

The background features a dark blue grid with red geometric shapes (triangles, circles, and parallelograms) placed within the grid cells. The text is centered in the lower half of the image.

**Bydlení je
nad zlato**





A2LARM



NADACE ROSY LUXEMBURGOVÉ

*Publikace byla podpořena nadací Rosa Luxemburg
Stiftung e.V., zastoupení v České republice.
Za obsah je plně odpovědný vydavatel publikace;
postoje prezentované v textu nemusí nutně
představovat stanovisko nadace.*

0 6

Bydlení

8 2

Praha

2 4

Bratislava

1 0 6

Budapešť

3 8

Vídeň

1 2 2

Varšava

5 8

Barcelona

1 3 6

Berlín

Bydlení je nad zlato

Problém bydlení už se netýká jen sociálně slabých vrstev, ale i středních tříd. Krize bydlení v Česku postupuje rychle a má globální kontext. I proto Alarm připravil reportážní cyklus o krizi bydlení v Evropě.

Hlavní město Česka trápí krize bydlení už několik let. Ačkoliv se jeho dostupnost stala tématem posledních voleb, žádné zásadní změny se s nástupem progresivní radnice nedějí. Zatím.

„Každý má právo na takovou životní úroveň, která by byla s to zajistit jeho zdraví a blahobyť i zdraví a blahobyť jeho rodiny, počítaje v to zejména výživu, šatstvo, byt a lékařskou péči, jakož i nezbytná sociální opatření; má právo na zabezpečení v nezaměstnanosti, v nemoci, při nezpůsobilosti k práci, při ovdovění, ve stáří nebo v ostatních případech ztráty výdělečných možností, nastalé v důsledku okolností nezávislých na jeho vůli.“

(Článek 25, Všeobecná deklarace lidských práv OSN)

„Nacházíme se v kritickém okamžiku. Podmínky pro bydlení se z globálního hlediska zhoršují. Bezdomovectví roste, a to i v bohatých zemích; nucené vystěhování lidí pokračuje v nezmenšené míře. A bydlení v mnoha městech je nedostupné už i pro střední třídu.“

(L. Farha, právnička, bývalá zvláštní zpravodajka OSN pro adekvátní bydlení)

Za bydlení nedostupné a ještě nedostupnější

Na vlastní bydlení si podle posledních dat vyděláváme nejdéle v Evropě – stojí nás jedenáct průměrných ročních platů, v Praze dokonce čtrnáct. To však jen za předpokladu, že po celou dobu neutrácíme za nic jiného – ani za jídlo, ani za nájem, prostě za nic. Ceny bydlení navíc stále rostou: údaje developerských společností Trigema, Skanska Reality a Central Group svědčí o tom, že ceny nových bytů vzrostly od poloviny roku 2015 zhruba o 90 procent. Za metr čtvereční nového bytu se v Česku průměrně platí kolem 70 tisíc korun, v Praze je to ale až 110 tisíc korun. Spolu s cenami nemovitostí rostou i marže developerů: ti sami přiznávají, že se v posledních letech zdvojnásobily. Celých 40 procent z nově postavených bytů v Praze se pak rovnou stává investicí.

Kdyby se dnes Praha rozhodla, že chce svůj bytový fond obnovit a začala stavět tisíc obecních bytů ročně, trvalo by více než 160 let, než by se jí podařilo vrátit zpátky na číslo z počátku privatizačních let.

Vlastnické bydlení, které v Česku tvoří celých 80 procent, je stále nejžádanější. Hypotéku si můžete odečíst z daňového přiznání a i samotné daně z nemovitosti patří k nejnižším v zemích OECD. Ročně na nich stát vybere pouze 11 miliard korun. Tato částka tvoří čtvrtý nejmenší podíl HDP z celkového počtu 35 zkoumaných zemí. Z hlediska vyspělého světa se tak řadíme k jasnému podprůměru. Zatímco v Británii tvoří tato daň více než tři procenta z hrubého domácího produktu, u nás jde pouze o 0,22 procenta.

Nájmy, ve kterých žije kolem 20 procent obyvatel (v Praze a větších městech asi o 10 procent obyvatel více), se v posledních letech zvyšovaly dvakrát rychlejším tempem než mzdy a podle většiny dostupných ukazatelů jsou každý rok o 10 procent vyšší než rok předchozí. Stejně jako u vlastnického

bydlení i tady trend nedostupnosti sílí. Jak ukazuje graf dlouhodobého vývoje cen a mezd, nedostupnost bydlení se nejvíce zvyšuje v období ekonomického růstu a stavebního boomu. Mainstreamové představě, že konjunktura znamená lepší poměr mezd a výdajů, navzdory.



Jedním z důvodů rostoucí nedostupnosti je i fakt, že velká města během devadesátých a nultých let zprivatizovala většinu svého majetku. Zatímco ještě v půlce devadesátých let vlastnila Praha na 190 tisíc bytů, dnes jich má 30 tisíc, přičemž celých 25 tisíc spravují jednotlivé městské části. Obecní a družstevní byty se přestaly úplně stavět. Kdyby se dnes Praha rozhodla, že chce svůj bytový fond obnovit a začala stavět tisíc obecních bytů ročně (což by ji vyšlo na čtyři miliardy ročně), trvalo by více než 160 let, než by se jí podařilo vrátit zpátky na číslo z počátku privatizačních let. To by však bylo možné pouze za předpokladu, že by hlavní město vlastnilo velké rozvojové plochy, kde by mohlo stavět. Naprostou většinu pozemků ale Praha rozprodala, a to často hluboko pod cenou. Spolu s privatizací navíc probíhala masivní deregulace: nájmu i územního plánování. Českým městům tak zcela chybějí dva základní nástroje, jak krizi bydlení čelit.

Speciální kapitolu u nás tvoří lidé v nekvalitním či neadekvátním bydlení. Podle Platformy pro sociální bydlení nežije v Česku na 83 tisíc lidí (z toho 20 500 dětí) v běžném bytě. Jejich počet přitom dále roste – tito lidé jsou nuceni žít na ubytovnách či v ústavech, za které stát vyplácí nesrovnatelně více, než jsou náklady na sociální bydlení.



La Borgia, komunitní družstevní bydlení vytvořené za podpory města

Uprostřed globální bouře

Ačkoliv se nás většina ekonomů, developerů i politiků snaží přesvědčit o tom, že hlavní příčinou krize je nedostatek bytů a dlouhé povolovací procesy, není současná krize bydlení jen nějakým lokálním problémem. Právě naopak: dnešní stav je důsledkem proměny globální ekonomiky, která má své kořeny na přelomu sedmdesátých a osmdesátých let. Tehdy společně s neoliberalismem nastoupila takzvaná FIRE economy (finance, insurance, real estate). Rostoucí vliv finančního a nemovitostního sektoru přinesl razantní proměnu i v oblasti bydlení. Zatímco poválečný demokratický evropský konsensus bydlení chápal a politický prosazoval jako jednu ze základních podmínek pro důstojný život, neoliberalismus tento pohled proměnil. Z domova se najednou stala investiční příležitost.

Samuel Stein, americký analytik se zaměřením na bydlení, gentrifikaci a realitní trhy, ve své knize *Capital City* uvádí, že do nemovitostí je investováno stále více peněz. Sektor nemovitostí má dnes hodnotu 217 bilionů dolarů, což je šestatřicetkrát více, než je hodnota veškerého vytěženého zlata v historii. Tvoří tak 60 procent celkového globálního bohatství. De facto žádná jiná oblast dnes není mainstreamově vnímána jako tak investičně lukrativní a zároveň tak bezpečná. Na obchod s nemovitostmi se zaměřili penzijní fondy i lidé, jako je třeba slavný investor Warren Buffet, který začal investovat do segmentu luxusních bytů v Berlíně jednoduše proto, že mu to přináší vyšší a stabilnější zisky (kolem 15 procent ročně) než investice do tradičních komodit, jako jsou akcie, dluhopisy či zlato.

Podle Evropské unie je každý, kdo vynakládá více než 35 procent svých příjmů na bydlení, ohrožen bezdomovectvím. Za cenově dostupné bydlení Evropský výbor pro sociální práva označuje situaci, kdy si domácnost může dovolit dlouhodobě platit počáteční náklady, nájem a další související náklady, jako jsou účty a poplatky, a přesto si dokáže udržet aspoň minimální standardy pro život. Splnění této výzvy je ovšem pro mnoho Evropanů náročné: náklady na bydlení totiž tvoří hlavní část jejich domácích rozpočtů. Platí to pro celou Evropu – Česko nevyjímaje.



Nový development u vídeňského nádraží nabízí dostupné bydlení i kvalitní veřejný prostor

Ze snu noční můra

„Co se týče bydlení, z Prahy se stává jedno z nejhůře finančně dostupných evropských měst,“ uvádějí v kapitole o financializaci bydlení v knize Za hranice kapitalismu sociolog Tomáš Hoření Samec, socioložka Eliška Černá a psycholog Jakub Černý. „Probudili jsme se z opojného snu levných hypoték, kdy se pořízení vlastního bydlení zdálo být na dosah nejbližší bankovní pobočky. Tato náhlá proměna vzbuzuje otázku: Proč se to stalo? Jak danou situaci vysvětlit bez uchylování se k argumentům typu, že se málo staví nebo že stavební řízení je příliš složité? Jádrem problému je nutné hledat hlouběji.“

Jak ukázala data Českého statistického úřadu, celá desetina českých domácností platí za bydlení 40 procent svých celkových příjmů. Pro stovky tisíc lidí je tak nájem největší měsíční výdaj.

V knize Na obranu bydlení od sociologa Davida Maddena a urbanisty Petera Marcuse (která brzy vyjde v českém překladu v nakladatelství Neklid) se uvádí, že nízkopříjmové skupiny obyvatel se s nedostupností bydlení potýkaly a potýkají neustále. Teprve v okamžiku, kdy se problémy s bydlením přelily i na další třídy, začal se používat výraz „krize“. Ten okamžik nastal v Česku před pár lety.

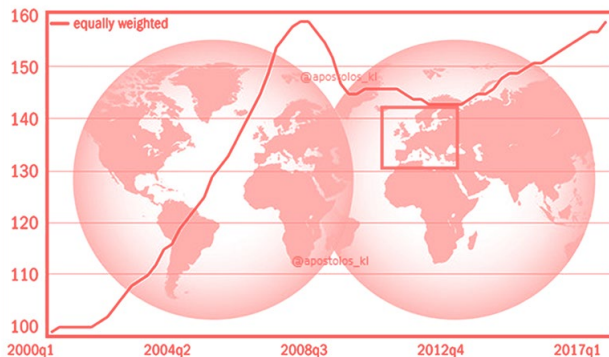
Zpráva speciální reportérky OSN pro adekvátní bydlení Leilani Farha z roku 2017 říká, že 75 procent z globálního trhu s nemovitostmi tvoří bydlení. Jen během uplynulých dvaceti let tento trh způsobil největší světovou finanční krizi. Když došlo v roce 2008 ke zhroucení trhů, stály za tím v Americe neregulované, státem dotované rizikové hypotéky, které paradoxně hnaly ceny bydlení vzhůru.

„Problém byl nejen v predátorském poskytování úvěrů, ale také v tom, že jejich poskytovatelé úvěry prodávali jiným finančním institucím, které je často prodávaly dalším a dalším. Když se ukázalo, že významná část věřitelů úvěry nesplácí, celý komplexní financionalizovaný systém se sesypal. Kromě chaosu na finančních trzích to miliony domácností uvedlo do situace, kdy nedokázaly úvěr splácet a hodnota jejich nemovitosti klesala,“ popisují Tomáš Hoření Samec a manželé Černí.

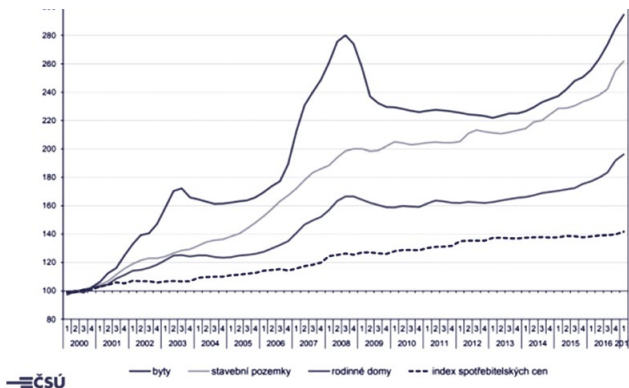
Známe to taky

Tvrdý pád a prasknutí realitní bubliny v roce 2008 jsme mohli pocítit i u nás, jak dokazují grafy s vývojem cen bydlení. Křivka s cenami českých bytů téměř kopíruje křivku globálního vývoje cen (a globální ekonomiky), a de facto tak stvrzuje, že lokální problémy (v českém případě tak hojně skloňovaná „nekonečně dlouhá stavební povolení“) nemají na cenu nemovitostí tak zásadní vliv, jak se investoři, developéři nebo bankéři snaží zdůrazňovat. Ekonomický růst mezi lety 2000 a 2008 doprovázený stavebním boomem znamenal obří nárůst cen a vznik realitní bubliny. Ta v roce 2008 splaskla a následovalo několikáté období ekonomické stagnace i stagnace cen bydlení. Od roku 2013 pak v Česku i globálně sledujeme opakující se scénář – růst ekonomiky, výstavby i cen bydlení. V druhé řadě pak graf dokládá, že zatímco byty se u nás stávají předmětem spekulace (velmi nestabilní vrchní, červená křivka), ceny rodinných domů rostou výrazně méně. To mimo jiné dokazuje, že rostoucí ceny bytů nejsou primárně dány rostoucími cenami nákladů stavebních prací, ty totiž rostou stabilnějším a mírnějším tempem – podobně jako inflace.

Global housing markets have been steadily climbing up.



Global Real House Price Index



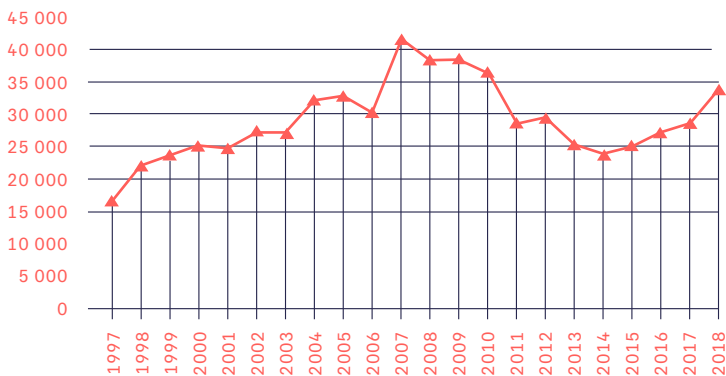
Vývoj cen bytových nemovitostí
(čtvrtletní index, rok 2000 = 100)

Globální perspektiva krize bydlení a aspekt financionalizace však v České republice absolutně nezaznívají – na rozdíl od opakovaných výzev k deregulaci výstavby i trhu. Výsledkem je i současná podoba návrhu stavebního zákona, který je ze strany Ministerstva pro místní rozvoj (za hlasité podpory developerů a lobbistů) komunikován jako nástroj na zlevnění a zdostupnění bydlení u nás.

Jenže v Česku se během posledních let staví, a to masivně. Český statistický úřad uvádí, že v roce 2019 byla v Praze zahájena výstavba celkem 6487 bytů. Jednalo se o nejvyšší hodnotu za posledních deset let. Ta by klidně mohla být i vyšší, ale pouze za předpokladu, že by se stavěly reálně dostupné byty pro všechny typy obyvatel, například obecní a družstevní bydlení.

Trend zvýšené výstavby čistě komerčních bytů se totiž na snižování cen za bydlení nijak neprojevuje. Namísto dostupného bydlení se staví luxusní předražený development, určený z velké části k investování. Od roku 2014 tak sice rostou počty dokončených bytů, ale spolu s tím rostou i jejich ceny. Zvýšená poptávka investičních fondů žene ceny nemovitostí dále nahoru, a tím se znovu roztáčí cenová spirála, podobně jako před finanční krizí v roce 2008. Česká národní banka mluvila na konci roku 2019 o hrozící realitní bublině. Nadhodnocení cen bytů v Česku se pohybovalo v řádu 15 až 20 procent, a proto raději začala navyšovat úrokové sazby, aby investiční horečku klidnila.

Vývoj dokončených bytů v ČR v letech 1997–2018 (počet bytů)



Nájem nikdy nekončí

Zatímco se svět pokoušel vzpamatovat z následků finanční krize, začali globální hráči vymýšlet nové strategie, jak na bydlení i nadále vydělávat. Zhroutení trhu uvrhlo statisíce lidí do tíživých životních situací, jejichž častým projevem byla nemožnost splácet hypotéky. To v konečném důsledku vedlo nejen ke ztrátě bydlení a celkovému pocitu odcizení obyvatel od míst, kde žijí, ale i k proměně trhu jako takového. Ten se začal rychle přeorientovávat na nájemníky. Heslo „Rent never ends“ se stalo určující strategií na poli investic do nemovitostí. Zatímco původní ideál vlastnictví byl (alespoň rétoricky) postaven na možnosti lidí vlastnit byty, ve kterých žijí – s čímž se měla pojít jistá nezávislost, globální financionalizace se tomuto ideálu masivně vzdálila a de facto ustanovila bydlení jako předmět tvrdého obchodování. Vlivem hypoteční krize ale nastal odliv lidí zpátky na nájemní trh. Dobře to ilustruje například situace v Barceloně, kde nájemní bydlení před krizí tvořilo pouhých devět procent trhu. Po ní se ale vyšplhalo na více než 30 procent.

„Je to logické: majitelé se u nájemního bydlení mohou téměř vždy spolehnout na podporu v podobě sociálních dávek na bydlení,“ vysvětluje Santi Mas de Xaxàs Faus, člen Evropské akční koalice za právo na bydlení a na město a také jeden z hlavních aktivistů barcelonské platformy PAH, hnutí proti vystěhování, které v roce 2015 vyneslo do primátorského křesla Adu Colau, dnešní barcelonskou starostku. „Hrozba nárůstu počtu lidí bez domova je při každé krizi a v letech po roce 2008 byla extrémně vysoká. V letech, která následovala po krizi, probíhaly desítky vystěhování denně a lidé ztráceli své domovy extrémní rychlostí. Této situace využívaly predátorské firmy, banky a investiční fondy, které skupovaly byty ve velkém. Nájemní bydlení se začalo prekarizovat,“ popisuje Santi situaci v Barceloně.

Město se i proto rozhodlo vytvořit databázi vlastníků a zkoumat, jak je s byty nakládáno. „Není možné ohánět se výstavbou a nechávat staré byty prázdné a ty nové cenově nedostupné,“ zaznívá z radnice. V Praze zatím žádná podrobnější data o tom, kdo vlastní byty a jak je využívá, nemáme a soudě podle reakcí na pirátské elektroměry, asi ani mít nebudeme. Podle většiny západních měst i odborníků je ale síť informací a dat základem pro jakoukoli politiku – nejen tu bytovou.

Kdo komu vlastně platí nájem?

„Teprve poté, co do hospodaření s bytovým fondem začaly pronikat nové technologie zpracování dat a vytváření ekonometrických modelů umožňujících ohodnotit daná portfolia, docházelo k postupné proměně ekonomiky bydlení, včetně nájemního sektoru. Začal se objevovat nový typ vlastníků nájemního bydlení v podobě soukromých investičních společností (private equity firms) a hedgeových fondů. Ty vstoupily na nájemní trh s bydlením markantněji v období hypoteční krize v roce 2008,“ píší Tomáš Hoření Samec a Eliška Černá. Tato strategie se začala nejmasivněji uplatňovat v USA a časem ovládla realitní trhy. Její dopady v současnosti shrnuje text *When Wall Street Is Your Landlord*, publikovaný na serveru The Atlantic. Zatímco prodej bytů do osobního vlastnictví představuje pro developery, investory a finančníky uzavřenou transakci, koncentrace na nájemní bydlení je z dlouhodobého hlediska nejvýhodnější strategií – nájem lze totiž každoročně zvyšovat, čímž se z nich stává takřka nekonečný zdroj financí.

Takový postup dlouhodobě volí největší realitní investiční firmy na světě jako americký Blackstone či Blackrock. Principy jejich práce je možné vidět třeba v Berlíně, kde jsou prezentovány firmou Deutsche Wohnen – tedy firmou, která je dnes největším terčem společenského odporu a jejíž jméno figuruje

v kampani za vyvlastnění neeticky se chovajících majitelů více než tří tisíc bytů v Berlíně. Největší majitel berlínských bytů totiž vlastní přes 110 000 jednotek, což znamená bydlení pro zhruba půl milionu Berlíňanů. „Zřídili pobočku, prý lokální. Cesta tam mi trvá skoro hodinu. Otevřeno mají pár hodin denně. Já nechodím do každodenní práce, ale ten, kdo ano, ten si na takovou výpravu musí vzít dovolenou,“ zmiňuje jeden z projevů arogance Deutsche Wohnen německá spisovatelka Iris Hanika, která je jednou z nájemnic globální nadnárodní korporace. „Je to výsměch, jsme pro ně jen neomezený zdroj peněz,“ dodává Iris, která se před pár lety zapojila do berlínského aktivistického hnutí.

V České republice podobné iniciativy chybějí. Přitom v porovnání s jinými zeměmi jsou v Česku nájemníci pod velkým tlakem – smlouvy mívají nejčastěji jen na jeden rok, což je staví do nejisté pozice, z města je vytlačují krátkodobé pronájmy, gentrifikace a obecná proměna služeb, jejich zájmy nikdo nehájí, ani nikdo nereprezentuje. Zůstávají na okraji politického i veřejného zájmu. Toho jsou si dobře vědomi ve Vídni, kde otázky gentrifikace a dostupného bydlení vnímají jako provázané. Cílem radnice je udržet město živé, dynamické, komunitní a maximálně demokratické jak na úrovni bydlení, tak služeb. „Pokud chcete zachovat běžný život ve městě v rovnováze vůči turismu nebo unifikovaným službám jen pro některé sociální vrstvy, musíte v každé čtvrti udržet různé typy obyvatel, a to zajistí velký podíl obecních a družstevních bytů,“ vysvětluje Christian Kaufmann ze slavné Wiener Wohnen, největšího vlastníka vídeňských bytů a městského developera v jednom.

Mezi nájemníky je – alespoň v Česku – největší počet lidí, kteří pobírají dávky na bydlení. Když pomineme mandatorní výdaje, patří příspěvky a doplatky na bydlení k největším položkám v rozpočtu Ministerstva práce a sociálních věcí. Ročně na ně ze státní pokladny plyne kolem osmi miliard korun. ČSÚ uvádí, že v roce 2018 bylo příjemcem příspěvků na bydlení měsíčně kolem 182 tisíc domácností, které jsou na tomto typu pomoci závislé. Drtivou většinou žadatelů jsou kromě sociálně slabších obyvatel třeba rodiny s dětmi, důchodkyně, pracující chudí nebo matky samoživitelky. Stát tím subvencuje nízké mzdy na straně jedné a vysoké nájem soukromých pronajímatelů na straně druhé, a řadu nájmů tak vlastně platíme ze státní pokladny místo toho, abychom se snažili náklady na bydlení umenšovat.



Nejnovější vídeňský městský komplex bytů pojmenovaný po slavné levicové političce Barbaře Prammer

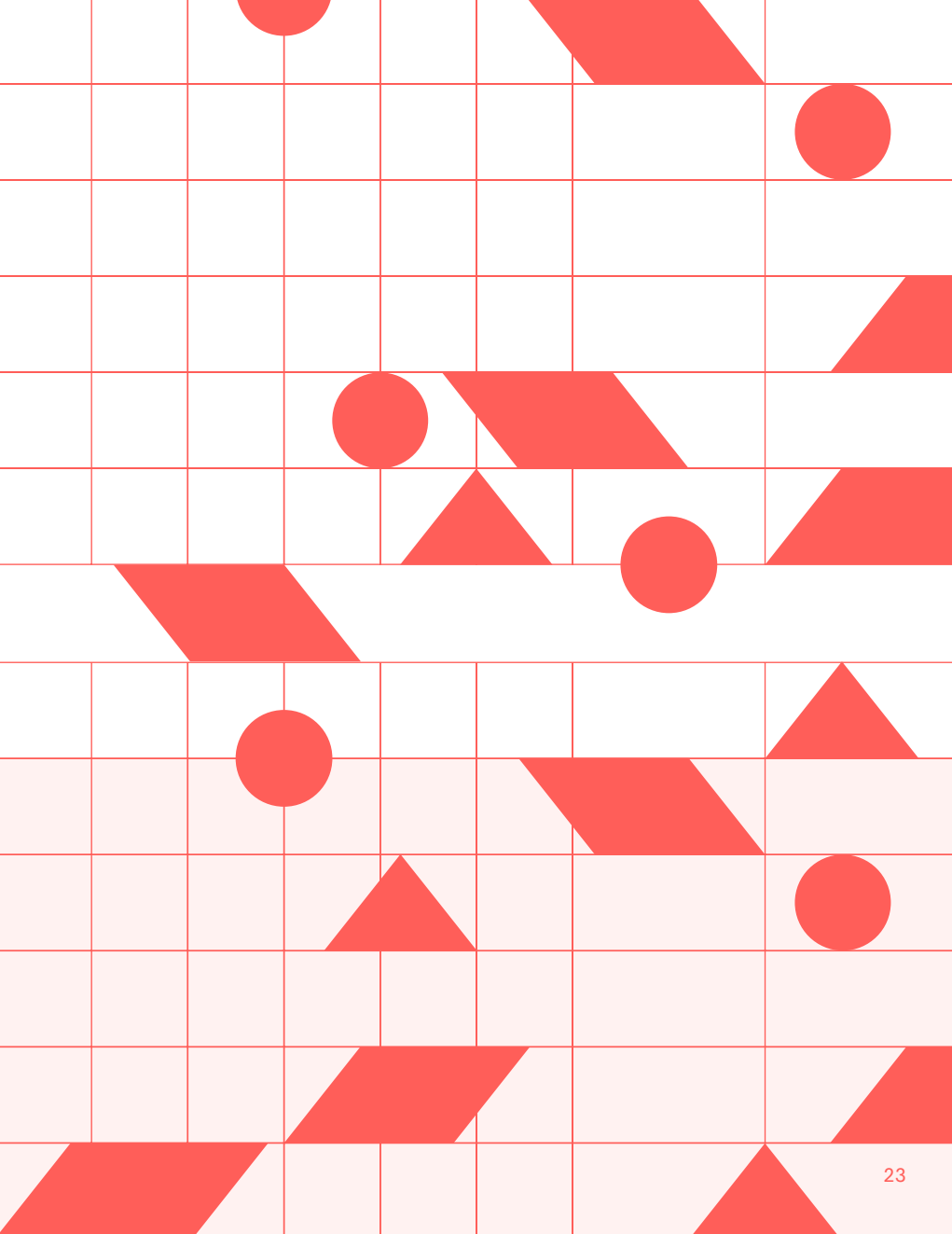
Sedm měst, sedm příběhů

V posledních letech jsme od politiků a političek nesčetněkrát slyšeli, že chtějí bydlení jako ve Vídni, smart city jako v Barceloně nebo dopravu jako v Kodani. Krize bydlení se v Praze, ale i v dalších velkých městech Česka, stala jedním z hlavních předvolebních témat. Namísto skutečně funkčních řešení jsme se ale dočkali drobných, často pouze kosmetických změn, doprovázených krčením ramen. Více prý udělat nejde. Nejsme ve Vídni, nejsme v Barceloně, nejsme ani v Berlíně.

Společně s Alžbětou Medkovou a Táňou Zabloudilovou jsme za podpory Nadace Rosy Luxemburgové vyrazily do šesti světových měst, abychom zjistily, jak si tamní politici vedou v boji proti krizi bydlení. Vídeň, Berlín, Varšava, Budapešť, Barcelona, Bratislava a nakonec i Praha se představí v našem novém reportážním cyklu s názvem Bydlení je nad zlato.

Zajímalo nás, proč se ve Vídni pořád tak dobře žije a proč vídeňská politika bydlení chrání své obyvatele nejen před nejistotou, ale i před gentrifikací. Ptaly jsme se, jaké překvapivé podobnosti co do důrazu na vlastnické bydlení má Praha s Barcelonou, co nového se s nástupem liberálního starosty Matúše Valla začalo dít v Bratislavě, jak řeší nedostupné a čím dál dražší bydlení autoritářská vláda Viktora Orbána a jaké problémy tíží hlavní město Polska, kde se proti reprivatizacím zvedlo silné občanské hnutí. Zajímalo nás, jestli se Berlínu podaří udržet si atmosféru otevřeného a liberálního města, jak se nově vyvíjí občanská kampaň za vyvlastnění velkých pronajimatelů a jak funguje berlínský „Mietendeckel“ – zákonem stanovený strop nájemného. Zjišťovaly jsme i to, jaké problémy momentálně nejvíc dopadají na Prahu a jestli se s nimi v dohledné době bude vůbec něco dělat.

Všechny texty doprovází rozhovory s odborníky a odborníky na bydlení. Těšit se můžete na českou specialistku na financionalizaci bydlení Elišku Černou nebo legendární socioložku velkoměsta Saskii Sassen. Kromě konkrétních opatření, ke kterým sahají jednotlivé evropské radnice, jsme se zaměřily i na to, jak se žije obyvatelům a obyvatelkám měst, jaké lokální iniciativy se v otázce bydlení v daných městech angažují a jaký mají jejich strategie úspěch a dopad. Cílem reportážního cyklu je poskytnout informovaný, komplexní a srozumitelný pohled na jednu z nejzávažnějších krizí současné doby – pohled, který ve většině mainstreamových médií (často bezmyšlenkovitě opakujících developerské a investorské mantry) chybí a který o bydlení nemluví pouze jazykem investic a příležitostí, ale akcentuje kromě jiného i jeho sociální a psychologickou funkci. Bydlení je totiž skutečně „nad zlato“ – jen v trochu jiném smyslu, než jak se to dnes praktikuje. Jak totiž říká Leilani Farha: zlato není lidské právo. Bydlení ano.

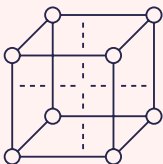


Bratislava

Město bez bytů, které začalo krizi bydlení skutečně řešit.

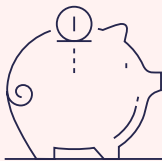
V Bratislavě takřka chybějí městské byty a ceny nájmu i nemovitostí stále rostou. Magistrát se proto pustil do různé obnovy městského bytového fondu. Představujeme první z reportáží cyklu Bydlení je nad zlato.

Cena za m² bytu



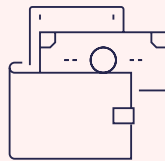
3 500 €

Na byt se vydělává



12 let

Měsíčně lze koupit



0,45 m²

ALŽBĚTA MEDKOVÁ

Počet obyvatel	430 000
Počet bytových jednotek	223 000
Bytový fond v majetku města	1 %
Bytový fond soukromém vlastnictví	80 %
Průměrná cena za m ² bytu	3 500 €
Průměrná výše nájmu za m ² bytu	11,5 €
Podíl obyvatel žijících v nájmu	11 % (1)
Průměrná mzda	1 587 €
Počet lidí bez domova	4000–4500
Růst cen za m ² od roku 2015 (1)	
2015	1 693 €
2020	2 273 €

**) data vycházejí z průměrné mzdy*

1) údaj pro celý Bratislavský kraj

Na přelomu února a března je Bratislava plná plakátů usměvavých mužů a žen. Pod monumentálním mostem SNP, jen pár metrů od Památníku holokaustu, visí národovecký billboard SNS s orlicí a slibem osvobodit matky od daní. Vedle shlíží do černé díry podmostí politik obklopený několika ženami. U každé je pro jistotu vysvětlivka, zda se jedná o manželku nebo o dceru. V hlavním městě Slovenské republiky vrcholí volební kampaň před parlamentními volbami a snad poprvé od roku 1989 je jejím tématem i bytová politika. Je to signál, že krize bydlení se týká i Slovenska a že i zde se začínají projevovat limity neoliberálního přístupu k bydlení.

Zadlužená země

„Téma bydlení se z odborných kruhů, které se mu samozřejmě na národní i mezinárodní úrovni věnovaly vždy, přesouvá do politické diskuze. A to může být dobře i špatně,“ říká přední slovenská odbornice na bydlení Elena Szolgayová, bývalá generální ředitelka sekce bytové politiky a jejích nástrojů na Ministerstvu dopravy a výstavby. „Neštěstím bytové politiky je, že jakákoli dobrá řešení začínají fungovat nejdříve po šesti, sedmi letech. Je třeba vyvinout dlouhodobé, konstruktivní a koncepční aktivity pro to, aby se dalo něco seriózního udělat, a ne létat ode zdi ke zdi,“ vysvětluje Szolgayová, která se mimo jiné podílela na tvorbě Ženevské charty OSN o udržitelném bydlení nebo Urbánní agendy EU z roku 2016 a do loňského roku působila jako předsedkyně Výboru pro bydlení a management pozemků EHK OSN. Otázku bydlení měly v programu aspoň stručně zmíněnou snad všechny politické strany.

