

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

MASARYKŮV ÚSTAV VYŠŠÍCH STUDIÍ



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Management dostupného bydlení pro mladé lidi

Affordable housing for young people

2023

Julie Bendová

Studijní program: Ekonomika a management

Vedoucí práce: Mgr. Lucia Dobrucká, PhD., PhD.

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Bendová** Jméno: **Julie** Osobní číslo: **499860**
Fakulta/ústav: **Masarykův ústav vyšších studií**
Zadávající katedra/ústav: **Institut veřejné správy a regionálních studií**
Studijní program: **Ekonomika a management**

II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce:

Management dostupného bydlení pro mladé lidi v Praze

Název bakalářské práce anglicky:

Managing Affordable Housing for Young People in Prague

Pokyny pro vypracování:

Cílem práce je navrhnout managementová opatření pro zvýšení dostupnosti bydlení pro mladé lidi v Praze. Práce by mohla sloužit jako materiál pro vedení města nebo městské části.

Osnova: 1) Úvod; 2) Problematika dostupnosti bydlení, Dostupnost bydlení pro mladé lidi; 3) Srovnání situace s bydlením pro mladé lidi v Praze, ve Vídni a v Tallínu; 4) Inspirace pro řešení situace v Praze; 5) Závěr

Seznam doporučené literatury:

KOHOUT, M. a kol.: Dostupné a udržitelné bydlení ve strategických plánech sídel – výběr klíčových zjištění a souvislostí. CVUT, Praha, 2020.

POLÁKOVÁ, O. a kol.: Bydlení a bytová politika. Ekopress, Praha, 2006.

HAGBERT, P. et al.: Contemporary Co-housing in Europe: Towards Sustainable Cities? Routledge, London, 2020.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) bakalářské práce:

Mgr. Lucia Dobručká, Ph.D. Masarykův ústav vyšších studií ČVUT v Praze

Jméno a pracoviště druhé(ho) vedoucí(ho) nebo konzultanta(ky) bakalářské práce:

Datum zadání bakalářské práce: **09.12.2022**

Termín odevzdání bakalářské práce: **04.01.2024**

Platnost zadání bakalářské práce: _____

Mgr. Lucia Dobručká, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) práce

doc. Ing. arch. Vladimíra Šilhánková, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry

prof. PhDr. Vladimíra Dvořáková, CSc.
podpis oškarářky

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Studentka bere na vědomí, že je povinna vypracovat bakalářskou práci samostatně, bez cizí pomoci, a výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v bakalářské práci.

Datum převzetí zadání

Podpis studentky

BENDOVÁ, JULIE. *Management dostupného bydlení pro mladé lidi*. Praha: ČVUT 2023. Bakalářská práce. České vysoké učení technické v Praze, Masarykův ústav vyšších studií.



**MASARYKŮV ÚSTAV
VYŠŠÍCH STUDIÍ
ČVUT V PRAZE**

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem svou bakalářskou práci vypracovala samostatně. Dále prohlašuji, že jsem všechny použité zdroje správně a úplně citovala a uvádím je v příloženém seznamu použité literatury.

Nemám závažný důvod proti zpřístupnění této závěrečné práce v souladu se zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) v platném znění.

V Praze dne: 04.01.2024

Podpis:

Poděkování

Tímto bych ráda poděkovala vedoucí mé bakalářské práce Mgr. Lucii Dobrucké, PhD. za všestrannou pomoc, množství cenných a inspirativních rad, podnětů, doporučení, připomínek a zároveň za velkou trpělivost s obdivuhodnou ochotou při konzultacích poskytnutých ke zpracování této práce.

Dále bych tímto chtěla vyjádřit poděkování všem respondentům. Mé díky patří panu Ing. arch. Kristiánu Holanovi, Mgr. Janu Krtičkovi a Evě-Marii Aitsam, kteří mi poskytli cenné informace pro výzkumnou část této bakalářské práce.

Abstrakt

Bakalářská práce s názvem 'Management dostupného bydlení pro mladé lidi' se zaměřuje na problematiku dostupnosti bydlení pro mladé obyvatele, přičemž analyzuje bytové politiky a postoje k bydlení v městech Praha, Vídeň a Tallinn. Práce vychází z hypotézy, že tato analýza poskytne inspiraci pro navržení managementových opatření, jež povedou ke zvýšení dostupnosti bydlení pro mladé lidi v Praze. Předpokladem je, že studium úspěšných strategií a nástrojů v oblasti bydlení v těchto evropských městech bude klíčové pro identifikaci vhodných a efektivních řešení, která lze aplikovat v pražském kontextu. Cílem práce je tedy nejen poskytnout pohled na aktuální stav dostupnosti bydlení, ale i představit konkrétní inspiraci pro budoucí správu bydlení pro mladou generaci v Praze.

Klíčová slova

Dostupnost bydlení, bytová politika, bytové nástroje, evropská města, mladí lidé

Abstract

The bachelor thesis entitled 'Managing Affordable Housing for Young People' focuses on the issue of housing affordability for young people, analysing housing policies and attitudes towards housing in the cities of Prague, Vienna and Tallinn. The thesis is based on the hypothesis that this analysis will provide inspiration for designing management measures that will lead to increased housing affordability for young people in Prague. The premise is that the study of successful housing strategies and tools in these European cities will be key to identifying appropriate and effective solutions that can be applied in the Prague context. The aim of this thesis is therefore not only to provide insight into the current state of housing affordability, but also to present concrete inspiration for future housing management for the young generation in Prague.

Keywords

Housing affordability, housing policy, housing instruments, European cities, young people

Obsah

ÚVOD.....	1
1 Problematika dostupnosti bydlení.....	3
1.1 Definice dostupného bydlení	5
1.2 Zákon o podpoře bydlení	7
1.3 Dostupnost bydlení pro mladé lidi.....	8
1.3.1 Dotazníkové šetření.....	10
1.3.2 Vyhodnocení dotazníkového šetření.....	15
2 Srovnání situace s bydlením pro mladé lidi v Praze, ve Vídni a v Tallinnu.....	17
2.1 Vývoj bytové koncepce v Praze	17
2.2 Současná bytová politika na území hl. m. Prahy	19
2.3 Opatření bytové politiky v hl. m. Prahy.....	20
2.4 Vybrané bytové programy v Praze pro mladé lidi.....	23
2.5 Vývoj bytové koncepce ve Vídni.....	25
2.6 Bytový model ve Vídni	25
2.7 Nástroje bytové politiky Vídně.....	26
2.8 Vývoj bytové koncepce v Tallinnu.....	32
2.9 Současná bytová politika v Tallinnu	32
2.10 Nástroje bytové politiky v Tallinnu	34
3 Inspirativní nástroje a závěrečná doporučení pro bytovou politiku Prahy.....	36
Seznam použité literatury.....	39
Seznam obrázků.....	48
Přepis rozhovoru č. 1 - Ing. arch. Kristián Holan.....	49
Přepis rozhovoru č. 2 – Mgr. Jan Krtička.....	98
Přepis rozhovoru č. 3 – Eva-Maria Aitsam.....	136
Sestavení dotazníku	150

ÚVOD

Bydlení je vnímáno jako jedna ze základních lidských potřeb. S bydlením je úzce spjatá jeho kvalita, cena a další charakteristiky, které jsou zásadní pro kvalitu života.

S přelomem tisíciletí stoupá urbanizace. Lidé se přesouvají z venkova do měst, a to má za následek i skutečnost, že na naší zemi i kontinentu stoupá stupeň urbanizace (75 %). Lukrativní místa k bydlení se stávají nedostupná, a to i navzdory zásahům z oblasti veřejného sektoru.¹ Mezi tyto lukrativní místa k životu patří i tři evropská města: Praha, Vídeň a Tallinn, kterými se tato práce blíže zabývá.

Již je známo, že s problematikou dostupného bydlení se setkává velká část populace, zejména pak mladí lidé (ve věku 18–30 let), pro které je zajištění vlastního bydlení mnohdy nelehkým úkolem. S touto problematikou se pojí potřeba charakterizovat klíčové faktory, které ovlivňují postavení mladých lidí na trhu s bydlením. S tím souvisí potřeba definování skutečností utvářejících celkový pohled mladé generace na bydlení, včetně potřeb mladých lidí v oblasti bydlení. Tyto potřeby se často neshodují s reálnou bytovou situací. Mladí lidé vnímají zajištění vlastního bydlení jako velmi klíčovou událost v životě, kdy se jedná o určitou formu osamostatnění a seberealizaci. Jedním z důvodů, který mladým lidem ztěžuje potřebu zajistit si vlastní bydlení může být i nový vstup na trhu práce, kde není adekvátní platové ohodnocení. To může činit jejich příjmy v nesouladu s výdaji, které jsou zapotřebí k vynaložení za důstojné bydlení. Ceny bytů a nemovitostí však raketově rostou a aktuální bytová krize se tak stále více prohlubuje.

Jak si tedy mladá generace shání v takovém nestabilním prostředí bydlení a jak vnímá jeho dostupnost? Na rozdíl od generace našich rodičů, kteří si během privatizace bytového fondu mohli zakoupit důstojné bydlení za již tehdy malý obnos peněz, současná mládež již takovou výhodou nedisponuje, a je mnohdy závislá na zázemí rodiny. V případě, kdy rodina vlastní nějakou nemovitost, může ji svým potomkům poskytnout. Avšak takové „štěstí“ nemají všichni, a pakliže rodina nedisponuje žádným podobným dědictvím, je pro mladé potomky stěžejní určitá výše příjmů. V neposlední řadě se mohou obrátit na pomoc od státu, nejčastěji ve formě finanční podpory či skrze konkrétní bytové programy. Navzdory těmto podporám mladí lidé čelí vyššímu riziku ohrožení nedostupností vlastního bydlení, což signalizuje potřebu společnosti zabývat se tímto tématem hlouběji.

Pro dosažení hlubšího porozumění situaci dostupnosti bydlení pro mladé lidi byla zvolena kombinovaná metoda sběru dat. Součástí metodiky bakalářské práce byl nejprve sběr dokumentů, který poskytl podklad pro analýzu oficiálních materiálů, odborných článků a literatury týkající se urbanistiky, bydlení a rozvoje města. Tato metoda umožnila získat

¹ KOHOUT, Michal, Petr ŠTĚPÁNEK, Lucia DOBRUCKÁ, David TICHÝ a Veronika PEŇÁZOVÁ. *Dostupné a udržitelné bydlení ve strategických plánech sídel: – výběr klíčových zjištění a souvislostí* [online]. České vysoké učení technické v Praze, 2020.

pohled na aktuální a historické trendy v oblasti bydlení a poskytla teoretický rámec pro následné rozhovory.

Druhou část výzkumu tvoří online dotazníkové šetření, které bylo vyplněno 264 respondenty ve věku od 18 do 30 let, žijících v Praze. Dotazník zkoumal jejich vnímání a postoj k současné situaci dostupnosti bydlení. Otázky dotazníku umožnily získat náhled z pozice mladých lidí, kteří zhodnotili úroveň dostupného bydlení v Praze a další pro ně klíčové faktory v této oblasti. Cílem dotazníku bylo také zjistit celkové povědomí mladých o bytových programech a jejich vztah k jednotlivým nástrojům bytové politiky.

Třetí částí byly polostrukturované rozhovory s odborníky v oblasti urbanistiky, bydlení a rozvoje měst. Respondenti obdržely stejné otázky, jejíž struktura byla především formou otevřených otázek, s cílem získat rozmanitý pohled na danou problematiku. Rozhovory probíhaly formou online přes platformu Google meet, s důrazem na respektování etických standardů a zachování důvěrnosti respondentů. Celkem byli vybráni tři respondenti s ohledem na jejich odbornost a zkušenosti, s cílem získat rozmanitý pohled na problematiku dostupného bydlení pro mladé. Rozhovor byl proveden s Mgr. Janem Krtičkou, jakožto odborníkem na rozvoj městských čtvrtí, který působí v Institutu plánování hl. m. Prahy (dále jen IPR). Další rozhovor byl proveden s Ing. arch. Kristiánem Holanem, který poskytl pohled na problematiku z jeho pozice působení na Ministerstvu pro místní rozvoj ČR (dále jen MMR) a zároveň z jeho strategické funkce v IPR. Mezinárodní perspektivu v rámci rozhovorů poskytla Eva-Maria Aitsam, která působí jako specialistka na územní plánování pro město Tallinn. V průběhu rozhovorů byl kladen důraz na klíčová témata výzkumu, přičemž otázky byly formulovány s cílem získat informace o aktuálním vývoji dostupného bydlení v Praze a v Tallinnu. Záznamy těchto rozhovorů byly následně transkribovány a podrobeny kvalitativní analýze. Tato analýza vedla k identifikaci klíčových vzorů a odhalení relevantních témat, jejichž výsledky byly dále využity při formulaci doporučení a závěrů v rámci bakalářské práce, která se zaměřuje na problematiku dostupného bydlení pro mladé v Praze.

Cílem této práce je navrhnout managementová opatření, která by vedla ke zvýšení dostupnosti bydlení pro mladé lidi v Praze. Práce si klade za cíl sloužit jako ucelený materiál pro vedení města nebo městské části. Hypotéza bakalářské práce předpokládá, že analýza bytových politik a postojů k bydlení ve městech Praha, Vídeň a Tallinn poskytne inspiraci pro návrh managementových opatření. Tyto opatření by měla vést ke zvýšení dostupnosti bydlení pro mladé lidi v Praze. Předpokladem je, že studium úspěšných strategií a nástrojů v oblasti bydlení v těchto dvou evropských městech bude klíčové pro identifikaci vhodných a efektivních řešení, jež lze aplikovat v pražském kontextu.

1 Problematika dostupnosti bydlení

Zajištění dostupného bydlení je velmi aktuální problematikou, a to nejen v Praze, ale i v ostatních evropských metropolích. Vyplývá to mimo jiné i z dat nově publikovaného Property Indexu 2023, který každý rok publikuje poradenská společnost Deloitte. Podle tohoto šetření je zřejmé, že v České republice je hned po Slovensku nejméně dostupné vlastní bydlení. Ukazatel dostupnosti vlastního bydlení se pro jednotlivé evropské země vypočetl pomocí průměrných ročních hrubých mezd potřebných k pořízení vlastního standardizovaného bydlení o průměrné velikosti 70 metrů čtverečních v každé z jednotlivých zemí.²

Dostupnost vlastního bydlení v jednotlivých evropských městech vykresluje obrázek 1, ze kterého vyplývá, že obyvatelé Prahy musí ušetřit 14,3 průměrných hrubých ročních platů, aby si mohli pořídit nový standardní domov. Na vysokých příčkách nedostupného vlastního bydlení se umístil i Tallinn, kterému se práce blíže věnuje v další části. Pakliže má obyvatel Tallinnu v plánu pořízení vlastního bydlení, potřebuje 12,5 průměrných hrubých ročních platů.³

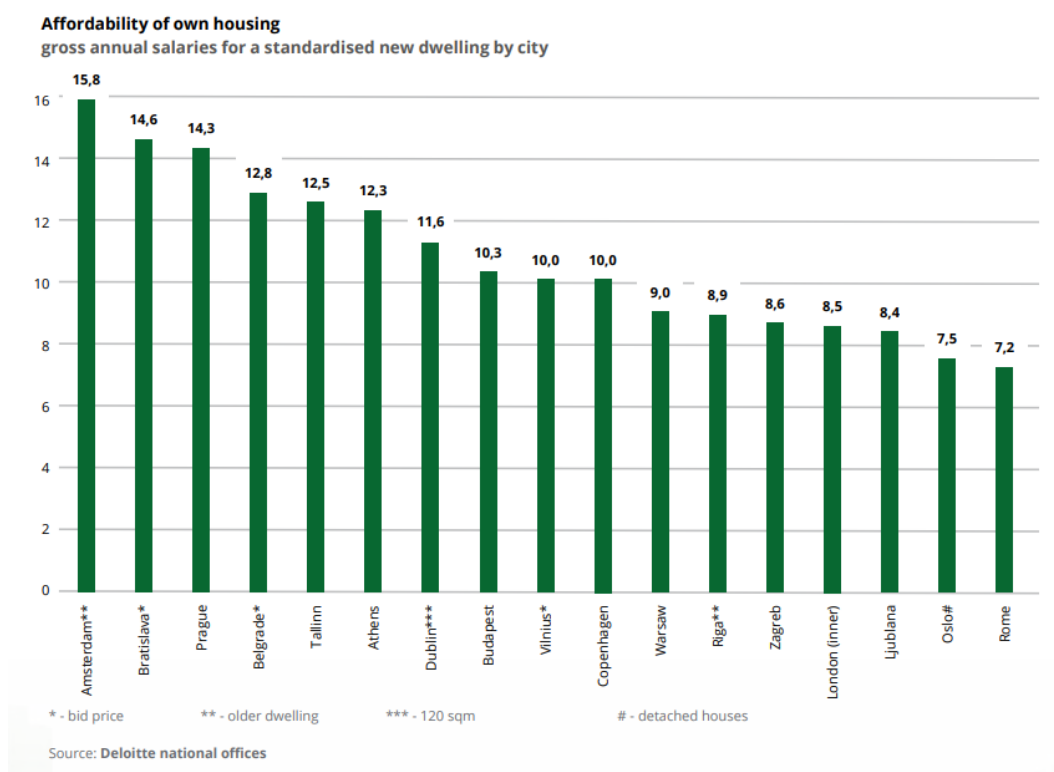
Dle názoru doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka který je 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy panuje politická shoda, že k uspokojení poptávky po dostupném bydlení je potřeba oživit městskou bytovou výstavbu, zejména v podobě městského nájemního bydlení. S cílem obnovy městského bytového fondu vznikla i příspěvková organizace hlavního města Prahy, kterou je Pražská developerská společnost (dále jen PDS).⁴

² DELOITTE. Property Index, Overview of European Residential Markets, 12th edition. PDF. 2023. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/property-index-2023.pdf>. [cit. 2023-12-12].

³ DELOITTE. Property Index, Overview of European Residential Markets, 12th edition, str. 29. PDF. 2023. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/property-index-2023.pdf>. [cit. 2023-12-12].

⁴ PDS. O PDS. Online. 2023. Dostupné z: <https://pdspraha.eu/o-pds/> [cit. 2023-12-09].

Obrázek 1: Dostupnost vlastního bydlení – Hrubé roční mzdy pro standardizované bydlení ve městě



Zdroj: Deloitte national offices, 2023

PDS se mimo jiné stará i o komplexní pohled na problematiku nájemního bydlení, jelikož pravidelně pořizuje analýzy týkající se vývoje cen nájmu.

Z analýzy, kterou pro PDS zpracovala společnost Deloitte, vychází, že mezi lety 2014 a 2019 rostly průměrné výše nájmu v Praze v průměrném meziročním období tempem 7,6 %. Nejednalo se o rovnoměrný růst, jelikož v letech 2014, 2018 a 2019 dosahoval hodnot okolo 3 až 5 %, nicméně v roce 2017 dosáhl skoro 15 %. S příchodem koronavirové pandemie v roce 2020 tato hodnota klesla o 8 %. Od druhého pololetí 2021 však nájmy opět rostou a v roce 2022 stouply o 22 %.⁵ Pro představu; v červenci 2023 byla průměrná výše nájemného v Praze 407Kč/m².⁶ Náklady spojené s bydlením jsou v rámci Evropské unie palčivým problémem, jelikož představují nejvyšší výdaje většiny domácností. Příčinou nedostupnosti bydlení jsou dva hlavní faktory: financování bydlení (převaha finančních trhů a jejich účastníků) a dynamika urbanizace. Tyto faktory ovlivňují zejména skupinu

⁵ DELOITTE. *Analýza nájemního bydlení v Praze, Pražská developerská společnost, str. 2.* PDF. 2022. Dostupné z: https://pdspraha.eu/wp-content/uploads/2023/01/Deloitte_PDS_Analyza-najemneho-v-Praze_v01_2022_12.pdf. [cit. 2023-12-09].

⁶ EXCLUSIVE PROPERTIES. *Market report Červenec - 2023 - Průměrná nabídková cena bytů v Praze přesáhla hranici 130 000 Kč/m² a nájemné stále roste* [online]. 2023 [cit. 2023-12-12]. Dostupné z: <https://www.ep.cz/blog>

nízko – i středněpříjmových nájemníků, kteří jsou důsledkem nadměrně vysokých cen vytlačování.⁷

Český statistický úřad (ČSÚ) chápe urbanizaci jako proces koncentrace obyvatel do měst a změnu chování obyvatel, související s městským stylem života.⁸ Urbanizace se pojí s výrazným přírůstkem populace v Praze, který výrazně roste od roku 1990. V té době měl přechod na tržní ekonomiku značný vliv na populační vývoj. Ekonomickou situaci v Praze dále ovlivňuje zejména migrace obyvatel. Populační vývoj je též ovlivněn bytovou výstavbou a změnami v reprodukčním chování. Mezi lety 2014–2019 se v Praze zvýšil počet obyvatel o 65 tis., což je nejvíce ze všech sledovaných období od roku 1990. Hlavním faktorem tohoto nárůstu obyvatel je především zahraniční migrace (počet cizinců se mezi těmito lety zvýšil o 45 tis. na necelých 210 tis. To činí 16 % z celkové populace obyvatel Prahy⁹). Vzhledem k těmto faktorům lze očekávat zvýšenou poptávku po bydlení, která však aktuálně převažuje nad nabídkou.

1.1 Definice dostupného bydlení

K bližšímu zkoumání problematiky v oblasti dostupného bydlení je zapotřebí si ujasnit související terminologii a definovat podle čeho určujeme, zdali je bydlení dostupné či nikoliv, dále pak souvislosti, jako např. v čem se dostupné bydlení liší od bydlení sociálního. Ministerstvo práce a sociálních věcí (MPSV) poskytuje informace, které se týkají právě rozlišení těchto dvou forem bydlení, jelikož dochází k jejich časté záměně. Sociální bydlení na rozdíl od bydlení dostupného je poskytováno pouze sociálně slabší skupině obyvatelstva, která je zatížená nejen nízkými příjmy, ale i dalšími znevýhodněními, a to za stanovených podmínek. Obecně se jedná především o osoby bez domova a s poskytováním těchto bytů se standardně pojí i sociální služby. Dále MPSV uvádí, že o dostupném bydlení hovoříme ve chvíli, kdy se občané potýkají pouze s nízkými příjmy bez dalšího sociálního a jiného zatížení. S tímto pojmem se setkáváme častěji, jelikož se týká širší skupiny lidí. Dalším rozdílem jsou i podmínky jako je např. výše nájemného, která se může lišit v závislosti na lokalitě a příjmech osob.¹⁰

⁷ FTÁČNIK, Milan; LAMBEA-LLOP, Núria a RASNAČA, Liga, NASARRE-AZNAR, Sergio (ed.). *Cenově dostupné bydlení v Evropské unii. Výtah ze zprávy*. str. 8 Výtah ze zprávy připravila: Eva Ticháková. 2021. ISBN 978-80-87348-95-6.

⁸ ČSÚ. *Praha a Středočeský kraj - území intenzivních vztahů - N*. Online. 2009. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/101362-09-2000_2008-2_terminologicky_uvod. [cit. 2023-12-12].

⁹ BRABEC, Tomáš. *Populační vývoj a sociální struktura obyvatel Prahy v kontextu evropských měst*. PDF. 2022. Dostupné z: <https://iprpraha.cz/assets/files/files/13aaaf25fa5138605af833330489fdac.pdf>. [cit. 2023-12-12].

¹⁰ MPSV „PODPORA SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ A JEHO SYSTÉMOVÉ ZAVÁDĚNÍ V ČR. ČASTO KLADENÉ DOTAZY – OBČAN. Online. 2023. Dostupné z: <http://socialnibydeni.mpsv.cz/cs/faq/casto-kladene-dotazy-obcan/45-6-jaky-je-rozdil-mez-socialnim-dostupnym-a-krizovym-bydlenim>. [cit. 2023-11-15].

Cíle bytové politiky České republiky hovoří o dostupném bydlení v souvislosti se zajištěním rovných příležitostí tak, aby bylo bydlení dostupné pro všechny společenské vrstvy a jednotlivé aktéry vstupující na bytový trh.¹¹ Nejčastěji se však lze setkat s definicí, která na dostupnost bydlení nahlíží z finančního hlediska, a usnadňuje tak měřitelnost dané veličiny. Český statistický úřad definuje finanční dostupnost jako: „stav, kdy ceny bytů, domů či výše nájmu koresponduje s finanční situací obyvatel daného území“. Jako indikátor pro měření se používá Míra zatížení domácnosti, kdy se jedná se o podíl výdajů domácnosti na bydlení k čistému příjmu.¹² Míra zatížení domácnosti souvisí též s právním užíváním bytu. U osob, které bydlí ve vlastním bydlení je toto zatížení až o více než třetinu nižší, naopak vysokému zatížení domácnosti čelí lidé v nájmu. Častěji se do nájemního bydlení uchylují mladé rodiny, které jsou ohroženou skupinou právě z důvodu vysokého zatížení domácnosti.¹³

Dále se zohledňují výdaje domácnosti na bydlení, což slouží jako důležitý ukazatel, jelikož se od něj odvíjí kvalita života. Ta se snižuje či zvyšuje v závislosti na reziduálním příjmu občanů. Reziduální příjem se získává po odečtení veškerých nákladů domácnosti od čistého příjmu. Jinými slovy se tedy jedná o částku, kterou si lidé mohou dovolit za bydlení platit, aby se přitom se výrazně nesnížila jejich kvalita života, odvíjející se od měsíčního příjmu, který domácnost vydá na bydlení. Zbývající částka následně určuje reálnou kvalitu života.¹⁴

Mezi další faktory, které ovlivňují politiku dostupnosti patří i míra nadhodnocení cen bydlení, kterou Eurostat uvádí jako procento populace žijící v domácnosti, kde celkové čisté náklady na bydlení přesahují více než 40 % úhrnného dostupného příjmu. Tato problematika je nejvíce spjatá s nájemní formou bydlení.¹⁵

Hlavním rozdílem mezi dostupným a sociálním bydlením je pak především intervence ze strany státu. Na rozdíl od sociálního bydlení se dostupné bydlení zaměřuje více na problematiku bydlení z hlediska zájmu širší společnosti. Soustředí se na rovnocenné podmínky, za nichž je možné zajistit vlastní bydlení, nehledě na socioekonomickém statutu obyvatel.¹⁶

¹¹ MMR. Bytová politika. Online. MMR. Bytová politika. 2023. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika>. [cit. 2023-11-15].

¹² ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [ČSÚ]. Rozdíly v bytové situaci se prohloubily. *Český statistický úřad* [online]. 2014 [cit. 2023-10-14]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/a500416ceb>

¹³ ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Rozdíly v bytové situaci se prohloubily*. Online. 2014, 20.12.2014. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/domov>. [cit. 2023-11-15].

¹⁴ MVČR. Regionální disparity ve finanční dostupnosti nájemního bydlení v letech 2000 – 2006 [online]. 2008 [cit. 2023-11-30]. Dostupné z: <https://www.mvcr.cz/mvcren/article/regionalni-disparity-ve-financi-dostupnosti-najemniho-bydleni-v-letech-2000-2006.aspx>

¹⁵ EUROSTAT. *Statistika bydlení*. Online. 2012. Dostupné z: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics/cs&oldid=88318. [cit. 2023-12-12].

¹⁶ MPSV – SOCIÁLNÍ BYDLENÍ. Často kladené dotazy občan. Online. 2023. Dostupné z: <http://socialnibydeni.mpsv.cz/cs/> [cit. 2023-11-30].

1.2 Zákon o podpoře bydlení

Dle dat poskytnutých od Ministerstva pro místní rozvoj se v Česku nachází 154 tis. lidí v bytové nouzi, z čehož třetina jsou děti. Problematický je též velký počet lidí, kteří jsou ohroženi ztrátou bydlení (1,6 mil. osob). Budoucí trend ukazuje, že se vzhledem k rostoucím životním nákladům bude problém dále prohlubovat. Vznikla tedy potřeba po systematickém řešení tohoto problému, který má dopad nejen na jednotlivé rodiny, ale i celospolečenský dopad. Zabezpečení takových rodin či jednotlivců je mimo jiné i velkým nákladem pro stát.

Z toho důvodu byl navrhnout Zákon o dostupném bydlení, který by měl pomoci snížit počet lidí v bytové nouzi.¹⁷ Tento zákon by měl dále snížit počet dětí, které každý rok končí ve státní péči. Bytová nouze zvyšuje pravděpodobnost odebrání dětí z rodin. Tuto problematiku zmiňuje v rozhovoru i Ing. arch. Kristián Holan, který působí v Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR) jako specialista strategie a rozvoje a též na Ministerstvu pro místní rozvoj jako expert pro oblast bydlení. V rozhovoru pro tuto práci uvedl, že: „pro lidi, kteří se zabývají dostupným bydlením, je tato problematika jednou z klíčových aspektů. Podle zákona vám nemůže být odebráno dítě z důvodu nevhodného bydlení, ale když se podíváte v praxi na to, jaké problémy byly v těch rodinách, ze kterých to dítě bylo odebráno, tak se vždy přijde na nevhodné bydlení“. Dále pokračuje: „nedostupnost bydlení a množství dětí v ústavní péči jsou hodně přímo spojené, a to je jeden z těch největších problémů bydlení“. Zákonem by se tedy měla ušetřit část nákladů na bytovou nouzi, která plyne z veřejného rozpočtu, a především pomoci potřebným osobám. Hlavními nástroji zákona by měla být po vzoru Velké Británie především kontaktní centra, která by poskytovala specializované poradenství v souvislosti s bytovou nouzí, návrh podpory, kontrolu a sběr dat. Dalším nástrojem by měl být systém garancí a kompenzací. Ten by měl zvýšit nabídku dostupných nájemních bytů a zároveň kompenzovat obce za volitelné využití bytů v systému. V neposlední řadě by měl zákon podpořit nájemníky v bytech, kteří čelí riziku ztráty bydlení.¹⁸ Tabulka níže uvádí náklady plynoucí z veřejných rozpočtů na bytovou nouzi.

¹⁷ MMR. Zákon o podpoře v bydlení. Online. 2023. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/bydleni-jako-jedna-z-hlavnich-priorit-vlady/zakon-o-podpore-v-bydleni> [cit. 2023-12-27].

¹⁸ BYDLENÍ PRO ŽIVOT. Zákon o podpoře v bydlení. PDF. 2023. Dostupné z: https://mmr.gov.cz/getmedia/6caa6e52-1d78-42ff-a742-44baf070c0c4/01_research_letak_pro_PMS_V14_bez_orezu.pdf.aspx. [cit. 2023-12-27].

Obrázek 1: Bytová nouze – Současné roční náklady veřejných rozpočtů na bytovou nouzi

Oblast	Náklady bytové nouze / rok v Kč (2023)		
	Celkové	Na osobu	Na domácnost
Hospitalizace	3 221 829 000	21 091	48 087
Záchranná zdravotnická služba	455 600 000	2 982	6 800
Náhradní péče o děti	348 668 000	2 282	5 204
Pohotovost	32 227 000	211	481
Psychické zdraví	31 021 000	203	463
Celkové náklady bytové nouze pro veřejné rozpočty při neexistenci zákona o podpoře v bydlení	4 089 345 000	26 769	61 035

Zdroj: MMR, Zapletalová a kol., 2021

Navzdory těmto argumentům Ing. arch. Kristián Holan v rozhovoru uvádí, že RIA (nástroj, který hodnotí dopady regulací) sice potvrdila pozitivní vliv na veřejný rozpočet, ale pozitivní hodnota je dle něho následkem nefunkčnosti systému ústavní péče o děti. Dále pokračuje: „kdyby česká republika neměla tak nefunkční systém, ve kterém se odebírá hodně dětí z domácností a zároveň se potom ty děti umísťují do drahých ústavu, tak by to pravděpodobně pozitivně nevyšlo“.

1.3 Dostupnost bydlení pro mladé lidi

K bližšímu zkoumání problematiky dostupnosti bydlení mladých lidí je důležité blíže specifikovat tuto skupinu, konkrétně jejich potřeby a vlastnosti. Běžně se do takové skupiny řadí lidé dle věku. Věková hranice, která se udává v souvislosti s bytovými programy, které se zaměřují na mladé lidi, je nejčastěji věk 18–30 let. Příkladem je program Startovací byty pro Prahu 1, kde je uvedeno, že o podporu mohou žádat osoby do 30 let, jedná se tedy jak o kritérium, tak o specifikaci, pro koho je program určen.

Dalším příkladem, kde se užívá totožné věkové ohraničení v souvislosti s uvedenou problematikou je v průzkumu Chudoba mladých v ČR z roku 2018 od české společnosti Median. Průzkum se věnoval mladým lidem (18-30 let) ohrožených chudobou. Nejčastěji se jednalo o ohrožení různou podobou chudoby, nezaměstnaností či materiální deprivací. Z výzkumu bylo zjištěno, že toto ohrožení se většinou týká těch mladých lidí, kteří vyrostli v chudé rodině. Ti jsou ohroženi různou formou chudoby až třikrát častěji. Jako jedno z řešení chudoby mladých lidí je vzdělání. Dle výsledků z průzkumu se ukazuje, že až 40 % mladých lidí, kteří ukončili vzdělání bez maturity je více ohroženo než ti, kteří mají VŠ vzdělání (jen 13 %). Součástí výzkumu bylo také zjištění, že mladí vnímají zajištění vlastního bydlení jako klíčový prvek k řešení chudoby. Ta jde s touto problematikou ruku v ruce, jelikož ztrátu bydlení zažilo až 18 % mladých lidí ohrožených chudobou. Dostupnost bydlení je tedy podstatné pro řešení problému chudoby mladé generace.¹⁹

¹⁹ MEDIAN, S.R.O. Mladí chudí v ČR: Prevencí je rodina, vzdělání a dostupné bydlení. MEDIAN, S.R.O. Median [online]. 2018, 13. 6. 2018 [cit. 2023-10-16]. Dostupné z: <https://www.median.eu/cs/?p=1657>

Specialista rozvoje městských čtvrtí Mgr. Jan Krtička z IPR poskytl v rozhovoru bližší náhled do problematiky dostupného bydlení pro mladé lidi, zejména pak pro mladé rodiče. V rozhovoru uvedl, že kombinace rodičovství a velkých nákladů na bydlení ztěžuje zajištění dostupného bydlení právě mladé generaci. Konkrétně hovořil o problematických faktorech, kterým mladí čelí: „*aspekt kombinace nějakého platového růstu, který v začátcích kariéry nemusí být úplně strmý. A kde ty vlastní zkušenosti se nemusí tolik propsat v kombinaci, třeba s tím omezením příjmu jednoho z toho páru a kombinaci výdajů na rodičovství – Já si myslím, že to bude čím dál tím větší téma a bohužel ta situace z praxe je taková, že město vlastně teď nemá ty prostředky toho bytového fondu, aby tady tu situaci mohlo řešit*“. Dle Mgr. Jana Krtičky se tento trend nevyvíjí zrovna pozitivně a dále uvedl, že je to následek politiky 90. let a změnit tento vývoj bude trvat dekádu let.

Co se týče specifických potřeb, mladí lidé touží po bydlení v osobním vlastnictví, což se bohužel neslučuje s aktuální bytovou situací. To, jak vnímají ideál bydlení zkoumal mimo jiné i pracovník Sociologického ústavu AV ČR Martin Lux, který provedl výzkumný projekt Dráhy bydlení mileniálů, do kterého zahrnul mladé lidi ve věku 18-35 let. Výzkum byl prováděn ve čtyřech velkých městech (Praha, Brno, Olomouc, Pardubice). Cílem bylo zkoumat, jak se mladí lidé vyrovnávají s problémem klesající dostupnosti bydlení. Jedním ze zjištění bylo, že ačkoliv většina mladých lidí aspiruje k vlastnímu bydlení, tak soukromé nájemní bydlení je pro mladé důležité ve smyslu osamostatnění se. Dále se ukázalo, že více než třetina dotazovaných třicátníků žije v soukromém nájemním bydlení i nadále. Pro mladé je tedy zajištění svého bydlení určitou formou seberealizace a osamostatnění se od jejich rodičů.²⁰

To, že mladí vnímají nájemní bydlení jako přechodnou formu bydlení, ba dokonce bydlení z nouze, je problematický pohled, jelikož vlastní bydlení není z dlouhodobého hlediska udržitelné. Toto potvrzuje i sociolog a odborník Martin Lux, který tuto problematiku dlouhodobě zkoumá. Mladí žijí v domnění, že nájemní bydlení nemůže přinést jistotu, která je zapotřebí k založení rodiny.²¹

Toto potvrzuje v rozhovoru i Ing. arch. Kristián Holan, který uvedl: „*v okamžiku, kdy vydáváte více než 40 % svých příjmů za bydlení, tak to je situace, ve který se těžko plánuje cokoliv. Tím spíš, pokud se jedná o rodinu*“. Zajistit dostupné bydlení právě mladé generaci tedy může teoreticky pozitivně ovlivnit pro populační politiku.

Se zabezpečením rodiny se v návaznosti na toto téma pojí potřeba vlastního bydlení, která je vnímaná jako výhodná investice. To, že by každý měl správně vlastnit bydlení, je již

²⁰ SOCIOLOGICKÝ ÚSTAV AV ČR, V.V.I. Tisková zpráva k online tiskové konferenci „Dráhy bydlení mileniálů“ [PDF]. 2021 [cit. 2023-11-02]. Dostupné z: <https://www.avcr.cz/export/sites/avcr.cz/.content/galerie-souboru/tiskove-zpravy/2021/SOU-Drahy-bydleni-milenialu-1802.pdf>

²¹ SOCIOLOGICKÝ ÚSTAV AV ČR, V.V.I. Tisková zpráva k online tiskové konferenci „Dráhy bydlení mileniálů“ [PDF]. 2021 [cit. 2023-11-02]. Dostupné z: <https://www.avcr.cz/export/sites/avcr.cz/.content/galerie-souboru/tiskove-zpravy/2021/SOU-Drahy-bydleni-milenialu-1802.pdf>

sociální norma. Bydlení v nájmu je silně stigmatizováno českou společností, která jej považuje za určitou formu nezodpovědnosti, a dokonce i chudoby.²²

Lidé narození mezi lety 1985 a 2000 (v médiích často nesprávně označováni jako „mileniálové“) se odlišují od ostatních věkových skupin, jelikož patří mezi první generaci, která vyrostla po pádu socialismu v roce 1989. Jak je již zmíněno, tak s problematikou dostupného bydlení se pojí otázka vlastnictví a ideál vlastního bydlení, který je v České republice silně zakořeněn. S nedostupností bydlení též souvisí řada společenských nerovností. Ve snaze zajistit si vlastní bydlení nalezneme mnoho nerovností zejména v souvislosti se socioekonomickým statutem obyvatel. Jedná se o pozice ve společnosti, vzdělání a finanční zázemí. Mezi další nerovnost patří i generační příslušnost, která může zásadně ztížit šance na zajištění bydlení, a to především právě mladé generaci. Příkladem je i privatizace bytového fondu, která proběhla dávno předtím, než se ji mohli mladí zúčastnit. Bydlení je tudíž propleteno s širokou škálou životních sfér, a jeho dostupnost je s nimi úzce propojena. Jedná se o sféry jako je např. rodina, práce, vzdělání, minulé příležitosti a další.²³

1.3.1 Dotazníkové šetření

Součástí bakalářské práce je dotazníkové šetření, které pojednává o pohledu mladých lidí v souvislosti s dostupným bydlením. Cílem dotazníku bylo především zjistit, jak mladá generace ve věku od 18 do 30 let vnímá dostupnost bydlení v hl. m. Praze. Obsahem dotazníku bylo 10 otázek, které byly orientovány zejména na klíčové faktory, které ovlivňují pohled mladých lidí na úroveň dostupného bydlení. Následně, co považují za možnou formu řešení této problematiky.

Dotazník byl distribuován online, zejména přes platformy Facebook a Instagram. Na dotazník odpovědělo celkem 264 respondentů. Vzorek dotazovaných zahrnoval, jak studující mladou generaci (39,8 %), tak pracující (59,4 %). Mezi nejčastější profesí respondentů patřila podnikatelská činnost (10 %), dále oblast managementu (7,3 %), a administrativy (5,8 %). Celkové znění dotazníku je uvedeno v příloze této bakalářské práce.

První otázka se týkala obecného pohledu mladých lidí na dostupnost bydlení v Praze.

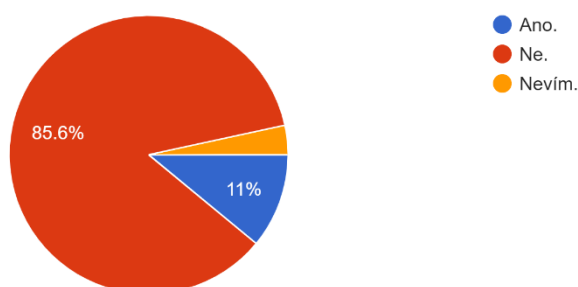
²² SOCIOLOGICKÝ ÚSTAV AV ČR, V.V.I. Tisková zpráva k online tiskové konferenci „Dráhy bydlení mileniálů“ [PDF]. 2021 [cit. 2023-11-02]. Dostupné z: <https://www.avcr.cz/export/sites/avcr.cz/.content/galerie-souboru/tiskove-zpravy/2021/SOU-Drahy-bydleni-milenialu-1802.pdf>

²³ Bydlení mladých v době krize [PDF]. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2022 [cit. 2023-10-16]. ISBN 978-80-7330-391-4. Dostupné z: https://soc.cas.cz/sites/default/files/publikace/gibas_a_kol-bydleni_mladych_v_dobe_krize.pdf

Obrázek 1: Je podle Vás bydlení dostupné pro mladou generaci?

Je podle Vás bydlení v Praze dostupné pro mladou generaci?

264 responses

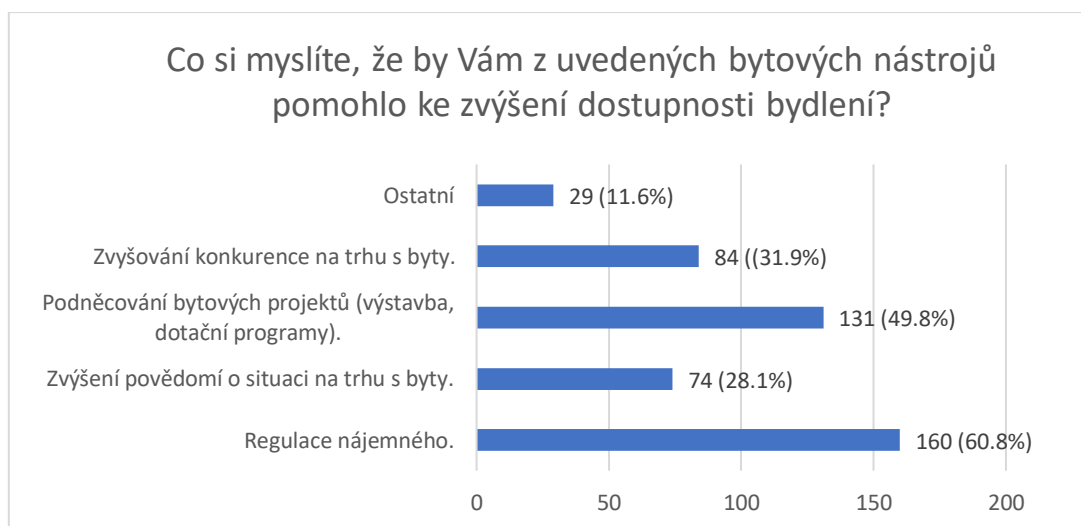


Zdroj: Vlastní zpracování

Většina dotazovaných (85,6 %) považuje bydlení v Praze za nedostupné, a to i přes skutečnost, že skoro jedna třetina z těchto dotazovaných bydlí v určité vlastnické formě bydlení (spoluvlastnické či vlastnické). Z toho vyplývá, že i osoby, kterých se problematika dostupnosti bydlení nedotýká napřímo vnímají dostupnost bydlení v Praze za nedostupné pro mladou generaci.

Další otázka se již zabývala konkrétními bytovými nástroji. Dotazovaní měli určit, které z těchto nástrojů považují za možné řešení zvýšení dostupnosti bydlení. V této otázce mohli zaškrtnout více odpovědí.

Obrázek 2: Co myslíte, že by Vám z uvedených bytových nástrojů pomohlo ke zvýšení dostupnosti bydlení?



