

Černý trh s byty v očích českých občanů

Ing. Mgr. Martin Lux

Hlavní zjištění:

- 1. Ačkoliv velká většina českých občanů považuje existenci černého trhu s obecními byty za špatnou či velmi špatnou, zvýšil se mezi roky 1999 a 2001 počet těch, kteří černý trh nepovažují za špatný.**
- 2. Největší podporu má černý trh zejména mezi mladými lidmi, svobodnými a rozvedenými.**
- 3. Ačkoliv je existence černého trhu odsuzována, většina respondentů by využití nabídky černého trhu jinou domácností v případě finančního nedostatku pochopila a zhruba polovina respondentů uvedla, že by v takovém případě sama o využití nabídky uvažovala.**

Černý trh s obecními byty má v České republice dvě základní podoby: jednak nelegální pronajímání obecních bytů a jednak tzv. prodej dekretů na obecní byt, tj. nelegální prodej nájemních práv. Příčinami jeho existence jsou zejména pokračující regulace nájemného, velmi nízká kontrola užívání bytového fondu obcemi jako vlastníky bytů a pokračující kvazi-vlastnický charakter nájemního bydlení zděděný z dob komunismu. Ačkoliv se jedná o nezákonné obohacování nájemníků, kterým byl byt přidělen zdarma do jejich vlastního užívání, má jeho existence pro nebydlící domácnosti i mnohé pozitivní důsledky související zejména s vyšší nabídkou nájemních bytů na volném trhu. Vzhledem k tomu, že nebydlící domácnosti tvoří zejména mladí lidé, tolerance černého trhu je mezi nimi rovněž mnohem vyšší než u respondentů starších.

Graf 1 uvádí srovnání odpovědí na baterii tří otázek dotýkající se jednak problematiky černého trhu s obecními byty a jednak skutečnosti, že byty, kde je nájem státem regulován, jsou obývány i domácnostmi s relativně vysokými příjmy. Ačkoliv možnost bydlet v regulovaném nájemním bytě není příjmově omezena a nejedná se tudíž o nelegální jednání, souvisí daná skutečnost s neefektivním využitím bytového fondu obcí a je proto, podle našeho názoru, zajímavé zjistit v této souvislosti názory českých občanů na tento fenomén. Připomeňme pouze, že v zemích Evropské unie je tzv. sociální efektivita přidělování sociálních bytů (např. obecních bytů s regulovaným nájmem) velmi přísně sledována a vyžadována; v mnoha zemích je oprávnění bydlet v sociálním bytě zcela jasně omezeno maximálním příjmem žadatelské domácnosti. Existence nelegálních pronájmů či dokonce prodejů je vzhledem k efektivní kontrole užívání bytového fondu ve většině těchto zemí (mimo např. Itálii, Španělsko) téměř nulová, ne-li zcela nulová; černý trh s obecními byty neexistuje ani v Polsku s relativně velkým podílem obecních bytů na celkovém bytovém fondu.

Graf 1 ukazuje srovnání odpovědí na danou baterii otázek (úplné znění otázek je uvedeno pod grafy) pro roky 1999 a 2001 (stejná baterie otázek byla užita při výzkumu ISSP Sociální spravedlnost v roce 1999). Ačkoliv je příliš krátká doba pro hodnocení trendů, ukazuje se, že se

v postojích k černému trhu vytrácí „středová pozice“ a posilují extrémnější postoje (tj. je větší počet těch, kteří danou situaci schvalují i těch, kteří ji považují za vážně špatnou, zatímco je méně těch, kteří při hodnocení volí střed). Počet respondentů, kteří na dané otázky neodpověděli, je v roce 2001 nepatrně vyšší (zhruba o tři procentní body ve všech otázkách). V roce 2001 z těch, kteří na otázky odpověděli, nepovažuje skutečnost existence příjmově silných domácností v bytech s regulovaným nájemným za špatnou téměř 13 % respondentů, nelegální pronajímání obecního bytu nepovažuje za špatné 4 % respondentů a nelegální prodej dekretů 3,4 % respondentů.