Dostupnější bydlení by mohlo mimo jiné zmírnit zadlužování obyvatel, které je na Slovensku nejvyšší z celé střední Evropy. Podle Sergeje Káry a Miriam Kaniokové, kteří připravili letos v zimě výstavu Bývanie je (nám) drahé, je skoro každý čtvrtý dospělý člověk na Slovensku v exekuci a Slováci dluží domácím bankám 32 miliard eur. Úvěry na bydlení se přitom na této částce podílejí velkou měrou.

Oproti jiným tématům ale bylo bydlení v celorepublikových volbách přece jen upozaděné. Skoro 91 procent Slováků totiž žije ve vlastním (v Česku je to asi 80 procent), takže velká část populace bytovou krizí na vlastní kůži zatím možná nepocituje. Výrazný problém je to ovšem pro obyvatele velkých měst, především Bratislavy, a obecně pro mladou generaci, která se chce přirozeně osamostatnit. Pro tyto skupiny, stejně jako pro ekonomicky a sociálně ohrožené společenské třídy, je nedostatek finančně dostupných bytů, ať už ke koupi nebo k pronájmu, zásadní.

Nejhorší situace je v hlavním městě, kde stejně jako v jiných evropských metropolích ceny nemovitostí a nájmy v posledních letech strmě stoupaly a v loňském roce překonaly zatím nejvyšší hodnoty z doby těsně před velkou ekonomickou krizí v roce 2008. Růst nezastavila ani epidemie koronaviru – v dubnu sice realitní trh na chvíli ustrnul, ale už od května se začal obnovovat, takže ve druhém čtvrtletí vykázal oproti prvnímu kvartálu růst skoro o jeden a půl procenta. Letos v červenci se pak průměrná cena nabízených bytů vyšplhala na rekordních 3500 eur za metr čtvereční, což znamená meziroční nárůst o 17 procent, informovala ve své pravidelné analýze trhu společnost Bencont Investments.

Rodiče v bytech nechceme

Ceny nájmu oproti loňsku, kdy dosáhly svého rekordu 12,3 eura za metr čtvereční a měsíc, mírně klesly. Na rozdíl od Prahy, kde se na letošním snížení cen podepsal hlavně úbytek krátkodobých pronájmů, stojí za bratislavským poklesem méně bytů v novostavbách, kde bývají nájem dražší. Ceny za metr čtvereční se nyní v obou metropolích pohybují zhruba mezi 11,5 a 12 eury.

Na Slovensku, podobně jako v ostatních zemích střední a východní Evropy, je navíc nájemní bydlení vnímáno víceméně jako dočasné a nouzové řešení. I v Bratislavském kraji, kde je počet lidí žijících v pronájmu nejvyšší na Slovensku, se toto číslo pohybuje jen okolo 11 procent.

Obecně ale nájem v posledních letech rostly, například mezi lety 2018 a 2019 o 10 až 15 procent, a podle odborníků i nadále růst budou.

Mnoho Bratislavanů se tak dostává do kleští – volných bytů je nedostatek, prodejní ceny jsou horentní, takže kvůli koupi je nutné se výrazně zadlužit, a řada lidí na hypotéky a další bankovní produkty vůbec nedosáhne. Nájemních bytů je nedostatek a ceny v nich stoupají stejně strmě. „Pokud je poptávka větší než nabídka, pronajímatelé si začínají vybírat,“ upozorňuje zplnomocněnec primátora pro lidi bez domova a sociální bydlení Sergej Kára na další problémový faktor. „A to nemluvím vůbec o barvě pleti, to je samostatné téma. Takto diskriminovaní jsou i lidé s dětmi, hlavně samoživitelé, protože pronajímatelé si raději vyberou někoho ekonomicky méně rizikového.“ Například sólo rodiči s jedním dítětem, který pracuje v obchodním řetězci, zůstane po úhradě průměrného komerčního nájmu pouhých osm eur na den, jak ukázal Kára s kolegy na zmiňované výstavě.

Není těžké dovodit, že pokud vynakládá člověk většinu svého příjmu na bydlení, a to se na Slovensku týká obrovského množství lidí, je o to víc ohrožen jeho ztrátou při jakékoli mimořádné situaci.

Neutěšeným bratislavským poměrům se média v poslední době věnují poměrně často. Podobně jako v Česku se v nich neustále opakuje, že za vysoké ceny může nízká nabídka bytů a pomalé povolovací a stavební předpisy. Developeři stále tvrdí, že kdyby mohli stavět bez omezení, ceny by se „přirozeně“ snížily. S tím, že bytových jednotek je v Bratislavě vzhledem k poptávce skutečně nedostatek a že povolovací procesy na úrovni města i městských částí jsou velmi pomalé, souhlasí i zástupci města včetně třeba Sergeje Káry. Jejich urychlení ale samo o sobě ceny nesrazí. Termíny jako financionalizace nebo investiční bydlení se ve slovenské veřejné debatě objevují minimálně, přitom mají na cenu i podobu bydlení zásadní vliv, jak jsme ukázali v úvodním textu naší série. Globální kontext tak ve slovenské veřejné debatě skoro nezaznívá, chybí v ní ale i kontext lokální. A ten má přitom v Bratislavě na ceny bydlení zcela určující vliv.

Obecní byty? Jedno procento trhu

„Od roku 1994 se město Bratislava zbavilo asi 67 tisíc svých bytů. V současnosti máme necelé dva tisíce bytových jednotek, kterými můžeme disponovat,“ vysvětluje Kára. Asi tisíc bytů spravuje přímo magistrát a zbytek je svěřený jednotlivým městským částem. Znamená to, že hlavní město vlastní pouhé jedno procento všech bytů v Bratislavě, a nemůže tak v podstatě nijak ovlivňovat ceny nájemného na svém území. Pro srovnání: ve Vídni dosahuje podíl městského bydlení 60 procent, v Brně 15 procent, ale například v Praze už jen 5 procent.

Kdyby se ovšem slovenská metropole svého majetku nezbavila, mohla by dnes ovlivňovat cenu nájemného v celých 31 procent bytů.

Vlastní bytový fond je důležitý nástroj pro udržení přijatelné cenové hladiny, a tím i pro zachování sociálně pestrého a funkčního města. Pokud město tímto nástrojem nedisponuje, je mnohem těžší v něm udržet i dříve stabilizovanou střední třídu a má jen omezené nástroje, jak pomáhat chudším vrstvám, lidem v bytové nouzi nebo lidem bez domova. „Město by mělo mít k dispozici byty nejen pro samoživitele, starší osoby nebo lidi v nouzi, ale i pro potřebné profese, jako jsou učitelé nebo sociální pracovníci,“ domnívá se Lucia Stasselová (SPOLU), náměstkyně primátora v oblasti sociálních věcí. „Tito lidé Bratislavě chybějí, protože je pro ně těžké sehnat a udržet si bydlení,“ dodává.



Pohlednice z Bratislavy roku 2025. Koláž Lenka Hámošová

Byty chybějí všude

Bratislava není na Slovensku výjimkou – privatizace a rozprodej majetku tu probíhaly mnohem masivněji než v Česku, a jsou dokonce města jako Žilina, která se zbavila úplně všech bytů. Zároveň se až na výjimky nové městské bydlení skoro nestavělo. V mnoha případech se také obce, které si nějakou část bytového fondu ponechaly, o byty nestaraly a nevyužívaly je. V posledních letech, s nástupem globální krize bydlení, si ovšem města začínají čím dál více uvědomovat, že jim vlastní byty chybějí.

Současné liberální vedení Bratislavy v čele s architektem Matúšem Vallem, které vzešlo z komunálních voleb v roce 2018, chce trend zbavování se městského majetku zvrátit. Vallo se o post primátora ucházel jako občanský kandidát v čele skupiny odborníků nazvané Team Vallo, která připravila ambiciózní vizi všestranného rozvoje metropole Plán Bratislava, a za podpory středově liberálního hnutí Progresívne Slovensko a liberálně-konzervativní strany SPOLU. Vládnoucí koalice chce rozšířit městský bytový fond hned několika způsoby. „Máme v hledáčku nevyužívané objekty města, které by bylo možné rekonstruovat a změnit na nájemní byty,“ vysvětluje Lucia Stasselová. „Jednáme také se státními institucemi a Bratislavským krajem, které mají na území města prázdné budovy o výměně těchto nemovitostí nebo o jejich odkoupení,“ pokračuje náměstkyně. Tímto způsobem by se podle Stasselové dalo získat možná až 200 bytů.

Magistrát ale hlavně rozjždí po dlouhých letech, kdy město nepostavilo ani jeden nájemní byt, stavbu nových nemovitostí. Kromě už zmíněných důvodů ho k tomu vede i podoba restitučního zákona. V domech, které restitucenti získali zpět i s nájemníky, je regulované nájemné a město musí restitucentům doplácet nájem do tržní výše. To zatěžuje městskou pokladnu dvěma miliony eur ročně, město by navíc mělo asi pěti stovkám nájemníků restituovaných domů ze zákona zajistit náhradní nájemní byty.

Za domem mi nestavějte

Z hradní vyhlídky vypadá Bratislava trochu jako město, které seskládaly děti na architektonickém workshopu, aby si vyzkoušely, co všechno se v evropských metropolích za posledních sto let událo. Staré město s krivolakými uličkami a chrámem v sedmdesátých letech brutálně roztrhla místní obří „magistrála“ a most SNP, jemuž vévodí ikonická stavba UFO. Vzdálený obzor Bratislavy lemují sloupky větrných elektráren a komíny starých plynáren. Stačí ale jen trochu pootočit hlavu a naskytne se až nepravděpodobný výhled – téměř v samém historickém centru roste několik věžáků, tyčících se do výšky mnoha desítek metrů jako konzumní protiváha katedrály sv. Martina. Tohle je Nová Bratislava, Bratislava budoucnosti – aspoň podle jejich stavitelů, kteří by počet chrámů nezřízeného kapitalismu rádi znásobili. Neříká se v hlavním městě asi bezdůvodně, že Bratislava je dnes „Klondike developerů“.

Za mostem SNP stojí jiné „město zítřka“, město budoucnosti ze sedmdesátých let a největší sídliště střední Evropy – Petržalka, domov skoro čtvrtiny Bratislavanů. Právě v Petržalce vytipoval magistrát několik lokalit pro výstavbu nových nájemních domů. Bratislava má ovšem problém, že podobně jako v případě bytů se nejlepších pozemků v transformačním

období zbavila a zbyly jí jen malé parcely. „Je to ale možná dobře, menší projekty přijmou obyvatelé v okolí lépe,“ zamýšlí se Stasselová. I v Bratislavě platí heslo „Not In My Backyard“, z představy nájemních domů ve svém sousedství totiž nebývají obyvatelé moc nadšeni. „Lidé stavbu městských bytů většinou podporují, ale kdekoli jinde než u nich za domem,“ přitakává Stasselová. Magistrát proto pořádá ve vytipovaných lokalitách participativní setkání a podle Stasselové se daří obyvatele okolních pozemků zpravidla přesvědčit, že městské byty nezhorší kvalitu jejich života. Nechuť k městské výstavbě pramení i z už zmiňovaných stereotypů o nájemním bydlení. „Lidé si často myslí, že v těchto domech budou bydlet problémoví obyvatelé. Malá část bytů sice bude vyčleněna pro lidi v největší nouzi, většina je ale určena mladým rodinám, seniorům, zdravotním sestřám, policistům a podobně,“ vysvětluje náměstkyně primátora.

Zatím nejpokročilejším projektem je ovšem bytový soubor na opačném konci města v Terchovské ulici v Ružinově. Na ten hlavní město s Metropolním institutem, který vznikl v dubnu 2019, vypsal architektonickou soutěž. Vyhrálo ji české studio The Büro, se kterým teď probíhají jednání o konkrétní podobě smlouvy. I tady měli místní zpočátku obavy, ale podle Stasselové se je z velké části podařilo rozptýlit. „Na participativních setkáních nediskutujeme s obyvateli jen o nové výstavbě, ale i o problémech, které je v lokalitě trápí, a snažíme se je řešit,“ popisuje strategii města.

Magistrát chce nové byty získat i spoluprací s developery a hodlá využít toho, že developeři běžně nedodržovali platný územní plán, například když obcházeli koeficienty bydlení. „Postavili více bytových jednotek, než bylo na daném území povoleno, a nařízení obešli tím, že část bytů prezentovali jako apartmány, které započítali do kategorie občanské vybavenosti,“ vysvětluje Stasselová. Magistrát tuto praxi zastavil a vyjednával s developery, že město

tyto koeficienty dodatečně změní, developer bude moci postavit v lokalitě více bytů, ale část jich odprodá městu za cenu nákladů. Podle Stasselové je minimálně část investorů spolupráci nakloněna.



Vítězný návrh bytového souboru v Terchovské ulici. Vizualizace The Büro

Předpisy jsou, ale potřebám neodpovídají

„V současnosti máme v Bratislavě už jen ohrožené, ohroženější a nejohroženější,” glosuje Sergej Kára současnou situaci Bratislavanů na trhu s bydlením. „Mezi ohrožené patří už i nižší střední třída. Není reálné, že by Bratislava dokázala třeba v nejbližších deseti letech zajistit bydlení všem, kdo ho potřebují,” zamýšlí se Kára nad otázkou, kdo by měl mít nárok na nové městské byty. Na městský byt se teď čeká čtyři až sedm let. „Když

se někdo ocitne v nějaké obtížné životní situaci, nedej bože akutní, nemá šanci se k němu dostat, ať už splňuje stávající kritéria, nebo ne," popisuje Kára současný stav. Předpisy, podle kterých se městské byty dnes přidělují, jsou z roku 2000 a neodpovídají dnešním potřebám, letos by se ale měl systém přidělování bytů nově nastavit.

Kára před příchodem na radnici pracoval jako terénní sociální pracovník a spoluzaložil občanské sdružení Vagus na pomoc lidem bez domova. A sociálně ohrožené skupiny má ve své gesci i na magistrátu. Tyto skupiny na bydlení nedosáhnou v podstatě vůbec, a to ani tehdy, když disponují malými příjmy. Bratislava teď s pomocí odborníků z Brna zavádí pilotní projekty i pro lidi v největší bytové nouzi, založené na principech Housing First. „K tomu, abychom byli jako Helsinky, které dokáží celoplošně ukončovat bezdomovectví, vede ještě velmi dlouhá cesta," zamýšlí se Kára. „Ale je důležité začít věci pojmenovávat, protože to určuje veřejnou politiku, a to bychom jako zodpovědné město měli dělat."

Ve srovnání s Prahou se jeví bratislavský magistrát jako mnohem akceschopnější v prosazování konkrétních řešení, bratislavská koalice má však především mnohem silnější postavení a na rozdíl od té pražské se v otázkách bydlení víceméně názorově shoduje. Při srovnání ale vynikne ještě jeden rozdíl: zatímco v Česku jsou podobná řešení vnímána jako levicová a někdy dokonce jako „radikální" (ať už to znamená cokoli), v Bratislavě je prosazují středové a pravicové strany.

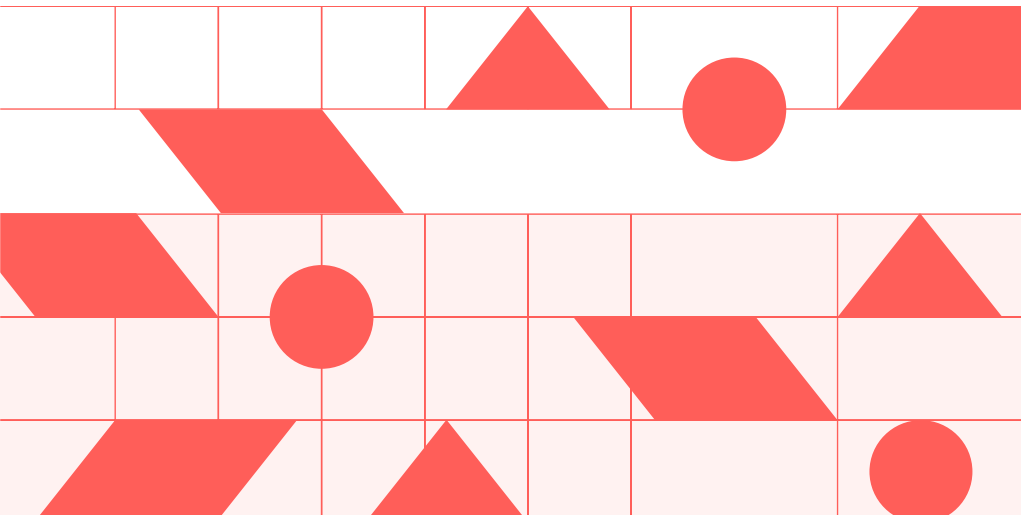
Například SPOLU, jejíž členkou je i Lucia Stasselová, je politickým partnerem TOP 09. Pražští konzervativci by se tak mohli svými slovenskými kolegy v leccems inspirovat.

Jak bydlíme, tak žijeme

„Československo a celý východní blok bohužel doplatily na to, že ideologický zlom u nás nastal v období, kdy dominantní ideologií rozvinutého světa byl neoliberalismus," zasazuje dnešní problémy do kontextu Elena Szolgayová. Čím dál více odborníků, jako například socioložka Saskia Sassen, přitom upozorňuje, že neoliberalismus v oblasti bydlení nefunguje. „Nedostupnost bydlení doslova prorůstá všemi oblastmi společnosti, je to faktor zasahující do ekonomického i sociálního života. Ty souvislosti je ale laickým pohledem velmi těžké vysledovat," vysvětluje Szolgayová. „Neoliberálními ideologickými principy osmdesátých let byly zásadně poznamenány první pokusy postsocialistických zemí při řešení bytové otázky. A ukázalo se, že čím víc stát preferoval ten liberální přístup, tím větší problémy dnes musí řešit.“

„Své životy podřizujeme tomu, jaké si můžeme dovolit bydlení," potvrzuje slova Eleny Szolgayové o společenských dopadech nedostupného bydlení Michal Janák. Setkávám se s ním v kulturním prostoru Nová Cvernovka, aby mi řekl, jak současná krize dopadá na dvacátníky a třicátníky. „Spousta lidí žije v partnerských svazcích, ve kterých už nechce být, jen proto, že na samostatné bydlení člověk nedosáhne," zmiňuje jedno z negativ. A nejde jen o partnerské vztahy, na Slovensku bydlí kolem 60 procent mladých lidí u rodičů, a země je v tomto ohledu spolu s Chorvatskem evropským rekordmanem.

Janák, který pracuje jako architekt, upozorňuje i na to, jakou roli může hrát při tvorbě společenských podmínek jeho obor. Nejčastější typologie slovenských bytů podle něj odráží normativní představu, že obyvatelé bytu tvoří tradiční rodinu. „Například v Rakousku se dnes staví už mnohem víc diverzifikovaně, třeba byty vhodné pro spolubydlení více singl jedinců,“ vysvětluje a označuje rakouský přístup za demokratičtější. Problém tržních mechanismů je podle Michala v tom, že věci zužují na jeden normativ, největší společný jmenovatel, který nejvíc vynáší. „Lidi po třicítce se dnes rozhodnou pro určitý typ života, jen aby měli střechu nad hlavou, a to se mi zdá nebezpečné.“ Jeho slova kontrastují s hesly politiků, kteří se na Slovensku spokojenou, nejčastěji samozřejmě „tradiční“ rodinou, tak rádi zaklínají. Možná si i oni časem uvědomí, že spokojená rodina musí také někde důstojně bydlet.



Vídeň

System bydlení, který obdívuje celý svět, berou místní jako něco úplně normálního.

Stoletá tradice i aktivní politika bydlení, která dbá na potřeby obyvatel města. Vídeň je v bytové politice světový vzor, přesto i tady musí řešit své vlastní problémy.

nájemní bydlení

- ve vlastnictví města
- ve vlast. asociací s limit. ziskem
- v soukromém vlastnictví

vlastnické bydlení

- v osobním vlastnictví s dotací
- v osobním vlastnictví bez dotace
- rodinné domy
- jiný typ bydlení

APOLENA RYCHLÍKOVÁ

Počet obyvatel ----- 2 000 000

Počet bytových jednotek ----- 1 040 000

Lidé v nájemním bydlení ----- 75 %

Lidé v jiném typu bydlení ----- 5 %

Bytů pronajímaných soukromníky ----- 365 000

Bytový fond soukromém vlastnictví ----- 20 %

Prům. výše nájmu za m² / regulovaný byt ----- 7 €

Prům. výše nájmu za m² / tržní byt ----- 18 €

Průměrná mzda ----- 2 500 €

Počet lidí bez domova ----- 5000

nájemní bydlení

vlastnické bydlení

jiný typ
bydlení

73 %

21 %

6 %

21 %

17 %

35 %

3 %

8 %

10 %

6 %

Ulice nově vznikající vídeňské čtvrti Seestadt Aspern připomínají scény z filmu Inception. Po nových silnicích skoro nejezdí auta, chodníky jsou prázdné, v obchodech, lemujících ulice, se lidé mihnou jen vzácně. Seestadt Aspern se pro své budoucí obyvatele teprve dokončuje, časem tu ale má žít dvacet tisíc lidí. „Jak se vám tu bydlí?“ ptám se anglicky prvních kolemjdoucích a po chvíli zjišťujeme, že jsou to Češi. „Je tady levno a je to tu hezký,“ krčí rameny mladý pár, který tu žije v družstevním bydlení. „Metrem jste v centru za chvíli, ale hlavně tu máme všechno, co je potřeba, a to nám přijde ideální.“ Do Vídně se přestěhovali teprve před pár lety, a když slyšeli o možnosti pronajmout si byt v Seestadtu, neváhali. „V poměru k našim platům to tady vyjde nesrovnatelně levněji než v Česku. A navíc: podívejte se na to okolí.“ Ukazují na různé domy, které čtvrť pojmenovanou po uměle vytvořeném jezeře tvoří, než vesele mizí v jednom z mnoha vnitrobloků. Ekologicky udržitelná, technologicky chytrá, cenově dostupná a architektonicky rozmanitá čtvrť působí v jarním slunci jako reklama na dokonalý život. Ve Vídni však Seestadt představuje, nejen z hlediska bydlení, celkem běžný standard městského plánování.



Patnáct let práce a progresivních daní

Rakouská metropole se v žebříčcích kvality života umísťuje rok co rok na první příčce. Město, které víc než cokoli jiného definuje jeho politika bydlení, započalo svou cestu k dnešnímu úspěchu hned po první světové válce. Ačkoli období „Rudé Vídně“ trvalo jen krátce, dalo základ tomu, jak se dnes ve Vídni žije. Z města zdecimovaného první světovou válkou, kde byla bída, chudoba a nedostatečné hygienické i sociální standardy, se během patnácti let stala progresivní metropole, do které se sjížděli lidé z celého Rakouska. Když se dnes mluví o politice bydlení, panuje obecné přesvědčení, že jakékoli velké a systémové změny trvají dlouho. „No ano, ve Vídni, tam to ale dělají sto let,“ zaznívá i u nás kdykoli, když se zmíní progresivní bytová politika rakouského hlavního města. Přitom ty zásadní změny proběhly v řádu několika let.

Oproti jiným městům není Vídeň tolik zasažena globální krizí bydlení. I v takzvaných turistických čtvrtích žijí úplně obyčejní lidé a fungují úplně normální obchody.

Když tu sociální demokraté v roce 1919 drtivě vyhráli volby, mimo jiné i díky právu žen volit, dali si jako hlavní úkol udělat z Vídně výstavní skříň sociálnědemokratické politiky. V té době se Vídeň stala i samostatnou spolkovou zemí, což jí umožnilo vytvářet vlastní zákony. Právo na vzdělání, důstojné bydlení, zdravotnickou péči, veřejně dostupné sportovní vyžití, práci a celkově kvalitní život hrály v politice tehdejší radnice prim.

Vedení města úplně přenastavilo daňovou politiku: vedle státních daní zavedla městská samospráva i daně lokální. Ty byly uvaleny na luxusní zboží, jako jsou jezdecké koně, velká soukromá auta, drahé jídlo. Týkaly se i služebných v domácnostech a hotelových pokojů. V důsledku investiční

činnosti obce se míra nezaměstnanosti ve Vídni ve srovnání se zbytkem Rakouska a Německa snížila. Všechny investice byly financovány přímo z daní, nikoli z úvěrů. Městská správa tak zůstala nezávislá na věřitelích a nemusela platit úroky z dluhopisů.

Vznikla také nová progresivní daň „Wohnbausteuern“ (daň z bytové výstavby), jejíž výše stoupala podle hodnoty majetku. Příjmy z ní město použilo k financování rozsáhlého programu bydlení. Tímto způsobem se za pouhých jedenáct let podařilo postavit více než 65 tisíc bytů v celkem 350 bytových komplexech vysoké architektonické kvality. Právě z této doby pocházejí i slavné „hofy“, komplexy, které dodnes slouží jako vzor ideálního bydlení. Jsou rozestaty po celém městě. Jde přitom o velmi jednoduché koncepty bytoven s účelným vnitroblokem, ve kterém bylo pro obyvatele připraveno všechno podstatné: dostatek zeleně, školky, školy, knihovny, komunitní centra nebo bazény a prádelny. To vše v docházkové vzdálenosti. Tímto způsobem se ve Vídni staví dodnes.



Nejslavnější komplex z období tzv. Rudé Vídne, Karl-Marx-Hof (1927-1930).

Foto: A. Rychlíková

Nikdo to nechápe, ale nějak to funguje

„Celý systém bytové politiky ve Vídni stojí na dvou pilířích: městských a družstevních bytech a nové výstavbě, která pravidelně vyhodnocuje aktuální kritéria a potřeby obyvatel a přizpůsobuje se jim. To hlavní ale zůstává: byty musí být za každou cenu maximálně dostupné,“ vysvětluje mi Daniel Glaser, jeden ze zastupitelů vídeňské radnice, který se věnuje přímo bydlení.

Mladý sociální demokrat je také zastupitelem v jedné z městských vídeňských částí, kde má také na starosti bydlení, speciálně novou výstavbu a bydlení pro nejvíce ohrožené lidi ve čtvrti.

Na kusy papírů mi trpělivě kreslí grafy. Ve Vídni žijí přibližně dva miliony obyvatel v jednom milionu bytových jednotek. Pětasedmdesát procent žije v nájemních bytech. Z toho větší část – asi čtyři sta tisíc jednotek – tvoří bydlení v městském bytě nebo bytě, který byl postaven pomocí asociací s limitovaným ziskem, zbytek tvoří tržní nájemné. Jen dvacet procent lidí ve Vídni byty nebo domy vlastní, zbylých pět procent trhu pak tvoří nějaké typy ubytoven a další formy bydlení. To znamená, že čtyřicet procent ze všech bytů je vyřazeno z trhu a jsou strukturovány přímo jako dostupné bydlení. Navíc každý rakouský zaměstnanec automaticky platí jedno procento ze svého platu jako takzvanou „daň na bydlení“, což jen ve Vídni přivádí do městského rozpočtu na 250 milionů eur ročně.

„Je známá věc, že bydlení ve Vídni má oslovovat široké skupiny lidí. Říkáme tomu sice sociální bydlení, ale míří na většinu obyvatel města, takže je to spíš bydlení dostupné. Nechceme, aby stát nebo město dotovaly individuální bydlení soukromým pronajímatelům skrz nějaký dávkový systém, raději zpřístupňujeme bydlení třem čtvrtinám obyvatel a různými stavebními dotacemi diverzifikujeme trh, utržené peníze dál reinvestujeme, stavíme

a opravujeme," popisuje Glaser. Průměrná mzda středních vrstev ve Vídni se měsíčně pohybuje v rozmezí 1300–2700 eur.

„Máme vypočítáno, že by lidé neměli dávat za bydlení více než dvacet až pětadvacet procent jejich rodinného příjmu, takže zhruba padesátimetrový byt v regulovaném nájemném stojí 270–500 eur, tržní nájemné, které je spíše pro lidi s vyššími příjmy, může být u stejně velkého bytu mezi 750–1250 eury za měsíc," kreslí mi Daniel Glaser další a další čísla do deníčku a dodává ještě něco ke složitému systému regulací nájemného: „Pokud žijete v bytě, který byl postavený před rokem 1945, nesmí nájem překročit 5,91 eura na metr čtvereční. A to platí pro všechny byty: městské i soukromé. Ale i nově postavené byty regulujeme: od roku 2019 se dvě třetiny nového developmentu, vybudovaného Asociacemi s limitovaným ziskem za podpory města, nesmí dostat na vyšší cenu čistého nájmu, než je 4,97 eura na metr čtvereční. K tomu nám zase dopomáhá územní plánování." To všechno podle něj dělají ve Vídni proto, aby trh zahltili dostupným bydlením, a tím vytvořili tlak na soukromé pronajímatele. „V prostředí, kde je velmi jednoduché získat extrémně levný pronájem ve vysoce kvalitním bytě, si nikdo nedovolí účtovat za bydlení nesmyslně přepálené ceny. Kromě toho, že je to proti vídeňskému způsobu přemýšlení o bydlení jako základní lidské potřebě, je to pro majitele i ekonomicky nevýhodné. Drahý byt tu nikdo nechce," dodává Glaser rezolutně.

Kromě kontroly nájemného tlačí Vídeň i na pronajímatele samotné: dříve de facto nebylo možné uzavřít jinou nájemní smlouvu než na dobu neurčitou. Dnes je možné tržně pronajímat byty na tři roky. Pro nájemníky fungují kalkulačky na výpočet výše nájemného, existuje nonstop linka, kam se můžou v případě problémů obrátit, je tu i MieterHilfe – centrum pomoci, kde je možné získat zadarmo právní radu nebo jinou podporu.

Systém, na kterém vídeňská politika bydlení stojí, je však tak složitý a tak komplexní, že ani samotní obyvatelé města ho nechápou. Celých čtyřicet procent lidí, kteří ve Vídni žijí, přiznává, že by nebyli schopni ho komukoli vysvětlit, ale jsou s ním spokojeni.

Město musí být spravedlivé

„Máme celé spektrum podmínek, které musí žadatelé o byt splnit: nesmí mít příjem jednotlivce vyšší než 3200 eur, musí dva roky žít ve Vídni, musí být starší osmnácti let a žít tu legálně, případně mít vyřízený azylový pobyt,“ vyjmenovává Daniel Glaser různá opatření, kterými si Vídeň své byty hlídá. I ty se operativně proměňují, problém ovšem je, že tvoří bariéru, která může být pro některé skupiny nepřekonatelná.

„Bydlení by mělo být pro všechny, kteří ho potřebují,“ reaguje na striktní pravidla Gabu Heindl, slavná vídeňská architektka, urbanistka a aktivistka, která přednáší na univerzitách v Londýně a Sheffieldu. Část bytové politiky radnice kritizuje a volá po tom, aby pro skutečně potřebné neplatila žádná pravidla. Architektka před časem dokončila studii na zakázku města s pracovním názvem „Musíme mít spravedlivé město“, v níž se soustředí na různé nedostatky současného systému. Mluví především o ženách v patologických vztazích, obětech domácího násilí, které potřebují pomoc okamžitě. Ty někdy nespĺňují požadavek radnice, aby žily více než dva roky na stejné adrese, a tak se někdy ani neprobojují do pořadníku. Zmiňuje ale také mladé lidi, kteří se do Vídně přestěhují za studiem nebo za prací a nemají splněné některé požadavky – například nutnost žít ve Vídni aspoň dva roky, a proto jsou odkázáni na byty s tržními nájem.

Bavíme se také o migrantech. „Lidé z Vídně mezi prvními – je to srozumitelné, ale také to je diskriminační pro lidi, kteří jsou v akutní nouzi,” říká Gabu Heindl.

V podobném duchu mluví i Alexander Machatschke, ředitel neziskové organizace BAWO. „Jste tu, abyste slyšela ty ošklivé věci o našem systému bydlení, je to tak, že jo?” směje se na mě už od dveří sympatický sociální pracovník a zve mě dovnitř své kanceláře. Ta se nachází ve Floridsdorfu, jedné z vídeňských periferií, v prvním patře panelového domu. Na zdech okolo nás visí plakáty s nápisy: Pro hazardéry, nerdy, skeptiky, optimisty, komunisty, zamilované, vtipálky, kverulanty... Výčet slov je na každém plakátu jiný (a někdy dost zábavný) a odkazuje k hlavnímu heslu nové kampaně BAWO, která má jednoduchý název: Bydlení pro všechny. „Já jsem toho názoru, že by tržní bydlení vlastně vůbec nemělo existovat. S něčím tak důležitým se obchodovat nemá. Vídeň měla usilovat o maximální podíl sociálního bydlení,” říká rezolutně Machatschke. „Když už splníte všechny podmínky, trvá to nějaký čas, než se dostanete z pořadníku přímo k bytu, jenže pro některé skupiny je extrémně náročné žít dva roky v tržním nájmu,” vysvětluje mi zpoza stolu. „Máme několik kategorií zranitelných lidí, kromě migrantů, samoživitelů, lidí s nízkými příjmy to jsou i lidé bez domova. A pro ty jsme tu my,” říká sociální pracovník, který se problematikou bezdomovectví zabývá více než třicet let. Za tu dobu se hodně věcí změnilo.

Domovy místo domů

„Když jsme začínali, bylo ve Vídni jen pár domů určených přímo pro lidi z ulice. Dnes tu máme přes třicet programů a město pracuje s konceptem Housing First. Ubytovny, kde se dříve mohlo pobývat jen přes noc, se mění na takzvané Domy proměny, kde lidé mohou bez obav trávit celé dny. V zimě, kdy hrozí umrznutí, poskytuje město přespání každému, kdo si zažádá. Naše pravidlo je, že žádný člověk nesmí být na ulici mezi listopadem a březnem.“ I přesto jsou lidé bez domova i ve Vídni. „V celém Rakousku je něco kolem 21 tisíc lidí bez domova, ale to jsou jen ti registrovaní. Ve Vídni se mluví o necelých pěti tisících lidí bez domova nebo v nekvalitním bydlení. Problém ale je, že pro ně dnes nemáme dostatek sociálního bydlení. Ano, jsou tu ubytovny, jsou tu i celé domy, kde mohou přespávat. Ale to pořád neznamená, že jim město nabízí skutečný domov,“ vysvětluje Machatschke.



Alexander Machatschke, ředitel BAWO, neziskové organizace zaměřené na řešení bezdomovectví. Foto: A. Rychlíková

Z pohledu sociálního pracovníka má Vídeň své chyby, ale přinejmenším je její politika bydlení stabilní a pevná. „A nemáme žádná ghetta, což je skvělé, nejsou tu ani sociálně slabší čtvrti, nic podobného. Sociální bydlení je rozseto po celé Vídni a bydlí v něm naprosto různí lidé. To je bezesporu úspěch. Ale chtělo by to zlepšit systém hodnocení, chtělo by to důslednější práci s komunitami, aby se ohrožených lidí nebály. Vídeň je sice solidární město, ale lidi z ulice tu v sousedství zas tolik obyvatel nechce,“ přiznává kriticky sociální pracovník.

„Každý rok se snažíme uchovat na dva tisíce bytů pro lidi v největší, akutní nouzi a na ty se nečeká“ oponuje jeho tvrzením Daniel Glaser. Podle Alexandra Machatschkeho to ale nestačí, tlačit se musí i na soukromé pronajímatele, aby své byty ještě zlevňovali. „Město může jen stavět další a další sociální bydlení, což dělá, ale spolu s tím by se mělo usilovat o omezení soukromého trhu s bydlením, větší zastropování nájemného. Bohužel to může zajistit jen stát,“ stěžuje si Machatschke. Ví, že s konzervativci ve vládě jsou tvrdší regulace v jakékoli oblasti nemyslitelné. „I do Vídne už doputoval názor, že se s bydlením má obchodovat. Ale víte, co o tom říká Leilani Farha,“ směje se. „Vím,“ odpovídám mu a pak oba zároveň řekneme: „Zlato není lidské právo, bydlení ano.“

Nejde jenom o bydlení

Monumentální budova Wiener Wohnen stojí přímo u stanice metra Gasometr. V chladném jarním počasí vypadá trochu jako nedobytná tvrz. V úřadě, jehož jediným úkolem je starat se o kvalitu vídeňského bydlení, pracuje na čtyři tisíce lidí. Jedním z nich i Christian Kaufmann. „Jsme největší neziskovou firmou zaměřenou na bydlení v Evropě,” dme se pýchou, když mě provádí chodbami budovy. „V městských bytech žije zhruba půl milionu lidí, jsme také největší světový pronajímatel obecních bytů,” dodává ještě pečlivěji jeho kolegyně. Jenom o bydlení ale nejde.

„Staráme se o stovky parků, dětských hřišť, společenských místností určených pro kulturní nebo sportovní vyžití, ale zaměstnáváme i sociální pracovníky, kteří pečují o stabilitu komunit. To je pro nás extrémně důležité,” zdůrazňuje Kaufmann. S jednou takovou dvojicí se setkávám náhodou, při návštěvě jednoho z nejslavnějších vídeňských hofů. Reumann-Hof, tvořený nádherně členěnou fasádou a opečovávanými vnitrobloky s honosnými bazénky, obývají typově různorodí lidé. Celkem se tu nachází 450 bytů. „Žije se tu dobře, nájem je nízký a taky se o nás dost starají. Kdykoli něco potřebujeme, stačí se ozvat,” říká bez sebemenšího náznaku zájmu mladší muž, který před domem pleje záhonek.

Tak je to ve Vídni skoro pokaždé, kdy se o bydlení bavím s místními obyvateli. Ani je nenapadne, že z hlediska většinových poměrů v Evropě vlastně žijí v utopii.



Bytový komplex Reumann-Hof. Nachází se v něm 450 bytů.

„My jsme tu v podstatě od toho, aby se dařilo překonávat drobné i větší problémy, které mezi nájemníky můžou nastat,“ říká mi Daniel, jeden ze 160 sociálních pracovníků zaměstnaných městem jako komunitní koordinátoři. „Snažíme se budovat pozitivní vztahy mezi lidmi v domech, starat se o komunitní život, naslouchat místním a společně s nimi pak hledat řešení nebo měnit věci k lepšímu.“

Pro Wiener Wohnen je takový způsob práce typický. „Lidé si neplatí jen za byty, ty samotné vám domov nevytvoří, je nutné zajišťovat takovou kvalitu života, aby každý nájemník byl spokojený a žil v pocitu bezpečí.“

Město pro budoucnost

Od roku 2004 se většina nově postavených bytů realizovala prostřednictvím Asociací s limitovaným ziskem (LPHA). Město se tímto způsobem pokoušelo diverzifikovat trh a dát možnost menším developerům, aby za přesně daných podmínek mohli stavět. „Snažíme se podmínky pro výstavbu přizpůsobovat aktuálním potřebám. Máme celkem čtyři pilíře, které město při zadávání zakázek hodnotí: ekonomickou dostupnost, architekturu, sociální udržitelnost a ekologii,“ vysvětluje mi Kurt Hoffstetter, jeden z lidí zodpovědných za IBA Vienna, Mezinárodní výstavu budov, kterou Vídeň bude hostit v roce 2022. Pojala ji jako přehlídku toho nejlepšího ze sociálního bydlení, možnost, jak účelně renovovat i vytvářet novou výstavbu. „Nazýváme celý koncept Novým sociálním bydlením, což ale znamená především to, že operativně pracujeme s aktuálními výzvami. Řešíme proměnu trhu práce, genderové otázky, nové technologie, maximální dostupnost pro lidi s jakýmkoli handicapem a samozřejmě klimatickou krizi,“ říká důrazně Hoffstetter. Podle těchto kritérií se proto tvoří nové bytové komplexy, které za dva roky Vídeň představí veřejnosti. Celkem má být uvedena přibližně stovka projektů v devíti čtvrtích. Většinu z nich postaví Asociace s limitovaným ziskem. Pár z nich ale plánují postavit i soukromí investoři a město samotné.

„Na nějakou dobu přestalo Wiener Wohnen stavět, přišlo nám, že je potřeba spíše podporovat Asociace s limitovaným ziskem, což je taková vídeňská obdoba družstevního bydlení,“ říká Christian Kaufmann. „Jenže globální krize bydlení udeřila i na Vídeň, a tak jsme začali jednat. V roce 2015 jsme začali stavět první z nových hofů, pojmenovali jsme ho Barbara-Prammer-Hof – po jedné z nejslavnějších levicových političek v Rakousku. Celkem chceme během následujících pár let vybudovat čtyři tisíce bytů,“ pronáší s hrdostí v hlase.

Místo, kde Barbara-Prammer-Hof stojí, vypadá trochu jako moderní verze filmu Panelstory od Věry Chytilové. Vede sem prodloužená stanice metra, bytovka stojí, ale všechno ostatní je teprve v procesu. Rozkopané pozemky, vznikající veřejný prostor, dětské hřiště ve výstavbě. Už tady ale bydlí lidé a v celém tom chaosu se nerušeně pohybují. Jednoduchý bytový komplex zdobí klasický rudý nápis, kterým město občanům připomíná, kdo „jejich“ bydlení zaplatil: Postaveno městem Vídeň mezi léty 2018–2019. Jako většina městského a družstevního bydlení má i Barbara-Prammer-Hof vnitroblok a komunitní prvky jako společnou pavlač. Vstupní halu zdobí umělecká mozaika – Vídeň totiž stále pracuje s koncepcí „procento na umění“ a podporuje umísťování uměleckých děl ve veřejném prostoru. „Jedťe se podívat do nové čtvrti Sonnwendviertel, je hned u hlavního nádraží,“ nabádá mě ještě Christian Kaufmann.

Podmínky pro developery

Sociální udržitelnost	Architektura	Finance	Ekologická udržitelnost
Každodenní udržitelnost	Urbanistická kvalita	Cena pozemku	Klimaticky šetrná výstavba se zaměřením se na úsporu zdrojů
Dostupnost efektivním plánováním	Architektonická kvalita budov	Cena stavby	Výstavba šetrná k životnímu prostředí a zdraví
Komunitní život	Kvalita bytů a půdorysu	Výše nájmu a podmínky nájemních smluv	Kvalita zeleně a veřejného prostoru
Bydlení přizpůsobené měnícím se potřebám	Kvalita architektonického návrhu	Poměr ceny a kvality a náklady na údržbu	Diverzifikace, kvalita zeleně a veřejného prostoru

My určujeme, kolik vy budete vydělávat

Obří výstavbu v lukrativní lokalitě tvoří rozmanité typy budov. Najdeme tu velké bytové komplexy i menší objekty, domy obložené dřevem i samostatně stojící malé paneláky. Část prostoru není vůbec zastavěná a je vyhrazená zeleným pásům, hřištím, cyklostezkám, rozlehlému parku. Jednotlivé vnitrobloky jsou volně průchozí a navazují na sebe, skoro každá orientační tabule na jednotlivých budovách ukazuje, jak moc se v Sonnenwendviertelu dbá na komunitní život. Najdete tu kino, společenské místnosti, zahradní altánky určené ke společnému grilování, pavlače. V řadě domů jsou přístupné tělocvičny, najdete tu bazény – někdy na střechách, jindy zabudované přímo v domech. Objevují se i komunitní zahrady se včelínky nebo opravný kol. Všechna společná místa jsou maximálně bezbariérová a přátelská k dětem. V téhle nové čtvrti by velká část domů postavena právě pomocí Asociací s limitovaným ziskem, kterých je ve Vídni kolem šedesáti.



Sonnenwendviertel, nová výstavba dostupného bydlení, jen kousek od vídeňského hlavního nádraží. Foto A. Rychlíková

„Tak třeba jsme si vypočítali maximální možný zisk takové Asociace, a to s přihlédnutím na ekonomicky udržitelný aspekt výstavby," popisuje Daniel Glaser. „Náklady na nový development jsou podle nás ideální ve výši 2100 eur (55 tisíc korun) na metr čtvereční, to je částka, za kterou by se mělo stavět, a která přitom zaručuje maximální kvalitu," ukazuje na různé sloupce ve své prezentaci.

Celý systém družstevního bydlení je založený na systému spolufinancování, díky kterému si město udržuje stabilizovaný rozpočet. „V modelu podporovaného bydlení figuruje kromě města banka, samotná developerská asociace a ještě družstevník," ukazuje Glaser na své pečlivě vypracované grafy. Banka, Asociace i družstevník mají nějaký počáteční vklad. Město ho pak doplní. Pracujeme s tím, že maximální povolený úrok u Asociací i u bank je 2,5 procenta (zatímco na trhu je to pět procent), město si nárokuje procento úroku. Z těchto částek nakonec skládáme nájemné. Dostupnost je totiž otázkou zisku," dodává. V praxi to znamená, že výsledné nájemné na metr čtvereční u Asociací je poloviční oproti tržnímu. V městech nejméně podporovaných výstavbách je počáteční družstevní vklad třeba i třicet tisíc eur, nájemné je pak ale doživotně osm eur na metr čtvereční se vším všudy. Vedle tohoto typu výstavby má ale Vídeň i výrazněji dotované projekty, kde je počáteční částka, kterou musí družstevník vložit, mnohem nižší. Na výši nájemného se to ale projeví jen minimálně.

Taková politika je možná i proto, že Vídeň reguluje ceny pozemků. Právě ty bývají z hlediska výstavby nejdražší a město to dobře ví. „Výrobili jsme nové zóny a ocenili je," ukazuje Glaser. „Jde nám o to, aby se s pozemky nespekulovalo, to hrozně zvyšuje cenu výstavby. Když někdo v minulosti vlastnil pole, které se změnilo na stavební pozemek, šlo o hrozný skok v ceně. Proto jsme určili, že každý takový pozemek musí být ze dvou třetin

prodán za cenu 188 eur na metr čtvereční a jen s jednou třetinou si majitel může nakládat komerčně a prodávat ho za tržní cenu 750 eur. Tím město vstupuje do soukromých jednání a pro sebe i pro Asociace zajišťuje možnost dostupného odkupu půdy," říká Daniel Glaser. „Pro vlastníka pozemku je to velký výdělek tak i tak," dodává ještě lakonicky.

Chránit své obyvatele

„To hlavní, čeho se za každou cenu snažím vyvarovat je, aby moje kritika vyzněla jako to, co říkají pravicoví politici. Moje kritika míří zleva, mluvím o nespravedlnosti systému bydlení, které však za žádných okolností nevyřeší trh, ale jenom lepší politika ze strany města a kvalitnější balancování. Všechno, co se o politice bydlení ve Vídni říká, je pravda, ale máme i co zlepšovat," říká Gabu Heindl důrazně a dodává, že tendence zničit unikátní vídeňský systém jeho tržní liberalizací neustále sílí. „Privatizace a deregulace by ale znamenaly cestu do pekel," varuje. Jenže právě to dnes hrozí. V Rakousku totiž vládne pravicový parlament, a ačkoli města mají svou autonomii, to hlavní rozhodují státní zákony," doplňuje ji Alexander Machatschke z BAWO.

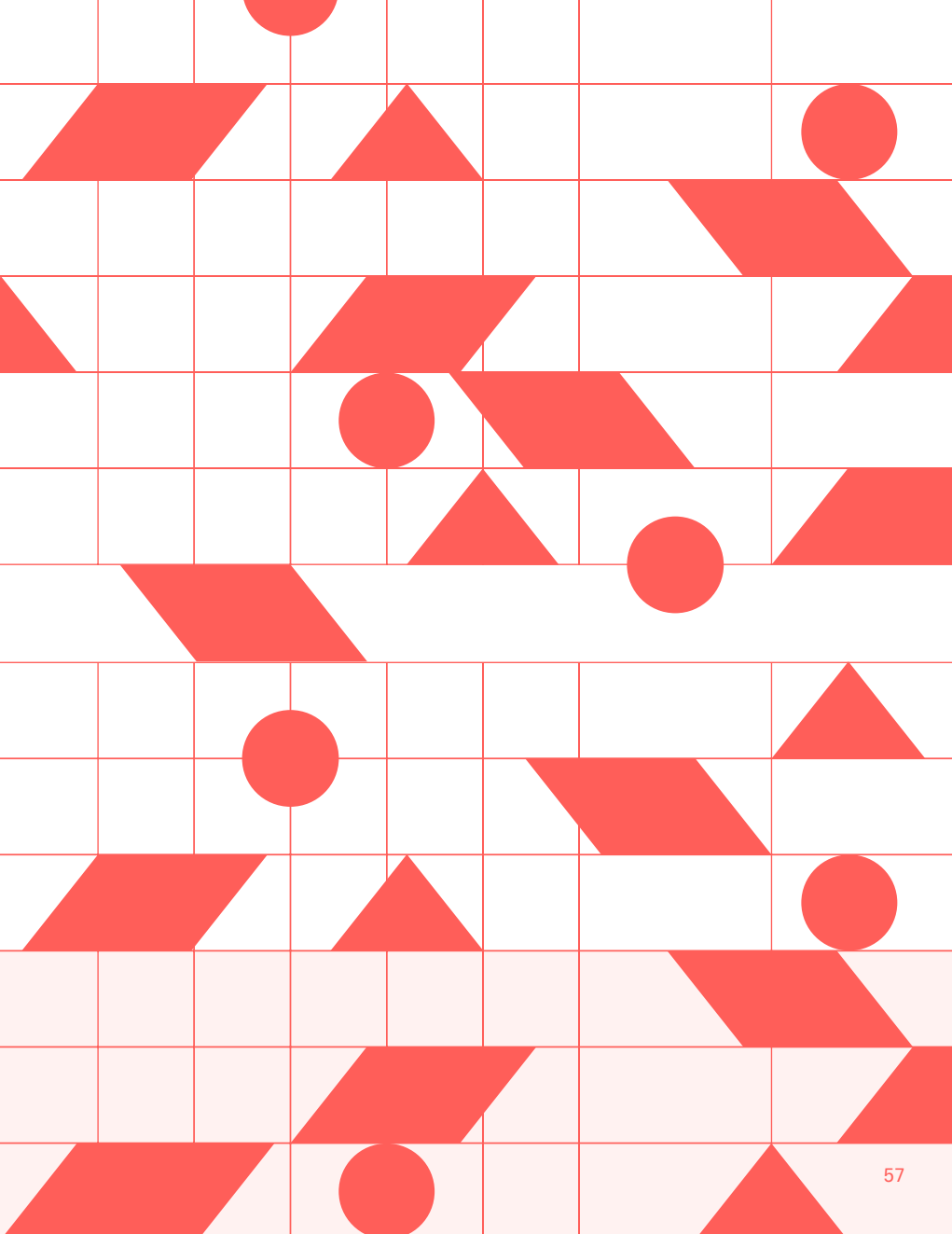
„Podle nového rakouského zákona je možné nabídnout družstevníkům jejich byty k odkupu po pěti letech. Dříve tato hranice byla deset let, ale málokdo jí využíval," popisuje Heindl, která proti novému zákonu aktivně vystupuje. „Vždyť je to blbost! Město družstevní byty masivně dotuje, tak proč by si někdo náš společný majetek měl vůbec kupovat do soukromého vlastnictví?" rozčiluje se známá architektka.

„Dělali jsme si výzkum a 84 procent obyvatel Vídně o žádnou privatizaci nestojí. Ale možnost odkupu družstevních bytů nás samozřejmě znepokojuje, kdyby ho lidé začali uplatňovat, dá se očekávat, že se právě s tímto typem

bydlení bude spekulovat. Obyvatelé ho koupí levně, pak ho za mnohem víc přeprodat a celý systém může začít kolabovat," přiznává Christian Kaufmann. Přes řadu obav, které s novým federálním zákonem přicházejí, ale věří, že ke zničení vídeňského systému bydlení nikdy nedojde.

„Naše tradice funguje už sto let, každý, kdo ve Vídni žije, chápe, v čem je to výhodné. Oproti jiným městům nás tolik nezasahuje globální krize bydlení. Jasně, máte tu čtvrti, které jsou více turistické. Jenže i v nich žijí úplně obyčejní lidé a fungují úplně normální obchody. A o tom to celé je. Nemůžete bojovat proti gentrifikaci, turismu, negativní proměně města a služeb bez místních lidí. Jediný způsob, jak ve městě vzdorovat gentrifikaci, je pečovat o jeho obyvatele. Chránit jejich domovy, jejich právo na bydlení, jejich komunity. A to zajistí pouze dostupné bydlení. Všechno ostatní je jen kosmetika,“ uzavírá rezolutně Kaufmann, zatímco se loučíme na chodbě administrativního molochu.

Wiener Wohnen, stejně jako celá místní politika bydlení, není úplně bez chyby. Jedno je však z atmosféry rakouského hlavního města, místních institucí i myšlení obyvatel možné vyčíst téměř stoprocentně: ve Vídni je bydlení chápáno jako právo do takové míry, že nad tím nikoho nenapadne ani přemýšlet.

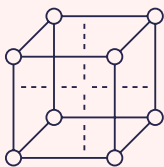


Barcelona

Město, ve kterém se squattem může stát každý

Katalánská metropole je bez nadsázky pokusný králík financializace. Bydlení je tu největší politické i společenské téma. Se stejným nasazením se o něm baví lidé v kavárnách, na ulicích i ve vedení města.

Lidí v nájmu



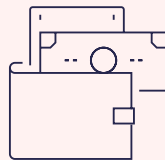
35 %

Na byt se vydělává



9,9 let

Z platu na bydlení (2)



> 40 %

APOLENA RYCHLÍKOVÁ

Počet obyvatel	1 620 343
Počet bytových jednotek	774 190
Počet prázdných bytů v Barceloně	88 259
Podíl obyvatel žijících v nájmu	35 %
Obyv. žijících ve vlastním bytě	65 % (1)
Bytový fond v majetku města	2 %
Podíl bytů vlastněných korporacemi	10,7 %
Průměrná výše měsíčního nájmu	1350 €
Průměrná mzda	3000 €
Průměrná cena bytu za 1 m ²	3984 €
Cena nového bytu za 1 m ²	5730 €
Počet lidí bez domova	5000

1) osobní nebo družstevní vlastnictví

2) Více než 42 % lidí vydá na bydlení, více než 40 % příjmů

„Celé roky lidé poslouchali jedinou myšlenku opakovanou realitními kanceláři, investory, developery, finančními institucemi i médií: že bydlení je bezpečnou investicí a že ceny bydlení nikdy nepůjdou dolů. Tyto myšlenky byly institucionalizovány veřejnou správou,“ píše ve své knize *Životy s hypotékou* Ada Colau, starostka Barcelony, která v katalánské metropoli vládne už druhé volební období. Žena, která jako zázrakem vzešla přímo z ulice, stála u zrodu slavného hnutí proti vystěhování – *Plataforma de Afectados por la hipoteca (PAH)*. Colau, bývalou mluvčí nejslavnější aktivistické platformy ve Španělsku, do čela radnice vyneslo téma, které už více než dekádu doslova mění životy velké části obyvatel Barcelony: bydlení.

„Ministerstvo bydlení rok co rok říkalo, že teď je čas nakupovat nemovitosti, zatímco ministerstvo financí k tomu vytvářelo nezbytné podmínky svými politikami, kterými nabádala lidi, aby se zadlužili: fiskální politikou poskytující daňové úlevy za nákup nemovitostí, pozemkovou politikou, jež pobízela ke spekulacím, deregulací nájemného, které přebilo jakoukoliv alternativu k vlastnictví a ze sociálního bydlení udělalo zanedbatelný sektor. I přes ústavní mandát Španělsko nikdy nevyvinulo politiku zaměřenou na zajištění práva na bydlení. Místo toho se soustředilo na hospodářskou politiku, v jejímž rámci se komodifikace bydlení stala štedrým zdrojem příjmů pro některé soukromé i státní sektory,“ pokračuje Colau v knize, kde popisuje nejen okolnosti španělské krize bydlení a cestu hnutí PAH k masivnímu politickému vítězství, ale i způsob, jakým se skrz kolektivní akci lidem znovu navracela důstojnost. „Navzdory tomu, k čemu jsme byli vedeni, prokazujeme, že když se spojíme, může být všechno jinak.“

Ukázali jsme, kudy vede cesta

Letecký pohled na Barcelonu, hlavní město Katalánska a centrum druhé největší aglomerace Španělska, krásně odhaluje atypickou urbanistickou strukturu města. Pečlivě strukturovaná bloková výstavba, kterou protínají dvě nekonečně dlouhé diagonální ulice, a pak menší gotické centrum se změní drobných, klikatých uliček. Z ptačí perspektivy vypadá město jako copy-paste mřížka, které vévodí slavná a stále nedokončená Sagrada Familia.

S aglomerací má Barcelona přes tři miliony obyvatel, v samotném městě jich žije 1,6 milionu. Ada Colau a její tým tu vládne už druhé období – ačkoliv mezi obyvateli panuje mírná skepse vůči tomu, že by se stávající starostce podařilo prosadit všechno, co slibovala, výsledky práce radnice jsou viditelné na většině úrovní. Radnice například vede projekt Observatoře bydlení, kde shromažďuje data o nemovitostech, vlastnické struktuře nebo růstu výše nájmů. Odbor bydlení – jeden z největších, který radnice vede – se zaměřuje na všechny oblasti, od nájemního přes sociální bydlení až po hypotéky.

V Barceloně se diskutují takové věci, jako právo na energie, aby žádná domácnost nebyla bez vody nebo elektřiny. Jedna z divizí magistrátu se zaměřila na mediace mezi majiteli a nájemníky, aby se snížil počet vystěhování, a kromě plánu, jak zvládnout overturismus, díky němuž bylo už pět tisíc bytů „vysvobozeno“ z krátkodobého pronajímání, se město věnuje i družstevnímu bydlení a jeho podpoře.

„Na debaty o bydlení tady narazíte všude, stačí jen sednout si v některé z kaváren, a do chvíle zaslechnete, jak se lidé rozhořčeně baví o tom, že jim domácí zvedá nájem nebo se je snaží vystěhovat,“ říká mi se smíchem architekt Carli z družstva LACOL, když mě vítá před svým domem. Moderní, ale úplně jednoduchá dřevostavba nese jméno La Borda a vznikla díky

unikátnímu barcelonskému projektu na podporu družstevní výstavby. Bydlí tu přes padesát lidí. „Na začátku, v roce 2011, byla masivní squattingová akce, která upozorňovala na nevyužívané domy v okolí. Nakonec jsme si prosadili svou a s městem jako první družstevní subjekt vyjednali pronájem pozemku na 75 let,“ říká pyšně Carli, zatímco spolu procházíme dům. Místo parkovacích ploch pro auta jsou tu stojany na kola, ve spodním patře se nachází společenská místnost s kuchyní a dětským koutkem, celý prostor je lemován pavlačemi, z nichž se vchází do bytů. „Postavili jsme celý dům úplně jednoduše, aby byl levný. Vyšel na tři miliony eur, nájem pozemku je pak pro všechny byty čtyři tisíce eur ročně,“ popisuje Carli ekonomický model družstva. Stojíme na jedné ze dvou teras, kolem nás povlává rozvěšené prádlo, jinak je tu klid. „Počáteční vklad každého z nás, taková kauce do družstevní pokladny, byl 18 tisíc eur. Nájem tu máme ve výši tří až čtyř set eur za měsíc, což v Barceloně znamená třetinu tržního nájmu,“ vysvětluje Carli. Pokud se někdo z nájemníků rozhodne z bytu odejít, vložená částka 18 tisíc eur se mu vrátí.

Moje máma nechápe, proč nebydlím ve svém

La Borda byl pilotní projekt barcelonského družstevního bydlení. Díky jeho úspěchu se tento model rozšířil a dnes se takto v Barceloně staví desítky komunitních domů. Mají však přísná kritéria. „U nás hrál zásadní roli příjem: nenajdete tu nikoho, kdo by patřil mezi vysokopříjmové skupiny. Souhlasili jsme, že se družstevníky mají stát lidé z pořadníku na sociální bydlení. Jiné projekty, o kterých vím, se ale třeba zaměřují na migranty nebo týrané ženy. Družstva mají podporovat principy solidarity,“ říká Carli rozhodně. Družstvo La Borda se schází jednou do měsíce v menších pracovních skupinách, které se starají o chod různých jednotlivostí v domě, ale pravidelně se

pořádají také celodomovní schůze. Řeší na nich například to, koho do komunity přijmout (zájemců je vůči bytům několikánásobek), nebo jak posílit ekologickou udržitelnost budovy. Ta byla navrhována participativně, aby její rozložení vyhovovalo všem.



Architekt a družstevník Carli na jedné z teras komunitního projektu La Borda.

Byty jsou tří velikostí – od čtyřiceti metrů čtverečních po pětasedmdesát – a fungují tu i dva byty pro hosty. „Všechno je tu navíc variabilní, aby si lidé mohli sami určit dispozici, příčky se dají stavět tak, jak každý obyvatel chce,” dodává Carli, když odemyká svůj byt. V prosluněném bytě se nachází vlastně jen prostorná chodba, posuvnou stěnou oddělená ložnice a kuchyň, ze které je přístup na zelený balkón. „Moje máma nedokázala pochopit,

proč si nevezmu hypotéku. Proč cpu peníze do bytu, který není můj. Ale já bydlel roky v podnájmu a žil v nejistotě. Vlastnit byt se svým příjmem jednak nemůžu a jednak ani nechci. Byla to právě mantra osobního vlastnictví nemovitostí, která Španělsko uvrhla do ekonomické krize. Moje generace na ni tvrdě doplácí: bydlení je pro drtivou většinu z nás nedostupné. Díky La Bordě vím, že mám minimálně na 75 let jistotu stabilního bydlení, že mám kde žít. A to je pro mě nejdůležitější," uzavírá Carli.

Udělalí jsme všechno správně, tak proč to selhalo?

Historie krize bydlení v Barceloně sahá až do devadesátých let. Do té doby měl stát nad výstavbou dohled, jenže kolem roku 1997 se Španělsko rozhodlo vydat cestou deregulace výstavby a trhu s bydlením obecně. Výstavbu tehdy svěřilo výlučně do rukou soukromých developerů. V žádné jiné zemi v Evropě se tolik nestavělo. Jen mezi lety 1997–2007 vzniklo ve Španělsku 6,6 milionu bytů, což bylo víc než v Německu, Itálii a Francii za stejnou dobu dohromady. Jenže významná část z nově postavených bytů se rovnou skupovala na investice.

Spolu s uvolněním podmínek pro získání hypotéky se začala realitní bublina nafukovat, ceny bytů rostly astronomickou rychlostí. Nervozita stoupala, ale banky kupující ujišťovaly, že v případě neschopnosti splácet hypotéku mohou byt kdykoliv prodat a koupit si nějaký levnější. Žádné takové byty se ale už neobjevovaly, ceny šly jen vzhůru. S úderem ekonomické krize se najednou všechno zhroutilo. A statisíce Španělů se ocitly v krachu.

„Nezaměstnanost ve Španělsku vystoupala k 26 procentům. Lidé přestali být schopni své hypotéky splácet, ale o byty už nikdo nestál – trh byl totálně destabilizovaný," popisuje tehdejší situaci Melissa García-Lamarca,

novinářka světového časopisu The Radical Housing Journal a akademička se zaměřením na financionalizaci bydlení, která do Barcelony přišla před osmi lety v rámci svého doktorského studia. Na náměstí u jedné z barcelonských kaváren, kde spolu sedíme, je během víkendového dopoledne klid. Kolem pobíhají děti a kopou si s míčem, dospělí popíjejí kafe, někteří víno. Atmosféra sousedského života je citelná z každé komunikace, kterou letmo pozoruji. Svůj podíl na tom má i veřejný prostor města – Barcelona radikálně omezila ježdění autem, a to nejen po centru, ale ve většině čtvrtí. Mnohé křižovatky nahradil veřejný mobiliář a jednoduché květináče se zelení, ulice jsou široké a uzpůsobené pro pěší nebo cyklisty. To městu dodává sympatický a bezpečný ráz.

Pro Melissu je globální rozměr nedostupnosti bydlení ústředním tématem a v Barceloně dnes zkoumá především nástup velkých pronajímatelů typu Blackstone, který s krizí přišel. „Ve Španělsku si před krizí všichni mysleli, že hlavní právo je vlastnit nemovitost. Slepě jsme následovali neoliberalní mantry, nakupovali si byty, uvěřili pohádkám o volném trhu. V jistém kontextu jsme udělali všechno správně: masivně stavěli byty, zpřístupnili hypotéky. Jenže přesně to nás přivedlo k realitní bublině a ekonomickému kolapsu,“ říká Melissa a dodává, že vzhledem k hrozícímu kolapsu začal stát ihned po vypuknutí krize velké banky sanovat, zatímco ty malé, lokální, nechal padnout. „A stejně jako v Americe to i lidi ve Španělsku rozhořčilo.“

Přijít o byt a ještě se zadlužit

Banky, které dříve lidi nabádaly ke koupi bytů, žádaly po ekonomicky zdevastovaných Španělech pravidelné splátky hypoték. Jenže lidi na ně už neměli, a tak začal proces vystěhovávání. Problém byl dvojitý: lidé přicházeli o své nemovitosti, ale nadto jim zůstal dluh vůči bankám, které nově vlastnily

desetitisíce bytů. V prvních letech po krizi tak došlo k převzetí 65 tisíc bytů. Z vlastníků se stali v lepším případě nájemníci, v horším bezdomovci. A tak se zrodil PAH – platforma proti vystěhování. „Lidé, kteří nikdy předtím nebyli aktivisté a aktivistky, najednou vtrhli na scénu s heslem, Domy nemají být bez lidí a lidé bez domova' a věci se okamžitě daly do pohybu,“ vysvětluje Melissa, pro kterou PAH dodnes představuje inspiraci. „Lidé v zelenobílých tričkách s nápisem PAH obsazovali banky, v jejich vstupních halách pořádali pléna. Psali stovky emailů makléřům a bankéřům i pronajímatelům. Žádali, aby nemovitosti, které připadly bankám, byly převedeny do obecního fondu bydlení – banky přece sanoval stát, tak proč by jim měl dávat ještě byty lidí, na které ne jejich zaviněním udeřila krize. Kromě toho ale také vytvářeli solidární síť. V Barceloně a celém Španělsku je bydlení něco, co vás váže k vaší komunitě, sousedství tady hraje významnou roli pro kvalitu života,“ vysvětluje Melissa.

„Lidé společně bránili evikcím – chránili se navzájem před policií a doslova squatovali své byty, nepouštěli úředníky dovnitř. Svým způsobem to bylo radikální, ale taková míra beznaděje, deklarovaný stav nouze, který obyvatelé města kolektivně manifestovali, měl své výsledky. Tlak, který PAH i další organizace zvládly vytvořit, byl neskutečný: ochrana bydlení se stala ústředním politickým tématem. Jenže po roce 2014 se problém od hypoték přesunul k nájům. Dřív tvořili v Barceloně nájemníci jen osm procent, dnes je to skoro třicet pět procent. Z většiny jde o lidi, kteří přišli o své hypotéky.“ Důsledkem růstu nájemníků se španělský trh s bydlením začal měnit: uvolnila se pravidla pro pronajímání, délky uzavíraných smluv i výše nájemného. „Majitelé mohli ceny nájemného zvyšovat úplně libovolně. Nájem tak raketově rostl,“ říká Melissa, která jediné možné řešení vidí v zastropování nájemného. „Vzhledem k tomu, jak rychle na

trh s nájemním bydlením pronikají nadnárodní investiční korporace, pro které dnes model „rent never ends“ znamená nejvýhodnější způsob, jak maximalizovat svůj zisk, je představa neregulovaného tržního nájemného úplně iluzorní. Ve Španělsku to vidíme dokonale: Barcelona se stala terčem spekulací s bydlením, odrážejí se tu veškeré globální problémy. Odpověď na ně musí mít jak globální, tak i lokální charakter a musí chránit místní před predátorskými firmami. Jinak bude ještě hůř.“

Z obyčejných lidí ze dne na den aktivisty

Každotýdenní plénium PAH vypadá v době koronavirové pandemie trochu jinak než dříve. V jednom ze sídel této aktivistické organizace by běžně bylo několik desítek lidí a řešili by akutní případy vystěhování i způsob, jak postiženým lidem pomoci. Dnes tu sedí jen hrstka členů v rouškách a na stěnu promítají online konferenci. Postupně se k ní připojuje velké množství lidí. „Po krizi probíhalo v Barceloně na 180 evikcí denně. Dnes jich je zlomek, ale našim cílem je, aby nebyly žádné,“ říká mi Santi Mas de Xaxàs Faus, aktivista, který se k PAH připojil hned od začátku. Kolem něj švitoří důchodkyně i mladí lidé z různých sociálních skupin. Přesně tak vypadá vzorek lidí, kteří se k PAH hlásí. Jsou to prostě obyčejní lidé, ze kterých se během pár okamžiků stali aktivisté. Většinu z nich to vydrželo.



*Centrála aktivistické platformy Afectados por la Hipoteca (PAH)
v době pandemie*

„Od samého začátku se snažíme měnit i zákony. Víme, že řešení krize bydlení stojí také na přijímání takové legislativy, která začne právo na bydlení chránit. Současná radnice je nám pochopitelně nakloněná. Pořád ale válčíme s odporem španělské vlády,“ popisuje dnešní strategii odporu Santi, který mimo svůj aktivistický život dělá headhuntera šéfkuchařů pro luxusní restaurace. „Momentálně připravujeme podklady pro zákon o velkých vlastnících. Vlastnická struktura v Barceloně je dost netransparentní, obecně se tu ale za velkého pronajímatele považuje majitel deseti a více bytů. Těch je tu většina, i když se předpokládá, že do pár let pohltí barcelonský trh takoví žraloci, jako je právě Blackstone,“ navazuje Santi na Melissu.

Podle PAH by se co nejdříve mělo zavést, aby majitelé více než desítky bytů byli spoluodpovědní za schopnost nájemníků splácet nájem. Nájem by tak nepřesahovaly výši dvaceti procent příjmů.

„Před časem se veřejným tlakem podařilo prosadit, aby se smlouvy mohly uzavírat minimálně na pět let. To ale nestačí. I dnes čelí rodiny v Barceloně vystěhovávání, řada lidí vlastně squatuje, protože na vyšší nájem nemají a zároveň nevědí, kam jít. Proto žádáme, aby nemovitosti, o které majitelé více než dva roky neprojevují zájem a nechávají je chátrat, byly nabízeny jako sociální bydlení.“

Město totiž má seznam čekatelů na sociální byty, jenže nemá ty byty. V Barceloně jsou jen dvě procenta z celkového počtu bytů ve vlastnictví města. Lidé tu tak na byt čekají nekonečně dlouho, přitom kvalifikovat se na seznam může skoro každý – pod příjmovým stropem 55 tisíc eur ročně má na sociální byt nárok každý. Dostane ho ale naprostý zlomek lidí.“

Tohle je zóna konfliktu

Malé náměstí ve čtvrti Vallcarca zeje prázdnotou. Domy, které ho tvoří, vypadají nevyužívané a některé i zchátrale. Zeď jednoho z nich zdobí anglický nápis „Turisti, tohle je zóna konfliktu“. Přímo naproti menším dvoupatrovým domkům, které jako by do města ani nepatřily, stojí nový nablýskaný development. „Dřív tam byly taky takové menší domky, jako vidíš tady,“ říká mi dvojice mladých anarchistů Felicia a Juan, kteří si v jednom z opuštěných domků zřídili pobočku Syndikátu nájemníků. Každá čtvrť v Barceloně nějaké takové nájemnické odbory má.

„Vallcarca byla vždycky čtvrť pro nižší třídy, ale jak ceny bydlení v Barceloně rostou, začalo se sem stahovat víc a víc lidí. Jak ale vidíš, místní původní výstavba, tvořená hlavně dvoupatrovými domky, je pro developery ideálním soustem. Začalo se tu masivně bourat a masivně stavět. A taky masivně vystěhovávat," popisují mi aktivisté situaci ve čtvrti, kde bydlí. Ve Vallcarce je hodně domů a bytů obývaných načerno, kromě takzvaných tichých squatů, kde žijí obyčejní lidé, kteří třeba nemají na nájem a majitel je ještě nevystěhoval, je tu i pár squatů politických. „Ale snažíme se obsazovat hlavně prázdné domy ve vlastnictví města," říká mi Felicie. „Cílem našeho syndikátu je hlavně dodávat lidem právní vědomí a také odvahu a odhodlání se bránit," popisuje podobu jejich práce Juan. „Chceme učit lidi, aby se sami organizovali, proto tady jsme každý den." Syndikát nájemníků ve Vallcarce funguje prakticky stejně jako většina dalších samosprávných organizací – pořádají se pravidelná pléna, řeší se aktuální problémy, hledá se právní pomoc. Kromě toho se podobné syndikáty často snaží vyjednávat s vlastníky nemovitostí podmínky pronájmu a fungují mezi oběma stranami jako mediátoři.

Graffiti na jednom z domků ve Vallcarce, za ním nový development.



„Tohle mě na Barceloně fascinuje,“ pokyvuje hlavou Melissa. „V každé čtvrti najdete ne jednu, ale hned několik organizací, které se bydlení věnují. Ne shora, ale na principu sebeorganizace. Kromě lokálních sdružení jsou tu samozřejmě i velké organizace: hlavní odbory nájemníků úzce spolupracují s městem, dodávají mu expertizu a může se na ně obrátit každý. Bydlení je téma pro sociology, urbanisty, kteří působí v poradních týmech a různých institutech, existují neziskovky s obecným i konkrétním zaměřením – na migranty, na týrané ženy či děti, na rodiny v nouzi, na lidi v důchodu,“ vyjmenovává akademička celý vějíř témat, která v Barceloně rezonují. Speciální kategorii tu pak tvoří lidé bez domova, těch je v Barceloně kolem pěti tisíc.

Šedou zónu nikdo nepočítá

Čtvrť Raval je v Barceloně vyhlášena. Na protáhlém náměstí jsou stolky a kolem nich lidé. Atmosféra je tu o dost jiná než v centru města nebo v malebných čtvrtích jinde. V Ravalu se dlouhodobě kumulují sociálně slabší vrstvy a velký problém má čtvrť i s výrobou a distribucí drog. „Bývala to levná a živelná čtvrť pro různé lidi, ale teď už to neplatí,“ říká mi Mexičan Juan, který do Barcelony kdysi přijel na dovolenou a už se domů nikdy nevrátil. Postupně „čištění“ Ravalu začalo před olympijskými hrami v Barceloně v roce 1992. Město tehdy utrácelo obří částky z veřejných financí na to, aby zahraničním návštěvníkům a investorům Barcelona připadala dost sexy. „Nechtěli už vypadat jako chudí jižanští příbuzní, jenže stejně jako kdekoli jinde, kde se olympijské hry kdy konaly, doprovázelo pozlátko proměny města hlavně násilné vystěhovávání obyvatel a proměna čtvrtí, která v dlouhodobější perspektivě vedla ke gentrifikaci. Olympiáda odezněla, problémy zůstaly a časem se začaly kumulovat,“ vzpomíná Juan.

Juan je dokumentární fotograf a tiskový mluvčí neziskové organizace Arrels, která se zabývá lidmi bez domova a v nejistém bydlení. Funguje už třicet tři let a její dobrovolnická síť čítá stovky lidí. Je devět ráno a před její základnou v Ravalu už se hromadí klienti. „Tohle je naše hlavní denní centrum, máme ještě pár menších,“ uvádí mě Juan dovnitř. Postupně procházíme celý dům: kromě umývár, odpočívár nebo společenských místností tu Arrels zajišťuje prádelnu, freeshop s oblečením, distribuci hygienických potřeb, jídla, úschovnu věcí a také sociální služby, jako je pomoc s hledáním práce nebo dluhové poradenství. „Snažíme se naše klienty a klientky podporovat k větší soběstačnosti a hledat spolu s nimi, co je baví, co by mohli dělat, jak by se mohli dostat do lepší životní situace. Bez toho, aby se jim poskytlo to základní, tedy bydlení, to jde ale velmi těžko,“ vysvětluje Juan.



Juan Arrels na střeše komunitního centra a ubytovny pro lidi v nouzi

„Jen určitou část podpory, kolem třiceti procent, tvoří peníze od města, zbytek našeho rozpočtu sponzorují drobní dárci a dárkyně,“ popisuje Juan ekonomickou základnu Arrels. „Vzhledem k tomu, že řada našich aktivit – třeba dřevařská dílna, papírnictví, šperkařství nebo design nábytku – vydělává peníze, snažíme se i o vlastní financování. Jenže naše organizace má šest desítek zaměstnanců, spravuje čtyři velká centra a řadu menších ubytoven, takže potřebujeme velkou rezervu.“ Tým Arrels má i speciální divizi „peer to peer“ pracovníků a pracovníc, kteří sami mají s bezdomovectvím zkušenost. „Barcelona má mizivé procento sociálního bydlení, jen dvě procenta bytů jsou v obecním vlastnictví, takže na Housing First tu bylo vyčleněno jen okolo šedesáti bytů. To je zanedbatelné číslo, my sami pronajímáme potřebným na sto bytů a potřebovali bychom mnohem, mnohem víc,“ kritizuje Juan radnici. „Město také nemá tolik pozemků, kde by mohlo stavět,“ říká, když vcházíme do jednoho z domů, které má neziskovka ve správě. Funkcí má nejbližší k hotelu, ale lidé tu můžou trvale žít. Mají vlastní pokoje, na každém patře umývárnu, společenské místnosti a velkou terasu, kde si sami pěstují květiny a rajčata. „Je to lepší než klasické ubytovny, třeba se tu tolik nekontroluje pití alkoholu a jsou tu povolená zvířata, pro lidi z okraje často důležitá.“

Podle Juana začala v posledních letech dobře fungovat spolupráce s městským sociálním odborem a terénními pracovníky. Ti v Barceloně neřeší pouze sociální záležitosti, ale věnují se i otázkám duševního zdraví lidí bez domova. „Každou ze čtvrtí má na starosti široký tým terénních lidí z města, se nimiž my spolupracujeme,“ popisuje Juan. „Vzájemně se informujeme o takových věcech, jako komu hrozí výpověď z nájmu, kde se začínají objevovat nějaké psychické potíže nebo jestli se třeba někdo nenachází v situaci domácího násilí. Dáváme si vědět i o lidech přímo z ulice, kterých

je tu třináct set. Zbytek z oficiálního čísla pěti tisíc tvoří lidé na ubytovnách, noclehárnách, v nekalitním bydlení. No a pak je tu šedá zóna," dodá Juan. „O té nikdo přesně neví, tu nikdo nepočítá."

Do každé čtvrti alespoň jeden squat

Jorgos, Řek v subkulturním oblečení, postává před stanicí metra v jedné z více gentrifikovaných čtvrtí. Sotva vylezu z vestibulu, zvedá se – mojí smsce, že mám tygrovanou sukni, černé triko a na hlavě kšiltovku, evidentně porozuměl. Hned na sebe spiklenecky zamrkáme, seznámíme se a vydáme se na cestu. Trvá jen pár minut – za chvíli odbočíme a hned nato se oba soukáme do nenápadného, úzkého domu v ulici. Že je tu „něco jinak", ukazují jen transparency pověšené z okna: Sociální a kulturní centrum. „Měli jsme tu centrum dole v přízemí, kde se pořádaly akce a prodávaly knížky, ale z nějakého důvodu s námi majitel vede první soudní spor právě o tuto část domu," ironicky popisuje Jorgos, zjevný veterán squatterských válek nejen v Barceloně. On i jeho spolubydlící očekávají návštěvu úředníků oznamujících evikci každým dnem. „Jsme tu víc než rok, věděli jsme, že je to na čas," krčí rameny a balí si cigáro k rannímu kafi. Barcelona byla dřív centrem evropského squattingu. Svým způsobem za to město vděčí španělskému právu. To je totiž extrémně pomalé a vychází z jednoduché premisy: že majitel jeví o vlastní majetek zájem. „I proto se často obsazují domy, které mají zahraniční majitele nebo patří bankám. Ty se o domy nestarají a dokud na to majitel nepřijde, můžeme tu celkem v poklidu zůstat," vysvětluje Jorgos, který už několikrát stál před soudem za neoprávněné obsazení domu: „Je to takový folklor, no, dostanete penále a zase vás propustí," říká lakonicky.



Jeden z barcelonských squatů

Podle Jorgose a jeho spolubydlící je v Barceloně víc než sto squatů. Většina z těch oficiálních zajišťuje kulturní infrastrukturu, program pro lidi, fungují jako solidární síť ve městě, jako kritické prostory. A mají velkou podporu místních, i když zlatá éra barcelonského squattingu je už dávno pryč. „Vrchol byl jednoznačně na konci devadesátých let,” vysvětluje Jorgos. Pak je ale řada domů, kde prostě „jenom” přebývají lidé, kteří nemají na nájem. „V Barceloně se squatterem může stát každý,” říká Jorgos a směje

se. „Je to raz dva, stačí chvíli neplatit nájem, protože na něj nemáte, a už jste squatter. Vzhledem k tomu, jak rychle tu rostou ceny nájmu, je to vlastně jedna z realistických strategií, jak si udržet domov,“ komentuje Jorgos, když se loučíme.

Stojí nám to za to

Než se dostanu do nitra budovy barcelonské radnice, chvíli to trvá. Hlídkující policista nemluví anglicky a odmítá mě pustit dovnitř, i když opakuji jméno člověka, se kterým mám sraz. Nakonec mi pomůžou dva náhodní kolemjdoucí a za chvíli se v doprovodu dvou členů ochranky přesouvám do reprezentativních místností radnice. Carlos Macías pracuje na odboru bydlení dva roky. Tak jako řada lidí, které si Ada Colau přivedla s sebou do vedení města, býval členem PAH. Dnes se bydlení věnuje na radnici. „Počkejte, něco pro vás mám,“ podává mi Carlos obří, skoro čtyřsetstránkovou knihu s názvem Inovace v dostupném bydlení, Barcelona 2015–2018, na níž pracovali lidé z radnice a přízvaní odborníci několik let. Najdete v ní všechno potřebné: popis problému, klíčová data, nové architektonické soutěže a jejich podmínky, projekty družstevního bydlení, přehled o aktivitách radnice, modely, s nimiž město pracovalo a chce pracovat nadále, i vysvětlení takových pojmů, jako je gentrifikace.

„První, co jsme po nástupu do vedení města udělali, byla velká datová analýza. Abychom mohli skutečně efektivně bojovat proti nedostupnosti bydlení, museli jsme vědět, jaká je majetková struktura ve městě,“ vysvětluje Carlos. „Může se vám to zdát neuvěřitelné, ale museli jsme do domů posílat kontroly, protože jestli je byt obývaný, nebo ne, nešlo zjistit ani z elektroměrů nebo odečtu vody. Někteří majitelé totiž záměrně svítili nebo pouštěli ve svých bytech kohoutky s vodou, aby nás mátlí. A tak jsme přistoupili

na fyzické kontroly, třikrát denně, v nahodilé časy," směje se. Ve městě je i dnes kolem devadesáti tisíc prázdných bytů, což Carlos považuje za jeden ze základních problémů. „Snažíme se s majiteli, kteří nechávají své byty neobydlené, vyjednávat o správě majetku. Nabízíme jim, že na pět let převzmemme veškerou starost o dům, pokud svolí, abychom ho obsadili nájemníky. Majitelům spolu s tím zaručujeme určitou výši nájmu, kterou často i doplácíme, pokud nájemníci z nějakého důvodu nejsou schopni svůj nájem utáhnout nebo tvoří až moc velký podíl z jejich příjmů." Stejně jako Santi i Carlos zmiňuje, že za velkého pronajímatele je v Barceloně považován každý, kdo má více než deset bytů. „A takových případů je tu čtyřicet procent."

Hodně domů je v Barceloně vlastněno také bankami a korporacemi, u nichž staronová starostka opakovaně hrozí vyvlastněním. Vedení města si navíc vydobylo předkupní právo na byty, které banky převzaly po zkrachovalých hypotékách. „Všechno je ale boj," přiznává Carlos. „Hlavně proto, že my jako město máme jen omezené pravomoci. Hodně lobbujeme u katalánského parlamentu, ale podléháme samozřejmě španělským zákonům, a ty často stojí na straně vlastníků. Mnohá z našich opatření tak končí žalobou u Ústavního soudu. Někdy prohrajeme, ale stojí nám to za to – je pro nás důležité problémy řešit, na chvíli je zastavit a spolu s tím tlačit na změnu narativu o bydlení na celostátní úrovni. Děláme takové vlny," dodává s úsměvem. Kromě toho město aktivně bojuje s nadměrným turismem. Jasně legálně vymezilo, kdo má nárok na licenci na krátkodobý pronájem: dostanou ho jen lidé, kteří nabízejí k pronájmu byt, v němž prokazatelně žijí. Takhle se město zbavilo asi pěti tisíc bytů na Airbnb a vrátilo je na běžný nájemní trh. „Všechny byty na krátkodobý pronájem musejí být registrované, musíme o nich vědět, jinak přijde pokuta."



Carlos Macías z barcelonského odboru bydlení

Strategie radnice se v oblasti bydlení opírá o tři hlavní pilíře. První je zvyšování počtu obecních bytů. „Dnes jich máme sedm tisíc, ale stavíme, kde můžeme, abychom jich měli do konce dalšího období čtrnáct tisíc. Byty taky vykupujeme. Osmdesát procent z nich chceme mít vždy na nájemní bydlení, zbytek budou družstva,” vypočítává Carlos. Jako druhý bod zmiňuje boj proti evikcím.

„To tu je skutečně velký problém,” přiznává. Město se ale skrz různé odbory ve čtvrtích snaží vstupovat do procesu vystěhování a funguje pro nájemníky jako mediátor. „Snažíme se vyjednávat lepší podmínky, zaručit se za nájemníky, poskytnout jim zadarmo právní pomoc a zastoupení.” Poslední pilíř, podle Carlose naprosto zásadní, je regulace soukromých developerů. „Nově jsme si schválili, že každý, kdo staví nebo rekonstruuje víc než deset bytů, musí celých třicet procent poskytnout jako dostupné bydlení a řídit se našimi

pravidly. Tahle vyhláška ale určitě skončí u Ústavního soudu," usmívá se Carlos. Za pokus to ale podle něj stojí. „Základní je, aby si každý uvědomil, že bydlení není žádná investice, ale základní podmínka pro normální život. To se v Barceloně snažíme dávat všem investorům a spekulantům najevo.“

Známe své nepřátele

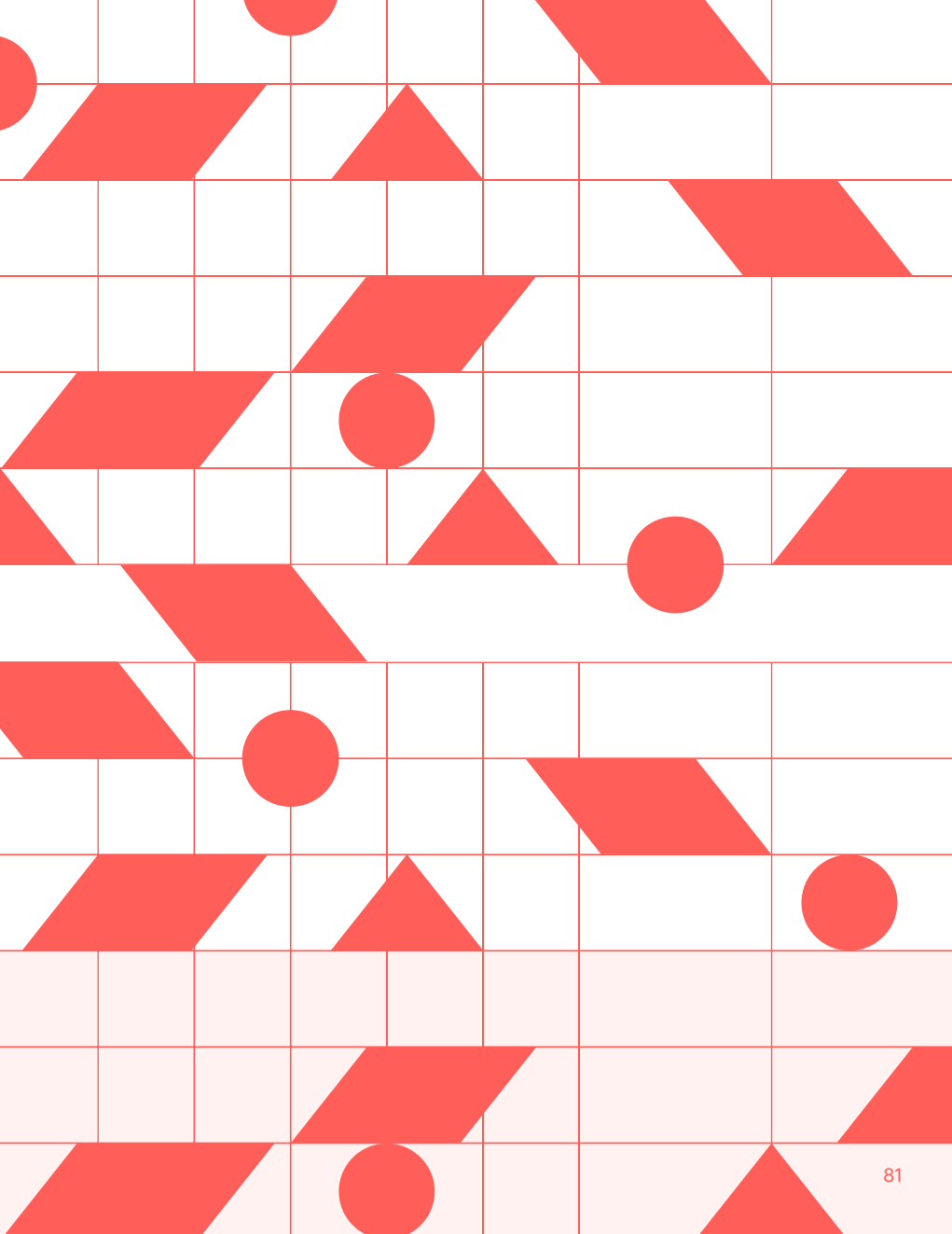
Téměř polovina ze všech nájemníků dává za bydlení v Barceloně více než čtyřicet procent svých příjmů, hodně lidí žije v bytech načerno, beze smluv a jakékoli jistoty, hodně lidí je přímo na ulici. „Radnice, katalánská vláda i španělský parlament musí najít odvahu, jak regulovat soukromé developery a pronajímatele. Musejí chtít určité procento z postavených bytů do své správy, aby se daly nabídnout těm, kteří potřebují bydlet," říká Santi. I na to PAH tlačí. Jednu věc na krizi ale Santi kvituje: „Známe svého nepřítele. Každý tu ví, že hlavní odpovědnost za krizi nesou banky, investoři, finanční sektor, který byl zároveň – na rozdíl od nás – skutečně zachráněn. To nám ale dává sílu do každého nového boje. Víme, že ve skutečnosti neválčíme s drobnými majiteli, ale s celým odvětvím spekulací s bydlením, které je globálnímu kapitalismu vlastní.“

V leccem jsou problémy, kterým dnes čelí obyvatelé Barcelony, podobné těm pražským. Několik rozdílů je tu ale jasně viditelných na první pohled: tvrdý, každodenní odpor barcelonských obyvatel proti představě, že bydlení je investice, a politika radnice, která sice i od svých podporovatelů schytává tvrdou kritiku, ale zároveň nepolevuje ve snahách udělat z bydlení zase normální dostupnou záležitost. Podle lidí z PAH to ale nestačí. Jejich bývalá mluvčí prý neměla slibovat, že zatočí s globalizovaným trhem a zkrotí developery, když nevěděla, jestli to dokáže splnit. „Máme s Adou trochu vyostřené vztahy," směje se Santi s kolegy u piva. „Ada?" ptá se ho vedle

sedící důchodkyně v kuchařské zástěře, a já jen přikývuji. Celý stůl mávne rukou a všichni se tváří pobaveně.

„Nedávno jsme jako PAH obsadili radnici, protože nám připadá, že v boji proti spekulacím nedělá naše zastupitelstvo dost. Asi to naše bývalé spolubojovníky a spolubojovnice naštvalo, ale tak už to holt v politice bývá. My jsme hnutí, musíme zůstat kritičtí,“ krčí rameny flegmatický Santi.

Vzpomíná třeba na situaci, kdy stávající starostka přišla na oslavy výročí založení PAH a dožadovala se možnosti mluvit. „Řekli jsme OK, Ado, promluv, ale prostě jen jako bývalá členka platformy. Žádný prime time, žádné zahajovací slovo, žádná exkluzivita. Máme tě rádi, vždycky mít budem, ale teď už tvoříme tvé politice protiváhu v podobě hlasu ulice,“ vysvětluje Santi postoje platformy proti vystěhovávání. „Bez hnutí za bydlení, které v Barceloně netvoříme zdaleka jen my, ale desítky dalších organizací, spolků, komunit, klubů, kolektivů i jednotlivců, by se radnice neměla o co opřít. Současné vedení města je výrazně lepší než kterékoliv předtím. Musí si ale uvědomit, že oni potřebují nás, ne my je,“ uzavírá aktivista.

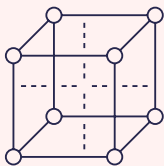


Praha

Město, kde se o dostupném bydlení zatím hlavně mluví.

Hlavní město Česka trápí krize bydlení už několik let. Ačkoliv se jeho dostupnost stala tématem posledních voleb, žádné zásadní změny se s nástupem progresivní radnice nedějí. Zatím.

Lidí v nájmu



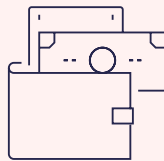
30 %

Na byt se vydělává



14 let

Z platu na bydlení (2)



43 %

APOLENA RYCHLÍKOVÁ

Počet obyvatel	1 324 277
Počet bytových jednotek	700 000
Bytový fond v majetku města	31 000 (5 %)
Počet neobydlených bytů	46 000
Bytový fond v soukromém vlastnictví	70 % (1)
Průměrná výše nájmu za m ²	11,5 €
Průměrná výše nájmu bytu	607 €
Průměrná hrubá mzda	1 320 €
Průměrná cena bytu za m ²	4 180 €
Počet lidí bez domova	3000–5000
Počet ubytoven	150
Nárůst výše nájmu bytů 2014–2019	+ 50 %
Nárůst ceny bytů 2014–2019	+ 50 %

1) Osobním/družstevním vlastnictvím

2) Na nájemní bydlení

Na výstavě v pražském Centru architektury a městského plánování (CAMP) s přílehlavým názvem Pražské priority vypadá všechno jako ze škatulky. V prezentaci se střídá pět různých témat, zastupovaných vždy pěticí konkrétních projektů. Nové čtvrti, Nová propojení, Nové příležitosti, Nová náměstí, Nové parky – přesně tak je roztríděno na dvacet pět projektů, které mají do několika let ovlivnit podobu Prahy. Dokonalé vizualizace blízke i vzdálenější budoucnosti hlavního města České republiky, promítané na celou jednu stěnu galerie, doprovázejí i krátké komentáře současných magistrátních radních.

„Skutečně ten největší problém, který je třeba vyřešit, je dostupnost bydlení,“ říká ve svém medailonku závažně primátor Zdeněk Hřib. „Ukazuje se, že trh sám bydlení nevyřeší, musíme jako politici jednat,“ vysvětluje o chvíli později radní pro bydlení Adam Zábranský. A podobně mluví na výstavě i Hana Kordová Marvanová, členka Rady hlavního města Prahy pro oblast legislativy, veřejné správy a podpory bydlení. Žádná z prezentací v CAMPu – ani ty zaměřené na vznik úplně nových pražských čtvrtí – však o dostupném bydlení dál nemluví a v žádné z prezentací se obecní, družstevní nebo prostě jiné než komerční bydlení, zatím nevyskytuje. Tento paradox situaci v Praze dokonale vystihuje.

Limity vládnutí

Od voleb v roce 2018 vládne v Praze takzvaně progresivní koalice, vzešlá částečně i z protestních hlasů lidí nespokojených s dosavadním vývojem v hlavním městě. Kromě Pirátů, kteří získali křeslo primátora, v ní sedí radní z Prahy sobě, což je strana, za jejímž vznikem stál odpor proti předražené výstavbě radnice v jedné z pražských městských částí. Třetím koaličním uskupením jsou Spojené síly pro Prahu. Ty vznikly spojením pravicových

stran TOP 09 a STAN (fungují i za přispění KDU-ČSL) a zastupují spíš konzervativnější voliče.

Když Piráti kandidovali do minulých voleb, mluvili o tom, že chtějí bydlení jako ve Vídni a smart city jako v Barceloně. Kvalitou vídeňského modelu se ostatně v Česku zaštiťuje kdekdo. Podle Zábranského ale tento model v Praze jen tak neuvidíme.

„Nejde jen o to, že naše společenská dohoda nedospěla do bodu, kdy by bydlení vnímala jako základní potřebu pro normální život. Svou roli hraje i fakt, že se vídeňským systémem bydlení často zaklínají i ti politici, kteří vůbec nechápou, na čem stojí: na masivních regulacích a silné moderaci ze strany města, které prostě určuje, co se kde postaví a za kolik se to bude pronajímat. Což je přístup, který by tady z určitých kruhů vyvolal okamžitý odsudek a nálepku komunismu,“ přiznává s ohledem na vlastní koalici jeden z nejmladších pražských radních.

Sám se hned na počátku spolupráce pokusil přijít s nápadem zjistit počet prázdných bytů v hlavním městě – čistě proto, aby měl magistrát přehled i o bytech využívaných na spekulace, což by mu usnadnilo hledat adekvátní politické řešení, třeba v podobě většího daňového zatížení prázdných investičních bytů, se kterým před lety přišel Vancouver. Jenže ještě dřív, než se začaly diskutovat konkrétní parametry opatření (mělo jít o anonymní sběr dat z odečtu elektroměrů), vznikla koaliční krize.

„Pokud Piráti uznají naše argumenty za přijatelné, to znamená, že naše koalice nebude prosazovat program komunistické strany, budeme to tím považovat za vyřešené. Na druhou stranu musím říct, že v této věci nejsme připraveni na kompromis. Pokud budou Piráti dál trvat na špiclování soukromí a zasa-

hování do vlastnictví, tak si budou muset najít jiného partnera," prohlásil tehdy na adresu Pirátů předseda uskupení, europoslanec Jiří Pospíšil. Nakonec donutil své koaliční partnery od záměru ustoupit. Nepomohla ani argumentace, že základní přehled o vlastnické struktuře užívání bytů si vede většina západních měst. Krátce po volbách tak začalo být jasné, že jakákoliv snaha řešit proaktivně krizi bydlení v Praze bude narážet na limity v podobě ideového zaměření koaličních stran. Nejde ale jen o ně.

Když se město nehlásí o slovo

V současné době vzniká v hlavním městě hned několik zásadních projektů. Zdaleka největším z nich je čtvrť Bubny-Zátory, kde má v horizontu více než deseti let bydlet 25 tisíc lidí v celkem 11 tisících bytech a kde se aspoň o nějakém minimálním počtu městských bytů jedná. Zastavují se brownfieldy, kde dříve byly průmyslové provozy nebo železniční plochy a nyní se z nich mají stát obytné čtvrti. Mezi ty největší se řadí Smíchov City s třemi tisíci obyvateli a Nákladové nádraží Žižkov, které se dělí na Žižkov City pro deset tisíc lidí obyvatel a Parkovou čtvrť pro dalších pět tisíc. Dalším plánovaným projektem je Rohan City pro čtyři tisíce lidí a oblast Bohdalec-Slatiny, kde je kapacita až pro 26 tisíc obyvatel. Drtivá většina plánované výstavby se však opírá o soukromý sektor – město se v nich o slovo nehlásí a v části projektů má být víc kanceláří než bytů.

„Praha se snaží zamezit rozrůstání do krajiny, a proto chce prioritně zastavovat brownfieldy. To je samozřejmě logická a správná myšlenka, samotné provedení už ale pokulhává," kritizuje postup města sociolog Václav Orcígr z pražské neziskové organizace Arnika, která usiluje o lepší životní prostředí a v posledních letech se aktivně věnuje i budoucnosti Prahy. „Největší transformační projekty, které zastaví Smíchov, Bubny nebo Nákladové nádraží Žižkov, budou ve výsledku hlavně skvělým byznysem pro soukromé

společnosti," dodává varovně Orcígr, který zároveň kritizuje nedostatečné snahy o větší a férovější zapojení občanů nebo o řešení klimatické krize. „Sekyrův Smíchov City sice prošel poměrně velkým procesem participace, který přinesl snížení některých budov a vcelku ušlechtilou myšlenku architektonického řešení jednotlivých bloků, už teď je ale jasné, že bude čtvrtí jen pro ty nejbohatší. Bubny se prožene intenzivní zástavba s nedostatečným ohledem na veřejný prostor a zeleň.“



Vizualizace čtvrti Bubny-Zátory (IPR)

„Když se v Praze uvažuje o brownfieldech a rozvoji města, je to hnané představou, že se jen musí stavět víc a víc bytů, protože tu chce bydlet víc a víc lidí," říká mi ve veganském bistru Střecha Adam Zábranský, pirátský radní pro bydlení. „Otázka, co za bydlení skutečně vzniká, se ale neřeší."

Kdo zkrátí developery?

Podle Zábranského by město mělo usilovat o větší dohodu s developery, třeba tak, jak se to daří v daří v Bratislavě. „Jde mi především o situace, kdy se mávnutím rukou zastupitelů mění územní plán, z nestavebního pozemku se najednou stává stavební, čímž roste jeho hodnota." To samé říká i primátor Zdeněk Hřib:

„Developeři byli až moc zvyklí na to, že jim město šlo na ruku. Ale výstavba domů bez zajištění infrastruktury v podobě veřejného osvětlení, dopravy nebo sítě školek a škol nedává smysl."

Podle obou politiků byly jak na úrovni městských částí, tak na úrovni magistrátu dosavadní požadavky vůči developerům nedostačující.

„Zatímco u výstavby školek nebo parků už panuje nějaký konsenzus, že je přece normální je po developerovi chtít, otázku dostupného bydlení se pravděpodobně v žádném městě v Česku nastolit nepodařilo. Je na nás, abychom tuto bariéru prolomili, jinak se situace skutečně nezlepší, i když se bude stavět ostošest," říká Zábranský; „právě v této době se finalizuje metodika, která by měla sloužit jako soubor doporučujících opatření pro městské části." Tento dokument, vypracovaný prvním náměstkem primátora Petrem Hlaváčkem a architektem Filipem Foglarem,

si jako jeden z cílů klade podporovat aktivní účast investorů, developerů a ostatních podnikatelských subjektů na rozvoji města tak, aby nesli spravedlivý podíl na budování infrastruktury, veřejného prostoru a občanské vybavenosti na základě principu společenské odpovědnosti firem. „Já se tam snažím protlačit, aby si město u významných změn územního plánu říkalo i o nějaké dostupné bydlení – buď ve formě přeprdeje části bytů městu za nákladovou cenu, nebo jen vyčlenění do nějakého fondu dostupného bydlení,“ doplňuje Adam Zábranský.

Ztracená důvěra

„Kdyby developer nenavrhoval v nových čtvrtích parky nebo nepostavil školku za šedesát milionů, prodávaly by se jeho byty hůř. Lidé dnes nechtějí bydlet na místech, kde chybí úplně základní vybavení,“ nabízí svůj názor na zatím neschválenou metodiku architektka Eliška Málková z pražské galerie Viper. Jako jeden z příkladů minulých selhání uvádí Rohanský ostrov v Karlíně, kde dnes staví také Luděk Sekyra. Ten si na pozemky kdysi zajistil předkupní právo a prostě počkal, až tam „pro něj“ město vystaví protipovodňové zábrany. Z nestavebního pozemku se rázem stal pozemek stavební. „Sekyra si zajistil předkupní právo za 8500 Kč na metr čtvereční, zatím splatil desetinu. Na Rohanském ostrově se ale ceny pozemků po výstavbě zvedly v průměru na 23 400 korun za metr. Město tak přišlo zhruba o tři miliardy,“ dodává architektka, která se společně s kolegyní Lyndou Zein a socioložkou Barborou Matysovou věnovala novodobé proměně Karlína v projektu Pro/Měna Karlín. V něm mimo jiné vypátraly, že po dokončení privatizace zbudované městské části v této lukrativní čtvrti jen pět domů se 77 byty. Už dnes tato politika dopadá na původní obyvatele Karlína a nutí je se odstěhovat.

„Otázka, kdo bude v Praze bydlet za dalších pět nebo deset let, je skutečně palčivá,“ přiznává Ondřej Boháč z IPRu – Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy. IPR vznikl před deseti lety a pro mnohé odborníky na poli městského plánování i řadu aktivních občanů byl velkým příslibem. Od té doby se ale jeho role výrazně posunula. „Původní snaha byla taková, že budeme světu říkat, jak se co má dělat, a když se podle nás svět bude chovat, všechno bude fungovat. To jsme už opustili,“ říká Boháč napůl v žertu.

Role IPRu je více méně regulační a moderační: vyjadřuje se za město a připravuje koncepční materiály, vedle toho ale má také fungovat jako mediátor mezi odborníky, laickou veřejností, investory a politickou reprezentací.

„Udělat si na město názor jen na základě pozorování je snadné. My jsme tu od toho, aby se do něj obtiskly i širší souvislosti, abychom dali uživatelům města možnost vidět věci z vícero úhlů.“ Ondřej Boháč ale říká, že skepsi a nedostatku důvěry vůči developerům i politikům rozumí. „Radnice se často chovaly naprosto bezohledně a developeri tu v minulosti málem vybudovali oligopol, v němž mají hlavní slovo ty největší investorské firmy. Zklamání občanů se tak nejde úplně divit a bude trvat ještě nějakou dobu, než se ztracenou důvěru podaří znovu nalézt.“

Během posledních let se ale IPR dostává pod palbu kritiky, často proto, že podle některých lidí funguje jako fíkový list pro developerské projekty. Těm údajně dává přívětivější nátěr, místo toho aby svou rolí přispíval k jejich věcné kritice a zastupoval tak zájmy občanů.

Ale my taky zažíváme frustraci!

Michal Lehečka, urbánní antropolog se zaměřením na gentifikaci a územní rozvoj, dodává, že nedůvěra k IPRu má kořeny i v nedostatečně využívaném potenciálu participace, který kdysi tento institut (a skrz něj město) občanům sliboval. „Koncepte nových,čtvrtí“ jako Smíchov City, Masarykovo nádraží či Bubny-Zátory odкрývají dlouhodobé problémy města ve vyjednávání s developery,“ říká člen neziskové organizace Automat. „Sledujeme procesní bezradnost současného městského urbanismu, ve kterém je participace občanů často pouhou snahou uchlácholit veřejné mínění, že to, co bylo vyjednáno s developery, je jediná možná a správná cesta. Vznikají tak čtvrti, v nichž například stále méně potřebné kancelářské prostory převládají nad bydlením, a bydlení samotné se navíc formám dostupného bydlení ani zdaleka nepřiblíží – naopak jen prohloubí prostorovou segregaci obyvatel Prahy.“

Ondřej Boháč se takové kritice brání: podle něj lidé mnohdy nevidí, co bylo městu předloženo na samotném počátku. Přiznává ale, že ve chvíli, kdy se participace, o kterou je podle něj čím dál větší zájem, nepropíše do nových projektů, může frustrace obyvatel narůstat. „Ale my také zažíváme velkou frustraci: naše samospráva má krajně omezené možnosti, jak všechny ty problémy řešit. Vyjádření města směrem k investorům není závazné, můžou ho hodit do koše,“ stěžuje si Boháč.

„Změny, které by se i za mnohem příznivější situace podařilo schválit dnes, se navíc projeví až za několik let. V tu chvíli už může být pozdě. Praha má ale velmi omezené možnosti, jak krizi bydlení řešit, což pramení z jejího legislativního statusu. Městské části, kterých je přes padesát, mají svou autonomii, nemáme přímo voleného primátora a ještě bojujeme s dědictvím z minulých let.“

Nejde přitom jen o rychlost výstavby, jde i o její kvalitu a schopnost dohody s investory," říká Boháč.

Podobně to vidí jeho předchůdce Petr Hlaváček, současný první náměstek primátora a radní pro územní rozvoj, architekt, který je s poslední dekádou rozvoje Prahy neodmyslitelně spjatý. „Za největší cíl naší koalice považuji boj za práva samospráv," říká rázně Hlaváček. „Města a obce by měly mít větší práva při dohodě v území. Ať se jedná o územní plánování, povolování staveb, stavební předpisy nebo dohody s developery." Na rozdíl od svého koaličního kolegy Adama Zábranského ale věří v sílu trhu o dost víc. A také hlasitě kritizuje předchozí vedení města. „Musíme odblokovat výstavbu. Můj ideální cíl do deseti let je, aby Praha stavěla dvakrát víc bytů ročně – tedy deset tisíc, a z toho by dva tisíce měly být iniciovány městem. Primární je přitom mnohoduřovost – různé typy výstavby, družstevní byty, podnikové byty i baugruppe. Je však nutné říct, že i v budoucnu bude zásadní vliv soukromého sektoru, tak to prostě je. Ale více bytů bude znamenat snížení cen. To, že se za minulého vedení radnice a Matěje Stropnického nestavělo, jsem vyhodnotil jako chybný, škodlivý a protilidský postup," opakuje Hlaváček názor, který v médiích vyslovuje poměrně často.

Stavět, stavět, stavět. Ale co?

Na otázku, kolik konkrétně vznikne obecních bytů a kdy, reaguje Petr Hlaváček trochu posměšně: „Měla byste napsat, že průměrná doba získání stavebního povolení je 9 až 12 let, takže si můžete zároveň odpovědět, kdy to tak asi bude." Tento pohled je ale podle některých oponentů zjednodušující.

Od politiků a developerů zní stále stejná a mylná mantra: ceny bydlení rostou, protože se zastavila výstavba, ale jakmile začneme stavět, ceny se sníží. Že to tak nefunguje, přitom dobře ukazuje pohled do nedávné historie i mezinárodního kontextu. Mezi lety 2000 a 2008 jsme měli ve světě i u nás ekonomický a stavební boom, postavilo se rekordní množství bytů. Ceny neklesaly, naopak to znamenalo raketový růst cen bydlení, který skončil realitní bublinou a finanční krizí," vysvětluje architekt Jakub Nakládal.

„Po krizovém období se scénář opakuje. V Česku jsme od roku 2013 do roku 2019 zvýšili roční výstavbu z 25 tisíc na 35 tisíc bytů, v Praze pak ze čtyř tisíc na šest. A ceny prudce vzrostly: o padesát procent v Česku a o sedmdesát v Praze. Výrazně rychleji, než rostly mzdy," kritizuje Nakládal způsob argumentace, který dnes v Česku zaznívá nejčastěji. Člen platformy Paměť města a Reset je jedním z autorů Analýzy bytové situace v Praze s názvem Co stojí za krizí bydlení a jaká jsou řešení?, kterou vydala nezisková organizace Arnika před necelými dvěma lety. Nakládal zmiňuje také na analýzu aktuálních developerských projektů z dílny IPRu a vysvětluje, že podle ní poptávka po bytech oslabuje a v období 2018–2019 přibyla tisícovka prázdných bytů. „Zatímco v září 2018 jsme v cenících rezidenčních projektů evidovali jen 3114 volných bytů, v roce 2019 jejich počet stoupl na 4179. Domníváme se, že hlavní příčinou částečného poklesu poptávky na rezidenčním trhu je stávající velmi vysoká cenová úroveň nových bytů," píše se v analýze.

Jakub Nakládal navíc upozorňuje, že na konci roku 2019 začala Česká národní banka mluvit o realitní bublině v řádu 15–20 procent.

„Neřešíme globální příčiny ani to, jak velký finanční byznys je dnes na bydlení navázán – ať už v podobě marží soukromých developerů, hypoték, Airbnb, pronajímatelů tlačících na zisk nebo skupování bytů na investice, což se týká čtyřiceti procent nových bytů v Praze. V zahraničních městech to už vědí a řeší to, ale my stále mluvíme o délce stavebního řízení. Navíc často slyšíme o deseti letech, a přitom i v hojně citovaném žebříčku, kde jsme na 157. místě na světě, se uvádí délka 246 dní.“ upozorňuje na některé argumentační rozpory architekt.



Procházka po současných proměnách Karlína, pořádaná kolektivem Paměť města

Jakub Nakládal se věnuje i mapování proměn pražských čtvrtí, a to v přímé spolupráci s místními. V rámci projektu Paměť města uspořádal cyklus kritických procházek, kde společně s obyvateli města ukazuje, jak se Praha rychle mění před očima. „Ať už se procházíme po Holešovicích, Karlíně či Smíchově, sledujeme to samé: předimenzovaný soukromý development s nedostupnými byty či luxusními kanceláři. Vidíme, jak tento gentrifikační rozvoj města zvyšuje ceny bydlení v okolí a vyhání nízkopříjmovější skupiny obyvatel ze čtvrti, stejně tak jako mizí obyčejné služby a obchody.“ Toho, že si dnes v řadě čtvrtí člověk nemůže koupit domácí potřeby, zato na dýňové latté z hipsterské kavárny je možné narazit na každém rohu, že mizí dostupné hospody, kavárny a také veřejný prostor, si lidé všímají a jejich nejistota i pocit ztráty bezpečí ve městě s tím narůstá. Je přitom paradoxní, že na diskuse nad takovými problémy se vedení města vůbec nesoustředí – u žádných z plánovaných čtvrtí se o slovech jako je gentrifikace nebo ohrožení symbolickým či ekonomickým vysídlením nedočteme, ačkoliv obyvatelé Prahy tyto změny řeší takřka každodenně.

Tady bydlet nebudete

Když se před časem pokládal základní kámen nové luxusní čtvrti Smíchov City, Adam Zábanský mezi pražskou honorací chyběl. V této čtvrti má vyrůst na 1500 nových bytů. Bytové jednotky tu však nepůjdou pod pět a půl milionů korun a většinu plochy využijí developeři pro výstavbu kanceláří – těch má být na Smíchově devět tisíc. Sám investor si už teď nemůže na nic stěžovat: obchody jdou, jak je třeba. Prý má zamluveno kolem šedesáti procent bytů od nakupujících, u kterých jde především o statusovou záležitost. „Řada z nich chce mít uloženy prostředky v materiálních aktivech. Takže my nejsme závislí jenom na těch, kdo chtějí byty využívat pro vlastní bydlení,

byty se kupují i na investici a následně se budou pronajímat," říká Sekyra otevřeně v situaci, kdy postupující proměna města postupně vytlačuje nižší a střední třídy do stále vzdálenějších částí nebo dokonce i do jiných měst.

Jedním z takových lidí je i čtyřicetiletý sociolog Ivo, který si před časem koupil dům za Prahou. „I když k Praze nemám bůhvíjak silný vztah, město bych neopustil nebýt ekonomického tlaku spojeného s bydlením," začíná vysvětlovat. S partnerkou bydleli v pronajatém bytě v jedné z postindustriálních částí Prahy, ve Vysočanech. Byt patřil příbuzným, a tak Ivo ani netušil, jaká je průměrná hladina nájmu v Praze. „Ve chvíli, kdy jsme se rozhodli založit rodinu, jsem se začal ohlížet po větším bytě. Potřebovali jsme aspoň dva pokoje, ideální představu pro nás splňoval byt kolem klasických 75 metrů čtverečních. Otevřel jsem nabídku inzerátů a úplně jsem se vyděsil." Za dobu, kdy nerušeně bydlel u příbuzných, vylétly ceny za nájemní bydlení v Praze o téměř třicet procent. „Nešlo přitom jen o širší centrum, nárůst byl patrný všude. I za byt na sídlišti, třeba i v mizerném stavu, poptávali majitelé klidně kolem dvaceti tisíc měsíčně," kroučí sociolog hlavou. „Pokud čistá mediánová mzda jednotlivce v Praze je něco přes třicet tisíc, tak nájem včetně energií za pětadvacet tisíc může tvořit i polovinu z příjmu domácností. To má k dostupnosti daleko," glosuje Ivo a dodává, že on i jeho partnerka by takové nájemné platit zvládli a že by takovému typu bydlení rádi dali přednost. Jenže by pak nemohli mít takové úspory, jaké jim připadají z hlediska rodiny bezpečné. Začali se proto rozhlížet po bytu ke koupi.

„Šok, který jsem měl z růstu nájmů, předčil šok z růstu cen vlastnického bydlení. Sídlištní byty pro rodinu začínaly na pěti milionech a když jsem zabrousil do inzerátů ve čtvrtích, jako jsou Holešovice, Vršovice nebo Žižkov, byl to klidně dvojnásobek. My jsme střední třída, ale takový byt si dovolit prostě nemůžeme,“ kritizuje Ivo. Nakonec si koupili dokonce rodinný dům. V Kolíně. Vadilo jim, že i v původně industriálních Vysočanech se všechna volná plocha zastavuje, že mizí genius loci, že se čtvrť vizuálně i sociálně unifikuje – staví se ostošest, ale byty zůstávají nedostupné, s novým developmentem přicházejí nové služby, které vytlačují běžné obchody i zelená místa. „Tahle vlna nakonec odplavila i nás,“ uzavírá.

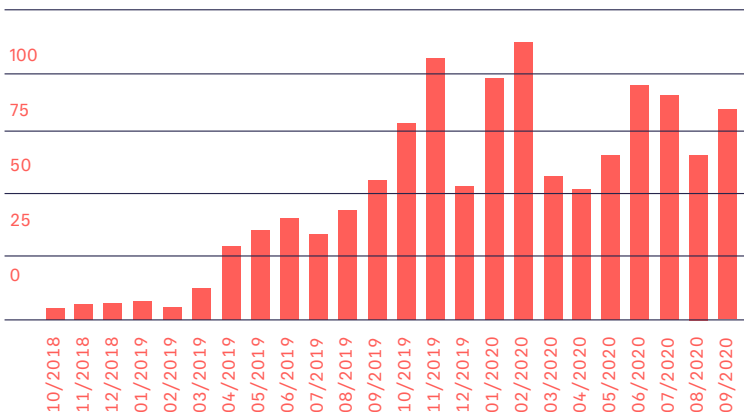
Kdybychom měli tisíce bytů navíc, využijeme je

Z bydlení se v Praze skutečně stalo zásadní téma a vzhledem k rapidnímu růstu cen za nájemní i vlastnické bydlení se není čemu divit. Na vlastní byt si podle posledních dat vyděláváme nejdéle v Evropě – čtrnáct ročních platů. Údaje developerských společností Trigema, Skanska Reality a Central Group svědčí o tom, že ceny nových bytů vzrostly od poloviny roku 2015 zhruba o devadesát procent. Za metr čtvereční nového bytu se v Praze platí 110 tisíc korun. Spolu s cenami nemovitostí rostou i marže developerů: ti sami přiznávají, že se v posledních letech zdvojnásobily.

Zatímco ještě v půlce devadesátých let vlastnila Praha na 190 tisíc bytů, dnes jich má jen 30 tisíc. Většinu z nich, přes dvacet tisíc, spravují jednotlivé městské části. „To magistrátu velmi svazuje ruce,“ přiznává Adam Zábanský. Jeho agendou je i rychlé vracení magistrátních bytů zpátky do oběhu. „Ukazuje se, že bytový fond magistrátu je malý, 7600 bytů, které máme, nestačí. Celých čtyřicet procent obývají nájemníci se smlouvou na dobu neurčitou, dalších padesát procent je pronajato na dobu určitou.“

Po nástupu do funkce Zábranský zjistil, že celých sedm set bytů je prázdných a větší část z nich je neopravená. Zatím se mu podařilo zajistit opravu tří stovek bytů. „Nabízíme je celkem čtyřem kategoriím: lidem se speciálními potřebami, seniorům, pětina bytů je pro podporované profese – učitele, policii, zdravotníky a nově i sociální pracovníky. Náklady na bydlení pro tyto lidi jsou v Praze skutečně enormní. Dokládá to i přetlak, který se v žádostech o městské byty objevuje. Podpůrné profese by využily tisíce dalších bytů, kdybychom je měli k dispozici,“ přiznává Zábranský otevřeně. Poslední skupinu, pro kterou jsou městské byty určeny, tvoří lidé v sociální nouzi.

Sociální byty: Počty žádostí za jednotlivé měsíce



Kdyby se dnes Praha rozhodla, že chce svůj bytový fond obnovit, a začala stavět tisíc obecních bytů každý rok (což by ji vyšlo na čtyři miliardy ročně), trvalo by kolem sto šedesáti let, než by se jí podařilo vrátit zpátky na číslo z počátku privatizačních let. To by však bylo možné pouze za předpokladu, že by hlavní město vlastnilo velké rozvojové plochy, kde by mohlo stavět. Naprostou většinu pozemků ale Praha rozprodala, a to často hluboko pod cenou.

Sociální ano, dostupné zatím ne

„Vím, že se to asi bude zdát málo, ale aspoň jsme zastavili to negativní směřování města směrem k ještě větší nedostupnosti,“ snaží se nabídnout pozitivní perspektivu Adam Zábranský. „Jen samotné zastavení privatizace byl velký boj. Hledali jsme kompromis, protože my a Praha sobě jsme privatizovat už nechťeli, a Spojené síly naopak chtěly doprivatizovat všechno, co bylo naplánované,“ vysvětluje Zábranský další třetici plochu současné koalice.

Navzdory tomu, že realizace politiky dostupného bydlení za očekáváními mnohých voličů zaostává, podařilo se současné magistrátní koalici hned několik důležitých věcí. Hana Kordová Marvanová se vrhla do boje proti Airbnb a ve spolupráci s místními spolky, jako je třeba Snesitelné bydlení v centru Prahy nebo Výbor proti vylidňování, se snaží tlačit i na celostátní legislativu a vrátit Airbnb do mantinelů sdílení. „Podnikání s krátkodobými pronájemy nesmí být bezohledné a ničit životy obyvatelům města. Praha by navíc měla být místem, kde spolu koexistují různí lidé s různými zájmy,“ vysvětluje pražská radní v debatě pořádané platformou Za Prahu udržitelnou a sousedskou a CAMPem. Město také iniciuje podporu spolkového bydlení (baugruppe) na svých pozemcích, kde by si obyvatelé vytvářeli vlastní projekty společně se svým architektem bez developera.

Tento model je běžný třeba v Německu. Město připravuje Sociální realitní agenturu a v jednání je i nějaká podoba družstevního bydlení. Jeho osud je teď ale dost nejistý. „A také jsme jako první po třiceti letech od revoluce vytvořili kancelář městského developera,“ dodává Petr Hlaváček. „Chceme stavět, ale zpočátku půjde jen o stovky bytů, což situaci v Praze bohužel tolik neovlivní, ale alespoň nám to umožní řešit situaci těch nejzranitelnějších skupin obyvatel ve městě,“ říká napůl omluvně Adam Zábranský, který se nyní rozhodl bytový fond aktivně rozšiřovat nákupem nemovitostí. „Praha vyhlásila soutěž na nákup objektů k bydlení. Chceme koupit objekty ideálně s kapacitou dvacet až devadesát lidí zkolaudované k bydlení či ubytování,“ vysvětluje Zábranský. „Nákup bude financovaný z Fondu rozvoje dostupného bydlení. Většinu financí zároveň chceme získat z úvěru od Rozvojové banky Rady Evropy (CEB), který máme rozjednaný.“

Byt 75 m²

tříčlenná domácnost

2 vydělávající

57 215 Kč čistého

(medián pro hl. m. Prahu)



zbytek příjmu

32 465 Kč

57 %

průměrný nájem

24 750 Kč

43 %

Dostupnost bydlení nelze odvozovat pouze od ceny nemovitostí na trhu. Je nutné posuzovat výši měsíčních výdajů spojených s bydlením (tj. výše splátek úvěrů či výše nájemného). Pokud výdaje za bydlení roustou nad 1/3 příjmu, dochází k dramatickému snižování kvality života.



Radní pro bydlení Adam Zábranský (Piráti). Foto: Michal Barbuščák

Zatímco o dostupném bydlení se v Praze debatuje stále s obtížemi, sociální bydlení si své místo našlo. „Vážně nevím, jestli jsem se někdy setkal s takovou mírou podpory, jakou naší práci poskytuje Adam Zábranský a Milena Johnová, radní pro sociální záležitosti,“ zamýšlí se v Hlíně, jedné z dostupných kaváren v centru, Vít Lesák z Platformy pro sociální bydlení. Už víc než pět let se platforma snaží hledat řešení pro ty nejohroženější skupiny obyvatel. Věnují se konceptům Housing first a do českého veřejného prostoru vnášejí ojedinělé zahraniční zkušenosti. „V Praze jde všechno hladce. Radnice si naše nápady vzala za své, probíhá aktivní politika zabydlování ohrožených rodin, naplňujeme plán poskytování kvalitního bydlení dětem a seniorům, kteří dřív bydleli na ubytovnách, nebo se skrz speciální krizové fondy pomáhá lidem na okraji, aby o svůj byt nepřišli jen proto, že mají akutní výpadek příjmů,“ vyjmenovává Lesák některé úspěchy, kterých se v Praze podařilo dosáhnout.

Odbor bydlení? Leda tak odbor privatizace

„Na to, kolik lidí potřebuje v Praze dostupné bydlení, je magistrátní bytový fond malý, ale v kontextu celé republiky je velký, bytů se podařilo mobilizovat stovky a jsou nabízené lidem z azyláků, ubytoven nebo přímo z ulice. Navíc má Praha širokou síť podpůrných neziskových organizací, které zranitelným skupinám se zabydlováním pomáhají. A myšlenku, že je těmto lidem nutné pomáhat, se podařilo integrovat do samotné struktury města – mezi úředníky a běžné pracovníky.“ V neposlední řadě se podařilo zlepšit spolupráci s městskými částmi, kterým magistrát nabízí odbornou pomoc i zajištění některých důležitých služeb, jako jsou kontaktní místa pro bydlení. V hlavním městě je neskutečných sto padesát ubytoven, Praha má také enormně vysoký počet lidí přímo na ulici, zhruba tolik, jako v mnohem větší Barceloně.

„Pro lidi, kteří jsou dlouhodobě v háji, už se situace ani nezhoršuje, je prostě špatná už po léta. To, co ale pozorujeme, je rychlé zhoršování pro nižší a střední třídy,“ přiznává Lesák. „Zajímavý moment nastal, když se radnice rozhodla změnit podmínky pro přidělování sociálních bytů, odbouraly se bariéry a začala se transparentně posuzovat míra potřebnosti. V tu ránu narostl počet žádostí o sociální byty několikanásobně. Jde o lidi, kteří se už v normálním bydlení drží silou vůle. Jde o seniory, nízkopříjmové i běžné rodiny. Okruh lidí, kteří se kvalifikují do sociálního bydlení, se stále rozšiřuje. A to nás děsí,“ říká Vít Lesák, podle kterého by dnes magistrát potřeboval ještě další platformu, tentokrát pro dostupné bydlení. „Tento termín v Česku ještě donedávna nikdo neznal, městské části měly odbory privatizace, ne odbory bydlení, poslední strategické dokumenty věnující se bydlení jsou někdy z přelomu milénia a řešily hlavně deregulaci nájmu a privatizaci,“ dodává Lesák.

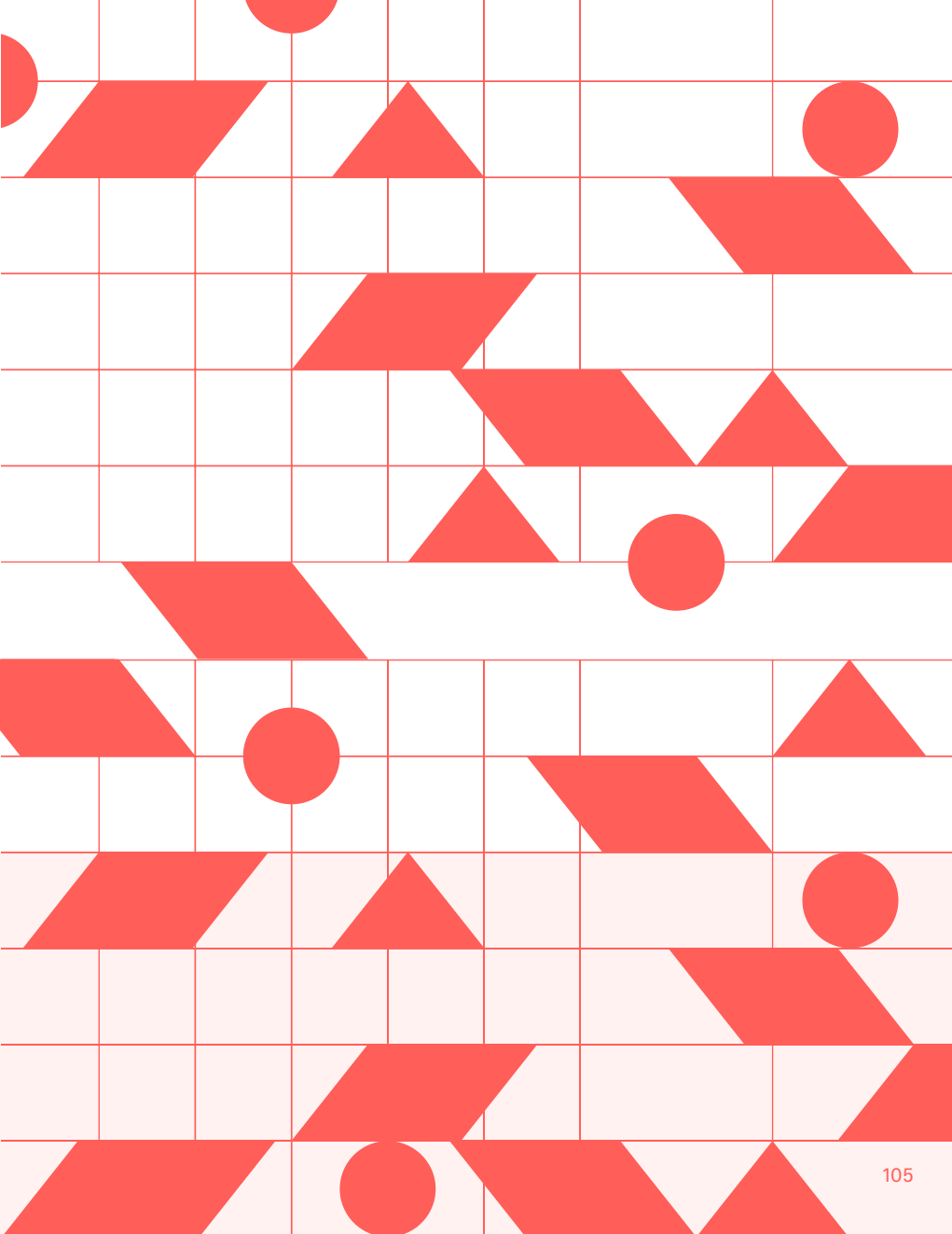
Nájemník jako ohrožený druh

Jedna skupina obyvatel města dnes však stojí úplně mimo politický zájem: jsou to nájemníci. V Praze jich je přes třicet procent, přesto se jejich situaci nikdo skutečně nevěnuje. Na prezentaci spolkového bydlení (baugruppe) přitom zastupitel Pavel Zelenka uvedl, že průměrná domácnost dnes dává za nájem v Praze 43 procent svých příjmů. To je extrémně vysoké číslo, zvlášť když vezmeme v potaz, že podle Evropské unie je každý, kdo vynakládá na bydlení více než třetinu příjmů, ohrožen bezdomovectvím a vysokou mírou stresu. Už dávno přitom neplatí, že rapidní růst nájmů se týká jen centra Prahy (kde podle mnohých ani lidi žít nemají). Naopak, v posledních letech rostly ceny za bydlení nejrychleji na sídlištích. „Pražská sídliště se už od počátku devadesátých let jeví jako stabilní městské struktury. Ve skutečnosti ale řada z nich prošla mnoha méně viditelnými proměnami – od masové privatizace přes vznik početných enkláv lidí přicházejících ze zahraničí až po současný nárůst cen bydlení a nájmů, který je vyvolán jak jejich setrvalou atraktivitou pro určitou část společnosti, tak odstředivým procesem krize bydlení v celé Praze. Rozdíl cenových hladin mezi sídlišti a širším centrem se tak pozvolna, ale jistě vyrovnává. Otázkou je, jak se tento proces projeví na datech ze sčítání lidu v roce 2021,“ uvádí Michal Lehečka, který sám vyrůstal na pražských Stodůlkách.

