordinarily Low Vacancy Rates - '1,5 % Vacant Dwellings are Enough'. Paper for the ENHR 2008 conference in Dublin.

Thalman, P. (2012). Housing Market Equilibrium (almost) without Vacancies. Urban Studies, 49(8), 1643-1658. doi:10.117/0042098011417902

Welsh Government. (2023). Apply for an empty homes grant. Získáno 12. 04 2023, z <https://www.gov.wales/apply-empty-homes-grant>

ZwVbG. (12. 29 2013). Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZwVbG) vom 29. November 2013. Berliner Vorschriften- und Rechtsprechungsdatenbank. Berlin. Načteno z <https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-WoZwEntfrGBErahmen>



Přílohy

lokality	Wales, Spojené království	Irsko
nástroj	Empty Homes Grants	Living City Initiative
rok zavedení	2023	2015
typ nástroje	pobídka / motivace	pobídka / motivace
popis / design	dotace na rekonstrukci prázdných domů a bytů za účelem je znovu obydlet	daňová pobídka (sleva na dani z příjmu) na podporu rekonstrukcí památkově chráněných obytných budov
podmínka	Nemovitost musí být neobydlená min. 12 měsíců. Grant může být poskytnut pouze na rekonstrukční práce, mezi kterými musí být zvýšení energetické účinnosti. Grant je vrácen, pokud je nemovitost v dalších 5 letech prodána nebo neslouží k dlouhodobému bydlení.	Budova se nachází ve „zvláštních regeneračních oblastech“ (SRA) ve vybraných městech. Vlastník provedl rekonstrukci, na kterou vynaložil prostředky odpovídající min. 10 % tržní hodnoty nemovitosti, nejméně však 5 000 eur. Po dokončení rekonstrukce budova slouží k dlouhodobému bydlení.
výše (2023)	1 001–25 000 liber (27 000–680 000 Kč)	roční sleva na dani v hodnotě max. 14 % celkových nákladů uplatnitelná po dobu 7 let (min. 714 eur/rok)
deklarovaný efekt	efekt nebylo možné posoudit z důvodu krátké doby fungování nástroje.	neznámý

lokality	Skotsko, Spojené království	Barcelona, Španělsko
nástroj	The Scottish Empty Homes Partnership	Borsa d'Habitatge de Lloguer
rok zavedení	2010	2005
typ nástroje	pobídka / motivace	pobídka / motivace
popis / design	poradenská a asistenční podpora pro vlastníky neobydlených rezidenčních nemovitostí, propojování vlastníků s investory	system podpory obydlování bytů kombinující různé nástroje: zprostředkování pronájmu, garance majitelům a finanční pobídky (dotace) pro majitele nájemních bytů
podmínka	Na podporu mají nárok všichni vlastníci dlouhodobě neobydlených nemovitostí.	<u>Nárok na pobídku:</u> Vlastník nabídne neobydlený byt k pronájmu skrze zprostředkovatelskou službu cílovým skupinám. <u>Nárok na dotaci:</u> Vlastník modernizuje byt ve špatném technickém stavu nebo modernizuje byt s vysokou energetickou náročností.
výše (2023)	--	V závislosti na typu podpory: <u>pobídka</u> pro vlastníky bytů nabídnutých ke zprostředkování pronájmu: 1 500 eur <u>náhrada</u> za nesplacené pohledávky za nájemné: 6 000 eur <u>dotace</u> na rekonstrukci neobydleného bytu či snížení energetické náročnosti bytu: 20 000 eur
deklarovaný efekt	obydlení 7 800 dříve dlouhodobě neobydlených bytů (2010–2022)	obydlení 2 761 dříve dlouhodobě neobydlených bytů rekonstrukce 5 008 bytů (2005–2021)

lokality	Vancouver, Kanada	Victoria, Austrálie
nástroj	Empty Homes Tax	Vacant Residential Land Tax
rok zavedení	2017	2018
typ nástroje	daň	daň
popis / design	daň z hodnoty neobydlené nemovitosti stanovená městskou vyhláškou	daň z hodnoty neobydlené nemovitosti stanovená státním zákonem
podmínka	Nemovitost byla v předešlém roce neobydlena více než 6 po sobě jdoucích měsíců.	Nemovitost byla v předešlém roce neobydlena více než 6 měsíců.
výše (2023)	5 % zdanitelné hodnoty nemovitosti	1 % zdanitelné hodnoty nemovitosti
deklarovaný efekt	pokles počtu neobydlených bytů o 45 % (2017–2021)	růst počtu neobydlených bytů o 13,3 % (2017–2019)