Schvalování existence příjmově silných domácností v regulovaném bydlení (tj. názor, že to není špatné) je patrná zejména u respondentů žijících v obecních nájemných bytech (v roce 2001 18,6 % z nich zatímco pouze 9,7 % respondentů žijících ve vlastních rodinných domech), u respondentů svobodných (15,7 % z nich, zatímco pouze 9,4 % vdovců/vdov), u respondentů, jejichž domácnost patří k příjmově silnějším a kteří se překvapivě na politickém spektru od pravice k levici hlásí k jasné či spíše k pravici (16 % respondentů hlásících se k pravici narozdíl od 10 % respondentů hlásících se k levici). Významnou vazbu nalezneme rovněž při srovnání postoje pro různé věkové kategorie domácností: názor, že daná situace není špatná, zastává 17,3 % respondentů do 25 let, zatímco pouze 9 % respondentů starších 65 let. Při podrobnějším třídění bychom zjistili, že souvislost s věkem postupně mizí s rostoucí velikostí bydliště, což znamená, že ve větších městech (zejména pak Praze) jsou mladí lidé k danému fenoménu mnohem kritičtější. Vysvětlením může být skutečnost, že nemalý podíl obecních bytů v menších či středně velkých městech je obýván právě mladými a ne právě příjmově nejslabšími domácnostmi, kteří z tohoto důvodu tento způsob využití bydlení s regulovaným nájmem schvalují.

Schvalování nelegálního pronajímání obecních bytů (názor, že to není špatné) je ve srovnání s ostatními skupinami domácností nejvíce patrné mezi domácnostmi rozvedených (7,6 % z nich); tolerantnější k danému fenoménu jsou rovněž pravicově orientovaní respondenti (zejména pak respondenti hlásící se k jasné pravici). Podobně jako u předcházející otázky je odpověď úzce svázána s věkem respondenta: zatímco mezi respondenty do 25 let nepovažuje skutečnost za špatnou 5,4 % respondentů, mezi respondenty starší 65 let jen 2,3 % respondentů. Schvalování nelegálních prodejů dekretů je podobně patrné mezi domácnostmi rozvedených (5,6 % z nich) a respondenty hlásící se k jasné pravicové politické orientaci. Co se týče věku, pak téměř 6 % procent nejmladších respondentů do 25 let nepovažují skutečnost za špatnou (oproti pouhým 1,5 % respondentů starších 65 let). Právní důvod užívání bytu (tj. bydlí-li respondent v obecním, vlastnickém či družstevním bydlení) nemá u zmíněných dvou otázek statisticky významný vliv. Úroveň ukončeného vzdělání či pohlaví respondenta jsou nezávislé na postojích ke všem třem dotázaným problémům!

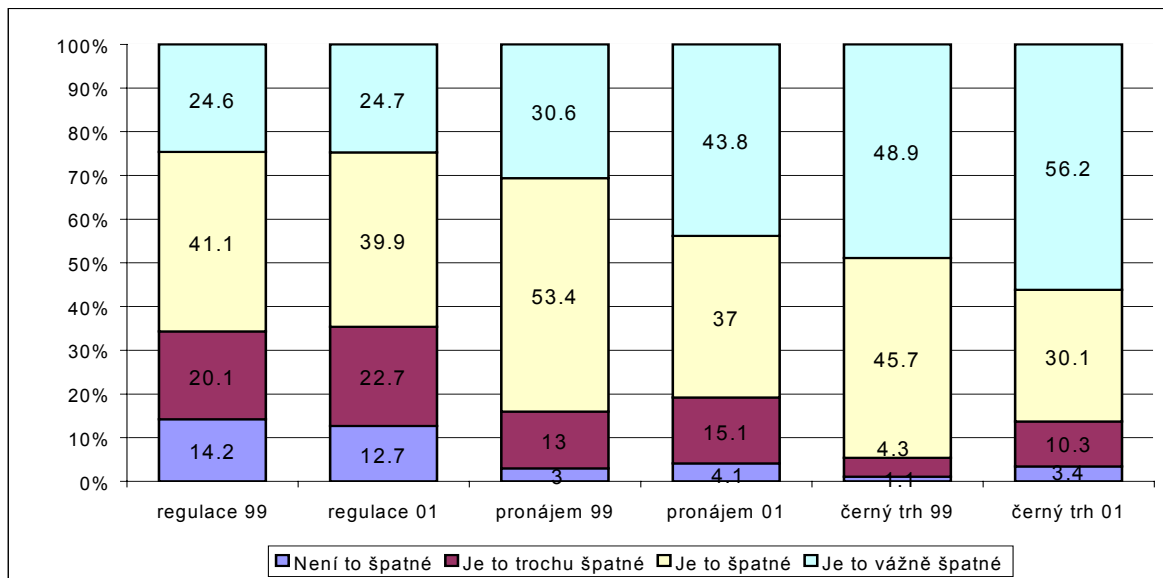
Ačkoliv respondenti v úhrnu existenci černého trhu relativně zřetelně odsuzují (i když zřejmě méně, než tomu bylo v roce 1999), většina z nich by pochopila využití nabídky černého trhu domácností, která jinak nemá dostatek finančních prostředků pro pořízení jiného bydlení: přesněji řečeno, 72,5 % respondentů by rozhodně či spíše pochopilo nelegální pronájem obecního bytu domácností, která si z finančních důvodů nemůže dovolit platit tržní nájem, a 57 % respondentů by rozhodně či spíše pochopilo koupit dekretu na obecní byt, pokud by si domácnost z finančních důvodů nemohla dovolit koupit vlastní nebo družstevní byt. Rozložení odpovědí ukazuje graf 2. Podobně jako v předcházejících případech je nejvyšší míra pochopení pronájmu na černém trhu

patrná mezi respondenty rozvedenými (78 % z nich) a svobodnými (75 % z nich) a mezi respondenty nejmladšími (80 % respondentů do 25 let věku, zatímco „pouze“ 67,6 % respondentů starších 65 let); podobně pochopení koupě dekretu mezi respondenty rozvedenými (62 % z nich) a nejmladšími (63 % respondentů do 25 let oproti 50 % respondentů starších 65 let).

Na závěr pasáže dotazníku věnované černému trhu s obecními byty jsme se respondentů dotázali, zda-li by i oni sami o možnosti pronájmu či koupě dekretu na černém trhu uvažovali, pokud by aktuálně neměli kde bydlet a jejich finanční možnosti by jim neumožňovaly koupit vlastní či družstevní byt. Graf 3 uvádí rozložení odpovědí na dané otázky: z těch, kteří na danou otázku odpověděli, by 41,7 % uvažovalo o „koupě dekretu“ na obecní byt (mezi respondenty do 25 let 50,5 % respondentů) a 53 % respondentů o nelegálním pronájmu obecního bytu (mezi respondenty do 25 let dokonce 63,5 % respondentů). Je však nutné upozornit, že více než 10 % respondentů na zmíněné otázky neodpovědělo. Nelegální pronájem je považován za „menší hřích“, což potvrzuje i skutečnost, že 29,5 % respondentů, kteří by uvažovali o pronájmu obecního bytu, by rozhodně či spíše neuvažovali o „koupě dekretu“ na obecní byt. Zajímavá je rovněž informace, že o „koupě dekretu“ by v takovém případě uvažovalo i 33 % z těch respondentů, kteří prodej dekretů na černém trhu odsuzují nejvíce (tj. považují tuto situaci za velmi špatnou), o nelegálním pronajmutí bytu na černém trhu by v dané situaci uvažovalo dokonce 46 % (!) z těch respondentů, kteří nelegální pronájmy odsuzují nejvíce (tj. považují situaci za velmi špatnou).

Výše uvedené informace včetně srovnání situace s rokem 1999 by se měly stát důležitým mementem státní bytové politiky. Nejenže se zdá, že se černý trh čím dál tím více zakořeňuje v českém prostředí (a tím i normalizuje), nejzávažnější se jeví zvláště jeho podpora mezi mladými lidmi, kteří budou vytvářet hodnoty a normy v budoucnosti. Skutečnost, že stát nebo obce přichází černým trhem o nemalé finanční prostředky směřující neoprávněně do rukou těch, kteří získali zdarma privilegované bydlení v obecních bytech s regulovaným nájemným, se jeví v této souvislosti jako daleko méně závažná.

Graf 1: Postoje respondentů k černému trhu s bydlením a obsazení regulovaných bytů příjmově silnějšími domácnostmi



Zdroj: ISSP Náboženství 1999, Postoje k bydlení v ČR 2001, N (2001) = 3.143 (regulace), 3.296 (pronájem), 3.292 (černý trh)

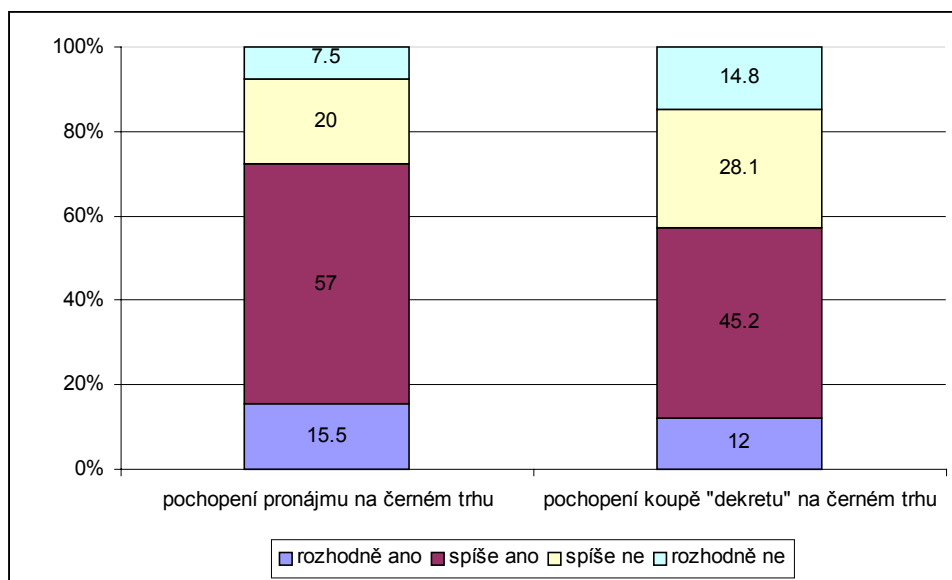
Otázka: Je, podle Vašeho osobního názoru, špatné nebo není špatné, když....