Zdroj: Vlastní zpracování

Více než polovina respondentů (60,8 %) vnímá jako řešení problematiky dostupného bydlení usměrnění cen nájemného státními orgány prostřednictvím regulací. Skoro polovina dotazovaných (49,8 %) vyjádřila zájem o zvýšení bytové výstavby a dotačních projektů, což ukazuje na poptávku po nových bytových možnostech. Téměř třetina

respondentů (31,9 %) se domnívá, že zvýšení konkurence na trhu s byty by mohlo přispět ke zvýšení dostupnosti.

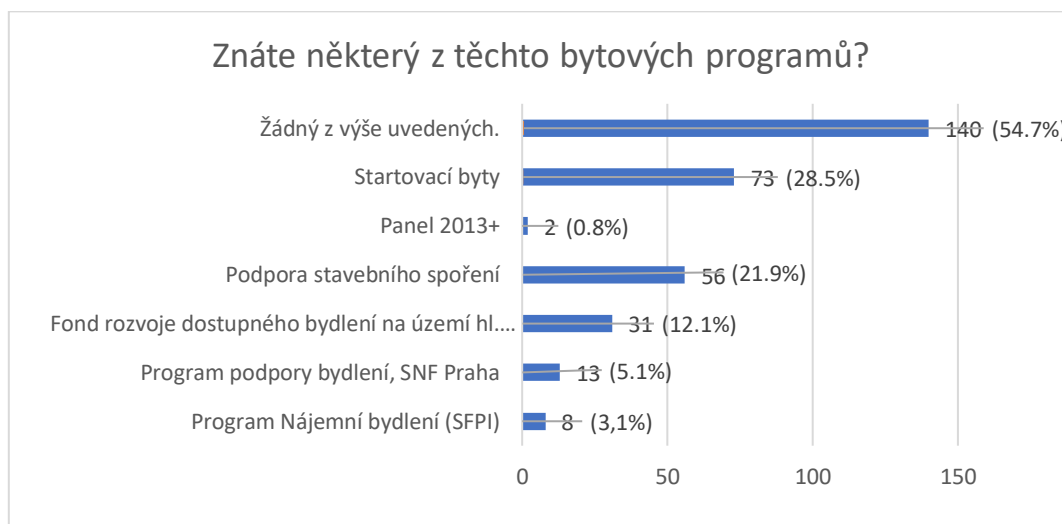
Následně respondenti psali i vlastní návrhy na opatření, které by podle nich mohli dostupnost bydlení zvýšit. Častou odpovědí byla i regulace Airbnb či jiných krátkodobých forem bydlení a regulace tzv. prázdných bytů. Tuto problematiku zmiňuje i Ing. arch. Kristián Holan, který uvedl, že byt v Praze není znám přesný počet těchto bytů, nemyslí si, že jejich omezení by výrazně pomohlo zlepšit situaci na bytovém trhu.

Dále vyčlenění městských bytů, zvýhodnění hypoték pro mladé lidi (snížení úrokových sazeb a podpora od státu).

Mezi dalšími návrhy byla také zvýšená výstavba dostupných bytů, a s tím související urychlení procesů schvalování stavby. Počátkem roku 2024 je plánovaná digitalizace stavebního řízení v rámci novelizace stavebního zákona, který by mohl v budoucnu tento proces urychlit.²⁴

Třetí otázka ověřovala znalost konkrétních bytových programů, které aktuálně fungují v Praze.

Obrázek 3: Znáte některý z těchto bytových programů?



Zdroj: Vlastní zpracování

Z výše uvedeného vyplývá, že více než polovina (54,7 %) dotazovaných žádný z těchto programů nezná, nicméně jen 28,1 % respondentů vnímá potřebu po zvýšení povědomí o situaci na bytovém trhu. Skoro třetina (28,5 %) z dotazovaných zná program Startovací byty a 21,9 % dotazovaných zná podporu stavebního spoření. Fond rozvoje dostupného bydlení na území hl. m. Prahy zná 12,1 %. Zbylé uvedené programy již tak známé nebyly.

²⁴ KONSTRUKCE- ODBORNÝ ČASOPIS PRO STAVEBNICTVÍ A STROJÍRENSTVÍ. *Stavební povolení – Jak si Česká republika stojí v porovnání se sousedy*. Online. 2023. Dostupné z: <https://konstrukce.cz/realizace-staveb/stavebni-povoleni-jak-si-ceska-republika-stoji-v-porovnani-se-sousedy-1322>. [cit. 2024-01-03].

Další otázka se věnovala klíčovým faktorům, které mladí lidé vnímají jako problematické ve směru k dostupnému bydlení. Byla zde možnost zaškrtnout více odpovědí.

Obrázek 4: Jaké faktory vnímáte jako potenciálně problematické k zajištění svého bydlení?



Zdroj: Vlastní zpracování

Většina dotazovaných (96,9 %) vyjádřila, že jsou pro ně problematické ceny nájmu a nemovitostí. Toto jednoznačné stanovisko naznačuje, že cena bydlení je výrazným zájmem respondentů.

38,5 % respondentů uvedlo, že jako problematické vnímají nedostatek nájemního bydlení na trhu. To ukazuje na komplexnost situace, kde nejen ceny, ale i dostupnost bydlení hraje důležitou roli. Respondenti měli možnost napsat ještě vlastní odpověď (kolonka „Jiné“). Ty se týkaly především výstavby, výdělků, stárnutí populace a vysokých kupních cen nemovitostí.

Další otázka měla za cíl zjistit, jak si mladí lidé představují ideální bydlení. Více než polovina dotazovaných vnímá jako ideální formu bydlení vlastnické (67 %). Další častou odpovědí bylo bydlení ve spoluvlastnictví (20,1 %). To potvrzuje tvrzení sociologa Martina Luxe, který ve své studii Dráhy mileniálů pojednává o touze mladých lidí po vlastnictví nemovitostí. Bydlení v nájmu či podnájmu vnímá jako ideální formu bydlení jen 7,2 % z dotazovaných, navzdory realitě, že v nájmu dle nadcházející otázky bydlí v současnosti 59,5 % respondentů. Družstevní bydlení je atraktivní pro 4,2 % respondentů. Zbylé odpovědi činily jiné formy bydlení jako např. komunitní.

Obrázek 5: V jaké formě si představujete ideální bydlení?

V jaké formě si představujete ideální bydlení?

264 responses



Zdroj: Vlastní zpracování

Nadcházející otázka měla zmapovat, jak dotazovaní bydlí aktuálně. Více než polovina (59,5 %) mladých lidí uvedlo, že bydlí v nájmu či podnájmu. 18,3 % dotazovaných bydlí ve vlastnickém bydlení a dalších 12,2 % uvedlo, že bydlí ve spoluvlastnickém bydlení. Bydlení v družstevní formě tvořilo 5 %. Zbylé odpovědi byly ostatní způsoby bydlení (někteří respondenti bydleli např. ještě u rodičů).

Obrázek 6: Jak bydlíte nyní?

Jak bydlíte nyní?

262 responses



Zdroj: Vlastní zpracování

Další otázka měla za cíl zjistit procento z příjmu, které mladí lidé vynaloží na náklady za bydlení (nájem, energie, správu apod.). Z výsledků vyplynulo, že průměrně vydají dotazovaní 36 % ze svých příjmů na bydlení, nicméně v tomto ohledu jsou velmi podstatné rozdíly u jednotlivých forem bydlení, kdy osoby v nájemním bydlení mohou vydat podstatně významnější část ze svých příjmů, naproti tomu lidé, kteří mají byt v soukromém vlastnictví vydají podstatně méně.

Na další otázku odpovídali respondenti v otevřeném okně. Otázka zněla: „Co by podle Vás dále pomohlo zvýšit dostupnost bydlení?“ Mezi časté odpovědi patřily ty, které se týkaly regulací nájemného, krátkodobých pronájmů a vlastnictví více nemovitostí, příspěvků na

bydlení, výstavba (obecních i komerčních bytových jednotek), snížení cen nemovitostí, výhodnější hypotéky apod. Výčet odpovědí je v příloze této práce.

1.3.2 Vyhodnocení dotazníkového šetření

Mladí lidé, kteří se zúčastnili tohoto dotazníkového šetření vnímají ideál bydlení spíše ve formě vlastnické nebo spoluvlastnické. To ostatně pramení i z výzkumu českého sociologa Martina Luxe, jehož výzkum Dráhy mileniálu byl již v této bakalářské práci zmíněn. Obecně respondenti hodnotili bydlení jako nedostupné (85,6 %).

Ohledně průměrných měsíčních výdajů na bydlení, tvoří tyto výdaje celkem 36 % z příjmu respondentů. Respondenti, kteří uvedli, že žijí v nájmu nebo podnájmu, průměrně věnují 40 % svých měsíčních příjmů na bydlení. Tuto hodnotu chápeme jako maximální hranici zatížení, jelikož překročení hranice 40 % bychom považovali za vysokou míru finanční zátěže na bydlení.²⁵

Na rozdíl od toho, respondenti, kteří uvedli, že žijí ve spoluvlastnické nebo vlastnické formě bydlení, průměrně věnují 32 % svých měsíčních příjmů na bydlení podle výsledků z dotazníkového šetření. Tato hodnota přináší určité překvapení, neboť tito jednotlivci obvykle neplatí nájemné, což je často významným výdajem. Důležité je zohlednit, zda všichni respondenti relevantně vyplnili tuto odpověď, neboť by mohlo být očekáváno, že rozdíl ve výdajích mezi nájemní a vlastnickou formou bydlení bude větší. Přestože bylo zjištěno, že respondenti zahrnovali do svých výdajů za bydlení také energie a další související náklady, což významně ovlivnilo výsledky. 4 respondenti uvedli, že bydlí u rodičů a na bydlení, tak nevydají žádné náklady.

Výzkum potvrzuje, že respondenti vnímají cenu bydlení jako velkou problematiku a ocenili by též zvýhodnění hypotéky. Korelaci mezi cenami nemovitostí a hypotékami zmiňuje i Ing. arch. Kristián Holan. V rozhovoru nastínil tuto souvislost pohledem britského ekonoma Joshe Ryana Collinse, který se touto problematikou blíže zabývá a pojednává o tom, že deregulace hypoték způsobuje nárůst cen vlastního bydlení. Ing. arch Holan se na základě toho přiklání k názoru, že za nedostupnost bydlení může náš systém, který na jedné straně nedisponuje vůbec žádným nekomerčním bydlením a na straně druhé má velmi volná pravidla pro poskytování hypoték. V této souvislosti zmiňuje, že vlastnická forma bydlení je pochopitelně jediná bezpečná forma bydlení s ohledem na to, jak funguje aktuální důchodový systém.

Co se týče regulací v oblasti nájmu mladí lidé ji vnímají jako nedostatečnou. Často zmiňované byly též regulace krátkodobých pronájmů (jako např. Airbnb) a regulace prázdných bytů. Jako řešení vnímají zejména větší podporu státu v podobně výstavby dostupného bydlení, které by bylo určené pro mladé lidi. Znalost bytových programů nebyla tak významná, jelikož více než polovina dotazovaných potvrdila, že se s uvedenými

²⁵ IROZHLAS- ŽIVOT K NEZAPLACENÍ. *Kolik domácností dává za bydlení přes 40 % příjmů*. Online. 2023. Dostupné z: <https://data.irozhlas.cz/zivot/extremni-vydaje/>. [cit. 2024-01-03].

programy nesetkala. Z těchto programů znali dotazovaní program Startovací byty a Podporu stavebního spoření.

2 Srovnání situace s bydlením pro mladé lidi v Praze, ve Vídni a v Tallinnu

Ke srovnání situace dostupnosti bydlení v těchto třech evropských městech je zásadní zasazení jednotlivých koncepcí bytových politik do širšího kontextu. Především pak zasazení do historického a demografického rámce. K bližšímu porozumění problematiky je důležité nastínění jednotlivých bytových politik, jejich funkce a cíle. Dále se v kapitole definují konkrétní nástroje a opatření, které se v dostupném bydlení využívají a zejména pak ovlivňují mladou populaci lidí.

Z pohledu historického si je bytová koncepce Prahy a Tallinnu bližší, nicméně model vídeňského bydlení je velmi známý svým progresivním přístupem k sociálnímu bydlení, tudíž by mohl sloužit jako užitečná inspirace pro stávající situaci s dostupným bydlením v Praze.

2.1 Vývoj bytové koncepce v Praze

Co se týče Prahy, tak již se vznikem samostatného Československého státu vznikala opatření, která měla urychlit proces výstavby. Bytové poměry nebyly všeobecně velmi přívětivé, jelikož se jednalo o poválečné období, již tehdy však byly jasné prognózy, že se do Prahy bude stěhovat čím dál tím více lidí. Podstata bytové nouze v Praze tak byla řešena již od prvních dnů republiky. V té době byl vydán zákon o stavebnictví, jehož podstatou bylo urychlení a zjednodušení výstavby. Nadále pak vznikaly další zákony jako např. zákon o stavebním ruchu, který se zabýval především nabytím pozemků pro novostavby a financováním těchto staveb.²⁶

Dalším zlomem pro bytovou situaci představoval rok 1948, který se pojí s příchodem komunistického režimu, a dále související s poválečnou výstavbou, zejména pak s výstavbou panelových sídlišť. Na popularitě nabývalo družstevní bydlení, kdy během 60. let vznikala řada družstevních bytů. Družstevní bydlení tvořilo velkou část někdejšího bytové fondu, a to spolu s komunálním (státním) bydlením.²⁷ Po roce 1990 se mnohé změnilo. Došlo ke změnám politickým i ekonomickým. Dříve centralizované plánování nahradilo tržní hospodářství a došlo k bytové privatizaci, která zásadně změnila strukturu bytového fondu. V roce 1990 tvořilo státní a nájemní bydlení 40 % bytového fondu, dnes tvoří maximálně 4

²⁶ ČASOPIS STAVEBNICTVÍ. Bytová otázka v Praze v letech 1918 až 1938. Online. 2021. Dostupné z: <https://www.casopisstavebnictvi.cz/clanky-bytova-otazka-v-praze-v-letech-1918-az-1938.html>. [cit. 2023-11-27].

²⁷ ONLINE DENÍK ALARM. Páteř státní bytové politiky. O družstevním bydlení v socialistickém Československu. Online. 2021. Dostupné z: <https://a2larm.cz/2021/12/pater-statni-bytove-politiky-o-druzstevnim-bydleni-v-socialistickem-ceskoslovensku/>. [cit. 2023-11-27].

%. Vlastnické bydlení se tedy stalo dominantní formou bydlení, a naopak nájemní je vnímáno jako přechodná forma bydlení a tento pohled zůstává přítomný i dodnes.²⁸

Aktuálním problémům v souvislosti s bydlením na území hl. m. Prahy se věnuje Nová koncepce bytové politiky hl. m. Prahy spolu se Strategickým plánem města. Jedná se zejména o správu obecního bytového fondu, který je v přímé kompetenci města a jednotlivých městských částí. Koncepce bytové politiky se věnuje zejména lidem, kteří si nejsou schopni svépomocí zajistit přiměřené bydlení. Dále pak slouží k uspokojování potřeb občanů, jejichž profese je nezbytná pro správné fungování města (jako např. zdravotníci, učitelé apod.). Obecní byty jsou vzhledem ke struktuře bytového fondu velmi omezené, a tak nezbyvá než tyto byty vyčlenit pro skupinu obyvatel, která se nachází v bytové nouzi. Z toho důvodu je snahou Nové koncepce bytové politiky množství obecních bytů optimalizovat.²⁹

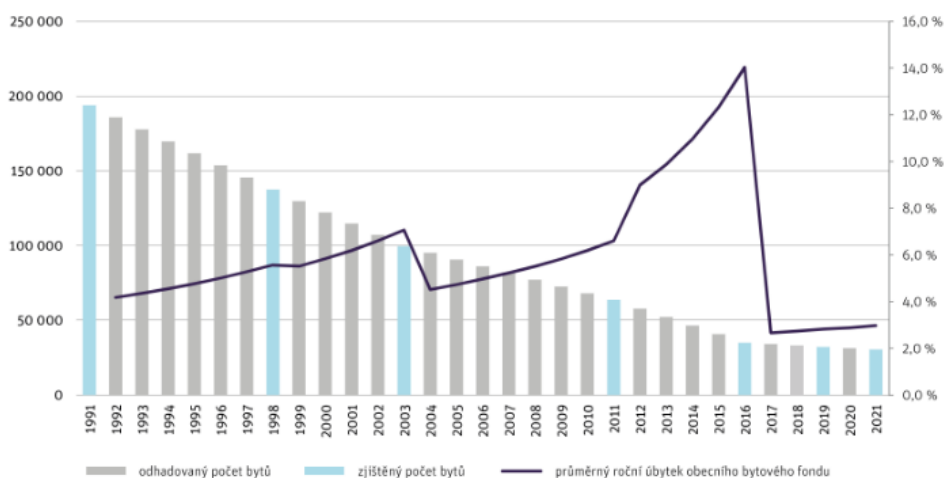
Následující obrázek sleduje vývoj počtu obecních bytů v Praze od roku 1991 do roku 2021, kdy se v rámci tohoto období zredukoval obecní bytový fond o 84 %. Konkrétní počet obecních bytů v Praze ke dni 20.7.2021 čítal 30 345 obecních bytů, z nichž tři čtvrtiny (tj. 23 080 bytů) spravovaly městské části a zbylá čtvrtina (tj. 7265 bytů) byla ve správě Magistrátu hl. m. Prahy. Dle Institutu plánování a rozvoje Prahy tak na jeden obecní byt v rámci Prahy připadá 44 obyvatel.³⁰

²⁸ GIBAS, Petr a kol. Bydlení mladých v době krize. PDF. Praha: © Sociologický ústav AV ČR, 2022. ISBN 978-80-7330-391-4. Dostupné z: <https://seb.soc.cas.cz/>. [cit. 2023-11-28].

²⁹ MAGISTRÁT HMP. Koncepce bytové politiky. Online. 2010, 6.12.2017. Dostupné z: https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/zivot_v_praze/bydleni/koncepce_bytove_politiky.html. [cit. 2023-11-28].

³⁰ Brabec, T. Stav a vývoj obecního bytového fondu v městských částech hl. m. Prahy: Aktualizace 2021. Praha: IPR Praha. 2021.

Obrázek 2: Vývoj počtu obecních bytů v Praze



Zdroj: IPR Praha2021, data: Němec 2019, MHMP 2021

Šance získání obecního bytu je tedy obecně nízká, a to zejména pak pro velkou skupinu mladých lidí, nespĺňujících kritéria pro jeho získání. Pakliže mladí lidé nemají možnost bydlet ve vlastním bydlení (nejčastěji po rodičích), uchylují se do bydlení nájemního, které je však často finančně velmi nedostupné. Mladí obyvatelé Prahy mohou využít i některé z bytových programů, jako jsou např. Startovací byty, ty však dle Institutu plánování a místního rozvoje (IPR) tvoří z celkového bytového fondu pouze 1 %.³¹

2.2 Současná bytová politika na území hl. m. Prahy

Jak bylo již zmíněno v předchozí kapitole, problematikou bydlení na území hl. m. Prahy se zabývají dva dokumenty. Jedná se o Novou Konceptci bytové politiky a Strategický plán města.

Nová koncepce bytové politiky hl. m. Prahy vznikla v roce 2004. Tento dokument analyzuje situaci na trhu s bydlením v Praze (zejména pak bytový fond), dostupnost bydlení a bytovou výstavbu, hospodaření s bytovým fondem, obyvatelstvo a demografický vývoj, sociální složení obyvatel, jejich příjmy a výdaje. Závěry z této analýzy slouží k definování potřeb, které vedou ke zlepšení bytové situace. Mezi tyto potřeby se řadí nutnost zlepšení využití bytového fondu, potřeba podpory bytové výstavby, a dále potřeba legislativních změn a změn v oblasti nájemního. V neposlední řadě Nová koncepce bytové politiky hl. m. Prahy definuje dlouhodobé cíle a jak jich dosáhnout. Dále navrhuje krátkodobá a střednědobá opatření.³²

³¹ Brabec, T. Stav a vývoj obecního bytového fondu v městských částech hl. m.

Prahy: Aktualizace 2021. Praha: IPR Praha. 2021.

³² MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY. KONCEPCE BYTOVÉ POLITIKY HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY PRO ROK 2004 A NAVAŽUJÍCÍ OBDOBÍ. PDF. 2010, 2017. Dostupné z:

Vzhledem ke stáří této koncepce a hlavně skutečnosti, že vývoj v oblasti bydlení v Praze se neupíral požadovaným směrem, vznikla potřeba nové strategie. Konkrétně Strategie rozvoje bydlení v hl. m. Praze, která vznikla v roce 2021 na základě požadavku Rady hl. m. Prahy.³³

Tento dokument navazuje na Strategický plán města, který se soustředí na strategické záměry rozvoje města ve směru ke zvyšování kvality všech obyvatel. Je rozdělen do několika částí, ve kterých nejdříve definuje své vize a v analytické části jejich dosažení.

Dále reaguje zejména na problematiku, kterým Praha čelí, ve kterých zmiňuje i nedostatek dostupného a sociálního bydlení: „Bydlení v rámci Prahy paradoxně funguje spíše jako faktor sociální exkluze než inkluze. Vysoké ceny a nájmy na volném trhu s byty a absence programů sociálního bydlení vytváří tlak na realizaci různých forem sociálního a dostupného bydlení, přičemž tyto byty musí být koncentrovány v rámci běžné zástavby hlavního města“.³⁴ Strategický plán tímto reaguje na osoby v bytové nouzi. Bytovou nouzí rozumíme osoby, které se nacházejí v bezprostředním ohrožení ve smyslu ztráty bydlení, či žití v nevyhovujících podmínkách, přičemž tuto situaci nejsou schopni samostatně řešit. Zejména hovoříme o bytové nouzi v souvislosti s bezdomovectvím.³⁵

Co se týče preferovaným typem bydlení, v Praze převažují preference vlastnictví, což pro rozhovor potvrzuje i Mgr. Jan Krtilka, který uvedl, že je to preference i pro developery, kteří v praxi nevnímají výhody v budování nájemního bydlení. Vystavěné bytové jednotky pak developeri prodávají přímo vlastníkům, kteří je následně pronajímají za účelem zisku. Dále uvedl, že developeri prodávají tyto byty již v zahajovací fázi výstavby, jelikož potřebují navrátit cash flow, aby nebyli ve ztrátě.

Problematikou dostupného bydlení se blíže zabývá již zmíněný Strategický rozvoj bydlení v hl. m. Praze, který Strategický plán rozpracovává v oblasti bydlení.

2.3 Opatření bytové politiky v hl. m. Prahy

V rámci strategických cílů, které definuje Strategický rozvoj bydlení v hl. m. Praze byla formulována tři opatření a jednotlivé aktivity ve směru ke zlepšení dostupného bydlení a soudržnosti města. Těmito cíli rozumíme potřebu:

- Realizovat diferencované formy sociální a dostupné zástavby v rámci běžné zástavby
- Vést koncepční a aktivní městskou bytovou politiku

https://www.praha.eu/public/9e/9/b1/840740_81825_koncepce_bytove_politiky_ZHMP_24_6_04.pdf. [cit. 2023-11-30].

³³ IPR. *Strategie rozvoje bydlení v hl. m. Praze*. PDF. 2021. Dostupné z: https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/strategie_rozvoje_bydleni.pdf. [cit. 2023-12-14].

³⁴ IPR. *Strategický plán hlavního města Prahy, aktualizace 2016*. PDF. 2016. Dostupné z: https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/SP/STRATEGICKY_PLAN_HLAVNIHO_MEST_A_PRAHY_AKTUALIZACE_2016.pdf. [cit. 2023-12-14].

³⁵ PLATFORMA PRO SOCIÁLNÍ BYDLENÍ. *Slovník pojmů: Bezdomovectví a bytová nouze*. Online. 2018. Dostupné z: <https://socialnibydeni.org/slovník-pojmu/bezdomovectvi-a-bytova-nouze>. [cit. 2023-12-14].

- Odpovědně a efektivně spravovat městský a obecní bytový fond

Mezi tři opatření, díky nimž bude možné tyto cíle realizovat patří:

- Podpora prevence ztráty bydlení
- Doplnit a rozvíjet sociální a zdravotní služby pro lidi bez domova a další marginalizované osoby
- Integrovat lidi bez domova a marginalizované osoby do obvyklého způsobu života

S tématem bydlení dále souvisí aktivní majetková politika města, která určuje, jak nakládat s nemovitým majetkem a definuje hlavní priority a opatření.³⁶

Strategické cíle jsou dále členěny do pěti prioritních oblastí, pro které Strategický rozvoj definuje vycházející opatření.

Jedná se o priority:

- Vytvořit dostupné a kvalitní bydlení
- Rozvíjet městský bytový fond
- Udržitelné a standardní bydlení pro specifické skupiny obyvatel
- Atraktivní bydlení na území celého města
- Otevřená spolupráce města s klíčovými aktéry³⁷

Vzhledem k množství obecných opatření, která komplexně zohledňují problematiku dostupného bydlení v rámci všech obyvatel Prahy, se tato bakalářská práce dále zaměřuje konkrétně na ta opatření, která by mohla zlepšit stav dostupného bydlení mladým lidem.

Těmito konkrétními nástroji jsou:

- **Programy dostupného bydlení**

Mladým lidem se pak věnuje zejména třetí priorita, která pojednává o podpoře dostupného bydlení v rámci specifických skupin. Pod tu spadá cíl rozvíjet programy dostupného bydlení pro specifické skupiny. Konkrétní opatření, která se zaměřují skrze tento cíl na mladé je zavádění programů startovacího bydlení. U tohoto nástroje je nutné úzce vymezit podporované cílové skupiny z řad mladých lidí a rodin.

- **Komunální bydlení a další neziskové formy bydlení**

Dalším nástrojem je dle této strategie podpora projektů komunálního bydlení, které se zaměřuje na specifické skupiny obyvatel, včetně mladých singles.³⁸

Jan Blažek z fakulty sociálních studií Masarykovy univerzity v Brně rozebírá blíže alternativní formy participativního bydlení, jehož součástí je i komunitní bydlení. Podle

³⁶ IPR. *Strategie rozvoje bydlení v hl. m. , str. 20.* PDF. 2021. Dostupné z: https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/strategie_rozvoje_bydleni.pdf. [cit. 2023-12-14].

³⁷ IPR. *Strategie rozvoje bydlení v hl. m. , str. 42-47.* PDF. 2021. Dostupné z: https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/strategie_rozvoje_bydleni.pdf. [cit. 2023-12-14].

³⁸ IPR. *Strategie rozvoje bydlení v hl. m. , str. 45.* PDF. 2021. Dostupné z: https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/strategie_rozvoje_bydleni.pdf. [cit. 2023-12-14].

něj je začlenění konceptu *commons* jedním z možných řešení současné krize bydlení v ČR. Pojem *commons* vysvětluje jako formu kolektivní správy místní komunitou. Podstata *commons* je pohled na bydlení jako na základní lidskou potřebu, kterou pomocí komunity chrání před vnějšími (především tržními) vlivy. Na rozdíl od městského či státního bydlení se tato forma liší zejména mírou začlenění domácností v rozhodování v rámci celého kolektivu.³⁹

Jedním z praktických příkladů využití komunitního bydlení je nově vzniklé sociální družstvo První vlašťovka, které se rodí na pražském Břevnově. Tento projekt se inspiroval rakouským a německým prostředím a spadá pod organizaci Sdílené domy, která ho zastřešuje a spravuje.

Jedná se o nekomerční bydlení, jelikož členové sociální družstva nemohou prodat svůj podíl. Projekt nabízí dostupné bydlení, jelikož organizace funguje na principu solidarity, která negeneruje zisk. Zároveň jsou členové kolektivně začleněni do rozhodovacích procesů.⁴⁰

Dalším příkladem neziskové formy bydlení je baugruppe. V Praze se jedná o relativně nový trend bydlení. Praha má plánu tímto způsobem nabídnout dostupné bydlení. Tento koncept se osvědčil v Německu a Švýcarsku. Baugruppe je druhem spolkového bydlení, který propojuje jednotlivce s kvalitní architekturou. Zájemci o toto bydlení se stanou členy spolku, kteří se přímo podílí na výstavbě projektu. Praha má v plánu poskytnout členům baugruppe výhodné financování a prodloužený úvěr.⁴¹

Tento projekt mimo jiné podporuje sociální kohezi, jelikož začleňuje různé skupiny obyvatel. Zejména by mohl být atraktivní formou bydlení právě mladých singles. Dle ČSÚ žije v samostatné domácnosti (tzv. singles domácnosti) přibližně 1,3 milionů Čechů. Díky tomuto fenoménu roste poptávka po malých bytech.⁴² Komunitní bydlení by tudíž mohlo představovat alternativní formu bydlení, která by pomohla poptávku mladých po bydlení do určité míry uspokojit.

Mezi budoucí možné nástroje lze zařadit i regulace, o kterých pojednává i Ing. arch. Kristián Holan v rámci rozhovoru. Zejména pak hovoří o tom, že spíše, než regulovat developery je na místě regulovat majitele pozemků, kteří těží z developmentu úplně nejvíc. Ing. arch. Holan dále pokračuje: *zde je možnost uložit majiteli pozemku, aby část z toho z toho zisku, který mu*

³⁹ SAMEC, Tomáš (ed.). *Jak zajistit dostupné bydlení?* PDF. Praha 1: Sociologický ústav AV ČR, v.v.i., 2018. ISBN 978-80-7330-343-3. Dostupné z: dostupnebydleni.soc.cas.cz. [cit. 2023-12-14].

⁴⁰ CAMP. *Komunitní bydlení je pro nás jediná možnost, jak bydlet v Praze stabilně a důstojně, říkají členové spolku Sdílené domy.* Online. 2023. Dostupné z: <https://praha.camp/magazin/detail/komunitni-bydleni-je-pro-nas-jedina-moznost-jak-bydlet-v-praze-stabilne-a-dustojne-rikaji-clenove-spolku-sdilene-domy>. [cit. 2023-12-14].

⁴¹ B! BAUGRUPPE.CZ. *Baugruppe.* Online. 2023. Dostupné z: <http://www.baugruppe.cz/index.php?page=baugruppe.cz> [cit. 2023-12-27].

⁴² STATISTIKA&MY. *Jednočlenné domácnosti ovlivňují výstavbu nových bytů.* Online. 2020. Dostupné z: <https://www.statistikaamy.cz/2020/09/09/jednoclenne-domacnosti-ovlivnuji-vystavbu-novych-bytu>. [cit. 2023-12-14].

padne do klína, vlastně bez jakékoliv námahy, dal na dostupné bydlení. Dále v rozhovoru uvádí, že v rámci jeho působení v MMR byl proveden průzkum, který pojednával o vlivu zdanění na dostupnost bydlení. Z tohoto průzkumu vyšlo najevo, že i státy, které vedou velmi levicovou politiku, snižují daně z nemovitosti. Ta je svým způsobem problematická stejně jako daň dědická, kterou populace špatně snáší. Ve výsledku to znamená, že náklady na udržení takové daně by v závěru převýšily výhody této formy zdanění.

2.4 Vybrané bytové programy v Praze pro mladé lidi

V této podkapitole se práce blíže zabývá vybranými bytovými programy, které se orientují na mladé lidi. Součástí je výčet konkrétních programů, včetně bližšího popisu.

- **Program Nájemní bydlení (SFPI)**

Program souvisí s Programovým prohlášením vlády ČR, která se zavázala podpořit zvýšení kapacit nájemního bydlení. Klíčovou rolí v tomto programu je výstavba bytových domů s nájemními byty, která zvýší dostupnost nájemního bydlení, a to pomocí podpory investic.

Podpora je ve formě výhodného úvěru, který by měl pokrýt náklady staveb či oprav až do 90 % rozhodných výdajů se zvýhodněnou sazbou bez RPSN (roční procentní sazba nákladů). Splácet úvěr je možné až 30 let.

Program podporuje ty projekty se zaměřením na skupinu lidí, kteří jsou nějakým způsobem neschopni zajištění vlastního bydlení v tržním prostředí. Zejména se tedy jedná o osoby příjmově či zdravotně omezené, seniory, osoby do 30 let a dále osoby, jejichž obydlí zničila živelná pohroma.⁴³

- **Program podpory bydlení, SNF Praha**

Tento program je určen obyvatelům Prahy, kterým hrozí ztráta bydlení, nebo mají problém získat důstojné bydlení. O podporu mohou požádat ti obyvatelé, kteří mají trvalé bydliště v Praze nebo skutečný pobyt (mají zde zázemí, práci, jejich děti navštěvují školy a školky apod.) a jejich příjmy nepřesahují 3,4násobek měsíčního životního minima.⁴⁴

- **Fond rozvoje dostupného bydlení na území hl. m. Prahy**

Jedná se o poskytnutí finančních prostředků z fondu Rozvoje dostupného bydlení na území hl. města Prahy jednotlivým městským částem. Tento účelový fond slouží

⁴³ MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Nájemní byty - úvěrový program* [online]. 15.1. 2021n. l. [cit. 2023-10-28]. Dostupné z: <https://portal.gov.cz/sluzby-vs/najemni-byty-uverovy-program-S8520>

⁴⁴ SOCIÁLNÍ NADAČNÍ FOND HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY. *Program podpory bydlení* [online]. 2022 [cit. 2023-10-28]. Dostupné z: <https://www.socialninadacnifond.praha.eu/program/podpory-bydleni>

k rekonstrukci neobsazených bytů, nebytových prostor a domů ve vlastnictví hl. města Prahy.⁴⁵

- **Podpora stavebního spoření**

V rámci bytové a důchodové politiky České republiky funguje státní podpora stavebního spoření. Tato podpora je definovaná zákonem o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Ministerstvo financí dbá na prověřování, zda je státní podpora poskytována v souladu se zákonem. Prostředníkem k získání této podpory jsou stavební spořitelny, které jsou oprávněny nabízet a poskytovat stavební spoření a podléhají kontrole dodržování podmínek pro poskytování státní podpory.⁴⁶

- **Panel 2013+**

Jedná se o úvěrový program s cílem revitalizace panelových domů a dále bytových domů bez rozdílu technologie výstavby. Žádost o úvěr mohou podat vlastníci bytových domů. Benefitem je výhodná úroková sazba a doba splatnosti. Program spravuje Státní fond podpory investic (spfi).⁴⁷

- **Startovací byty**

Je koncept startovacích bytů pro mladé rodiny pod záštitou bytového fondu Magistrátu hl. m. Prahy. Tato bytová podpora pomáhá překlenout ekonomicky obtížná léta mladým rodinám. Přičemž za rodinu je považovaná dvojice lidí (bez ohledu na jejich právní status), která má v péči alespoň jedno nezletilé dítě. Dále program vypomáhá jednotlivcům, kteří mají svěřené nezletilé dítě. Jedná se o městské byty, kde výše nájemného vychází ze základního nájemného, které se stanovuje za 1 m² podlahové plochy bytu a v současnosti činí 183,08 Kč v širším centru Prahy. Základní nájemné startovacích bytů je dále sníženo v průběhu počátečních let.⁴⁸ Jednotlivé městské části mají dále v režii i vlastní bytové programy či projekty. Jedním z nich je také projekt

⁴⁵ MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY. *Fond rozvoje dostupného bydlení na území hl. m. Prahy* [online]. c2023 [cit. 2023-10-28]. Dostupné z: https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/zivot_v_praze/bydleni/fond_rozvoje_dostupneho_bydleni/index.html

⁴⁶ MINISTERSTVO FINANČÍ ČESKÉ REPUBLIKY. *Zpráva o výsledcích kontrol ve stavebních spořitelkách a penzijních společnostech v roce 2022* [PDF]. 2023 [cit. 2023-10-28]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/financni-trh/stavebni-sporeni/kontroly-u-stavebnich-sporitelen-a-penzi/2022/zprava-o-vysledcich-kontrol-ve-stavebnic-50684>

⁴⁷ STATNÍ FOND PODPORY INVESTIC. *Panel 2013+* [Online]. c2022 [cit. 2023-10-28]. Dostupné z: <https://sfpi.cz/program-panel-2013/>

⁴⁸ MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY. *Mladé rodiny - startovací byty* [Online]. c2023 [cit. 2023-10-28]. Dostupné z: https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/zivot_v_praze/bydleni/zadam_o_mestsky_byt/chci_bydlet/bydleni_pro_senior.html

Prahy 6, který nabízí studentům možnost bydlení v domech s pečovatelskou službou. Cílem je kromě zvýšení dostupnosti bydlení studentům také mezigenerační propojení mladých a seniorů. Studenti se tudíž mohou ve vybraných bytech ubytovat výměnou za dobrovolnické činnosti související s aktivizací seniorů.⁴⁹

2.5 Vývoj bytové koncepce ve Vídni

Začátky Vídeňského modelu, jak ho známe dnes, začal vznikat ve Vídni již po první světové válce, kdy na ulicích převládal hlad a chudoba. V roce 1919 vyhráli volby sociální demokraté, a to dalo za vznik tzv. Rudé Vídni. Vídeň se tak stala samostatnou spolkovou zemí, a to ji umožnilo vytvořit si své vlastní zákony. Změnila se též daňová politika, a byla zavedena nová progresivní daň „Wohnbausteuern“. Jednalo se o daň z bytové výstavby, která stoupala dle výše hodnoty nemovitosti. Příjmy z těchto daní využilo město k financování rozsáhlých bytových programů. Z těchto financí se zrealizovala velká část obecních bytů, které tvoří velkou část bytového fondu dodnes. Z této doby pochází také známe bytové komplexy „hofy“, které jsou vzorem bydlení pro řadu měst, jelikož je jejich podstatou občanská vybavenost (dostatek zeleně, školky, školy, knihovny, komunitní centra apod.) Ve Vídni tyto obytné komplexy stále velmi populární.⁵⁰

Po druhé světové válce pokračoval tento systém financování ze zdanění bytové výstavby. Došlo však k velkým devastacím obytných domů a bytový fond se musel z velké části obnovovat. Výhodou je, že Vídeň jako samostatná spolková země může efektivně a rychle optimalizovat zákony o bydlení, a to přímým směrem k vídeňským občanům.⁵¹

2.6 Bytový model ve Vídni

Vídeňský bytový model je unikátní. Jeho základem je sociální bydlení, nicméně oproti sociálnímu bydlení, které z českých definic chápeme jako bydlení pro sociálně slabší skupinu obyvatel, vídeňské sociální bydlení cílí na širší veřejnost. Jak již bylo zmíněno v předchozí kapitole, tento směr sociálního myšlení se rozvinul již před sto lety a pokračuje dodnes.

Sociální bydlení ve Vídni se skládá ze tří pilířů. Jedná se o obecní bydlení, dotované bydlení a renovované bydlení. Obecních bytů je ve Vídni zhruba 220 000 a přibližně 200 000 dalších bytů jsou dotované a spravované neziskovými (či nízko ziskovými) developerskými

⁴⁹ ÚMČ PRAHA 6. *Praha 6 nabízí studentské bydlení v domech s pečovatelskou službou* [Online]. 2021 [cit. 2023-10-28]. Dostupné z: https://www.praha6.cz/zpravodajstvi/praha-6-nabizi-studentske-bydleni-v-domech-s-pecovatelskou-sluzbou-2021-02-12_2043.html

⁵⁰ ONLINE DENÍK ALARM. *Vídeň: systém bydlení, který obdivuje celý svět, berou místní jako něco úplně normálního*. Online. 2020. Dostupné z: <https://a2larm.cz>. [cit. 2023-11-30].

⁵¹ KOŽELOUHOVÁ, Alena. *Koncepce bytové politiky města Vídne*. PDF, Akademická práce. Brno: Ústav navrhování 1, FA VUT v Brně, 2023. Dostupné z: <https://dspace.vutbr.cz/> [cit. 2023-12-09].

společnostmi. Zhruba polovina obyvatel žije v jednom z těchto typů bydlení.⁵² O správu a renovaci vídeňských obytných souborů se stará vídeňská společnost Wiener Wohnen. Jedná se o největší společnost spravující komunální majetek v Evropě. Ta udržuje nízké nájemné na trhu s bydlením právě díky dlouholeté tradici sociálního bydlení.⁵³

Mezi klíčové aspekty vídeňského modelu patří zejména podpora nájemního bydlení. Nájemní bydlení je na rozdíl od Prahy ve Vídni akceptováno jako dlouhodobá a bezpečná forma bydlení. Jedná se zejména o zmíněné obecní byty, které město poskytuje k pronájmům svým občanům. Zásadní pro úspěšnost města je dlouhodobě odlišný pohled na bydlení. Tento pohled vnímá bydlení jako místo k žití, nikoli jako investiční komoditu.

Ačkoliv Vídeň funguje jako samosprávný celek, tak její cíle přímo korespondují s cíli na státní úrovni. V neposlední řadě je pro Vídeň klíčové specifické zdanění zaměstnanců a zaměstnavatelů, kteří se přímo podílejí na dostupném bydlení.⁵⁴

Město Vídeň podporuje své nízkopříjmové rezidenty, včetně mladých občanů, pomocí programu ve formě příspěvku na bydlení. Tento benefit mohou využít ti rezidenti, kteří mají trvalé bydliště ve Vídni minimálně 5 let. Zejména se jedná o finanční podporu lidem v nájemním bydlení, nicméně za jistých okolností, lze podporu získat i pakliže občan bydlí ve vlastním bytě. V rámci tohoto příspěvkového konceptu, lze dohledat jednotlivé dotační programy, které se dělí na základě účelu, pro který je konkrétní program určen. Avšak spíše, než programy jsou důležité modely, kterými se Vídeň proslavila. Jedná se o největší společnost spravující městský majetek v Evropě.

2.7 Nástroje bytové politiky Vídně

Nástroje bytové politiky ve Vídni mají obecně větší dopad vzhledem ke skladbě obecního bytového fondu, který tvoří až 23 % (210 tis.) z celkového bytového fondu. Celkový počet domácností v nájemní formě bydlení činí 76 % (700 tis.).⁵⁵ Úspěšnost vídeňského modelu vděčí níže uvedeným nástrojům. Tyto nástroje spolu navzájem kooperují. Sociální bydlení a výstavba dostupných bytů je ve Vídni prioritou a díky tomu vídeňský model získal mezinárodní pozornost.⁵⁶

⁵² CITY OF VIENNA. THE "VIENNA MODEL". Online. 2023. Dostupné z: <https://socialhousing.wien/policy/the-vienna-model> [cit. 2023-12-09].

⁵³ STADT WIEN. O společnosti Wiener Wohnen. Online. 2023. Dostupné z: <https://www.wienerwohnen.at/ueber-uns/ueber.html> [cit. 2023-12-09].

⁵⁴ Karlinsky, Sarah, a kol. "Vienna." From Copenhagen to Tokyo: Learning from International Housing Delivery Systems, SPUR (San Francisco Bay Area Planning and Urban Research Association), [PDF]. 2020, str. 19. Dostupné z: JSTOR, <http://www.jstor.org/stable/resrep26071.6> [cit. 2023-12-09].

⁵⁵ GLASER, Daniel. *Vienna's Actions for Affordable Housing*. Online. 2019. Dostupné z: <https://www.iut.nu/wp-content/uploads/2019/10/Daniel-Glaser-The-Vienna-model-for-affordable-housing.pdf>. [cit. 2023-12-14].

⁵⁶ STADT WIEN. *TOOLS Effective tools*. Online. 2023. Dostupné z: <https://socialhousing.wien/tools>. [cit. 2023-12-19].

Jedná se o tyto nástroje:

- **Vývojářská soutěž**

Vývojářská soutěž je důležitým nástrojem k udržení konkurenceschopnosti sociálního bydlení a zachování jeho kvality. Pozemky, kterých se soutěž týká jsou ve vlastnictví fondu Wohfonds_wien nebo soukromníku a jsou primárně určeny na výstavbu dostupného bydlení. Soutěž probíhá formou výběrového řízení, kde se u projektů hodnotí čtyři kritéria: sociální udržitelnost, architektura, ekologie a ekonomika. Na základě toho je vybrán porotou nejvhodnější projekt. Co se týče developerů, jedná se jak o developery neziskové či developery s omezeným ziskem a komerční developery. Důležité však je, že vítězný vývojář musí projekt realizovat, jak bylo stanoveno. Uvedený pozemek koupí za již stanovenou pevnou cenu, ve které jsou zahrnuty dotace, které tvoří až 35 % nákladů na výstavbu.⁵⁷

- **Omezená zisková výstavba**

Omezená zisková výstavba je podložena federálním zákonem o bydlení s omezeným ziskem.

Legislativní rámec toho zákona determinuje podmínky, za nichž developeři a poskytovatelé sociálního bydlení musí stanovovat nájemné.⁵⁸ Principem ustanovení je, aby stanovené nájemné pokrývalo pouze náklady spojené s pozemkem, výstavbou, správou a financováním.

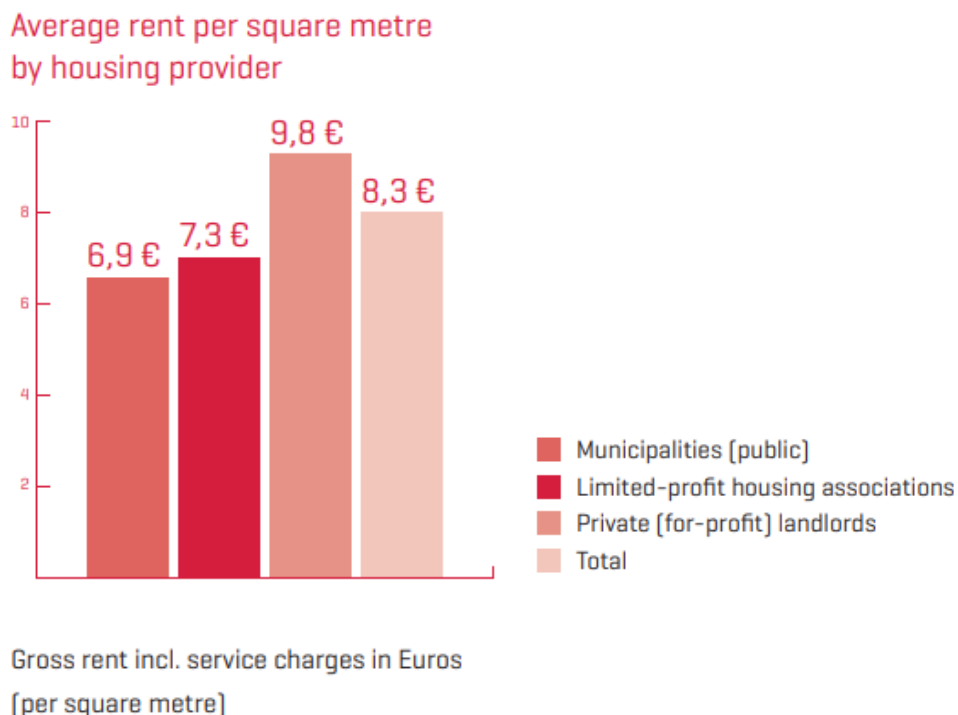
Zisky, které plynou developerům těchto bytů, jsou omezené, jelikož je musí reinvestovat do nákupu pozemků, rekonstrukčních pozemků či jiných stavebních projektů. Nicméně tito developeři jsou na oplátku osvobozeni od daně z příjmu právnických osob.

⁵⁷ STADT WIEN. *Developer's competition*. Online. 2023. Dostupné z: <https://socialhousing.wien/tools/developers-competitions>. [cit. 2023-12-19].

⁵⁸ #HOUSING2030. *Austrian legislation and auditing of limited-profit housing*. Online. 2023. Dostupné z: <https://www.housing2030.org/project/austrian-legislation-and-auditing-of-limited-profit-housing/>. [cit. 2023-12-19].

Těmito developery rozumíme nezisková a zisková bytová družstva, která v současné době spravují 200 tisíc nájemních a družstevních bytů ve Vídni.⁵⁹

Obrázek 3: Průměrný nájem za m2 dle poskytovatele



Zdroj: Mikrozensus, Statistik Austria, 2021

- **Sousedská komunita**

Další nástroj, který Vídeň využívá, je zapojení svých obyvatel v podobě sousedských komunit. Na popud zlepšení komunitní výstavby a práce vznikla organizace Wohnpartner, která spadá přímo pod město Vídeň. Sousedské komunity pomáhají umocnit pocit sounáležitosti a podporují obyvatele k aktivní participaci rozvoje sousedství.⁶⁰

- **Participace**

Participovat mohou obyvatelé Vídně v rámci různých projektů. V obecním bydlení se princip participace využívá v právu zvolit si poradní výbor nájemníku, který se zabývá

⁵⁹ #HOUSING2030. *LIMITED-PROFIT HOUSING CONSTRUCTION*. Online. 2023. Dostupné z: <https://socialhousing.wien/tools/limited-profit-housing-construction>. [cit. 2023-12-19].

⁶⁰ STADT WIEN. *NEIGHBOURHOOD WORK*. Online. 2023. Dostupné z: <https://socialhousing.wien/tools/neighbourhood-work>. [cit. 2023-12-20].

zejména správou těchto bytů. Místní občané se mohou podílet na spolurozhodování v městských čtvrtích a okresech.⁶¹

- **Šetrná obnova města**

Zajištění dostupného a kvalitního bydlení je mimo jiné možné i díky šetrné obnově města. Za tímto účelem vznikl fond městské obnovy Wohfonds_wien. Tento fond koordinuje jednotlivé aktéry na bytovém trhu a poskytuje dotované rekonstrukční projekty. Vlastníci budov tak mohou požádat o finanční podporu města s cílem přestavení a rekonstrukce nemovitosti.⁶²

- **Služby pro nájemce**

Vídeň poskytuje svým obyvatelům bezplatné poradenství. Tato služba vznikla jako odezva na trend zvyšující se poptávky po městském bydlení. Díky tomuto nástroji mohou pomoci zodpovědět otázky týkající se nájemních smluv, výpočtu nákladů na bydlení apod. Zajištěním informací a rad pomáhá řešit potenciální problémy obyvatel a tím přispívá na kvalitě jejich žití.⁶³

- **Rozvoj města a pozemní politiky**

Fond bytové výstavby a městské obnovy Wohfonds_wien v současné době vlastní pozemky o velikosti cca 3,1 mil. m². Tento fond poskytuje pozemky k výstavbě dostupného bydlení.

Nákup pozemků odpovídá Plánu rozvoje města, který slouží jako užitečný nástroj městského plánování. Součástí územního plánování je zejména „Dotované bydlení“, jehož podmínky jsou vymezeny ve stavebním zákoně. Aby byl pozemek klasifikován jako „Dotované bydlení“ musí být minimálně dvě třetiny obytné plochy vyhrazeno na dotované byty. Tento princip umožňuje zajistit kvalitní a dostupné byty a umožňuje zajistit sociální mix.⁶⁴

- **Plochá přidělovací kritéria**

Vídeň disponuje větším množstvím obecních a dotovaných bytů než Praha (viz obrázek), tudíž tyto byty může nabídnou i střední třídě. Uchazeči o tyto byty musejí splňovat

⁶¹ STADT WIEN. *PARTICIPATION*. Online. 2023. Dostupné z: <https://socialhousing.wien/tools/participation>. [cit. 2023-12-20].

⁶² STADT WIEN. *"GENTLE URBAN RENEWAL" AND PARTICIPATION*. Online. 2023. Dostupné z: <https://socialhousing.wien/tools/gentle-urban-renewal-and-participation>. [cit. 2023-12-20].

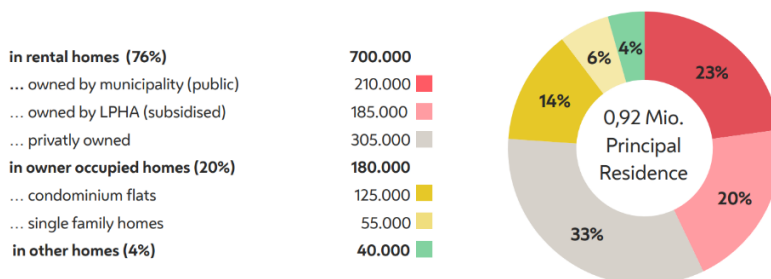
⁶³ STADT WIEN. *SERVICES FOR TENANTS*. Online. 2023. Dostupné z: <https://socialhousing.wien/tools/services-for-tenants>. [cit. 2023-12-20].

⁶⁴ STADT WIEN. *URBAN DEVELOPMENT AND LAND POLICY*. Online. 2023. Dostupné z: <https://socialhousing.wien/tools/urban-development-and-land-policy>. [cit. 2023-12-19].

základní kritéria, jako je rakouské občanství, výše příjmu, věk minimálně 18 let a musí být rezidentem ve Vídni alespoň 2 roky.⁶⁵

Obrázek níže uvádí strukturu bytového fondu Vídně k roku 2017. Je patrné, že obecné bydlení tvoří 23 % a dotované bydlení tvoří 20 % z celkového bytového fondu, tudíž může město zajistit dostupné bydlení širší skupině vídeňského obyvatelstva.

Obrázek 4.: Sociální bydlení ve Vídni



Zdroj: GBV Kompaktstatistik, Statistik Austria, Wohnen 2017, Mikrozensus 2017

Mladí lidé jsou preferenční sociální skupinou, kterým Vídeň umožňuje přístup k obzvláště dostupnému bydlení. Zejména se jedná o obecní byty, dotované byty a také SMART byty.⁶⁶

Tyto SMART byty neboli „chytré byty“ jsou formou subvencovaného, tedy dotovaného bydlení. Tento systém dotovaného bydlení se vztahuje na třetinu všech nových sociálních bytů ve Vídni, a to od roku 2012. Od dotovaného či obecního bydlení se liší zejména mírou subvence, která je vyšší. Jedná se především o byty, které mají menší dispozice, nicméně jsou ekonomičtější. Jak je již zmíněno výše, tento typ bydlení je primárně určen mladým lidem, mladým rodinám a dalším znevýhodněným sociálním skupinám.⁶⁷

- **Obecní bydlení ve Vídni**

Obecní bydlení má ve Vídni dlouholetou tradici. Je základním kamenem vídeňského sociálního bydlení. Výstavba obecních bytů je pro Vídeň klíčová. Neméně důležitá je i sanace a rekonstrukce starých bytových areálů. Společnost Wiener Wohnen

⁶⁵ STADT WIEN. *FLAT ALLOCATION CRITERIA*. Online. 2023. Dostupné z: <https://socialhousing.wien/tools/flat-allocation-criteria>. [cit. 2023-12-19].

⁶⁶ STADT WIEN. *FLAT ALLOCATION CRITERIA*. Online. 2023. Dostupné z: <https://socialhousing.wien/tools/flat-allocation-criteria>. [cit. 2023-12-19].

⁶⁷ FTÁČNIK, Milan; LAMBEA-LLOP, Núria a RASNAČA, Liga, NASARRE-AZNAR, Sergio (ed.). *Cenově dostupné bydlení v Evropské unii*. Výtah ze zprávy. str. 20, Výtah ze zprávy připravila: Eva Ticháková. 2021. ISBN 978-80-87348-95-6.

v současnosti spravuje více než 220 tis. bytů a 1800 sídlišť, ve kterých v současnosti žije asi 500 tis. lidí.⁶⁸

- **Dotace na bydlení**

Úspěch dotačních programů a jejich dostupnost pro různé příjmové skupiny obyvatelstva je možná především díky daním z příjmu. Pevná část této daně odpovídá jednomu procentu z úhrnných příjmů zaměstnanců i zaměstnavatelů, přičemž obě tyto strany odvádí 0,5 %. Následně se tato fixní daň vyplácí formou příspěvku na výstavbu, což umožňuje Vídni získat ročně kolem 250 mil. eur na bydlení. Výdaje, které Vídeň poskytuje na bytovou výstavbu ročně činí přibližně 400 mil. eur. Co se týče dotačních programů, ty jsou poskytovány i developerům, kteří díky nim mohou udržet fixní náklady a nižší nájemné.⁶⁹

Obrázek 5: Distribuce dotací



Zdroj: City of Vienna – Wiener Wohnen Kundenservice GmbH, 2023

- **Výzkum bydlení**

Pro účely bytového výzkumu je ve Vídni vyhrazena speciálně jednotka „Divize bytového výzkumu“, která zajišťuje vědecké studie v souvislosti s vývojem trendů v oblasti bydlení. Tyto výzkumy a související analýzy pojednávají zejména o trendech v dostupném bydlení, rozvoje měst, potřeb obyvatel, ekologických aspektech v souvislosti s výstavbou apod. Tento výzkumný program je podpořen ze strany EU, která jej propojuje s dalšími obdobnými evropskými programy a poskytuje průřez

⁶⁸ STADT WIEN. MUNICIPAL HOUSING IN VIENNA. Online. 2023. Dostupné z: <https://socialhousing.wien/tools/municipal-housing-in-vienna> [cit. 2023-12-23].

⁶⁹ STADT WIEN. HOUSING SUBSIDIES. Online. 2023. Dostupné z: <https://socialhousing.wien/tools/housing-subsidies>. [cit. 2023-12-23].

přístupů nejen Vídně, ale i dalších měst. To nabízí ověřené postupy, které mohou sloužit pro inspiraci na mezinárodní úrovni.⁷⁰

- **Prevence vystěhování**

Podstatným nástrojem pro lidi v bytové nouzi jsou individuální dávky na bydlení, které slouží jako prevence před ztrátou bydlení. S tím souvisí jak finanční, tak sociální podpora poskytovaná sociálními pracovníky. Centrum pro bezpečný nájem (FAWOS) je instituce ve Vídni, která se stará o podporu nájemníku v soukromých bytech či bytech s omezeným ziskem a externě spravovaných obecních bytech. FAWOS využívá preventivní opatření proti stále častějšímu fenoménu bezdomovectví. Sociální pracovníci této instituce pomáhají nájemníkům například se sestavováním splátkových kalendářů a poskytují jim poradenství. Mezi prioritní skupinu patří kromě krom rodin s dětmi též skupina mladých dospělých od 20–30 let.⁷¹

2.8 Vývoj bytové koncepce v Tallinnu

V roce 1940 bylo Estonsko připojeno k SSSR, došlo ke znárodnění soukromých nemovitostí. Sovětský svaz se tedy stal vlastníkem veškerých pozemků, nicméně s těmito nemovitostmi mohli nakládat konkrétní osoby či podniky. Ti mohli kupovat či prodávat tyto domy, byli oprávněni tvořit sdružení, nemohli však nakládat s pozemkem jako takovým. Tato forma polosoukromého vlastnictví přetrvala až do roku 1993, kdy tvořila jednu třetinu estonského bytového fondu (36 %), zbylé dvě třetiny byly ve státní správě.

Podobně jako v České republice, i v Estonsku byla privatizace bytového fondu v průběhu 90. let klíčovým okamžikem. Tento sled událostí ovlivnil dnešní strukturu bytového fondu v celém Estonsku, a především pak hlavním městě Tallinnu.⁷²

2.9 Současná bytová politika v Tallinnu

Tallinn a jeho okolí je domovem téměř poloviny estonské populace (454 245 lidí v roce 2023) a rozloha tohoto hlavního města je pouhou desetinou celkové rozlohy estonského státu.⁷³ Dle nedávné studie evropské komise se ukazuje, že v Tallinnu vzrostl stupeň rezidenční segregace etnických skupin, která ovlivňuje tamní bytovou situaci. V roce 1989 byl index odlišnosti 31 a v roce 2019 se zvýšil na 44, což v praxi znamená, že aby došlo k rovnoměrnému rozložení etnických skupin ve všech městských částech, je zapotřebí 44 %

⁷⁰ STADT WIEN. HOUSING RESEARCH. Online. 2023. -Dostupné z: <https://socialhousing.wien/tools/housing-research>. [cit. 2023-12-23].

⁷¹ STADT WIEN. EVICTION PREVENTION. Online. 2023. Dostupné z: <https://socialhousing.wien/tools/eviction-prevention>. [cit. 2023-12-23].

⁷² FELDMAN, Merje. Justice in space? The restitution of property rights in Tallinn, Estonia. [Online.] *Ecumene*, 1999, roč. 6, č. 2, s. str. 167. Dostupné z: JSTOR, <https://www.jstor.org/stable/44252046> [cit. 2023-12-07].

⁷³ WORLD POPULATION REVIEW. Tallinn Population 2023. Online. 2023. Dostupné z: <https://worldpopulationreview.com/world-cities/tallinn-population> [cit. 2023-12-27].

estonsky nebo rusky mluvící obyvatelé přestěhovat do jiné části.⁷⁴ Vytvořením smíšených čtvrtí se zlepšují bytové podmínky a kvalita života jejich obyvatel. Homogenita bytového fondu může v některých městských částech vytvářet významnou koncentraci nízkých příjmových domácností a etnických menšin, které jsou ohroženy chudobou.⁷⁵ Vysoká úroveň segregace v městě má souvislost i s rozdílnými cenami nemovitostí v centru města a periferiích. To blíže rozvádí Eva-Maria Aitsam, která se zabývá strategickým a územním plánováním pro město Tallinn. Během rozhovoru zmínila, že ceny v jednotlivých oblastech města jsou především ovlivněny mírou dostupných služeb a uvedla: „Mám na mysli, že mnoho rozhodnutí týkajících se bydlení a druhu dostupnosti bydlení souvisí se službami, které jsou v okolí dostupné. Pokud tedy mluvíme o jakýchkoli oblastech dále od centra města, pak jsme se jako město dostali do pozice, že jsme téměř vytvořili oblasti na periferii města, kde jsou služby velmi řídké rozmístěny“.

Co se týče forem bydlení je v Tallinnu stejně jako ve Vídni používán koncept municipálního a sociálního bydlení. Nevýhodou je však, že počet takových bytů je velmi limitovaný a ve velké míře nezvládne pokrýt poptávku po dostupném bydlení. Z toho důvodu jsou obecní byty vyhrazeny nejčastěji pro osoby, které se nacházejí v akutní bytové nouzi (např. jednotlivci, kteří přišli o bydlení z důvodu živelné pohromy, jejich obydlí hrozí demolice či se nacházejí v jiné sociální tísní).⁷⁶

V tomto ohledu je situace s obecním bydlením v Praze obdobná. Podobně jako v Praze, i v Tallinnu převažuje na trhu soukromý sektor. Toto mimo jiné zmínila i Eva-Maria Aitsam, která se zabývá strategickým a územním plánováním pro město Tallinn. „Myslím, že klíčovým problémem je, že město Tallinn nevládní tolik pozemků a že se tím pádem nepodílí na územním rozvoji a výstavbě. To znamená, že celý trh s bydlením je regulován soukromým sektorem.“

Co se týče bytové politiky v Estonsku tu formuje ministerstvo obchodu a komunikace. Cílem je podporovat udržitelnost bydlení, jeho kvalitu a obecně dostupnost. Stát spolupracuje s dalšími zastřešujícími organizacemi a prostřednictvím podpor se snaží nastolit optimální podmínky na trhu s bydlením pro nájemce i majitele bytů tak, aby fungovali co nejvíce samostatně.⁷⁷

Za implementaci bytové politiky ručí centrální vláda a místní zastupitelstva. Z pobaltských států je estonská bytová politika nejúspěšnější, jelikož míra předražení cen bytů je 2 %,

⁷⁴ EUROPEAN COMMISSION. Estonian capital Tallinn is segregating. Online. 2020. Dostupné z: https://migrant-integration.ec.europa.eu/news/estonian-capital-tallinn-segregating_en [cit. 2023-12-27].

⁷⁵ Gideon Bolt, Deborah Phillips & Ronald Van Kempen. Housing Policy, (De)segregation and Social Mixing: Online. 2010 An International Perspective, Housing Studies, 25:2, str. 129-135, DOI: 10.1080/02673030903564838

⁷⁶ TALLINN.EE. Municipal housing. Online. 2022. Dostupné z: <https://www.tallinn.ee/en/services/municipal-housing> [cit. 2023-12-27].

⁷⁷ MINISTRY OF ECONOMIC AFFAIRS AND COMMUNICATIONS. Housing policy. Online. 2023. Dostupné z: <https://www.mkm.ee/en/construction-and-residential-sector/dwellings-and-buildings/housing-policy> [cit. 2023-12-27].

naproti tomu v Litvě se tato míra pohybuje na 5,6 % a v Lotyšsku dokonce na 9,6 %. Co se týče stupně přeplněnosti obydlí, ta je v Estonsku nejnižší.⁷⁸ Dle České národní banky je míra předražení cen bytů (někdy se také používá termín míra nadhodnocení) rozdíl mezi pozorovanými cenami nemovitostí a jejich fundamentální hodnotou, která není na rozdíl od cen přímo pozorovatelná a má do jisté míry subjektivní charakter.⁷⁹

Politika dostupného bydlení zatím v Tallinnu není tak rozvinutá, což je něco na co se chce město v budoucnu zaměřit, což podotýká i Eva-Maria Aitsam. V rozhovoru uvedla, že byt je potřeba po dostupném bydlení v Tallinnu zřejmá, zatím si nenašla své pevné místo v politice. V rámci jejího stávajícího působení v Kanceláři strategického řízení v Tallinnu se pojednávalo právě o možnosti implementace a kritériích dostupného bydlení. Uvedla, že dostupné bydlení je součástí budoucí strategie města. Implementace dostupného bydlení je složitá především z hlediska nároků na developera. V souvislosti s tím uvedla: *existují určitá rizika ohledně druhu vlastnictví nemovitosti, jaká omezení kladete na developera, když začnete vyžadovat dostupné bydlení, jelikož s tím souvisí spousta okolností jako jsou právní aspekty a podobně, o kterých musíte přemýšlet, než je začnete skutečně vymáhat.*“

2.10 Nástroje bytové politiky v Tallinnu

V rámci budoucího rozvoje města se Eva-Maria Aitsam spolu s týmem věnuje strategii města s názvem Tallinn 2035. Tento dokument definuje strategické cíle a nástroje města včetně těch týkajících se bydlení. Součástí těchto cílů je zajištění bydlení potřebným skupinám obyvatel. To se týká především lidí v nouzi a dále lidí, kteří jsou potřební pro správné fungování společnosti (zdravotníci, učitelé, úředníci). Dalším cílem je též optimalizovat kooperaci s privátním sektorem. Především se jedná o spolupráci města se soukromníky na zajištění služeb potřebných pro město v rámci správy a rozvoje nemovitostí.

Mezi konkrétní nástroje pak patří:

- **Estonský projekt financovaný EU s názvem UPLIFT**

V rámci tohoto projektu byla provedena studie, která kde nerovnosti mladých lidí v souvislosti se vstupem na trh s bydlením.

Výsledky studie ukázaly, že ceny nemovitosti stoupají rapidněji než příjmy a ukazuje se, že až čtvrtina mladých lidí nevstoupí na bytový trh do věku 30 let (respondenti byli ve věku od 15–29 let).⁸⁰

⁷⁸ FTÁČNIK, Milan; LAMBEA-LLOP, Núria a RASNAČA, Liga, NASARRE-AZNAR, Sergio (ed.). Cenově dostupné bydlení v Evropské unii. Výťah ze zprávy. str. 23, Výťah ze zprávy připravila: Eva Ticháková. 2021. ISBN 978-80-87348-95-6.

⁷⁹ ČNB. *Předražené, nebo nadhodnocené? Co říká ČNB o cenách nemovitostí....* Online. 2021. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/cnblog/Predrazene-nebo-nadhodnocene-Co-rika-CNB-o-cenach-nemovitosti/. [cit. 2024-01-03].

⁸⁰ UPLIFT. *Urban report Tallinn, Estonia* [PDF]. 2022 [cit. 2023-10-31]. Dostupné z: <https://uplift-youth.b-cdn.net/wp-content/uploads/2023/02/D2.2-Urban-report-Tallinn.pdf>

- **Estonský svaz družstevních bytových sdružení (EKYL)**

Kolem 65 % estonské populace žije v bytovém sdružení. Tato sdružení zaštituje nezisková organizace Estonský svaz družstevních bytových sdružení (EKYL).

EKYL se stará o podporu bytových družstev a oficiálně reprezentuje jejich zájmy. Jejich cílem je rozvoj družstevního bydlení. Činnosti této organizace jsou jednou ze součástí estonské bytové politiky.⁸¹

- **Druhý bytový program Raadiku**

Jeden z programů je Druhý bytový program Raadiku v Tallinnu, který má za cíl podporu ohrožených profesí, které jsou esenciální pro správný rozvoj města a jeho fungování. Jedná se o bytové domy např. pro pracovníky ve školství a pracovníky zdravotnických zařízení.⁸²

- **Podpora v oblasti bydlení**

Tato podpora je formou dotací, záruk a úvěrů. Realizuje ji estonská nadace KredEx, která je pod přímou správou ministerstva obchodu a komunikace. Tento institut poskytuje mimo jiné i ručení za úvěr na bydlení pro osoby do 35 let, kteří si chtějí vzít půjčku na nové bydlení. Výhodou je možnost získat úvěr se samofinancováním 10 %. Pro cílovou skupinu rodin s dětmi je samofinancování od 5 %.⁸³ Eva-Maria Aitsam doplnila: „normálně byste tedy museli vložit tak 20 % z celkové částky ceny bytu a zbytek pokryje bankovní úvěr. Ale s tímto konkrétním nástrojem stačí vložit 10 % z celkové ceny a pak je 10 % pokryto tímto kreditním nástrojem. Jedná se v podstatě o půjčku, ale s velmi nízkou úrokovou sazbou“.

⁸¹ EKYL. THE ESTONIAN UNION OF CO-OPERATIVE HOUSING ASSOCIATIONS [online]. 2023 [cit. 2023-10-31]. Dostupné z: <https://ekyl.ee/en/>

⁸² TALLINN. Living spacers from the city [online]. 2022 [cit. 2023-10-31]. Dostupné z: https://www.tallinn.ee/en/living-spaces-city#Linna_elamuehitusprogramm

⁸³ KREDEX. Housing loan guarantee. Online. 2023. Dostupné z: <https://kredex.ee/et/teenused/eluaseme-soetamiseks/eluasemelaenu-kaendus> [cit. 2023-12-27].

3 Inspirativní nástroje a závěrečná doporučení pro bytovou politiku

Prahy

Tato část shrnuje poznatky z jednotlivých výzkumů, jakožto důležitou součást této bakalářské práce. Kapitola si klade za cíl provést analýzu poskytnutých dat a hledat inspiraci v bytových nástrojích pro mladé lidi ve Vídni a v Tallinnu. Tyto informace mohou posloužit jako referenční materiál pro vedení Hlavního města Prahy při hledání efektivních opatření v oblasti bytové politiky pro mladé obyvatele.

- **Rozdíly ve struktuře a politice bytového fondu**

Je však důležité vzít v úvahu, že situace s dostupným bydlením se v obou zmíněných městech do určité míry liší, zejména co se týče struktury bytového fondu a politiky. S tím souvisí množství intervencí ze strany státu či města. Ing. arch. Kristián Holan upozornil na rozdíly v politikách územního rozvoje mezi Prahou a Vídni, kde pražská politika původně vycházela z vídeňského modelu. Dle něj však nastává problém v samotné představě o tom, jak má město fungovat, což do značné míry způsobuje právě následnou nepřenositelnost těchto opatření. Holan dále zdůrazňuje, že bydlení není v Praze takovou prioritou jako v některých zahraničních městech, například v Berlíně nebo Amsterdamu, kde se uvažuje o možnosti zavedení i radikálnějších opatření, která by zasahovala i do soukromého vlastnictví. Dále podotýká, že tento přístup není aplikovatelný pro Prahu, jelikož si zde soukromého vlastnictví občané velmi cení.

- **Přístup k bydlení v Praze**

V tomto ohledu hraje roli i určitá nedůvěra pražských občanů směrem k městu, které by mělo mít na starosti správu bytového fondu, tak jako je ve Vídni.

- **Nástroje pro rovnoměrnější distribuci bytů v Praze**

Pakliže pomineme tato omezení, prospěšným nástrojem by mohl být společný městský bytový fond pro Prahu. Jako vzor pro tento společný městský fond by mohl sloužit právě vídeňský městský fond Wohfonds_wien. V současné době se obecní byty nacházejí ve správě konkrétních městských částí a některé byty jsou také v majetku hlavního města. Městské či obecní byty jsou tak spravovány jednotlivými institucemi individuálně a nejednotně.

To dále souvisí i s nevýhodou, že některé městské části disponují větším množstvím bytových jednotek než jiné, tudíž dochází k nerovnoměrnému uspokojení poptávky po bydlení napříč spravovanými oblastmi. Společný městský fond by tak mohl pomoci rovnoměrněji distribuovat obecní byty, a to především mezi obyvatele, kteří čelí bytové nouzi. Vyřešení bytové nouze by mimo jiné umožnilo snáze naplňovat strategické cíle pro rozvoj dostupného bydlení v Praze pro mladé lidi, kteří aktuálně nejsou pro bytovou politiku Prahy takovou prioritou.

- **Neziskové bytové společnosti**

Další možnou cestou ke zlepšení dostupnosti bydlení v Praze mohou být neziskové bytové společnosti, jako jsou bytová družstva nebo spolkové byty. Ing. arch. Kristián Holan v rozhovoru zmiňuje: „je vidět v tom Rakousku, že vy nutně nepotřebujete, aby to bydlení, ve kterém se ti lidé nachází bylo městský, vy potřebujete, aby bylo nekomerční, to znamená, že to spolkový bydlení nebo nějaký neziskový bytový společnosti – to všechno jsou alternativy, které jsou možné“. Formy bydlení jako je spolkové či jiné neziskové bytové společenství by mohly podle něj pomoci.

Aktérem neziskových bytových společností může být jakákoliv korporace, která má ve stanovách zákonem stanovené podmínky. Příkladem těchto neziskových společností jsou bytová družstva, spolkové bydlení či baugruppe. Tyto formy bydlení nemají ambice generovat zisk nýbrž uspokojit bytovou potřebu zúčastněných za přijatelnou cenu.⁸⁴

Nicméně během privatizace se bytová družstva v Praze stala právními vlastníky bytových domů. V současné době stát aktivně podporuje členy v odkupu bytových jednotek do soukromého vlastnictví. V pražském kontextu se tedy jedná o určitou formu vlastnického bydlení.⁸⁵

Dalším významným rozdílem je, že ve Vídni je model družstevního bydlení aktivně podporován státem, zatímco v Praze pro družstevní bydlení není dostupná žádná podpora. Podpora je ve formě výhodného úvěru s 1 % úrokovou sazbou, příspěvku na výstavbu a další podpory jako např. objektová podpora, která je určena na rekonstrukci či výstavbu. V případě bytového družstva ve Vídni není možné převádět nebo obchodovat s podporovaným bytem Naopak v Praze staví bytová družstva bez jakékoli podpory, přičemž jde řádově o stovky bytů ročně.⁸⁶

Rozvinutí neziskových bytových družstev či jiných neziskových forem bydlení by mohlo zlepšit dostupnost bydlení v Praze. Muselo by však dojít k úpravě legislativního rámce, stejně tak jako ve Vídni, kde jsou tyto formy bydlení podporovány a definovány zákonem.

- **SMART byty ve Vídni**

Mezi nástroj bytové politiky Vídně, který se zaměřuje především na mladou generaci a mohl by v Praze nalézt uplatnění, patří SMART byty. Tato strategie je koncepcí, která zajišťuje finančně dostupné menší byty. Tyto byty mají umožnit bydlení zejména pro

⁸⁴ MPSV. Bytová družstva a neziskový sektor. PDF. 2023. Dostupné z: https://www.mpsv.cz/documents/20142/225517/Prezentace_-_Druzstva_a_neziskovy_sektor.pdf/88ad14a2-f62b-2225-f0fe-df83f6db68b2 [cit. 2023-12-27].

⁸⁵ THE PANEL STORY. STRUČNÉ DĚJINY BYTOVÉHO DRUŽSTEVNICTVÍ V ČESKOSLOVENSKU. PDF. 2023. Dostupné z: <https://thepanelstory.sites.carleton.edu/cs/bytova-druzstva/strucne-dejiny/> [cit. 2023-12-27].

⁸⁶ MPSV. Bytová družstva a neziskový sektor. PDF. 2023. Dostupné z: https://www.mpsv.cz/documents/20142/225517/Prezentace_-_Druzstva_a_neziskovy_sektor.pdf/88ad14a2-f62b-2225-f0fe-df83f6db68b2 [cit. 2023-12-27].

mladé lidi, nicméně dispozice bytů jsou flexibilní, tudíž se mohou přizpůsobit různým životním fázím.⁸⁷

- **Estonská nadace KredEx**

V Tallinnu je to se zajištěním dostupného bydlení pro mladou populaci o něco komplikovanější, jelikož není tolik nástrojů bytové politiky, které by se na tuto sociální skupinu zaměřovaly. Navzdory tomu je možné se inspirovat estonskou nadací KredEx, která poskytuje ručení na úvěr mladým lidem do 35 let. Tento nástroj podporuje mladé lidi a zejména pak mladé rodiny ke koupi vlastní nemovitosti pomocí výhodného hypotečního úvěru. Takový výhodný úvěr na bydlení by jistě ocenili i mladí lidé v Praze, což vyplynulo ostatně i z výsledků dotazníku.

V závěru bakalářské práce lze konstatovat, že analýza bytových politik ve Vídni a Tallinnu poskytla zajímavé poznatky a inspiraci pro případ Prahy. Nicméně v rámci srovnávání těchto bytových politik byly zjištěny znatelné odlišnosti mezi těmito městy, konkrétně v rámci struktury bytového fondu, politiky územního rozvoje a v postoji vůči bydlení ze strany obyvatel jednotlivých měst. V souvislosti s výše zmíněným je potřeba po individuálním přístupu při hledání řešení pro Prahu.

Doporučením pro vedení města je tedy společný městský bytový fond, jehož zavedení by mohlo pomoci efektivněji distribuovat obecní byty v Praze, zejména pro obyvatele v bytové nouzi. Vyřešením této akutní bytové nouze by se bytová politika Prahy mohla více zaměřit právě na mladou populaci lidí žijících v Praze. Dalším návrhem je podpora neziskových forem bydlení, jako jsou bytová družstva nebo spolkové byty. Rozvinutí nekomerčního sektoru může pomoci zvýšit dostupnost bydlení. S tím souvisí návrh na úpravu legislativního rámce, který by neziskové bytové společnosti podporoval a zajistil tak efektivní bytovou politiku pro mladé obyvatele. Další inspirací je pak projekt SMART bytů, které jsou zaměřeny na mladou generaci a finančně dostupné bydlení. Posledním doporučením je komunikace s občany s cílem řešit problém důvěry mezi nimi a městem ohledně správy bytového fondu. Po vzoru Vídně by bylo možné řešení tohoto problému jejich zapojení do procesu rozhodování a dále poskytnout jim transparentní informace o bytové politice. Tato doporučení by měla sloužit jako východisko pro diskuzi a další vývoj bytové politiky v Praze s cílem zlepšit dostupnost pro mladou generaci.

⁸⁷ ČASOPIS STAVEBNICTVÍ. Vídeňské sociální bydlení. Online. 2019. Dostupné z: <https://www.casopisstavebnictvi.cz/clanky-videnske-socialni-bydleni.html> [cit. 2023-12-27].

Seznam použité literatury

1. #HOUSING2030. Austrian legislation and auditing of limited-profit housing. Online. 2023. Dostupné z: <https://www.housing2030.org/project/austrian-legislation-and-auditing-of-limited-profit-housing/>. [cit. 2023-12-19].
2. #HOUSING2030. LIMITED-PROFIT HOUSING CONSTRUCTION. Online. 2023. Dostupné z: <https://socialhousing.wien/tools/limited-profit-housing-construction>. [cit. 2023-12-19]
3. B! BAUGRUPPE.CZ. Baugruppe. Online. 2023. Dostupné z: <http://www.baugruppe.cz/index.php?page=baugruppe.cz> [cit. 2023-12-27].
4. BRABEC, Tomáš. Stav a vývoj obecního bytového fondu v městských částech hl. m. Prahy: Aktualizace 2021. Praha: IPR Praha. 2021.
5. BRABEC, Tomáš. Populační vývoj a sociální struktura obyvatel Prahy v kontextu evropských měst. PDF. 2022. Dostupné z: <https://iprpraha.cz/assets/files/files/13aaaf25fa5138605af833330489fdac.pdf>. [cit. 2023-12-12].
6. Bydlení mladých v době krize [PDF]. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2022 [cit. 2023-10-16]. ISBN 978-80-7330-391-4. Dostupné z: https://soc.cas.cz/sites/default/files/publikace/gibas_a_kol-bydleni_mladych_v_dobe_krize.pdf
7. BYDLENÍ PRO ŽIVOT. Zákon o podpoře v bydlení. PDF. 2023. Dostupné z: https://mmr.gov.cz/getmedia/6caa6e52-1d78-42ff-a742-44baf070c0c4/01_research_letak_pro_PMS_V14_bez_orezu.pdf.aspx. [cit. 2023-12-27].
8. CAMP. Komunitní bydlení je pro nás jediná možnost, jak bydlet v Praze stabilně a důstojně, říkájí členové spolku Sdílené domy. Online. 2023. Dostupné z: <https://praha.camp/magazin/detail/komunitni-bydleni-je-pro-nas-jedina-moznost-jak-bydlet-v-praze-stabilne-a-dustojne-rikaji-clenove-spolku-sdilene-domy>. [cit. 2023-12-14].
9. CITY OF VIENNA. THE “VIENNA MODEL”. Online. 2023. Dostupné z: <https://socialhousing.wien/policy/the-vienna-model> [cit. 2023-12-09].
10. ČASOPIS STAVEBNICTVÍ. Bytová otázka v Praze v letech 1918 až 1938. Online. 2021. Dostupné z: <https://www.casopisstavebnictvi.cz/clanky-bytova-otazka-v-praze-v-letech-1918-az-1938.html>. [cit. 2023-11-27].
11. ČASOPIS STAVEBNICTVÍ. Vídeňské sociální bydlení. Online. 2019. Dostupné z: <https://www.casopisstavebnictvi.cz/clanky-videnske-socialni-bydleni.html>. [cit. 2023-12-27].

12. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [ČSÚ]. Rozdíly v bytové situaci se prohloubily. Český statistický úřad [online]. 2014 [cit. 2023-10-14]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/a500416ceb>
13. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Rozdíly v bytové situaci se prohloubily. Online. 2014, 20.12.2014. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/domov>. [cit. 2023-11-15].
14. ČNB. Předražené, nebo nadhodnocené? Co říká ČNB o cenách nemovitostí.... Online. 2021. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/cnblog/Predrazene-nebo-nadhodnocene-Co-rika-CNB-o-cenach-nemovitosti/. [cit. 2024-01-03].
15. ČSÚ. Praha a Středočeský kraj – území intenzivních vztahů - N. Online. 2009. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/101362-09-2000__2008-2_terminologicky_uvod. [cit. 2023-12-12].
16. DELOITTE. Analýza nájemního bydlení v Praze, Pražská developerská společnost, str. 2. PDF. 2022. Dostupné z: https://pdspraha.eu/wp-content/uploads/2023/01/Deloitte_PDS_Analyza-najemneho-v-Praze_v01_2022_12.pdf. [cit. 2023-12-09].
17. DELOITTE. Property Index, Overview of European Residential Markets, 12th edition. PDF. 2023. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/property-index-2023.pdf>. [cit. 2023-12-12].
18. DELOITTE. Property Index, Overview of European Residential Markets, 12th edition, str. 29. PDF. 2023. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/property-index-2023.pdf>. [cit. 2023-12-12].
19. EKYL. THE ESTONIAN UNION OF CO-OPERATIVE HOUSING ASSOCIATIONS [online]. 2023 [cit. 2023-10-31]. Dostupné z: <https://ekyl.ee/en/>
20. EUROPEAN COMMISSION. Estonian capital Tallinn is segregating. Online. 2020. Dostupné z: https://migrant-integration.ec.europa.eu/news/estonian-capital-tallinn-segregating_en [cit. 2023-12-27].
21. EUROSTAT. Statistika bydlení. Online. 2012. Dostupné z: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics/cs&oldid=88318. [cit. 2023-12-12].

22. EXCLUSIVE PROPERTIES. Market report Červenec - 2023 - Průměrná nabídková cena bytů v Praze přesáhla hranici 130 000 Kč/m² a nájemné stále roste [online]. 2023 [cit. 2023-12-12]. Dostupné z: <https://www.ep.cz/blog>
23. FELDMAN, Merje. Justice in space? The restitution of property rights in Tallinn, Estonia. [Online.] *Ecumene*, 1999, roč. 6, č. 2, s. str. 167. Dostupné z: JSTOR, <https://www.jstor.org/stable/44252046> [cit. 2023-12-07].
24. FTÁČNIK, Milan; LAMBEA-LLOP, Núria a RASNAČA, Liga, NASARRE-AZNAR, Sergio (ed.). *Cenově dostupné bydlení v Evropské unii. Výtah ze zprávy.* str. 8 Výtah ze zprávy připravila: Eva Ticháková. 2021. ISBN 978-80-87348-95-6.
25. FTÁČNIK, Milan; LAMBEA-LLOP, Núria a RASNAČA, Liga, NASARRE-AZNAR, Sergio (ed.). *Cenově dostupné bydlení v Evropské unii. Výtah ze zprávy.* str. 20, Výtah ze zprávy připravila: Eva Ticháková. 2021. ISBN 978-80-87348-95-6.
26. FTÁČNIK, Milan; LAMBEA-LLOP, Núria a RASNAČA, Liga, NASARRE-AZNAR, Sergio (ed.). *Cenově dostupné bydlení v Evropské unii. Výtah ze zprávy.* str. 23, Výtah ze zprávy připravila: Eva Ticháková. 2021. ISBN 978-80-87348-95-6.
27. GIBAS, Petr a kol. *Bydlení mladých v době krize.* PDF. Praha: © Sociologický ústav AV ČR, 2022. ISBN 978-80-7330-391-4. Dostupné z: <https://seb.soc.cas.cz/>. [cit. 2023-11-28].
28. Gideon Bolt , Deborah Phillips & Ronald Van Kempen. *Housing Policy, (De)segregation and Social Mixing: Online. 2010 An International Perspective,* *Housing Studies*, 25:2, str. 129-135, DOI: 10.1080/02673030903564838
29. GLASER, Daniel. *Vienna's Actions for Affordable Housing.* Online. 2019. Dostupné z: <https://www.iut.nu/wp-content/uploads/2019/10/Daniel-Glaser-The-Vienna-model-for-affordable-housing.pdf>. [cit. 2023-12-14].
30. IPR. *Strategický plán hlavního města Prahy, aktualizace 2016.* PDF. 2016. Dostupné z: https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/SP/STRATEGICKY_PLAN_HLAVNIHO_MESTA_PRAHY_AKTUALIZACE_2016.pdf. [cit. 2023-12-14].
31. IPR. *Strategie rozvoje bydlení v hl. m.,* str. 20. PDF. 2021. Dostupné z: https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/strategie_rozvoje_bydleni.pdf. [cit. 2023-12-14].

32. IPR. Strategie rozvoje bydlení v hl. m. Praze. str. 42-47. PDF. 2021. Dostupné z: https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/strategie_rozvoje_bydleni.pdf. [cit. 2023-12-14].
33. IPR. Strategie rozvoje bydlení v hl. m. Praze. str. 45. PDF. 2021. Dostupné z: https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/strategie_rozvoje_bydleni.pdf. [cit. 2023-12-14].
34. IROZHLAS – ŽIVOT K NEZAPLACENÍ. Kolik domácností dává za bydlení přes 40 % příjmů. Online. 2023. Dostupné z: <https://data.irozhlas.cz/zivot/extremni-vydaje/>. [cit. 2024-01-03].
35. Karlinsky, Sarah, a kol. "Vienna." From Copenhagen to Tokyo: Learning from International Housing Delivery Systems, SPUR (San Francisco Bay Area Planning and Urban Research Association), [PDF]. 2020, str. 19. Dostupné z: JSTOR, <http://www.jstor.org/stable/resrep26071.6> [cit. 2023-12-09].
36. KOHOUT, Michal, Petr ŠTĚPÁNEK, Lucia DOBRUCKÁ, David TICHÝ a Veronika PEŇÁZOVÁ. Dostupné a udržitelné bydlení ve strategických plánech sídel: – výběr klíčových zjištění a souvislostí [online]. České vysoké učení technické v Praze, 2020.
37. KONSTRUKCE – ODBORNÝ ČASOPIS PRO STAVEBNICTVÍ A STROJÍRENSTVÍ. Stavební povolení – Jak si Česká republika stojí v porovnání se sousedy. Online. 2023. Dostupné z: <https://konstrukce.cz/realizace-staveb/stavebni-povoleni-jak-si-ceska-republika-stoji-v-porovnani-se-sousedy-1322>. [cit. 2024-01-03].
38. KOŽELOUHOVÁ, Alena. Koncepce bytové politiky města Vídně. PDF, Akademická práce. Brno: Ústav navrhování 1, FA VUT v Brně, 2023. Dostupné z: <https://dspace.vutbr.cz/> [cit. 2023-12-09].
39. KREDEX. Housing loan guarantee. Online. 2023. Dostupné z: <https://kredex.ee/et/teenused/eluaseme-soetamiseks/eluasemelaenu-kaendus> [cit. 2023-12-27].
40. MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY. Fond rozvoje dostupného bydlení na území hl. m. Prahy [online]. c2023 [cit. 2023-10-28]. Dostupné z: https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/zivot_v_praze/bydleni/fond_rozvoje_dostupneho_bydleni/index.html
41. MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY. KONCEPCE BYTOVÉ POLITIKY HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY PRO ROK 2004 A NAVAZUJÍCÍ OBDOBÍ. PDF. 2010, 2017. Dostupné z:

https://www.praha.eu/public/9e/9/b1/840740_81825_koncepce_bytove_politiky_ZHMP_24_6_04.pdf. [cit. 2023-11-30].

42. MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY. Mladé rodiny – startovací byty [Online]. c2023 [cit. 2023-10-28]. Dostupné z: https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/zivot_v_praze/bydleni/zadam_o_mestsky_byt/chci_bydlet/bydleni_pro_seniory.html
43. MAGISTRÁT HMP. Koncepce bytové politiky. Online. 2010, 6.12.2017. Dostupné z: https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/zivot_v_praze/bydleni/koncepce_bytove_politiky.html. [cit. 2023-11-28].
44. MEDIAN, S.R.O. Mladí chudí v ČR: Prevencí je rodina, vzdělání a dostupné bydlení. MEDIAN, S.R.O. Median [online]. 2018, 13. 6. 2018 [cit. 2023-10-16]. Dostupné z: <https://www.median.eu/cs/?p=1657>
45. MINISTERSTVO FINANČÍ ČESKÉ REPUBLIKY. Zpráva o výsledcích kontrol ve stavebních spořitelnách a penzijních společnostech v roce 2022 [PDF]. 2023 [cit. 2023-10-28]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/financni-trh/stavebni-sporeni/kontroly-u-stavebnich-sporitelen-a-penzi/2022/zprava-o-vysledcich-kontrol-ve-stavebnic-50684>
46. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. Nájemní byty – úvěrový program [online]. 15.1. 2021n. l. [cit. 2023-10-28]. Dostupné z: <https://portal.gov.cz/sluzby-vs/najemni-byty-uverovy-program-S8520>
47. MINISTRY OF ECONOMIC AFFAIRS AND COMMUNICATIONS. Housing policy. Online. 2023. Dostupné z: <https://www.mkm.ee/en/construction-and-residential-sector/dwellings-and-buildings/housing-policy> [cit. 2023-12-27].
48. MMR. Bytová politika. Online. MMR. Bytová politika. 2023. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika>. [cit. 2023-11-15].
49. MMR. Zákon o podpoře v bydlení. Online. 2023. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/bydleni-jako-jedna-z-hlavnich-priorit-vlady/zakon-o-podpore-v-bydleni> [cit. 2023-12-27].
50. MPSV – SOCIÁLNÍ BYDLENÍ. Často kladené dotazy občan. Online. 2023. Dostupné z: <http://socialnibydeni.mpsv.cz/cs/> [cit. 2023-11-30].

51. MPSV „PODPORA SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ A JEHO SYSTÉMOVÉ ZAVÁDĚNÍ V ČR. ČASTO KLADENÉ DOTAZY – OBČAN. Online. 2023. Dostupné z: <http://socialnibydeni.mpsv.cz/cs/faq/casto-kladene-dotazy-obcan/45-6-jaky-je-rozdil-mezi-socialnim-dostupnym-a-krizovym-bydlenim>. [cit. 2023-11-15].
52. MPSV. Bytová družstva a neziskový sektor. PDF. 2023. Dostupné z: https://www.mpsv.cz/documents/20142/225517/Prezentace_-_Druzstva_a_neziskovy_sektor.pdf/88ad14a2-f62b-2225-f0fe-df83f6db68b2 [cit. 2023-12-27].
53. MPSV. Bytová družstva a neziskový sektor. PDF. 2023. Dostupné z: https://www.mpsv.cz/documents/20142/225517/Prezentace_-_Druzstva_a_neziskovy_sektor.pdf/88ad14a2-f62b-2225-f0fe-df83f6db68b2 [cit. 2023-12-27].
54. MVČR. Regionální disparity ve finanční dostupnosti nájemního bydlení v letech 2000–2006 [online]. 2008 [cit. 2023-11-30]. Dostupné z: <https://www.mvcr.cz/mvcren/article/regionalni-disparity-ve-financi-dostupnosti-najemniho-bydleni-v-letech-2000-2006.aspx>
55. ONLINE DENÍK ALARM. Páteř státní bytové politiky. O družstevním bydlení v socialistickém Československu. Online. 2021. Dostupné z: <https://a2larm.cz/2021/12/pater-statni-bytove-politiky-o-druzstevnim-bydleni-v-socialistickem-ceskoslovensku/>. [cit. 2023-11-27].
56. ONLINE DENÍK ALARM. Vídeň: systém bydlení, který obdivuje celý svět, berou místní jako něco úplně normálního. Online. 2020. Dostupné z: <https://a2larm.cz>. [cit. 2023-11-30].
57. PDS. O PDS. Online. 2023. Dostupné z: <https://pdspraha.eu/o-pds/> [cit. 2023-12-09].
58. PLATFORMA PRO SOCIÁLNÍ BYDLENÍ. Slovník pojmů: Bezdomovectví a bytová nouze. Online. 2018. Dostupné z: <https://socialnibydeni.org/slovník-pojmu/bezdomovectvi-a-bytova-nouze>. [cit. 2023-12-14].
59. Prahy: Aktualizace 2021. Praha: IPR Praha. 2021.
60. Prahy: Aktualizace 2021. Praha: IPR Praha. 2021.

61. SAMEC, Tomáš (ed.). Jak zajistit dostupné bydlení? PDF. Praha 1: Sociologický ústav AV ČR, v.v.i., 2018. ISBN 978-80-7330-343-3. Dostupné z: dostupnebydleni.soc.cas.cz. [cit. 2023-12-14].
62. SOCIÁLNÍ NADAČNÍ FOND HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY. Program podpory bydlení [online]. 2022 [cit. 2023-10-28]. Dostupné z: <https://www.socialninadacnifond.praha.eu/program/podpory-bydleni>
63. SOCIOLOGICKÝ ÚSTAV AV ČR, V.V.I. Tisková zpráva k online tiskové konferenci „Dráhy bydlení mileniálů“ [PDF]. 2021 [cit. 2023-11-02]. Dostupné z: <https://www.avcr.cz/export/sites/avcr.cz/.content/galerie-souboru/tiskove-zpravy/2021/SOU-Drahy-bydleni-milenialu-1802.pdf>
64. SOCIOLOGICKÝ ÚSTAV AV ČR, V.V.I. Tisková zpráva k online tiskové konferenci „Dráhy bydlení mileniálů“ [PDF]. 2021 [cit. 2023-11-02]. Dostupné z: <https://www.avcr.cz/export/sites/avcr.cz/.content/galerie-souboru/tiskove-zpravy/2021/SOU-Drahy-bydleni-milenialu-1802.pdf>
65. SOCIOLOGICKÝ ÚSTAV AV ČR, V.V.I. Tisková zpráva k online tiskové konferenci „Dráhy bydlení mileniálů“ [PDF]. 2021 [cit. 2023-11-02]. Dostupné z: <https://www.avcr.cz/export/sites/avcr.cz/.content/galerie-souboru/tiskove-zpravy/2021/SOU-Drahy-bydleni-milenialu-1802.pdf>
66. STADT WIEN. "GENTLE URBAN RENEWAL" AND PARTICIPATION. Online. 2023. Dostupné z: <https://socialhousing.wien/tools/gentle-urban-renewal-and-participation>. [cit. 2023-12-20].
67. STADT WIEN. Developer's competition. Online. 2023. Dostupné z: <https://socialhousing.wien/tools/developers-competitions>. [cit. 2023-12-19].
68. STADT WIEN. EVICTION PREVENTION. Online. 2023. Dostupné z: <https://socialhousing.wien/tools/eviction-prevention>. [cit. 2023-12-23].
69. STADT WIEN. FLAT ALLOCATION CRITERIA. Online. 2023. Dostupné z: <https://socialhousing.wien/tools/flat-allocation-criteria>. [cit. 2023-12-19].
70. STADT WIEN. FLAT ALLOCATION CRITERIA. Online. 2023. Dostupné z: <https://socialhousing.wien/tools/flat-allocation-criteria>. [cit. 2023-12-19].

71. STADT WIEN. HOUSING RESEARCH. Online. 2023. -Dostupné z: <https://socialhousing.wien/tools/housing-research>. [cit. 2023-12-23].
72. STADT WIEN. HOUSING SUBSIDIES. Online. 2023. Dostupné z: <https://socialhousing.wien/tools/housing-subsidies>. [cit. 2023-12-23].
73. STADT WIEN. MUNICIPAL HOUSING IN VIENNA. Online. 2023. Dostupné z: <https://socialhousing.wien/tools/municipal-housing-in-vienna> [cit. 2023-12-23].
74. STADT WIEN. NEIGHBOURHOOD WORK. Online. 2023. Dostupné z: <https://socialhousing.wien/tools/neighbourhood-work>. [cit. 2023-12-20].
75. STADT WIEN. O společnosti Wiener Wohnen. Online. 2023. Dostupné z: <https://www.wienerwohnen.at/ueber-uns/ueber.html> [cit. 2023-12-09].
76. STADT WIEN. PARTICIPATION. Online. 2023. Dostupné z: <https://socialhousing.wien/tools/participation>. [cit. 2023-12-20].
77. STADT WIEN. SERVICES FOR TENANTS. Online. 2023. Dostupné z: <https://socialhousing.wien/tools/services-for-tenants>. [cit. 2023-12-20].
78. STADT WIEN. TOOLS Effective tools. Online. 2023. Dostupné z: <https://socialhousing.wien/tools>. [cit. 2023-12-19].
79. STADT WIEN. URBAN DEVELOPMENT AND LAND POLICY. Online. 2023. Dostupné z: <https://socialhousing.wien/tools/urban-development-and-land-policy>. [cit. 2023-12-19].
80. STATISTIKA&MY. Jednočlenné domácnosti ovlivňují výstavbu nových bytů. Online. 2020. Dostupné z: <https://www.statistikaamy.cz/2020/09/09/jednoclenne-domacnosti-ovlivnuji-vystavbu-novych-bytu>. [cit. 2023-12-14].
81. STATNÍ FOND PODPORY INVESTIC. Panel 2013+ [Online]. c2022 [cit. 2023-10-28]. Dostupné z: <https://sfpi.cz/program-panel-2013/>
82. TALLINN. Living spaces from the city [online]. 2022 [cit. 2023-10-31]. Dostupné z: https://www.tallinn.ee/en/living-spaces-city#Linna_elamuehitusprogramm

83. TALLINN.EE. Municipal housing. Online. 2022. Dostupné z: <https://www.tallinn.ee/en/services/municipal-housing> [cit. 2023-12-27].
84. THE PANEL STORY. STRUČNÉ DĚJINY BYTOVÉHO DRUŽSTEVNICTVÍ V ČESKOSLOVENSKU. PDF. 2023. Dostupné z: <https://thepanelstory.sites.carleton.edu/cs/bytova-druzstva/strucne-dejiny/> [cit. 2023-12-27].
85. ÚMČ PRAHA 6. Praha 6 nabízí studentské bydlení v domech s pečovatelskou službou [Online]. 2021 [cit. 2023-10-28]. Dostupné z: https://www.praha6.cz/zpravodajstvi/praha-6-nabizi-studentske-bydleni-v-domech-s-pecovatelskou-sluzbou-2021-02-12_2043.html
86. UPLIFT. Urban report Tallinn, Estonia [PDF]. 2022 [cit. 2023-10-31]. Dostupné z: <https://uplift-youth.b-cdn.net/wp-content/uploads/2023/02/D2.2-Urban-report-Tallinn.pdf>
87. WORLD POPULATION REVIEW. Tallinn Population 2023. Online. 2023. Dostupné z: <https://worldpopulationreview.com/world-cities/tallinn-population> [cit. 2023-12-27].

Seznam obrázků

Obrázek 1: Je podle Vás bydlení dostupné pro mladou generaci?	11
Obrázek 2: Co myslíte, že by Vám z uvedených bytových nástrojů pomohlo ke zvýšení dostupnosti bydlení?	11
Obrázek 3: Znáte některý z těchto bytových programů?	12
Obrázek 4: Jaké faktory vnímáte jako potenciálně problematické k zajištění svého bydlení?	13
Obrázek 5: V jaké formě si představujete ideální bydlení?	14
Obrázek 6: Jak bydlíte nyní?	14

Přepis rozhovoru č. 1- Ing. arch. Kristián Holan

00:00:00

Jo jo super tak já ti rozumím já to ještě 1 tedy zopakuji, takže kdybyste chtěla nějakou náhradu za ten talián, nebo nebo nějaký prostě další příklad, tak určitě ta Barcelona stoprocentně jako relevantní a zajímavá Amsterdam a Amsterdam a Dánsko to jsou vlastně jako hodně jiný systémy, ale zase může to být něčím něčím zajímavý srovnání a pak jsem se zapomněl ještě Berlín. Samozřejmě Berlín má vlastně jako taky zajímavou politiku bydlení, tam je obzvláště zajímavý se kouknout na.

00:00:30

Na ty návrhy, které v ní zvažovali a neprošly, že třeba nedávno nedávno se berlínský senát zabýval možností zavedení daně z nájemního a kterou nakonec odmítl. A ta logika je fakt jako překvapivá, protože vás vlastně jako nenapadne, že by daň z nájemného mohla pomoci pomoci dostupnosti bydlení. Když se bavíme o tom, že bychom mohli něčím pomoci dostupnosti bydlení, tak se bavíme většinou o dani z nemovitosti, daň z prázdných bytů nebo něco takového. A no je to prostě jako ten jejich.

00:01:01

Vstup je chytřej, tak kontrastují kontraktu x kontraintuitivní ale stojí za to se na to kouknout.

00:01:09

Já jsem mu právě i trošku nahlédla na tý strategie jako rozvoje města jako Prahy a bylo tam právě jakože inspirace jako téma německejma městama jako mnichovem Berlínem a tak, což jako sama o sobě. Já jsem nad tím jako nepřemýšlela. Ale je pravda, že když jsem byla teďka onehdá v Mnichově, tak mi to přišlo jako fakt skvělý město. Ale.

00:01:32

No a to teda popravdě zrovna zrovna Mnichov. Vlastně ze všech německých městech Mnichov je zase město, který.

00:01:40

To bydlení má asi vlastně nejhorší, že to vlastně jako nevím, jak se to stalo. Myslím si, že tak už bych spekuloval. Prostě je to prostě tak, že to ten Mnichov, respektive Bavorsko, že jako v rámci toho Německa je taková oáza nedostupného bydlení.

00:01:57

To rovnou.

00:02:01

Takovej město, který mi připadalo to, no taky možná přejdeme na otázky, jestli.

00:02:06

Můžeme ještě.

00:02:08

A to bych teda víte co se moc bojím ptát, takže to nebude žádný překvapení, ale nicméně můžu začít teda tou 1 otázkou, jestli byste mi mohl teda krátce povědět, s čím se ve vaší funkci vlastně v institutu zabývat?

00:02:23

I.

00:02:23

Na institutu já jsem vlastně stratég, nemám úplně nic společného s bydlením. Kromě toho, že bydlení rozumím a kdyby náhodou Praha někdy dělala nějakou strategii, která se týká bydlení, tak by v tom hrál nějakou roli.

00:02:37

Takže to je vlastně.

00:02:38

To jo v okamžiku, kdy se v institutu někdo zabývá tématem bydlení, tak já to většinou většinou jako nějak připomíná. Děkuji.

00:02:47

No.

00:02:49

Nicméně a to je vlastně důvod, proč jsem se původně přihlašoval z ministerského počítače a já jsem na institutu na půl úvazek na ten 2. Půlrok jsem na ministerstvu pro místní rozvoj, kde se zabývám v agentuře pro sociální bydlení, pro sociální začleňování sociálním bydlením. Konkrétně jde segregací, takže, takže to je vlastně moje 2 funkce AV téhle funkci my pracujeme s partnerskými městy, se kterým má ministerstvo nastavenou spolupráci a snažíme se právě upravovat ty lokální politiky, bydlení.

00:03:20

A taky bydlení.

00:03:23

Směrem právě jako k větší dostupnosti, hlavně teda sociálního bydlení, AS ohledem na desegregaci vyloučených lokalit.

00:03:31

Tak nevím, jestli máte nakontaktovat mýho do rozhovoru někoho dalšího z ministerstva, protože tam jsou ještě jiné týmy, které se zabývají zákon o dostupném bydlení, tak jsou tam týmy, které se zabývají, zabývají a podporou bydlení v rámci národního plánu obnovy. Tak.

00:03:48

Já mám ještě vlastně 1 rozhovor od vlastně institutu jako IPR ale z ministerstva ne? Takže kdybyste náhodou měl nějak jako že budu ráda?

00:04:01

Není určitě si najdete na stránkách ministerstva Vítko lesáka. Ten má pod sebou ten tým, který připravuje zákon o dostupném bydlení a je tam vlastně spousta analytiků IV tom týmu, kteří by vám mohli mít čas věnovat, protože tam jsou jako docela vytížený, ale třeba někdo z nich potom je tam Štěpán Ripka a jeho tým, kteří se zeptají v tom národním plánu obnovit. Možná by si na vás mohl udělat čas Roman Matoušek, což je poradce.

00:04:32

Ministra, který ale zas taková jako obrovská bedna to demograf, který se bydlením zabývá strašně dlouho a ví o něm úplně všechno.

00:04:42

Takže tak.

00:04:43

Super, tak to moc děkuji, že jste mi moc pomohli tak.

00:04:50

Možná přejdeme tak další posádce. Jak vnímáte ho teda situaci dostupného bydlení v Praze, a to zejména ve vztahu k mladým lidem?

00:04:59

Jo no ta situace je myslím jako to jí ten její správný popis je vlastně hodně klíčový pro pochopení toho všeho. Jo že my vlastně když se bavíme o dostupnosti, bydlení nebo nedostupnosti bydlení, tak to tak jako hodíme do velkého pytle a myslím si, že i vlastně jako ta nedostupnost bydlení pro mladé lidi je trošku trošku chiméra.

00:05:19

Kouknete na ty statistiky, tak přijdete na to, že?

00:05:25

V Praze je nedostupný jak vlastnické bydlení, tak nájemní bydlení. Ale když to srovnáte se zahraničím, tak to vlastnické bydlení je nedostupný poměrně jako typicky o třeba Vídeň má poměrně podobně nedostupný vlastnické bydlení jako Praha. Barcelona ho má

nedostupnější ta vlastně jako ta Praha v tom není výjimečná. Praha je poměrně výjimečná, je tou nedostupností nájemního bydlení, která je tady fakt jako extrémní.

00:05:49

A.

00:05:51

To je to je 1 věc a když se potom kouknete na ty na ty výsledný výsledný statistiky o tom, jak vlastně ty lidi bydlejí a jakým způsobem jsou třeba zatížený nákladama na bydlení, tak přijdete na to, že průměrný náklady na bydlení v Praze včetně energií jsou 6000 korun za metr 6000 korun za firem sli, domácnost nebo osobu, ale ono to skoro 1 na rok, teda na rok. Pardon na měsíc.

00:06:13

A do toho 20% obyvatel je zatíženo nepřiměřenými náklady na bydlení. To znamená, že vydávají za bydlení víc než 40% svých disponibilních příjmů. To znamená, že vidíte, že je to vlastně jako nějaká obrovská nerovnost, že jako nějakých nějakých nějakých jako obrovská část populace pravděpodobně v těch 60% obyvatel, kteří žijí ve vlastnickém bydlení, případně potom jako nějakých těch 10 dalších, který žil v nějakých takových uspořádáních ne úplně typických, třeba právě u příbuzných nebo tak, takže má jako velmi nízký.

00:06:43

Takhle jenom bydlení a ten zbytek a ten asi nebude jako úplně stoprocentní překryv překryv mezi těma 30 procentama nájemníků a 20 procentama obyvatel, kteří jsou zatíženi nepřiměřenými nákladama na bydlení, ale pravděpodobně prostě naprostá většina z těch 20% budou. Budou nájemníci, že pro nějakou pětinu obyvatel to ta dostupnost bydlení je naprosto jako zásadní existenční problém a 4/5 obyvatel ho vlastně jako vůbec nepociťuju.

00:07:11

Což.

00:07:14

Myslím, že se potom přesně odráží to, jakým způsobem se s tím s tím tématem zachází v tý politice, protože to to to bydlení je téma, který je přítomný. Pořád se o něm mluví, protože 20% obyvatel je dost na to, abyste se o něčem bavila a aby to bylo pořád v novinách a tam a zároveň se v tom nic neděje, protože pro 4 typy většiny obyvatel to prostě není, není není není téma, takže vlastně jako na politická práce se potom jako na těch 20% obyvatel nezaměří tak jo, takže to vlastně jako takový téma, o kterém se hodně mluví, ale nic se v něm.

00:07:44

Dělám a je to podle mě hodně jaderný. Právě tou strukturou toho, jak ta populace je zatížená tou dostupností bydlení.

00:07:56

Tak to je pak takový těžký, asi vlastně s tím nějak hejbat, že jo, když jdeš vlastně ty ty lidi, který to maj v tom vlastnickém bydlení, tak ty ale i mám pocit, jako že svůj osobní, že ten celkově takovej jako nátura lidí, že už tak jako řeknou i lidi, co mají vlastní bydlení? Jo, ale ta bydlení je vlastně jako nedostupný, protože je to, že i když oni vlastně neplatí takový náklady.

00:08:21

Jo to to řeknou to řeknou to sice řeknou.

00:08:25

Ale zároveň s tím potom jako nebudou nic dělat, takže vlastně jako přesně přesně to, co popisuješ, je to něco, o čem se mluví ty lidi, tak jako vnímaj právě třeba pokud mají děti, který třeba shánějí bydlení nebo tak řešili příčka ježišmarja, to je šílený, jsou ceny prostě, ale přesně to jako není něco, co by je, co by je, co by se jich dotýkalo až tak přímo, aby vlastně jako s tím něco dělali. To znamená, že když se podíváte na to, kolik typický český město vydává za jako na podporu bydlení, tak přijdete na to, že to obvykle víc, teda méně peněz, než kolik dávají na provoz turistických.

00:08:56

Informačního centra, takže to vlastně jako měříme těma utracenými peněžma ta priorita je velmi nízká.

00:09:02

Jinak ta gól teda situace jako řešit nebo jako napadá vás něco?

00:09:08

No jo.

00:09:11

Na tohle znal odpověď, tak už jsme úplně někde jinde, jakože.

00:09:15

Jo.

00:09:15

Jo.

00:09:18

Reálně vlastně ne.

00:09:23

Je to prostě problém, v tom podle mě to vlastně jako problém v tom, že.

00:09:32

Hodně do značný do značný míry je to vlastně jako daný daný tím individualismem tou představou o tom, že každý se o sebe musí postarat sám a.

00:09:42

A že ty mladý a teďka jsou jako budeme mít konkrétně konkrétně o těch mladejch vyloženě, že ty mladý majky něco vytrpět, jo že, že to, že vlastně jako typicky typicky člověk, kterej privatizoval městskej byt za nějakou symbolickou částku v 90. letech, tak teďka říká, že taky nikdy nedostal nic zadarmo, jo?

00:10:02

Není to moc jako tenhle tenhle vlastně pocit, že to je sice jako těžký, ale všichni to měli těžký každej. Prostě si tím musí projít a něco si vytrpět. A vlastně ta představa toho, že.

00:10:14

A to je mimochodem kdy kdysi dávno vyšel vyšel na Masarykově univerzitě? Takovej zajímavěj průzkum a veřejný ne ne veřejnýho mínění, ale bylo to takový jako kvalitativní průzkum politických postojů a.

00:10:27

Co mě tam hrozně zaujalo a do teďka, jako se k tomu se na to občas vzpomenu.

00:10:32

Tak výzkumníci tam došli k závěru, že překvapivě vlastně jako ta pravicovější část společnosti i ta levicovější část společnosti mají vlastně jako hodně podobnou životní filozofii, akorát si jinak vysvětlou AA ta vlastně jako pravice, nebo vlastně ty, který jsou jsou vlastně jako velmi, nebo ne, jsou primárně spojeny s tím polistopadovým vývojem. Oni to tam asi jako dělali na na spokojené a kritické, tak mají právě za to, že si jako člověk o sebe má.

00:11:03

Postarat, že mu nikdo nemá s ničím pomoci a to prostě to obsahuje to, že ten život prostě jako bude těžkej a člověk má prostě něco jako vytrpět. A ta ta levice, nebo ten levice, ale prostě ty, kteří jsou prostě víc víc jako kritický kompromis, tedy vývoji, tak zase mají zatočit, tak se má přizpůsobit společnosti masa disciplinovaný, a to nutně jako znamená, že člověk má trochu trpět. Ten život bude těžkej, a jo, takže vlastně jako ta levice i pravice má k tomu mají v tomhle podobnej přístup, takže vlastně jako život není peříčko, bydlení je nedostupný.

00:11:34

Smiř se s tím a no.

00:11:37

Takže to je 1 věc, že vlastně jako 1 věc, že vlastně jako nemáme pocit, že?

00:11:44

Dostupný bydlení je něco a.

00:11:49

Co by měl ten stát zajišťovat?

00:11:52

Je to vlastně jako 1 část té věci a 2. Část té věci nebo vypadá jako z tohoto důvodu ty lidi, který který advokát you za za za nějakou jako politiku bydlení třeba trochu aktivnější, tak se snažili a vlastně dotýká, snaží v rámci toho zákona o dostupném bydlení dokázat, že dostupnost bydlení je jako ekonomicky výhodná, což se vlastně jako teoreticky prokázat dál a okolo toho vlastně jako schopnej vystavit hrozně zábavnej argument, proč vlastně jako pro všechny?

00:12:23

Výhodný, aby aby stát vlastně jako aktivně podporoval dostupný bydlení, případně aby město aktivně podporoval dostupným bydlením.

00:12:30

Jo, ale ten argument je vlastně jako nakonec hrozně nepřesvědčivý. AA vlastně se to i natvrdo ukázalo. Ukázalo teďka, když se dělala ria.

00:12:43

Jako regulation impact segment k tomu zákon o dostupném bydlení.

00:12:47

Takže ona vlastně nakonec vyšla pozitivně?

00:12:50

Ale s odřenejma ušima, protože tady je asi dělá hodně konzervativně právě takový jako ty diskutabilní benefity se tam vlastně jako nepočítají a takže ona vlastně jako s odřenejma ušima vyšla. Takže ta, že ten ten zákon o podpoře bydlení bude mít vlastně jako pozitivní vliv na rozpočet, ale jenom z toho důvodu, že česká republika má zároveň jako úplně podělanej systém ústavní péče o děti.

00:13:13

Tak kdyby a kdyby česká republika neměla vlastně jako tak tak podělanej systém, vlastně jako kde se odebírá hodně dětí z domácností a zároveň se potom ty děti děti umísťují do drahých ústavu, tak by to pravděpodobně nevyšlo pozitivně, no?

00:13:28

To teda zvlášť tak souvislost teda musím říct, stejně jako vůbec nečekala.

00:13:34

Ty lidi pro ty lidi, kteří se zabývají točím dostupným bydlením, tak tohle vlastně jako 1 z klíčových aspektů, které podle zákona vlastně vám nemůže být odebráno dítě z důvodu nevhodného bydlení. Vlastně jako takový bydlení nemůže být důvodem pro odebrání dítěte, ale zároveň v praxi, když se jako podíváte na to, jaký problémy byly v těch rodinách, ze kterých to dítě bylo odebráno, tak vlastně vždycky přijdete nevhodný bydlení. Jo a to nevhodný bydlení vlastně buď vedlo k tomu, že ty sociální pracovnice.

00:14:04

Ten ospod prostě, řekl těm rodičům hele, když to dítě dáte do toho zařízení dobrovolně, tak pro vás bude potom jednodušší si ho vzít zpátky, až si tu situaci jako nějak zlepšíte, ale to se nikdy nestane, že protože to se nikdy nevyhrabete, že ty děti už jako zůstanou zůstanou odebrány.

00:14:21

A případně prostě ta ta to bydlení, nebo ta ta ta ta blbá blbá bytová situace velmi často vede k tomu, že se prostě rozjedou nějaký jiný problémy, který potom, jako jsou tím důvodem pro to, aby odebrání dětí a někde to vlastně jako ten ospod vůbec nerespektuje, že se vlastně jako nesmějí odebírat odebírat děti z důvodu nevhodného bydlení. Takže ta nedostupnost bydlení a množství dětí v ústavní péči jsou vlastně jako hodně přímo spojený a je to vlastně jako 1 z těch největších problémů toho bydlení.

00:14:50

Tak to by bylo zajímavý.

00:14:51

Nějakou další práci, tady to mě teď mrzí, že jo?

00:14:57

Jo no dobře, tak to děkuji za počet mávající odpověď a teda další otázka.

00:15:05

Jaké jsou podle vás teda hlavní faktory, které negativně či pozitivně ovlivňují bydlení a jeho dostupnost mladým lidem?

00:15:13

A co dělá vaše instituce k řešení této situace?

00:15:17

Tady jsou vlastně jako 2 takový filozofický školy 1 říká, že se málo staví, to je velmi populární.

00:15:25

A ta 2, která mě jako mému srdci je bližší. Nejsm si jistej, jestli znáte UCL institut for the innovation and public properties IPIP.

00:15:39

Mě nesetkali.

00:15:40

Tam vlastně jako fungují docela docela slavný ekonomové tam Mariana Mariana marcato a za to vlastně povede a pod ní tam funguje ekonom makroekonom josh ryan Collins, kterej se zabývá hodně.

00:15:59

A.

00:16:04

Vlastně jako těžko říct, těžko říct, já vlastně jako ekonomii nerozumím, tak si nejsem úplně jistý, co je, co je vlastně jako tím tím jádrem toho toho jeho zkoumání, ale on to vlastně hodně často aplikuje na na bydlení a vlastně jako hodně sebe dostupnosti bydlení AA vlastně mluví o tom, že mezi.

00:16:21

Mezi cenami nemovitostí AA dostupnými hypotékami je vlastně jako zpětnovazební smyčka a že deregulace hypoték jakoby toho, kolik kdo a komu může půjčit na bydlení, tak tak vlastně jako způsobila to, že ty ceny toho toho vlastního bydlení tak strašně narostly v těch v těch v těch státech, který tuhle tu deregulaci umožnily. Jo a ono je to vlastně jako logický, že že vlastně jedinej důvod v český republice česká národní banka vám umožní nebo donedávna umožňovala.

00:16:52

Bankám půjčit nějaký devítinásobek ročního příjmu na bydlení a překvapivě překvapivě. Ceny bydlení jsou jsou zhruba devítinásobek ročního příjmu a jedinej důvod, proč vám vlastně jako někdo někdo půjčí jako devítinásobek ročního příjmu na na spotřební zboží je ten, že vlastně jako ho odvázat tu cenu. Někdo potom jako může koupit a 1 jedinej důvod, proč proč to od vás někdo může koupit za devítinásobek ročního příjmu, jak ten život zase dostanete? Půjčku jo, takže?

00:17:22

Za mě, já jsem čekal na toho názoru, že je to ten systém, že že za to nedostupnost bydlení může ten náš systém, kterej vlastně jako na 1 straně nemá vůbec žádný vůbec žádný nekomerční bydlení a na 2 straně má velmi volný pravidla pro poskytování hypoték.

00:17:36

Takže to vlastně jako člověka nutí vzít si hypotéku, protože vlastně vlastnické bydlení je jedinej jedinej jediná bezpečná forma bydlení ještě jako VV.

00:17:46

Jako s ohledem na to, jak funguje důchodový systém, tak vlastně jako zajistit si vlastní bydlení je nějak jo na té vlastně jako kalibrovaný ten důchodový systém, že lidi si pořídí, vlastně pomáhá, takže vy si vezmete vlastně jako nucený k tomu vzít si hypotéku zároveň. Tedy ta pravidla pro to poskytování těch hypoték jsou hodně velký volný, takže tím pádem prostě ta cena bydlení, tak tohle to je vlastně jako moje oblíbená oblíbený, oblíbený vysvětlení.

00:18:10

A zároveň zároveň vlastně jako tenhle tenhle ne přímo ten ryan Collins, ale další člověk jen se mi pracuje tak ještě jako pěkně, vysvětluje.

00:18:20

Proč se vlastně jako neděje to, že když roste teda tato cena toho bydlení, tak proč se nezvyšuje nabídka a už jako pro mě trochu vyšší dívčí ale ale přišlo mi ten argument jako přesvědčivej, takže vlastně z toho důvodu, jak funguje development, takže vlastně stavět dostupné bydlení je hrozně rizikový komerčně, což jsou vlastně jako nedělá.

00:18:44

A nedělá se to myslíte? Jako z jakýho důvodu, že?

00:18:49

Jako nebo v čem je to jako rizikový pro ty developery?

00:18:53

Musím se daleko lepší je prostě podívat se na ten na ten originál, ale z toho, co jsem z toho jako laik vyrozuměl, tak je to o tom, že ti developeři mezi sebou soutěží o pozemky. Jo, že vlastně on vlastně jak tvrdil, že že že ten problém je v tom, že.

00:19:10

To vlastně jako není tak že každěj, kdo chce stavět, tak může jo. Nejdřív musíte koupit pozemek a ta cena toho pozemku se určuje vlastně jako vlastně jako ta. Ten nemá žádnou inherentní hodnotu. To prostě tomu prostě jako jed a on říkal, že vlastně ty developeři to do nebo, že že vlastně vlastně jako určuje zpětně, že to každěj developer víc za kolik je

schopnej nebo má nějaký předpoklad, za kolik je schopnej to, co vyprodukuje, prodat.

00:19:34

A od toho musím odečte. Od toho si odečte nějaký nějaký zisk, kterej potřebuje na provoz nějaký stavební náklady, který ho bude stát ten oblaku celkově nějaký provozní náklady, který který ho bude stát, ten ten ten projekt nějaký ty kontribuce, který bude muset dát na tu veřejnou infrastrukturu jet a tý veřejný správě a to, co vlastně jako zbejvá po té, co se z toho z tý z tý prodejní ceny odečtete za ty částky, tak je to, co si může dovolit nabídnout za ten pozemek. Jo a teďka on není jedinej zájemce, o ten pozemek jsou jako různí developři, který každej si udělá tuhleto.

00:20:05

Ty kalkulaci AA samozřejmě ten pozemek je prodanej tomu, kdo za něj je schopnej nabídnout nejvíc no a zcela překvapivě, vlastně jako ten developer, který nabídne nejvíc je ten, kterej nestaví dostupný bydlení, dává smysl.

00:20:22

Takže myslíte, že by třeba teoreticky pomohl i nějaký regulace?

00:20:27

Vlastně.

00:20:30

Těch developerů jako s tím třeba jak prodávat, nebo nějaký honění. Třeba toho dostupného bydlení pro ně.

00:20:39

Vlastně jako dostáváme, dostáváme k těm k těm majitelům pozemků k těm k těm regulacím. Tamten developer je opravdu.

00:20:48

Já vlastně jako je nechci úplně obhajovat, protože s tím, jako mají, mají svoji, mají svoji roli. Mimo jiné z toho důvodu, že vlastně jako spousta developerů v české republice jsou zároveň spekulanti s pozemky, ale vlastně jako ten problém je spíš na té straně těch majitelů pozemků, a to jsou ty, kteří by měli být za mě jako regulovaný, nebo tam tam toto ten majitel pozemku je ten, kdo.

00:21:11

Vlastně z toho developmentu dostává.

00:21:14

Dostává vlastně jakoby z práce úplně nejvíc, takže takže tam je možnost právě právě přesně jako jemu uložit tomu majiteli pozemku, aby čas z toho z toho jako zisku, který mu

padne do klína, vlastně bez jakékoliv námahy tak, aby ho vlastně jako dal na na dostupné bydlení. Jo, no no, no no, no a když se na to vlastně podíváte historicky, třeba právě ten ten.

00:21:39

Z té Británie z té Británie je to je to je to tam fakt jako zajímavá, zajímavá, zajímavá historie toho, jak se vyvíjela. Vyvíjely ty jo, protože před a teďka nevím, co bylo před 1 světovou válkou, nebo před 2 světovou válkou, tak taky tam vlastně to byla obrovská obrovská krize bydlení.

00:21:58

AA vlastně i ta konzervativní vláda jako naznala, že pokud prostě neudělá něco dramatického. Takže takže, takže dojde ke komunistickému převratu, takže.

00:22:11

Jako zvažovala a já už si teďka nepamatuju přesně, co ten, co ten jako dramatickej krok byl, kterej se pak nerealizoval kvůli válce, ale bylo to vlastně jako něco, co je pro nás dneska úplně nepředstavitelný. A já už si totiž nepamatuju.

00:22:25

Každopádně to co potom chvilku co to co potom jako chvilku platilo?

00:22:30

A vlastně po vás jako náhrada za ten za za tu, původně plánovanou věc, kterou si fakt už teďka nevzpomenou, tak byla stoprocentní daň z.

00:22:41

Z.

00:22:43

Té částky, o kterou se zvýší hodnota vašeho pozemku v důsledku změny územního plánu, nebo jako v důsledku změny toho, co vlastně jako s tím pozemku můžete udělat. Takže vlastně tam jo my třeba v, aby pro srovnání, v současnosti, když v Praze změníte územní plán a umožníte tam postavit do vody o 1m čtvereční, pronajimatelné podlažní plochy, tak ze se na toho pozemku se zvýší o nějakých a ono je to takový hodně.

00:23:13

Fluidní a teďka se to nepochybně snížilo pro pro.

00:23:17

Jako v důsledku toho, jak si jako zamrzá ten trh s bydlením, ale myslím, že vlastně jako před covidem, že to bylo něco kolem 20000 jo, takže 20000 vlastně jako dostane ten ten ten majitel pozemku vlastně jako rozhodnutím rady města.

00:23:32

Nebo rozhodnutím zastupitelstva a Praha. V současnosti si z toho bere teďka, nevím úplně přesně kolik a myslel asi 2000 nebo něco takovýho jako na světě no AV tý Británii si tuhleto částku svýho času brali úplně celou celejch těch 20000, který vlastně jako vznikly jenom tím, že to zastupitelstvo rozhodlo, že se tady může stavět jako víc. Tak vlastně bylo zdaněný stoprocentní. No takže, takže vlastně jako na ty majitele pozemků se historicky hodně cílilo, jo?

00:24:03

A vlastně a teďka fakt mluvím úplně jako jako laik AA když se podíváte na ty materiály toho Ryana collinse nebo těch jeho kolegů, tak to tam najdete jako přesně a.

00:24:13

A vlastně odborně správně.

00:24:15

Ale.

00:24:17

Jo, ale vlastně ta renta z vlastnictví pozemků je něco, na co ty 1 ekonomové hodně vlastně jako mysleli a hodně je to trápilo co co co vlastně v tý ekonomice dělá a pak se na to trochu zapomnělo a.

00:24:28

No a vlastně ale já si totiž myslím, že je to, že je to hodně dané tím, protože taky jsme svýho času teďka dělali takový průzkum toho, jaké jsou možnosti možnosti vlastně jako ovlivňovat dostupnost bydlení zdaněním a co mě na tom zaujalo. Bylo to, že i ty státy, které vedou velmi levicovou politiku a to ten Berlín, je v tom vlastně úplně typickej, že vlastně jako zvažuju nějaký vyvlastňování a jako vážně, kdo vždycky kroky, tak i tam se vlastně jako snižují daně z nemovitosti, že že je zjevný, že ta daň z nemovitosti.

00:24:59

S nějakým způsobem problematická, protože to je plodný zas jako s dědickou daní. Je to prostě nějaká. Je to je to jako daň, kterou ta populace fakt jako špatně snáší. A ten velmi levicová vláda je vlastně jako nakonec zjistí, že ten tady ty výhody toho zdanění jsou zjevně nižší než ten politickéj kapitál, kterej by museli vložit do toho, aby tu daň jako udržovali, zvyšovali.

00:25:21

Tak možná i tím spíš, že češi jsou zvyklí na takovýto vyvlastňování, tak je to hodně takový náročný téma.

00:25:31

No ale ono se to fakt týká, ono se to fakt týká i těch zemí, který tuhle historii nemají, protože země jako hodně univerzální záležitost, že prostě tenhle typ tenhle typ daní, že se prostě blbě vybírá AI ty levice ani ty levicové jako země to moc nedělají.

00:25:51

Jo.

00:25:52

Tak ty jsme si řekli nějaký, teda ty faktory.

00:25:56

A.

00:25:58

Nevím něco teď tady mám i jako něco pozitivního, třeba na tom.

00:26:04

Jaký jaká, jaké jsou ty kolektory třeba ohledně té dostupnosti tady bydlení pro mladý lidi nebo jako.

00:26:14

Jestli vás napadá něco k němu, mohu takovýho, co pozitivně naopak ovlivňuje tu situaci třeba tady?

00:26:22

No, no jako je potřeba prostě říct, že.

00:26:29

To jako moc pozitivně nevypadá, jo teď věci, které teď věci, který dělá stát.

00:26:34

Tak je poměrně jako dobře prokázáný, že mají inflační účinek, protože ta třeba taková ta půjčka pro mladý právě zase britskej britskej. Britská sněmovna lordů tak dělala jako takovej s moment toho, jaký efekt měla prostě jako velmi podobná podobná podpora v Británii a došli k závěru, že ty peníze, který prostě vynaložili VV rámci těchletěch jako těchletěch grantů a půjček, takže se stoprocentně přelily do zvýšení těch i těch cen nemovitostí a něco podobného.

00:27:05

Jestli já právě myslím jo, že třeba teďka teďka národní banka rozvolňuje ty ty podmínky poskytování hypoték. Předpokládám, že tam jako je, jak jak mě víc oslovuje ta ta škola to hraje na collinse, která říká, že ta dostupnost hypoték zvyšuje, zvyšuje ceny bydlení. Tak mám za to, že tohleto opatření vlastně v důsledku je taky inflační a že to, že to vlastně jako

šikmá plocha no že je to vlastně jako okamžitá úleva pro ty lidi, který by si tu hypotéku mohli vzít přijít jenom o trošku prostě jako volnějších podmínkách.

00:27:36

Zároveň to zase zničí tu cenu nemovitosti, takže to je vlastně jako ta část těch věcí, který se vlastně jako daří ty ty nástroje jsou implementované pořádně, ale jsou kontraproduktivní, nebo podle mého názoru jsou kontraproduktivní a.

00:27:51

Na 2 straně a tohleto mimochodem platí vlastně i po tý o tý podpoře družstevního bydlení. Ty vůči kterým já jsem trochu trochu trochu skeptické, protože a za mě je to vlastně jako privatizace jinou jinou formou. Jo že vzhledem k tomu, že to je tato družstevnictví v český republice, je má ten koncept, nebo vlastně ta družstva se vždycky vždycky zakládají s tím, že až se prostě splatí ta antika, takže se potom ty byty převedou do osobního vlastnictví, tak vlastně jako podpora podpořit.

00:28:22

Podpořit z veřejných peněz vznik takovýhleho družstva je v podstatě totéž jako jako jako privatizovat městské byty za za symbolickou cenu.

00:28:29

No, takže to je trochu jako mrzutý, že že vlastně spousta měst se nechá nechá.

00:28:36

A dostat do situace, kdy kdy vlastně dají k dispozici a on ty pozemky těch nemovitostí zas tolik nemají, ale dají třeba pozemek, kterej je kterej, na kterým se dá stavět, tak ho dej k dispozici nějakému družstvu, což mi přijde, což mi přijde trochu mrzutý.

00:28:50

Naštěstí ono to zase není takovej zájem o to o to družstevnictví. Takže takže takže dobrý. No a na 2 straně těch vah jsou věci, který se daří a byly by vlastně jako pozitivní.

00:29:03

Tady musím zmínit konkrétně v Praze a vzniká ta pražská developerská společnost, která má za cíl zhodnocovat právě pozemky, který vlastní město.

00:29:14

A vzniká funguje městská nájemní agentura. Ta snad bude fungovat i dál a.

00:29:19

A to je zase jako taky taky super záležitost.

00:29:23

Nějak se rozbíhaly i právě projekty na podporu na prevenci ztráty bydlení, což, což? Což třeba právě v té Barceloně, si myslím, že jako obrovská obrovská.

00:29:34

Část toho úspěchu vypadá v tý v tom robustním systému prevence ztráty bydlení jo že prej jako Praha Barcelona mají podobně nedostupný bydlení, ale v Barceloně je asi čtvrtinový nebo 5 nověj počet bezdomovců. Jo, pěkně vlajku bezdomovců a hodně to podle za za mě teda jako vysvětlitelný tím tím systémem prevence ztráty bydlení. Hlavně ale, abych to zase jako celý shodil, tak všechny tyhle 3 věci, o kterých mluvím, tak jsou takový piloty.

00:30:01

Který jsou třeba i nějakým způsobem úspěšný.

00:30:04

Ale vlastně není vůbec jasný ani promyšlený, jak se budou škálovat, jestli jo, protože pražská developerská společnost má v současnosti v péči pozemky, na kterých pokud si správně vybavuji, je možný, jestli postavit nějaký jednotky 1000 bytů. Myslím, že asi 8.

00:30:19

Což je pěkný, ale jako rozhodně nedostatečně 8000 a to ještě vlastně jako není zdaleka zajištěný, že to fakt jako nakonec budou městské byty. Jo že, že se, že se ty potomky třeba prodají, nebo tak, jo, ale i kdyby se to, i kdyby se o všechno realizovalo jako městský bydlení, tak 8000 městských bytů.

00:30:35

Pomůže těm 8000 domácnostem, který který se do nich nastěhují, ale není to jako úplně změnil tu situaci situaci v tom městě?

00:30:43

A není 0 představa o tom, že se to pak nějak jako na škáluje, že ta developerská společnost ty zkušenosti, který nabere na těch letech pilotních projektech, takže potom začne uplatňovat nějak dál a už třeba jako bude dělat řádově víc víc těch bytů, tak tam jako není tahleta rozvaha podobně ta městská nájemní agentura ta má tuším v současnosti ve zprávě nějakých 50 bytů nebo nějaký prostě takový desítky a opět vlastně jako není, není představa o škálování toho, že ten pilot, pokud se osvědčí tak, že se potom jako nějak zvětší, no a ta prevence ztráty bydlení a ta má vyloženě nahnutý.

00:31:14

Protože protože.

00:31:16

Zatímco tu developerskou společnost a tuniskou národní agenturu ta nová, to to nový politický vedení celkem jako přijalo. Tak tu zrovna tu prevenci ztráty bydlení úplně ne.

Takže no to se to se uvidí.

00:31:29

Jako jestli tomu rozumím příspěvkové organizace jako Prahy nebo.

00:31:35

To jsou zrovna tohleto jsou myslím nejsem si jistej, jestli jsou to vyloženě příspěvky, abych se musel podívat, jaká je ta právní forma. Ale ale jsou to vlastně jako městský městský organizace.

00:31:44

Jo.

00:31:45

Jo a já jsem se ještě chtěla, ještě mě zaujalo, co jste říkal předtím s těmi podporami, že? Jestli to chápu dobře, tak vlastně jako nějaký příspěvky a podpory vlastně na to bydlení nejsou úplně jako řešení situace dlouhodobě, že vlastně spíš to prohlubuje nějaký problém jakoby do budoucnosti, což jako vlastně takhle působí, že to je to řešení, teda nějak je ta podpora a tak.

00:32:12

A to mi k tomu ještě vlastně jako musíme přilepit tohleto jsou ty 2, který vlastně.

00:32:16

A teďka ty, o kterých jsem mluvil, to byly ty půjčky pro mladé a ta dostupnost výpotek. Tak to jsou nástroje, které jsou vlastně jako inflační, ale přinášejí aspoň nějakou okamžitou úlevu. A pak je ještě 3 nástroj, který je inflační a ani žádnou okamžitou úlevu nepřináší. A to jsou vlastně to jsou.

00:32:37

Příspěvky a doplatky na bydlení nebo takhle oni taky taky vlastně, abych to úplně neshazoval. Oni taky přináší okamžitou úlevu.

00:32:44

Problém je v tom a to je zase hrozně vidět jako na Americe, kterou to vlastně jakoby částečně inspirovaný. Ta logika toho v jejich případech jsou to vyloženě poukázky. Ta logika toho tý poukázky na bydlení, kterou můžete uplatnit a volným krokem je svým způsobem jako.

00:33:01

Hodně lákavá, jo že to vlastně stále říká. Hele a oni to vlastně jako udělali pod pod pod dojemem toho, že to, že to, že to, že to obecní bydlení bylo právě jako segregované, mělo velmi nízkou kvalitu.

00:33:12

Bylo to vlastně jako docela docela blbý. Byl blbej standard bydlení, tak mi přišlo s tím. Hele my budeme těm lidem dávat poukázky, ať si najdou na trhu na trhu bydlení, jaký jaký vlastně potřebujou a bude to celý flexibilní a jde segregační. A tak logika nepochybně nepochybně zajímavá ta praxe potom vlastně jako ukázala, že v důsledku týchletý podpory, že ty ty jako nájemníci jsou stejně vlastně jako diskriminovaný a stejně si vlastně jako nemůžou najít bydlení, který by chtěli snaží oni bydlej tam, kde by bydleli i bez bez tý bez té podpory, akorát za to platěj víc peněz, protože najednou můžu.

00:33:43

Jo a ty vlastně jako podobný podobný podobný v české republice, kde právě jako příjemci týchletý podpory velmi často bydlej jako ve velmi nekvalitních bytech ve velmi stísněných podmínkách.

00:33:54

Akorát vlastně jako za to platěj platěj jako horentní sumy, protože právě ten stát to umožňuje. Takže takže vlastně ten a ono je to i vlastně daný daný tím, že že ten, že ten stát jak na to kouká z hodně velký vejšky, tak je pro něj dost náročný jako vymyslet něco chytřejšího, než na na ten systém se jako z vejšky jestlipak peníze, no.

00:34:16

A takže tak jo.

00:34:20

No tak asi může přijít další otázce mě teda ještě vlastně 1 věc napadla, a to bylo s téma hypotékama. Žena IS tomu teda rozumím, tak ty hypotéky vlastně nějaká cena těch hypoték tak výše, tak taky vlastně jako přímo ovlivňuje tu dostupnost, což vlastně hypotéky, tak tím vyšší jako náklady na jestli tomu rozumím dobře.

00:34:44

Protože vlastně vy my za to bydlení v týchletý situaci za to bydlení zaplatí ten maximum, jo jo.

00:34:51

Si maximum toho, co si můžete dovolit zaplatit vlastně jako obecná obecná obecný princip to platí v tom nájemním bydlení asi jako.

00:34:58

Mimochodem, to je hrozně zajímavý. To je vidět, když se podíváte na grafy dostupného dostupnosti nájemního bydlení. To jest jako mírnej nájem versus průměrný. Když jste po nedělní příjem, tak on bejvá jako v dlouhodobým horizontu fakt jako rovnej jako jako pravý, že oni prostě nějaká cena cena cena jako nějakaj cenovej strop AU toho se u toho se

ten ta cena toho bydlení drží.

00:35:21

A jenom prostě v Praze je tenhle ten cenovej strop mimořádně vysoko. Jo, takže vy za to bydlení vždycky zaplatíte maximum toho, co si můžete dovolit za to bydlení zaplatit. Takže vlastnického bydlení to znamená maximum. Co vám ta banka půjčí? Jo, čím víc, čím víc vám banka může půjčit, tak tím víc vy zaplatíte.

00:35:41

A napadají vás to na nějaký učení nástroje a opatření?

00:35:47

Které by mohly pomoci ještě tu dostupnost konkrétně těm mladým lidem.

00:35:54

No myslím si, že ty mladý lidi lidi od toho nejsou jako úplně že že nebo takhle je to možný, je to možný, ale není to úplně praktický, jo, protože jak už jsem prostě říkal, že říkal, tak česká republika, když se podíváme na to, jaký problémy s tím co dostupností bydlení máme jinak, než přijde na ty mladý lidi, tak jsou tam ještě jako 2 problémy, který jsou jako ještě větší než to, že mladý lidi nemají dostupný bydlení. 1 je ta ta bytová nouze?

00:36:23

Jsem říkal, mám fakt jako problém v tom, že máme spoustu dětí, které jsou odebírány z rodin kvůli tomu, že ta rodina nemá, nemá dostupné bydlení. To znamená, že jako 1. Na ráně z hlediska fakt takový, ať už toho humanitárního. Jo, kdo, kdo to nejvíc potřebuje, nebo i toho toho rozpočtového, kde vlastně jako přijde jako největší benefit, tak jsou přesně ty rodiny, které jsou opravdu jako v nouzi a jo a vlastně jako člověk, který je v bytové nouzi. Jak je pro ten stát stát fakt strašně drahej, obzvlášť jako v situaci, kdy kdy má děti.

00:36:54

A ty děti mu odeberete? Tak to je fakt jako pálna. To už mu můžete opravdu koupit vlastní byt AA ušetříte AAI, když nemá děti, tak pořád vlastně jako ten člověk, kterej je bez domova, tak jako extrémně nákladná nákladná záležitost. To znamená, že vlastně jako to řešení té bytové nouze, tak je 1 na ráně a těch lidí v bytových, i když si najdete zprávu o vyloučení z bydlení za českou republiku.

00:37:20

A my vás jako nemáme úplně dobré čísla o tom, kolik těch lidí je vlastně jako v Praze?

00:37:27

Ale.

00:37:30

No.

00:37:32

Říkám si to vlastně jako hodně hodně blbě, hodně blbě zjišťuje.

00:37:36

Těch lidí, kteří jsou bez přístřeší nebo nebo bez domova, tak je, tak jsou nějaký jako nějaký vyšší 1000 nebo nižší desetitisíce v tý Praze, takže to je něco, co vlastně jako řešitelný je poměrně poměrně snadno, že to je, to jsou lidi, který jsou, který jsou jako nejvyšší priorita, ale zároveň jich není až tak moc. Pak je trochu větší skupina domácností, které jsou v nejistém bydlení AAO těch už vlastně jako úplně nevíme, kolik kolik jich je, ale tipujeme, že jich bude tak třeba jako řádově víc, což znamená, že bych mohl být třeba 100000 nebo něco takovýho.

00:38:06

Tak je vlastně jako taky se potřeba pověnovat, protože to jsou ty, kde vlastně jako hrozí přesně ten pád do bezdomovectví odebrání dítěte tyhle věci. No a potom si myslím, že další jako cílová skupina, která má pořád ještě vyšší prioritu než než mladí, tak jsou, tak jsou zaměstnanci veřejného sektoru, protože nepochybně nějakým způsobem jako registrujete, že mě z tama PA to mimochodem platí, platí obzvlášť v Praze, kdy kdy česká školní inspekce dělá, dělá takový jako hodnocení kvality škol.

00:38:37

A je překvapivý, že Praha má tu kvalitu škol. Fakt jako vyloženě nízkou pražský školní pražský děti mají mají dobrý výsledky, protože mají jako solidní rodinné zázemí a ty rodiče je vlastně jako.

00:38:53

Tu školu jsou schopný suplovat, ale ty samotný pražský školy mají velmi nízkou kvalitu. Byly to vlastně jako tak, že nejhorší školy v české republice jsou v karlovarském kraji to jako zcela bezkonkurenční, ale pak je hnedka ústecký kraj a Praha a do značné míry to právě jako souvisí s tím, že Praha není schopná najmout učitele. A jo to vlastně platí ve všech těchto krajích, že vlastně jako učitelé tam úplně neulovíte.

00:39:14

AV Praze už v karlovarském kraji. To je jako daný tím, že tam ty učitelé fakt jako fyzicky nejsou, tam nezůstávají AV Praze. Je to v tom, že ty učitelé jdou buď prostě mimo prahu, nebo si najdou jinou práci. To znamená, že pak si pak je jako bydlení bydlení nějakých těch klíčových zaměstnanců a pak až přijdou na řadu mladých.

00:39:34

A tam vlastně jako.

00:39:37

Tam je potom otázka to bydlení mladých se jako hrozně často dostává na přetřes jako v kontextu nějaký propopulační politiky. Jo že vlastně jako zároveň řešíme stárnutí AAA přesně jako udržitelnost daňového systému a tyhle ty věci a nepochybně jako velká součást toho je, že se nerodí tolik dětí a velká část toho, že se nerodí tolik dětí, tak zase záleží, jak to souvisí s tím, že se jako na to spousta lidí netroufne a.

00:40:05

Ale zároveň jako potřeba říct, že ta propopulační politika je něco, co se zase každému teoreticky líp.

00:40:11

A vlastně se o to i tu a tam někdo pokusí, ale co já vím, tak se to nikdy nikde nikomu nepovedlo, jo fakt jako vytvořit nástroj, který povedou k tomu, že se začne rodit víc dětí, takže to je taky takové takové jako trochu už už už jako v tom v tom v tý v tom hájemství vzdušnej zámeček.

00:40:27

No a.

00:40:30

Ještě jako s těma dětma tak to souvisí. Já já moc nechápu jako tu spojitost, jako jak to souvisí s tím bydlením už vlastně já jsem teda četla v nějak v té strategii tam něco takového zmíněného bylo trochu, že vlastně tím, že ty rodiny jsou jako větší, tak vlastně nebo že vlastně o citlivou tu 1 domácnost víc lidí, takhle jsem to nějak nepochopila a že není pak potřeba tolik teda těch nemovitostí, nebo já moc nechápu tu korelaci.

00:41:00

Vlastně.

00:41:01

Jo, to je jasně, jasně to je. To je vlastně jako 1 věc. Všichni takhle populace stárne, tak tak je potřeba víc bytů, protože se prostě snižuje počet členů domácnosti. To je pravda, ale to není. Není to, s čím to souvisí, tady jde spíš o to, že v okamžiku, kdy nemáte dostupný bydlení opravdu jako.

00:41:15

A.

00:41:19

Jo v okamžiku, kdy právě jako vy vydáváte víc než 40% svých příjmů za za bydlení, tak to je situace, ve který se opravdu jako těžko plánuje cokoliv. Tím spíš jako rodina. To znamená,

že v okamžiku, kdy se kdy se, kdy se ten mladej člověk rozhoduje, jestli mít děti a případně kolik, tak tak nepochybně nepochybně.

00:41:41

Ta dostupnost bydlení prostě hraje roli, nebo celkově prostě jako ta finanční situace tý rodiny hraje roli nota bene vlastně jako situace, kdy vést zase my říkáme, každý se o sebe má postarat sám školky nejsou, jo vlastně ten člověk ví, že prostě to dítě bude velmi drahý. Takže, takže, takže.

00:42:01

Vlastně ten důsledek, jestli pardon, že do toho skáču.

00:42:05

Toho vlastně tý nedostupnosti toho bydlení pro ty mladý vede k tomu, že pak se rozjedou teda nad tím, že buď teda moje málo dětí a nebo jako žádnéj, protože ty náklady by byly prostě neúnosný.

00:42:18

Ono to teda jako není, tak že by to byl jedinej já příště, jo to je ty. Ta porodnost samozřejmě klesá spíš jako v korelaci, přesně jako ke vzdělanosti a přímo dodavatel, že to je jako něco. Jo ten to je, to je to asi jako život, tak se fakt jako mění a mění se.

00:42:36

Nebo i právě ty přesně ty nároky toho jo že vlastně jako.

00:42:41

My třeba jako moderní člověk přemejšlí o rodičovství fakt jako úplně jinak AA daleko poctivějc než představovat jo před 100 lety jste měla děti nějak to, co jí dopadlo? A jo, dneska nás sem na sebe. Ty rodiče mají logický nároky, takže i to je jako spíš je to vlastně jako ten hlavní. Ta hlavní příčina je v tom, že se fakt jako hodně změnil ten přístup k tomu, o čem to rodičovství je, ale rozhodně ten fenomén lidí, kteří by chtěli děti, nebo by chtěli mít víc dětí, ale nemají pocit, že si je můžou jako dovolit uživit, tak existuje a asi je jako.

00:43:12

Přinejmenším politicky zajímavej, no takže to je to vlastně ten ten ten moment, kdy by potom vlastně jak jsem říkal po těch po těch 1 3, 3 skupinách jako přišli na řadu na řadu nějaký nějaký nějaký mladý.

00:43:26

Zároveň a to je vlastně jako potřeba říct tak a to se netýká Prahy, ale týká se to těch obcí, jako obzvlášť v tom pohraničí, který prostě třeba se vylidňují. A tak tam ta podpora mladých má daleko vyšší prioritu, protože oni to jako vnímají ten problém toho vylidňování. Fakt jako.

00:43:43

Hodně akutní je to. Je to něco, co ty, co ty lidi vnímají hodně hodně silně, že vlastně jako odcházejí obyvatelé. Ta obec se zmenšuje jako vymírá. To jo, to Praha nemá v dopravě pořád někdo přichází, takže Praha jako nemá tendenci tu potřebu dělat bydlení pro mladý, protože jinak to prostě vymře, ale třeba ty pohraniční obce to hodně hodně hodně silně cejtěj, že jo, že musej, že že chtějí nabídnout, že musejí, že chtějí nabízet bydlení mladým rodinám a kvůli tomu, že mají pocit, že ta obec vymírá.

00:44:13

No tahleta politika má spoustu dalších problémů zas jako úplně úplně jiný a širší téma, ale to je zase něco, co prostě ta Praha nevnímá. Jo a mám, no tam v tý Praze si myslím, že to bydlení pro mladý není až taková priorita.

00:44:30

Tak ono tím vlastně asi jak jsem fluktuace těch mladejch i přesně z toho stupně nejenom středočeského kraje, ale z různých jinejch krajů, tak tak vlastně naopak jich je tady víc než v jiných.

00:44:44

Ne.

00:44:45

No, spíš si říkám jako jestli se teda v tématu, ale jestli?

00:44:51

I když jako vlastně ty kraje jako jiný nabídnou nějaké to bydlení pro ty mladý, že oni stejně jakoby jdou za nějakějma příležitostmi, který třeba ten kraj úplně nemůže nabídnout.

00:45:02

No to je to je vlastně jako přesný jo že, to ty ty obce, ty obce si právě tu podporu tý tý tý rodiny před sebou hrozně naivně, což což pak pak přesně jako v důsledku vede k tomu, že já my jsme to právě v jedný v 1 obci v 1 obci a jim je vlastně jako spočítali, že.

00:45:21

A to zase bylo před lety, takže ve vztahu by to byl jiný částky, ale ta obec se tehdy vlastně jako chystala vydat.

00:45:27

Chtěla chtěla udělat. Takovej chtěla nabídnout ani ne domy, ale vlastně jako pozemky parcely pro jinejch domů.

00:45:37

A my jsme jim spočítali, že tam vlastně jako obec toho svého rozpočtu vydá 4 miliony na to, aby při aby přilákala hypoteticky 1 mladou domácnost a že si to fakt jako že to vlastně jako fakt extrémně drahý zároveň. Zároveň je to fakt jako naivní ta představa, jak oni si představili tam, jako přijdou nějaký ajtáci, kteří budou pracovat prostě z pohraničí na home office AA celý se to tak jako malovaly hrozně hrozně jako fakt jako naivně a zároveň to za to chtěli vydat neskutečný prachy, ale tím jenom.

00:46:07

U strojů, že tam je to fakt jako strašně palčivý, že ty obce, který vymírají, tak to jako vnímají hodně úkorně. Vnímají to hodně silně a jsou právě připravený dělat takovýhle zoubky.

00:46:19

To bylo taky další zajímavý téma teda na práci koukám a no tak můžu začít možná k další otázce. A to byly teda nějaký ty opatření, účinný opatření nebo jak teda zvýšit dostupnost? A další je teda, jestli je v plánu realizovat, nebo jestli se již realizují některý.

00:46:38

Vlastně opatře.

00:46:40

Zničená Sýrie ve stávající bytové koncepci.

00:46:43

Pro jo tak tam to jenom zopakuju. To jsou ty 3 piloty, který podle mě jako běžej úspěšně to je ta městská nájemní agentura pražská developerská společnost vlastně jako řekněme tyhle 2, protože s tou prevencí ztráty bydlení to vůbec takový jako náročný. Ale ale ta developerská společnost o nájemní agentura fungujou asi fungovat budou a fakt tedy jediných. Jejich problém je v tom, že není jasný, jakým způsobem se budou škálovat potom tyhlecenty piloty.

00:47:08

Česká a dobře. A takhle další otázka je, co byste doporučil mladým lidem konkrétně, který si chtějí zajistit dostupné bydlení v Praze?

00:47:20

Jako to je dostupný bydlení v Praze si jako nepořídíte to? Zdědíte. To je prostě jako prostě smutnej, smutnej fakt, že mladej člověk.

00:47:30

Mladej člověk vlastně jako tohle podle mě nemá ve svých silách. Jo, pokud chcete, pokud chcete bydlet do stupně v metropoli, tak se přestěhujte do Vídně.

00:47:40

A.

00:47:42

Myslím si, že.

00:47:46

Vidím to vlastně tu situaci vidím skepticky a myslím si, že to jako bude, bude problém do budoucna. Z těch takovejch těch trendů, ze kterejch mám spíš strach, než že bych jako nějak vítal.

00:47:56

Tak je to, co se jako hodně skloňuje, že jako když je teda to bydlení drahý, tak pojďme prostě snižovat ten jeho standard. Pojďme dělat jako to mini bydlení a spolubydlení AA tak a.

00:48:09

Já to jako vnímám jako hodně rizikový z toho důvodu, že?

00:48:15

Jo ty podmínky bydlení prostě na počátku 20. Století pro nás dneska úplně nepředstavitelný, že jste měla společnej záchod na chodbě a nebo jste se střídala na posteli s člověkem, kterej kterej chodí na jinou směnu než vy, to je jako.

00:48:31

Něco, co?

00:48:33

Vlastně jako my bychom dneska vůbec nevnímali jako důstojný život, takže vlastně jako ta nějak přesně jako nějaký to soukromí a bezpečí a obzvlášť právě jako z toho důvodu, že ten svět je.

00:48:44

Jako překerní těší tak jako nejistější než kdy dřív. O to důležitější vlastně jako ten domov jako taková kotva jo, že vlastně jak nějaký soukromej prostor, jo a vůbec jako ta potřeba soukromí je prostě silnější než bejvala z různějch z různějch důvodů.

00:49:01

Takže já vlastně jako mám velkej strach z těch trendů, který nebo z těch trendů, který říkaj, tak tak, pojďme se na to soukromí vykašlat. Pojďme dělat, jako pojďme se zaměřit na spolubydlení. Pojďme teď jako umenšovat ten ten ten ten prostor, kterej člověk doma má. Ono to jako dává smysl. Asi je to řešení toho, jako když přesně jste schopný si tohleto odpustit.

00:49:26

Tak to jako může bejt řešit ty. Mimochodem hrozně jako zajímavý, zajímavý téma, jo že?

00:49:33

Když se podíváte na to na tu, na tu typologii lidí, který jsou v bytové nouzi, tak je tam vlastně jako ta kategorie lidí, který považujeme za lidi v bytové nouzi jenom. Pokud v tý situaci nejsou dobrovolně, a to jsou právě, který žijou v maringotkách nebo v hausbótu.

00:49:49

AV případě jako v nějakým podobným nestandardním mini bydlení.

00:49:53

No potíží je v tom a ty vlastně jako hodně podobný, hodně podobný, podobný tomu, když si vlastně baví o tom, jestli jestli legalizovat prostituci, že se jako mluví o tom, že tam jako nějaká důležitá důležitá funkce, té dobrovolnosti. Potíží je v tom, že v okamžiku, kdy jste fakt jako tlačena ekonomickou situací, tak je hodně náročný říct, co je vlastně jako dobrovolný chování a co je jako prostý vyjetí nějakýho nějakýho stavu, kterej považujete za za nevyhnutelný, takže z toho důvodu, no já vlastně jako těmhletěm.

00:50:24

Tímhlectím jako kutilským receptům typu pojďme bydlet, maringotky, pojďme spolu bydlet spolu bydlet. Já jsem strašně strašně opatrněj a rozumím těm individuálním volbám, ale hrozně bych se bál, aby se z toho stala oficiální politika. Jo že tohle budeme podporovat.

00:50:39

Já jsem rád, že se v podstatě neděje občas přijde.

00:50:43

A myslíte si že ty lidi by to jako nevzali do tak, jako kdyby se začalo říkat přesně tohle jako pojďme tyhle spolubydlení a.

00:50:52

Myslím, že by to i přijali jo, protože ono je to přesně řešení nějaké situace. Potíží je v tom, že ne každé řešení je zdravý.

00:51:00

Jo.

00:51:01

Tady vlastně jako třeba teďka se jako skloňuje, skloňuje.

00:51:06

A.

00:51:08

Skloňuje.

00:51:11

Hodně pro jako ve vztahu právě k adaptaci na změnu klimatu a to je jako termín resilience AA.

00:51:21

A to, co vlastně jako ty lidi, který resilienci resilienci jako prosazují si neuvědomují je, že rezidence není jako nějaká nějaká vlastnost, která je dobrá a kterou se musíte naučit. To je prostě jako jev, který vzniká spontánně a právě jako spousta těch řešení ty těžký těžký životní situace je jako přináší přesně nějakou úlevu. Je to nějaký nějaký řešení řešení té situace, ale jako dlouhodobě je to nezdravý, no prostě jak úplně typický příklad resilience je konzumace drog.

00:51:51

Se řešit nějakou situaci způsobem, který v tu chvíli dává smysl z dlouhodobého hlediska jako nezdraví. A já se vlastně něco podobného. Myslím o tom, o tom o tom vlastně jako substandardní bydlení. Přesně podle aktuální situace máte vyřešenou je to, je to jako nějaká rychlá úleva, ale obávám se toho, co to, co to jako udělá v dlouhodobém měřítku s tou kvalitou života AS tím člověkem, kterej v těchto podmínkách žije.

00:52:16

Že i to že takhle, že vy si myslíte, že ty podmínky by nebyly třeba dostačující pro ty lidi jsou zvyklí, že jakoby nějaký standard.

00:52:24

Ze, kterého by museli jako.

00:52:26

Vody ono to není o tom, že jste na ten standard zvyklá vy si fakt strašně rychle jo, třeba tady to je hrozně zajímavý, že třeba když se člověk, když když člověk ztratí bydlení, tak se hodně rychle začne přizpůsobovat té situaci toho bezdomovectví a.

00:52:40

Vlastně, jako jsou průzkumy, který ukazují, že pokud ten člověk, kterej se dostane vlastně jako kterej ztratí domov, tak pokud jako do roka nebo cirká prostě cirká po tom roce se ty změny začnou dávat, jo pokud se prostě cirká cirká jako do roka, jako do nějakého bydlení nevrátí, tak jsem úplně jako předělá hodnotový systém. Jo že, že se fakt jako adaptuje na tu novou situaci, adaptuje se na tu situaci té bytové nouze.

00:53:06

A.

00:53:07

A přesně se jako.

00:53:10

No jo vlastně ten t ten jeho život se strašně změní, jo. To znamená, že člověk je přizpůsobivý člověk si fakt jako zvykne na všechno, přizpůsobí se. Otázka je toho, jestli to je něco, co vlastně jako chceme, aby ty lidi dělali.

00:53:24

Hm.

00:53:28

A další otázka to už jsme se o tom bavili vlastně na začátku a jestli víte o nějakém řešení dostupnosti bydlení ze zahraničí a jsou tady je teda zmínila tu a ten talent, kterej jsme se teda řekli, že v tomhle opak pokrokový není. A nicméně co by teda ještě, kdybyste jako vypíchnul nějaký konkrétní třeba opatření z toho zahraničí pro tu bytovou politiku, která by se teoreticky dala aplikovat do Prahy? Nevím, třeba z tý třeba v tý Vídně, která teda jako.

00:53:59

Jasně, tam je ta situace hodně jiná. Vzhledem k tomu, že ten bytový fond má úplně jinou strukturu než tady. Ale co by teoreticky sešlo jako nějak aplikovat? Dle co prahu?

00:54:10

No takhle nahlas jako aplikovat z těch z těch příkladů těch měst, který jsem, který jsem říkal, a to je jako Vídeň Barcelona, Amsterdam, obzvlášť vlastně těch těch, Vídeň Amsterdam, Vídeň, Amsterdam, Barcelona, Berlín. Tak vlastně všechny tyhle ty 4 města.

00:54:29

Ty jejich politiky jsou přenositelné do Prahy jo dokonce vlastně třeba vídeňská politika územního nebo pražská politika územního rozvoje byla původně modelovaná podle tý vídeňský AA při jako doladit ten systém tak, aby fungoval jako vídeňský, by bylo vlastně jako strašně jednoduchý.

00:54:48

A problém je právě jako ta ta představa o tom, jak to město má fungovat. Takže vlastně ty city ty ty opatření jsou do značné míry nepřenositelný.

00:54:59

A ne proto, že by byly nějak jako nekompatibilní s tím naším systémem, ale prostě právě přesně proto, že bydlení pro nás není taková priorita, abychom na něj dávali tolik peněz jako Berlín a bydlení v soukromí vlastnictví je pro nás příliš posvátný, než abychom do něj

zasahovali takovým způsobem jako Amsterdam AA.

00:55:22

Jo a nevěříme tomu městu, že by mohlo bejt vlastně jako dobrej hospodář. To znamená, že vlastně jako ani vlastně tak úplně nechceme, aby se, aby se staralo o bytový fond jako Vídeň. Takže myslím si, že ty překážky jsou fakt mentální spíš než než než než praktický.

00:55:40

Takže to je vlastně jako nějakým vlastním vývoji.

00:55:44

Třeba tý mladý generace, jak na tohle jako bude pohlížet? Takže teoreticky, když se změní nějak ten pohled té mladé generace na to téma, tak by se daly třeba nějaký ty kroky dělat.

00:55:56

Ostudu jako svým způsobem ano. Akorát, že problém je v tom, že ta mladá generace není monolit jo. V tý mladý generaci budete mít prostě lidi, který přesně zděděl ten byt a lidi, který jezděl ten.

00:56:06

Byt prostě nebude zajímat do tý míry.

00:56:10

Protože přesně obávám, že ty ty lidi, který ten byt zděděl, tak.

00:56:15

Vlastně jako přijmout ten model a ta myšlení těch do těch svých.

00:56:18

Nechtěla bych to úplně neočekával, spíš bych fakt jako čekal, že ta situace se musí ještě jako hodně zhoršit, než než se začne něco dělat. No.

00:56:28

Dobře.

00:56:29

A tak už se skoro plížíme k johance. Jaký je tedy váš pohled do budoucna směrem k dostupného bydlení? Co jsme tady trošku nakouli, ale kdybyste to nějak.

00:56:42

Vlastně ještě víc stručně probral. A jak si myslíte, že nepůjde teda na situace?

00:56:49

Dál abych neskončil na úplně negativní notu, tak je potřeba říct, že jak jako mluvím s těma městama, tak je tam vidět. Posun jo prostě.

00:57:00

A třeba ještě před takovými 10 lety bydlení vůbec nebylo. Téma, který by ta města jako měla pocit, že mají, že mají řešit. Teďka se dostáváme k tomu, že to město vlastně jako už to bydlení chtějí řešit, ale ještě pro ně není tak důležitý, aby do něj vkládali vlastní peníze.

00:57:15

A snaží se pro jako přijít na nějaký nějaký nějaký jako snažej se hledat nějaký kouzelný hůlky, kde ten problém toho gaineru dostupnosti bydlení vyřeší, aniž by to cokoliv stálo, což je vlastně podle mě jako posun.

00:57:28

Je to furt frustrující, protože pořád vlastně jako ta ta ten výsledek je to, že to město nic nedělá, ale už cítí tu potřebu ještě prostě jako do toho nechce investovat energii, nebo nebo peníze, ale už klapky řeším. Znáš, že si myslím, že.

00:57:43

Jestliže tenhle ten posun nastává a už jsou vlastně přesně vlaštovky už jsou prostě jako tu a tam obce a města, který už.

00:57:51

Přijdou na to, jako jo jdeme. Jdeme prostě investovat do do městského bydlení nebo obnovovat bytové fondy a že ne, že ne, že to tam jenom jako mluví, že se to musí dělat, nebo že to, že to budou dělat a už to opravdu dělají.

00:58:02

No a, což je bezvadný bez vesměs jsou to vesnice jo z těch velkých měst tak lze určitě zmínit Plzeň překvapivě jako úplně úplně úplně.

00:58:16

Mě to vlastně jako zarazilo, protože to vlastně jako je projekt. Dokonce. Dokonce je to projekt ODS jakože že vyloženě jako jako je to osobní osobní projekt projekt radního za ODS, že že obnovuje, obnovuje bytový fond a ne vlastně jako komerční, ale fakt jako smyk jsem s mixem přesně jako bytů pro všechny cílové skupiny včetně sociálních bydlení.

00:58:40

A ta Plzeň do toho dává sice peníze, který má z privatizace jako starého bytového fondu, ale pořád vlastně jako vlastní peníze, což je.

00:58:49

Jako úplnej úkaz je úplnej úkaz a je to podobně jako vlaštovka toho, že se nebo je ukázka

toho, že ten přístup těch těch těch obcí k tomu bydlení se mění. A vlastně jako pro mě je to s tou developerskou společností pražskou. Jo, protože.

00:59:04

A.

00:59:05

Zase ještě pořád není zaručeno, že my ho teprve ta pražská developerská společnost vlastně nedělá development nadělá přípravu dělá na těch na těch pozemcích projekty a ještě pořád není zaručeno. Jo a ty tím si tam na tom pozemku děláte. Ten projekt tak zvýšíte tu jeho hodnotu a ještě pořád není zaručeno, že potom ten pozemek ta jde. Ta ta Praha jako nestřelí nějakýmu soukromníkovi, ale před 10 lety by ho střelila rovnou.

00:59:31

Že to, že jsou tam prostě posuny a.

00:59:35

Takže abych abych neskočila negativní na tu na na tý komunální úrovni vidím, vidím ten posun v té politice, který který, který který tam města dělají a vlastně i na tý státní úrovni, když se to vezme kolem a kolem, tak no tý státní úrovni úplně ne, tam tam zase to je vlastně jako velkej problém české republiky je v tom, že.

00:59:59

Ta dělba práce mezi mezi obce kraje a stát není úplně logická.

01:00:05

AV tom bydlení je to v tom bydlení je to.

01:00:08

A.

01:00:12

Nebo úplně obecně, jo, to prostě tady. Ty služby, které zajišťuje obec.

01:00:17

Tak mají tu nevýhodu, že ta obec vlastně jako má povinnost je. No on právě nemá povinnost, je zajišťovat. Obec má kompetenci, je zajišťovat a do tý kompetenci se nenechá nenechá mluvit. Odsedí si ty svoje práva hodně hodně střevní a.

01:00:34

A ty státní zásahy jako vnímají hodně úkorně?

01:00:38

Ale zároveň ty obce začaly řešit nato. Nebo přišly na to, že když to nebudou dělat.

01:00:43

Tak ten stát si nemůže dovolit prostě přijmout, že je prostě nějaký území, kde není škola nebo nebo jo, protože ten stát na to má tu to je ten, to je ta společenská smlouva není mezi občanem a obcí nebo občanem a krajem, ale mezi občanem a státem a.

01:00:58

Právě třeba u evropského evropského soudu pro lidská práva, tak v okamžiku, kdy jako úplně takovej, takovej jako.

01:01:05

Takovej ukázkovej příklad tadyhlenc toho byl prostě někdy v 90. letech, kdy kdy ústí nad Labem a jo, kdy se prostě je rodina z ústí nad Labem se soudila se státem kvůli tomu, že že byla kritizovaná a stát se musel zodpovídat za za za ně za něco, co udělala za za za něco, co udělala obec. A to ústí bylo u toho soudu úplně vychytaný, protože vědělo, že prostě ty tu pokutu ty kompenzace, že to bude platit stát, aby vlastně chudá dál, dělat to, co je. Takže to mě vlastně jako problém tenhle ten, že ty obce vlastně jako nemají úplně tvrdý povinnosti a všimli si, že v okamžiku, kdy ty povinnosti neplní.

01:01:38

Takže ten stát to prostě holt musí nakonec nějak jako zaplácnout?

01:01:42

No a.

01:01:44

A samozřejmě samozřejmě jako té ta dělba práce, jako je nelogická v řadě dalších aspektů pro jako protože třeba například obce by měly dělat prevenci, což šetří peníze tomu státu, kterej má zase na starost následnou péči.

01:02:00

Ale zase jako.

01:02:03

Ta obec má velmi malou motivaci ze svého rozpočtu platit prevenci v okamžiku, kdy se ta jako úspora projevív v tom státním rozpočtu a ona z toho vlastně ty nic mít nebude. Takže to takže.

01:02:14

Ta dělba práce mezi obce kraje a stát je jako problematická AV tom bydlení se taky hodně projevuje a.

01:02:23

A vlastně doted'ka nikdo nepřišel na to, jak to jak to jako rozlousknout? Jo, protože.

01:02:30

Protože protože protože obce si prostě nenechají dát povinnost zákonem, to je vlastně jako asi úplně neprůchozí. Neprůchozí obce si nenechají dát zákonem povinnost vlastně jako zajišťovat sociální nebo dostupný bydlení.

01:02:46

A zároveň pro státy hrozně náročný náročný, vlastně dávat jim peníze k těm obcím peníze na bydlení v okamžiku, kdy nemá zajištěný, že ty obce za to opravdu jako budou zajišťovat sociální a dostupné bydlení. Takže to jako takovej takovej trochu pan.

01:02:58

Jo, takže vlastně ty obce fungují dost tak jako individuálně, prostě správně. AA není to až tak vlastně pro vázaný na ten stát, až teda ve chvíli, kdy tam je jako řeší něco takovýho, jestli to?

01:03:12

Pomáhá jo, jo, ty co mají taky státu vlastně hodně podobnej přístup, jako má česká republika k evropské unii? Dejte nám peníze a moc se nezajímají ty o tom, co s nimi.

01:03:22

Uděláme.

01:03:25

Což samozřejmě pro toho, kdo ty peníze dávají takový náročný.

01:03:28

Ještě jsem se chtěla zeptat takhle, když pita, nebo takhle, když nějaká ta opce, nebo dejme tomu, když se budem bavit o tý Praze, tak vystaví nějaký ty obecný obecný nebo to městský bydlení, tak jak vlastně bych pak, jak fakt vlastně funguje?

01:03:48

To by tady, když já bych si ho třeba chtěla pronajmout, tak já platím nějak prostě tý konkrétní, třeba tý městský a vlastně s právě s těmi byty a nebo to to pak jde jako státu jako ty finance z toho.

01:04:04

Ta chvíle konkrétně v Praze, když se budeme bavit i pražský situaci, tak Praha má část bydlení vlastně přímo v majetku hlavního města. Tam byste platila nájem hlavnímu městu a část část bydlení. Část těch bytů je vlastně svěřená do péče k hospodaření městským částem, takže tam platí na té nájemní místním částem a každá ta městská část má ten

system trochu jinej.

01:04:29

A ten stát vlastně jako v tom vůbec nehraje žádnou roli, akorát nově, jestli mezi těma strojema financování a tam zase se jako těm obcím podařilo prolobovat jako zmírnění a do teďka se vlastně jako naprostá většina financí z toho státu na těm obcím na bydlení dávala formou dotací teďka a dlouhodobě je snaha o to, aby ty dotace byly nahrazeny nějakým zvýhodněným úvěrem. Co se.

01:04:56

Jako.

01:04:58

Tím myslíš, že stát blafuje? Všimli si, že stát ty peníze chce prostě rozdat, nechce si je nechat, chce je, chce, aby je vlastně jako někdo využil a oni si všimli, že když o ty o ty úvěry nebudou mít zájem, tak prostě ty peníze budou rozdaný formou dotací a ale jo, existuje státní fond podpory investic?

01:05:14

A ze, kterýho si hypoteticky obce můžou vzít půjčku na výstavbu městských bytů nebo na rekonstrukci městských bytů na prostě pořízení městského bydlení a.

01:05:26

Tenhle ten fond by se měl zpětně vlastně ho plnit těma správnějma úvěry.

01:05:31

S tím, že on by se jako samozřejmě logicky časem zmenšoval, protože tím, že ty půjčky jsou jako zvýhodněný, tak ta inflace by ten fond samozřejmě ukončovala. Ale pořád by měl trochu větší trvanlivost, než když si to rozdává formou jednorázových dotací.

01:05:46

Takže tenhle ten fond zatím takhle nefunguje? Zatím tenhle ten fond takhle nefunguje, ale teďka by na něj měli přijít i měny velké prostředky z národního plánu obnovy. A ta představa je taková, že teďka, už se to opravdu podaří. Ty peníze rozdat formou úvěrů a ne půjček, takže snad bude, snad bude existovat státní fond podpory investic.

01:06:06

A ze, kterýho se ty peníze budou jak půjčovat, tak se tam budou vracet.

01:06:11

No ale ten asi zrovna Praha Praha nebude využívat, no nejsem si jistej, jestli to Praha bude využívat, protože Praha je vlastně jako.

01:06:21

Aneta jako hezky vidět právě to srovnání s tím s tím palivem, že Praha je dost bohatá na to, aby právě třeba nešla do těch evropskejch programů. Jo že ty věci, který jsou pro prahu důležitý, tak si je schopná zaplatit sama.

01:06:38

AS výjimkou jsou ty fakt jako úplně drahý věci typu metro, kde prostě tu půjčku půjčku ty evropské investiční banky ocení a.

01:06:49

Ted' už nevím proč o tom mluvím.

01:06:52

Jo myslím, že myslím, že tě myslím, že o tom o tom mluvím z toho důvodu, že že si myslím, že ta práce státní fond podpory investic most využívat nebude. No a respektive mě, to by mě to trochu překvapilo.

01:07:08

AA že si myslím, že to v tý Praze to vždycky bude tak, že ten, že že vlastně jako ty peníze budou pro lidi faktem mezi tím nájemníkem a městem a nebo jenom u toho městskou částí a.

01:07:20

Jo a ten bude to takhle jako jednoduchoučký žerem prostě žádný další toho vstupovat nebude.

01:07:26

Formou teda jako ne že jo bydlení by to.

01:07:28

Funguje, funguje.

01:07:32

A zase budeme teda pardon Praha nějakou nějakým okamžiku koketovala? Jak vlastně s tou podporou družstevního bydlení, tak s podporou spolkového bydlení? Ale zatím co já vím, tak ani 1 nevyšlo, že vlastně jako z těchle 2 forem, tak si Praha vybrala to družstevní, který jak už jsem říkal, já jako úplně.

01:07:50

Nepodporuji to spolkové bydlení by by mi dávalo větší smysl právě z toho důvodu, že je nekomerční a že tam záruka toho, že nekomerční zůstane jo, to je vlastně jako důležitý říct, že vy vlastně to nutně nepotřebujete. A to je vidět v tom Rakousku vy nutně nepotřebujete, aby to, aby to bydlení, který ve kterém ty lidi se nachází, aby bylo městský, vy potřebujete,

aby bylo nekomerční, to znamená, že to znamená to, že to spolkový bydlení nebo nějaký neziskový neziskový bytový společnosti. To všechno jako je alternativa, která je, která je jako možná, jo.

01:08:21

Takže práci vybral, že bude podporovat to družstevní bydlení, ale zároveň ta družstva o ty pozemky, které Praha nabízela za těch podmínek, který Praha nabízela, ne projevila zájem. Takže vlastně asi nakonec dobrý.

01:08:32

S tím spokojen bydlení jsem přiznám, že jsem se s tím jako vůbec nějak nesetkala přinejmenším jako co se týče Prahy AI. Tam jako nějakým vítat přibližně třeba jako% Kolik takových jako spolkových bydlení aktuálně třeba jako na na území Prahy?

01:08:51

Já vám zkusím vám dohledat, zkusím vám dohledat, dohledat.

01:08:58

Dohledat.

01:09:05

Zkusím vám zkusím, zkusím vám, zkusím vám dohledat, dohledat.

01:09:13

Ježišmarja to musí dát zase já si nevzpomenu. Myslím si, že v Praze existuje 1 1 spolek 1 1 bitovej spolek.

01:09:20

AZ toho co já vím, tak my ten důvod, proč se to, proč se to v český republice nerozvíjí, tak je v nich říkat, že mě vlastně k problém s úvěrem. Že že vlastně tím, že české banky to neznaj tak nejsou schopný dát tomu spolku půjčku. AA, třeba německé banky by jim půjčily, ale vlastně mají problém, že to není v eurozóně, takže tam je vlastně jako tenhle tenhle dobrý problém. Takže oni nakonec jako našli nějakou nadaci. Tenhle tenhle konkrétní spolek našel nějakou nadaci německou, která byla jako podporuje rozvíjení spolkového bydlení, nebo nebo německo.

01:09:52

Takže to to udělali s pomocí pomocí tohlencto týhletý jako půjčky té nadace AA ještě mi jako druhej. Problém je v tom, že tam ta právní forma toho spolku a vlastně v český republice není úplně snadná, takže oni to udělali tak tak. A to zase by vám řekli líp ty lidi, který ti dělali, že vlastně mají nějakou kombinaci 2 právnických osob, protože mají 1. Myslím, že 1 je družstvo a 1 je zapsaný spolek nebo 1 je 1 je zapsaný spolek a 1 je SROA, že vlastně jako tyhle ty 2.

01:10:22

Entity se vlastně jako navzájem kontrolují, aby to vlastně jako v důsledku udělalo tu záruku toho toho.

01:10:30

Tý jako trvalý nekonečnosti a kterou by vlastně v podle mě v tom současném systému ta 1 právní osoba neměla, jakože to vlastně jako neznáme původní známe právní osobu, tak třeba jako jak v tom Rakousku mají ty neziskové neziskové bytové společnosti. Já teďka úplně přesně, jak se to jmenuje tak to. Pokud vím, tak český republice vlastně jako nejde.

01:10:52

Nejde udělat vlastně jako 1 právnickou osobu, která u který, který byste mohli dát peníze na bydlení a věděli, že ty peníze zůstanou navždycky ve formě toho nekomerčního nekomerčního bydlení?

01:11:02

Takže.

01:11:03

Že by si to nějak teoreticky třeba opravilo a nevím, kde se úpravou jako formy bydlení teďka nechci spekulovat, ale v nějaký jako legislativě, že by třeba u moře, spolkové bydlení a já nevím, jako právě by se to upravilo tak, aby tohle bylo možný. Tak to by potom bylo jednodušší. Ta se třeba jako rozvinout, pak takový bydlení.

01:11:27

A to myslím, že je, že je věc, o kterou se někteří poslanci je. To určitě, jako je to určitě téma, který se v té sněmovně.

01:11:33

Jako drží, že jakobych chtějí zkopírovat ten rakouskej zákon o těch neziskových bytových společnostech, ale ale ale ale ale ale ale. Ale když o tom mluvím, jo zatím se to zatím se to nepovedlo. Zatím vlastně ten ten předchozí návrh, který jsem viděl, tak byl jako poměrně blbej a byl byl právoplatně shozený ze stolu.

01:11:57

Nicméně pokud by se to podařilo tyhle tyhle společnosti vznikly, což je zase jako další další otázka, jestli by měl někdo zájem do toho jít.

01:12:06

Tak by bylo poměrně potom jako jednoduchý jim dát peníze na to, aby ty spolkový bydlení jo, protože vlastně právě proto, že ty obce úplně vlastně jako nemají, nemají zájem o ty úvěry toho státního fondu podpory investic, tak v okamžiku, kdy by se našel zájemce ze

soukromého sektoru, a to jako permanentní tlak, otevřít ten státní fond podpory investic v nějakým soukromníkům.

01:12:27

Tak vlastně jako ze všech těch, který jsou k dispozici k dispozici, tak my jako ministerstvo bychom rozhodně jako preferovali tyhle neziskovky, takže kdybychom se měli rozhodnout, jestli to dát družstvu developerovi církvi nebo nebo neziskovce, tak bychom si vybrali neziskov.

01:12:41

Hm.

01:12:43

Takže to bylo super. Zároveň to má tu nevýhodu, že to je vlastně jako segment bydlení kterej.

01:12:53

Je spíš fakt jako pro lidi trochu movitější, že to je fakt jako alternativa. K to má vlastně jako tu funkci z toho důvodu, že do toho jsou jdou vlastně jako lidi, který.

01:13:03

By vlastně jako tu hypotéku.

01:13:06

Za nějakých okolností dostali a.

01:13:09

A právě pokud jako nedostalo na tuhleto možnost, tak si tak se k ní prostě někdy nějak dohrabu jo. To znamená, že vám to neřeší úplně ten problém těch lidí, který opravdu zůstávají v nájmu. AK hypotéce se nedostanou nikdy.

01:13:21

Ale má to tu výhodu, má to tu výhodu, že když se tohodlenctoho bydlení jako udělá hodně a tak to potom jako sníží ten ten tlak na ten trh s bydlením nevýhodu to má tam v tom, že a ten zase je analýza, kterou si dělali, kterou si dělali, dělali v tom Rakousku ty neziskové společnosti, tak ta situace, kdy.

01:13:43

Kdy kdy? Kdy tohleto neziskové bydlení, ať už teda městský nebo nebo nebo tohleto jako nekomerční, tak začíná vytvářet nebo začíná snižovat ten, tak na to na tu, na tu, na tu 2. Část toho toho toho tý nabídky těch bytů.

01:13:59

Tak je v okamžiku, kdy se začíná blížit k 50 procentům těch nabízených bytů pro těch bydlících v pozici, což je něco, co je pro nás fakt jako nepředstavitelný. No a.

01:14:11

Ještě 1 důvod, proč o tom mluvím jak ten už je, ale zase jsem dá udělat přesně ten jako pěkněj argument je, že teďka vlastně jako víme o tom, že ta česká ekonomika fakt dušená a teďka zase o tom mluvím jako laik, který tomu úplně nerozumí. Vlastně jako dušená tím, že ta populace fakt nemá, nemá úplně kupní sílu na to, aby aby se rozvíjela nějaká ekonomika služeb, že to, že fakt jako v okamžiku, kdy.

01:14:33

Já teďka úplně nevím. Jako přesně takové jsou ta% ale jako ne nepodstatná část lidí. Fakt je zaplatí, zaplatí nájem jídlo AA končí tak vlastně jako žádnou ekonomiku moderní nerozvine to a takže vlastně i tohle, co by mohlo bejt mohl bejt efekt toho, kdyby se prostě rozdíl to nekomerční bydlení, že prostě větší část populace by by jí zbyvaly prostě peníze na na nějakou.

01:14:58

No takže tak.

01:14:59

Ještě mě napadá. Vlastně, že s tím komerčním bydlení i souvisí nějaký jakoby, že se rozvinuly bydlení typu RBNVAA podobný tak jako je tohle velkej problém nějak v týhle věci, jako je nějakým způsobem, to určitě ovlivňuje tu jako ten trh, ale jako je to nějaký míry, jestli to je, jestli to je zanedbatelný, přece.

01:15:26

Jenom vlastně nevíme za Prahou.

01:15:28

Prostě za Prahou o tom nemáme. Nemáme spolehlivý čísla, takže nevíme vlastně takový ty takový ty viníci, který se občas změnilo, tak jsou investiční byty RBNB právě. No a my vlastně jako nevíme, kolik jich je na 2 stranu, co víme třeba pro jako s příkladu měst, který se jako rozhodli po těhle bytech jít jo typicky mencoder, kterej AI ta Barcelona, ale v menší míře tam tam ta Barcelona je fakt jako určitě stojí za následování. No každopádně ten cover Vancouver vlastně jako taky šel.

01:15:58

Zase ten českej politickej systém a ta česká mentalita je vlastně jako hodně inspirovaná tou anglosaskou. To znamená, že to znamená, že třeba to ten diskurz, který probíhal v tom Vancouveru, tak je hodně podobnej tomu, co vlastně.

01:16:14

Co vlastně říká třeba ta pražská liberální část? Jo, kdy voliči voliči Prahy, sobě, pirátů?

01:16:22

Jo a takže venku vrch chtěl jít po těch prázdných bytech investičních bytech AA tak.

01:16:29

A když vlastně udělali, nebo když se jako na ně vrhli, tak přišli na to, že jí fakt jako tolik není, aby aby aby to jako jo, protože oni danili ty ty ty ty vlastně jako zahraniční investory a aby ty pronajimatelné přes p vybíjení.

01:16:46

A ne že by jim takový ta daň nevynesla. Zajímavý peníze by něco z toho bylo, ale nebylo to takové množství bytů, aby jim to jako čistě jenom to, že že, že se rozhodli, jako je vytlačit, takže by to jako nějak změnilo situaci na trhu s bydlením, tak já si trochu představili v tý Praze to bude podobný, že to jako fenomén rozhodně jo, a to je totiž to, že vlastně jako ty daně daně se vybírají vlastně jako tam, kde je snadný je vybrat rozhodně to jako prostor, kde je snadný vybrat daně, protože je to jako marginální skupina, skupina, která nemá úplně velkou politickou.

01:17:17

Jako politický vliv zahraniční investory v tom úplně ideální, protože nemá ani volební právo.

01:17:23

Jo jo ta populace by to podle mě jako celkem snadno snesla, kdyby kdyby byly zdaněný zahraniční investoři.

01:17:30

A takže se na tom asi dají vybrat nějaký peníze? Říkám snadno, ale není to podle mě něco, co by nějak výrazně výrazně pomohlo.

01:17:37

Jo jo, takže jako nějak ani to vlastně neovlivňuje. Pravděpodobně teda nevíme, jaké je, jaká situace v tom množství těch bytů, ale kromě toho teda neovlivnilo by tak nějak moc tu situaci, jako že by to byl třeba do možná nějaké zdroj příjmů pro pro to, že by se to mohlo třeba použít na nějaký typy.

01:17:58

To jak jak jsem říkal fakt jako tím, že to pro ten.

01:18:03

A.

01:18:05

Já vlastně jako nemám úplně rád, když se říká jako zda daně daň z tohodlenctoho jde na tohleto že jo, jako mám pocit, že je to takový, jakože?

01:18:12

Je to vymezení těch.

01:18:14

Několik týdnů si nesmí čůrat.

01:18:18

Ale na 2 stranu. Pokud víme, že obce mají třeba právě teď jako tendenci na to bydlení dávat fakt málo peněz. Jak už jsem říkal, třeba nejmenoval.

01:18:25

Severočeský město dává míň na podporu bydlení než na turistické informační centrum. Tak ono to vlastně má svůj smysl mít nějaký vyhrazený zdroj, kterej opravdu nelze použít na nic jinýho než na to bydlení. To znamená, že jako jo, dokážu si představit, že kdyby ty s tím někdy někdo jako přišel, že?

01:18:43

Že se prostě třeba zdanění zahraniční investoři AA ten výnos z té daně půjde na podporu bydlení, takže by to jako mělo smysl, ale není to vlastně jako inherentně smysluplný v tom, že by ta Praha ty peníze potřebovala, nebo že by prostě, jako je nemohla dát odjinud AA že by to jako pomohlo to, že se to omezí ty zahraniční investice, to se nabízí.

01:19:03

Je to fakt jako jenom jenom jako takovej obchvat kolem té nechuti dávat dávat na to bydlení záchůdky.

01:19:10

Takže ne, není to řešení prostě a tak napadá vás k tomu ještě něco k týhle problematice? Nebo co byste chtěl ještě?

01:19:19

Doplní fakt jako strašně moc, ale mám pocit, že mám všechno všechno důležitý. Tak nevím. Možná se ještě ptejte, jestli jestli třeba něco z toho, co jsem říkal, kdybyste jako chtěla bych ještě rozvinul, nebo tak.

01:19:35

No, jako mě tak to už jsme se bavili o tom spokojené bydlení. To je hodně zaujalo, protože s tím jsem se upřímně vlastně nesetkal. A teďka, když jsem se tím zabývala.

01:19:46

AAI mě jako překvapuje vlastně to, že jsem měla pocit, že nějaký ty formy toho ty prázdné byty, to je RBNBA tak, že že jsem myslela, že tam jakoby ten efekt na to na ten trh jakoby nějak jako znatelnější.

01:20:02

Ale my nevíme, my nevíme jaké je no.

01:20:09

V tom Vancouveru IV té Barceloně, když vlastně vyrobily ty nástroje, který jako měly ty tyhlety praxe vymýtit, tak vlastně jako přišli na to.

01:20:19

Že toho není tolik.

01:20:23

Jako to dokážu si představit ta situace, kdy by mohl, možná mohla bejt jako podobná. A no ty mě už asi nic k tomu nenapadá. Mě však docela dost tak nějak všechno, co jsem potřebovala vědět a.

01:20:39

To, takže já čekám, snažím ještě v rychlosti sehnat ten se ten ten ten.

01:20:46

A ten ten příklad toho ten příklad toho toho spolku, který v Praze funguje, protože když si vlastně jako do do vyhledávače spolkové bydlení tak přesně najdete spoustu článků o tom, co Praha vlastně jako ohledně spolkového bydlení zamýšlela, to, jak jsem říkal, už vlastně pasé jo že to byla prostě nějaká nějaká.

01:21:05

Nějaká nějaká politika, která byla zvažovaná, ale nakonec to nedopadlo?

01:21:10

A já se pokusím najít ten ten spolek, kterej existuje, který vznikl sám.

01:21:17

Jo ale to teda nevím kdyžtak možná možná se to, možná se teďka mě napadá další zajímavý, zajímavý odkaz a ten vám vlastně řekne II. Tady ten spolek funguje. Tomáš hoření samec z akademie věd tak.

01:21:35

Tak má vlastně projekt ta člověk na na participativní bydlení a myslím, že bude přesně znát i všechny ty spolky, který který.

01:21:43

Existují, děkuju moc.

01:21:46

Ještě vlastně 1 věc, mě k tomuhle napadla, že ohledně těch městskejch částí, že jsem si všimla, že jsou programy docela ted'ka pro ty mladý, a to ve smyslu jako startovacích bytů, tak jako máte pocit, že to funguje taky podobně, že to vlastně jako neřeší dlouhodobě tu situaci, ale spíš prostě je to takovej aktuální a zahlazení toho, no prostě pomoc toho problému.

01:22:10

Ne, ne, ne, to je.

01:22:13

Ono je to trošku jako jinak jo, vlastně z těch třeba městských částí, který má velkej bytový fond, tak třeba Praha 10 má hodně velký bytový fond.

01:22:21

AV kontextu české republiky jo že má ted'ka nevím přesně a mám pocit asi 5000 bytů, což na tu městskou část, kde je 100000 obyvatel. To znamená, že vy těch jako 5000 bytů vlastně jako úplně nenabídnete nějaký jako velký skupině obyvatel a.

01:22:40

5000 bytů bez shodou okolností právě přesně bylo možné využít k tomu, aby se eliminovala bytová nouze na na na Praze 10. Jo však třeba kdyby prostě Praha řekla, vy jste na na Praze na Praze 10 nebude žádný dítě vyrůstat bez domova, tak 5000 bytů přesně jako stačí k dosažení tohoto cíle.

01:22:56

Nicméně Praha 10 potřebuje ukázat, že myslí na každýho, že myslí prostě jako na seniory. Lidi v nouzi mladý učitele. To znamená, že ona jako.

01:23:05

Teoreticky nabízí přesně jako bydlení pro každého, ale reálně šance, že jako typickej mladej člověk nebo typickej učitel dostane prostě jako byt na Praze 10 je velmi.

01:23:16

Nízká.

01:23:17

Jo, no mě vlastně jako symbolický.

01:23:19

To prostě.

01:23:21

Máme bydlení, ale.

01:23:23

Takže nějaká ta realita toho, kolik těch opravdu mladejch lidí získá? Takový startovací byt je jako nižší.

01:23:30

Než a jo já zas jako tyhle my jsme se o tom dlouze.

01:23:36

A byli na to zase nechci jako nechci.

01:23:39

Hanit, protože třeba právě v okamžiku, kdy ta Praha 10 tenhle ten systém bydlení jako má zavedený, jestli nějakým způsobem spokojená. A tak vlastně se dá docela snadno nebo docela. Snadno je taky jako silný slovo. Dá se prostě s funkčním tím, že do něj budete pořád přisypávat nový byty, což je nicméně to, co pokud vím, třeba Praha 10 zatím nedělá jo, že oni vlastně jako tam je prostě problém v tom, jestli vlastně jako jo. To je totiž vlastně jako tak ten klíčový rozdíl. Jde vlastně o to, jestli vyděláte politické gesto, kterým chcete ukázat, máme developerskou.

01:24:11

Společnost máme nájemní agenturu, máme systém přidělování bytů. Máme startovací byty problém jo vlastně jako všechno pěkný gesto.

01:24:19

A nebo jestli je to pilot, že jako začínáte a pak v té práci chcete pokračovat? Jo a já si myslím, že jako velmi často jsme to fakt jako v té fázi těch gest no další past, do který se tím jako obce hodně často dostávají tak, že právě přesně doufají, že najdou nějaké.

01:24:36

A.

01:24:38

Třeba česká spořitelna teďka založila, založila si jako dceřinou společnost česká spořitelna dostupné bydlení.

01:24:46

Nevím úplně přesně, jak to má fungovat, ale.

01:24:50

Právě jako oslovuju obce s tím.

01:24:53

Když nám dáte byty pozemek jakoukoliv nemovitost, tak mi to jako zvelebujeme. Zařídíme tam dostupný bydlení a vy máte po starostech jo že ty ty ty ty obce hrozně často fakt jako čekaj na tyhle ty, nabídky a doufají, že se něco takového objeví. Když se náhodou objeví právě přes nějaký developer nebo nebo taková taková jakoby tvá společnost, nebo někdo, kdo řekne, hele, já to za vás vyřeším, tak oni vlastně jako velmi často, prostě se zbaví těch těch nemovitostí vůbec vlastně jako neřeší. Jaký jsou rizika je, jak to celý dopadne, jenom prostě mají rádi, že vlastně jako můžou říct, že.

01:25:24

Jede tenhle ten projekt na podporu dostupného bydlení a tu obec to nic nestálo.

01:25:28

No, takže to, takže to je třeba ty riziko, který teďka vnímám, tak je tahle ta dostupný bydlení český spořitelny, který brzdí republiku a pomáhá obcím v majetku.

01:25:41

To je zajímavý, že i vlastně jakoby takhle vlastně nebo jak je organizace, který nejsou jakoby státní nebo nějak jakoby příspěvkový, takže k toho můžou takhle jakoby zabrousit, že prostě můžou říct, my vám tady nabízíme jako to dostupný bydlení jsem tošku nenarušily tu situaci vlastně.

01:25:58

Nebo.

01:25:59

No ten vlastně jako mimochodem jak jsem mluvil o tom Norsku na začátku, že Norsko má tu situaci podobnou jako my tak.

01:26:06

No, měl jsi jako dvojitý problém v tom.

01:26:08

Že jednak jednak.

01:26:12

Máme to bydlení vlastně jako privatizovaný soukromí a takže vlastně jako drahý. To je 1 věc. To bydlení je drahé a 2 věc je ta, že jo, máme roztržštěné vlastnictví, že vlastně naprostou většinu těch bytů vlastně nějaký fyzický osoby, kterým jich mají pár. A když jste

v nájmu u fyzické osoby, tak máte vlastně jako.

01:26:29

Větší problém, než když jste v nájmu u institucionálního investora, protože ta jednotlivá fyzická osoba je typicky amatér, který úplně vlastně jako neví, jak ten byt spravovat, jak jak to řešit právní problémy a tak, což ten institucionální investor ví. Zároveň má vlastně vyšší jednotkové náklady zase ten institucionální investor má nějakou úsporu z rozsahu, zatímco ten ten ten vlastně jako majitel, který pronajímá 1 byt, tak má vlastně jako vyšší náklady s tím nyman, to znamená, že by to vás jako tak pocítíte na tom nájmu no AV neposlední řadě máte jako větší pravděpodobnost, že vám ten nájem.

01:27:00

Končí, protože buď vlastně bude chtít ten byt prodat a bude ho chtít prodat bez nájemníka, nebo přesně třeba ho bude potřebovat pro sebe, nebo pro příbuzného. To znamená, že vy u toho institucionálního investora máte větší jistotu toho bydlení. Pořád je drahý, ale aspoň máte velkou jistotu, že tam budete moct bydlet dlouho a ten servis tancování investora bývá většinou jako lepší než ten servis toho toho tý fyzický osoby no AV tom Norsku vlastně jako tam tam se tam se rozhodlo jít tou cestou, že právě přesně nevidíme jako reálný, že že bychom jako.

01:27:31

Rozvinuli nějaký velkej segment toho nekomerčního bydlení, ale pojďme aspoň nahradit ty fyzické osoby mající sociálními, takže to je logika, která se dá sledovat. Jo je to vlastně jako není to řešení celého problému dost mýho bydlení, ale je to řešení části toho problému. Jo, že pořád nebudete mít dostupný bydlení v tom smyslu, že bude jako finančně dostupný, ale aspoň bude o trochu bezpečnější než.

01:27:54

Současně to mě vlastně napadá, že to je problematický vlastně ve smyslu, nebo jestli to není problematický ve smyslu toho, že spousta těch fyzických osob.

01:28:02

Kterou vlastně to bydlení jako nějakou investici, kterou nevím, jestli by se úplně chtějí jako takový investice vstávat, že že jakoby nejenom jako bydlení, ale že to právě jsem nakládají ve smyslu, že tam mají nějaký ten nájemníky, byť teda třeba pro ně nemají ty podmínky, který oni by potřebovali nějaký.

01:28:20

Jo, ale to teda ty institucionální investoři, o kterých jsem mluvil, jo, to jsou velmi často třeba penzijní fondy nebo něco takovýho. Ty to mají taky, jo, ty taky se snažím maximalizovat zisk z toho bydlení, ale furt je to prostě o to o trochu lepší než než bydlet u fyzicky.

01:28:33

Aspoň nějakým.

01:28:34

Způsobem.

01:28:35

A taky vlastně jako vám neukončí smlouvu, protože si chtěli tady chtějí ten byt nechat a vlastně jako nemají žádný příbuzný. Právnická osoba nemá, nemá, nemá vlastně jako žádný příbuzný, který by tam potřeboval nastěhovat.

01:28:48

Vypadáš si vlastně by neexistoval nějaký způsob, jak jestli třeba jakoby já nevím teď jako plácnu, ale jako místo edukovat nějak ty jako fyzický osoby, který vlastně ty byty k tomu. A jak vlastně jakoby to spravovat, dejme tomu a nebo být nějak jakoby nějaký opatření.

01:29:08

Nevím vlastně přesně řeší ten městská nájemní agentura. Jo, takže vy, když jste vlastně majitelkou jako 1 fyzickýho 1 bitu, tak je pro vás jako náročného pronajímat. Takže existují komerční komerční.

01:29:19

Komerční nájemní agentury, který vlastně kterým by ten byt pronajmete.

01:29:24

AA ta agentura si za to VB je nějakou jako nějakou dvacetiprocentní dvacetiprocentní jako poplatek, že 20% z toho nájemci nechá. Ten zbytek by vlastně jako máte jako rentu bez práce, což je pro toho ne pro toho pro toho.

01:29:40

Pro toho pro toho pro toho pronajímatele super, proto ho nájemníka je to trochu lepší právě protože má přesně ten profesionální servis.

01:29:50

A.

01:29:52

Takže je to fajn a vlastně jako na na to konto Praha udělá tu městskou nájemní agenturu.

01:29:56

Která?

01:29:58

Vlastně řeší 2 problémy, jednak ne jako namísto toho, aby si bral tu dvacetiprocentní marži, tak to vlastně jako nabízí ty byty levněj pro pronájmu AAAA zároveň zároveň zároveň.

01:30:12

Ježišmarja.

01:30:18

Ne úplně vypadla světla 2 výhoda 1 1 věc je 1 1 věc je ta, že že to vlastně o to nabízí, jednak měli víc.

01:30:33

Úplně mi vypadlo co vyzkoušet, jo jo, ty nájemné.

01:30:39

Nájemní agentura teda tohle.

01:30:41

Je vlastně jako nájemní agentury, ať už teda ty soukromý den městský, tak částečně částečně trochu tak vlastně jako řeší ten problém s tím roztržitý. Vlastně jsem toho bytového fondu, ale ne úplně no.

01:30:54

Jo že vlastně jako zároveň, teda mimochodem, i když jsme, když jsme u toho on, ten bytový fond v Praze ještě má takový 1 takovej problém, takovej trochu číhající a ono je to hodně třeba vidět právě v těch regionech, kde kde vlastně jako SVJ začínají se dostávat do finančních problémů vlastně jako často často. Kolabují jich tam už jako spousta mrtvejch, což je daný tím, že jak ty lidi stárnou.

01:31:17

Tak jak už třeba jako zaprvý ty lidi jsou hodně hodně jako neochotný vrátit dluhy vlastně jako už to, že si, jestli si třeba vůbec jako kdysi brali hypotéku na to, aby se ten byt koupili, tak to bylo jako vyloženě výjimečný. Jo ta ta populace je hodně taková jako obezřetná, co se dlouho týče.

01:31:36

Takže si nechtěj nechtěj nechtěj se zbytečně zadlužovat a zároveň jako tím, že jsou už starší, tak třeba jako ani nemají takové prostředky. Šlo už opera, jako že jo z důchodu?

01:31:45

A do toho vlastně jako 3 věc v okamžiku, kdy někdo z nich zemře, tak ty dědicové velmi často, vlastně jako ten byt, už tam jako nechtějí sami bydlet prodej ho a koupí ho třeba pokora jako právě nějaký obchodník s chudobou, nebo někdo, kdo vás jako s tím bytem nemá úplně jako jo chce vlastně jako dotěžit tu jeho hodnotu, ale nemá úplně tendenci mít

to jako dlouhodobou investici AV okamžiku, kdy se vám jako tyhle tyhle okolnosti sejdou, tak ty jako.

01:32:15

Ta SV se začnou dostávat do rychlýho do nějakých problémů, protože jako jednak prostě ty ty domy chátrají, protože ty lidi nemají na tu jejich opravu.

01:32:23

Ať už jsou ty byty třeba prázdný, nebo ať už jenom ten ten obchodník s chudobou, nebo jako jinej těžař, tak prostě nemá tendenci do toho domu investovat, protože to jako zbytečný a do toho třeba jakoby některý ty některý ty jednotlivce se dostanou do problémů s placením za za energie AA vodu. To znamená, že ten byt jako ten dům jako celek je potom odstřižený od té nervy a bude ji často jo takže, takže ta SV tom v těch severních Čechách obzvlášť velmi často jako končí tímhle způsobem. Jo že ty?

01:32:53

Třeba jako většina těch nájemníků by ještě jako dokázala ten byt opravovat AA platit za ty energie.

01:33:01

Ale už jich prostě není v tom v tom v tom v tý bytovce tolik, aby ta vlastně jako s věčko přežila. Prostě nejsou schopný platit za ty energie těch společných prostorách nejsou schopný, jako se dohodnout na těch opravách svaz střechy, nebo tak AA to je céčko. Tím tím skončí. No AV Praze je ten problém menší, protože tam přesně jako nemáte ty obchodníky s chudobou nemáte tam nemáte tam, nemáte tam ty prázdné byty a ale máte tam pořád tu stárnoucí populaci, která se nechce brát půjčky AA třeba už nemá takové finanční možnosti.

01:33:34

Takže ono v tý Praze taky bude výhledově problém IS třeba soukromě vlastníma botama, který přesně jako zestárnout chátrají a no no, no takže.

01:33:45

Zas ty se zas vrátíme k tomu v tý stárnutí populace.

01:33:50

Je.

01:33:51

Stejně jako už jste souvisí? Jo jo, za mě je to asi takhle všechno. Ale já teda ne, že ještě nejdřív vypnu. Možná to nahrává s váma rozloučil.

Přepis rozhovoru č. 2 – Mgr. Jan Krτίčka

00:00:00

Dalším ten rozhovor plánujete dělat, nebo už jste? Dělal bych, kdyžtak se zbytečně nepouštěl do nějakých zbytečných detailů něčeho, co vám už někteří kolegové?

00:00:11

Určitě.

00:00:12

Prostě a no, no vlastně v sobotu hovořila s panem holanem a ten mi vlastně pověděl, jak ze strany IPR ale i ze strany. Vlastně, že říkal, že pracuje vlastně i pro ministerstvo a.

00:00:29

Pro ministerstvo rozvoje, takže.

00:00:35

Jo no a, takže jako ten mi něco pověděl k té problematice z té svý jakoby perspektivy. Ale říkala jsem si, že když už jste se mi ozval linkovy oba, tak jsem si říkala, že by bylo fajn mít i nějakou 2 vlastně nějakou druhou pohled na tu věc jsou.

00:00:52

Jasně a teda to to budou vlastně jenom takhle pár rozhovorů, nebo nebo plánujete ještě nějak?

00:00:59

No takhle já to mám jakože rozhovory tedy z Prahy tam asi myslím, že mi bude stačit jenom takhle.

00:01:06

Ale ty 2 a vlastně pak ještě plánuju jako rozhovor v právě v tom tallinnu, ve kterým se tomu chci věnovat AV ty vyjdi, takže takže vlastně to budu mít to takhle vlastně dohromady asi dejme tomu. Pokud se mi to poštěstí, tak asi 4 rozhovory no.

00:01:29

A vlastně ty výsledky budu pošty jenom v tý práci a kterou?

00:01:35

Jako je jinde to jako zveřejňovat nebudu, takže.

00:01:41

Nejde spíš jako kdybysme se dostali nějakým jako specifickým otázkám těch problematik, tak si myslím, že potom jsem schopen jako, i kdyžtak vám dát kontakt na lidi, který tomu

českým nebo pražským kontaktu na to daleko víte. Cílem shodou okolností třeba jako bývali kolegové jak mě, tak tak pana holana.

00:02:00

A.

00:02:02

Jenom jako pro představu, tak já v současné chvíli působím trapem sáře i rozvoje městských 4. Tady na intru a to, co řešíme, není primárně jenom bydlení, ale hlavně se zaměřujeme teda na.

00:02:16

Rozvoj 4 ve smyslu.

00:02:20

Vytváření nějakého obrazu jejich budoucí podoby, takže pracujeme především skrze územní studie, který jednak některý sami kreslíme. Vytváříme vlastně regulaci pro jakou brownfieldy nebo pro jako rozvojová území, kde, kde teda bude stavět jak jak soukromý, tak veřejný sektor a případně dělám potom nějak jako dílčí ověření obrannej pozemků ve vlastnictví města a.

00:02:48

Vlastně není úplně jako bytová politika v vyložené něčím, co my bysme aktivně řešili, ale i právě jiný týmy, například strategií a politik v udržitelnosti, ve kterým působí Kristian holan, se tam se tomu věnuje a potom vlastně už v té praktičtější fázi. Vlastně toho samotný výstavby bydlení se tomu potom věnuju třeba kolegové z pražské developerských společnosti, což je vlastně 1 z těch jako významných vehiklů, kterým Praha se snaží trochu zvrátit ten trend nedotknutelnosti.

00:03:19

Bydlení vlastně jako 1 z těch mála nástrojů, který nesledují čistě tu tu logiku toho, že umožním větší objem výstavby celkově a doufám, že trochu z toho prokope i školení IK těm vlastně.

00:03:35

Méně majetným součástí borecký společností ukazuje ne vždycky úplně je takový lidský jak jak, jak se to, jak se to podávalo.

00:03:47

Jo kolega mi právě i vlastně řekl pár jmen, který by se mi teoreticky mohli jako ohodnotit, ale se úplně obávám, že nevím, jak tady umýt vlastně v té práci. Vzhledem k tomu, že to je furt jenom jako bakalářská práce, tak kapacitu jako jako rozvinout do takové míry, no.

00:04:04

Já nevím, jestli zmiňoval, já jsem měl na mysli třeba 1 konkrétního kolegu, který se jmenuje Vojtěch Kubát jo. Pracuje toho času na na na ministerstvu pro místní rozvoj, vlastně příjmu pod ministrem.

00:04:17

A to všem běžně taková vlastně buňka, která částečně se zformovala SZ platformy pro.

00:04:27

Sociální bydlení a který mají vlastně na na stole vlastně přípravu zákona o dostupném bydlení a vyloženě tady jako politik systémový nástroj, jak se věci řešit s tou jejich jako denní denní náplní prala se toho vlastně jako dotýkáme. Pojdme proto to prostředí. Ale ve finále tohleto trošku jako mimo, běžně to ničemu se medicína věnovat. Takhle ale.

00:04:54

Nevadí mi jako základní základní principy toho předpokládám jako znám on budu schopen poznat, odpovědět, ale.

00:05:02

To jako nemám jako nějaký míry až tak rozvedený. Ty otázky jsou relativní jako obecný, ale tak uvidíme, kdyžtak děkuju moc, kdyžtak za za ty další tady jsme si poznamenala ty, ty jména tak tak kdyžtak bych kontaktovala někoho tamtaď, tak já abych vás nějak déle nezdržovala, tak možná můžem rovnou přejít k tomu k těm otázkám. A víte mi teda už tu 1 vlastně odpověděl, protože ta se týká toho, co čím se vlastně v rámci.

00:05:34

Další funkce v instituci jako zabýváte, ale pakliže byste chtěl to ještě nějak blíž rozvinout, tak budu ráda.

00:05:43

Jo, tak jak jsem říkal, tak vlastně naše naše kancelář má na starost vlastně přípravu území pro pro vlastně rozvoj pro vznik nových městských 4. Ať už se jedná o nějakou transformaci bývalých brownfieldů, což typicky si můžete představit jako Holešovice, bubny, zátory, kde to žilo dobře všem průmyslu nebo nákladní dopravě. AA dneska vlastně ty ty velký.

00:06:14

Plochy se plánují transformovat do jako smíšených 4, kde má vzniknout jak bydlení tak.

00:06:22

Tak pracovní příležitosti AA jednak vlastně i zastřešujeme nějakou koordinaci těch aktérů v území. Tím nezměníme ty věci vlastně sesazovat dohromady, vytvářet demografický prognózy toho, jak se vlastně ta čtvrt' bude proměňovat, jaký budu mít nároky na

vybavenost a tak dále. Takže ty vlastně nástroje jsou různé, ale spíš se to týká toho jako plánování, především jako prostorového nebo kapacitního.

00:06:52

A vlastně ty politiky bydlení jsou vlastně tak trošku nad tím. Není to přímo to, co my bysme aktivně řešili, ale vlastně toho rozvoje se to přímo přímo dotýká a například naše kancelář teď kon.

00:07:10

Má na starosti přípravu územní studie na velké rozvojové území Letňany kbely, což je vlastně takovej ten prostor polí a okolí stanice c metra Letňany.

00:07:22

A.

00:07:24

Dneska jsou to vlastně pole ve vlastnictví města a státu, kde je potenciál vlastně vybudovat.

00:07:31

Z velkých kapacity bydlení, který se může stát obecním bydlením a město skrze vlastně ty vybudované kapacity, může realizovat svoji bytovou politiku.

00:07:44

Asi víte, že?

00:07:48

V Praze vlastně byla celá řada obecních bytů tím vlastně.

00:07:53

To, co bylo státní, přešlo vlastně po revoluci na města, ale potom se to radikálním tempem privatizovalo z nejrůznějších důvodů.

00:08:02

A ta myšlenka byla taková, že ty ty peníze, které se budou vracet do do městské kasy z privatizace bytového fondu, se budou zpětně skládat vlastně do té stavby nového bytového fondu, aby ten ten ten fond úplně jako netratil na objemu. A ta privatizace se dařila docela úspěšně. Ale jak je možný se teda jako v řadě dokumentů ze svého nepůjde, tak je tam vidět, že že v podstatě za posledních několik několik dekád se nevystavil.

00:08:33

Skoro žádný objem obecní bytové výstavby AV posledních pár letech právě pražská developerská společnost se tady to snaží zvrátit tím, že jí bylo svěřeno vlastně řada řada lokalit.

00:08:48

Kde, kde to město ještě má nákup pozemkovou držbu a snaží se právě na těchto pozemcích rozvíjet ten svůj obecní bytový fond, a to třeba toto území. Letňan, který teď kon my tady zpracováváme, zatím jí svěřený nebylo, ale je předpoklad, že do budoucna aspoň část toho ona měla debatovat to, o čem se už jako mluví a dlouhodobě se připravuje například území palmovky. Nový dům v dolních počernic a tak dále, kde prostě mají vzniknout jako 1000 1000 obecních bytů.

00:09:19

V pro takzvané potřebné profese nebo vlastně kohokoliv, koho to město uzná jako za za vhodného adresáta dedukcí.

00:09:32

Hm.

00:09:34

Ještě se chci zeptat. K tomu jste říkala, že vlastně od té že tenhle teda jakoby o tý privatizace těch bytů tolik vlastně nevzniklo. Jaký byly plány, jestli tomu rozumím a.

00:09:47

Víte z nějakých jako důvody nějaký jako hlavní, proč k tomu, proč to tak je, nebo co neutrální?

00:09:53

Nebo.

00:09:53

Po té jo pro takový privatizaci, že jste říkal, že vlastně tam byl cíl ty peníze jakoby navrátit do té výstavby a takže jakoby tolik těch bytů bytů vlastně jako nevzniklo, kolik bylo jako.

00:10:04

Plánováno na.

00:10:07

Jde o pár dokumentů o nějaké chlap naší diskuzi, kam vám promítnou dokument, který se jmenuje strategie rozvoje bydlení v hlavním městě Praze? Vlastně tady z dílny kolegů a stratégů a on to vlastně velice hezky ilustruje. Tady je vývoj počtu bytů v Praze od roku 90 do roku 2029. Něco prostě jako strmě klesá, a to, co je pod tím, je počet dokončených bytů. Je vidět, že ještě jako začátkem 90. Let.

00:10:39

On byl nějaké dojezd těch projektů připravovaných už vlastně za minulého režimu, potom

tam byly nějaký záchvěvy okolo začátku miliony, ale potom ten vlastně strmě klesá až na jako pár výjimek tam není vůbec nic.

00:10:54

Je to prostě z toho důvodu, že vždycky je příjemnější ty věci prodávat, zbavovat se té péče o to a zároveň přidávat peníze do městské kasy ještě projekty připravovat, což trvá řadu let. A není to vlastně tak politicky.

00:11:15

Upozornění, pokud přivedu ty tu privatizaci peníze do kasy, tak.

00:11:23

Kor v dobách, kdy se to ještě nepovažovalo do nějaké jako politicky.

00:11:28

Komplikovanej tah tak to vlastně bylo velice příjmený tu veřejností.

00:11:35

Přispívalo to do tý do tý do tý v ilustraci, ale samozřejmě je to jako neuvěřitelnej způsob, protože teď se přenáším peníze do rozpočtových stránky rozpočtu, ale zároveň se jako radikálně zprávu hodnotěj svýho majetku, ze kterýho můžu jako dlouhodobě čerpat nějakou finanční zdroje a nebo skrze co vlastně praktikovat nějakou obecní politiku? Takže?

00:11:59

Tak je tomu výbor je podle mě byly.

00:12:05

Měli vlastně primárně v tom, že nikdo moc neměl chuť ty věci připravovat a bylo jednodušší to prodávat. Samozřejmě ta tady je to třeba to, co jsem konkrétní říkal, tak co zaznívalo v koncepci bytové politiky hlavního města Prahy? Teď kon možná stejně jako lehce odlišný. Ten dokument byl tak nějak z roku 2004, kde vyloženě se psalo, že že je vlastně cílem ten fond privatizovat a daří psaný zdroje, je to naopak stavět nový.

00:12:35

Ale dopadlo jen tý jedný chrám. Takový 2 už není.

00:12:38

Hm já tam dokument mám tady, pak se na něj kdyžtak podívám a.

00:12:45

Nemají dopad já shodou okolností jsem, no nebo jestli musím svojí diplomovou práci, napsal na téma media.

00:12:52

Tamní reprezentace bytové krize AAA právě zkoumal, jakým způsobem dokázali jako k nárůstům nedostupnosti bydlení a jakým způsobem se to popisovalo do do médií a jakým způsobem se formovaly ty jednotlivý.

00:13:12

Poplatky nebo názory, nebo pokud se vlastně vypít.

00:13:15

Je schovaný AK tomu došlo takže.

00:13:19

Já už taky musím se tam docela zabil.

00:13:24

Tak to děkuju moc.

00:13:28

Tak já možná přijedu teda na trhu otázku, jak vnímáte situaci dostupného bydlení v Praze, a to zejména ve vztahu k mladým lidem?

00:13:40

No.

00:13:42

Tak samozřejmě to není nějaká jako veselá vyhlídka.

00:13:48

Dopijete situace dlouhodobě horší pro všechny.

00:13:53

A.

00:13:55

Pro tu mladší generaci je to samozřejmě ještě výrazně náročnější.

00:14:02

A.

00:14:05

Myslím si, že teď kon třeba jako ze zkušenosti.

00:14:09

Člověka, který se nedávno stal jakoby to všem, tak tam jako vstupují ty ty tady ty aspekty toho, kde třeba proto začínající rodičovství v kombinaci s většími náklady na bydlení a najednou do té rovnice vstupuje daleko negativnější způsobem než u těch toho, kde jako relativně starší, tedy ty věci, možná jako vyřešený a: 14:36

A je schopen se s tím vypořádat, jak to si myslím, že je taky třeba samozřejmě jako pro všechny mladý lidi. Je to problematický a myslím si, že i ten jako aspekt toho té kombinace vlastně nějakého platového růstu, který na tom začátcích kariéry nemusí být úplně strmý.

00:14:55

A kde ty vlastní zkušenosti se nemusí tolik propsat v kombinaci, třeba s tím vlastně omezením příjmu jednoho z toho páru a kombinaci vlastně výdaje na rodičovství Já si myslím, že to bude jako čím dál tím větší téma a bohužel ta situace z praxe je taková, že to město vlastně teď nemá ty prostředky toho bytového fondu, aby tady tu situaci mohlo řešit.

00:15:21

A.

00:15:23

A bohužel tady ty trendy není ani tak jednoduše zvrátit v řádu prostě jednotek let, jo to jsou věci na na dekády a bohužel tady v těch devadesátech let, tak jsme to pustili jako ode zdi ke zdi a teď jsem toho prostě neseme, neseme následky.

00:15:41

A ačkoliv jsme se metrem tadyty jakou situaci řeší lidi po celý Evropě, tak si myslím, že je to u nás je o něco.

00:15:49

Problematictější.

00:15:52

A.

00:15:53

A 1 z těch dalších důvodů, proč je to problematický, vidím, byla teď nějak komunistickéj podíl nájemního bydlení na celkovém bytovém trhu.

00:16:04

No prostě tady nemáme takovou kulturu.

00:16:07

Takovou kulturu nájemnímu bydlení, jako třeba je běžný v Rakousku, Německu nebo

Švýcarsku.

00:16:14

A.

00:16:16

A tím snem je pořád vlastně, co to vlastně celý bydlení. Jak se poté, jakou alex nebo preferovaným standardem.

00:16:24

A tomu se vlastně přizpůsobují i ty vlastně nabídky nabídky toho nájmu tady není. Je furt nic, to je signál, to už asi ne, ale pořád to není ten preferovanéj standard a podle toho se vlastně neplánuje. Takže já si myslím, že i nás jako čeká, aby budoucna vývoj tím směrem, že se bude posilovat vlastně podíl nájemního bydlení na samotě.

00:16:46

No, aby to den trhu primárně jako ve mně vztek.

00:16:50

No ale taky to nějakou dobu potrvá, než se vlastně jak.

00:16:56

Ty budoucí nájemníky, tak ti investoři na to nějakým způsobem přeorientují, nebo se najdou i nějak chvíli institucionální investory, který by například byly schopný musel odkoupit nemovitost bytového domu a potom to dlouhodobě provozovat jaký nájemní bydlení, což není úplně to praxí. Najít toho důvodu ty ty investoři vlastně nevyhledávají.

00:17:18

Nějaké investici ve smyslu budování?

00:17:24

Budování nájemního bydlení, ale spíš to vlastně prodávají přímo těm těm těm vlastníkům, kteří až až následným této případně nějaký investiční nemovitosti pronajímají těm.

00:17:39

Těm mladým nebo starým.

00:17:42

Takže veselá ta situace tedy určitě není a myslím, že pro ty mladý máte pravdu. Je to ještě o něco horší, než pro ty jdeme pro starší generaci, který už třeba nějakou místnost v tom, co bydlení v životě zaopatřit, nebo ještě můžu v něčem profitovat z těch z těch filmů?

00:18:00

Změn let 90 porevolučních.

00:18:06

To jsme vlastně vezou, odpověděl i na další otázku ale ještě mě zaujala. Chci říkal, že vlastně a jestli tomu rozumím, tak ty developeři, teda pro ně to není tak výhodný. Mít to nájemné, mít jakoby tu formu to pronajímat s těm lidem spíš než tu jako prodat.

00:18:24

Ty levely, že vlastně nemají zájem to provozovat? Jo, oni potřebují, oni dali nějaký finance do těch pozemků, do přípravy.

00:18:35

Získání veškerých povolení a výstavby, a.

00:18:40

Potřebují nějakým způsobem jako navrátit cash flow, aby nebyly, aby nebyli ve ztrátě, a proto potřebují už ve fázi například zahájení té výstavby mít možnost prodat ty byty těm budoucím uživatelům.

00:18:57

A.

00:19:00

Ty potom z těch bytů i například platí daň z přidané hodnoty a tak dále.

00:19:06

Pokud se.

00:19:08

Pokud by ten developer to nechtěl.

00:19:12

Prodat těm jednotlivým zájemcům, tak to buď musí provozovat sám, za což nemá jako zájem, protože ten není moc jako profitabilní.

00:19:23

AA nebo musí najít institucionálního investora například nějaký v zahraničí, třeba penzijní fond nebo někoho, kdo potřebuje relativně stálou.