lokality	Spojené království	Lotyšsko
nástroj	Empty house premium	Daň z neobydlené nemovitosti
rok zavedení	2008	2016
typ nástroje	daň	daň
popis / design	přirážka k dani z nemovitosti pro neobydlené rezidenční nemovitosti	daň z hodnoty nevyužitého pozemku a neobydlené nemovitosti
podmínka	Nemovitost je neobydlená 2 a více let.	V nemovitosti není k 1. lednu daného roku ohlášeno trvalé bydliště žádné fyzické osoby.
výše (2023)	V závislosti na době, po kterou je nemovitost neobydlená: 2–5 let: +100 % základní sazby daně 6–10 let: + 200 % základní sazby daně 11+ let: + 300 % základní sazby daně	v závislosti na lokalitě
deklarovaný efekt	neznámý	zvýšení příjmů z daně z nemovitosti o 115 % za rok (2016)

lokality	Německo	Berlín, Německo
nástroj	spekulativní daň (Spekulationssteuer)	zákon o zákazu neoprávněného užívání obytného prostoru
rok zavedení	2016	2013
typ nástroje	daň	regulace
popis / design	Daň ze zisku z prodeje nemovitosti	Ochrana proti využívání bytů pro jiné účely než bydlení
podmínka	Mezi dnem nabytí a prodeje neuplynulo více než 10 let. Prodejce danou nemovitost nevyužíval k vlastnímu bydlení.	V případě využívání bytů k jiným účelům, než je bydlení, musí být vydáno povolení (pouze v oprávněných případech)
výše (2023)	14–45 %	Pokuta ve výši 250–500 tis. EUR, odstranění inzerátů nesplňující zákonné požadavky (STR)
deklarovaný efekt	Neznámý	Snížení počtu celých bytů využívaných pro STR na 1 km ²

lokality	Dánsko	Kanada
nástroj	zákon o povinnosti trvalého obydlí rezidenčních nemovitostí	zákaz nákupu rezidenčních nemovitostí ze strany cizinců
rok zavedení	2017	2023
typ nástroje	regulace	regulace
popis / design	zákonná povinnost vlastníků obývat či pronajímat rezidenční nemovitosti	zákon zakazující zahraničním fyzickým a právnickým osobám nakupovat rezidenční nemovitosti
podmínka	Nemovitost má dle územního plánu dané obce status nemovitosti určené k celoročnímu bydlení a zároveň byla v předešlém roce využita k bydlení po dobu kratší než 180 dní.	Zákaz se vztahuje na fyzické osoby, které nemají kanadské občanství nebo nemají v Kanadě přiznaný trvalý pobyt či azyl, a dále se vztahuje na právnické osoby, které v Kanadě nemají sídlo či nejsou kótovány na kanadské burze cenných papírů.
výše (2023)	Pokud vlastník nerespektuje zákonnou povinnost, může mu obec povinně přidělit nájemce.	--
deklarovaný efekt	neznámý	Efekt nebylo možné posoudit z důvodu krátké doby fungování nástroje.

STRUKTURA NEOBYDLENÝCH BYTŮ V ČESKU A NÁSTROJE PRO JEJICH AKTIVACI VYUŽÍVANÉ V ZEMÍCH OECD

Prosinec 2023

Autoři

Veronika Marianovská / Oddělení analýz a strategie bytové politiky

Vojtěch Kubát / Oddělení koncepce dostupného bydlení

Štěpán Ripka / Oddělení analýz a strategie bytové politiky

Jakub Švec / Oddělení analýz a strategie bytové politiky

Jan Klusáček / Oddělení koncepce dostupného bydlení

Michaela Fričová / Oddělení analýz a strategie bytové politiky

Vojtěch Mrázek / Oddělení koncepce dostupného bydlení

Grafická úprava

Kreatorium.cz

12/2023

Oddělení analýz a strategie bytové politiky

Oddělení koncepce dostupného bydlení

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Vzor citace:

Marianovská, V., Kubát, V. & kol. (2023). Struktura neobydlených bytů v Česku a nástroje pro jejich aktivaci využívané v zemích OECD. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj.



ISBN (print) 978-80-7538-517-8

ISBN (online) 978-80-7538-518-5



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Staroměstské náměstí 6

110 15 Praha 1

Tel.: +420 224 861 111

www.mmr.gov.cz

ISBN (print) 978-80-7538-517-8

ISBN (online) 978-80-7538-518-5



Bydlení
pro život



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR