

Česká hypotéková republika. Od regulovaného bydlení k bytové krizi

Táňa Zabloudilová

Období posledních dvou dekad v Česku oblasti bydlení nejvíce charakterizuje proces liberalizace trhu. Po dlouhém odkládání se v desátých letech přestalo regulovat nájemné a nastal rozkvět hypotečních úvěrů. Začalo se sice mluvit také o potřebě definovat a zavést sociální bydlení, žádná z českých vlád však úkol nedotáhla do konce. Po krátkém období, kdy se mohlo zdát, že koupit si byt na hypotéku je ta nejjednodušší věc na světě, jsme se podobně jako mnohde jinde na světě ocitli v bytové krizi. Kromě sociálního bydlení nám začaly chybět i byty cenově dostupné pro obyvatele s běžným příjmem. Podle odhadů Ministerstva pro místní rozvoj mají dnes v Česku problém s bydlením až dva miliony lidí. Podle žebříčků analytických společností patříme v Evropské unii k zemím, které krize postihuje nejvíce.

„Bydlení bylo v Česku vždycky téma. Nepamatuji si období, kdy by si ho média méně všímala a mluvilo se o něm málo. S jeho dostupností to také nikdy nebylo úplně slavné,“ říká sociolog Martin Lux, jeden z nejznámějších českých odborníků zabývajících se bydlením. Jedním dechem však dodává, že současnou debatu považuje za extrémně polarizovanou. Důvod? Dlouhé období liberalizace trhu s bydlením končí. „Ukázalo se, že orientace výhradně na komerční bydlení nestačí, volnotržní přístup má svoje limity,“ vysvětluje Lux. V médiích či na sociálních sítích se tedy dnes utkávají nejčastěji zastánci volného trhu odmítající regulace bez ohledu na ceny bydlení, a ti, kteří by zaváděli cenové stropy, zvyšovali daně z nemovitosti a zdaňovali prázdné byty. „Debata je naléhavá a velmi nám v ní chybí i odstíny šedi,“ říká Lux, kterému připadá neproduktivní trvání na nedotknutelnosti soukromého majetku, tak volání, že bydlení je právo, přicházející z druhé strany. Ta však zatím tahá za výrazně kratší část provazu.

Svoji roli dnes sehrává jak antilevicové naladění velké části českých elit, tak stesk po krátkém období hypotečního ráje v desátých letech, kdy bylo pořízení úvěru na dům v porovnání s dneškem levné a s bydlením z pohledu movitějších obyvatel nebyl žádný problém. Ti, kteří by se do něj chtěli jednoduše vrátit, mají za ideální recept na krizi bydlení zkrácení stavebního řízení. Věří totiž, že rychlá výstavba velkého počtu bytů by vše vyřešila. Tento názor v médiích zaznívá nejčastěji a to nejen v českých. Paralelně prožívá bytovou krizi mnoho jiných zemí v Evropě i mimo ni a heslo „Stavět, stavět, stavět,“ má své verze i v jiných jazycích. Jak upozorňují například německá či britská nájemnická sdružení, zkratku „bauen, bauen, bauen“, popřípadě „build, build, build,“ razí hlavně developerská lobby, která má na mnohé politické strany silné vazby.

Hlas developerů, bank a realitních agentur je v debatě o bydlení nejsilnější i proto, že novináři málokdy aktivně vyhledávají odborníky na bydlení, popřípadě zástupce veřejnosti postižené krizí bydlení. Běžně vycházejí pouze z tiskových zpráv zasílaných developerským

byznysem a bankami. V Česku na tuto deformaci upozorňovalo otevřeným dopisem například sdružení Paměť města. Důvodem zkresení je už samotné umístění tématu

bydlení, které je nejčastěji součástí rubrik o podnikání. O potřebě regulací tak v médiích hovoří pouze část sporadicky zvaných odborníků, a tu a tam aktivisté, jimž se podaří uspořádat mediálně viditelnou akci. V posledních letech na bytovou krizi v Česku upozorňoval zejména umělecko-aktivistický kolektiv Jezevky. Nájemnické sdružení nazvané Iniciativa nájemnic a nájemníků vzniklo teprve loni a média se s jeho existencí teprve seznamují.

Konečně zákon o bydlení?

Přestože mediální pokrytí krize bydlení naznačuje, že našim největším, či jediným problémem je dlouhé stavební řízení, díky ministru pro místní rozvoj Ivanu Bartošovi (Piráti) se povedlo v tomto volebním období přijít kromě úprav stavebního zákona i s návrhem nové legislativy o bydlení. Od předchozích neúspěšných pokusů o zákon o sociálním bydlení se liší názvem – záběr zákona „o podpoře v bydlení“ by totiž mohl být potenciálně širší. Cílem legislativy, po jejímž schválení by v každé obci s rozšířenou působností mělo vzniknout nové kontaktní místo pro bydlení, je primárně ochránit až 1,3 milionu lidí ohrožených ztrátou střechy nad hlavou. Lidí nacházejících se přímo v bytové nouzi je v ČR v současné době podle údajů ministerstva 154 000, z toho dvě třetiny jsou rodiny s dětmi. Ubytovat potřebné chce ministerstvo v nově zrekonstruovaných obecních bytech a bytech soukromých majitelů, jimž budou poskytnuty ze strany státu garance. Zákon tedy neukládá obcím povinnosti sociální byty stavět, ministerstvo však paralelně rozjíždí komplementární programy, které mají obecní výstavbu podpořit. Širší veřejnost by pak mohla využívat síť poradenských kontaktních center.

„Příběh tohoto zákona kopíruje ten o postupném zlepšování zdejšího přístupu k řešení bezdomovectví, vychází totiž i z předchozích návrhů, které nebyly schváleny, a roků zkušeností z regionů,“ říká Martin Šimáček, odborník na sociální inkluzi, který byl v letech 2009-2015 ředitelem Agentury pro sociální začleňování. Na stejnou pozici se vrátil na jaře 2023. „Je to sice kompromis, a to v tom smyslu, že ani v případě jeho schválení nepůjde nařizovat obcím sociální byty stavět, paradoxně to ale může fungovat,“ formuluje Šimáček svůj názor na to, co mnozí považují za největší slabinu návrhu. Obce by na základě zákona měly pouze spolupracovat s nově založenými kontaktními centry, a budou se moci stávat zprostředkovateli bytů na ose mezi nájemníky a majiteli bytů. Popřípadě mohou tuto práci vykonávat neziskové organizace. „Pokud bude zákon schválen, lidé najednou nebudou na bydlení sami. V každé ORP budou mít najednou k ruce instituci, která jim pomůže situaci nahlédnout a třeba i připravit její řešení,“ dodává Šimáček.

Případné schválení či neschválení zákona o podpoře v bydlení bude novým milníkem v oblasti české politiky bydlení. Ať už ho máme za jakkoliv kvalitní, faktem je, že by mohl posloužit jako základní báze pro nové směřování sociálně citlivější bytové politiky. Díky infrastruktuře, kterou chce zavést, by v Česku postupně mohlo snadněji vznikat i nově vystavěné obecní bydlení, bez kterého se nejspíš rozměry zdejší bytové krize příliš nezmění.

Na prahu změny

Dnešní situaci tedy charakterizují jak vysoké počty obyvatel v bytové nouzi, a rodin zatížených vysokými náklady na bydlení, i léta zanedbávání bytové politiky na mnoha úrovních dané přesvědčením, že bytovou situaci vyřeší volný trh. Současně ale v Česku existují na úrovni platformy Za bydlení, lokálních neziskových organizací či Agentury pro sociální začleňování nashromážděné zkušenosti z více než deseti let snah zavádět sociální bydlení a kvalitní expertiza inspirovaná zahraniční praxí. Odrážejí se jak v práci lokálních organizací v mnoha českých městech, tak v novém návrhu zákona.

Česko se tedy může zdát připravené krizi bydlení začít řešit. Roli však může zahrát při schvalování zákona pravicovou ODS, která vede vládní koalici, vnímaná poptávka obyvatel po řešení krize bydlení. Vzhledem ke stále zakořeněnému přesvědčení velké části české veřejnosti o tom, že má bytovou situaci řešit trh a ne stát, projevuje většina politického spektra neochotu v této věci vyvíjet jakékoliv úsilí. Aby se Česko z tohoto mrtvého bodu posunulo, musel by nejspíš k politické reprezentaci doputovat signál, že si voliči změnu bytové politiky – tedy navyšování veřejného majetku, postavení člověka do středu zájmu a využití expertního přístupu – přejí. Pokud vláda zákon schválí i bez případných demonstrací na podporu zákona, půjde o vítězství pirátsko-lidovecké části vládní pravicové koalice, která zákon připravila. Nechme se překvapit.

Abychom však dnešní realitě lépe porozuměli, pojďme si stručně rekapitulovat nejdůležitější události posledních dvou dekád v oblasti bydlení, kterých bylo poměrně hodně. A to jak těch, které měly přímý vliv na dění v celé zemi, tak lokálních událostí celorepublikového významu, jakým bylo například prodej státního podílu společnosti Ostravsko-karvinské doly (OKD) do rukou velkopodnikatele Zdeňka Bakaly.

1. Regulované nájemné a liberalizace trhu, nultá léta

„Základní politické a ekonomické tendence v období postsocialistické transformace na tržní ekonomiku představují ve východní a střední Evropě privatizace veřejného majetku a deregulace. Tyto procesy dodnes vzbuzují rozdílné reflexe,“ píše Jakub Černý, Yuliya Moskvina a Ludmila Böhmová v loňském druhém čísle Sociologického časopisu. Všimají si, že zatímco někteří autoři zdůrazňují pozitivní stránky privatizace spojené s nabýváním vlastnických práv, jiní popisují důsledky v podobě nedostupnosti, zhoršení kvality bydlení, a vzniku mocenských struktur založených na politickém podnikání na pomezí legality. „Podle dalších otevřely prostor pro prohlubování rozdílů mezi obyvateli z různých socioekonomických skupin, etnickou segregaci nebo akceleraci cen nemovitostí a oslabení sociálního státu, který by nerovnosti tlumil,“ popisují šíří pohledů na období, které v nultých letech stále pokračuje.