00:19:36

Bezpečnou investici na na dlouhodobý horizont.

00:19:39

Který by měl klub, si vlastně koupit třeba bytový dům nebo soubor bytových domů. A ty vlastně provozovat jako nájemní bydlení.

00:19:48

Takže to je nějaká možnost? Ale pokud já vím, tak.

00:19:52

Byl jsi v Čechách, tady to není úplně používaný model, protože nejsme zvyklí takhle u nás jo.

00:20:00

Naprosto naprosto naprostá většina bytových jako staveb, který tedy vznikají, jsou přímo prodávají těm těm jednotlivým, jednotlivým aj.

00:20:10

Hm a teoreticky by se třeba nedalo nějak jako.

00:20:15

Zvýhodnit to, aby oni přemýšleli nad tím, kde já nevím, dejme tomu, že by tam, jak jste říkala, že tam je nějaká ta daň, kterou potom potom už voní, teda nemusí platit, že už to platí. Potom ten vlastní styl z té nemovitosti, tak teoreticky to nějak jako daňově zvýhodnit. Možná nevím, nebo nějaké jiné, jako třeba nápad, co by mohlo, to jako nevím chápete co až?

00:20:41

9 neznám konkrétní nástroj, kterej by to měl umožnit, ale umíme si představit, že nějaký.

00:20:46

Jako finanční pobídky investorům, aby aby preferovali vlastně zajištění tady v té tady té chlupy.

00:20:55

Se fungovat mohlo, ale před Němci řeknou jako nemám. Nemám převratným způsobem takhle řeší. Řeší ten zahraničí a kdysi ještě jako bavíme o těch nástrojích, tak pak je samozřejmě.

00:21:08

A opět je to jako nejčastější v těch jako německy mluvících zemí Rakouska, Německa je takřka 5. Je to vlastně podíl vezme někoho 3 3 sektoru nebo neziskového sektoru na tom bydlení nesečtou veškerý ty.

00:21:25

Velký duševní bydleníčko u krupé spolkový bydlení pasivní neznám vlastně všechny ani ty

ty možný termíny, ale vlastně se jedná OO případ, kdy nějaká skupina jedinců se dá dohromady za účelem vlastně získání bydlení.

00:21:45

A ale je to neziskové, to znamená, že že oni vlastně tam platí nějakou formu nájemného, neboť příspěvky, kterým umožňují tu ten objekt užívat.

00:21:57

Ale vlastně není účelem generovat nějaký vedlejší zisk.

00:22:02

Ale tím primárním a jediným cílem je tady ty přednostně to, co bydlí.

00:22:08

AA vlastně zejména ve městech právě rakouské švýcarské německé. Je tady to vlastně jako nezanedbatelný podíl na tom celkovém řešení.

00:22:18

Který je.

00:22:20

Se tady tak často skloňuje, ale takových těch konkrétních případů nyní není mnoho. Vlastně.

00:22:28

A to je vlastně pod vlastnická forma bydlení nějakým způsobem ty tyhle, jak jste říkal, to tak.

00:22:35

Je.

00:22:36

Jaký konkrétní podobě?

00:22:38

Ale.

00:22:41

Může bejt, může bejt vlastnická, může to bejt, jenom, že člověk vlastní nějaký podíl na na tom vlastně jako družstvu, který mu dává právo, to to ohlídat. Ale.

00:22:55

Ta teorie je zatím je taková, takže ty náklady jsou ve finále levnější minimálně osobní zisk.

00:23:03

Toho víme developera nebo investora, kterej to je celý připravuje.

00:23:07

AA.

00:23:09

Zároveň AO tom se jako v Praze v Praze nějak uvažuje, jestli není možný.

00:23:15

V tom vybranou část těch pozemků, který patří městu nebo státu typu by byla taková dohoda, abyste vlastně takovej nudle spolkům dali za nějakých výhodných podmínek oproti oproti řekněme těm developerům nebo investorům, protože je předpoklad, že oni nejsou vlastně na tom tržním prostředí konkurence schopný, tedy jako těm zavedeným zavedenými investorovi, kterej vlastně.

00:23:43

Si jde pak mít děcka.

00:23:47

A ještě se k tomu vlastně políbit k tý otázce, co dělá vlastně jako ipr, nebo vlastně vaše instituce k řešení té téhle situace?

00:23:58

To je dobrá otázka.

00:24:03

Ipr vlastně z hlediska své zakládací listiny je.

00:24:08

V tom.

00:24:10

Koncepční pracoviště v oblasti územního plánování a rozvoje, což znamená, že.

00:24:18

My vlastně můžeme ty věci analyzovat navrhopvat koncepce strategie můžeme přinášet ty témata ve veřejných diskuze, dávat podklady k rozhodováním politiků.

00:24:30

Ale vlastně ne nejsme schopný ty ty věci reálně posouvat v tom smyslu, že nejsme schopní navrhopvat.

00:24:42

Změnu legislativy vlastně v tom smyslu, jako třeba by může udělat jenom ministerstvo. Stejně tak nejsme schopný jako pražská developerská společnost připravovat ty konkrétní projekty, ale třeba před tím, než pražská developerská společnost ty projekty začala připravovat tak tady u nás na internetu vlastně vznikla taková zevrubná inventura veškerých ploch ve vlastnictví města, který pro ty byly potenciálně vhodný zhodnocení, který ty plošné, jakéj potenciál. Tam se to město má zaměřit.

00:25:13

Co má řešit.

00:25:15

Není tak tady ten materiál vezmu, který tady promítám, tak představuje jako analýzu toho, co se co se.

00:25:22

To se, co se vlastně děje? Jakým způsobem by to město mělo zaměřit svojí svojí aktivitu a.

00:25:32

A to co vlastně se asi nejlíp dotýká ty práce naší kanceláře a věřili dalším kolegu tady u nás na baráku, který je vlastně příprava rozvoje těch jednotlivých může mít, když jsou to Holešovice, bubny, zátory, Letňany, nákladový nádraží v tom a tak dále. A tak vlastně umožňovat vůbec nic z toho bydlení, který samozřejmě z velké části je.

00:26:00

Developerický soukromými investory, protože.

00:26:03

Naprostý většiny tady těch velkých, velkých, transformačních a vlastně.

00:26:11

Odprodání veřejných obchodů soukromě rukou už před řadou let a země vědkyně úplně výhodných podmínek pro město. Myslím, jestli musíme nějakým způsobem pracovat.

00:26:23

Ale tam, kde to město má svoje plochy, tak se snaží ten bydlení buď zajistit nebo nějaký další funkce veřejné vybavenosti. Který, který jsou vlastně pro tvoji toho města potřeba jako školství, zdravotnictví a tak dále?

00:26:37

A ještě vlastně nástroj, kterej kterej jsem tady úplně nezmínil, ale kterej k tomu taky musí. Někakým způsobem jsou err potom takzvaný kontribuce investorů, nebo jsem taky říkám

metodika spoluúčasti investuju na rozvoji území.

00:26:54

Že vlastně nástroj, kterej si před pár lety odsouhlasila rada, jestli by ten stůl hlavního města.

00:27:01

Který má zajistit, že vlastně v moment, kdy soukromý developer vstupuje do území a žádá změnu územního plánu, která nyní hodnotí jeho pozemky tak, aby část zhodnocení těch pozemků se zpátky vrátil do toho muže a.

00:27:17

Ve formě finančního nebo jiného plnění AA těch plnění je celá řada a 1 z těch možných plnění je i právě předání části toho bytového fondu do rukou místa.

00:27:30

Ale ten investor si může vybrat, že na můj spot tady toho ten vybuduje školku nebo něco jinýho, co?

00:27:38

To zrovna v tom území je potřeba a na čem se správou samosprávou dohodne, ale tady to je vlastně taky 1 1 1 z nástrojů, který vlastně, který vždycky může částečně.

00:27:51

5 upustit od daní.

00:27:54

Takže to je nějaký jakože zajištění nějaký i sociální vybavenosti? Vlastně k tomu konkrétní tý oblasti i.

00:28:01

Tak mě tak ta ta současná praxe je taková, že ono těch snů zatím bylo připraveno připraveno 2 nebo uzavřeno pár. Připravuje se jich celá řada pro všechny jako velký změny územního plánu. Ale zatím ta běžná praxe je, že ty metodiky spoluúčasti investorům.

00:28:22

Doplnění se většinou vztahuje na na školství, ať už mateřské nebo základní na na parky nebo veřejný prostranství na sebe zajištění výstavby tramvajových tratí nebo jejich pozemků a tak dále. Takže z toho vyloženě týká tím vybavenosti.

00:28:41

Vybavenost, teda infrastruktury, která ale na 2. Stranu, kdyby kdyby se čistě jako promítala.

00:28:51

Bezpečně co znám.

00:28:57

Vždycky je to vlastně nějaká nějaké jednání o tom?

00:29:02

Jaké ty výdaje bude hradit ten investor? Jaké ty výdaje bude platit to město AAA.

00:29:10

A zatím ty dohody se vlastně nezaměřovali. Year tolik na předávání určitého podílu těch bytů.

00:29:19

Ale ale spíš něco jako infrastrukturní nebo vybavenosti nedal. Je to sti, ale ta metodika je vlastně tím způsobil nastavená, že do budoucna se může vyučovat i na i na tady.

00:29:31

Který by pak byly, teda jestli tomu rozumím ve zprávě toho toho města jako obecní byt, nebo.

00:29:39

To je 1 řešení.

00:29:43

Ted' nevím z hlavy, jak to přesně je nastavený, ale umím si představit, že se může třeba jednat o to, že po nějakou dobu ten investor bude zajišťovat to bydlení jako dostupné tím, že ho bude zajišťovat za určitou určitou hodnotu, která by se třeba rovnala tomu nájemnému v obecním bytu jako a ležel na konkrétní formulaci té smlouvy.

00:30:08

Stejně tak když jde třeba, když jsme se o té školce, tak někdy je tam dohoda o tom, že.

00:30:15

Ten stavebník se jenom vzdá svého pozemku a dá na to peníze, ale pokud to je město, někdy na ten investor vlastně zajistí, takzvané na klíč AA předá vlastně teda předá vlastně hotovou hotovou budovu už jenom do zprávy zprávy v té inflaci. Nemyslím si, že by u tady toho vlastně předávání části bytového fondu nikdo nebyvá, to můžu mít podob.

00:30:41

To mě vlastně přivádí k té další otázce, kterou tady mám, že jsme se bavili, teda o nějakých tady nástrojích a konkrétně nějaký opatření nebo nástroje, které by mohly zvýšit tu dostupnost těm mladým lidem. Napadají vás?

00:30:59

Jo.

00:31:01

Konkrétní mladý.

00:31:08

Já si nejsem jistý, jestli je vlastně tady v tom.

00:31:13

Tady v tom uvažování v.

00:31:17

Z toho ti tím mladým musí jako nějakým způsobem vylučovat. Oni si myslím, že ta cesta bude spíš nastavit, protože situaci jako obecně lépe, aby z toho profitovali i ti mladí.

00:31:34

Jestli mě nenapadá úplně úplně nějakou konkrétní nástroje? Samozřejmě, když se bavíme o nějakým jako.

00:31:42

Neboli jak odstartovat tvým větev, tak si umím představit, že v tom tom město potom jako může v nějakých.

00:31:50

Pravidlech, přidělování těch těch obecních bytů zohledňovat určitý demografické skupiny, například jako mladý rodiny s dětmi a nebo matko matko. Samoživitelek je vlastně kohokoliv uznají za vhodný.

00:32:03

A tam do toho potom samozřejmě přistupuje jednak celoměstská bytová politika a jednak i ta bytová politika jednotlivým městským částem.

00:32:13

Vypěstoval vlastně v tom rozhovoru nedotkli, ale je nutné říct, že že Praha vlastně ani tady ten jako není jednotná. A ta ta politická roztříštěnost, který tu zprávy se propisuje i do toho, že náš klikne se tam podívali na to, že Praha dnešní nebo k dnešnímu dni má třeba nějakých 30000 obecních bytů, tak ono je asi jenom jako 7000. Patří hlavnímu městu.

00:32:41

Na obě ty těch bytů je ve správě městských částí a ona, i když hlavní město bez 1 krásně řeklo, že už ne nestr privatizuje ani 1 byt.

00:32:50

Tak vlastně nemá žádnou páku, jak zabránit jednotlivým městským částem objektu privatizovali vesele dál, takže nevím.

00:32:59

Si myslím, že ano skrze skrze tu ty pravidla přidělování obecních bytů jsme schopni preferovat i například mladé rodiny mladé lidi.

00:33:11

Ale bitvy tam bude i jako hrát ta otázka.

00:33:16

Celoměstský nikdo tady politiky, aby pohyb byl tak jen těm nízké části, protože jako nikdy nedojde úplně k úplným shodě a každá ta městská část bude mít jinou volenou reprezentací s jinými prioritami zájmama.

00:33:31

A podle toho to bude vypadat.

00:33:35

No já právě na ty startovací byty na ty jsem koukala a tam mi i přišlo to, že jednotlivě každá začala. Teda jak jsem čekal, to má jinak. A další věc, že?

00:33:46

Mám pocit, že tam jsou i nějaké podmínky a který si myslím, že hodně jako mladejch lidí takový ty ty ty co nejsou úplně nějaký ty jako extrémní bytový nosí taky vlastně tolik nesplňuje, že asi jak jak, tak samozřejmě těch bytů není dostatek, tak se tak věřím tomu, že ty věty si spíš přednost jsou právě týhle skupině lidí. No.

00:34:11

V tý bytové nouzi.

00:34:14

Je leták no jo.

00:34:16

A ona jako i mladý lidi, to je hrozně široká.

00:34:18

Kategorie to je další věc.

00:34:21

Se zohledněním.

00:34:24

Se zahlení vlastně veškerých těch lidí, který jsem byl třeba zastudena, paktu dostávají na jako II. Pro mě těžko představitelný, jak jak s tou, jak jste v kategorii naložit a poprosím směřoval k tomu, kde si myslím, že to je.

00:34:38

Jako obecné obecná problematika, ale třeba věc, která vím, že jako franským kontextu kontroverzním, ale která by by by ten mu taky jako podle mě mohla přispět je.

00:34:51

Jinak ale jako.

00:34:54

Jako jediná práce zdanění daní z nemovitosti nebo jako zdanění majetku. Jo, takže tím, že vlastně vlastníky těch nemovitostí nebo větru jsou spíš lidi jako staršího věku.

00:35:09

A.

00:35:13

I potom pokutuje povídat nemé knižní, tak pochopitelných důvodů to mají jako nějakou investici na stáří nebo zaopatření vlastně svojich dětí potomků.

00:35:24

Tak tak to má tendenci vlastně prohlubovat, prohlubovat si nerovnostmi skrze ten true.

00:35:31

Ty majetkové rozdíly a protože vlastně potom můj rodič například, co si může dovolit vlastně 1 nemovitost, nabízíte dávat mít užívání mě jako výrazně znevýhodňuje oproti třeba mému známému, kterej s podobným platem vlastně musí přestoupit na tržní nájmy.

00:35:50

Který potom jako jeho ty jeho reálný reálný výzkumy.

00:35:56

Smě.

00:35:59

Oni nevidí tolik jako ty už má tady v termínu, takže si myslím, že kdybysme se bavili o nějakých formě jako progresivního zdanění jako 1 a vaší nemovitosti, takže by to byl taky jako 1 z nástrojů, jak trošku trošku nabořit te.

00:36:16

Jak přístup, kterej tady jak už nám ty.

00:36:21

A to vy se ještě, jestli to chápu dobře, tak by se zdaňovaly teda ty nemovitosti v tom osobním vlastnictví, těch fyzických osob nebo.

00:36:32

Ne.

00:36:32

Se zdeňou i dneska.

00:36:35

Ale daň z nemovitosti je vlastně jako tak směšný nízka vůbec se nenavazuje na hodnotu nemovitosti, ale použijeme ty čtvereční, což znamená, že pokud máte nějakou rodinnou baráček nebo nejkuli statek někde na psy, tak klidně ze mě můžete platit vyšší daň z nemovitosti za prostě stometrový byt jen na Paříž.

00:37:08

Takže tady to je jako 1. Část nějaký zohlednění jako hodnoty nemovitosti k té daní, kterou z ní odváděním a další věc, ke, který jsem primárně mířil, je, že pokud mám já jako prostě osoba, vlastním víc bytů.

00:37:25

Tak.

00:37:26

Z toho druhýho nebo 3, kde jsem prostě platil.

00:37:31

Vyšší daň z nemovitosti, protože já už těm neplním vlastně tu tvoji potřebu bydlení, ale plním tím nějaký jako jiný jiný potřeby, nebo aspoň prostě vydělávat, což.

00:37:45

No to samozřejmě někomu zakazovat, ani to nepřijme. Je to v pořádku, ale jenom jako otázka, jestli by i tady tou formou neměli bejt jako zvýhodňovány ty lidi, který si to vlastně fakt, který užívat na na svoje bydlení. Samozřejmě že si to potom dá obcházet tím, že by to ty byty jako formálně přepisovali nějakou jinou potřebu.

00:38:04

V rámci rodiny.

00:38:08

Myslím si, že vlastně toto ta forma jako zdaňování zdaňování nemohu pustit tak jako 1 z mála spojovat.

00:38:18

Takže pak pak pro ty lidi by teoreticky nebylo tak výhodné tady mít těch nemovitostí tolik a bylo by třeba nucený to spíš poskytnout nebo prodat někomu.

00:38:28

Kdo to potřebuje víc? Jestli tomu rozumím takhle?

00:38:32

Teoreticky.

00:38:34

Hned.

00:38:37

A ještě mě napadá k tomu, že jako jestli si myslíte, nebo jak si myslíte, že by jako reagovali třeba ty lidi na to tohle ten konkrétní jako nap.

00:38:48

Ř.

00:38:48

Ne tak je mi jasný, že opačně jako otázka zdanění majetku v Čechách je jako neotevřeš. To není moc jako realistický a samozřejmě by to muselo bejt potom provázený jako celkovou změnou. Například zdanění práce jo že by asi dávalo smysl a mluvil o tom jako i často otevřeně bejvalej radní pro finance za pravdu sobě Pavel vyhnánek. Takže si myslím, že to je jako fakt.

00:39:17

Podceněná věc práce zdanit nemovitosti, kde jako to město teda vlastně moc nevyužívá.

00:39:23

A ale.

00:39:25

2 dechem dodával, že pokud se má změnit vedení majetku, tak to musí souviset jako vlastně umírněnějším zraněním krátce, takže to je jako věc, která by se musela řešit na na celostátní úrovni. A je to prostě nějaká změna jako třeba toho, jak se čistí.

00:39:41

Pak daní.

00:39:43

Jasně.

00:39:45

Je, to je něco, co co by jako ipr byl schopen.

00:39:51

Ovlivnit ani si nemyslím, že by to byl nějaký jako tady převládající názor, jo.

00:40:00

A ještě mě napadá, jo. Další otázka teda, jestli můžeme přejít dál, tak.

00:40:09

Tohle teda nevím, jestli jestli úplně vzhledem k tomu, jak jste říkal, že vy vlastně spíš dáváte nějaký ty podklady, tak ale jenom tak. Pro zajímavost, teda, jestli jestli víte, jestli je v plánu vlastně realizovat, nebo se jich realizuje některý.

00:40:23

A vlastně nějaký ty opatření nebo nástroje? V souvislosti s pomocí té dostupnosti těch mladých pro vlastně jako v Praze? No co jsme se bavili o tý startovacích bytech? Teda a napadá vás ještě něco?

00:40:40

Specificky pro mladý.

00:40:43

Ted'kon asi neuměl na to jako relevantně odpovědět, jo, když se podíváte na na na web fresky jablonecký společnosti a ten je vidět jako celá řada projektů, který usnul v přípravě AA, který prostě některý budou hotový za pár let, když chtějí třeba jako i možná za pár desítek let. Je to prostě běh na dlouhou trať, ale.

00:41:08

Myslím si, že zatím jsou to jako všechny věci, který jsou primárně cílený. Obecně na zlepšení dostupnosti bydlení nebo rozšíření obecního bytového fondu.

00:41:20

Ale přiznám se, že ted'kon jako úplně neumím říct, co konkrétně cílí na a unity na ty mladý mladý Radim takové osoby. Ale doporučil bys měl v tady tom, jestli?

00:41:32

Podle specificky vás zajímá tak schůzka napsat nebo se ozvat k tomu kolegovi vojtovi kubátovi z ministerstva pro místní rozvoj, který mě třeba jenom jako v mailu myslím, že on jako by tam byl velice dobře schopen odpovědět furt tyhle věci, jakoby byla skutečná pravda.

00:41:56

Dobře děkuju tak to, já jsem mu ozvu a.

00:42:02

Další otázka, jestli týká přímo mladých lidí, co byste doporučil mladým lidem, kteří si chtějí zajistit dostupné bydlení v Praze?

00:42:13

Já vlastním trošku trápím tady z toho s těma otázkama.

00:42:22

No já si myslím, že to není jakoby jednotlivce jo že to je.

00:42:27

Je to jakoby jako systému, kterej je nějak nastavenej a bohužel ne úplně ve prospěch, který z těch lidí jo, takže tady si myslím, že není jako nejdůležitější faktory pro pro pro to, jakým způsobem se člověku tady to bude dařit. Je to náhoda ve svém studuje AK tý rodiny se nerodím a jak jsme jako přizpůsobit těm stávajícím.

00:42:49

Jako zdrojům ve smyslu bytovýho slangovou, nebo jakým způsobem se podařilo v noci budeme zabývat a tak dále. AA pak je to jako otázka i náhody petřínskou jako pořizování toho bydlení, takže si myslím, že celkem.

00:43:05

Nebo je těch věcí je prostě.

00:43:08

Velké náhody, jestli vezme trefen správnej správnej inzerát, jedná jako správný prohlídky bytů a jejich se bavím nebo úplně.

00:43:19

Tak.

00:43:21

Jako anekdoticky s lidma tak zjišťuju, že je to fakt jako věc náhody, jestli jestli se to dobrým bydletem někoho zvládli nebo nezvládli to řídit a nemyslím si, že by na tebe nějakaj jako jednoduchej recept, jakým způsobem jsou ty bezpečný bydlení.

00:43:39

Ale vlastně si nejsem si ani jistej, jestli jako z těch zahraničních klasických oko je, jestli to mají prostě obecně líp nastavený.

00:43:48

U člověk může vidět jako určitý kroky, jak tomu pomoci.

00:43:53

To nepíše třeba jako přihlásit do nějakých.

00:43:56

Díky programu nebo něco zažádat aspoň něco tady.

00:44:01

Můžu takhle, ačkoliv není samozřejmě, pokud se dostane do nějaký do nějaký situace, kdy ty?

00:44:09

Výdaje na bydlení přesáhnou určitou mez, tak umění může požádat prostě o finanční příspěvky a pomoc. A to bych řekl, mám pocit, že se nějakým.

00:44:20

Návrh normalizovat bloguje cz obce určitých jako spinkat to využívat tady tý.

00:44:25

Tady ti formy podpory.

00:44:28

A jen my jsme to na ni úplně nějaké jednoduše receptík.

00:44:34

A další. Otázka, jestli víte o nějakém řešení dostupnosti bydlení ze zahraničí? Já jsem tady zmínila tu Vídeň a tele vzhledem k tomu, že to je, že to bude vlastně součást její práce, ale samozřejmě i můžete zmínit jiný třeba města, který vás napadají, který by mohly sloužit jako inspirace právě pro bytovou politiku Prahy.

00:44:57

No tak já si myslím, že ta Vídeň je taková to často skloňovaná.

00:45:03

Nedávno případnou smrtelná.

00:45:05

Na konferenci.

00:45:08

Betlémský a registruju ty 4 a myslím si že tam jako.

00:45:12

Je to krásné jako vzor, ale je nutný to vnímat výplň textem 2 si to tam prostě těch dat před 100 lety a ale a mají na co navazovat. A my, když jsme tady ty.

00:45:27

Vlastně, že do těch věcí ve vlastnictví veřejně měli, tak jsme to vlastně trošku slepit privatizovali a teď vtipná jako těžký.

00:45:36

1 1 těžký ty mikro. Proto si myslím, že i třeba tady myslím tolik té pevnosti, že jsme tím spíš dívat na města, který se zničíte obchodníky situaci, jako je třeba Mnichov nebo tak, kde ta dostupnost bydlení, jak vlastně není moc dobrá, ale s nimi nějakým způsobem pracovat, jo?

00:45:54

A.

00:45:56

To například formou formou nějaký hledá někdo spolupráce s tím soukromým sektorem? Protože někdy ty?

00:46:04

Na triko spoluúčast investorů a já si myslím, že to město by do budoucna se mělo ještě jako.

00:46:11

To jsem ho dodává k tomu bejt schopný jako se.

00:46:15

Se dohodnout s těmi investory.

00:46:19

A vlastně získat například z toho.

00:46:22

Kdy vlastně umožní rozvoj v nějakém rozsahu II nějaký vlastně?

00:46:28

Příspěvek.

00:46:31

Do toho veřejného rozpočtu nebo nebo toho vůbec mívalo, aby to dělalo a ve smyslu?

00:46:39

Že se budeme bavit o tom, jestli ten výstavba třeba nemůžou bejt ještě o patro nebo 2 vyšší s tím, že to je 1. Patro, případně například listu a tak dále. Myslím, že takovýhle typ vlastně.

00:46:51

Jednání a dohadování tady u nás není úplně jako běžný kontextu a.

00:46:58

A myslím, že to jako 1 z těch cest.

00:47:01

Často se to jako skloňuje, že?

00:47:06

Ve Francii, nebo někde tu vlastně jako podíly toho developmentu? Vždycky tam nedostupné bydlení, ale myslím, že rekord můžem vždycky vnímat. Jakým kontextu to ty dohody vlastně jako utvářejí? AA co si vlastně žádá to město a co ten soukromej sektor chlubit? Myslím si, že.

00:47:25

Ta cesta z toho určitě není. Není jenom tím, že teď kon město bude jako weby lepším budovat ten obecní bytový fond tím, že ten ten soukromej sektor bude muset hledat v tom nějakou roli a spolupracovat vlastnictví.

00:47:42

A myslím si, že jako i nějaká ta.

00:47:47

Změna je nutná jako celostátní legislativní úrovni. Když jsme dosáhli ten ten ten připravovaný zákon o dostupném bydlení.

00:47:55

Kterej bysme měli polapit pracovat, co musí jako zaručovat ten oblek, co bude zadlužovat stát a tak dále, že by tu jinakost přehledný.

00:48:04

A.

00:48:06

A měl pravdu světlanu.

00:48:08

Takže jsem denně učit jako skvělý případ nebo příklad.

00:48:15

Ale myslím, že někomu propracuje trošku jako nedosažitelný.

00:48:22

Proto by mě vlastně zajímalo, jaký konkrétní nástroje třeba shodujete v tom talinu? Talin nevím, tak tak nastudovaný.

00:48:31

No tam je ta věc, že já jsem vlastně si vybrala tanec soudu, když tam byla vlastně na studentském pobytu, ale pak jsem zjistila, že vzhledem KI nějaký ty historii a tý že tam došlo k té privatizaci, tak ta situace tam.

00:48:46

Dost podobná na tý pražský ne li možná ještě jakoby trošku horší, takže jsem zjistila, že tam s nějakým jako doporučením to bude spíš jako ne úplně jako pozitivní, ale vzhledem k tomu, že už nějakým jako my jsme to jako součástí tý práce, tak spíš tam jakoby zmapuj tu situaci. AA ještě mi vlastně kolega, s kterým jsem se bavila teďka o víkendu, tak mi vlastně říkal, že tam byl v tom tallinnu a že říkal, že nám fungují spíš.

00:49:17

Třeba programy na nějakou jako renovaci v těch nějakých těch obecních bytů, nebo spíš v tomhle duchu, takže jakoby tam možná bude spíš si využívat nějaké takovéhle tam bude nějaký spíš takovýhle projekt, ale ale ta situace, že bys tolik z toho mohl člověk inspirovat, jako tam vlastně v závěru, to teď není. No.

00:49:39

Takže.

00:49:41

Možná kdybych to jako věděla dopředu, tak bych si vybrala možná spíš ten Mnichov, nebo něco takovýho. Ale ale tak asi nějak to bude možná zajímavý v tý práci jako nějak zmínit, jak se tam jako vypadá.

00:49:52

Aktuálně já si myslím, že právě tady.

00:49:57

Je jako hrozně důležitý, protože ty že ty města právě typu.

00:50:05

Dobrý den niko. V.

00:50:08

Mají vlastně tu jako dlouholetou tradici v tom, jak to jako dělat jo a že to nemaj nemaj předělaný. Prostě těma těma výraznýma zlomu, který u nás to jako formovali, ode zdi ke zdi AA mají na co navazovat, nebo půjdete kolem to přinese tady jako strojky, učíme, jako nutně jsme do toho přemejšlení.

00:50:27

Jak už jsme věděli, že?

00:50:30

Pátek HP jako nazpět, tak to mohlo bejt celý mnohem mnohem jednodušší, no v tom trošku pozdě řešit a je teď konc ta Praha snaží nějak jako naložit s tím, co.

00:50:43

Co.

00:50:44

Co má v rukou a.

00:50:49

Ale potom se jako velice těžko i jako oponuje. Proč to vlastně všechno nemůže bejt tak dobrý jak takovým standardu?

00:50:57

Jako třeba.

00:50:59

Jak jako referenčních městech.

00:51:02

Bylo to potom skončí v diskuzích, že ty jo.

00:51:06

Ty pozemky vlastně ty reflexní vesty bejvaj v.

00:51:10

Ve veřejných rukou, a tak mají mnohem větší fláky jako ovlivňovat spoustu věcí.

00:51:16

Ale i když je to v soukromých rukou, tak ten má jako mnohem propracovanější tu kulturu jako hledání dohody v tom území nastavování toho.

00:51:27

Kdo co chce a jakým způsobem to chceme tady? Nemusíme se potom ale dostali už jako doma, rozhodně do hrozně jako náročných diskuzí o kom.

00:51:37

Kde vlastně zodpovědně na rozhodování o územním rozvoji kdy?

00:51:43

Dlouhodobě volá po tom, aby.

00:51:46

Byla posílena role samospráv v územním plánování.

00:51:50

Aby například teda jako vedení města nebo teď se rostlinné mohli jako vzít.

00:51:55

Ano ty jako soukromý investor vstupuješ sem něco po nás chce.

00:51:59

My jsme schopni jenom svobodu jednat pro děti tu změnu, ale chceme za to to a to zatím to tady u nás vytrvalostně, který pod taktovkou státní správy.

00:52:10

AA ten starosta ve finále nerozhoduje o tom, jestli odměna bude vdaná nebo ne, což neříkám, že je dobře nebo špatně, ale IZ hlediska jako utváření těch těch dohod vlastně není úplně dobrý, protože někdo potom není schopen někomu dát, doplňuje. S kým záruky toho, jak to, jak to bude?

00:52:28

AA neprofituje z toho nikdo.

00:52:32

Tam je i nějaká, jestli tomu rozumím nesjednocené dost v tom jako ta do co se týče těch toho, co jste teďka říkal.

00:52:40

Jak říkám, to vypadám trochu jako další diskuze, ale ale je to tak, že vlastně schopnost

schopnost samosprávy určovat vlastně.

00:52:56

Nějaký jako mantinely italskýho budoucího rozvoje, jak vlastně o něco seňore volnější v českým prostředí, než než jak je tomu jako v řadě dalších evropských knih?

00:53:07

Hm.

00:53:10

Týdeník.

00:53:11

Vaříš nebo jako třeba new york profil povídá o tom, proč.

00:53:15

Hm.

00:53:17

Ale to se pak pracuje pak do jako hrozně hrozně mnoha jako aspektů hlediska jako samosprávy státní správy a přinesl internátní správy VTO, jakým způsobem sebou starosta, jak se skládá radu a tak dále. Je tam jako spoustu drobných věcí, který když se složí dohromady, tak tak z nějakýho důvodu je to český prostředí jako hrozně zašmodrchá a nepřehledný.

00:53:42

Jak to myslíte, že by mohla bejt cesta nějakýmu jako zjednodušení tomuhle?

00:53:47

No na to jsou tady jako chytřejší lidi, ale.

00:53:52

Praha vlastně se ve spolupráci s delšíma velkýma městama, teda dohromady.

00:53:56

Iniciativu týkající teal musí najít na webu, na která se vlastně bere za cíl vytvořit nějakýho jako partnera vůči ministerstvu pro místní rozvoj a vlastně hájí předat ty zájmy samospráv zemního plánování a vlastně za změnu legislativy.

00:54:18

Které brýle zákona tak dále jim říká vlastně i proměnu změnit legislativu, ale už třeba může se domluvit, jakmile se svými brněnskými, plzeňskými různýma protějška a říct státu, ale tady jsou velký města, netvoříme prostě.

00:54:36

Polovinu státního HDP jsme důležitý, tak si byste k ní, co máme nakreslit, ještě říkáme, proč je potřeba změnit územní plánování volebních zákonů a tak dále?

00:54:48

Což je vlastně nějaká jako ta koncepční tým, co teďka, o kterou by se taky snažíme zadaném vstupu?

00:54:55

Ale sníme jako taky jenom 1 z nějakýho aktérů jako spleťtý.

00:55:02

Svítit.

00:55:03

Hm, takže vlastně?

00:55:07

To mi spíš asi jakoby nejvíc důležitá nějaká konkrétní jakoby směnná tý legislativy nebo.

00:55:16

I třeba jak jste říkala ten zákon o tom dostupném bydlení, aby se ty věci mohly jakoby nějak?

00:55:22

To.

00:55:22

My my 2 věci, který bych řekl úplně nesměřoval. Zákon o dostupném bydlení je zákon, který připravoval na ministerstvo pro místní rozvoj. Úplně vyjmeme, takhle nestalo a potom je tady jako stavební zákon, ktorej.

00:55:39

Který má vlastně?

00:55:42

Krát, který se týkají spíš jako stavebního řízení a tak dále, a potom se na to chyby se týkají územního plánování a tam došlo k nějakým jako výraznějším úpravám. No já nevím, jestli to úplně to 1. Řízení, ale ty části, které se týkají územního plánování, z těch částech toho bych základ moc nezměnil a vlastně IRD jako další vlakových vědci myslí, že to je jako chyba a že je potřeba změnit i tady ty jako části toho zákona tak, aby se vlastně umožnil.

00:56:13

To jako intenzivnější, rychlejší, jednodušší rozvoj a česká republika a její místo byly vlastně jakoby konkurenceschopnější v rámci Evropy. Jo slyším takovej furt viktorky ta ta zákon o dostupném bydlení je spíš nějaká jako.

00:56:29

Jinak by měl zajistit větší jako jistotu a nejistým jednotlivce, zatímco ten stavební zákon spíš má připravit ty jako celkový podmínky pro to, aby se mu klid jako dalo stavět, měnit je a tak dál, tak už se to 2 úplně jednotní zákony, který ale každý trošku jiný strany můžou zlepšit dostupnost bydlení.

00:56:54

Jak můžu možná přijatelné? Další otázku to už půjde.

00:56:58

Skoro poslední, jaký je váš pohled dobu vlastně směrem k dostupnému bydlení? A jaká si myslíte, že bude situace?

00:57:10

Má to bejt.

00:57:11

Aneb Jakuba jako.

00:57:14

Podle mě realistická Zelinka a nebo co bych si přál?

00:57:19

Tak.

00:57:21

Můžete to změnit tak jako obojí ne?

00:57:27

Jestli to jde nějak skloubit teda?

00:57:29

Já si myslím a to už jsem jako říkal, že že se bude do budoucna zvyšovat aspoň v Praze podíl nájemního bydlení.

00:57:38

Dlouhodobě.

00:57:42

Myslím si, že ještě nějakou dobu.

00:57:47

Cena bydlení jako přesto.

00:57:51

Že půjde nahoru.

00:57:54

Pro všechny.

00:57:57

A.

00:57:59

Myslím si, že.

00:58:02

To město jako už pochopilo, že že potřebuje nějaký nástroje a páky, jak to bydlení zajišťovat a bude teda jako.

00:58:15

Se rozšiřovat svůj obecný tón a podaří se mu jako zvrátit ten trend, to znamená minimálně, že se nebude zmenšovat, ale zvětšovat.

00:58:27

Ale.

00:58:28

Myslím, že ta situace se bude, jako pokud by se měla zlepšovat tak jako jenom velice pomalu. Tak teď se mi teď kon v tý setrvačnicku nějakou chvíli pojedou jak jak jako nájemního bydlení, tak z hlediska pořízení nějakýho vlastnického. A jede to studený tou jako setrvačností toho, jak dlouho trvá ty projekty připravit postavy.

00:58:52

A.

00:58:54

A všechno to trvá jako velice dlouho AZ hlediska nějaký jako demograficky projekční si nám nezdá, že by těch lidí, které mělo ubývat, zakládat, pořád pořád jako táhne.

00:59:06

A pokud ty ceny nevystřelí takovým způsobem, že by to ty lidi vyloženě odrazovalo od toho do Prahy jezdit a jsem.

00:59:14

Ten přichází, tak si myslím, že to prostě pokračovat bude. Takže z hlediska dostupného bydlení to není úplně jako veselá vyhlídka. Myslím, že myslím, že ten jako ten aspekt toho obecního bydlení se bude trochu zlepšovat, ale z hlediska toho Putina tomu celku to jako nestačí na na vyřešení té situace.

00:59:35

Takže takže do určitý míry si myslím, že bude pořád potřeba, aby se sehnat dostupný z toho bydlení nestalo z té státní úrovně, jako řešila téma jako příspěvkama.

00:59:49

A zajistit respekt těm jednotlivcům, aby se to nějakým způsobem bydlení zajistili. I když, i když ten stát nebo obce nebudou mít jako reálný byty, který by mohli dát víc.

01:00:04

Ještě mě k tomu napadá, že vlastně a jestli tam hraje role i nějaká ta stigmatizace, jsme se vím, že jste to nějak i zmínila, nebo mám pocit, že se nějak zmínil tu stigmatizaci toho nájemního bydlení?

01:00:18

To jsem zmínil a to si myslím, že se jako bude automaticky zlepšovat s tím navyšováním toho podílu jo, jako něco jiného samozřejmě.

01:00:29

Bydlení nájemní a nájemní obecní byty, kdyby děti by něco vyšší a.

01:00:37

Ale myslím, že čím čím dál víc to bude jako normální, tak tím.

01:00:43

To bude normální, které jde, tedy jsem to vlastně jako nebudou stydět a nebudou to nutně brát jako jako nějaký jako selhání. Takže jako nedosáhli, nedosáhly ty ty mety v podobě v podobě teda vlastnictví obvinění ale tak přijdete, prostě bude trvat klidně jako pár generací nechcete upřímně.

01:01:07

Jako přiblíží těm.

01:01:10

Uměleckými kontexty.

01:01:13

V textu.

01:01:16

Tím, že v tady tom ta vlastně pomyslná železná opona docela docela jako funguje, nebo ve smyslu, kdy máme. Máme rádi to toho bydlení. Určitě takový vstup.

01:01:28

Pro, který se myslím stepní.

01:01:30

Třeba.

01:01:33

A poslední otázka, jestli vás napadá ještě teda něco k téhle problematice, nebo něco, co byste chtěl k tomu doplnit? Co si myslíte, že je důležitý?

01:01:46

I dospělým bydlení, nebo?

01:01:49

Jo k tomu dostupného bydlení a vlastně a zejména teda v Praze, prostuduju bydlení v Praze pro mladé lidi, což teda jsme říkali, že ti mladí lidi tam za takový složitější, ale.

01:02:09

1.

01:02:11

Next gen. A.

01:02:15

No já si myslím, že je dobrý, že aspoň před tím máme jako minule jima komunálními volbami toho takovým jako velkým politickým tématem, který jsou jako skloňovalo.

01:02:29

Ve vás zprava.

01:02:31

Ted'kon si nejsem jistý jako jestli to trošku se jako neumylo.

01:02:36

A.

01:02:38

A přál bych si, aby to jako.

01:02:41

Vyrůstalo těmhletěm tématem, kterej si myslím, že to je jako.

01:02:47

Je vlastně i pro ty politiky, tak to umí.

01:02:52

Téma, na kterém jdou uhrát nějaký nějaký politický body a uvidím, jestli to znova veveří jak před komunálními volbami. Do těch konstatovala, že je to jako přijde spí.

01:03:04

Tím nemyslím, že by to ten prudce jako neřešili, ale.

01:03:09

Ale prostě mi to je, je to jako hrozně velký politikům a rád bych, aby to.

01:03:14

Aby to nějak zůstalo takový ty vedly diskuze, protože nebyla jen taková jako vlna, která.

01:03:20

To se nebude chvíli řešit a tím nemyslím, že mi to nebude. Myslím, je to prostě jako řešit. Musíme a budeme, ale vlastně bych si přál, aby to úplně nevyvinulo. Tady teda jako aktuální leda by to vyvanulo, protože už to bude všechno jako veliký sluncem a bezproblémovým, ale kvůli tomu úplně nevěřím.

01:03:42

Tak si myslíte, že jste nějakým způsobem jako řešit třeba teďka víc než v posledních letech?

01:03:48

Jako když se když se nebo, tak k čemu vlastně jako 1 poslední léta jo ale.

01:03:53

Já když jsem se já, když jsem se koukal, kdy svojí diplomovou práci jako schválně tyhle těch.

01:04:01

Kde těch jednak médií a jednak do těch 3 konstrukčních dokumentů. Jak jsem ukazoval, že prostě krize, bydlení nebo.

01:04:10

Bytová krize se jako měla takovej několik velmi jednak to byla zrovna v šedesátech letech, kdy se jako docela, jakože nedostatek vitamínů. Pak to byla v devadesátech letech vlna, kdy se řešily privatizace a byla to vlastně problematika toho, že bylo velice málo bytů na.

01:04:29

Jako strom letním nájemním trhu a hodně jich bylo v tom regulovaným nájemným a vlastně byly později úplně rozpečený. Ulice, nový hladiny.

01:04:37

Nová vlna, na kterou jsi reagoval právě ten privatizací a pak byla přislíbena, která začala nastupovat mezi lety 2014 2016. Asi je pak to gradovalo někam na tu pro trup 2018, kdy byly se nepletu komunální komunální volby.

01:04:55

A když se člověk díval na ty na ty jako trendy, tak se tam jako byly opatrný. Ale spíš si myslím, že se jako stalo stalo najednou jako tématem, že ten trend ten jakoby už byl dlouho minimálně vzor.

01:05:12

Jak.

01:05:14

Jo senát ale, že prostě pak to dospělo do určitýho bodu, který už se jako nedal ignorovat. A dostala jste do toho veřejnýho disku dohodu, kterej je kterej vlastně potom z toho udělal i politický téma a teďkon jako to beru, že to je jako důležitý téma a jako dokumenty metodiky s tím pracujou. Ale samozřejmě nečtu jako propíše do nějakýho reálnýho sportuje trvat velice moje ceny aukce, kdyby se člověk podíval, bylo i třeba jako strategického plánu hlavní.

01:05:44

Do Prahy, kterej je hodně letecká část filtrovat dle předved'te 14 navrhovala 216, tak tam vlastně nějak jako akcentovaný moc není jo že tam tam se to jako řešila nějaká sociální sociální segregace a tak dále tady neřešilo jako problematika nedostupného bydlení.

01:06:07

Je to tam člověk úplně nenajde.

01:06:10

A ta koncepce bytové politiky Prahy byla zaprvé leginy ty čtyry a byla nějak podle Zemana jako velice dlouho AA až právě kolem toho roku 2016 18 to to začalo jako hodně řešit právě i faktury gradovala tady tu perfektní rozvoje bydlení v hlavním městě Praze, na to se

kontrahuje a akční plán. Stalo se to jako tím politickým politickým tématem a věřím, že ty potom pod pod ministrem Babišem právě co to jako přetaví i např.

01:06:41

K tomu jak to zákoník, takže si myslím že to je jako.

01:06:45

K tomu momentům jako nese svoje plody.

01:06:50

Ale přijde mi, že to je jako tak náročnej běh na tak dlouhou trať, že mě přijde, že že by to jako stejně nemělo mizet z toho z tý veřejný diskuze.

01:07:02

Ale jestli tomu chápu ještě dobře, tak jsou teda i nějaký jako teďka aktuálně palčivější.

01:07:08

Vlastně jakoby témata v tomhle smyslu než ty, než to dostupné bydlení jako takové.

01:07:15

Jo tak jako biblicky téma číslo 1 je doprava, to ať víme jak jsem, tak tak jsme tak jako vždycky je a ale přišlo mi, že v těch posledních volbách to jako výrazným tématem bylo a přijde mi jako důležitý jako z tohoto téma dělat, protože to téma je.

01:07:35

No ano.

01:07:37

A právě i to, že k jejich vyřešení vede jako spousta různých c.

01:07:42

Tak jako jo jde vždycky nějaký jako ideologie, nebo kolik přesměrování. Podle mě tam každěj se najde svoji jako.

01:07:49

Cestu jak k tomu třeba?

01:07:53

1 takový jako vděční politický.

01:07:58

Dobře a tak za mě takhle asi všechno se vy jste mi dal dost vyčerpávající odpovědi a já teda ukončím ještě než se s vámi rozloučím a poděkuji vám, tak ukončím tu nahrávání.

Přepis rozhovoru č. 3 – Eva-Maria Aitsam

Můžeme začít, takže to bude brzy hotové.

OK.

Tak to tady prostě najdeme.

Takže první otázka je, jestli mi můžete stručně říct, čím se zabýváte, s novou rolí ve vaší instituci?

To jo.

Takže pracuji pro město a město má samostatný druh jednotek nebo samostatný druh úřadu, téměř to je to, že je to jiná entita než ostatní druhy oddělení veřejného sektoru a my se nazýváme kancelář strategického řízení v Tallinn.

A smyslem toho, jak to bylo vytvořeno před dvěma lety, bylo oddělit klíčový druh strategického rozhodování od každodenního podnikání města, řekněme rozhodnutí o plánování, řízení atd. .

Takže to bylo celé.

A v té větší kanceláři vytvořili to, čemu říkali oddělení územního plánování a designu.

A za prvé, jsem jedním z lidí, kteří tam pracují, a pocházím z mého prostředí, jsem městský designér.

Jsem tak trochu zaujatý architekturou a mám trochu dědictví, takže nosím spoustu různých klobouků.

V mé pozici.

Někdy je potřeba být jakýmsi hobby právníkem nebo zahradním architektem nebo podobně.

Takže role v sobě pokrývá docela dost různých druhů rolí, což je opravdu vzrušující.

Ale pro mě osobně se tak nějak denně potýkám s docela velkým rozsahem města.

Takže se dívám na různé procesy hlavního plánování.

Dívám se na určitý druh městských politik, jak můžeme, jak můžeme provést změny, aby se skutečně odehrávaly na místě, a mám na paměti druh klíčových strategických cílů, které si město stanovilo.

Přijali jsme celoměstskou strategii.

Říkáme tomu Talent 2035, který obsahuje seznam všech klíčových různých druhů zastřešujících myšlenek a vizí a cílů, o které usilujeme.

A myšlenkou je, že každé rozhodnutí, ať už na detailní úrovni nebo na strategické úrovni, musí být sladěno s těmito cíli.

Takže to je v podstatě to, o co se snažím, je, že se snažím implementovat procesy hlavního plánování, procesy tvorby politik se strategickými cíli, které jsme si sami stanovili.

A ty jsou docela ambiciózní a mohou být docela vágní.

Musíte se tedy ujistit, že každé rozhodnutí, které učiníte, se tak či onak skutečně shoduje s cíli.

Takže ano, to je v podstatě moje každodenní role v realitě.

Musím se také vypořádat s docela podrobnými aspekty městského plánování.

Často se musíme poohlížet po konkrétních projektech, jak přicházejí, s určitým povolením k plánování a skutečně se ujistit, že na architektonické a plánovací úrovni skutečně odpovídají i strategickým cílům.

Takže se hodně, řekněme, dohadujeme o kompromisech, vyjednáváme s řadou soukromých developerů, ale i s dalšími útvary města.

Takže se toho děje hodně.

Jo, jestli tomu dobře rozumím, tak je to spíš nějaké strategické plánování o rozvoji města nebo jsou to konkrétní cíle jako třeba v bytové politice.

Ne, ne za LIKE.

Myslíš z hlediska mé role?

Tak jo.

Takže pro mě jde spíše o jakési strategické plánování a jakési prostorové vize města.

Aby se však zajistilo, že k tomu dojde, často musí jít ruku v ruce s určitým druhem tvorby politiky.

A kvůli tomu máme vlastně také samostatný úřad, který se tímto aspektem zabývá.

Ale často se tyto role trochu promíchají a sladí, protože zvláštní rozhodnutí, která často děláme, je třeba připojit k politice.

Jeden druh se tedy prolíná s druhým a je třeba mít na paměti obojí.

Opravdu.

To jo.

OK.

Takže ve vašem postavení není, jako byste se zabývali některými jako jsou cenově dostupné programy nebo programy bydlení.

Jo, chci říct, že tohle je něco, co v Tallinnu chybělo a potřeba toho je opravdu, opravdu jasná.

A mám pocit, že toto téma zatím nenašlo pořádné místo.

Ačkoli jsme to v naší strategii vyjádřili tak nějak velmi široce, že takové město musí být přístupné, cenově dostupné a dostupné pro každého.

Takže jsme to tak nějak stanovili nebo deklarovali v naší strategii, ale způsob, jakým se to ve skutečnosti může stát na místě, jsme teprve určili a v Tallinnu to do značné míry funguje.

Je to do značné míry jakési politické rozhodnutí, že, dobře, je to tak, že o tom musíme začít přemýšlet a musí to být skoro jako politické, pokračujte.

Jako, OK, musíme začít jako přijít na to, jaká by měla být konkrétní politika.

Ale protože to teď tak dlouho spadlo ze stolu, tak nějak se to stalo tak nějak divným druhem nikoho, nikdo to vlastně nepřebírá.

A protože to tak nějak je, existují určitá rizika ohledně druhu vlastnictví nemovitosti, jaká omezení kladete na developera, když začnete vyžadovat dostupné bydlení.

Existuje spousta věcí, které se podobají soudům a právům, o kterých musíte přemýšlet, než je začnete skutečně vymáhat.

Ale jak jsem řekl na začátku, musí to vycházet z politické pozice 1.

A postoj musí být takový, že se musíme podívat za hranice čtyř, pětiletého cyklu voleb a skutečně si myslet, že to vezmeme jako klíčový druh politického cíle, který je třeba rozvíjet.

Myslím tím něco, co jsme se pokusili prosadit v rámci našich procesů hlavního plánování a v rámci našeho druhu procesů strategického plánování.

A některé z těchto nedávných studií a analýz, které byly provedeny tak nějak externě a které přišly externě do města, do značné míry zdůraznily, že máme problém se segregací. Takže mám pocit, že se připravuje půda pro to, víte, lidé si začínají uvědomovat, že je to skutečný problém a že je třeba ho poměrně rychle řešit.

To jo.

OK.

Děkuji.

Další otázkou tedy je, jak vnímáte situaci dostupného bydlení v Tallinnu, zejména ve vztahu k mladým lidem?

Promiňte, řekl jste dostupné bydlení?

Ano, ano.

Promiňte.

Cenově dostupné.

Bydlení směrem k mladým lidem.

Ano, myslím, že v Tallinnu nemáme, nemáme dostupnou bytovou politiku.

To je tedy výchozí pozice.

Takže je to všechno regulované trhem a trh reguluje nájemné.

Takže v tomto smyslu si nemyslím, že existuje konkrétní způsob, jakým by město ve skutečnosti tuto část trhu organizovalo.

Je otázkou, zda by měli dělat takový nájem s rozumem.

Diskutovali jsme o tom, jak by to mohli udělat s nějakým novým vývojem ve smyslu, když se snažíte koupit nový nový domov nebo nový byt nebo byt.

Jak by měla být implementována tato kritéria cenové dostupnosti, zda by měla být dostupná pro každého, zda by měla být dostupná pro kupující poprvé, zda by měla být dostupná pro určitý druh pracovních pozic, řekněme jako učitelé, víte, jako téměř druh komunity pracovníci, sociální pracovníci atd.

Ale řekl bych, že v současnosti si myslím, že u mladých lidí, kteří si pronajímají, opravdu záleží na oblasti, protože jsem si jistý, že s Prahou je to podobné.

Existují určité části města, které jsou levnější, a určité oblasti, které se stávají více segregovanými tak, že jsou spíše elitářské.

Zejména centrum města, kde se nacházíte, kde se objevuje poměrně hodně novinek a nájmy tam jsou daleko nad průměrnou cenou nájmu za byt v širším kontextu města.

Takže bych řekl, že bych řekl, že za posledních 10 let se to stalo mnohem segregovanější.

A pak ten druh, ten nepoměr mezi tím, jak ve skutečnosti rostou mzdy a jak rostou ceny rezidenčních nemovitostí, je naprosto nepřiměřený.

Nejsou tedy vůbec synchronizované.

Takže to téměř vytváří, vytváří další jakousi propast mezi mladými lidmi, kteří si chtějí pronajmout byty, a tím, jaká je skutečná dostupnost v rámci jejich druhu mezd, kterou si mohou dovolit.

A řekl bych, že v centru města to rozhodně začíná být docela velký problém a nájmy jsou, myslím, že to bylo loni, kdy dosáhly tak trochu vrcholu, protože poptávka byla tak vysoká,

že v podstatě majitelé byty by mohly žádat, znáte jakoukoli, jakoukoli cenu, kterou chtěli. Ale pronajímání, zájem o pronajímání se zatím trochu snížilo a trh se trochu uklidnil. Ale řekl bych, že ceny nájmu jsou stále dost vysoké.

To jo.

Takže je to pořád, řekl bych, že je to pořád boj, ano, jistě, zvláště co se týká toho, že širší životní náklady jsou také dost vysoké.

Takže kromě toho, nájem je docela velký faktor v tom, jo.

Jo, je to podobná situace jako ta tvoje, takže.

Ano, ano.

To jo.

Jaké jsou tedy podle vás hlavní faktory, které negativně či pozitivně ovlivňují bydlení a jeho dostupnost pro mladé?

A co dělá vaše instituce pro řešení této situace?

Takže můžeš mít rád jo, takže.

S tou, myslím s tou institucí, mám pocit, že to prostě začínáme řešit a jak jsem popsal dříve, je to něco, na co se chci zaměřit mnohem víc.

Ale není to jen otázka toho, jak to náš tým udělá.

Musí to být široké rozhodnutí a širší druh strategického cíle, který vypadá, že tohle je něco, co opravdu potřebujeme řešit a doufáme, že se k tomu dostaneme dříve než později.

Promiňte, jaká byla první část otázky?

Šlo o to, co se vám líbí, jaký je váš názor na to, co považujete za hlavní faktory, které negativně či pozitivně ovlivňují např. bytovou situaci a její cenovou dostupnost především díky lidem pracovat.

Ale chápu, že to není tak, že byste věděli o této specifické skupině, ale je to tak, jak bude vypadat moje diplomová práce.

Mám na mysli, že mnoho rozhodnutí týkajících se bydlení a druhu dostupnosti bydlení souvisí se službami, které jsou v okolí dostupné.

Pokud tedy mluvíme o jakýchsi oblastech dále od centra města, pak jsme se jako město dostali do pozice, že jsme téměř vytvořili oblasti na periferii města, kde jsou služby velmi řídké rozmístěny, tzn. že téměř potřebujete mít auto, abyste se mohli rádi pohybovat po městě.

S druhem veřejné dopravy také souvisí určité problémy, že není tak dobře integrovaná.

Pokud jej chcete používat denně, může to být docela těžkopádné a docela obtížné.

Takže mám pocit, že mnoho rozhodnutí je založeno na dostupnosti služeb a dostupnosti lidí, kteří rozhodují o tom, zda mohou vlastnit auto nebo ne.

A řekl bych, že sčítání je v současné době velmi druhem města zaměřeného na automobily, které téměř v tom smyslu, že možnost využívat tyto služby dále od centra města, téměř jako auto je něco, co je velmi výhodné pro abyste měli.

Velmi vám to usnadňuje život.

Ale samozřejmě v souvislosti se změnou klimatu a udržitelností by to tak být nemělo.

Zatímco v centru města a také jen na doplnění předchozího bodu, který obvykle na periferii města, bývají ceny bydlení také o něco nižší.

Což vytváří jakousi zvláštní propast, že ačkoliv by bydlení mohlo být levnější, služby, které

byste mohli potřebovat, se stále nacházejí buď v centru města, nebo v jiných částech města.

Takže určitá část dojíždění může být docela složitá.

Kdežto v centru města máte shluk služeb téměř ve smyslu konceptu 15 minutového města.

Ale na druhou stranu ceny bydlení a nájmu mohou být dost vysoké.

Takže je skoro vidět, že druh segregace je téměř zapsán do struktury města, což je docela nešťastné.

Ale to je, víte, výsledek 20 let vývoje způsobem zaměřeným na automobil.

Takže bych řekl, že služby a umístění skutečných domů a bytů smíchaných dohromady vlastně do značné míry určuje způsob, jakým lidé, víte, kde se rozhodnou bydlet a jak vlastně také využívají město, ano.

A myslíte si, že je tam asi prostor pro jako jak řeknu podporu jako nájem, bydlení jako v centru města nebo je to jako úplně plné a asi to myslím?

Jo, myslím.

Myslím, že nevím, kolik toho víš o pozadí.

Říkal jsi, že jsi žil v Tallinnu, nebo jsi měl?

Jo, asi 4 měsíce jsem se učil.

Ano, ano.

Myslím, že klíčovou otázkou je, že město Tallinn nevlastní tolik pozemků a že je nedělají pro svůj vlastní rozvoj.

To znamená, že celý trh s bydlením je regulován soukromým sektorem.

A způsob, jakým je provozován soukromým sektorem, spočívá v tom, že vytvářejí bydlení k prodeji.

Získáte tedy jako jednotky bytů, které jsou určeny k uvedení na trh k prodeji, a pak máte možnost, že je nový majitel pronajme.

Ale ve skutečnosti nemáme vývojáře, kteří by ve skutečnosti vytvořili nové projekty k pronájmu.

A to je něco, co je to model, který místní vývojáři ve skutečnosti neznají.

Mám pocit, že vidí, že to dnes může být docela velké riziko, protože samozřejmě nájem mohou být docela krátkodobé a to znamená z jejich strany docela hodně managementu a je to kompletní, je to úplně jiný druh dopravy, omlouvám se Modelka.

Ale vím, že se to docela úspěšně povedlo například ve Spojeném království, to je rozvinuté, existují konkrétní skupinové developéři, kteří vyvíjejí jakési byty a bytové jednotky speciálně k pronájmu.

A protože ve Spojeném království dostanete také klauzuli, že musíte zajistit dostupné bydlení, které se vztahuje i na dostupné nájemné.

Takže, ale toto je model, který se v Estonsku ve skutečnosti nepoužívá.

Takže to tak je, že developer postaví jednotky, pak je prodají, pak jakoby tleskají, že víte, že s tím končím, a pak nový majitel stanoví cenu pronájmu na základě na umístění bytu.

Takže je to, myslím město.

City v současnosti v celém tomto procesu skutečně nehraje roli.

Takže když jsou k dispozici nějaké budovy typu D, což chápu, že je to pár, je to jako to, co je prioritní skupina, kterou je třeba dát, nevím, vy dáváte jako podporu pro jako uprostřed

jako oni jim dají byt pro nájem, ano.

Takže podle způsobu, jakým se to v současnosti provozuje, je to jen druh sociálního. Myslím, že v angličtině to můžete nazvat určitým druhem sociální renty, ale je to spíše zaměřeno na různé druhy znevýhodněných lidí, kteří jsou buď tak nějak vyřazeni z toho, víš, stalo se jim něco drastického, že jo.

A pak mohou žádat o podporu přes městský systém na byt na byty.

Problém je ale v tom, že město jich vlastní velmi málo a většina z nich se ve skutečnosti nachází na samých okrajích města, kde je výstavba mnohem levnější.

A to samo o sobě, jak víte, také podporuje kolo segregace, protože jste skoro tak trochu jako vyvážet tyhle druhy velmi marginalizovaných skupin na periferii města.

A to je jediný způsob, jak to město je. Myslím, že jim říkají obecní, jako by to bylo něco. To jo.

A bylo jich hodně, jeden z nich se nachází v Radic.

Nevím, jestli znáte poslední číslo nebo jestli si pamatujete poslední číslo z vašeho pobytu v Tallinnu.

Ale je to tak, dlouho to byla velmi problematická oblast, protože se tam dostanete jako lidé jako narkomani, bývalí narkomani, druh lidí, kteří byli tak nějak propuštěni z vězení.

Získáte tak lidi, kteří se skutečně potřebují integrovat do společnosti.

Ale pak se město rozhodlo, že jako před 10 lety je dáme všechny do jedné jednotky a pak tu budovu umístíme hodně daleko od města a skoro jako dejme tomu pryč a pak máme svou práci jakoby hotovou.

Myslím tím, že toto také snadno získalo poměrně hodně kritiky.

To je tedy něco, co by se dnes rozhodně nedělalo, ale je to jediný způsob, jak město doposud jaksi přispívalo na jakési byty ve společenském vlastnictví nebo ve společenském nájmu.

Ale musíme mít rádi, je jasné, že se musíme podívat dál.

Je to pěkné.

Musí být mnohem, mnohem více rozšířen a cenová dostupnost neznámá, že je třeba se o něj starat o jakési marginalizované skupiny a marginalizované skupiny potřebují také pozornost.

Ale cenová dostupnost je něco, o čem víte, že je to prostě něco, co je třeba řešit v mnohem širším měřítku, protože víte, že se trh jaksi vymyká kontrole a.

A musí tam být nějaký druh zásahu, jo.

Napadá vás nějaký efekt, co vás napadlo a opatření, která by případně mohla pomoci zvýšit dostupnost bydlení speciálně pro mladé?

Mám pocit, že britský model je docela dobrý v tom smyslu, že mají politiku, která vyžaduje, aby všechny druhy soukromých developerů zapsaly určité procento dostupného bydlení v rámci svých projektů.

Myslím, že v Londýně se to nyní zvýšilo na 30 % z celkového počtu jednotek, což je docela neuvěřitelné.

A samozřejmě cenová dostupnost v londýnském kontextu je úplně jiný druh diskuse, ale takový koncept je skvělý a další opravdu dobrý přístup, který mají, je, že mají skoro jako ne slevy, ale mají jakousi podporu pro kupující, kteří kupují poprvé. .

A to je něco, co se tak nějak dělá na vládní nebo národní úrovni.

V Estonsku také máme, máme instituci, jakousi vládní instituci zvanou Grebex, která ve skutečnosti, pokud je vám méně než 35, myslím, a pokud kupujete poprvé, pak množství peněz, které potřebujete vložit, pokud chcete koupit byt, se snižuje.

Normálně byste tedy museli vložit tak 20 % z celkové částky ceny bytu a zbytek pokryje bankovní úvěr.

Ale s tímto konkrétním nástrojem stačí vložit 10 % z celkové ceny a pak je 10 % pokryto tímto kreditním nástrojem.

To je v podstatě jako půjčka, ale velmi s velmi nízkou úrokovou sazbou.

Takže tohle je něco, co pomáhá některým, jako jsou mladí lidé, dostat se na list majetku. Chci říct, že to je něco, co používám také k tomu, abych do toho skutečně investoval do nemovitostí, a trochu to zjednodušuje proces nákupu skutečného bytu nebo domu nebo čehokoli.

To jo.

Takže tento instinkt, jako od vlády, vám v podstatě půjčí peníze, pokud si kupujete vlastní nemovitost poprvé.

Ano, správně a a a musíte být, myslím, že to bylo pod 3535 byl určitým mezním bodem a pak jste byli považováni za dospělého a pak musíte rádi najít peníze sami.

Ale chci říct, že je to opravdu užitečné, protože to dělá docela velký rozdíl, jako když říkáte, že musíte vložit 10% nebo 20%.

To je téměř dvojnásobek toho, co znáte, množství finančních vstupů, které potřebujete mít a 10 % může být, je mnohem řekněme mnohem lépe zvládnutelné.

Takže víte, že si koupíte byt za 100 000 EUR a pak místo 20 000 stačí vložit 10 000.

Takže tohle je něco, co pomáhá.

Ale pokud se zamyslíte nad cenovou dostupností nájmu, neexistuje pro to žádný odpovídající nástroj.

A částečně proto, že v Estonsku není půjčování možná tak populární.

Jako půjčování je skoro jako něco, co děláte, když říkáte, OK, jsem na své univerzitě, víte, jsem, nejsem připraven.

Zatím nemám práci na plný úvazek.

Víš, já si jen pronajímám.

Ale jakmile uděláte své kroky jako uni a začnete svou práci a tak, je to.

Nevěděl jsem, jestli je to jako společenská nebo kulturní záležitost.

Věc možná nebo promiň jako trochu stigmatizovaná možná, ano.

Absolutně.

Protože když se podíváte na ty vídeňské modely nebo co, prostě je to tak normální, že si prostě pronajmete, správně A můžete být, nevím, koho to zajímá, víte, že je to jen dlouhodobý pronájem.

Ale to je jen proto, že v té společnosti je to něco, co je model, který byl tak nějak používán a který je tak nějak akceptován, a chápu, že tamní nájemné je také nějak kontrolováno.

Takže dostanete jako dlouhodobé smlouvy a máte jakousi záruku, že se ty ceny nebudou měnit nějak exponenciálně.

Takže to je velmi inspirativní, ale protože trh s pronájmem v Estonsku je velmi malý ve

srovnání s tehdejšími modelem vlastnictví nemovitostí, ale to je pravděpodobně jeden z důvodů, proč se na podpůrné nástroje cenové dostupnosti ve skutečnosti vládla nebo i na úrovni místní samosprávy.

Takže ano, taková je situace.

To jo.

Také jako je těžké mít rád, že je hotový.

Stejně jako těžké říct lidem, co mají dělat s jejich, pokud je chtějí někomu pronajmout.

A je opravdu těžké říct, že to musíte udělat takhle a pak takhle.

Absolutně.

Ale mám pocit, že z hlediska jako dobré, jako modely dobré praxe by měly být v určitém smyslu stále jako vokalizované.

Protože jedna z věcí, která se například stala ve Starém Městě v Tallinu, je, že počet místních obyvatel se za posledních 10 let drasticky snížil.

A to, co byly nahrazeny, jsou ve skutečnosti Airbnb, protože je mnohem výhodnější si to skutečně pronajmout na denní bázi.

Na týdenní bázi dostávají mnohem vyšší nájemné, než se ve skutečnosti zavazují k dlouhodobému přístupu k pronájmu.

To jo.

Takže se to opravdu liší, protože problémy se liší podle místa, ale řekl bych, ano, jako že pronájem obecně je něco, co je spíše považováno za fázi a pak se z toho odhlásíte a pak pokračujete k modelu vlastnictví nemovitostí, jo.

Existují nějaké plány na implementaci nebo již probíhá implementace nějakého druhu měření nebo nástrojů?

Myslel jsem, že jste se již zmínil o té půjčce, ale je to jako, je v současném konceptu bydlení pro Tallin ještě něco jiného?

Rád bych si myslel, že v budoucnu bude.

Fakt nevím, protože to není rozhodnutí na mě.

Toto je rozhodnutí pro místní zastupitelstvo, místní samosprávu, víte, starostu.

Takže jsem rád, že se to pokusím prosadit, jak nejlépe dovedu, ale uznávám, že existuje určitá hranice toho, kde se mi skutečně líbí vyjádřit svůj návrh názoru.

Myslím, že by to bylo skvělé.

Nevím, jestli jsem ti to zmínil.

Ale jedním z cílů pro příští rok je ve skutečnosti získat velmi komplexní druh studie různých druhů cenově dostupných modelů bydlení v Evropě, abychom pochopili, jak co fungovalo, co nefungovalo a jaké jsou modely, které ve skutečnosti svým způsobem implementovali.

A jak to neznámá, že je skutečně můžeme zkopírovat a vložit, ale abychom pochopili, jak se věci děly v jiných zemích a jak to v rámci našeho druhu soudního systému může skutečně fungovat.

Máme svůj vlastní druh zákonů a možná se budeme muset postarat o to, aby to bylo spravedlivé a spravedlivé pro všechny.

Není to, víte, nikoho to příliš netlačí.

Opravdu to na nikoho neklade přílišná očekávání.

Takže, tak nějak, takže ta analýza ještě musí být provedena a to je něco, na co se opravdu těším, k čemu budu rád přispívat, jo.

To jo.

Takže nejdřív musíte analyzovat situaci a pak jo, takže to bude tak, že máte rádi plán na nadcházející roky.

Takže to je.

Jo, tak to je.

Absolutně.

Jo, co bys doporučil?

Vím, že tato otázka je tak trochu už jako osobní názor, takže byste doporučil mladým lidem, kteří si chtějí zajistit dostupné bydlení ve vyprávění?

Máte na mysli něco jako vlastně vlastnictví nemovitosti nebo?

Je to spíš tak, že pokud chtějí mít rádi bydlení a nezáleží na formě, jestli je to soukromé nebo nájemní nebo jiné formy, ale spíše bezpečné a z hlediska cenové dostupnosti.

Tak já nevím, je to tak nějak široká škála cenové dostupnosti, ale stejně jako to, jak se dostat k životu, tak nějak, nevím, cenově dostupnému, řekněme.

Jo, myslím, že je to docela složité, protože jak jsem řekl, je to tak orientované na trh, že to opravdu nemůžete, myslím, že existuje určitá volnost, jako je vyjednávání o ceně v podstatě tak, že jakmile je cena stanovena, cena je tak nějak stanovena, můžete to možná okrajově snížit o pár procent, ale to nebude žádný rozdíl.

Mám na mysli jednu věc, o kterou se snažíme, když děláme takové celoměstské územní plány, je podívat se na ten rozvoj ze strany města.

Zaměření rozvoje by se nesoustředilo na periferie města, kde je mnohem levnější se rozvíjet, a vlastnictví nemovitosti tak může být o něco levnější.

Ale pak v tom smyslu, že to bude mnohem, mnohem nákladnější pro město i pro skutečného budoucího majitele nemovitosti, aby se mohl skutečně pohybovat a jaksi využívat každodenních služeb města.

Takže to je to, co se snažíme dělat na úrovni strategického plánování je zaměřit rozvoj do oblastí, které ve skutečnosti máme, máme jakési shluky služeb, kde máme jakési školy, školky, jakési místní obchody, kulturu atd. a vyhnout se tak pojďme stavět na otevřeném poli, kde je to opravdu snadné a víte, že máte něco jako prázdné plátno.

Takže to je to, o co se snažíme ze strany města, a já bych byl rád, a mám pocit, že došlo k určitému posunu v tom, že mladí lidé, myslím já, teď je mi 33 a cítím se jako moje generace je velmi podobná OK, opravdu mě nezajímá mít svůj vlastní dům a přestěhovat se na okraj města, abych měl jako svou vlastní zahradu a vlastní auto.

Mám pocit, že v tomto ohledu došlo k posunu myslí a lidé chtějí žít v hustších částech města.

Takže teď je to otázka, jo, jak to udělat, aby to bylo cenově dostupné.

To je otázka 1 000 000 \$ nebo 1 000 000 €.

A není to také o tom, jak je někdo jako mladý?
jsem.

Jen hádám, jak se některým mladým lidem líbí pravděpodobně dědictví, některým se také líbí některé byty nebo ne.

Takže je to také jako když máte štěstí.

Absolutně.

Myslím, že je to, myslím, že je to hodně o tom.

Je to především o tom, kde jaká rozhodnutí udělali vaši rodiče, jaká rozhodnutí udělali vaši prarodiče, zda jste se přistěhovali do města jako na venkov.

Jak se mi líbí britský výraz banky mámy a táty, který se mi líbí, který v podstatě může pro určité lidi mít volnost, aby se dostali na žebříček nemovitostí, protože jejich rodiče nebo jejich prarodiče měli prostředky k třídění pomoci jim ven.

A není.

Chci říct, že to tak prostě je.

Víte, že někteří lidé jsou zde, někteří lidé jsou pozadu, ale je to tak, že to vytváří určitou segregaci a řekl bych, že jsme nyní dosáhli bodu, kdy ani Banka mámy a táty jako váš průměrný člověk být dost.

Víte, že to tak je, pokud se nemáte velmi dobře a jste na vrcholu společenského žebříčku, o kterém si myslíte, že se nemusíte obávat.

Ale domníval bych se, že ceny bydlení nyní vzrostly natolik, že víte, že to je, je to opravdu složité, je opravdu složité mluvit o druhu vlastnictví a pak musíte začít dělat kompromisy správně a to je vše dobrý a dobrý.

Ale pokud začnete dělat kompromisy způsobem, který skutečně začne ovlivňovat vaši kvalitu života nebo životní volby.

Mám pocit, že to bude opravdu problém.

Jde tedy o to, jak příští generace vidí bydlení a vlastnictví obecně, ale také jaké jsou podmínky, které jim město pro tato rozhodnutí vytvořilo, nebo zda musí nějak dost radikálně přehodnotit, jak žít.

A mám pocit, že naštěstí jsme se nedostali do situace, kdy je Londýn v současnosti, kdy pronájem bytu vlastně znamená, víš, dát dohromady svých čtyři nebo pět přátel a pak si ho pronajmout na základě pokoje.

Mám pocit, že tohle není model, který by se ještě nedostal do Tallinnu, ale nejsme daleko.

Takže si myslíte, že je to také jako o hodnotách lidí, že si pravděpodobně více cení především soukromého sektoru, jako vlastnictví bytů a také jako si myslíte, že nebudou uvažovat například o sdílených bytech nebo jako komunitě?

Ne, myslím, že soukromí je velká věc.

Ale na druhou stranu mám pocit, že způsob, jakým lidé vidí, že se druh vlastnictví změnil, že už vlastně nepotřebujete mít ten velký dům na předměstí.

Takže je to o tom, že možná, a to je to, co jsme také říkali těm typům soukromých developerů, že možná musíme začít přehodnocovat technologie bydlení.

A znovu se trochu zmiňuji o Londýně, protože jsem tam žil poměrně dlouho a mám pocit, že tam bylo docela dost modelů, které fungovaly docela dobře, protože někteří vývojáři začali uvažovat o Co living a Co living in smysl je něco, co myslím, že to zní neuvěřitelně v tom smyslu, že téměř vytváříte prostředí ve velmi hustém centru města.

Ale pak máte tak nějak určitá zařízení nebo služby, které sdílíte se všemi ostatními.

Takže ať už je to kuchyně nebo společenské místnosti nebo cokoli jiného.

A pak skutečný druh bytů nemusí být tak velký, protože jedna z věcí, které máme, je

průměr, mám pocit, že průměrná velikost bytu je 80 metrů čtverečních, což je docela dobré, omlouvám se, ne docela dobrý, ale docela velký a průměrný počet lidí, kteří v těch bytech bydlí, tak dva lidé.

Takže to je, myslím, že je to docela velkorysé, aby dva lidé bydleli v bytě o velikosti 80 metrů čtverečních.

Můžeme tedy začít přemýšlet o tom, jak se podobné typologie bydlení začínají měnit. Myslím tím, že se musí změnit ve větších typech metropolitních měst, jako je Londýn a Paříž a tak dále.

Ale mám pocit, že existuje velmi silný argument, že bychom ten model mohli uplatnit i v Tallinnu, potenciálně snížit, snížit i ceny bydlení, protože metr čtvereční, který si skutečně koupíte, už není tak velký.

Není to 80 metrů čtverečních, může to být třeba 20 nebo 30.

Jo, taky jsme chtěli, jak jsem slyšel, alespoň jeden projekt tady, který je něco jako Co housing nebo jako komoditní bydlení.

A vím, že jak jsi řekl, je to doslova prospěšné v těchto věcech, jako jsi zmínil.

Ale také, jak řekli, bylo opravdu těžké získat půjčku, protože je nebudou považovat za správnou formu života.

Zatím o tom nevíme.

Takže víte o tom, zda existuje nějaká úvaha o tom, zda, zda je to jako, zda by bylo možné například získat půjčku, pokud byste chtěli Co bydlení v Tallinnu nebo vím, že je to opravdu specifická otázka, ale.

Nemyslím si, že je nutné se nějak vylučovat z možností jakéhosi vlastnictví nemovitosti a pak se bavíte s bankami.

Myslím, že problém je v tom, že to prostě není aplikováno ve vyprávění v tom smyslu, že vývojáři ve skutečnosti nejsou, ve skutečnosti to ještě neobjevili.

A mám pocit, že protože je to něco jako tržní LED, jako trh s nemovitostmi je v podstatě jako soukromý developer LED, pak soukromí developeři ve skutečnosti ještě neobjevili kouzlo typologie Co living.

A dovolte mi přemýšlet, nemyslím si, že existují, myslím, že v Tallinnu je jeden nebo dva, jeden nebo dva příklady, které byly skutečně implementovány, ale některé z nich jsou v plánu.

Takže jsme teprve viděli, jak na to trh ve skutečnosti reaguje.

Chci říct, že z mého pohledu je opravdu zajímavé vidět, jak dobře to bude přijato.

To jo.

Takže jak jsem pochopil, v současnosti je to spíše o tom, že mluvíme se zainteresovanými skupinami lidí, jako jsou vývojáři.

Určitě ano.

Ale mám pocit, že z hlediska potenciálních cílových skupin, zejména mladších generací, je tam příležitost pro trh.

Řekl bych, že ano, a dokonce i z hlediska starších lidí, jako by to nepotřebovali, už znáte byty o velikosti 100 metrů čtverečních.

A to samo o sobě může způsobit určité pohyby na trhu s nemovitostmi, které se rodiny mohou přestěhovat do bytů o velikosti 100 metrů čtverečních.

A pak starší lidé, kteří buď žijí sami, nebo ve dvojicích, které mohou přestěhovat do menších, menších, menších prostor.

Takže je to mnohem větší druh řetězce událostí, které se prostě nemohou ve skutečnosti zvládnout samy o sobě, jak se to snaží, je to spíše o snaze porozumět druhům toků a trendů a kam bychom mohli směřovat, a pak spolupracovat s jak soukromí developery, tak i vláda a pak místní samospráva je někde mezi.

Další otázka, kterou jste už tak trochu inspirovali o Londýně, protože.

Je to Máte někdy nějaké řešení pro dostupnost bydlení ze zahraničí?

Zmínil jste Londýn.

Znáte nějaké podobné město, které považujete za inspirativní z hlediska bydlení?

Myslím, že je to složité, protože s Londýnem mám zkušenost z první ruky.

Takže ten model znám docela dobře a i když má úskalí, obecně mám pocit, že je to velmi, velmi dobrý směr, kterým se vydali.

Krátce znám také vídeňský model, ale protože tamní typ vlastnictví je velmi odlišný od talentů.

Docela by mě zajímalo, jak to studie, kterou jdeme příští rok Komisi, skutečně vyloží, a jestli se k ní chystají, bude to pravděpodobně jako studie externích konzultantů.

A jak tedy interpretují ten model a jak použitelné jsou některé prvky z toho vídeňského modelu, protože tamním zákonům rozumím.

Mnoho vídeňského modelu je ve skutečnosti založeno na konceptu samotného města, jak rozvíjet bydlení na rozdíl od talentů.

Opravdu to nevidím jako možnost.

Jak jsem již zmínil, je toho tak akorát, pozemků málo a město na to nemá know-how a řekl bych kapacity a schopnosti, aby si to skutečně udělalo samo.

Takže si nemyslím, že by to mohla být možnost, ale pokud jde vlastně o to mít možná nějaké nástroje na podporu trhu s nájemním bydlením pro některé cílové skupiny, možná, možná tam něco je, ale já ne, nejsem super obeznámen s vídeňským modelem, jo.

Ano, je to určitě pochopitelné, protože stejně jako ve své diplomové práci se také snažím porovnat náš podobný systém bydlení s modelem VNS, ale je to opravdu obtížné, protože je to úplně jiné pozadí.

Ano.

A také jako tam není moc soukromých sektorů, ve kterých je to zcela pochopitelné.

Poslední otázkou tedy je, jaký je váš výhled do budoucna ohledně dostupného bydlení, o kterém jste se tak trochu zmínil, a jaká podle vás bude situace?

Myslím, abych byl upřímný, myslím si, že to bude opravdu, opravdu dlouhý proces a nevytváří si žádné iluze, že se to během jednoho nebo dvou let vyřeší.

Myslím, že je to mnohem rozsáhlejší diskuse, i když jde o celostátní diskusi, protože ačkoli je Tallinn jakýmsi regionálním centrem a hlavním městem Estonska, existují i další taková města, která lépe nevědí, která jsou mnohem menší.

Potřebujeme však také diskutovat o tom, jak vidíme, jak se v budoucnu ubírají určité formy bytové politiky.

Takže mám pocit, že hodně se toho musí dělat na celostátní úrovni a tak nějak to překračuje hranice komunálního rozhodování.

A bylo by velmi užitečné, kdyby vláda nebo vlastník na ministerské úrovni, která by byla jakousi směrnicí nebo rozhodnutím, které vypadalo takto, bylo jako segregace a je to docela líto, může být docela velké problém v budoucnu.

Musíme to tedy nějak řešit a ne to nechat na obecních samosprávách, aby se s tím vypořádaly.

Protože jen jedna z věcí, kterou jsem, myslím, zapomněl zmínit, byla, že existuje tento druh talentu a hranice talentu.

A pak za nimi jsou jakési kraje a jakési oblasti, kde v podstatě rozvoj může být docela levný, ale talent na to nemá žádný vliv, protože existují různé městské části a různé druhy obecních úřadů.

Ale je tam docela velký druh předělu v docích, protože je to levná půda, kterou tam můžete rychle vybudovat.

A pak je evidentně v zájmu těch obcí, aby tam lidé přišli bydlet.

Takže by platili daně v rámci té obce.

Ale pak se stane, že tito lidé skutečně dojíždějí do Tallinnu pomocí služeb a infrastruktury Tallinnu.

A Tallinn ve skutečnosti z žádného z těchto obyvatel netěží, protože daně směřují do obcí mimo hranice města.

Takže toto je příklad toho, že je třeba, aby to byl možná spíše typ diskuse zaměřené na národní vládu, na rozdíl od toho, že by se to jen Helen snažila řešit sami.

Ale jsem docela pesimista.

Jsem rád, že ten proces začínáme, ale velmi uznávám, že to bude dlouhý proces, jo.

To mi připomíná poslední otázku.

Myslím, jak jste zmínil, jako místní, trend s místními není jako žít v Tallinnu.

Je pravda, že místní mají tendenci žít jako například tyto kraje nebo?

Je to jen proto, že je to levnější a jakmile máte rodinu, myslím tím, že mít byty v centru města pro dospělé a řekněme pro děti může být docela drahá záležitost, zvláště pokud do toho chcete rádi jít. .

Takže bych řekl, že do určité míry stále existuje pokušení, OK, podívejme se na ostatní obce mimo mimo výzvu a uvidíme, pokud jde o cenovou dostupnost, jestli jsou lepší, než možná víte, že jdeme učinit tuto volbu a posunout se o něco dále.

A ano, řekl bych, že to je stále problém.

Ale na druhou stranu mám z pohledu mých přátel a přátel pocit, že je to trochu větší tah směrem k tomu, že stále chtějí zůstat v centru města a zejména lidé, kteří jsou na využívání služeb docela zvyklí. denně, něco jako chůze a jízda na kole místo toho, jako byste měli auto.

Pak je centrum města opravdu, víte, na prvním místě vašeho seznamu jako místo, kde bydlet.

To jo.

Takže mám pocit, že je to skoro jako ne možná nutně 1/2 a půl, ale stále existují jakoby velmi odlišné skupiny lidí, kteří na základě svého současného způsobu života dělají tato rozhodnutí také, ano.

A to jde ruku v ruce s vámi zmíněným problémem segregace.

Určitě.

Jo, určitě.

Protože nevím, jestli víte, že Tallinn je jedním z nejrychleji segregujících měst v Evropě. A chci říct, že to opravdu není titul, který bych chtěl říkat nahlas, ale tady jsme se bohužel dostali.

Takže to není tak, že to není problém, který je jako: Ach ne, není to problém, že je to jako okrajový nebo tak něco.

Je to opravdu vážný problém, že to je na bezpečnostním základě, na jakémisi ekonomickém základě nebo jakémisi základu udržitelného rozvoje je toho tak velká, velká část.

Prostě se to nějakým způsobem dotýká každého sektoru.

Takže nevidím žádný jiný způsob, jako bychom to opravdu potřebovali řešit.

Nejde to říct jinak.

Jasně.

To jo.

Myslím, že to je z mé strany vše.

Bylo to velmi zajímavé, i když jsi to řekl, že nevíš, jaké odpovědi mi vůbec můžeš dát.

Myslím, že to bylo opravdu to, co jsem chtěl slyšet, i když mě také mrzí ta situace, že se v ní cítíte pesimisticky.

Ale doufám, že do budoucna to bude lepší.

Myslím tím, že se ve skutečnosti rádi zabýváme podobnými věcmi, protože sdílíme také podobné aspekty podobné historie a podobných věcí.

Takže je velmi zajímavé porovnávat i tyto věci mezi sebou.

Ano, naprosto.

Cítím, že je velmi důležité si také vyměňovat tyto zkušenosti a jsem vždy rád, že mohu diskutovat s každým, kdo chce.

Mám pocit, že III z toho hodně vytěžím, a jakmile budu tak trochu rád verbalizovat, možná verbalizují některá tvrzení nebo některé z věcí, o kterých si myslím, že mi to také pomůže dále přemýšlet.

Takže je to určitě výhodné i pro mě, OK?

To je v pořádku.

Děkuji mnohokrát.

Přeji hezký předvánoční čas.

Rozhodně a tobě také.

Hodně relaxu, já vím.

Ano, ano, plánuji čas.

Mám v plánu se po tomhle odhlásit a otevřít notebook.

Možná na Nový rok?

OK.

Dobře, perfektní.

Další rok.

OK.

Děkuji a mějte se krásně, mějte se krásně.

Půvabný.

Sestavení dotazníku

Je podle Vás bydlení v Praze dostupné pro mladou generaci?

- Ano.
- Ne.
- Nevím.

Co si myslíte, že by Vám z uvedených bytových nástrojů pomohlo ke zvýšení dostupnosti bydlení?

- Regulace nájemného.
- Zvýšení povědomí o situaci na trhu s byty.
- Podněcování bytových projektů (výstavba, dotační programy).
- Zvyšování konkurence na trhu s byty.
- Other...

Znáte některý z těchto bytových programů?

- Program Nájemní bydlení (SFPI)
- Program podpory bydlení, SNF Praha
- Fond rozvoje dostupného bydlení na území hl. m. Prahy
- Podpora stavebního spoření
- Panel 2013+
- Startovací byty
- Žádný z výše uvedených.
- Other...

Jak vnímáte úroveň dostupnosti bydlení v Praze?

- 1 2 3 4 5
- 1 je nízká úroveň dostupnosti. 5 vysoká úroveň dostupnosti.

Jaké faktory vnímáte jako potenciálně problematické k zajištění svého bydlení?

- Ceny nájmu a nemovitostí.
 - Nedostatek nájemního bydlení na trhu.
 - Nedostatek bytových programů.
 - Nedostatek regulací v bytové politice.
 - Byrokracie.
 - Other...
-

V jaké formě si představujete ideální bydlení?

- Ve vlastnickém bydlení (plná vlastnická práva, obvykle se týká rodinných domů).
- Ve spoluvlastnickém bydlení (vlastnictví bytu a spoluvlastnictví společných částí domu).
- V družstevním bydlení.
- V nevlastnické formě bydlení (nájem; podnájem).
- Other...

V jaké formě si představujete ideální bydlení?

- Ve vlastnickém bydlení (plná vlastnická práva, obvykle se týká rodinných domů).
- Ve spoluvlastnickém bydlení (vlastnictví bytu a spoluvlastnictví společných částí domu).
- V družstevním bydlení.
- V nevlastnické formě bydlení (nájem; podnájem).
- Other...

Jak bydlíte nyní?

- Ve vlastnickém bydlení (plná vlastnická práva, obvykle se týká rodinných domů).
- Ve spoluvlastnickém bydlení (vlastnictví bytu a spoluvlastnictví společných částí domu).
- V družstevním bydlení.
- V nevlastnické formě bydlení (nájem; podnájem).
- Other...

Jaké jsou vaše celkové náklady na bydlení (nájem, energie, správa bydlení)? Uvedte přibližné procento těchto nákladů z Vašich příjmů.

Short-answer text

.....

Co by podle Vás dále pomohlo zvýšit dostupnost bydlení?

Long-answer text

.....

V jaké oblasti je Vaše povolání?

- Jsem student. Nemám stálé zaměstnání.
- Výroba
- Obchod
- Management
- Administrativa
- Sociální pracovník
- Zdravotní pracovník
- Podnikání/práce na živnostenský list
- Řemeslné, strojírenské, elektrotechnické
- Ekonomické, finanční, účetnické
- Umělecká činnost
- Other..