Jestliže dřív platilo, že se v rámci města dá odstěhovat do levnějšího bytu, dnes už to neplatí. Generace mileniálů, která už nemůže za levno privatizovat, se potýká s vysokými nájmy. Přitom dorůstá a chce se usadit – jenže nemá kam, a pokud ano, pak bez možnosti plánovat. Nájemní smlouvy jsou nejčastěji na rok a obrana nájemníků v Praze ani v Česku neexistuje. Pořád jsou totiž vnímáni jako ti, kteří selhali.

Nízkopříjmoví pracující, kteří zajišťují celou řadu základních služeb města, přežívají jen díky příspěvkům na bydlení, které jsou zároveň klíčové i pro většinu mladých rodin v nájemním bydlení. Senioři a seniorky často nedožívají v místech, která považovali za své domovy, a končí izolovaní a osamocení v pečovatelských domech. Studenti a studentky, kteří chtějí do Prahy na vysokou školu, řeší bydlení jako jednu z hlavních bariér a část z nich vysoké náklady za pronájmy nakonec od studia v hlavním městě odradí. I přes snahu zkrotit overturismus se centrum města dál vylidňuje a mizej z něj drobní podnikatelé a služby, které podporují komunitní ráz města.

To všechno se v posledních letech děje s až překvapivou rychlostí. Většina odpovědných lidí už tuší, že pokud se nezačne něco dělat, bude brzy pozdě. Najdou odvahu a začnou po vzoru mnoha západních měst konečně i jednat, nebo z Prahy do pár let vznikne opravdu jen skanzen pro vyšší třídy a spekulanty, jak naznačují ty nejčernější scénáře? Odpočet už dávno běží.

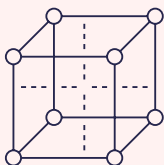


Budapešť

V kleštích mezi developery a Orbánovou vládou.

V Budapešti rostly od roku 2016 ceny nejrychleji v EU, a bytová krize se prohloubila. Liberální radnice ale nemá ke změně dost pravomocí a autoritářský neoliberální režim zase vůli.

Lidí v nájmu



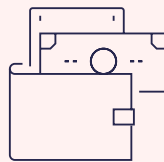
19 %

Na byt se vydělává (1)



17 let

Z platu na bydlení (2)



87,2 %

ALŽBĚTA MEDKOVÁ

Počet obyvatel	1 750 000
Počet bytových jednotek	908 000
Bytový fond v majetku města	6 %
Bytový fond v soukr. vlastnictví	81 %
Průměrná cena za m ² bytu	1 687 €
Průměrná výše nájmu za m ² bytu	8,5 €
Podíl obyvatel žijících v nájmu	19 %
Průměrná mzda	750 €
Růst nájmu nemovitostí 2015–2019	40 %
Růst cen nemovitostí 2015–2019	180 %

1) průměr, 75 m²

2) průměr, 3 pokojový byt

Je 24. září 2020 a Javi Martinéz právě ve 104. minutě zápasu přehrává brankáře Jasína Bunúa ze Sevilly, a zařizuje tak Bayernu Mnichov vítězství v Superpoháru UEFA. Finálovému duelu přihlíží víc než 15 000 bouřících diváků, UEFA se totiž na budapeštském Stadionu Ference Puskáse rozhodla po jarní koronavirové epidemii otestovat návrat fanoušků na evropské tribuny, naivně doufajíc, že virus je navždy poražen. I tak se mohla chloubka Orbánova režimu zaplnit jen z 30 procent. Puskás Aréna, slavnostně otevřená v roce 2019, je jedním z nejnovějších a nejmodernějších evropských stadionů a daňové poplatníky přišla zhruba na 567 milionů eur. Viktor Orbán zřejmě usoudil, že než vstupovat do neznámých vod, je jistější držet se tisíciletími prověřeného autoritářského postupu "chléb a hry", a podpora fotbalové infrastruktury tak patří k jeho klíčovým investicím. Ohlášena oprava a stavba několika desítek maďarských stadionů (z nichž první byl postaven shodou náhod zrovna v Orbánově rodné vsi) by podle některých zdrojů mohla stát až 598 milionů eur.

Zatímco stavba jedné z nových budapeštských dominant polykala obří částky, město kolem se propadalo, a stále propadá, do čím dál výraznější bytové nouze.

Krise bydlení je v Budapešti v některých ohledech nejhorší v celé Evropské unii. Za posledních pět let se nájem více než zdvojnásobily a ceny nemožností v některých čtvrtích rostly i o 180 procent. Na lukrativních místech se metr čtvereční prodává i za 4 000 eur. V Maďarsku přes 30 procent domácností utratí více než polovinu příjmu za bydlení a v Budapešti bude toto číslo pravděpodobně ještě vyšší. Podle Eurostatu, který cituje ve své zprávě o trhu s bydlením Maďarská národní banka, je hlavní město v nedostupnosti bydlení čtvrté v EU – po Paříži, Praze a Bratislavě.

Na evropské špici se Maďarsko drží i co se týče počtu lidí žijících v nevhovujících podmínkách. Ačkoli v posledních letech došlo v tomto ohledu k výraznému zlepšení, je maďarské skóre nejhorší v unii po Rumunsku, Lotyšsku, Bulharsku a Polsku. Orbánova vláda sice tvrdí, že úroveň bydlení se v zemi zvyšuje, ale podle mnoha odborníků vedení státu pro dostupnost bydlení a snižování bytové nouze ve skutečnosti téměř nic nedělá.

Liberální sen

"Všechna ta statistická data v praxi znamenají, že pro mladého člověka, jako jsem třeba já, je skoro nemožné si pronajmout byt nebo dokonce nějaký koupit," říká mi v hospodě na dohled od Puskásova stadionu urbánní sociolog a antropolog Csaba Jelinek z výzkumného centra Périferia. "Záleží samozřejmě na čtvrti, ale třeba centrum je pro člověka z nižší střední třídy prakticky nedostupné." Podle Jelinka jde o důsledek desetiletí trvajícího zanedbávání veřejné bytové politiky. "Žádná porevoluční vláda se nezabývala skutečně progresivní bytovou politikou. Panuje tu klasický diskurz odmítání státních zásahů na základě historické zkušenosti před rokem 1989 – stát nemá do bydlení co zasahovat, byl přeci špatný vlastník, který se špatně staral o veřejný majetek," vysvětluje Jelinek.

Maďarský příběh se podobá všem ostatním ve východním bloku, má ale samozřejmě i svá specifika. Před rokem 1989 bylo téměř 50 procent budapešských bytů v majetku města, nájemníci ale měli i jistá vlastnická práva. "Jako nájemník jsem mohl měnit svoje bydlení za jiné nebo jsem dokonce mohl měnit svoje nájemní bydlení za vlastnické. Při takových 'výměnách' se částky, za které se směňovalo, pohybovaly kolem 50 procent tržní ceny," vypráví sociolog a ekonom József Hegedüs z Metropolitního výzkumného institutu (MIT), vědeckého think tanku, který se zabývá bydlením, sociálními

otázkami a městským developmentem. "Byl to v podstatě zoficializovaný systém s prvky šedé ekonomiky. Podle výzkumů se v 80. letech až 30 procent lidí dostalo k bydlení tímto způsobem."

Maďarsko se už od počátku 80. let na poměry východního bloku také celkem liberalizovalo, mimo jiné tu privatizace začala už před změnou režimu. Ještě před rokem 1989 bylo zprivatizováno 50 000 bytů a po převratu celý proces dále pokračoval. Maďarská privatizace, respektive restituce, se ale lišily například od české v tom, že nebylo možné získat celé domy i s nájemníky, ale jen jednotlivé bytové jednotky. Původní vlastníci mohli žádat o finanční kompenzaci, která ovšem nebyla moc vysoká. V Česku se původní vlastníci dostali ke svému majetku velmi snadno, což bylo podle Józsefa Hegedüse i dalších expertů v postkomunistickém bloku spíše výjimkou.

Důsledkem těchto faktorů je v Maďarsku sektor nájemního bydlení, ve srovnání kupříkladu s Českem, velmi netransparentní a neregulovaný. "Nemáme v podstatě žádná data, nevíme, kdo co komu a v jaké míře pronajímá, většinou se vše odehrává na neoficiální bázi," snažil se mě do místního systému zasvětit Hegedüs. Z toho vyplývá velká nejistota pro obě strany, zejména ovšem pro nájemníky, kteří mohou o bydlení velmi snadno přijít. "Slyšel jsem ale i o mnoha případech, kdy naopak nájemník neplatil a majitel mu musel zaplatit, aby z jeho bytu odešel," pokračuje sociolog. "Tahle nepřehledná situace mnoha lidem a zájmovým skupinám vyhovuje. My v institutu ale městu navrhujeme alespoň částečnou regulaci," dodává.

Po třiceti letech od převratu tvoří městský bytový fond asi jen 6 procent všech bytů v Budapešti. Město tak má, podobně jako ostatní postkomunistické metropole, jen omezené možnosti, jak podporovat dostupnost bydlení a bránit své obyvatele před negativními projevy financionalizace nebo gentri-

fikace. Rozprodej obecního majetku přitom pokračoval i posledních letech, kdy ceny nemovitostí strmě stoupaly. Podle Výroční zprávy o bytové nouzi v Maďarsku 2019, kterou vydaly Périferia a místní pobočka organizace Habitat for Humanity, se v roce 2017 v Budapešti zprivatizovalo dalších 536 bytů.

Příspěvek na bydlení. Zn.: slušná rodina s dětmi

Pro pochopení maďarské situace je důležitý ještě jeden jev a jedno datum – půjčky v cizích měnách a rok 2008. V nultých letech, kdy ekonomika rostla, si Maďaři velmi oblíbili hypotéky v cizích měnách, hlavně ve švýcarských francích a euru, s plovoucí úrokovou sazbou. O co byly levnější, o to byly riskantnější. Potvrdilo se to hned v roce 2008, kdy propukla hypoteční a následně celosvětová ekonomická krize. Maďarsko bylo jedním z nejpostíženějších států vůbec, státní dluh přesahoval 70 procent HDP a maďarské domácnosti dlužily víc než 6 miliard eur, protože po oslabení forintu nezvládaly půjčky platit. Hluboká ekonomická a politická krize pak o dva roky později vynesla do čela země Viktora Orbána, kterému se podařilo zemi ekonomicky stabilizovat.

"Bydlení se tehdy stalo snad poprvé tématem celospolečenské debaty, krize totiž postihla stovky tisíc lidí ze všech tříd včetně těch bohatších," vysvětluje Csaba Jelinek. "Trvalo roky, než se nám podařilo z krize vyhrabat, žádná veřejná podpora bydlení z ní ale nevzešla. Tedy ne taková, která by skutečně pomáhala těm nejpotřebnějším společenským skupinám," upozorňuje antropolog. Vláda sice vytvořila program pro zvýšení porodnosti a podporu ekonomického růstu a rodinám s dětmi poskytuje příspěvky a půjčky na bydlení, ale abyste na tyto peníze dosáhli, musíte splňovat sadu kritérií, například určitý příjem nebo čistý trestní rejstřík. "Tato podpora tak nejde ohroženým chudým rodinám, ale ve valné většině zajištěné vyšší střední

třídě," říká Jelinek. Systém tak spíš napomáhá zvětšování rozdílů mezi sociálními skupinami, než aby efektivně řešil dostupnost bydlení. Podle Jelinka jde přitom 60 až 80 procent státní podpory na bydlení právě do tohoto typu příspěvků.

V Budapešti měl tento vládní program ještě jeden negativní důsledek – skoro 40 procent rodin, které zde tuto podporu čerpaly, si za ni nepořídily bydlení v metropoli, ale koupily, nebo si postavily, dům v jedné z okolních příměstských aglomerací. Podpořily tím tak hojně kritizovaný suburbanizační trend, který je v rozporu se v současnosti urbanisty tak prosazovaným městem krátkých vzdáleností. Částečný neúspěch přiznala i sama vláda, zvláště poté, co program a vůbec celkovou neutěšenou situaci na realitním trhu kritizovala Maďarská národní banka. Zmiňovanou Zprávu o trhu s bydlením, kterou banka v posledních letech vydává pravidelně, ostatně začala publikovat právě proto, že extrémní nárůst cen bydlení začal ohrožovat celý finanční trh.



Csaba Jelinek na konferenci Sociologického ústavu AV ČR.

Foto: Tomáš princ, SOÚ AV ČR

Cizince v Maďarsku (ne)chceme

"Chudších společenský tříd se nedostupnost bydlení týkala vždy. Dnes se s ní ale potýká i střední třída včetně velmi vzdělané mladé generace," říká Áron Horváth, ekonom z ELTINGY, Centra pro výzkum nemovitostí na univerzitě Eötvös Loránd. "Většina našich studentů stráví nějaký čas na zahraničních školách, pak by se rádi vrátili, ale čím dál častěji slýchám, že když si porovnájí životní náklady, tak se jim život tady nevyplatí," vysvětluje Horváth. "Ceny bydlení jsou třeba v nizozemských nebo britských městech, vyjma Londýna, nižší a naopak tam mají často šanci na lepší pracovní příležitosti za lepší peníze." Všichni respondenti, se kterými jsem v Budapešti mluvil, stejně jako expertní materiály – texty MIT počínaje a zprávou národní banky konče – se shodují, že bez velké pomoci rodiny, si zde mladí lidé nejsou vůbec schopni pořídit bydlení.

Nedostatek dostupného obecního nájemního bydlení, neregulovaný soukromý sektor, nesystematicky nastavená státní podpora, ale i malá nabídka dostupného vlastnického bydlení spolu s typickou východoevropskou touhou bydlet za každou cenu ve svém způsobují, že přes 40 % Maďarů mezi 25 a 34 lety žije s rodiči. A všechny tyto faktory také šponují ceny nahoru.

V Budapešti se k tomu přidává ještě atraktivita centra pro domácí a zahraniční investory a velké množství bytů nabízených (před COVID epidemií) na krátkodobé turistické pronájmy. Navíc se v hlavním městě nemovitosti čím dál častěji pořizují na investici. "Ceny jdou nahoru i proto, že se z bydlení se stala komodita. Vyšší střední třída a bohatí dnes investují mnohem víc do bydlení než do akciových trhů. A to zase podporuje vznik sociálních nerovností, které v posledních desetiletích velmi narostly," říká József Hegedüs. Do nemovitostí neukládají peníze jen místní elity, ale samozřejmě i zahraniční investoři, ačkoli se vedení země snaží tvářit, že vliv cizinců a cizích mocností v zemi omezuje.

Pro porozumění situace v Budapešti je popsání povahy Orbánova režimu klíčové, protože ovlivňuje (nejen) bytovou politiku města mnohem víc, než je tomu běžné ve vztahu stát–metropole jinde v Evropě. Podobně jako u nás, možná dokonce ještě víc, je oficiálním diskurzem neoliberální dogma, zároveň Orbánova vláda od svého nástupu k moci posiluje roli státu, což někteří odborníci interpretují jako znak centralistického systému.

Ale třeba Csaba Jelinek popisuje současný maďarský systém jen jako jinou formu neoliberalismu spojenou s prvky autoritářství a ekonomického nacionalismu. "Co se týče třeba právě politiky bydlení, tak se stále tvrdí, že by do ní stát neměl moc zasahovat, že není úkolem státu stavět domy," vysvětluje Jelinek.

I zmiňované státní rodinné příspěvky neposkytuje stát přímo, ale skrze banky. "Před Orbánem tu panoval klasický neoliberalismus – hlavně musíme privatizovat, přičemž tehdy privatizovali a investovali hlavně zahraniční investoři," popisuje. "Orbán přišel s tím, že je musí nahradit Maďaři, abychom posílili svou národní pozici, a dal tak mnohem víc moci do rukou místních oligarchů."

Platí to ale do jisté míry jen na oko. Většina developerských projektů hlavně v centru Budapešti má zahraniční investory, z nichž u některých se dá podle Jelinka předpokládat, že těží z dobrých politických vztahů. Jde o projekty s investory z Turecka, arabských zemí, Číny, Ruska, ale nechybí ani developeři ze západní Evropy. Áron Horváth také připomíná vládní program The Hungarian Investor Residency Bond Program, ve kterém mohli cizí státní příslušníci za investice v určité výši získat maďarské státní občanství a který byl populární především mezi Číňany a občany blízkovýchodních států. "Program zajišťovali agentury nominované vládou, které připravili investorům kompletní balíček. Nemyslím, že by to byl úplně

transparentní program. Zahraničním investorům tak mohly být prodány stovky bytů," domnívá se Horváth. Tento program je ukončen, nahradil ho ale další, který se zaměřuje už vyloženě na realitní trh: Hungarian Real Estate Residency Program. "Povolení k pobytu bude založeno na zisku z vaší realitní investice. Nejjednodušší způsob, jak ho dosáhnout, je koupit alespoň dva byty v Budapešti a pronajmout je za účelem zisku," píše se na webu společnosti New Residency, která program organizuje. K povolení pobytu pro vás i vaši rodinu, tak stačí minimální investice 200 tisíc eur do "jednoho z nejdynamičtější rozvíjejících se realitních trhů v Evropské unii."

Kdo s koho

Při bloumání ulicemi bývalé říšské metropole si ale člověk jako v realitním snu zrovna nepřipadá. Oprýskané a starobyle vypadající budovy jsou sice krásné a pro našince oplývají romantickým kouzlem, otázkou je, jestli se v nich stejně kouzelně cítí i jejich nájemníci. Špatný stav bytového fondu a nedostupnost bydlení obecně je jednou z priorit nového vedení města. V komunální volbách na podzim loňského roku uspěla opozice, primátorem se stal Gergely Karácsony ze zelené strany Dialogue, partaje v opozici vůči vládnoucím stranám obsadily vedoucí posty i v mnoha budapeštských městských částech.

Neúspěch v komunálních volbách ještě více utvrdil vládnoucí strany v centralizačních snahách a v omezování autonomie Budapešti i dalších měst. Vláda se snaží především omezovat rozpočty a neplánovaně jí v tom pomohla letošní pandemie, která jí umožnila v rámci výjimečných opatření zabavit z rozpočtů vysoké částky. Například Osmý a Devátý okrsek, ve kterých je v Budapešti bytová nouze nejvyšší, takto přišly o stovky milionů forintů určených na rekonstrukci obecních bytů a pomoc chudým rodinám,

uvedl nezávislý investigativní web Balkan Insight. Bydlení je tak jednou ze zbraní v konfliktu mezi městem a vládnoucím režimem.

Centrální vláda také může podle Csaby Jelinka některé investiční nebo developerské projekty označit za národní zájem, a vyjmout je tak z místních regulačních plánů, jak se stalo například u projektu City Park, o jehož další vývoj se město a stát dál přou. Magistrát má sice v ruce návrh bytové politiky pro město na roky 2020–2030 od MIT, ale Bálint Misetics, expert na sociální politiku a bydlení a v současnosti poradce budapeštské radnice, upozorňuje, že vůbec není jasné, co z návrhu se podaří v reálu schválit a prosadit. Experti z institutu navrhuji zejména rozšířit segment dostupného nájemního bydlení třemi základními způsoby – lepší a efektivnější péčí o stávající obecní fond, založením neziskové agentury, která by se o městský fond starala a rozšiřovala ho a podporou alternativních vlastnických modelů (kondominia, družstva apod.). Pokud by se město jejich taktikou řídilo, za sedm let by se podíl městského/agenturního bydlení zvýšil na 12 procent a v dlouhodobém horizontu dokonce na 30. Zatím jsou ale takřka všechny návrhy jenom na papíře.



Hős Utca. Foto Alžběta Medková

Kam mizí chudí?

Poslední měsíce ale možná můžou přinést i naděje. Po propuknutí epidemie zmizela z Budapešti většina turistů, takže podobně jako v Praze se tisíce bytů užívané dosud ke krátkodobým pronájmům vrátili na běžný trh a mírně poklesly i ceny nájmu. Město také začalo vyjednávat se společností Airbnb. Omezení krátkodobých turistických pronájmů byl jeden z bodů Karácsonyho programu, takže hned po loňských volbách se starosta s představiteli Airbnb sešel. "Tehdy ale šlo spíš o diplomatické setkání a vyjasňování pozic, protože jsme neměli v rukou legislativní nástroj, jak tento typ pronájmů omezit," vysvětluje Missetics.

Od prvního srpna ale platí novela zákona o obchodu, která dává komunálním politikům pravomoc proti krátkodobým pronájmům bojovat, především možností určit maximální počet dní, kdy se byty můžou takto pronajímat. V Budapešti tuto pravomoc ovšem nemá magistrát, ale radnice jednotlivých městských částí. Maďarská metropole je obecně hodně decentralizovaná (víc než je v Evropě zvykem) a je běžné, že i v mnoha jiných případech, včetně finančních, mají městské části větší pravomoci než "velká" radnice.

"AirBnb se samozřejmě na radnicích městských částí snaží lobovat proti možným novým opatřením, my se zase snažíme, aby radnice spolupracovaly a pravidla se co nejvíce unifikovala," říká Bálint Missetics. "Podle nových opatření by každopádně mělo být povoleno využívat byt na krátkodobé pronájmy jen na kratší část roku." AirBnb a další platformy často uvádí, že na tento typ pronájmů se využívá jen něco mezi 10 až 15 tisíci budapeštských bytů, což je asi 1 procento z celku, takže turistické pronájmy podle nich nemají vliv na rostoucí ceny a dostupnost bydlení. "To je ale velmi zavádějící, Budapešť je velké město a z dvaceti tří částí je tímto jevem postiženo tak sedm," zasazuje čísla do kontextu Missetics. "V těchto čtvrtích v centru, hlavně v Pátém, Šestém a Sedmém okrsku, se to může podle odhadů týkat více než poloviny, možná až tři čtvrtin, bytů, což je velmi vysoké číslo."

Hlavně v centru dochází v posledních letech i k typickým gentrifikačním procesům, na které doplácí samozřejmě nejchudší vrstvy. Okrsky v centru na peštské straně, kde stojí parlament, jsou dnes ty nejvíce lukrativní a turisticky žádané. Tradičně ale byly centrální části Pešti čtvrti dělnické, chudé, s vysokým podílem romského obyvatelstva a nejvíce sociálně stigmatizované. Vymisťování jejich původního obyvatelstva probíhá už od roku 1989, ale tempo se zrychluje zejména v posledních deseti letech. "Díky tomu, že u nás bylo po převratu možné restituovat a privatizovat jen

jednotlivé byty, vznikla tu speciální mozaikovitá vlastnická struktura, která velkým investorům neumožnila skupovat ve velkém celé domy nebo bloky," vypráví mi Csaba Jelinek. "V tomhle máme narozdíl od Prahy štěstí, protože to zabránilo tak rychlému vysídlení obyvatel a disneylandizaci centra jako u vás. Ale investoři si samozřejmě dokáží najít cestu i tak, jen jim to trvá déle."

Podle Jelinka i novinářky Eszter Neuberger, která se sociálními otázkami a bydlením zabývá, byly za posledních třicet let vytlačeny z centra desítky tisíc rodin. "Dost takových rodin dnes žije například v nouzových podmínkách v zelených částech protilehlé Budy, v tamních lesoparcích nebo v zahrádkářských osadách," odpovídá Neuberger na dotaz, kam vytlačovaní lidé mizí. "V zelené kopcovité Budě tradičně bydleli a bydlí bohatší vrstvy společnosti, dnes tam můžete narazit na luxusní vily těsně vedle nouzových kolonií," vypráví novinářka.

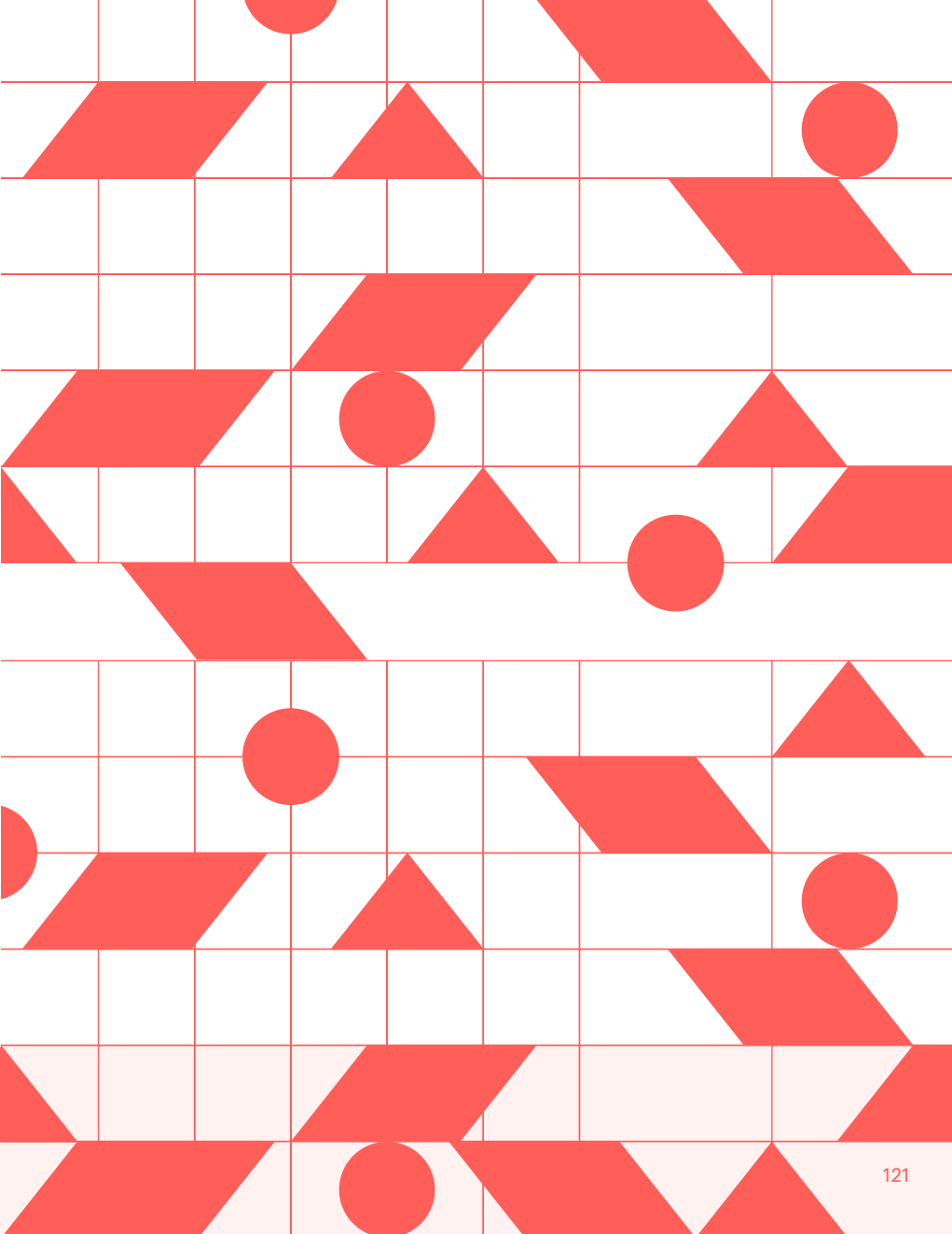
Právo na důstojnost

Na doporučení Eszter se jdu podívat do Hős Utca, ulice nedaleko Puskásova stadionu, kde se nachází jedna ze známých budapeštských vyloučených lokalit, která je mainstreamovými médii stigmatizována jako centrum kriminality, narkomanů a všech dalších možných negativních společenských jevů. Ve skutečnosti je domovem desítek hlavně romských rodin, které zatím mají to "štěstí", že můžou bydlet aspoň v rozpadajících se domech, a ne ve stanu v parku nebo za městem. Podle převládajícího veřejného mínění bych neměla procházku Hős Utca zřejmě přežít ve zdraví, ve skutečnosti bych si bez předešlého upozornění asi vůbec nevšimla, že procházím "problémovou" lokalitou. O vyloučenosti místních na první pohled svědčí jenom tristní stav domů, ten ale není v Budapešti až takovou výjimkou.

Ve městě, kde se stovky milionů eur investují do obrovských developerských projektů, bije ovšem chudoba do očí o to víc.

Stanice Puskás Ferenc Stadion, na které nasedám na metro zpět do centra, je obsypaná bezdomovci a lidmi zcela jasně z nejmudších vrstev společnosti. Takový výjev je typický asi pro všechna světová velkoměsta, ale v Budapešti chudých a žebrajících lidí potkávám mnohem než třeba v Praze, a to nejen u hlavních dopravních uzlů. Na ulici mě každou chvíli prosí o pár forintů i důchodci nebo lidé, kteří vypadají, že ještě nedávno žili úplně běžný život. Podle Józsefa Hegedüse se za velmi chudé může označit asi 15 procent Maďarů, dalších 70 procent ale tvoří prekarizované třídy, které nemají jistotu, zda další den nepřijdou o práci nebo bydlení, a nedostanou se tak do velkých obtíží.

Poslední hotovost dávám staršímu pánovi, který hraje na kytaru na špinavé dlažbě v podchodu nějaký grunge cajdák a vypadá, jako kdyby ještě včera učil angličtinu na gymnáziu. Možná má pořád nějaké běžné zaměstnání, ale ani to mu nestačí na běžné výdaje nebo dokonce ani na živobytí. Pro důchodkyni, která sedí na židličce u druhého východu, mi už žádné peníze nezbydou, a tak se radši dívám jinam. Po několika dnech chození po Budapešti těžko může člověk nemyslet na banální, ale zásadní fakt, že chudoba okrádá lidi o jednu z nejcennějších věcí, co mají, o jejich důstojnost.

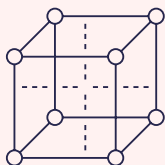


Varšava

Město, kde nejvíc platí mladí a obecní byty staví konzervativci.

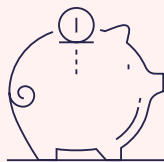
Varšavská generace Z vypadá posh, ale za bydlení utrácí většinu příjmů, zatímco starší generace skupují byty na investici. A politiku dostupného bydlení tu rází pravicoví politici.

Městský bytový fond



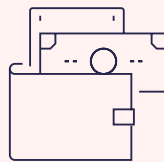
5,5 %

Na byt se vydělává (1)



16 let

Z platu na bydlení (2)



98,8 %

Počet obyvatel	1 790 000
Počet bytových jednotek	925 000
Bytový fond v majetku města	5,5 %
Bytový fond v soukromém vlastnictví	43,9 %
Bytový fond v družst. vlastnictví	15,6 %
Bytový fond v kondominích	34 %
Průměrná cena za m ² bytu	798 €
Průměrná mzda	1 486 €
Počet lidí bez domova	4 000
Průměrná cena za m ² bytu v roce 2015	1 670 €
Průměrná cena za m ² bytu v roce 2018	1 914 €

1) průměr, 75 m²

2) průměr, 3 pokojový byt

„Na koho krize bydlení u vás nejvíc dopadá?“ ptám se. „V nejhorší situaci jsou ti, kteří musí platit komerční nájmy. Když přijedete do Varšavy, uvidíte naleštěné Starbucksy a Costy a před nimi mladé lidi popíjející drahou kávu. To je ta skupina lidí, která si pronajímá byty na volném trhu. Platí lidem, jako jsem já, kteří se narodili v sedmdesátých letech a začali pracovat v devadesátkách. My jsme těžili ze změn systému a moje generace teď vlastní byty, které si tihle mladí pronajímají,“ vysvětluje mi přes obrazovku počítače odborník na bydlení Grzegorz Gajda.

Kvůli pandemii jsem do hlavního města Polska neodjela, a tak se všechny moje rozhovory a rešerše odehrávají na Zoomu a Google Maps. Na letecké mapě vypadá Varšava povědomě, asi jako každé druhé evropské město včetně Prahy. Historickým středem města se vine řeka, na centrum navazují novější čtvrti, rozsáhlé bloky sídlišť a dál a dál do krajiny sahající nová developerská výstavba a předměstí. Podle statistik je na tom Varšava s dostupností bydlení spolu s ostatními visegrádskými metropolemi v Evropské unii takřka nejhůř. Na třípokojevý byt se tu s průměrnou mzdou vydělává šestnáct let. To je sice ve V4 „nejlepší“ výsledek, ale všechna ostatní unijní města kromě Paříže jsou na tom lépe. V porovnání průměrné mzdy a průměrného nájmu je na tom Varšava dokonce nejhůř v celé EU, předstihl ji pouze Lisabon. Předpokládám tak, že bytová politika polské metropole bude podobná jako třeba v Praze nebo Budapešti. Ukazuje se ale, že Varšava před pár lety vykročila trochu jiným směrem a možná se jí aspoň některé problémy daří řešit. Zároveň se ale ve Varšavě možná víc než jinde ve střední Evropě ukazuje, jak odlišně dopadá současná krize na různé generace a jak moc ji odnáší ta nejmladší.

Nájemníci v mlýnku na maso

Privatizace, deregulace, neoliberální ideologie... při rozhovorech s polskými odborníky stále dokola narážíme na stejné termíny a podobnou historickou zkušenost jako v Česku, Maďarsku, Slovensku a asi i všude jinde ve střední a východní Evropě. Negativní zkušenost s několika desetiletími státního socialismu a společenský převrat, který se uskutečnil v době vrcholícího neoliberalismu, vyústily v odpor vůči státu a vyzývání soukromého vlastnictví jako jediné správné možnosti bydlení.

„Všichni víme, že Poláci jsou velmi religiózní. Nejsilnějším náboženstvím je tu ale podle mě neviditelná ruka trhu. Naši politici v ni věří víc než v boha,” říká mi urbanista Łukasz Drozda. A to je podle něj důvod, proč je státní politika bydlení vnímána jako něco spíše špatného a neefektivního, co podporuje lenochy, kteří nechtějí nic pořádného dělat, a proto jim nezbývá než žít v nájmu.

Podle Drozdy je státní i městská politika bydlení stále nedostatečná a doplácí na to hlavně nájemníci. Varšava se tak jako většina měst ve východním bloku zbavila velké části svého bytového fondu a teď zjišťuje, že jí byty chybí. Momentálně metropole vlastní asi osmdesát tisíc bytů (Praha jich má kolem třiceti tisíc), což je něco lehce přes pět procent z celkového počtu jednotek. „Na městské byty nebo sociální bydlení se leckdy čeká víc než deset let, část fondu se nevyužívá vůbec nebo je obsazována neefektivně, protože na něj nedosáhnou ti, co by ho nejvíc potřebovali,” domnívá se urbanista.

Postavení polských nájemníků je v mnoha ohledech horší než v okolních zemích. Restituce, v Polsku zvané reprivatizace, zde totiž nejsou vůbec regulovány, nemají žádnou speciální legislativní úpravu.. „V podstatě se stále řídíme podle zákona ze čtyřicátých let, který řešil navrácení majetku

po válce," říká Łukasz Drozda. V praxi to znamená, že každá restituce se řeší jako jednotlivý soudní proces, takže verdikty se mohou velmi lišit. „Zásadní ale je, že do těchto procesů zřídka vstupují původní vlastníci nebo jejich potomci. Jejich nároky byly ve valné většině prodány soukromým společnostem," vysvětluje mi zdejší systém Drozda. Soukromé firmy tak získaly řadu pozemků a domů i s jejich dosavadními nájemníky. „Ve Varšavě se to týká až padesáti tisíc obyvatel. Většinou se jedná o domy a pozemky v historickém centru – čili na těch nejlukrativnějších místech –, což vyústilo ve velmi brutální praktiky," upozorňuje. Nájemníci se tady někdy přirovnávají k masové náplni pelmení a knedlíčků. Na celý proces se nabalil organizovaný zločin, docházelo a dochází k nejrůznějším nekalým manipulacím, falšování dokumentů, zvyšování nájmů o desítky, ba stovky procent, cílenému ničení bytů, násilnému vystěhování i k vraždám, jak podrobně popisuje dva roky stará reportáž Alarmu. Práva obyvatel hájí nejrůznější organizace a spolky a teprve nyní, po třiceti letech, dochází i k prvním zákonným úpravám reprivatizací.

Polská města přišla o velkou část svého majetku i během klasické privatizace, kdy si tak jako u nás mohli občané za zlomek tržní ceny odkoupit byty, ve kterých žili. „Všichni to brali jako pozitivní věc, protože si mysleli, že se stát o majetek dobře nestaral a že soukromý vlastník je mnohem lepší, protože ten se přece o svůj majetek stará," říká mi Grzegorz Gajda. „Nešlo jen o praktickou stránku. To, že jste lidem poskytli možnost vlastnit, byl způsob, jak je připoutat k novému systému," doplňuje ho socioložka a odbornice na politiku bydlení Joanna Erbel. „Vlastnictví bylo pro lidi jistotou, poskytovalo jim emocionální stabilitu. Na Západě plní tuhle funkci i dlouhodobé pronájmy, u nás tomu tak nebylo a ani dosud příliš není."

Mnoho obyvatel se tak dostalo během privatizace k vlastnímu bydlení celkem snadno. Následující generace žijí v tomtéž paradigmatu o soukromém vlastnictví, ale nemají už samozřejmě stejné možnosti, a musí si tak pořizovat byty na volném trhu.

Vzhledem k tomu, že po roce 1989 stát i města takřka rezignovaly na vlastní výstavbu, převzali nad ní kontrolu soukromí developři, jejichž hlavním cílem je přirozeně co nejvyšší výdělek. Pořídit si vlastní bydlení je tak pro generace, které „nestihly“ privatizaci, mnohem obtížnější.

„Existovaly podpůrné programy, jeden pomáhal získat hypotéky, druhý byl pro mladé, ale peníze mohly být použity jen na novostavby, což masivně podporovalo suburbanizaci. Oba byly proto asi před čtyřmi lety zrušeny,“ říká Joanna Erbel.

Kdo nemá štěstí, že byt zdědí, je odkázán na půjčku. „To byl i náš případ. Vzali jsme si úvěr, díky kterému jsme si mohli pořídit malý byt. Ale přestal nám stačit,“ vypráví mi třicátnice Monika. Dostala jsem na ni tip poté, co jsem zveřejnila výzvu, že hledám Varšavany, kteří by se chtěli podělit o své zkušenosti s bydlením. „Teď bydlíme v podnájmu a jsme spokojeni, protože tenhle byt nám opravdu vyhovuje. Hledali jsme ho ale asi půl roku, což je ovšem ve Varšavě normální, když máte na byt nějaké konkrétní požadavky.“ Přestože nevydělávají úplně málo, nemohli by si dovolit hypotéku na tak velký byt, jaký pro svoji rodinu potřebují, proto se rozhodli pro nájemní bydlení. Svůj původní byt Monika s manželem pronajímají, aby jim poplatil úvěr. „Ani půjčku na náš původní malý byt bychom si nemohli dovolit, kdyby nebyla ve švýcarských francích, což byla dřív běžná praxe,“ zasněvací mě do situace Monika. „Tento typ půjček je ovšem velmi problematický, tím jak frank stoupal a klesal, tak lidé často nevěděli kolik vlastně budou platit.“

Smlouvy navíc obsahovaly různé nekalé nebo podvodné klauzule, kvůli kterým se dnes lidé soudí a vyhrávají, takže o tom také uvažujeme."

Můj plot, můj hrad

Odpoutání od minulého režimu neproběhlo ve Varšavě jen prostřednictvím přesunu majetku ze státních do soukromých rukou, ale také rezignací na územní plánování. „Před rokem 1989 se nová výstavba pečlivě plánovala, bralo se v úvahu dopravní spojení a občanská vybavenost. Pak ale výstavbu převzali soukromí investoři a nic takového se nedělo," vzpomíná Grzegorz Gajda. V devadesátých letech byla po bytech velká poptávka. „Developeři se na každém pozemku snažili postavit co nejvíc bytů, nějakou občanskou vybavenost nejenže řešit nechtěli, ale v podstatě na to neměli ani pravomoc. Město to po nich nevyžadovalo, bylo mu to jedno. Tahle nová výstavba nefunguje jako město. Z urbanistického hlediska je příšerná."

Nejde ale zdaleka pouze o záležitost devadesátých let. Zásadní byl až rok 2003, kdy nový zákon územní plánování naprosto rozvolnil. „Následkem toho pak došlo už k úplné deregulaci a liberalizaci: ještě se posílila moc developerů, kteří staví naprostou většinu bytů a jsou extrémně vlivní," upozorňuje Łukasz Drozda. Někdy to vede až ke kuriózním situacím, jako je třeba případ z parku Jankowskiego. Část parku v samotném centru Varšavy, v jedné z nejlukrativnějších čtvrtí, připadla v reprivatizaci do rukou soukromého majitele. Ten na několika desítkách metrů vykácel všechny staré stromy a svůj pozemek obehnal nevzhlednou zdí a ploty, což mu – na místě srovnatelném s pražským Petřínem nebo Stromovkou – umožnila provést právě chybějící územní regulace.

„Vydírá tímto způsobem radnici, ukazuje, co všechno může, protože chce získat od města další pozemky,“ odpovídá Drozda na mou nechápavou otázku, proč to dotyčný majitel udělal a proč svůj pozemek aspoň nějak nevyužívá.

Ploty a zdi jsou v Polsku vůbec hodně populární, upozorňuje Grzegorz Gajda. Od devadesátých let bylo ve Varšavě postaveno mnoho takzvaných gated communities, developerských projektů, které nejsou volně přístupné. „Stalo se velmi módním dávat najevo, že si můžete dovolit bydlet v nové výstavbě, že jste něco lepšího, takže se oddělíte od těch ‚chudších‘,“ ukazuje mi Gajda. „Ale tím to neskončilo, protože lidé žijící ve staré zástavbě si řekli: Aha, všichni tihle ‚noví‘ lidé z nových domů se před námi schovávají za plotem, ale psy chodí vodit k nám, na naše pozemky, takže my si kolem nich taky postavíme plot. Varšava je tak celá oplocená,“ dodává. Podobné je to také v dalších městech a polská záliba v ohrazování má i svou facebookovou stránku.



Developerský projekt v parku Jankowskiego. Foto: Google Maps

Konzervativci za dostupné bydlení

Ve Varšavě sice přibýly desetitisíce nových bytů, pro nemalou část obyvatel s nižšími příjmy ale byly a jsou nedostupné. Developeři nemají zájem zlevňovat, protože poptávka je stále velká. Byty si sice může dovolit jen bohatší a vyšší střední třída, výrazně do nich ale investují. Kdo může, pořizuje si aspoň jeden další byt, ale klidně i více, na pronájem. Podle Joanny Erbel na rozdíl třeba od Berlína nebo jiných metropolí tu (zatím) nemovitosti na investice neskupují velké nadnárodní firmy, ale spíš menší drobní investoři nebo jednotlivci. „Jsou tu samozřejmě i větší developeři a mezinárodní společnosti, které staví nájemní byty, ale je jich menšina,“ tvrdí Erbel. „Boomeři i díky privatizaci měli nebo stále mají prostředky na koupi více bytů. Většina starších mileniálů, jako třeba já, si taky ještě byla schopná pořídit si vlastní byt, ale na další už nám prostředky nezbývají. A mladší generace vzhledem k rostoucím cenám nemá ani na to.“ Joannina slova potvrzuje i Monika. „Řada našich známých si taky pořizuje další byty na pronájem, nevím sice, kde na to berou, ale setkávám se s tím,“ směje se.

Podle Joanny Erbel a Grzegorze Gajdy se ale v posledních letech začal přístup k bydlení měnit. Politická reprezentace si podle nich začala uvědomovat, že když si velká část obyvatel vlastní bydlení nemůže dovolit a je závislá na nejistém nájemním trhu, stabilitě systému to moc neprospívá.

Z pohledu ze zahraničí je možná nejvíc překvapivé, že s opatřeními na podporu bydlení přichází zrovna autoritářská ultrakonzervativní vláda. „Víceméně všechny strany, možná až na nějaké hardcore libertariány, přijaly za své, že lidé potřebují stabilní bydlení,“

uvádí Erbel, která konzultovala státní podpůrné programy. „Teď jsou v procesu schvalování nové balíčky, obsahující pestřejší systém podpory než v minulých programech. Už nejde jen o podporu hypoték, ale počítá se s družstvy, městskými společnostmi, které budou pro města stavět, a s řadou dalších možností,“ vypočítává Erbel.

„Polskou situaci považuji ve Visegrádu za nejlepší. Musím přiznat, že naše ultrakonzervativní vláda je schopná posouvat politiku bydlení progresivním směrem,“ souhlasí s Erbel Gajda, který pracuje v mezinárodním bankovním sektoru a bydlením se zabývá na evropské úrovni. „Už tu neplatí stoprocentně paradigma, že bydlení by měl obstarávat jen soukromý sektor a každý by měl být vlastníkem. Současná vláda oproti předchozím podporu bydlení skutečně navyšuje,“ říká ekonom. Pravicoví politici a političky tak v Polsku spojují neoliberální jazyk a přesvědčení s narativem dostupného bydlení. „Třeba členka vlády Jadwiga Emilewicz to podává tak, že stabilní bytová situace je podmínkou vaší svobody,“ uvádí příklad Erbel.

Nájem pro každého?

Polské obce tak zavádějí nejrůznější programy na podporu bydlení a hlavně se znovu začínají starat o svůj bytový fond. Varšava sice podle oslovených odborníků nepatří mezi nejprogresivnější města v zemi, ale vznikl zde operační program pro bytovou politiku, který připravovala i Joanna Erbel. Město začalo opravovat své chátrající nemovitosti, staví nové byty a před třemi lety také zakázalo privatizaci obecního majetku. „Varšava pochopila, že musí investovat do bytového fondu pro chudé a pracující. Začalo se stavět, jde to ovšem velmi pomalu. Ale vnímám jako velké pozitivum už to, že politici pochopili, že je potřeba veřejná výstavba,“ říká Gajda.

Abych si vše představila v praxi, zasvěcuje mě Grzegorz Gajda do složitého systému polského veřejného nájemního bydlení, které má čtyři kategorie. Sociální bydlení pro velmi chudé obyvatele, které velmi často nesplňuje základní standardy. „Stát i města si bohužel často myslí, že ti nejchudší si dobré bydlení nezaslouží,“ myslí si Grzegorz. Nové bydlení se v této kategorii nestaví, maximálně jsou do ní přesouvány obecní domy, které jsou už v tak špatném stavu, že se pro vyšší kategorie nehodí.

Druhým typem je komunální bydlení pro občany s nízkými příjmy. V těchto bytech se platí měsíční nájem 2,5 euro za m². Do této kategorie spadá většina městského fondu, tyto byty se ve Varšavě budují, i když podle Gajdy pomalu. Byty z třetí kategorie, s měsíčním nájemem pět euro za m², staví dvě městské společnosti ustanovené zákonem, které mají za úkol stavět dostupné bydlení na neziskové bázi. Těchto bytů bylo postaveno už tři tisíce. Čtvrtá kategorie nájemního bydlení je zatím ve fázi projektu a má být určena například učitelům a dalším potřebným profesím, jejichž příjmy nestačí na nákup bytu nebo komerční pronájem, který se pohybuje i okolo patnácti eur na m².



Jedna z polských „gated communities“.

Foto: facebookový účet Polskie Obozy Mieszkaniaowe

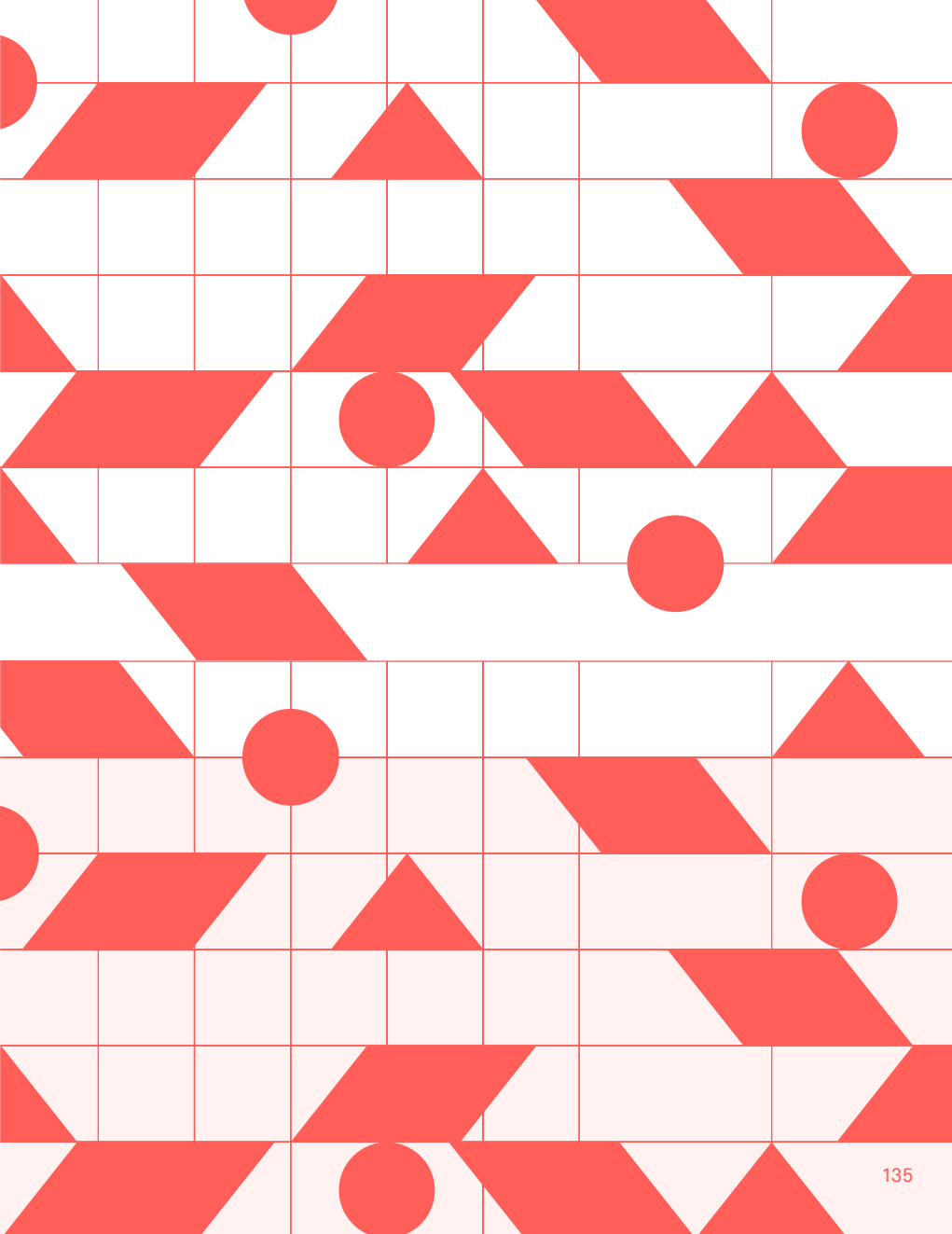
Prokletá generace

Ne všichni sdílí takový optimismus jako Joanna Erbel nebo Grzegorz Gajda. „Podle mě stále spíš předstíráme, že máme nějakou politiku bydlení,“ myslí si Łukasz Drozda. „Je sice hezké, že město postaví třeba tisíc dostupných bytů, potřebovali bychom jich ale mnohonásobně víc. Když developeři za stejnou dobu postaví dvacet tisíc, jsou to stále oni, kdo určuje pravidla.“ Podle Drozdy k tomu ale ani město, ani stát nemají dostatek prostředků, což podle něj souvisí s tím, že v Polsku je velmi nízké zdanění. Hned uvádí vlastní zkušenost, kdy z bytu, který má hodnotu tak osm set tisíc zlotých odvádí ročně na daních pouhých šedesát zlotých. „Za to ale nemůžu jen současní konzervativci ve vládě nebo na radnici, kteří věří v Margaret Thatcherovou a milují Ronalda Reagana. Je to širší problém, protože Poláci byli po desetiletí vychováni v tom, že stát je špatný, daně jsou špatné, že škodí soukromým firmám a podobně. Zvýšení daní je tu skoro nepředstavitelné, ačkoli by měly být navýšeny sakra pořádně. I naši levicoví politici se ale bojí takových návrhů,“ uzavírá rozhovor rázně Drozda.

Něco se ale přece jen mění. „Reálná situace je pro mladé lidi pořád špatná, ale začíná se trochu měnit povědomí o tom, co ji způsobuje. Možná postupně vznikne tlak, aby se bytová politika změnila,“ píše mi Weronika, která učí na Varšavské univerzitě. „Studenti a studentky, se kterými jsem se o tom zrovna před pár dny mluvila na semináři o bydlení, už jsou hodně kritičtí k tomu, jak celý tento neoliberální systém funguje.“ To, že pro mladé je bydlení nedostupné, protože skromná městská a státní výstavba zatím nedokáže ceny výrazně stlačit dolů (ačkoli letos třeba ve Varšavě k poklesu nájmů došlo), si podle Gajdy pomalu začíná uvědomovat i jeho generace. „Zatím to bylo tak, že si lidé mého věku a starší prostě chtěli vydělat peníze.

Proč? Protože se bojí, že jim důchodový systém nezajistí důstojné penze, takže hledají způsob, jak si peníze obstarat jinak. A co je lepšího než si pořídit pár bytů na pronájem?"

Data i osobní zkušenosti ale ukazují, že peníze jdou z kapes dvacátníků, kteří si byt koupit nemohou, a tak platí i předražené nájmy, protože jim v podstatě nic jiného nezbyvá. „Oni teď platí sedmdesát procent svého platu lidem mojí nebo starší generace. A to je totálně nefér," domnívá se Grzegorz Gajda. „Když je vidíte před luxusní kavárnou, tak možná vypadají posh, jsou skvělé oblečení a utrácení spoustu peněz za fancy kafe, ale pravda je taková, že tohle jsou lidé, kteří nejvíce z nás platí za privilegium... anebo prokletí – za možnost života ve Varšavě."

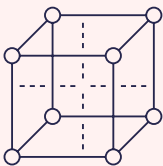


Berlín

Bojuje o vlastní identitu.
A připravuje referendum
o vyvlastnění

S drtivou většinou obyvatel v nájmu a byty z větší části v majetku
velkých společností je Berlín v unikátní situaci. Pozice města není silná
a tak si lidé zkouší pomoci sami.

Lidí v nájmu



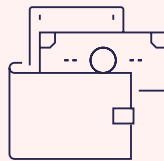
85 %

Vlastníků bytů



15 %

Z platu na bydlení



28,2 %

TÁŇA ZABLOUDILOVÁ

Počet obyvatel ----- 3 769 000

Počet bytových jednotek ----- 1 900 000

Počet nájemních bytů ----- 1 600 000

Nájemní byty v majetku města ----- 18,8 %

Nájemní byty v majetku družstev ----- 11 %

Nájemní byty v soukr. vlastnictví ----- 60 %

Průměrná cena za m² bytu ----- 3 000 €

Průměrná výše nájmu za m² bytu ----- 10,45 €

Výše nájmu po zavedení „stropu“ ----- 5–10 €

Podíl obyvatel žijících v nájmu ----- 84 %

Průměrná mzda ----- 1 900 €

Počet lidí bez domova ----- 6000-10000

1) podle stáří budovy

„Všechny velké historické události minulého století začaly v Německu. První světová, druhá světová, rozdělení světa na socialistický a kapitalistický, pak pád zdi. Proto je Berlín tak atraktivní, je to na něm vidět,“ odpověděl mi košatě na dotaz zdejší architekt Martin Rein-Cano, který se před pár lety účastnil pražského festivalu reSITE. „Stejně jako byla Paříž město 19. století, Berlín je symbol století dvacátého. Bývalo to hlavní město nacistů, dnes je to hlavní město hipstrů – je tam spousta kontradikcí. Bohužel právě nad bydlením získal po pádu zdi kontrolu velký byznys,“ povzdychl si.

„Pamatuju si, když město v devadesátých letech hledalo svoji identitu. Jako by plavalo v prostoru, když se najednou sjednotila západní část, která byla vždycky zvláštním dotovaným ostrovem, s východní částí, kde se zhroutil systém. Město tehdy nemělo obvyklé zájmové skupiny, které by si ho už v minulosti rozporcovaly, bylo tam tolik místa, tolik svobody. Mohli jste se vplížit do nějakého bytu a začít tam žít a nikdo si toho nevšiml. Mohli jste si vzít celý dům a dělat tam party ve sklepě. Bylo to, jako když je člověk mladý a všechno je poprvé. Ale byl to jenom moment v čase, nemohlo to trvat dlouho,“ popisoval Argentinec, který je dnes součástí architektonického studia obklopeného v centru Berlína standardním mixem velkoměstských podniků. „Nevím, jestli se z téhle berlínské pohádky dá udělat i dospělácký román. Možná teď spíš bude zajímavá Praha, Budapešť nebo Pchjongjang. A Berlín se stane obyčejným světovým městem jako všechna ostatní. Mělo by se ale umět postarat o to, aby se v něm dalo normálně žít.“

Město klubů a kluboven

Osmého září 2019 na demonstraci Wem gehört die Stadt? (Komu patří město?) to v berlínské čtvrti Prenzlauer Berg jako v obyčejném městě nevypadá. Protest je koncipovaný jako velká street party („tanzdemo“), pořádají

ho hudební kluby od těch velkých jako je Tresor po Jonnyho Knüppela, dvorek u řeky s několika boudami, jež fungují jako malé stage. Jsou tu dnes nejen lidé z klubů, kteří se zastavují u různě rozestých DJských stanovišť a tančí. Na demonstrace proti byznysu s bydlením je ve městě zvyklá chodit velká část obyvatel. „Berlín potřebuje kluby, jako jsou Hafen, Potse nebo Mauerpark, kde lidé fungují ve vzájemném respektu,“ ozývá se z megafonu z dodávky jedoucí s průvodem. „Tahle místa pospolitosti naše město definují. Všude se teď ale zvyšuje nájem nad únosnou míru a lidé i podniky jsou nucené se vystěhovávat. Děje se to klubům, kulturním institucím, hudebním školám, malým obchodům, sousedským iniciativám, hospodám i nám všem.“



Každoroční street party s názvem Wem gehört die Stadt?

Foto: Die Linke, Pankow

Scénář je vždycky stejný, popisují účastníci demonstrace. Budovu, ve které sídlí kluby, obchody nebo byty, koupí nový majitel, obvykle firma, která vlastní mnoho dalších nemovitostí a je aktivní na finančních trzích. Zvýší v ní nájem tak, že už ho lidé nezaplatí, popřípadě se nový vlastník rovnou pokusí nájemníků zbavit. „Skoro všichni, co znám, jsou z toho nervózní,“ říká Katrin, která nese jeden z transparentů. Každý měsíc vám někdo řekne, že mu zvýšili nájem a on netuší, jak ho zaplatí. Já to řeším tak, že jsem v pokoji se spolubydlíci, a i v dalších místnostech bydlí po dvou lidech. Zatím to jde, je mi sedmadvacet a studuju, ale nevím, co budu dělat, až budu chtít děti a rodinu.“ V jiných městech v Německu by to podle ní bylo ještě horší. Že pomůže městská politika bydlení, Katrin nevěří. Sleduje raději zdejší iniciativu za vyvlastnění velkých bytových pronajímatelů. „Nemyslím si, že všechny ty ‚brzdy‘ a ‚stropy‘ pomohou,“ naráží na zákony, se kterými přišla v posledních letech radnice. „Nemyslím si ani, že projdou přes soudy.“

Čtyřicátník, který se představí jako Mike, se stará o malý klub ve Friedrichsheinu. „Myslím, že nás čeká poslední sezona, majitel domu prostor nedávno prodal zahraniční firmě, a to je klasická berlínská story. Je jasné, že do půl roku nás vyhodí a pronajme to pobočce nějakého podniku, co je už ve všech evropských velkoměstech.“ Jeho přítelkyně, která se v Berlíně narodila, bydlí v domě, kde je pořád „staré nájemné“. „Mám štěstí, kolem mě se už stěhovalo do menšího nebo někam ke kamarádům dost lidí. I podniků. Nedávno ale u nás v ulici lidi zachránili tureckou pekárnu, která tam je už asi dvacet let. V den předání klíčů přišlo protestovat tolik obyvatel z okolí, že dosáhli nějaké prozatímní dohody.“ Podle Berličanky je dobře, že město přišlo se stropem nájemného, i když se jí nelíbí, že je to jen na pár let.

„Dá nám to možná trochu času promyslet, co se dá dělat,“ říká blondýna, která se ve své čtvrti účastní sousedské iniciativy proti zvyšování nájmů. „Ale malé podniky? Ty prostě budou mizet dál.“

Protestující projdou od místa srazu v Prenzlauer Bergu kus města, tu a tam se k nim spontánně připojí kolemjdoucí. Koncem měsíce se někteří z nich zúčastní berlínského „akčního týdne“ na téma bydlení. Sedm dní debat, přednášek a dalších protestů se bude konat ve všech typech komunitních, kulturních a jiných center, kterých má město nespočet. Už od šedesátých let se v jeho západní části tvoří síť protestních hnutí. Dnes je i na východní straně tak hustá, že skoro v každém kousku čtvrtí, jako jsou Prenzlauer Berg nebo Kreuzberg, najdete klubovnu nebo aspoň kavárnu, kde se organizují setkání. Tak velký problém, jako má město teď, ale jeho občanská hnutí nezažila.



Wibke Werner. Foto: Berliner Mieterverein

Zastropovat i vyvlastnit

Vážnost situace mi vysvětlují tři zdejší obyvatelé, každý z jiné části města a z jiné profesní oblasti. Všichni se ale zabývají bydlením. Giorgos, Řek, který původně přijel do Berlína studovat fyziku, je sociálním pracovníkem a aktivistou známé skupiny Kotti & Co, která v části Kreuzbergu kolem Kottbusser Tor brání nájemníky zdejších sociálních bytů před vysídlením. V Berlíně staví sociální bydlení soukromé firmy s tím, že po třiceti letech ztrácí původní status a přechází na trh. Tyto byty tak koupila největší zdejší pronajímatelská společnost – Deutsche Wohnen. Téměř žádná z imigrantských rodin, které se v nich tísní po několika, však na standardní nájem nemá, v případě vysídlení by jim hrozilo bezdomovectví. Podle Giorgose v tom hraje roli i rasismus, přistěhovalci dobře placenou práci hned tak nedostanou a jsou často závislí na solidaritě příbuzných nebo pomoci od organizací, jako je Kotti & Co, která je ve městě proslulá.

Wibke Werner je zástupkyně ředitele berlínské nájemnické organizace Berliner Mieterverein (BMV), v jejímž vestibulu denně čeká několik desítek lidí. Zdejší právníci jim pomáhají vést soudní spory s majiteli bytů. Vyznat se v právních termínech, správně vyplnit žádosti, bránit se vysídlení nebo zvýšení nájmu. Werner, právníčka v bílé košili, která často dává rozhovory zdejším deníkům, zdůrazňuje, že kdyby mělo město dostatek sociálního bydlení (momentálně má 97 tisíc subvencovaných bytů), měla by na něj právo polovina dnešních obyvatel. Tak nízké jsou ve městě platy vzhledem k výši nájmu.

Podzim je pro její organizaci rušným obdobím – právníci se schází se se-nátorkou pro bydlení a vyjednávají výši stropu pro nájemné, který se město chystá zavést na následujících pět let.

„To, v jaké výši se nájemné zmrazí, je samozřejmě důležité. Za senátorkou nechodíme jen my, ale také zástupci vlastníků bytů, kteří tlačí na to, aby bylo co nejvyšší. My si myslíme, že by se měly ceny zafixovat na stavu z roku 2011, kdy se průměrně platilo šest euro za metr čtvereční, oni by tu cenu rádi viděli více než dvakrát vyšší. Je to docela boj,“ usmívá se. Pokud by strop nájemného v budoucnu potvrdil ústavní soud, bude podle Wibke pro skutečnou změnu potřeba také co nejdřív začít ve velkém výstavbu městských bytů.

„Mnohokrát jsme tu už slyšeli mantru o tom, že se ‚musí stavět‘. Ano musí. Ale stavět by mělo město, nepotřebujeme tady víc luxusních bytů, které staví soukromé firmy, ty nám nepomohou.“ Historicky spíše umírněná nájemnická organizace překvapivě podporuje i iniciativu za vyvlastnění největších majitelů bytů. „Myslíme si, že je třeba teď dělat všechno. Regulovat nájem, stavět městské byty, vykupovat je od velkých společností i vyvlastňovat.“

Nový model správy bytů

Třetím Berlíňanem, který mi situaci vysvětluje, je Američan Thomas McGath, který momentálně žije v městském bytě. Je jedním z mluvčích iniciativy Vyvlastnit Deutsche Wohnen & Co. Její záměr uspořádat referendum o vyvlastnění firem, jejichž majetek přesahuje tři tisíce bytů, působí všude mediální senzaci. „Nebýt této iniciativy, určitě bychom nezaváděli strop nájmů,“ nechal se v médiích slyšet starosta Michael Müller (SPD), jehož strana není fanouškem ani jednoho potenciálního řešení. „Chtěl dát najevo, že jinak by se do podobných šíleností město nepustilo,“ ironizuje Thomas. „Zafungovalo to jako nůž na krku.“ Strop nájemného lidé z iniciativy vítají, ale moc mu nevěří. „Bude tu jen pět let. Získáme tím čas, ale co potom? Vyvlastnění je jediný krok, který by mohl na trh s bydlením vrátit rovnováhu,“

říká Thomas. „Město by získalo zpátky 240 tisíc bytů, ve kterých by lidé mohli bydlet za rozumnou cenu, a mohlo by tak tlačit na celkové snížení cen.“

Iniciativa Vyvlastnit Deutsche Wohnen & Co, pojmenovaná po největším zdejším majiteli bytů, má za sebou úspěšný první sběr podpisů. Netrpělivě očekává, až referendum potvrdí berlínský Senát, který jeho znění přezkumává z hlediska ústavnosti. Až poté nastává druhé kolo, ve kterém půjde o celkem 170 tisíc podpisů. Pokud k referendu dojde a lidé skutečně rozhodnou o vyvlastnění, město by vlastníky bytů muselo odškodnit, upozorňují skeptici. A výše odškodného by pro něj mohla být příliš vysoká. Zástupci iniciativy si však věří. „Částku, kterou by město muselo zaplatit firmám, by si mohlo půjčit a posléze ji splatit z nájmu.“ Vyvlastnit Deutsche Wohnen & Co má k optimismu skutečně dost důvodů. V prvním kole se aktivistům povedlo během několika měsíců získat přes sedmdesát tisíc podpisů pouhým oslovováním lidí na veřejných prostranstvích, potřebovali jich přitom jen dvacet tisíc. Ve městě mají obrovskou podporu nejen občanských hnutí, ale i nájemnické organizace BMV, která spolupracuje se senátorkou pro bydlení, a také dvou zbývajících koaličních stran ve vedení města – Zelených a Die Linke. Nespokojení jsou však s postupem Senátu, který se zatím nevyjádřil. „Zdržují to schválně. Pokud to budou zdržovat dlouho, budeme je muset za prodloužení žalovat,“ říká Thomas. Iniciativa si také přeje, aby v případě úspěchu získané byty nespravovaly existující městské agentury, ale demokraticky zvolení zástupci autonomních jednotek, kterými by se jednotlivé budovy staly. Vyvlastnit Deutsche Wohnen & Co mají v podstatě promyšlen celý nový model fungování nájemního bydlení.



*Červnová demonstrace iniciativy vyvlastnit Deutsche Wohnen & Co.
Foto: facebookový profil Deutsche Wohnen & Co*

Jak všechno prodat a zadělat na průšvih

Při kafi v Prenzlauer Bergu, v komunitní klubovně na Kottbusser Tor i v kanceláři berlínské nájemnické organizace poslouchám v různých obměnách ten stejný příběh.

Před pádem zdi byly jak Západní Berlín, tak i jeho východní část silně dotovány. Obě města se snažila, aby jejich část byla výkladní skříní režimu. V devadesátých letech se ale sjednocený Berlín okamžitě propadl do dluhů a začal se vylidňovat. Začátkem nultých let měl dluh velký „jako HDP Filipín“ (glosuje poradce senátorky pro bydlení), a proto město ve strachu z bankrotu prodalo, co mohlo – jak byty, tak pozemky, jejichž zlomky dnes složitě a za vysoké ceny vykupuje zpět. Zbavilo se velké části sociálního bydlení i možnosti ovlivňovat trh s běžným bydlením. Zhruba šedesát procent bytů je dnes ve vlastnictví firem.

Tempo, jakým nájem po rozprodání bytů do soukromých rukou vyrostly, nečekal nikdo.

Podle Wibke Werner byla cenová hladina naposledy snesitelná v roce 2011, tehdy se za byt platilo kolem šest euro za metr čtvereční, během osmi let však vystoupal průměrný nájem na téměř jedenáct euro. Při průměrné výplatě, která v Berlíně nedosahuje ani dva tisíce eur, to pro podstatnou část města znamená život v nejistotě. Podle dva roky starých údajů BMV dávají Berlíňané za nájem průměrně 28,2 procenta výplaty. Pro 112 tisíc zdejších domácností to je téměř polovina příjmů (45,9 procenta) a pro 325 tisíc domácností 37 procent.

Stejnou situaci dobře zná řada lidí v Česku. Pokud jsou oba dospělí z rodiny zaměstnaní, dá se její chod relativně bez problémů zajišťovat. Pokud ale jeden práci ztratí, dlouhodobě onemocní nebo do rodiny přibude dítě, končí často v dluzích, exekucích a chudobě.

„V našem domě bydlí důchodci, pár s dvěma malými dětmi i imigranti, jsou zvyklí tu žít úplně v pohodě, i když tu nejsou žádné velké byty. Nicméně

nedávno nám začal každodenní stres," vysvětlila mi už před pár lety Sarah Brenner, nájemkyně obvykle působící bytovky v Neuköllnu, na které člověka upoutá jen plachta s nápisem Unsere Block bleibt (Náš blok zůstává) visící z balkónu. „Platili jsme dřív šest euro za metr čtvereční, ale nedávno tenhle blok koupil jiný majitel a zvýšil nájem na patnáct. To nezplatí ani ta důchodkyně, ani já ze svého platu krajinné architektky. Máme jít obě pracovat do korporátu, abychom si na nájem vydělaly? Vždyť je to na hlavu.“ Nájemnický spolek z bloku se tehdy pustil do právního vymáhání tzv. mietenbremse („brzda nájmu), zákona zapovídajícího zvyšovat lidem nájem o více než deset procent z průměrné ceny v okolí. Tento starší pokus berlínské radnice regulovat ceny však ztroskotal právě na tom, že nájemnické spolky musely dodržování mietenbremse vymáhat soudně. Často prohrávali – majitelé bytů ji obcházeli například s poukazem na plánovanou rekonstrukci bytů. A tak ani neuköllnskému bloku brzda nepomohla.

Nájemnických sdružení bojujících proti zvyšování nájmu je dnes v Berlíně přes sto, jak píše na svém blogu nejuznávanější berlínský odborník na gentifikaci Andrej Holm z Humboldtovy Univerzity. Některé vyrůstají z nejrůznějších protestních hnutí, dávno to už ale nejsou jen squaty, na kterých ve městě visí transparenty s hesly, popřípadě adresami majitelů domů, sídlících zpravidla v některém z daňových rájů. Blok, ve kterém bydlí Sarah, obývají lidé, kteří na aktivistickou scénu dřív nijak napojeni nebyli.

Dnes podporují jak strop nájemného, tak iniciativu za vyvlastnění „Naši podporovatelé jsou často důchodci nebo lidé, co mají malý obchod, řemeslníci, učitelé... vlastně všichni. Představa, že nás podporují jen levicoví studenti je legrační," komentuje to Thomas. „Nikdy bychom tolik podpisů za tak krátkou dobu nenasbírali."

Na prohlídce bytu s tisícovkou lidí

Celý problém má skrytý rozměr související s fenoménem financionalizace bydlení, který dlouhodobě popisuje například světoznámá socioložka Saskia Sassen, bývalá zpravodajka OSN pro adekvátní bydlení Leilani Farha nebo úvodní text této reportážní série nazvaný Bydlení nad zlato. Sassen, která provádí novináře kolem prázdných komplexů luxusních bytů v Londýně, i Farha, o jejímž úsilí prosazovat právo na bydlení vznikl film Push, mluví o stejném problému jako berlínští aktivisté. Vlastnickým společenstvem nejde primárně o zisk z nájmu. Pokud by o nájemníky přišly, což ve městě přeplněném lidmi nehrozí, a byty zůstaly prázdné, stále by jim majetek vydělával na finančních trzích, kde je dnes investice do bydlení podobně bezpečná jako investice do zlata. „Často jsou to firmy, které nakoupí, přijdou sem, vydělávají, po čase prodají za vyšší cenu a odejdou,“ vysvětluje Wibke Werner. „Takové hráče tady nechceme, na městě jim nezáleží.“

Berlíňané jsou dnes doslova rukojmími vlastníků bytů. Město je tak přeplněné lidmi, že je spousta z nich ráda, že nějaký podnájem vůbec našla. Dokonale situaci vystihuje událost popsána několika médii loni v listopadu, kdy na prohlídku bytu v berlínském Schönebergu přišlo 1749 zájemců. „Byt kousek od radnice je ve 3. patře, má dva pokoje a balkon, 54 metrů čtverečních a stojí 550 euro měsíčně,“ popsal byt expatský web Local a dodal: „Aby si ho každý mohl v klidu prohlédnout, realitní agent použítel zájemce dovnitř po třiceti a komunikoval s nimi megafonem.“ Kromě představy, kolik lidí v Berlíně hledá obyčejný byt, může být tato historka užitečná, chceme-li zdejší situaci srovnat s tou pražskou. Za 54 metrů čtverečních velký byt by v Praze dal nájemník kolem osmnácti tisíc, zatímco ten schöneberský stojí v přepočtu necelých patnáct tisíc. Průměrná cena nájmu je v Praze vyšší než v Berlíně, přestože u nás profesionální společnosti nevlastní zdaleka tolik bytů, jako je tomu v Německu.



Bytovky v Kreuzbergu. Foto: Zuzana Hamm

Konečně strop

Zákon o stropu nájemného vedení města prosadilo a definitivně začal platit letos v únoru, těsně před vypuknutím koronavirové krize. V tu dobu znovu vystupují na Kottbusser Tor, velké křižovatce uprostřed Kreuzbergu, kde se mísí dohromady všechno možné. Stánky s čerstvou ovocnou šťávou, velké imigrantské večerky, prodejny s baklavou, kebabem, turisté, místní, odpadky i „designové“ štíty nových kaváren. Podle urbánní socioložky Talji Blokland z Humboldtovy univerzity se takhle část města, která je mimo jiné kvůli obchodu s drogami vedená policií jako jeden z hotspotů kriminální činnosti, vyznačuje vysokou mírou společenské soudržnosti.

„Je to čtvrt, kde je každý odjinud a každý vypadá jinak, což podle některých teorií znamená nedůvěru mezi lidmi. My jsme tu ale naopak zjistili vysoká čísla svědčící o pocitu bezpečí. 70 % procent lidí tu zná svého prodavače ve večerce, 30 % lidí potkává známé na ulici a stejný podíl lidí se bez obav dává do řeči s cizími.“ Kottbusser Tor je také už půl století známá svými protestními hnutími, to současné, Kotti & Co se schází v dřevěné klubovně, která tu před pár lety vyrostla přes noc hned u křižovatky. Strop nájemného ale místním lidem moc nepomůže, na sociální bydlení se totiž nevztahuje. Zajímá je tedy především iniciativa za vyvlastnění, k níž se připojili. Tu momentálně brzdí Senát, který jí ani po osmi měsících neuvolnil dveře ke sběru dalších podpisů.

Naproti v kavárně Südblock Café, kde se můžete ze spousty letáků dozvědět o tom, kdy se koná příští demonstrace nebo schůzka některé z místních organizací, mi Alexander Jahns, poradce senátorky pro bydlení Katrin Lompscher (oba Die Linke), vysvětluje, jak bude fungovat berlínský mietendeckel („víko nájmu“). Tedy strop, který začal platit před pár dny. „Přišli bychom s tím zákonem stejně, bez ohledu na iniciativu za vyvlastnění,“ vyvrací Alex starostovo tvrzení. „Ty dva nástroje jsou podle mě dost odlišné. Zatímco vyvlastnění je regulací konkrétních aktérů na trhu, zastropování nájemného nereguluje lidi, ale pouze ceny. A má obrovský dopad, reguluje celé město, protože se dotýká všech. Je to největší místní zákon týkající se bydlení, který jsme zatím měli,“ popisuje nadšeně berlínský rodák, který strávil rok ve Washingtonu a několik let v Drážďanech, než se vrátil do města jako poradce známé berlínské političky.

V porovnání s mietenbremse má mietendeckel nespornou výhodu v tom, že svého majitele nemusíte žalovat, abyste ho přinutili dodržovat zákon. Od února 2020 vám může majitel bytu účtovat nejvýš 9,8 eura, pokud bydlíte v budově postavené po roce 2003 s ústředním topením a vanou. V některých starších budovách a nerekonstruovaných bytech pak ještě míř, v budovách z let 1919 až 1949 je to pouze pět euro. Nespornou prozatímní nevýhodou však je, že zatím není jisté, zda zákon potvrdí i ústavní soud, který dosud nerozhodl o tom, zda je zastropování nájmu v souladu s německými zákony. Na jeho rozhodnutí mohou Berlířané čekat i rok, od února jsou tedy v nejistotě, zda platit podle stropu nebo svým majitelům raději posílat stále stejnou částku. „Radíme lidem, ať si dávají peníze bokem,“ říká Alex. „Kdyby soud náhodou strop nepotvrdil, budou mít peníze odložené stranou, a nemůžou se tak dostat do potíží. Ta situace je nestandardní, ale věřím, že strop bude nakonec potvrzen.“

Zajímá mě, zda vlastnické společnosti změnily kvůli zavedení stropu své chování vůči městu. „Zájmové skupiny, ke kterým patří, nám to zcela určitě daly pocítit. Někteří s námi stále komunikují, což oceňuji, všichni velcí vlastníci se každopádně sjednotili v mediální kampani, kterou se snažili obyvatele města přesvědčit, že strop je proti jejich zájmům. Nebyly to ale moc dobře investované peníze,“ směje se Jahns. Přes sedmdesát procent obyvatel podle průzkumu se stropem stále souhlasí. „Dokonce ve své snaze zapůsobit na Berlířany uspořádali i demonstraci proti zastropování nájemného. Ale demonstrace opravdu nejsou jejich parketa, říkal jsem si tehdy: Kdo proboha přijde v tomhle městě protestovat v pondělí v poledne?“ Podle berlínských deníků se demonstrace účastnilo několik desítek lidí.



Kottbusser Tor, Kreuzberg. Foto: Zuzana Hamm

Patnáct nových čtvrtí a jedna na letišti

Vzápětí se dostáváme k tématu, které akcentují všichni, s nimiž v Berlíně mluvim. „Samozřejmě, město potřebuje víc vlastních bytů, zajistit jejich výstavbu je hlavní plán senátorky pro bydlení,” reaguje Jahns. „Během deseti až dvaceti let by mělo vzniknout celkem šestnáct nových čtvrtí, různé velikých, různě daleko od centra, jedna z nich se má začít stavět hned poté, co se uzavře letiště Tegel. Z jeho části bude nový městský distrikt,” říká rozhodně poradce, podle kterého jeho strana ve spolupráci se Zelenými také bazíruje na tom, aby všechny čtvrti vznikaly s ohledem na klimatickou změnu. „Všechny budou dobře propojeny se systémem městské hromadné dopravy, aby v nich vzniklo co nejméně parkovacích míst.

Uzavření letiště Tegel je zase součástí německého vládního klimatického balíčku, který má za cíl pobídnout veřejnost, aby více využívala železniční dopravu. „To, že můžeme stavět na letišti, nám umožňuje vyzkoušet si fungování řady různých ekologických opatření,“ říká Jahns. „Momentálně stále zjišťujeme, jak nejlépe udržitelně a ekologicky stavět. Na bývalém letišti Tempelhof byla výstavba referendem zakázána, což respektujeme, je tam oblíbený park a město potřebuje zelené plochy.“

Kromě toho, že nové čtvrti mají být zelené, je podle Jahnse klíčové, aby se v nich dodržel tzv. berlínský mix. „Musí v nich bydlet různí lidé, od top manažerů po důchodce a dělníky, chceme tam mít všechny.“ Jak soukromé firmy, tak městské agentury, tak družstva, která budou nové čtvrti stavět, musí třicet procent bytů vyhradit pro sociální bydlení a dvacet procent nabízet za dostupnou cenu. Zbytek bude pronajímán za tržní cenu. Nejtěžší bude podle Jahnse ke všem čtvrtím dobudovat infrastrukturu, aby byly dobře napojené na zbytek města. Podle výzkumů vědců z Humboldtovy univerzity vedených Taljou Blokland se chudoba v Berlíně v poslední dekádě koncentruje na periferiích a úzce souvisí se vzdáleností, kterou musí lidé z okrajových čtvrtí urazit, aby se dostali na S-bahn a U-bahn.

Poradce senátorky pro bydlení zároveň zdůrazňuje roli družstev, která vedení města systematicky podporuje. Momentálně je jich ve městě přes osmdesát, s celkem 186 tisíci byty tvoří jedenáct procent bytového fondu. „Družstva jsou strategickými partnery, dostanou pozemek i štedrou podporu pro výstavbu. Pro tuto koalici jsou ohromně důležitá.“

Sám Jahns vyrostl v dělnické rodině v Prenzlauer Bergu. „V devadesátých letech to byla úplně jiná čtvrť, bydleli jsme tam v obrovském bytě, který ale potom majitel samozřejmě zrekonstruoval a začal pronajímat za velké peníze.

Moji rodiče tam tehdy nedůvěřivě pozorovali všechny západní hipíky, co se tam stěhovali. Místo dnešních kaváren a obchodů s designovými věcmi tam byli jen obyčejné pekárny, potraviny a řemeslníci," říká politický poradce. „Jak rychle se čtvrť měnila, ilustruje moje oblíbená historka z dětství, kdy jsem se rodičů přišel zeptat, co se prodává v obchodě nazvaném darkroom," směje se. „Moc mi to tehdy nevysvětlili."

Udržet tradici

„Tohle je malé, pravidelné setkání tady v Schönebergu," vysvětluje mi na mojí poslední zastávce ve městě před koronavirovou krizí Kim. Hubený muž s mikádem okolo padesátky vyhověl mojí žádosti o rozhovor poslané na e-mail síť místních hnutí, které podporují všechny, kdo mají potíže s bydlením. Dal si se mnou sraz ve velké budově na Potsdamer Strasse. „Sem lidi chodí, když potřebují pomoct. Když je chce domácí vyhodit. Dají vědět ostatním a mluví se o tom, co bychom mohli udělat. Jestli jsme schopni zorganizovat na místě protest, jestli můžeme dostat případ do médií, upozornit na něho místní úřady, pomoct s právníky a tak dále. Bývá to dost pracovní." To, co je na programu dnes, se týká přímo budovy, ve které se scházíme. Místní si přišli předat novinky ohledně autonomního klubu mladých, který tu funguje od sedmdesátých let pod názvem Drugstore (je umístěný v bývalé drogerii).

Klub má za sebou bohatou historii kulturních i protestních akcí, jeho podoba v sedmdesátých letech je popsána zde. Momentálně je už přes rok, od té doby co budova přešla pod soukromého majitele, okupován svými členy. S poukazem na to, že radnice jim slíbila náhradní prostory a slib doposud nesplnila, se členové přestěhovali přímo do klubu. Jak mi popisuje jeden z kluků v punkovém oblečení, jehož otec je Brit, a tak mluví

anglicky nejplynňěji ze všech, město podle nich potřebuje i jiná místa než komerční kluby. „Jsou dobří, ale momentálně tato děcka jedou na vlastní pěst, čtvrť je hodila přes palubu,“ komentuje Kim, V momentě, kdy se ho vlastník rozhodne vystěhovat, nemusí podpora veřejnosti pomoci. Stejně jako nepomohla při nedávném vystěhování neuköllnského klubu Syndikat.

Kim mi po setkání vysvětluje, že historie místních spolků sahá až do šedesátých let. „Když se v Berlíně objevil problém s gigantickými finančními skupinami, které skupují budovy, sjednotily se všechny protestní spolky proti nim. Proto je iniciativa za vyvlastnění tak úspěšná. Mohla se obrátit na už existující síť.“ Vzpomíná na doby, kdy byl díky nízkému, regulovanému nájemnému život ve městě úplně jiný. „Bydlím v Neuköllnu, který prošel snad nejrychlejší proměnou. Během deseti, patnácti let se odstěhovali snad všichni staří lidé a nahradili je bohatí mladí. Než k tomuhle došlo, byly byty i nebytové prostory strašně levné. Znamenalo to, že si člověk vyhlédl prázdné místo, zaplatil za něj pár marek měsíčně, a když to dobře vedl, chodila mu tam během pár týdnů stovka lidí. Byla tu dřív ohromně živá společenská scéna, byl to způsob života. Ten se v průběhu let radikálně proměnil.“ Za poslední rok prý ztratili bydlení tři Kimovi kamarádi, jeden před dvěma dny. Přespává teď ve školce, kde pracuje jako údržbář.



Obsazený klub Drugstore. Foto: facebookový profil SJZ Drugstore

Tři největší vlastníci bytů v Berlíně

Deutsche Wohnen	-----	115 612
Vonovia	-----	41 943
ADO	-----	22 238

Počet bytů

které město postavilo v roce 2019	-----	4537
které město postavilo v roce 2020	-----	10 000
jejichž stavba je městem rozplánovaná	-----	60 000

Berlín budoucnosti

Na „mladé bohaté“ naráží během rozhovorů i ostatní.

Ačkoli byl Berlín ještě před koronavirovou pandemií živé, turistické město se světoznámou klubovou scénou a stále zjevnou nonkonformní aurou, která mu vydržela jako připomínka minulého století, stihl se stát také něčím, čeho si návštěvníci tolik nevšímají. A co už s jeho bohémskou identitou příliš nekomunikuje. Kromě sítě barů, klubů, galerií a bister je dnes také hubem technologických i jiných firem. Vedle umělců, aktivistů a nonkonformistů je městem programátorů, start-upových podnikatelů a manažerů, jejichž kupní síla dokáže proměňovat celé městské čtvrti.

V konverzacích místních často vyvstává pomyslná opozice – na jedné straně byznyscentrum ve skleněných budovách u řeky, na druhé kreativní průmysl se zástupem aspirujících umělců, často zaměstnaných ve službách nebo v gastronomických podnicích. Až po nich bývá řeč o všech ostatních. Berlín 20. století začal vytlačovat Berlín budoucnosti.

Jak manažeři z berlínského technologického hubu, o jehož velikosti a světovém postavení se vedou v posledních letech spory, tak armáda dalších zaměstnanců zahraničních firem jsou lidé, kteří nezustávají dlouho na jednom místě – jsou flexibilní a ochotní se stěhovat za prací. Právě ti si mohou dovolit vysoký nájem a do srdce místních komunit a jejich problémů se svým stylem života příliš neproniknou. „Tihle lidé, přistěhovalci z různých evropských zemí, často potřebují bydlení ze dne na den a jsou schopní zaplatit za nájem bytu skoro jakoukoli cenu,“ říká Alexander Jahns.

„Lidi si často představují berlínské imigranty jako uprchlíky ze Sýrie, ale nejvíc příchozích je pořád z Evropy,“ potvrzuje Talja Blokland. „Často z Jihu, kde je vysoká nezaměstnanost mladých. V Berlíně totiž sídlí různé internetové platformy. Takže si představte, že jste mladí, vystudujete školu, jedete na stáž, uděláte všechno to, co „máte“, ale pak stejně práci nedostanete, protože žádna není. Ve Španělsku nebo v Řecku je toto velmi časté. Pak jedete do Berlína, kde prodáváte boty přes internet,“ popisuje charakter dnešní nabídky práce a roli Berlína na evropském pracovním trhu.

Dá se tedy říct, že všichni, kteří bojují proti zvyšování nájemného, se snaží Berlín zachovat alespoň do určité míry takový, jaký si ho pamatujeme z 20. století. Přes tyto snahy se však z města už léta stává standardní světová metropole podobná všem ostatním. Boj o to, jak se bude v Berlíně dál bydlet, je bojem o zdejší identitu.

Po koruně

V září 2020 je Berlín v ještě vyhrcořenější situaci, než v jaké byl v únoru, kdy byl zaveden mietendeckel. Schöneberský klub mladých Drugstore je pořád na svém místě a věnuje se streamování několikadenního festivalu pořádaného za přísných preventivních opatření kvůli koronaviru. Každoroční demonstrace Wem gehört die Stadt na sebe vzala podobu cykloprotestu. Berlínská klubová scéna je kvůli epidemii polomrtvá a podobně je na tom bezpočet malých podniků, přestože vedení města bylo schopno velmi brzy distribuovat štědrou podporu. Kapsy nájemníků jsou pochopitelně také o dost lehčí, ačkoliv podle Alexe Jahne zatím město nezaznamenalo mnoho žádostí o odklad nájemného.

„Můžeme to sledovat prostřednictvím městem vlastněných správcovských společností, instruovali jsme je, ať odklady umožňují, ale prozatím vyložena krize nevypukla. Pandemie ukazuje, že je skvělé být městem nájemníků, a ne městem lidí s hypotékou, které mohou banky vyhodit na ulici,“ říká Jahns, který se mezitím stal poradcem dalšího senátora pro bydlení. Katrin Lompscher rezignovala kvůli nečekané banalitě, nesprávnému vyúčtování příjmů a nezaplaceným sedmi tisícům eurům na daních, a nahradil ji její dosavadní zástupce Sebastian Scheel. Podle Jahnse je odhodlaný pokračovat v plánu výstavby nových čtvrtí ještě razantněji než ona.

„Ironické je, že absolutně bez šrámů z toho vyšli developeři,“ poznamenává Jahns. „Je dobře, že lidé, kterým stavební byznys dává práci, jsou tím pádem v bezpečí, ale je to hořce typické. Sektor, který má v posledních dekádách největší zisky, vydělává dál.“

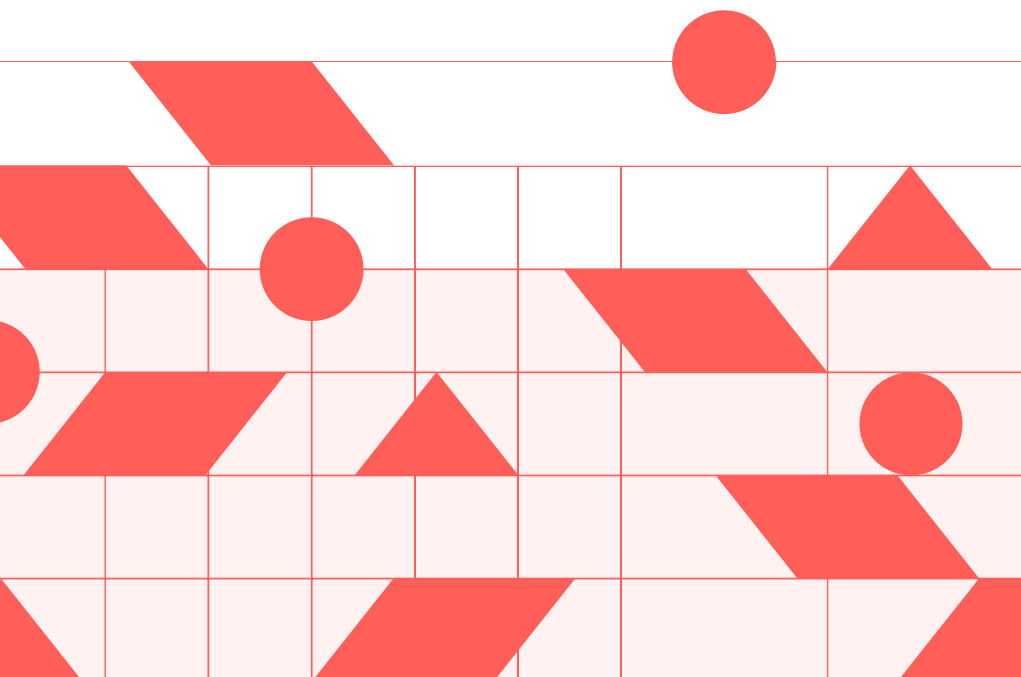
Wibke Werner potvrzuje, že nájemníci zatím krizi nehlasí, nájemnická organizace ji však tuší. „Do června trvalo protikoronavirové opatření, které zakazovalo majitelům bytů vyhazovat nájemníky na ulici. Lidem ale peníze začnou docházet až teď.“ Zda bude potvrzen strop nájmu, se stále neví, ústavní soud by měl rozhodnout zhruba do roka. Progres ovšem zaznamenala iniciativa za bydlení, která Senát prostřednictvím soudu donutila po více než roce potvrdit, že je možné přistoupit k dalšímu kolu sbírání podpisů. Pokud 170 tisíc podpisů sesbírá, referendum o vyvlastnění skutečně bude. Berlínská aktivistická scéna se proto připravuje na nejdůležitější rok za dlouhou dobu. „Nic už teď nestojí referendu v cestě. Na podzim 2021 občané Berlína rozhodnou o osudu největších vlastníků bytů.“ Ve stejné době budou ve městě volby.

Koupit dům dřív než milionář ze Švédska

Když se ptám Sarah, jak si teď na podzim 2020 jejich blok vede, dozvídám se, že je právě v kritickém momentu. „Pořád žiju ve stejném bytě, ale náš blok už vlastní směsice různých investičních společností, například společnost bratrů Samwerových, kteří založili Rocket Internet a Zalando. Platím 587 eur měsíčně za jednopokojový byt bez elektřiny a topení,“ píše. „Protože oznámili, že některé domy budou prodávat zase jiné společnosti, pracujeme momentálně zběsile na tom, abychom se ve spolupráci s městem pokusili je od nich koupit první – městská část má podle zákona předkupní právo. Nemám teď proto skoro žádný čas, protože musíme být schopní do dvou měsíců říct, jestli ty peníze máme.“

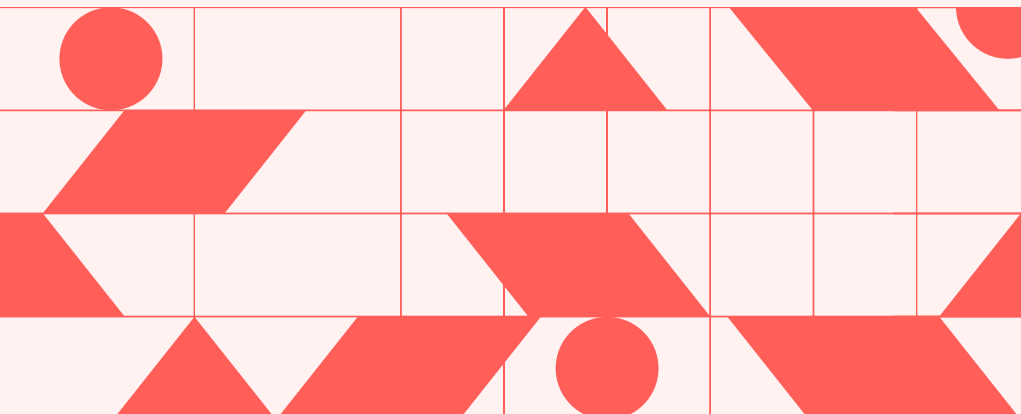
Později zjišťuju, že domy z jejího bloku se chystá koupit švédská společnost Heimstaden Bostad, která v Česku vlastní přes čtyřicet tisíc bytů na Ost-ravsku, jež dřív patřily OKD. Půl roku po zavedení stropu a jen pár dní poté, co Senát potvrdil referendum, firma švédského milionáře Ivara Tollefsena v Berlíně stvrdila podpisem nákup téměř čtyř tisíc bytů a přes dvě stě ko-merčních jednotek. Vzhledem k předkupnímu právu městských částí se na mnoha místech znepokojení nájemníci ve spolupráci s radnicemi snaží o to samé co Sarah a její sousedé. Půl roku po zavedení stropu nájemného to pro Berlíňany není moc dobrá zpráva. Vše nasvědčuje tomu, že velké společnosti se nijak zvlášť neobávají ani stropu, ani potenciální možnosti vyvlastnění. Obyvatelé proto reagují téměř okamžitě. „Zítra se přesouváme do ulic,“ oznamuje na Facebooku iniciativa Vyvlastnit Deutsche Wohnen & Co a na 28. září svolává velkou demonstraci. „Chceme ukázat, že Berlín je naše město a že není na prodej.“

Jak velké společnosti, tak berlínská aktivistická scéna jsou tedy během druhé koronavirové vlny plně aktivní. Až za pár let bude možné hodnotit, kterým směrem se podařilo poměr sil ve městě naklonit. Bude to ale dost možná právě těchto pár let, které určí, jaký bude Berlín 21. století a kdo v něm bude mít největší vliv. Politici, ulice, nebo velký byznys?









K jednotlivým reportážím vznikly také audio verze se stopáží 20–30 minut. Všechny pořady k jednotlivým městům si můžete poslechnout na soundcloudu Alarmu →

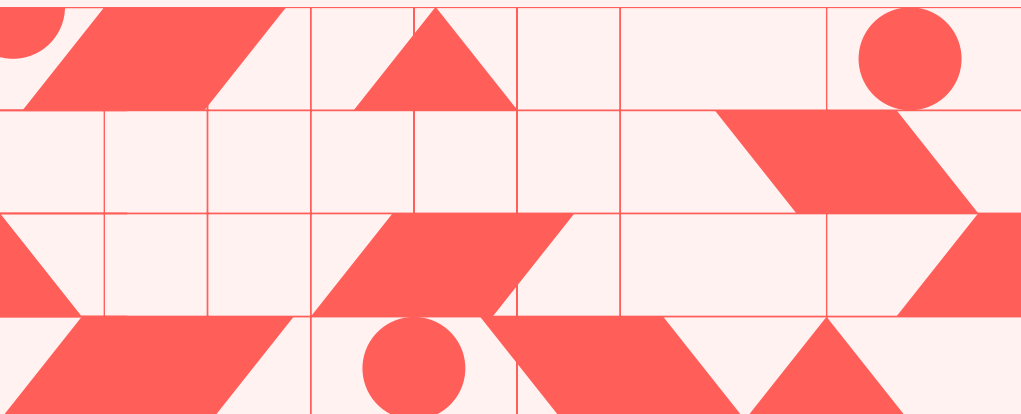
*Reportážní série byla zakončena online debatou k tématu, do které přijali pozvání: člen Rady hl. m. Prahy pro oblast bydlení a transparentnosti **A. Zábranský** z České pirátské strany, náměstkyně primátora Bratislavy a architektka **L. Štasselová**, socioložka **E. Černá** z Fakulty sociálních studií Ostravské univerzity, sociolog bydlení **T. Hoření Samec** z Sociologický ústav Akademie věd ČR a architektka **E. Málková**, moderuje **A. Rychlíková** →*



AUDIO



VIDEO



The background of the entire page is a light pink color. It is decorated with various red geometric shapes: circles, triangles, and parallelograms. Some shapes are solid red, while others are outlined in red. The shapes are scattered across the page, with some appearing in the top right, middle left, and bottom right areas.

*Graficky upravilo a písmem Falster Grotesk
vysázelo studio Horylesy → @horylesy*

*Vydal Alarm v prosinci roku 2020
www.a2larm.cz
a2larm@advojka.cz*

*A2 o.p.s.
Na Květnici 700/1a,
140 00 Praha 4*