Podle Martina Luxe se trh s bydlením až právě tehdy výrazně liberalizuje. „Hypoteční trh sice v Česku existoval už od poloviny 90.let, až po roce 2000 však začal výrazněji fungovat. Direktivní formy bytové politiky včetně možnosti přidělování bytů sociálně zranitelným se v této době dostávají do pozadí, a vůbec se v oblasti bydlení neprosadil neziskový sektor,“ dodává Lux. „Úroky i inflace byly do té doby příliš vysoké,“ vysvětluje Luxův kolega z Akademie věd, sociolog Tomáš Hoření Samec s tím, že právě rok 2004 je bodem obratu

hypotečního trhu, který začíná významně růst, hypotéky se ustavují jako něco běžného. „Pomalou se z toho stávala středostavovská věc,“ říká Hoření Samec.

Současně v České republice část bytů stále fungovala v režimu regulovaného nájemného, který kompletně mizí až v roce 2014, ačkoliv byl zákon o deregulaci přijat už v roce 2006. „Existovaly dvě úrovně nájemného, regulovaná a tržní, týkající se nových bytů a bytů určených nově vzniklými nájemními vztahy,“ popisuje Martin Lux, podle kterého šlo o nešťastné nastavení. „V regulovaných bytech mnohdy bydleli i bohatí lidé, kteří by nárok na ně mít neměli. Zároveň byl tržní nájem cenově vychýlený, ceny byly vysoké, nedostupné. Takže buď jste měli dekret na byt a mohli získat nízké regulované nájemné, nebo byly vaše šance na dostupný byt dost mizivé,“ líčí tehdejší situaci. Vlastnické bydlení bylo tehdy sice levnější, ale trh s hypotékami se teprve rozjížděl. Podle Luxe se už tehdy lidé, kteří se nemohli spolehnout na výpomoc rodiny, ocitali v komplikovaných situacích.“

Souběžně obce rozprodávaly vlastní bytové fondy. „S kolegy jsme na ně tehdy apelovali, ať si byty nechávají. Podle nás se neměl urychlovat proces privatizace, ale pouze deregulace. Zdejší regulace nebylo něco, co známe ze západních zemí u sociálních bytů, u nás si zisky odnášeli ti nejbohatší. Musela skončit, aby mohla přijít jiná, trhu přátelštější. Možná by tehdy pomohlo, kdyby se deregulovalo rychleji, a méně privatizovalo. Ale těžko říct,“ vzpomíná Lux.

Rozvoj hypotečních úvěrů pak zbrzdila ekonomická krize, která se u nás začala projevovat v roce 2008, byť méně výrazně než v některých jiných evropských zemích. Lux k tomuto období dodává, že tehdejší cenová bublina, tedy nadhodnocení cen nemovitostí, nebyla tak velká jako v dnešním krizovém období. „Mluvílo se tehdy o tom, jestli se nesloží banky, a lidi přestanou splácet hypotéky jako jinde, ale u nás se hypoteční trh jen zpomalil,“ popisuje Tomáš Hoření Samec. „Trh byl mladý, banky opatrné, neposkytovaly se hypotéky navázané na cizí měny jako v Polsku nebo Maďarsku, kde to vytvořilo velmi nebezpečné situace. Bankovní systém se u nás nemusel zachraňovat, české banky zůstaly likvidní, ziskové. Mohly se opřít o úspory běžných Čechů, splátky hypotéky se o tolik nezdražily. Například v Maďarsku si vláda brala půjčku od mezinárodnímu měnovému fondu, u nás to žádné drama nebylo,“ rekapituluje Hoření Samec. Dodává, že tomuto období brzy následovaly tzv. Drábkovy reformy, tedy výrazné osekávání sociálního státu. „Krise se na pracovním trhu projevila až v roce 2011 a tehdy trh s bydlením stagnoval. Až kolem roku 2016 začíná prudký nárůst hypoték. Úrokové sazby klesají, a ve společnosti sílí diskurz o tom jak výhodné je mít hypotéku, pořizuje si ji čím dál více lidí.“

2. Prodej OKD bytů na ostravsku a případ sídliště Písnice

Začátkem nultých let, konkrétně v roce 2004, dochází také k historickému momentu, kdy je na Ostravsku převedeno do soukromého vlastnictví 40 000 státních bytů patřících pod akciovou společnost Ostravsko-karvinské doly (OKD). Jde o počátek procesu tzv. financionalizace bydlení, dodnes se jedná o největší počet bytů v rukou soukromého majitele na území Česka. Prvním majitelem bytů, v nichž bydlelo kolem sto tisíc obyvatel, se stal v době vlády Vladimíra Špidly podnikatel Zdeněk Bakala, který obyvatelům slíbil, že jim jejich domovy prodá do osobního vlastnictví. Mluvílo se o padesáti tisících za byt, řada lidí proto byty začala opravovat. „Bakala je ale místo toho vyjmul ze společnosti OKD, vytvořil firmu

s názvem RPG byty, časem ji přejmenoval na Residomo, a nakonec v roce 2016 prodal nadnárodní korporaci Blackstone proslulé predátorskými praktikami. Byl to první velký případ převedení velkého bytového portfolia do rukou velké zahraniční investiční skupiny,“ říká Eliška Černá, výzkumnice v oboru sociální práce z Ostravské univerzity v Ostravě. „Fungovalo tam sice silné nájemnické hnutí pod názvem Byty OKD, avšak nepodařilo se mu Bakalu ke splnění slibu přimět.“

Blackstone, který je dnes globálním symbolem financionalizace bydlení, tehdy nakupoval i jinde v Evropě, například ve Španělsku. „Jeho osvědčeným postupem bylo segmentovat bytový fond, vytřídili si lukrativní byty a začali je rozdělovat na menší,“ popisuje Černá praktiky, které někteří velcí pronajímatelé bytů používají pro zvýšení zisků. „Ty, co byly ve špatném technickém stavu začali nabízet jako sociální bydlení. Lokální neziskovky díky té spolupráci získaly hodně bytů, ale „sociální“ nebyly ani cenou, ani nesplňovaly parametry kvalitního bydlení. Byly to zkrátka byty ve špatném stavu, které se nabízely chudým. Tak se začal rozvíjet obchod s chudobou i mimo ubytovny,“ upozorňuje Černá. Blackstone si však byty nepodržel dlouho, v roce 2020 je prodal norskou-švédské společnosti Heimstaden, která o rok později expandovala i do šesti měst v Německu. Jak v Česku, tak v Německu netrvalo dlouho a vytvořil se proti ní aktivní nájemnický odpor. V Berlíně vzniká hnutí #StopHeimstaden prakticky okamžitě po vstupu společnosti do města.

„Běžní nájemníci si podle mého mírně polepšili, Heimstaden si více hlídá kvalitu svého zákaznického servisu, než Blackstone. Více mu záleží na pověsti,“ komentuje Eliška Černá, současně ale upozorňuje, že firma uplatňuje na obyvatele dvojí metr. „Stále se tam provozuje obchod s chudobou, například v části zvané Kunčičky. Heimstaden vlastní i hezké byty v dobře zařízených oblastech, tam se ale romský nájemník nedostane, toho ubytují v Kunčičkách.“

Zatím nejaktivnější odpor obyvatel vůči Heimstadenu (kromě několika online fór, kde si frustrovaní lidé vyměňují zkušenosti s pronajímatelem) začíná na podzim roku 2022. Obyvatelé tzv. finských domků, které jsou také v majetku společnosti, začínají protestovat proti plánům společnosti část domků zbourat a část odprodat. Nájemníci dostávají různé cenové nabídky, které jsou pro ně příliš vysoké, začínají demonstrovat i vyjednávat s vedením Heimstadenu. Vyjednávání o postupu ve věci finských domků se táhne až do dnešních dní.

Příkladem prodeje mnoha tisíc bytů i s nájemníky, kteří očekávali možnost odkupu do osobního vlastnictví, je pak i pozdější rozhodnutí polostátního ČEZU o téměř osmi stovkách bytů na pražském sídlišti Písnice. Ten popisuje ve zmiňovaném čísle Sociologického časopisu text s názvem „Doufali jsme, že ten byt jednou bude náš.“ „ČEZ se prodat byty místním se zavázal v roce 2003. Podmínkou bylo založení družstev. Lidé družstva založili a peníze sehnali. ČEZ pak ale nabídku stáhl. V pocitu, že si byty budou moct koupit lidi udržoval až do roku 2017, pak se sídliště rozhodl prodat,“ uvádí novinářka Apolena Rychlíková v podcastu Českého rozhlasu Paměť města. V místě tehdy vznikl spolek Moje Písnice, který se snažil prodeji bytů zabránit. Získal pozornost mainstreamových médií, demonstroval před úřadem vlády a s ČEZem se soudil. Podle Černého, Moskviny a Böhmové byl vzácným případem nájemnické sebeorganizace v českém prostředí. Nakonec

ale sídliště v roce v létě 2017 skončilo za 1, 3 miliardy korun v rukou firmy CIB, která v letech brzy zvýšila nájem o 40 %.

Pocit nespravedlnosti obyvatel Písnice popisuje jak epizoda podcastu Paměť města, tak text v Sociologickém časopise. „Obyvatelé mluví o tom, že byli okradeni. Uvádí také paralelu s kauzou OKD bytů a vnímají v neproběhlé privatizaci a neúspěšných soudech hlubší vliv korporátních zájmů na justici a politiku,“ píše autoři a uvádějí jejich výpovědi. „Soused, který pracoval ve vojenských stavbách, to sídliště stavěl vlastníma rukama. Najednou měl zjistit, že to celé stavěl pro nějaké developery a že z toho bude platit pěkně vysoký nájem,“ zní jedna z nich. Jiný obyvatel se vyjádřil k prohranému soudnímu sporu s ČEZem. „Nejprve jsme byli nadšení, že se jdeme soudit, mysleli jsme si, že to přece musíme vyhrát. Když jsme to prohráli, zjistili a zjistili jsme, že proti ČEZu nemáme šanci v týchle republice, tak to bylo takový skličující.“

Jak komunitu ze sídliště Písnice, tak obyvatele bytů OKD můžeme vnímat jako oběti změny dominantního diskurzu o bydlení. Zatímco ještě v 90. letech doznívalo přesvědčení o tom, že stát je povinen se o bydlení svých obyvatel postarat, lidé na Ostravsku a na pražském sídlišti už zakoušeli projevy nového dominantního diskurzu o tom, že bydlení si každý zajišťuje sám.

3. Sociální bydlení

Začátkům konverzace o sociálním bydlení dominovala podle Martina Šimáčka tzv. Bratinkova zpráva o stavu romských komunit z roku 1997. „Tehdy poprvé popsala sociální vyloučení jako komplexní sociální problém, a vláda začala toto téma systematictěji sledovat,“ říká Šimáček, podle kterého je následně klíčovým rokem 2006. V tomto roce vznikla mapa sociálně vyloučených lokalit sociologa Ivana Gabala, byl schválen zákon o sociálních službách a došlo k implementaci strukturálních fondů Evropské unie. „Jen díky vlivům a financím z Evropské unie tedy mohlo dojít ke změnám. České veřejné rozpočty téměř nejsou schopné generovat příspěvky pro inovace,“ myslí si Šimáček. „V témže roce se rozběhl také program sociální integrace v rámci organizace Člověk v tísni. „To byl první pokus o komplexní poradenství obcím, které by integrovalo všechny oblasti. Tehdy se to rozeběhlo například v Plzni nebo Bílině a z této praxe vyrostly principy Agentury pro sociální začleňování,“ rekapituluje odborník. Ta nesla v době vzniku v roce 2008 název Agentura pro sociální začleňování v romských lokalitách, Šimáček se jejím ředitelem stal o rok později. „Zmapování romských lokalit bylo podmínkou pro čerpání z evropského sociálního fondu,“ upřesňuje Jan Snopek, někdejší zaměstnanec Agentury a jeden ze zakládajících členů pozdější Platformy pro sociální bydlení. Unii záleželo na tom, aby se u nás postavení Romů řešilo. Vzpomínám si, že lidi z ministerstev a neziskovek byli šokováni počtem vyloučených lokalit. Přitáhlo to pozornost k potřebě řešit bydlení,“ dodává Snopek a upozorňuje, že mnoho lokalit vzniklo až na přelomu 90. a nultých let. Romové a další chudí obyvatelé byli vymisťováni z oblastí, které se ukázaly jako lukrativní. „Často se těm, kteří měli ještě ze socialismu dekret, nabídlo bydlení někde v jiném městě, například v severních Čechách, doplatily se jim nějaké peníze a pak si ten byt nový majitel výhodně zprivatizoval. Například v Karlíně k tomu po povodních v roce 2002 došlo ve velké míře,“ říká Snopek. Velký počet

nízkopříjmových obyvatel na Černém mostě podle něj souvisí právě s tímto nehumánním jednáním.

V době, kdy do Agentury pro sociální začleňování nastoupil Martin Šimáček začalo být bydlení prioritou. „Neexistovaly ale téměř žádné nástroje, pomocí kterých by ho šlo systematicky podporovat. Právě tehdy se to začalo rozbíhat. Vznikaly projekty pod ministerstvem pro místní rozvoj, ale nebyly změřené primárně na sociální vyloučení, infrastrukturní podpora byla ještě v plenkách. Neexistovaly ověřené programy zabydlování a desegregace, spíš se to dělo prostřednictvím individuální sociální práce. Začíná se teprve konceptualizovat podpora v bydlení,“ vypočítává staronový ředitel. V této době dominuje tzv. dostupné bydlení, jehož základem je princip zásluhovosti. „Pokud se nájemník osvědčí, může dál do lepšího. Tehdy se věřilo, že je to funkční,“ vysvětluje odborník. „Dostupné bydlení není funkční, přispívá spíš k vylučování lidí, než aby to pomáhalo. Jenomže tehdy převládala představa, že lidé z lokalit neumějí bydlet a musí se to teprve naučit. Když už je někde pustili tak do tzv. tréninkového bytu. Tam museli plnit nejrůznější podmínky včetně toho, že jejich děti nebudou mít absence ve škole. Když je plnili, mohli dostat běžný městský byt,“ doplňuje ho Jan Snopek.

Nastává období, kdy se podle Šimáčka vývoj zrychluje. Vzniká nezávislá Platforma pro sociální bydlení a rozbíhají se pilotní programy měst a obcí, které se týkaly bydlení. Začínají se ověřovat nové přístupy a mixovat dostupné a dostupné bydlení. „Platformu založili asi tři jednotlivci a čtyři organizace, všichni byli z Moravy. Například ostravská organizace Vzájemné soužití, brněnské IQ Roma nebo ostravská Armáda spásy. Do té doby neexistoval subjekt, který by se věnoval bydlení lidí z vyloučených lokalit. Velké neziskovky se omezovaly na krizovou pomoc,“ vysvětluje Snopek, podle kterého Platforma tehdy působila na mnohé radikálně kvůli prosazování přístupu Housing First. „Uvědomili jsme si také, že u nás není legislativně upravená oblast sociálního bydlení, což mnohé věci brzdí. Obce často argumentovaly tím, že je neví, co to je,“ říká Snopek.

První roky práce Platformy však spočívaly spíše v reakcích na různé události. „Než jsme stihli začít tlačit na vznik zákona o sociálním bydlení, museli jsme se vymezovat vůči iniciativám, které chtěly řešit situaci pomocí ubytoven. Například v roce 2013 ministerstvo pro místní rozvoj navrhovalo výstavbu systému ubytoven pro nejchudší,“ připomíná Snopek jeden z tehdejších asociálních plánů. „Přejmenovali je pak sice na sociální domovy, a na ministerstvu si je představovali čistší a bez štěnic, ale sdílená sociální zařízení a kuchyně v představách zůstávaly. Takhle domov nikdy nemůže vypadat,“ kroutí hlavou Snopek. První polovinu desátých let tak lze považovat za období boomu ubytoven, obchod s chudobou byl tehdy skloňovaným slovním spojením. „Umožnilo to například uvolnění některých původně dělnických ubytoven, když se zavíraly továrny, vytěšňování lidí z bytového fondu obcí a novela zákona o pomoci v hmotné nouzi. Po ní byl doplatek na bydlení vyplácen v neomezené výši. Majitelé ubytoven toho využívali. Později byly zavedeny stropy, v některých místech se však stále platí za jednu ošklivou místnost jako za celý byt,“ říká Snopek. Za zmínku stojí také čtyřleté období, kdy některé obce v Česku zaváděly tzv. bezdoplatkové zóny, na jejichž území nebylo možné žádat o dávku. V roce 2021 byly zóny prohlášeny za protiústavní.

4. Housing first a situace Romů

Přelomovým byl pak v oblasti sociálního bydlení v Česku i jeho vnímání veřejností projekt Rapid Re- Housing v Brně. Za podpory evropských financí bylo v roce 2016 ubytováno v městských bytech s podporou sociálních pracovníků celkem padesát lidí vybraných ze zájemců v bytové nouzi losem. Projekt představil veřejnosti koncept Housing First založený na tom, že lidem v nouzi je třeba primárně poskytnout bydlení. Větší část z nich je pak díky kontinuální sociální práci zpravidla schopná si najít práci a zlepšit kvalitu života, někteří však kvůli potížím s psychickým i fyzickým zdravím po pomyslném žebříčku dále stoupat nedokáží. Podle filozofie Housing First to však neznamená, že by jim byty být poskytovány neměly. Přístup si klade za cíl bezdomovectví ukončovat, dostávat lidi z nouze do bytů. Ačkoliv byl brněnský projekt výzkumníky z Ostravské univerzity v Ostravě vyhodnocen jako úspěšný, další politická reprezentace se však rozhodla počet zabydlených nerozšiřovat. K ukončení bezdomovectví na území Brna tedy nedošlo, Platforma však byla díky této zkušenosti schopná se rozšířit do mnoha dalších českých měst, kde dochází k dalšímu zabydlování z evropských peněz. Momentálně běží celkem 42 projektů.

„Kromě Brna bych rád vyzdvihl Ostravu. Ta má podle mého nejrozvinutější systém sociálního a dostupného bydlení. I tady se potvrdilo, že není třeba lidi trápit prostupným bydlením a stavět ho jako podmínku. Principy Housing first se pak kromě praxe dalších měst, začaly dostávat i do dat, a propisovat do strategických dokumentů. Touto cestou jsme se dostali až k dnešnímu návrhu zákona o podpoře v bydlení,“ uzavírá Šimáček. Právě ten by pro sociální bydlení v Česku konečně mohl vnést systémovou podporu sociálnímu bydlení tak, aby úředníci v českých městech nemusely složitě kombinovat různé projekty a zajišťovat návaznost financování z Evropské unie.

