



BYDLENÍ MLADÝCH V DOBĚ **KRIZE**

Petr Gibas a kol.



BYDLENÍ MLADÝCH V DOBĚ KRIZE

Petr Gibas a kol.

Bydlení mladých v době krize

Recenzovala: Mgr. Barbora Vacková, Ph.D.

© Sociologický ústav AV ČR, v. v. i., 2022

Text © autorský kolektiv, 2022

ISBN 978-80-7330-390-7 (print)

ISBN 978-80-7330-391-4 (PDF)

Tato publikace vznikla v rámci projektu „Dráhy bydlení mileniálů: Rostoucí napětí mezi normalizací vlastnického bydlení a zhoršující se finanční dostupností bydlení v ČR“ financovaného Grantovou agenturou České republiky (grant č. 19-07402S).



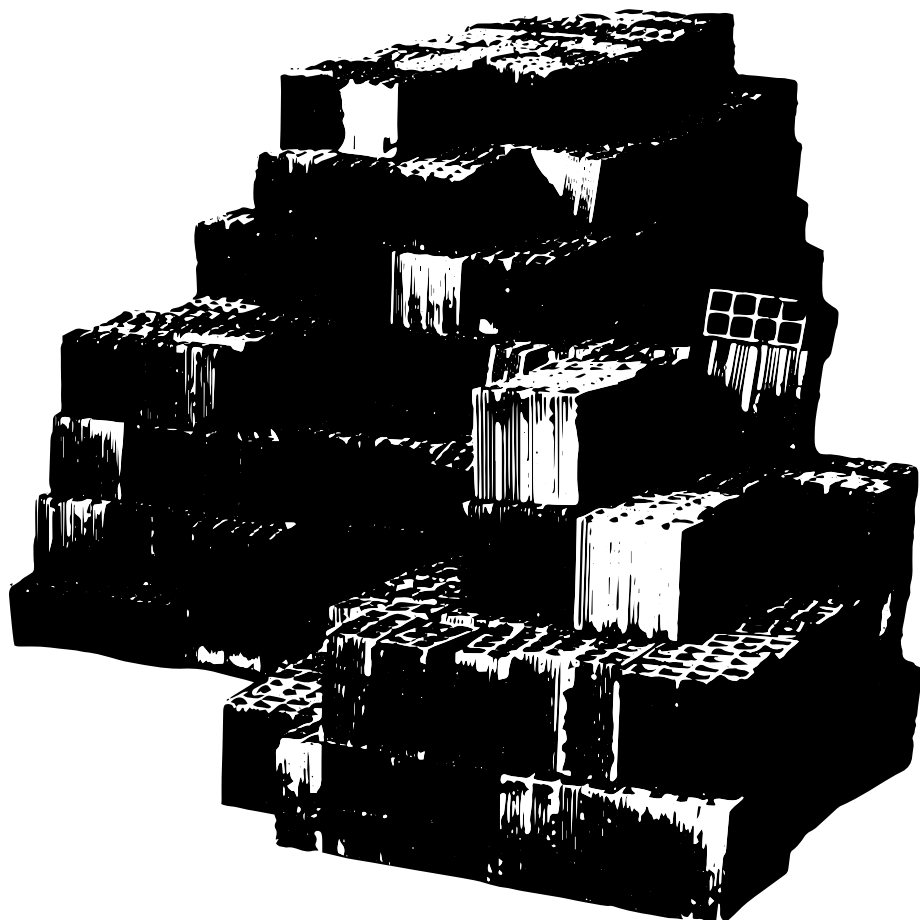
Sociologický ústav
Akademie věd ČR

Obsah

Úvod do bydlení mladých v době krize Petr Gibas	6
1) Rytmy životů mladých dospělých v časech krize dostupnosti bydlení Petr Kubala, Tomáš Hoření Samec	14
2) Mladí lidé a bytová politika po roce 1990: rostoucí mezigenerační propast Martin Lux, Petr Sunega	28
3) Komu má sloužit lokální politika bydlení? Dan Ryšavý, Renáta Sedláková	40
4) Finanční pomoc na pořízení bydlení: hlavní tvůrce nerovnosti, ale i stabilizátor mezigeneračního napětí Martin Lux, Petr Sunega	56
5) Transfery jako zdroj nerovností mezi mladými lidmi? Petr Sunega, Martin Lux	68
6) Kdo je zodpovědný za zajištění bydlení, když je nedostupné? Perspektiva mladých dospělých z českých metropolí Tomáš Hoření Samec, Petr Kubala	78
Summary: Youth housing in the times of crisis	92
Seznam literatury	98

Úvod do bydlení mladých v době krize

Petr Gibas



Jednou z řady krizí, které v současnosti čelí – nejen česká – společnost, je i krize bydlení. Ceny bytů a domů, ale i nájmu raketově rostou a bydlení se stává stále hůře dostupným. Možnost pořídit či zajistit si bydlení se přidává k řadě dalších omezení, jež se propisují do již existujících společenských nerovností a dále je prohlubují. Zároveň se nedostupnost bydlení stává palčivým problémem zejména, i když nikoli výhradně pro mladé lidi, kteří se ocitají v životní situaci, kdy chtějí či potřebují bydlet – sami či v rámci zakládané rodiny. Jak na tuto skupinu tzv. mladých dospělých dopadá krize bydlení? Jak se k bydlení staví, jak si jej představují a plánují? A jak do představ a plánů promlouvá právě rostoucí nedostupnost bydlení? Jak tato nedostupnost ovlivňuje představy o tom, kdo je a kdo má být za zajištění bydlení zodpovědný? A jak jsme se do situace krize bydlení vůbec dostali a jak na ni reagujeme, ať již jako společnost, nebo jako jednotlivci?

Na tyto a podobné otázky odpovídá kniha, kterou držíte v ruce. Zasaduje krizi bydlení do historického a společenského kontextu polistopadového vývoje a soustřeďuje se na situaci mladých dospělých, lidí narozených mezi lety 1985 a 2000, kteří jsou v médiích často – a jak ukazujeme, nesprávně – označováni jako „mileniálové“ a kteří v současnosti, v době globální i lokální krize bydlení vstupují na trh s bydlením. Právě proto, že se musí v současné situaci zorientovat a reagovat na ni nejen na úrovni představ o bydlení a domovu, ale i na úrovni praktických řešení, jim věnujeme tuto knihu. Zároveň si uvědomujeme, že na skupinu „mladých dospělých“ se upíná pozornost v českém prostředí i proto, že jde o první generaci lidí, kteří vyrostli po pádu státního socialismu v roce 1989, a tak jsou jim připisovány charakteristiky, jež je mají odlišit od generací jejich rodičů a prarodičů. I na to, zda jde o oprávněný pohled, naleznete odpověď v následujících kapitolách.

Tato kniha vznikla na základě několikaletého sociologického výzkumu financovaného Grantovou agenturou České republiky. Určena je nicméně nejen odborné, ale hlavně širší poučené veřejnosti. Proto bylo naší snahou popsat výsledky, jež z našeho výzkumu vplynuly, přístupným jazykem bez zbytečného odborného žargonu. Jistě jsme se mu nemohli úplně vyhnout, naším záměrem však bylo vytvořit takový text, který obstojí před odborným hodnocením, odpovídá současným poznatkům vědy a náš výzkum k nim vztahuje, zároveň je přístupný nejen odborníkům, ale zejména zainteresované, poučené veřejnosti, jako je novinářská obec, studující (na vysokých školách), politická reprezentace a státní správa či samospráva, ale také všichni ti, kteří mají zájem porozumět současné situaci krize bydlení a tomu, jak dopadá (nejen) na mladé lidi. Proto kniha v následujících kapitolách představuje vývoj trhu s bydlením, jeho současnou podobu a výhled do budoucna ve vztahu k bydlení mladých, jejich představám a jejich možnostem. Má sloužit nejen jako orientační

přehled současné situace a jejích příčin, ale zejména jako její kritické zhodnocení – nabízí tak nejen popis současného stavu, ale také diskutuje existující představy o něm u mladých dospělých, zahrnuje i naše vlastní zhodnocení, nastiňuje současné i budoucí problémy a naznačuje možné přístupy k nim.

Kromě mladých dospělých a krize bydlení se jako červená nit touto knihou vine i otázka vlastnictví. Ideál vlastního bydlení je v české společnosti silně zakořeněn a nejinak je tomu u mladých lidí. Náš výzkum mimo jiné ukazuje, že mladí lidé tíhnou k přebírání hodnot, postojů a aspirací – včetně ideálu vlastnického bydlení – od svých rodičů. Děje se tak ovšem v jiné situaci, kdy krize bydlení a nekončící růst cen významně ovlivňují možnost na vlastní bydlení dosáhnout. Socioekonomický status, tedy pozice ve společnosti nejen mladých lidí, ale i jejich rodičů a s ní spojené vzdělání a finanční zázemí, hraje při snaze o zajištění (vlastního) bydlení čím dál významnější roli. Budoucnost je pro všechny nejistá, pro některé ovšem výrazně nejistější. Nerovnost v nejrůznějších podobách, ale vždy ve vztahu k možnostem a situaci bydlení, je čtvrtým významným tématem, ke kterému se kniha a jednotlivé kapitoly neustále vrací.

O nerovnosti je možné uvažovat různě – ve vztahu k příležitostem a šancím nebo ke stávající životní situaci a podmínkám, konkrétněji pak třeba ve vztahu k majetku nebo příjmu. Bydlení představuje součást nerovnosti, jednu z mnoha os, jež svým protnutím utvářejí konkrétní znevýhodnění. Zároveň však ostatní komponenty společenské nerovnosti – ať už je to pohlaví a genderové role, sociální a ekonomický status, etnicita, majetek, příjmy – svým protnutím ovlivňují možnost zajistit si bydlení. Ve vztahu k bydlení představuje jednu z os nerovnosti i generační příslušnost. V čase se šance zajistit si bydlení proměňují a současná generace mladých dospělých má šance výrazně ztíženější, než měla generace jejich rodičů – i z důvodů privatizace bytového fondu, která proběhla předtím, než se jí mohli současní mladí zúčastnit. Bydlení je tedy propleteno s dalšími osami znevýhodnění a je třeba se na něj dívat jako na komponentu, která není izolovaná od ostatních životních sfér. Je naopak velmi úzce a mnohovrstevnatě propojena se sférou práce, rodiny, vzdělání, minulých příležitostí a jako takové je potřeba tato propojení zkoumat. Jednotlivé kapitoly této knihy se tak k nerovnosti vždy nějakým způsobem, ať již implicitně, či explicitně, vyjadřují a vztahují. V každé z nich se otázka nerovnosti protíná s tématy vlastnictví, krize bydlení a s tématem mladých dospělých. Tyto čtyři osy tvoří vztažnou soustavu jednotlivých kapitol a potažmo celé knihy.