regulace: Nájemní byt, kde je nájem státem udržován na nízké úrovni (regulovaný nájem), obývá domácnost, která má ve srovnání s jinými velmi vysoké příjmy.

pronájem: Uživatel přiděleného obecního nebo státního bytu tento byt pronajímá, ačkoliv ví, že na to nemá právo.

černý trh: Uživatel obecního bytu svá užívací práva prodává na černém trhu, ačkoliv je to protizákonné.

Graf 2: Pochopení využití nabídky černého trhu



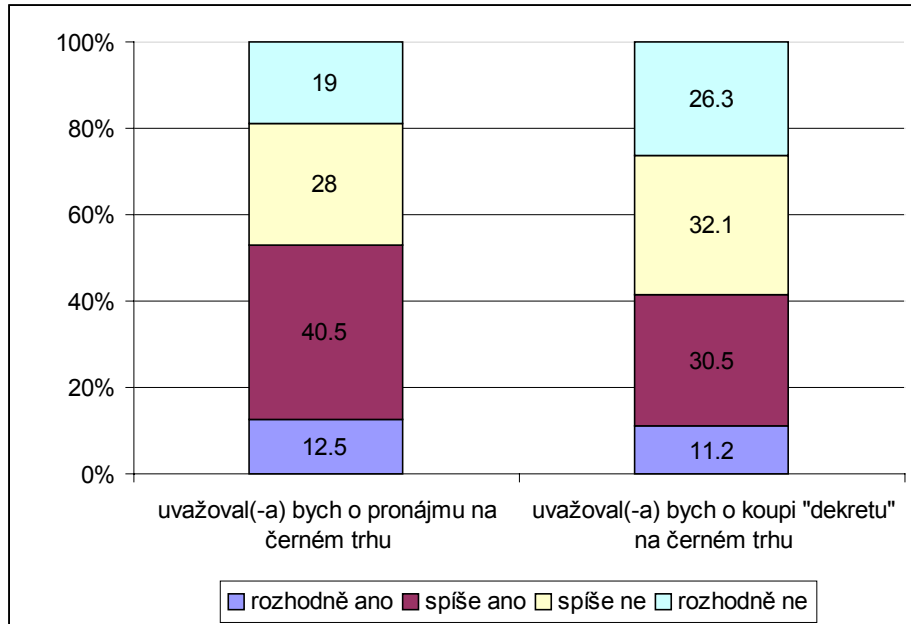
Zdroj: Postoje k bydlení v ČR 200, N = 3.249 (pochopení pronájmu), 3.213 (pochopení koupě „dekretu“)

Otázka: Pochopil(-a) byste, kdyby...

a) domácnost, která si z finančních důvodů nemůže dovolit platit tržní nájem nebo koupit vlastní byt, by si byt nelegálně pronajala od uživatele přiděleného obecního bytu?

b) domácnost, která si z finančních důvodů nemůže dovolit koupit vlastní nebo družstevní byt, by si koupila uživací práva obecního bytu („dekret na byt“) na černém trhu, ačkoliv je to protizákonné.
 Poznámka: U obou otázek neodpovědělo 9 % respondentů!

Graf 3: Úvaha o využití nabídky černého trhu v případě bytové tísně



Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*, N = 3.141 (úvaha o pronájmu), 3.150 (úvaha o koupi „dekretu“)

Otázka: Představte si, že byste aktuálně neměl(-a) kde bydlet a Vaše finanční možnosti by Vám neumožňovaly koupit vlastní nebo družstevní byt.

a) Uvažoval(-a) byste v takovém případě i o nelegálním pronájmu obecního bytu od jeho uživatele?

b) Uvažoval(-a) byste v takovém případě i o koupi „dekretu na obecní byt“ na černém trhu?

Poznámka: U obou otázek neodpovědělo téměř 12 % respondentů!