„Co se týče předchozích pokusů o zákon o sociálním bydlení, poprvé to byla v roce 2007 vláda Mirka Topolánka, která si vytkla, že ho vypracuje a schválí,“ doplňuje Jan Snopek. „Od té doby vzniklo x návrhů, většinou z iniciativy ministerstva pro místní rozvoj, nebo ministerstva práce a sociálních věcí, jeden vypracoval i Ústecký kraj. Smysl má však zmínit pouze návrh z roku 2017, který se dostal za sociálnědemokratické vlády Bohuslava Sobotky do sněmovny. Bohužel skončil ve třetím čtení.“ Podle Snopka skončil kvůli tlaku měst a obcí a jednotlivých senátorů z těchto obcí, kterým vadilo, že stanovoval povinnost zajišťovat sociální bydlení. „Babišova vláda si také stanovila, že vytvoří zákon, ale pak se rozhodla, že bude věc řešit jen dotacemi na výstavbu. Předělali nějaké dotační tituly, ale nedá se říct, že by se ta obecní výstavba za Babiše rozjela.“ Podle zprávy NKÚ, který zkoumala účinnost prostředků využívaných na bydlení v těchto nově vzniklých bytech nebydleli sociálně potřební. „Spíš pár starostů udělalo radost svým známým a příbuzným,“ říká k tomu Snopek. Situace českých Romů je pak stále tristní. Právě v souvislosti s návrhem zákona upozorňoval server Romea na stále trvajícím diskriminačním přístupem zdejších ubytovatelů. Podle komentátorů Romey proto nepomůže příliš ani nový zákon. Eliška Černá z Ostravské univerzity v Ostravě k tomu dodává, že v minulých dekádách bylo možné pozorovat pohyby romského obyvatelstva kontinuálně vytlačovaného pohyby movitějších vrstev. „V oblasti Ostravy docházelo od 90.let k suburbanizaci, centrum se stávalo dražším a chudí šli na okraj. Pak ale lidé ze střední vrstvy začali odcházet do podhůří Beskyd, i tam teď žijí spíš bohatší a střední vrstvy. Momentálně jsme svědky gentrifikace některých vnitřních městských periferií jako jsou například Kunčičky,“ popisuje Černá. Tato oblast prochází postupně čtyřmi vlnami revitalizace. „Chudé romské části byly zatlačeny a vedle nich už

existují rekonstruované domy středních vrstev, Heimstaden v tomto případě cílí na mladé rodiny a páry. Teď tedy nastává spíše únik spíš směrem do menších měst v okolí jako je Orlová, Karviná.”

Černá také upozorňuje na to, že situace ve vyloučených lokalitách se postupně zhoršuje. „Roste teď generace dětí, které se narodily ve špatných bytových podmínkách, vychodili segregované základky. Romské rodiny jsou pořád dál vytlačované, nedostanou se do obecního, a už vůbec ne na soukromý trh, to se povede jen jednotlivcům,“ říká výzkumnice, podle níž k ní k segregaci aktivně přispěly i některé obce a městské části, které Romy podněcovaly k odjezdu do Kanady nebo je sestěhovali na určitá místa. „V Mariánských horách například na Bedřišku a Železnou ulici, v Porubě je to ulice Dělnická, v Moravské Ostravě to je Přívoz, ten je už úplně vybydlený a připravený na proměnu -nastěhování nižší střední třídy. Romové jsou vytlačováni více a více.”

5. Současnost, financionalizace bydlení

Vrátíme-li se na závěr k dnešní situaci na trhu s bydlením, ocitáme se v bytové krizi, avšak ještě ne zcela realisticky reflektované. „Rozkvět hypotečního trhu trval od desátých let až do poloviny 2022, to bylo skutečně období boomeru hypotečního úvěrování. Ti, kteří si v desátých letech stihli pořídit bydlení, tak udělali dobře. Lidé cítili, že bohatnou. Ne každý ale dokázal naskočit,“ rekapituluje Martin Lux. Jak často upozorňují i další odborníci, velkou roli u nás do revoluce hrála mezigenerační výpomoc, mladí lidé většinou byt zdědí po rodičích. S ním i preferenci vlastnického bydlení, a paradoxně i přesvědčení že bydlení si musí každý „zasloužit,“ a neměl by s ním pomáhat stát, jak ukazuje výzkum Akademie věd Dráhy bydlení mileniálů.

Přestože se v Česku o krizi bydlení psalo už dříve, a zhruba od 2018 bylo jasné, že problém s bydlením pociťuje i střední třída, podle Martina Luxe nastává definitivní propad až v období pandemie. „Tehdy už bylo zjevné, že poptávka není tvořena především lidmi, kteří potřebují domov, ale začíná být určována investory. A to velkými, institucionálními i drobnými, což jsou lidé pořizující jeden nebo více bytů, než ke svému bydlení či pro členy rodiny potřebují,“ vysvětluje sociolog. Během covidu Česko čelilo ekonomické krizi, přesto ceny bytů rostly a to velmi prudce.

„Kolem roku 2022 se vývoj cen zastavil, mírně klesají, ale ne výrazně, běžný občas si toho nevšimne. Vůči příjmům jsou teď na hodnotách převyšujících ty z roku 2008. Byty už dokonce přestávají dávat smysl jako investice,“ upozorňuje Lux podle kterého se více vyplatí pořídit státní obligaci, než si koupit byt a pronajmout ho, jenže to málokdo udělá. „Dnes se tedy bydlení chápe nejen jako domov, ale jako kapitálové zhodnocení a aktivum.“ V hlavním městě přítomným dílem krizi bydlení zhoršuje i špatně řešitelný problém s krátkodobými pronájemy.

„Ukazuje se, že preference vlastnického bydlení má u nás hluboké kořeny, není to něco neoliberálního spojeného s kapitalismem, sahá až do 70.let. Tehdy jsou silnými hráči družstva a jde o to se propracovat k dekretu o užívání bytu, je to jakési kvazivlastnictví. Návyk na tento systém se potom jen lehce přebarvil během privatizace,“ vysvětluje Hoření Samec, podle kterého to vede k dnešní hyperindividualizaci. „Bud' si můžete dovolit hypotéku anebo máte v očích velké části veřejnosti prostě smůlu. Nejsme zvyklí problému dostupnosti bydlení nahlížet komplikovaněji. Podle našich výzkumů se to týká i mladších generací. I ty jsou přesvědčeny, že bydlení je individuální zodpovědnost každého z nás,“ dodává Hoření Samec.

Současně se ale dá pozorovat stále stoupající zájem o téma participativního bydlení a jeho různé formy, ačkoliv jsou v Česku mladí lidé zatím spíše ve fázi, kdy se s tímto konceptem seznamují.

Termín financionalizace pak do hloubky rozebírá kapitola v publikaci Za hranicemi kapitalismu od Hořeni Samce, Elišky Černé a Jakuba Černého. Jde o normalizování bydlení jako investičního nástroje. „Už když Zdeněk Bakala koupil byty firmy OKD, byla to známka přicházející financionalizace,“ vysvětluje Hořeni Samec. „Už tehdy se u nás vyskytl institucionalizovaný aktér, který s byty nenakládal primárně jako s přístřeším.“ Podle některých nakupování jednotek bytů fyzickými osobami ještě nelze označit za projev financionalizace. Samec má však za to, že příliš nezáleží na tom, zda do bydlení investují velcí aktéři nebo drobní investoři, kteří si koupí byt navíc, v němž umístí nájemníka. „Pokud si někdo například bere hypotéku na byt, který pak pronajme prostřednictvím služby Airbnb, pak už o financionalizaci mluvíme zcela určitě,“ uvádí sociolog.

Podle Rodriga Fernandez a Manuela B. Aalberse, výzkumníku z Katolické univerzity v Lovani, které čeští odborníci v publikaci citují, jde o proces, při němž narůstá význam a vliv finančních aktérů, trhů, praktik, způsobů hodnocení a narativů, který proměňuje charakter forem, států a domácností. „V současnosti jsou každodennost i dlouhodobé životní strategie „obyčejných lidí“ stále více propojené se světem financí. Masově jsou využívány finanční nástroje pro řešení různých životních situací jako je zajištění na stáří nebo pořízení bydlení. Ze strany nejrůznějších institucí je tlak na finanční gramotnost,“ píší autoři. Tento požadavek podle nich zahrnuje nejen získání určitých znalostí a kompetencí ale proměnu subjektivity daného aktéra. To, to jak jedinec pojímá sám sebe.

„Financionalizované subjekty mají být racionálními ekonomickými aktéry, kteří znají výhody y nevýhody různých finančních produktů a využívají je, aby se postarali o svůj blahobyt. Jde o to stát se investorem, který zvažuje a propočítává rizika, která podstupuje za účelem tvorby zisku,“ dodávají Hořeni Samec, Černá a Černý. Nejde tedy o nic menšího, než o proměnu vnímání „správného občana,“ kterým je dnes v očích části veřejnosti jen někdo finančně gramotný, jednající jako investor. Autoři textu upozorňují, že tato proměna může mít dalekosáhlé důsledky, když je realizována v souvislosti s bydlením. Jakmile začneme vnímat nemovitosti jako prostředky ke generování zisku, ne jako domov nebo přístřeší, probíhá financionalizace bydlení na kulturní úrovni. Nájemník je navíc v tomto diskurzu dehumanizován, pojímán jako ekonomická jednotka, aktivum, které má sloužit ke generování zisku.

„Všimněme si, že média stále prezentují hypotéky jako výhodné a úspěšné finanční produkty. Prezentují je jako jedinou možnost pro zajištění bydlení. V médiích hlavního proudu chybí odlišné nebo kritické názory, který by tento výklad reality doplnily či zpochybnily,“ uzavírá Hořeni Samec.

Pomoc z Evropské unie?

V současnosti tedy v Česku může situaci změnit pouze postupné a promyšlené robustnění bytové politiky jak na státní úrovni, tak na úrovni obcí. To současně platí pro mnoho jiných evropských zemí, kde je jiná tradice bydlení, jiná historie, ale podobně alarmující nedostupnost bydlení. Zatímco se tedy v Česku na vládu chystá nový návrh zákona o podpoře v bydlení, debata o zrobustnění bytové politiky na základě investic ze strany Evropské unie je živější než kdy dřív. Část bruselských politiků považuje ve světle vzestupu krajní pravice za

nutné, aby Evropské unie začala masivnější podporu tématu s bydlením tak, aby se navyšovalo bydlení obecné, dostupné a sociální, někteří jsou však skeptičtí. A to jak kvůli lokálním odlišnostem faktorů způsobujících krizi, tak kvůli schopnosti unie motivovat místní administrativy, na nichž bude případná implementace politik záviset.

Česká republika by z aktivnějšího přístupu Evropské unie v této otázce mohla nicméně pouze profitovat. Zda se bydlení skutečně stane jedním z jejich profilových témat a jaké výsledky to bude mít ale teprve uvidíme.

This article is supported by Rosa Luxemburg Stiftung e.V., zastoupení v České republice. The publishers alone are responsible for the content provided; the positions presented in these texts do not necessarily represent the points of view of the foundation.

Vznik článku byl podpořen 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.