V první kapitole, **Rytmy životů mladých dospělých v časech krize dostupnosti bydlení**, se Petr Kubala a Tomáš Hoření Samec věnují tomu, jak krize bydlení ovlivňuje schopnost mladých dospělých představit si a plánovat vlastní budoucnost na

průsečíku bydlení s dalšími klíčovými tématy každodenního života jako práce, rodina a volný čas. Autoři ukazují, že skupina mladých dospělých je silně různorodá – navíc neodpovídá obecně sdílené a ze západu přejímané představě o „mileniálech“ – a že hlavní dělicí linie mezi mladými lidmi kopíruje linii společenských nerovností, stále více formovaných na základě politik škrťů, financionalizace bydlení, kdy se z bydlení stává nástroj na utváření zisku, a nikoli prostor k bydlení, a rostoucí prekarizace, tj. nejistota ve vztahu k práci a s ní se měnící formy zaměstnanosti. Na základě rozhovorů s mladými lidmi kapitola představuje čtyři příklady konkrétních životních příběhů a drah bydlení mladých dospělých a ukazuje, že rozsah dopadů krize bydlení je mezi mladými lidmi rozdělen a pociťován nerovnoměrně, právě s ohledem na další osy znevýhodnění a společenské nerovnosti.

Druhá kapitola, **Mladí lidé a bytová politika po roce 1990: rostoucí mezigenerační propast**, kterou společně napsali Martin Lux a Petr Sunega, vypráví příběh bydlení po roce 1989 u nás a dává jej do souvislosti s vývojem zejména v postsocialistické části Evropy. Autoři ukazují, že bydlení se stalo jednou z oblastí, kde se společenské nerovnosti utvářejí a (znovu)potvrzují, a to mimo jiné i díky specifickému propletení os znevýhodnění mezigeneračního – ve vztahu k možnostem účastnit se na privatizaci bytového fondu – a majetkového, kde svou roli hraje výrazný nárůst hodnoty privatizovaného majetku. Skrze bydlení – ať již ve formě příležitosti, nebo následně majetku – ustavené a posilované nerovnosti jsou podmíněny a posilovány minulými politickými rozhodnutími v oblasti bydlení, především privatizací. Kapitola tak představuje privatizaci bytového fondu jako významnou státní dotaci, jež vedla ke vzniku nových a posílení již stávajících společenských nerovností a která zároveň ukotvila v české společnosti vlastnické bydlení jako převládající a žádoucí způsob bydlení. Zároveň autoři ukazují, že s ohledem na cestu, kterou se stát rozhodl jít při nakládání s bydlením jako statkem i společenskou otázkou, jsou možnosti do budoucna významně omezeny současností, jež je výsledkem minulých rozhodnutí. Vítězové transformace – v tomto případě ti, kteří byli schopni zajistit majetek ve formě bydlení v průběhu privatizace či za příznivějších podmínek než dnes – pak svůj úspěch mohou předat budoucí generaci. Proto i silnou roli při zajišťování bydlení mladých lidí dnes hraje rodina.

Ve třetí kapitole si Dan Ryšavý a Renáta Sedláková kladou otázku, **Komu má sloužit lokální politika bydlení?** Navazují tak na předchozí kapitolu a pokračují v diskusi o roli státu a samospráv při zajišťování bydlení a skrze něj i případné utváření a posilování společenských nerovností. S krizí bydlení roste požadavek, aby zajištění bydlení nebylo jen otázkou trhu na straně jedné a jednotlivce, potažmo rodiny na straně druhé, jak tomu bylo na úrovni politických i obecně sdílených představ až do nedávna, ale aby svou roli při zajišťování bydlení hrál i stát a samospráva. Autoři se v tomto

kontextu tázou, „nakolik vedení měst reflektuje potřebu aktivní bytové politiky a zda v oblasti bydlení vychází vstříc mladým lidem“ a co mohou mladí lidé očekávat od představitelů a představitelky obcí, v nichž žijí. Na základě analýzy volebních programů čtyř velkých měst (Brno, Olomouc, Pardubice a Praha) z let 2014 a 2018 pak uvádějí, že bydlení věnují obce čím dál větší pozornost. To je jistě důsledek proměny na trhu s bydlením a snižující se dostupnosti bydlení. V souladu s předchozí kapitolou však Dan Ryšavý a Renáta Sedláková ukazují, že možnosti, které obce v současnosti mají, jsou výsledkem minulých rozhodnutí, která tak současnost i budoucnost podmiňují. Míra privatizace v obcích spolu s ideovým prostředím české obecní politiky, jež preferuje pomoc rodinám a střední třídě, vedou k tomu, že obecní pomoc při zajištění bydlení je slabá a mnohde má tendenci společenské nerovnosti spíše utvářet a posilovat než tlumit.

Čtvrtá kapitola, **Finanční pomoc na pořízení bydlení: hlavní tvůrce nerovnosti, ale i stabilizátor mezigeneračního napětí**, od Martina Luxe a Petra Sunegy se vrací zpět k tématu rodiny při zajišťování bydlení mladých. Autoři ukazují, že tzv. mezigenerační transfery, tedy výpomoc od rodiny, představují mechanismus, který napomáhá udržovat ideál vlastnického bydlení. Transfery hrají hlavní roli při mezigeneračním přenosu právní formy bydlení – tedy že mladí dospělí přejímají vlastnické bydlení jako tu pravou formu bydlení od svých, ve vlastním žijících rodičů – a zároveň tlumí možný mezigenerační konflikt způsobený radikálně odlišnými možnostmi a šancemi v minulosti a dnes ve vztahu k bydlení i velikostí majetku mezi generacemi. Jsou to však právě transfery, které také udržují, utvářejí a dále posilují existující společenské nerovnosti v oblasti bydlení.

V páté kapitole, **Transfery jako zdroj nerovností mezi mladými lidmi?**, stejný autorský tým, nicméně v opačném složení, tj. Petr Sunega a Martin Lux, obrací pozornost na nerovnosti mezi mladými dospělými a roli, kterou zde hraje mezigenerační výpomoc: přispívá ke zvýšení, nebo naopak snížení nerovností? Konkrétně se na základě tzv. mikrosimulačního modelu autoři snaží objasnit, jak se bude majetková nerovnost vyvíjet v budoucnu, a to mezi mladými lidmi i celkovou populací. Z modelu vyplývá, že se mladí lidé postupně stávají nejzranitelnější částí společnosti a že v budoucnu bude narůstat nejen majetková nerovnost mezi mladými lidmi jako takovými, ale i mezi mladými lidmi na straně jedné a celkovou populací na straně druhé.

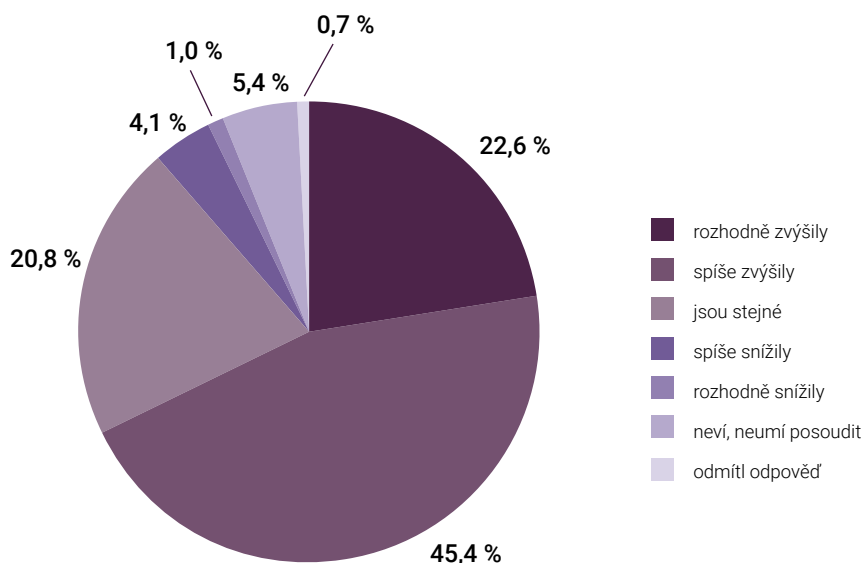
Poslední kapitola z pera Tomáše Hořeního Samce a Petra Kubaly otevírá otázku, **Kdo je zodpovědný za zajištění bydlení, když je nedostupné?** Autoři nabízejí perspektivu mladých dospělých ze čtyř českých metropolí (Brna, Olomouce, Pardubic a Prahy). Představují, jak mladí dospělí hodnotí současnou situaci krize bydlení a kdo je podle nich zodpovědný za řešení této krize, resp. kdo má zodpovědnost za

zajištění bydlení za stávající situace. Z výzkumu vyplývá, že mladí dospělí státu určitou míru zodpovědnosti přisuzují, nicméně představa o tom, co a jak by stát mohl a měl, je spíše vágní. Autoři tuto skutečnost chápou jako jakési limity představitosti, „limity toho, co je možné si myslet a jak mluvit, aby to bylo bráno jako přijatelné, nebo co nás vůbec může napadnout jako legitimní jednání v dané souvislosti“. Jedním z limitů imaginace je i představa o zásluhovosti bydlení – tedy představa, že stát má pomáhat zejména těm, kdo se o zajištění bydlení sami aktivně snaží. Zásluhovost tak vymezuje, komu by stát mohl pomoci, ale v důsledku představuje ohled, jenž posiluje stávající stav. V posledku totiž mladí lidé odkazují na zajištění bydlení jako na záležitost jednotlivce a rodiny. Tyto dva ohledy pak paradoxně vedou k tomu, že mladí lidé přisuzují hlavní zodpovědnost za zajištění bydlení i ve stávající krizové situaci sobě a v důsledku tak stát – i přes uvědomění si, že by měl něco dělat – z povinnosti pomáhat se zajištěním bydlení vyvazují.

Krise bydlení, mladí lidé, vlastnictví a nerovnosti, to jsou čtyři hlavní osy, podél nichž tato kniha představuje, zkoumá a diskutuje bydlení mladých v době krize. Jak je z výše načrtnutého přehledu zřejmé, kniha je strukturována tak, že první a poslední kapitola nabízí pohled mladých dospělých na současnou situaci a jejich možnosti v ní. Kapitoly mezi nimi nabízejí vhled do nastavení současné situace, do procesů, jež současnou situaci podmiňují, utvářejí a posunují vpřed. Perspektivu mladých dospělých ilustrují i vybrané grafy, vycházející z dotazníkového šetření zaměřeného na pohled mladých lidí na současnou situaci, rozmístěné mezi kapitolami. Hlas mladých dospělých se tak proplétá celou knihou, protože jsou to oni, kdo současné krizi s bydlením musí čelit.

Kniha nenabízí jednoduché odpovědi, ač některé ze závěrů, jež z našeho výzkumu plynou, nejsou nutně nijak složité. Absence komplexní, smysluplné a dlouhodobě uplatňované bytové politiky, minulá rozhodnutí, jež vedla k nedostatku obecních a státních bytů, ale i dlouhodobé systémové opomíjení otázky bydlení jako osobní zodpovědnosti či záležitosti trhu nedávají příliš naděje na brzké řešení krize bydlení, jež dopadá nejen na mladé dospělé, ale (jejich prostřednictvím) i na celou společnost. Doufáme však, že i přes absenci jednoduchých řešení takto uspořádaná kniha psaná jak pro odbornou, tak pro širší veřejnost poskytne vám, čtenářkám a čtenářům, vhled do současné krize bydlení, pomůže porozumět situaci, v níž se nachází česká společnost i mladí dospělí jako její mnohvrstevnatá, nejednotná a v obtížné situaci se nacházející součást.

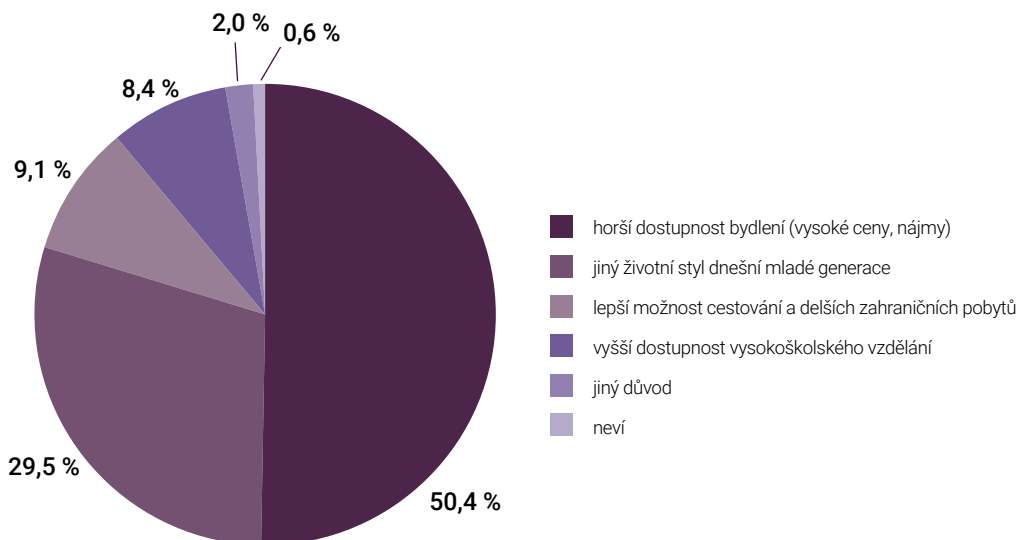
Zvyšujících se nerovností spojených s bydlením, které se jako červená nit vinou touto knihou a napomáhají porozumění současné situaci na trhu s bydlením, si jsou mladí dospělí velmi dobře vědomi. Vždyť 68 % z nich si myslí, že se rozdíl mezi lidmi co do výše majetku v podobě rezidenčních nemovitostí v posledních pěti letech zvýšily. Nejvíce si je uvědomují zástupci vyšší věkové skupiny (třicátníci) a ti, kteří již jsou sami vlastníky svého bydlení (80 % vlastníků svého bydlení vyjádřilo tento názor), tedy ti, kteří při pořizování vlastního bydlení již byli vystaveni reálné situaci na trhu.



Graf 1: Vývoj rozdílů mezi lidmi ve výši majetku v podobě rezidenčních nemovitostí v posledních pěti letech

Zdroj: Výzkum bydlení mileniálů, N = 649.

Otázka: Češi mají významnou část svých financí uloženou v podobě nemovitostí (bytů, domů, chat, chalup, pozemků), které vlastní. Domníváte se, že se v posledních pěti letech rozdíl mezi lidmi co do výše tohoto majetku...



Graf 2: Hlavní důvod delšího setrvávání u rodičů nebo v přechodných formách bydlení

Zdroj: Výzkum bydlení mileniálů, N = 463.

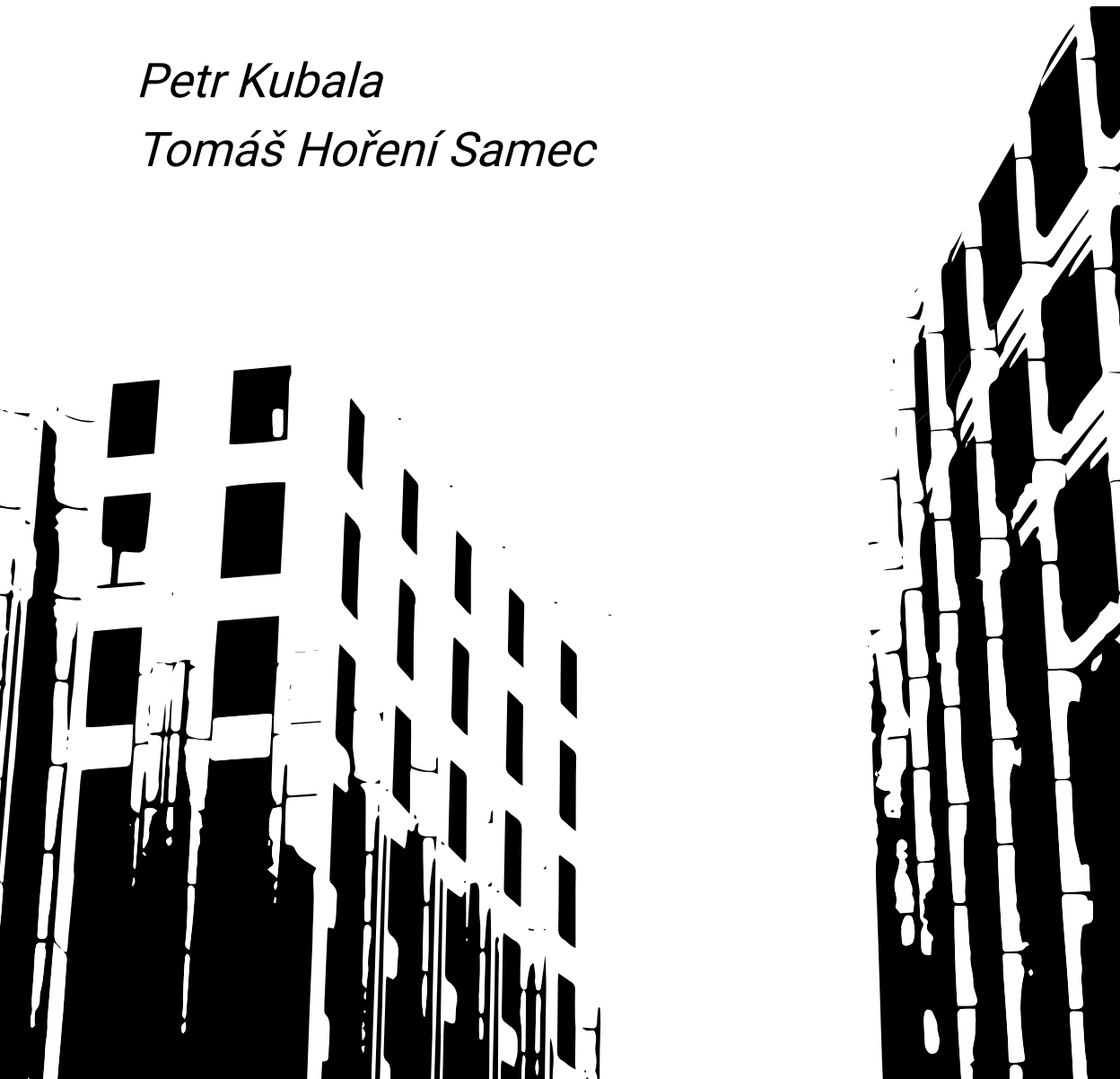
Otázka: Mluví se o tom, že dnešní generace mladých lidí, oproti generaci jejich rodičů, zůstává bydlet déle u svých rodičů, ve spolubydlení, dočasném nájmu či v jiných přechodných formách bydlení. Souhlasíte s tím? Pokud ano, pak: Myslíte si, že je to zejména dáno...

Valná většina mladých dospělých (71 %) se také domnívá, že dnešní generace mladých lidí oproti předchozím generacím zůstává déle bydlet u svých rodičů, ve spolubydlení, dočasném nájmu nebo v jiných přechodných formách bydlení. Téměř 30 % respondentů zastávajících tento názor to přičítá jinému životnímu stylu dnešní mladé generace, ale polovina z nich hlavní příčinu vidí v horší finanční dostupnosti bydlení. Jak na zhoršující se dostupnost bydlení reagují mladí dospělí a jak se jim daří zvyšující se rozpor mezi vlastními ideály a sny a skutečnými možnostmi překonat, ukazuje první kapitola této knihy. Ta zároveň uvádí na scénu „mladé dospělé“, kterým se věnují i kapitoly následující.

1) Rytmy životů mladých dospělých v časech krize dostupnosti bydlení

Petr Kubala

Tomáš Hoření Samec



Nově nastupující generace obvykle bývají předmětem mediálního, marketingového, politického nebo i vědeckého zájmu. Nejinak je tomu v případě současných mladých dospělých (narozených mezi lety 1985 a 2000), kteří jsou v médiích přezdívaní jako „mileniálové“. Tuzemský zájem si můžeme lehce vysvětlit tím, že se jedná o první věkovou skupinu většinově vychovávanou po tzv. sametové revoluci v roce 1989. Podle zažitého stereotypu jsou čeští mileniálové osvobozeni od autoritářské „komunistické minulosti“ a jejich převažující charakteristikou je proto liberálnost, otevřenost, demokratičnost, zcestovalost a loajalita k Evropské unii a „západu“ jako takovému.

Následující kapitola se bude zabývat právě touto věkovou skupinou, životními dráhami jejich příslušníků a tím, jakou v těchto drahách hraje roli bydlení, konkrétně forma a charakter bydlení, ve kterém aktuálně žijí, a bydlení, které vnímají jako ideál. Výzkum, na jehož základě je tento text vystavěn, se soustředil na mladé dospělé z urbánních center v České republice – Praha, Brno, Pardubice, Olomouc. Mladí dospělí v těchto městech čelí na jedné straně tlakům předepisujícím kulturně definovanou „správnou“ životní dráhu se správným rytmem, jejíž neoddělitelnou součástí je dosažení vlastnického bydlení. Zároveň na druhé straně čelí boomu zvyšujících se cen nemovitostí a rychlému snižování dostupnosti bydlení, což ztěžuje sledování této dráhy.

Cílem této kapitoly je prozkoumat, jak tato situace dopadá na schopnost mladých dospělých představit si osobní biografii, tedy propojení minulosti, současnosti a budoucnosti, a dále prozkoumat, jaký vliv a význam má tato situace v dané představě o osobní biografii bydlení v propojení s dalšími sférami, jako je práce, rodina, volný čas.

„Mileniálové“, nebo mladí dospělí?

Je výše naznačený mediálně stereotypní obraz „českých mileniálů“ pravdivý? Podíváme-li se na něj podrobněji, rychle se ukáže, že není úplně jednotný. Existuje tu velký rozdíl mezi tím, jak se o této skupině mluví a přemýšlí „bez dat“ a „s daty vytvořenými v tuzemském kontextu“. Bez dat se povětšinou jedná o vytváření jinačností a dramatizaci rozdílů mezi staršími věkovými skupinami a námi studovanými mladými dospělými. V médiích se objevují tři způsoby, jimiž se o mladých dospělých mluví – nazvěme je liberální, konzervativní a radikální.

První jmenovaný způsob chápe mladé dospělé jako pozitivní novou sílu, nezkaženou komunismem, nezatíženou dědictvím minulosti, otevřenou, liberální, kosmopolitní, cestující, ovládající jazyky, která Česko usadí pevně v demokratickém prosto-

ru. Konzervativní způsob vyobrazuje mladé dospělé jako úpadkovou generaci, jako flákače, kteří jedí avokádové tousty, pijí předraženou kávu a nikdy si tak nenašetří na vlastní bydlení. Třetí způsob zobrazování mileniálů bychom mohli popsat jako radikální. Uvažuje se tu o tzv. „potápějící se generaci“ (kdy dva lidé v domácnosti dají dohromady jeden slušný plat), tedy o generaci, na kterou nejvíce dopadají krizové jevy současného světa a systému, tedy u nás krize dostupnosti bydlení a prekarizace na poli práce. Mileniálové jsou tu první generací po dlouhé době, která bude mít horší životní úroveň než generace jejich rodičů, a to v situaci, kdy se nečelí celosvětovému otevřenému válečnému konfliktu. Existuje proto naděje, že právě z této části společnosti přijde energie potřebná pro radikální systémovou změnu. Společně mají tyto tři způsoby to, že vytvářejí jinakost (pozitivní síla, negativní síla, podvrtná síla) a jakýsi zlom mezi generacemi mladých dospělých a dalšími generacemi.

Kontrapunktem k tomuto zobrazování generací jsou výstupy, které byly vytvořeny na základě reprezentativních výzkumů¹ zaměřených na český kontext (Česká televize, Median, Česká spořitelna, Kantar²). Ty nám poskytují vlastně o dost nudnější obraz, který bychom mohli shrnout tak, že se mladí dospělí zase tak moc neliší od starší generace a žádný dramatický zlom neexistuje. V souvislosti s tím je potřeba říct, že rozrůzněnost uvnitř skupiny lidí ve věku 18–35 let je mnohem výraznější než její odlišnost vnější – tedy od starších kohort. Jen zhruba jedna čtvrtina mladých dospělých skutečně odpovídá obrazu o mileniálech, kteří jsou otevření, cestují a umí jazyky. Jedna třetina „mileniálů“ naopak pochází z rodin, které jsou v neustálé finanční tísní. Uvnitř jsou tedy rozdíly výrazné, zástupci se liší jak v postavení ve struktuře společnosti, tak časově. V osmnácti člověk řeší jiné věci než ve čtyřiatřiceti. Jeden výzkum (Median³) dokonce našel „mileniály“ ve všech věkových kohortách v přibližně stejných počtech (mezi lidmi ve věkové kategorii 35–55 let se tento způsob života objevil také v jedné třetině). Jde tedy spíše o „mileniálský životní styl“ než o generační škatulku. Je proto otázka, zda vůbec pojmenování „mileniál“ pro český kontext používat. Vnitřní rozrůzněnost uvnitř této skupiny je tak velká, že zpochybňuje bezproblémové používání slova mileniál. Poučení z zkušeností z výzkumu bychom chtěli mluvit o věkové kohortě mladých dospělých (kterou vytváříme našimi poznávacími praktikami) spíše než o nějaké koherentní generaci „mileniálů“ s jasně identifikovatelnými specifiky a odlišným pohledem na svět. Chceme tedy mluvit spíše o nerovnostech, potažmo třídách, než o generacích. V obecnosti lze říci, že mladí dospělí ve skutečnosti přebírají aspirace, hodnoty nebo i představy o (ideálním) bydlení od svých rodičů⁴. Žádný výrazný zlom ani posun tady není patrný. Mohli bychom říct, že co do naladění se nám tady rýsuje obraz spí-

¹ Buchtík, „Mileniálové: Napříč generacemi;“ Červenka, *Generation What?*

² Niedermajerová, „Mileniálové nejsou méně materiální;“ Kosíková, „Mileniálové cestují;“ Dlasková, „Mladí lidé;“ Česká televize, „Multimediální projekt generation what.“

³ Median, „Mileniál jako životní styl.“

⁴ Lux et al. „Who Actually Decides?“

še konzervativní věkové kohorty, která se ovšem – a tady je potřeba jednoznačně souhlasit s „radikálním narativem“ – ocitá ve změněné, krizové situaci, v níž je pravděpodobnost dosažení jejích aspirací snížena. Jinými slovy, představy o životě a světě starších generací byly přeneseny na mladé dospělé, jenže svět kolem se proměnil. Vlastnické bydlení se v něm stává čím dál tím více nedostupným. Pokud je tedy vnímání a přemýšlení o světě mladých dospělých utvářeno názory, hodnotami a koncepcemi o „dobrém životě“ jejich rodičů, ale podmínky, v nichž mladí dospělí žijí, jsou výrazně odlišné, může se u mladých dospělých vytvořit stav, ve kterém jsou subjektivní pohledy na svět, očekávání a aspirace v rozporu s materiálními podmínkami jejich existence. Takovouto situaci v odborné literatuře nazýváme jako tzv. „rozštěpený habitus“⁵.

Rytmus dobrého života

Podle sociologa Eviatara Zerubavela je nejdůležitější charakteristikou moderní mechanizované civilizace její časová pravidelnost⁶. Rytmus moderního života jsou regulovány jak na každodenní, tak na abstraktnější úrovni celkového životního cyklu. Rytmus moderního života je obvykle rozdělen do sekvencí – dětství, dospívání, dospělost, stáří – s body obratu a přechodnými obdobími (např. přechod do dospělosti s jeho očekáváními založení rodiny, rozvíjení kariéry a zajišťování bydlení), které jsou určovány sociálně strukturovanými vzorci. Takováto modernistická strukturace času probíhá na formální i neformální úrovni. První z nich zahrnuje zákony a obecněji oficiální státní předpisy (např. tzv. plnoletost), zatímco druhá zahrnuje očekávání, normy a sociální tlaky, které normativně určují, co by se mělo stát v konkrétním časovém období moderního života⁷, například se v určité životní fázi přestěhovat do vlastního bydlení. Jedinec tak může být „napřed“, „právě včas“ nebo „pozdě“, pokud jde o předepsaný rytmus průběhu života.

Od devadesátých let se však v odborné literatuře⁸ začínají množit analýzy, které ukazují, že západní společnosti se pomalu mění, a to nejpozději od poslední třetiny dvacátého století. Podle nich dochází ke třem vzájemně propojeným posunům – individualizaci, detradicionalizaci a sociální akceleraci.

Individualizace. Ulrich Beck tak například ve své stěžejní práci – knize *Riziková společnost* – popisuje proces, v němž je posun k „rizikové společnosti“ doprovázen rozpadem tradičních forem života a stabilních identit⁹. Na jedné straně tento posun

⁵ Hoolachan, McKee, „Inter-generational Housing Inequalities.“

⁶ Zerubavel, *Hidden Rhythms*, 2.

⁷ Settersten, „Age Structuring.“

⁸ Beck, *Risk Society*; Giddens, *Modernity and Self-Identity*; Bauman, *Liquid Modernity*; Cook, *Imagined Futures*.

⁹ Beck, *Risk Society*; Cook, „Young People's Strategies.“

znamená osvobození od standardní a konvenční „organizované modernity“¹⁰, na druhé straně ovšem přináší nová rizika a nejistoty. Životní dráha musí být individuálně vyna-lezena jednotlivci samými (bez tradiční formální nebo neformální podpory ve smyslu sledování určitých zažitých vzorů a vzorců). Individualizace tu není volba, ale nutnost.

Detradicionalizace. Podobně Anthony Giddens v souladu se svým pozitivním čte-ním modernizace věří, že pozdně moderní společnosti se vyvinuly v posttradiční spo-lečnosti¹¹. V předmoderních dobách držely společnost pohromadě rituály a repetitivně opakované časové úseky, které přetrvaly i v moderní době. Pozdní moderna už ale žád-nou z těchto tradic neuchovává¹² a osvobozuje tak jednotlivce z utlačivých sil tradic.

Sociální akcelerace. Procesy destandardizace, detradicionalizace a individualizace jsou doprovázeny tím, co německý sociolog Hartmut Rosa¹³ nazývá procesem sociálního zrychlování. V jeho pohledu je modernizace jako taková neustále se zrychlujícím procesem, který pozdní moderna ještě zesílila skrze technologický pokrok, rychlejší komunikaci a frenetické tempo života. Rosa tvrdí, že tento vývoj znemožňuje lidem vytvořit si kohe-rentní životní dráhu s pevnou vizí budoucnosti¹⁴, čímž jejich časovou perspektivu uvrhává do „rozšířené současnosti“¹⁵. Souhrnně řečeno, ačkoli se může zdát, že jednotlivci jsou v dnešních společnostech svobodnější než v minulosti, je tato svoboda vykoupena vzrůs-tající zodpovědností za vytváření vlastních biografií. V podmínkách rostoucích sociálních a ekonomických nejistot, prekarizace práce, destandardizace životních drah, individualiza-ce a sociální akcelerace je takovéto vytváření vlastní životní dráhy čím dál tím obtížnější.

Obecná kritika těchto výkladů říká, že nepřinášejí dostatečné důkazy pro takto obec-né teze, a proto by bylo potřeba tyto diagnózy zpřesnit. Řada současných autorů a auto-rek¹⁶ ukazuje, že dnešní situace je rozhodně barvitější. Mezi mladými dospělými lze stále vysledovat významnou skupinu těch, kteří se velmi dobře orientují v nejistotě a chaosu a kteří jsou schopni vnímat a budovat svůj život jako kontinuální, stabilní a strukturovaný životní běh s pevnou vizí budoucnosti, kterou lze plánovat a kontrolovat.

Různí autoři a autorky pojmenovávají tuto skupinu rozdílně. Pro Marii Eugenii Longo¹⁷ jde o skupinu „plánovačů“, pro Julii Brannen a Ann Nielsen¹⁸ o skupinu těch, kteří pracují

¹⁰ Wagner, *A Sociology of Modernity*.

¹¹ Giddens, „Living in a Post-traditional Society.“

¹² Cook, *Imagined Futures*.

¹³ Rosa, *Social Acceleration*.

¹⁴ Cook, „Young People’s Strategies.“

¹⁵ Nowotny, *Time*.

¹⁶ Anderson et al., „Timespans and Plans;“ Carmo, Canante, Alves, „Time Projections;“ Longo, „Youth Tem-poralities and Uncertainty;“ Brannen, Nilsen, „Young People’s Time Perspectives.“

¹⁷ Longo, „Youth Temporalities and Uncertainty.“

¹⁸ Brannen, Nilsen, „Young People’s Time Perspectives.“

na „dlouhodobém zajištění“. Pro Julii Cook¹⁹ se jedná o ty, kdo extenzivně plánují svou budoucnost a sledují spíše tradiční cesty. Nakonec pro Renata Miguela Carma a další²⁰ jde o skupinu, která vnímá tok času jako kontinuální pokrok směřující k optimistické budoucnosti. Tato pojetí jsou dále podpořena například Michaellem Andersonem et al.²¹, kteří tvrdí, že skupina „plánovačů“ v jejich vzorku stále tvoří většinu z mladých dospělých.

Nicméně, na druhé straně máme celé zástupy skupin, které se nevyznačují dlouhodobým zajištěním, plánováním budoucnosti ani pojetím svého života jako kontinuálního pokroku směřujícího k optimistické budoucnosti. Jde o lidi, jejichž budoucnost je nepředvídatelná, nehybná nebo „přetržená“²². Dále jde o skupiny ztracené v nahodilém světě, s nejistou budoucností či vyhýbající se přemýšlení o budoucnosti strategicky²³ nebo také o skupiny tzv. „spáčů“ a „oportunistů“²⁴. Popřípadě skupiny těch, kteří žijí v současnosti a raději nepřemýšlí o budoucnosti, anebo těch kteří plně adoptovali „mentalitu nahodilosti“²⁵.

Výše řečené nám ve svém úhrnu ukazuje, že i přes velkou rozrůzněnost skupin, podskupin a názvů vede hlavní dělicí linie mezi těmi, kteří mají kapacity vytvořit koherentní životní dráhu s více či méně stabilní vizí budoucnosti založené na postupné akumulaci zdrojů a forem kapitálů²⁶, a na druhé straně těmi, kteří jsou uzavřeni v prekarizované, nepředvídatelné a odpojené „rozšířené současnosti“. Na scénu se proto vrací socioekonomický status (a úroveň vzdělání) jednotlivých skupin. Skupinu „plánovačů“ totiž ve velké většině tvoří ti, kteří jsou formálně vysoce vzdělaní a vysoce socioekonomicky situovaní.

Výše citované a interpretované studie tedy, zdá se, potvrzují tezi, že zásadním bodem pro dělení mezi skupinami „plánovačů“ a těmi s nejistou budoucností jsou rostoucí nerovnosti v kontextu politik škrtů, financionalizace bydlení a rostoucí prekarizace.

Příklady konkrétních životních situací

V následující části uvádíme a detailně popisujeme čtyři příklady konkrétních životních konstelací. Příklady jsme vybrali z našeho výzkumného souboru 31 hloubkových biografických rozhovorů, které jsme s mladými dospělými vedli v Praze, Pardubicích, Brně a Olomouci na podzim roku 2019. Rozhovory, které probíhaly

¹⁹ Cook, „Young people's strategies.“

²⁰ Carmo, Canante, Alves, „Time Projections.“

²¹ Anderson et al., „Timespans and Plans.“

²² Carmo, Canante, Alves, „Time Projections.“

²³ Cook, „Young People's Strategies.“

²⁴ Longo, „Youth Temporalities and Uncertainty.“

²⁵ Brannen, Nilsen, „Young People's Time Perspectives.“

²⁶ Bourdieu, *Distinction*.

v kavárnách, domácnostech zpovídaných nebo na veřejných místech, trvaly v průměru hodinu a půl. Data byla vytvořena v rámci širšího projektu zabývajícího se dráhami bydlení mladých dospělých. Účastníky a účastnice rozhovorů jsme vybírali spíše sociologickou než statistickou logikou. Chtěli jsme do našeho souboru zahrnout lidi s různým socioekonomickým pozadím, stejně jako lidi bydlící různými způsoby. Vybírali jsme proto v socioekonomických otázkách na základě věku, genderu a vzdělání a v otázce bydlení potom z lidí, kteří jsou vlastníky svého bydlení, nájemníky a těmi, kteří bydlí u svých rodičů. Průměrný věk účastníků a účastnic byl 27 let, deset z nich žilo v soukromém nájemním bydlení, dva ve veřejném nájemním bydlení, devět z nich bylo vlastníků svého bydlení a deset žilo stále se svými rodiči. V rozhovorech jsme se nejprve zaměřili na nepřerušované vyprávění vlastní biografie, posléze přišel na řadu výhled do budoucna, otázky na pojetí „dobrého života“ a „dobrého bydlení“. Rozhovor byl ukončen sadou obecnějších otázek zaměřených na současnou krizi dostupnosti bydlení, politiky bydlení, roli veřejných institucí (státu a měst), trhů a jedinců.

Jak jsme již zmiňovali výše, podle studií mladých dospělých existuje základní rozdělení na ty, kteří mají kapacitu takto definovaného ideálu v odpovídajícím rytmu (tj. v určitém životním momentu) dosáhnout, a na ty, kteří tuto šanci nemají. I přesto, že nerovnosti, které leží za takovýmto rozdělením, byly i v našem výzkumu přítomné, nebyli jsme schopni vytvořit takto striktní dichotomii, nýbrž jakési „kontinuum privilegií“, odstupňované mírou výhod a nevýhod a také schopností vytvoření kontinuity mezi minulostí, současností a budoucností. Na vrcholu pomyslného kontinua jsou tedy ti, kteří i navzdory zrychlené a nejisté povaze současných společností jsou schopni dobré orientace a souvislého spojení mezi minulostí, přítomností a budoucností, zatímco čím jdeme více „dolů“, přibývá těch, kteří mají tyto možnosti významně ztíženy.

Ann Nilsen²⁷ v této souvislosti navrhuje odlišit kategorii „sebejisté kontinuity“ a „opatrnosti v nepředvídatelnosti“. My k již existující dichotomii přidáváme další dvě kategorie – „totální nepředvídatelnost“ a „opatrnou kontinuitu“. První dva příklady konkrétních konstelací jsme proto vybrali z opačných pólů pomyslného kontinua tak, abychom na nich dobře ilustrovali existující rozdíly. Skupina lidí sdružených pod označením sebejistá kontinuita se v našem výzkumu vyznačuje především tím, že navzdory zrychlené, prekarizované a nejisté povaze současných společností je schopna se dobře orientovat a vytvořit souvislé spojení mezi minulostí, přítomností a budoucností svých životů.

Zástupkyní této skupiny byla v našem vzorku právnička Karolína, která se narodila v roce 1989 a žila po nějakou dobu se svými rodiči v panelákovém bytě, než se rodina

²⁷ Nielsen, „Levels of Intersecting Temporalities.“

přestěhovala do bytu v centru města a následně do nově postaveného domu. Karolína pochází z podnikatelské rodiny, její rodiče jsou stále spolu a jsou pro ni vzorem zdravého vztahu. Karolína velmi brzy začala toužit po studiu práva nebo ekonomie, a tak později vystudovala právnickou fakultu v Brně a od čtvrtého ročníku na vysoké škole pracuje pro jednu advokátní kancelář. Během studia Karolína žila v několika různých společných bytech a poté se přestěhovala do bytu se svým bývalým přítelem. Byt vlastnil (vzdálenější) člen její rodiny, takže platili nižší nájem než obvyklý tržní. Ve svém dalším bytě, který vlastnila přítelova teta, nemuseli platit nájem vůbec. Časem jejich vztah ovšem skončil a zpětně Karolína vidí hlavní nesoulad mezi nimi v přítelově „zdeděné“ marnotratnosti, která narušovala její touhu po předvídatelnosti a stabilitě. Dnes má Karolína manžela, s nímž čeká dítě, což podle ní odpovídá tempu životů v jejím sociálním okolí. Jsou spolu tři roky a v současné době přestavují dům zděděný po manželově babičce v jedné z centrálních čtvrtí Brna. Mezitím žijí v bytě, ve kterém bydlela během studií. Nikdy neuvažovali o pobytu v pronajatém bytě, vlastnictví domu bylo jedinou volbou. Vlastnit dům bylo pro Karolínu zásadním bodem, protože vlastnické bydlení v jejích očích poskytuje jistotu a bezpečné zázemí. Dlouhodobá budoucnost je u ní koncipována jako neustálé a pružné sladování základních prvků: rodinný život – práce – sport – cestování.

Životní příběh Karolíny byl v průběhu výzkumného rozhovoru vyprávěn velmi podrobně s implicitně přítomnou důvěrou ve svět a pocitem kontroly nad svým životem. Její biografické vyprávění mělo vnitřní soudržnost, a tak bylo možné snadno propojit časové úrovně minulosti, současnosti a budoucnosti. Karolína měla relativně jasnou představu o budoucích životních událostech. Byla dokonce schopná v základních obrysech popsat svůj život v příštích třiceti letech. Tento přístup **sebejisté kontinuity** je s největší pravděpodobností v jejím případě možný zajištěným bydlením prostřednictvím vlastnictví domu a nahromaděného kulturního kapitálu ve formě vzdělání, ekonomického kapitálu ve formě dobře placené práce a privilegovaného zázemí rodiny a sociálního kapitálu v podobě přátel, kolegů a partnera. Karolína má díky těmto kapitálům širokou škálu možností, jak sladit různé životní sféry. Její širší rodina vlastní několik bytů ve městě, kde studovala, což jí pomohlo projít studiem s nižšími náklady a také uspořádat svůj život tak, jak v tu chvíli chtěla a potřebovala. Ve svých raných třicátých letech (31) má Karolína všechny životní sféry harmonizované v souladu s tempem svého sociálního okolí a společenským ideálem přechodu k dobrému dospělému životu.

Kontrastním příkladem k **sebevědomé kontinuitě** je skupina, kterou jsme pracovně pojmenovali jako skupinu **totální nepředvídatelnosti**, jejímž zástupcem je Daniel, který se narodil v Pardubicích, ale v současné době žije ve vesnici pár kilometrů odtud. S celou rodinou žije v pronajatém domě, kde obývají jedno patro. Základním prv-

kem Danielova života je neustálý pohyb a stěhování z místa na místo, z jednoho bytu do druhého. Takováto nejistota je pro rodinu stresující a únavná. Danielovi se podle jeho slov od narození nedaří, dosáhl – jako jeho rodiče – základního vzdělání, a co víc, kvůli praktikám segregace Romů v českém vzdělávacím systému probíhalo jeho vzdělávání v takzvané praktické škole. Po krátkou dobu se Daniel snažil vyučit auto-mechanikem a kuchařem. Studium druhého jmenovaného oboru ale musel opustit kvůli nedostatku peněz na dojíždění do sousedního města. Od té doby zastává prekarizované a nárazové práce (hlavně v nákupních centrech, ale také v továrnách a na stavbách). Daniel je také předlužený a čelí vymáhání dluhu.

Důležitým prvkem výzkumného rozhovoru s Danielem byla nutnost nejprve performativně a velmi aktivně za pomoci výzkumníka (výrazně více než v případě ostatních) spoluvytvořit jeho životní příběh. Daniel měl totiž potíže s vyprávěním svého příběhu koherentním způsobem. Jeho životní vyprávění bylo nesouvislé, bez opěrných bodů, odrážející jeho skutečné životní podmínky absolutní nejistoty bez silného propojení minulosti, přítomnosti a budoucnosti, což bylo nejlépe vidět na jeho příklonu k nostalgickému vzpomínání na minulost a neschopnost představit si svoji budoucnost. V průběhu rozhovoru byla ovšem silně přítomna touha po základní jistotě. Danielovi, kterému je téměř třicet let (28), nezbývá nic jiného než nesladěné životní sféry, jako je práce, rodina a bydlení, které jsou odpojené od tempa společenského ideálu. Nesynchronizované sféry se navíc navzájem posilují. Nejistá práce mu nedovoluje splácet dluhy a stát se nezávislejším, nestabilní bydlení a nízké vzdělání mu zase brání najít si jinou než nejistou práci.

Proto Daniel žije v časovém rozpojení s hlavním proudem současné společnosti a v celkové nejistotě. Nemá stabilní zaměstnání, bydlení, je nezadaný a předlužený (což je další překážka pro získání zaměstnání). V jedné chvíli rozhovoru zmínil, že jeho konečným cílem je „vlastní bydlení“, ale z jeho pohledu je možnost získání vlastního bydlení extrémně obtížná, ne-li nemožná. Chce tedy „žít v míru v životě“ a „nemazat se s jinými lidmi“, protože víru v ostatní lidi už ztratil. K současnému světu tak pojal spíše cynický vztah, který kombinuje s idealizací vlastní minulosti.

Zbylé dva příklady se pohybují mezi oběma póly, přičemž každý z nich je umístěn blíže k jednomu z nich. Skupinu s názvem **opatrná kontinuita** zastupuje v našem vzorku Milan. Milan žije celý život v Praze stejně jako celá jeho rodina. Vystudoval střední školu a následně pracoval jako doručovatel pizzy, asistent pedagoga na základní škole a po třicítce začal pracovat pro leasingovou společnost. Jeho rodiče jsou stále spolu, což vnímá jako výjimku. Žádný z rodičů nedosáhl vysokoškolského vzdělání. Má staršího bratra (35) a sestru (38), oba mají vysokoškolské vzdělání.

Milan je od roku 2012 ženatý a v současnosti má tři děti. Oproti svým vrstevníkům nemusel Milan nikdy zdlouhavě řešit otázku bydlení. V posledních dvou generacích se totiž jeho rozvětvené rodině podařilo nashromáždit šest bytů různých velikostí, které si nyní vyměňují podle aktuálních potřeb domácností. Milan vyrostl ve velkém bytě se svými rodiči a sourozenci, poté se přestěhoval do bytu svých prarodičů a před rokem, když se mu narodilo nejmladší dítě, se s rodinou přestěhoval zase zpátky do bytu, v němž vyrůstal. Rozsáhlé možnosti vlastnického bydlení, kterým jeho rodina disponuje, mu poskytly základní jistotu a možnost žít svůj život bez problémů způsobených krizí dostupnosti bydlení. Navzdory zajištěnému bydlení Milan propadá nejistotě a obavám, zejména z možných budoucích finančních potíží. Neplánuje tedy dlouhodobou budoucnost, nedívá se dopředu a zcela se soustředí na zajištění „rozšířené přítomnosti“.

Milan v úvodním vyprávění svého životního příběhu úplně vynechal celou sféru bydlení. S největší pravděpodobností proto, že bydlení v jeho dosavadním životě nikdy nepředstavovalo velký problém, ale naopak nejstabilnější prvek. Milan tak dokázal poměrně hladce propojit svou minulost a přítomnost, nicméně pohled do budoucna (jako tomu bylo v případě Karolíny) zůstal nerozvinutý, a tak jeho pozornost směřovala spíše k zajištění rozšířené přítomnosti. Pro Milana je tak hlavním zdrojem stability kolem třicítky (30) bydlení zcela zajištěné jeho širší rodinou a dlouhodobým vztahem s manželkou a péčí o děti. Milan se tak snaží opatrně pečovat o to, co momentálně má. Na rozdíl od jeho pohledu na vyvážený život a ochranu současnosti však stojí současná společnost, která je rozdělená, roztržštěná, nevyrovnaná a asynchronní. Lidé se dnes v jeho očích příliš soustředí na kariéru, peníze a zábavu a ostatní sféry jdou bokem. Milanovým tajným snem je proto v budoucnosti postupně restrukturalizovat svůj život. Chce koupit farmu obklopenou lesy někde „daleko od uspěchané civilizace“, změnit zaměstnání a celkově uklidnit své životní tempo.

Poslední skupinu **opatrných v nepředvídatelnosti** zastupuje Milada. Miladini rodiče absolvovali učiliště a pracovali v zemědělství a lesnictví. Během rozhovoru Milada několikrát zmínila své radostné dětství na vesnici, které je zdrojem nostalgických vzpomínek na starý svět, který je už nenávratně ztracen. Vzpomínky na minulost však byly v příkrém kontrastu s vyobrazením jejího dospělého života plného zvratů, vzestupů a pádů. Milada vystudovala střední školu s maturitou a začala pracovat ve stáji s koňmi a posléze v kravíně. Po několika konfliktech se svým šéfem odešla pracovat do barů a kasin, kde začaly její problémy se závislostí na hazardu. Problémy prohlubovaly její opakující se nešťastné vztahy. Celkem prošla třemi epizodami závislosti, které se jí nakonec po přestěhování do Olomouce a za pomoci psychiatra podařilo překonat. V současné době Milada bydlí v Olomouci, kam se přistěhovala

za prací. Žije v pronajatém bytě se svým novým partnerem, se kterým čeká dítě. Před mateřskou dovolenou pracovala v několika call centrech. Milada obecně do budoucnosti nevidí a má z ní strach.

Milada byla také nakonec schopna propojit minulost s nejistou současností, ale stabilizační faktor, v jejích očích bydlení, chybí. Budoucnost je pro ni plná nejistot, obav a nahodilých událostí, jako tomu bylo v minulosti, když všechny její plány zas a znovu selhávaly. V případě Milady se zdá, že se situace částečně stabilizovala v jejích třiceti letech (34) poté, co si našla partnera, se kterým čeká dítě a žije v pronajatém bytě. Jejím přáním je zajistit si stabilitu, klid a kontinuitu prostřednictvím pořízení vlastnického bydlení. Ceny ve městě jsou však extrémně vysoké. Milada se proto bojí, že s partnerem nedostanou hypotéku, protože jejich příjmy mohou být shledány nedostatečnými. Vlastnictví domu je v jejích očích obranou před nejistotou a nestabilitou, kterou v minulosti prošla. Současný život vnímá Milada jako zlepšení oproti minulosti – zbavila se závislosti, našla si partnera, se kterým čeká dítě. Přesto se, podle jejích vlastních slov, vše může rychle změnit kvůli nízkým příjmům rodiny, které mohou přivolat další období nestability.

Závěr

Hlavním cílem tohoto textu bylo prozkoumat vliv svízelné situace krize dostupnosti bydlení na osobní biografie a trajektorie mladých dospělých, konkrétně jak jsou mladí dospělí schopni dosáhnout soudržnosti ve svých životních příbězích, tedy propojit minulost, současnost a budoucnost, a zároveň sladit různé životní sféry.

Představili jsme čtyři konkrétní příklady biografí, které vykazovaly soudržnost a sladěnost nebo nesoudržnost a nesladěnost. Jak jsme ukázali ve všech čtyřech případech, existuje silný vztah mezi sociálními a ekonomickými podmínkami vypravěčů a jejich schopností utvořit si ucelenou vizi jejich životní dráhy a budoucnosti. Je proto třeba konstatovat, že krize dostupnosti bydlení a obecněji řečeno období prekarity a ztížené možnosti orientace a plánování nezasahuje všechny členy skupiny mladých dospělých stejně. Rozštěpený habitus²⁸ se týká jen některých.

Ti, jejichž biografický čas, vize a očekávání jsou synchronizovány s ekonomickým, sociálním a kulturním kapitálem, nezažívají situaci rozštěpeného habitusu. Subjektivní pohledy na svět, očekávání a aspirace jsou v souladu s materiálními podmínkami. I v rámci krizí dostupnosti bydlení se tato skupina dokáže orientovat, vytvořit si solidní vizi budoucnosti a postupně ji realizovat.

²⁸ Hoolachan, McKee, „Inter-generational Housing Inequalities.”

Na druhou stranu u těch (jako Daniel a Milada), jejichž biografický čas, kapitál a zdroje jsou v rozporu s očekáváními a vizemi dobrého života, rozštěpený habitus vzniká. Jinými slovy, jejich očekávání dobrého života, která zahrnují vlastnictví domu, se nezměnila. Jejich ekonomická situace se však rychle zhoršuje, což jim brání stát se vlastníky domů, a to má za následek nekonzistenci mezi očekáváními a skutečnými ekonomickými kapacitami. Naše zjištění tedy v obecnosti podporují myšlenku, že rozsah dopadů krize dostupnosti bydlení, pozdně moderní nejistota, prekarita v oblasti práce a sociální zrychlování jsou rozděleny mezi různými skupinami nerovnoměrně.

Významnou roli ve všech rozhovorech hrálo bydlení, ať už ve formě aspirací nebo jako de/stabilizující prvek. Zajištěné bydlení jakožto materiálně nejpevnější položka celkové situace velmi výrazně vstupovalo do způsobů vyprávění jednotlivých biografí, což naznačuje, že bydlení a konkrétně vlastnické bydlení skutečně hraje v současné společnosti důležitou roli, a to nejen z hlediska praktického ekonomického zabezpečení (blaho založené na majetku), ale také jako zdroj ontologického zabezpečení²⁹. Nicméně, komplexním popisem jednotlivých životních konstelací našich participantů a participantek jsme chtěli poukázat také na to, že je potřeba se na bydlení dívat jako na komponentu, která není izolovaná od ostatních životních sfér. Je naopak velmi úzce a mnohovrstevnatě propojená se sférou práce, rodiny, vzdělání nebo třeba etnicity a jako takové je potřeba tato propojení zkoumat.

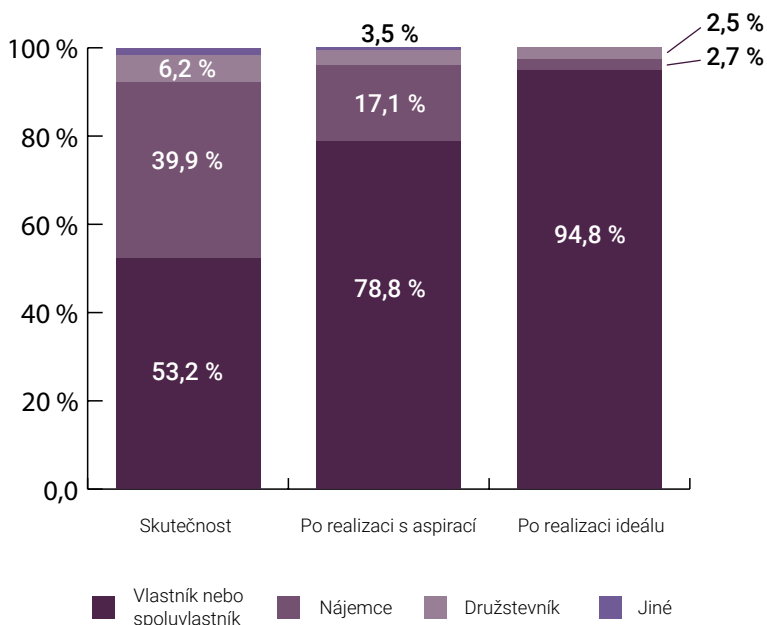
Relativně omezená povaha našeho výzkumu (a jeho kvalitativní zaměření) ponechává prostor pro další kvantitativní i kvalitativní výzkum, který bude dále zpřesňovat naše zjištění o roli bydlení v trajektoriích, strategiích, aspiracích a následně schopnostech představit si a začít utvářet soudržnou životní dráhu se stabilní vizí budoucnosti.

Poděkování

Kapitola částečně vychází z článku publikovaného v časopise *Time and Society* s názvem „The Pace of ‘the Good Life’: Connecting Past, Present, and Future in the Context of a Housing Affordability Crisis“.

²⁹ Hiscock et al., „Ontological security.“

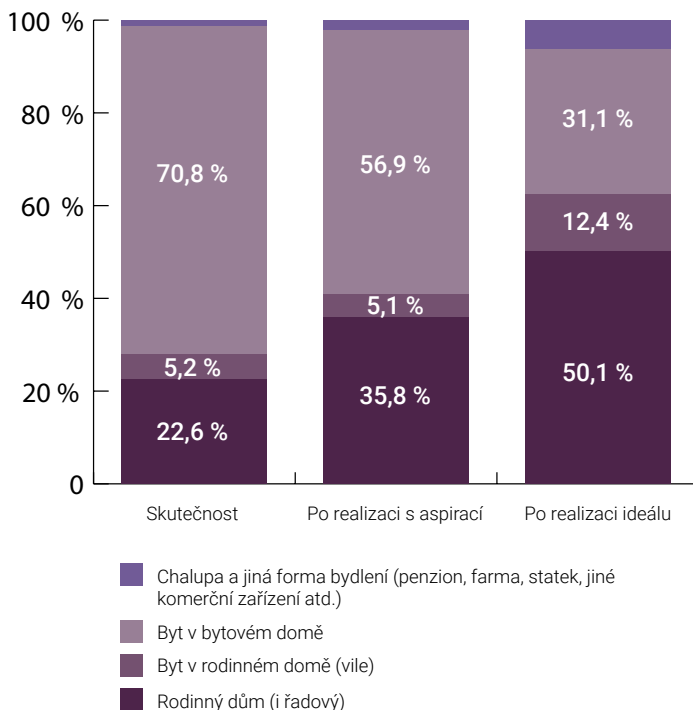
Jak ukázala předchozí kapitola, v představách mladých dospělých o vlastním životě hraje bydlení důležitou roli, konkrétně jeho podoba a fáze života, ve které má být dosaženo. Představám o ideálním bydlení, tj. takovém bydlení, o kterém mladí dospělí sní a kde by si přáli jednou dožít, za předpokladu že by nebyli nijak finančně omezeni, dominuje bydlení vlastnické. Pokud by nastala hypotetická situace, že by se v krátké době zcela naplnily představy respondentů o ideálním bydlení, zvýšil by se podíl mladých dospělých vlastníků/spoluvlastníků z 52 % na 95 %, podíl mladých dospělých nájemníků by se snížil ze 40 % na 3 % a podíl mladých dospělých družstevníků by se snížil ze 6 % na 3 %.



Graf 3: Ideální bydlení z hlediska právního důvodu užívání bydlení

Zdroj: Výzkum bydlení mileniálů, N=636 (vztahuje se k poslednímu sloupci v grafu, tj. k otázce uvedené níže).

Otázka: Zkuste nyní zcela odhlédnout od svých reálných finančních možností. Jak by vypadalo Vaše ideální bydlení, o kterém sníte, kde byste si přál/a jednou dožít, pokud byste nebyl/a nijak finančně omezen/a? Jaké by mělo být Vaše postavení, pokud jde o právní důvod užívání Vašeho ideálního bydlení?



Graf 4: Ideální bydlení z hlediska typu bydlení

Zdroj: Výzkum bydlení mileniálů, N=637 (vztahuje se k poslednímu sloupci v grafu, tj. k otázce uvedené níže).

Otázka: Zkuste nyní zcela odhlédnout od svých reálných finančních možností. Jak by vypadalo Vaše ideální bydlení, o kterém sníte, kde byste si přál/a jednou dožít, pokud byste nebyl/a nijak finančně omezen/a? Jaký by měl být typ tohoto ideálního bydlení?

Z hlediska typu bydlení se jako nejvíce upřednostňovaná varianta ukázal rodinný dům. V této otázce se opět potvrdilo, že mladí dospělí do značné míry replikují typ bydlení svých rodičů i svého aktuálního bydlení. Pokud by nastala hypotetická situace, že by se v krátké době zcela naplnily představy respondentů o ideálním bydlení, zvýšil by se podíl mladých dospělých žijících v rodinném domě z 23 % na 50 %, podíl mladých dospělých žijících v bytech v bytových domech by se snížil ze 71 % na 31 %. Jak jsme se za poslední tři dekády dostali do současné situace významného rozporu mezi ideálními představami a omezenými možnostmi generace mladých dospělých, ukazuje následující kapitola. Ta představuje vývoj bydlení po roce 1989 a vliv předchozích rozhodnutí na současnost.

2) Mladí lidé a bytová politika po roce 1990: rostoucí mezigenerační propast

Martin Lux
Petr Sunega



Bytová politika státu a obcí má za cíl snižovat nerovnosti ve společnosti, jelikož je pevně svázána s politikou sociální. Před rokem 1990 to byl často stát, který rozhodoval, kdo dostane ten či onen byt nebo ten či onen pozemek – a rozhodně ne vždy to vedlo ke spravedlivému výsledku. Přidělování bytů provázel klientelismus, korupce, černý trh a bylo nezdárka svázáno s loajalitou k tehdejšímu politickému zřízení. Po roce 1990 rostla postupně role volného trhu, který začal rozdělovat drahé a vzácné statky včetně bydlení. Druhá kapitola se proto věnuje této významné systémové změně a jejím dopadům na nerovnosti mezi generacemi v naší zemi.

Reforma, nebo prodloužená ruka socialismu?

Po roce 1990 se v České republice v oblasti bydlení mnohé změnilo. Jsme zvyklí tvrdit, že jsme tehdy prošli zásadní proměnou politického a ekonomického systému, od komunismu a centrálního plánování směrem k demokracii a tržnímu hospodářství. V oblasti bydlení jsme zrušili podporu státní bytové výstavby, zavedli hypoteční úvěry, stavební spoření a privatizací bytů významně posílili vlastnické bydlení.

Zastavme se ovšem právě u privatizace obecních bytů. Ve většině postsocialistických zemí získali nájemníci veřejných bytů zákonné právo koupit si jimi užívaný byt za symbolickou cenu, nebo si jej dokonce do svého vlastnictví převést zcela zdarma. Polsko a Česká republika tvořily výjimku – privatizace prostřednictvím univerzálního „práva na koupi“ zde uplatněna nebyla. Namísto toho vlády těchto dvou zemí bezplatně převedly byty na obce a ponechaly rozhodnutí ohledně jejich privatizace na nich. Zachovaly ovšem, nebo jen „kosmeticky“ upravily, socialistickou formu regulace nájemného, čímž prakticky znemožnily zvýšit nájemné na úroveň, která by obcím stačila na krytí provozních nákladů. Výsledkem pak bylo, že se obce začaly zbavovat tohoto danajského daru – a tak k privatizaci bytů za velmi nízké ceny došlo nakonec i v Polsku a u nás, jen byl celý proces daleko chaotičtější a zdlouhavější.³⁰

Privatizace veřejných bytů byla v souladu s tehdejším diskurzem ze strany mezinárodních organizací (jako například Světová banka) i samotných vlád a obcí postsocialistických zemí, který podtrhoval nutnost snížení státních zásahů do působení trhu a posílení soukromého sektoru. Došlo díky ní zcela jistě k zásadní proměně toho, co bývá nazýváno systémem či režimem bydlení: zatímco ještě v roce 1990 tvořilo státní/obecní nájemní bydlení v naší zemi téměř 40 % bytového fondu, dnes tvoří maximálně procenta čtyři. Naopak, vlastnické bydlení se stalo dominantní formou bydlení a nájemní bydlení začalo být chápáno jako přechodné nebo reziduální

³⁰ Lowe, Tsenkova, *Housing Change*.

(rozuměj „pro chudé“) bydlení. To je radikální změna oproti tomu, na co jsme byli zvyklí v období socialismu. Podíl vlastnického bydlení na bytovém fondu navíc kvůli privatizaci obecních bytů přesáhl u nás, stejně jako v ostatních postsocialistických zemích, průměrný podíl vlastnického bydlení ve většině západních zemí.

I když se rozhodně jedná o významnou změnu, prodej bytů nájemníkům za zlomek tržní ceny, stejně jako regulaci nájemného, tedy udržování nájemného pod úrovní tržní ceny, ovšem můžeme nahlížet i jako určitou formu veřejné dotace, která spočívá v rozdílu mezi tržní a privatizační, resp. regulovanou, cenou. Lidé díky této dotaci za zboží zaplatili méně, než činila tržní cena. S odstupem času se ukazuje, že tato ve statistických ročenkách neviditelná dotace byla přitom tou největší dotací v oblasti bydlení po roce 1990 – a to nejen u nás, ale v celém postsocialistickém světě. Předpokládáme-li, že se v průběhu času v naší zemi postupně zprivatizovalo celkem 1,4 miliónu obecních bytů a velmi hrubě odhadneme slevu na tržní prodejní ceně bytů ve výši 80 % a průměrnou tržní cenu bytu ve výši 415 000 Kč (kolik činila průměrná cena bytu v roce 1998), pak bychom dostali velmi přibližný odhad celkové veřejné dotace ve výši 465 miliard Kč, tedy přibližně 82 % výdajů státního rozpočtu v roce 1998. Ačkoliv se jedná o odhad nepřesný, v řádech se bude podle našeho názoru blížit skutečnosti.

A co více – tato několikasetmiliardová injekce státu byla, možná neúmyslně, rozdělena mezi lidi zcela necíleně, tedy bez ohledu na jejich sociální či příjmové podmínky. Nejenže jejím cílem nebylo snížit případné sociální nerovnosti, ale její efekt byl právě opačný – prakticky zachovala nerovnosti z období, kdy byly ještě byty přidělovány komisemi OPBH. Kdo tehdy dostal přidělen krásný velký byt, mohl si ho „v nové době“ za směšnou částku převést do svého plného vlastnictví, a tudíž měl z privatizace, nebo do privatizace ještě z regulace nájemného, i největší finanční a majetkový prospěch. Z tohoto úhlu pohledu pak privatizaci obecních bytů už vidíme mnohem méně reformně a převratně. Na rozdíl od deregulace nájemného a následného prodeje bytů (byť obsazených nájemníky) za ceny určené volným trhem se vlády transformujících se ekonomik rozhodly k necílenému „rozdání“ rezidenčního majetku stávajícím nájemníkům, a tak prakticky zachovat v oblasti bydlení existující status quo, tedy stávající nerovnosti v oblasti bydlení. Skutečnost, že například regulace nájemného v naší zemi ve výsledku pomáhala významně více příjmově silnějším než příjmově slabším domácnostem, byla ostatně prokázána.³¹ A u privatizace bytů (kteřá se týkala většiny bytů s regulovaným nájemným) tomu nejspíše nebude jinak.

³¹ Lux, Sunega, Boelhouwer, „The Effectiveness of Selected Housing.”

Proč tedy vlády prakticky unisono ve všech postsocialistických zemích následovaly tuto politiku? Nejlepší přehled teorií, proč tomu tak bylo, nabízí asi Hegedüs nebo Stephens, Lux a Sunega.³² Úplně nejčastěji se přitom mluví o tom, že tomu bylo proto, že sféra bydlení posloužila transformačním vládám jako cukr doprovázející bič liberalizace, piják na ostatní bolesti ekonomické transformace.³³ Když už všude jinde vládu převzaly zásadní ekonomické reformy, tak alespoň bydlení mělo zůstat mimo, protože nejistota v této oblasti by mohla podkopat důvěru v transformační proces jako takový. Bydlení se stalo pevným bodem ve víru transformačních událostí; jistotou ve světě narůstajících nejistot. Jestliže před rokem 1990 byly nájemní byty svými uživateli pouze považovány za jejich vlastní, tak po roce 1990 se jejich vlastními skutečně staly. Nešlo tedy o reformu, ale spíše jen o „nový facelift“ pro už existující instituci.³⁴

V sociálních vědách připisujeme takovou situaci tzv. **path dependence**, tedy zařazení současnosti do minulých událostí. Teorie **path dependence** předpokládá, že jakékoliv akce nebo rozhodnutí jsou do značné míry limitovány (nebo dokonce předem určeny) akcemi či rozhodnutími z minulosti; rozhodování neprobíhá ve vzduchoprázdnu, ale vždy v konkrétním institucionálním, hodnotovém a kulturním kontextu, který se zformoval v minulosti. Jednoduše řečeno, abychom pochopili, co se děje nyní, musíme znát historii dějů v minulosti. Když uděláme A, mnohdy už nemůžeme udělat B, a proto se také cestičky rozvětvují; každá země se na takovém rozcestí může vydat jinou z nich, a proto také v různých kontextech mohou mít stejné politiky úplně rozdílné dopady. Proměna komunistických dekretů na byt zdarma nebo téměř zdarma v plné vlastnické právo je příkladem, kde minulost, kultura a tradice hrály významnou roli, ale všechny postsocialistické země se na podobném rozcestí vydaly stejnou cestou. A taková uniformita je možná ještě zajímavější než případy, kdy státy vyrazí každý svou cestou.

Privatizace bytů byla také událostí, která mohla proběhnout jen jednou a nikdy v blízké budoucnosti nemůže být v takovém rozsahu zopakována. Stát uspořádal „hostinu“, pozval jen některé, a poté už nikdy nic podobného nabídnout nemohl. V takovém případě se ovšem nutně vytvoří další uniformní důsledek – nespravedlnost mezi těmi, „kteří byli uvnitř“, a těmi, „kteří zůstali venku“. Ti uvnitř, tedy domácnosti s dekretem, brali vše; ti venku, tedy převážně mladé domácnosti, které teprve čekaly v pořadnících, nedostali nic. Stát v té době neměl mladým lidem co nabídnout. Nemusel to říkat otevřeně, ale mladým fakticky vzkázal, že jim nezbyde než za stejné bydlení zaplatit několikanásobně víc než jejich rodiče. Právě v tom „několikanásobně“ spočívala podstata významné nespravedlnosti té doby – že mladí začínají

³² Hegedüs, „Housing Privatization and Restitution,“ Stephens, Lux, Sunega, „Post-socialist Housing Systems.“

³³ Struyk, *Economic Restructuring*.

³⁴ Stark, Bruszt, *Postsocialist Pathways*.

a začátky jsou vždy těžké, platí odedávna; že věci zdražují a inflace tak zvýší ceny dalším generacím, je prostý ekonomický fakt; ale že ve stejnou historickou chvíli budou muset mladí lidé za stejný statek zaplatit desetinásobnou cenu oproti té, kterou zaplatí jejich povětšinou již zajištění rodiče, bylo unikum. Mladá generace, jinak spíše získávající ze změn směřujících k větší svobodě a volnosti, se stala v oblasti bydlení skutečným „lúzrem“ transformace.

A co bylo dál?

Na začátku devadesátých let, při změně režimu, měla path dependence spíše podobu myšlenkovou. Měli jsme totiž skutečně historicky ojedinělou možnost srovnat staré komunistické instituce se zemí. Jenže při tom bourání bychom si také mohli podkopat pevnou půdu pod nohama – je lidské a normální, že některé věci, způsoby myšlení nebo řešení problémů si proto lidé zachovali a přinesli do nového režimu. Není přece možné člověka zvyklého žít ve společnosti centrálního plánování lusknutím prstu proměnit v člověka demokratického, který se dokáže vyrovnat s příležitostmi i záludnostmi tržního hospodářství. Realita se proměňovala, ale způsoby myšlení na změnu potřebují přece jen více času. Nebylo tedy možné lidmi vnímaný kvazivlastnický charakter nájemního bydlení (vyplývající z dekretů na byt u nájemních bytů v období komunismu) jen tak hodit za hlavu a říct jim, že od teď budou nájemníky jako ti na Západě, a jestli chtějí byt vlastní, tak si ho budou muset pořídit za tržních podmínek.

Později už to nebyly jen myšlenky a zkušenosti, ale také nové instituce, vytvořené po roce 1990, které začaly určovat, co vše je či bude možné v budoucnu. Path dependence získala podobu institucionální a ta je daleko více limitující než ta myšlenková. Jestliže jsme vytvořili nějaká pravidla a na jejich základě vyrostly organizace a firmy, které z těchto pravidel získávají benefity, jen těžko ta pravidla můžeme zrušit, protože to ty organizace a firmy jednoduše nedovolí. Změnit, to ano, ale zrušit, to už jde jen velmi obtížně. Čím více pravidel a regulací, tím více a složitěji je budoucnost uzamčena v současnosti.³⁵ A právě v této pozdější fázi transformace se objevily další příklady institucionální **path dependence**, které se odehrály opět více méně napříč všemi postsocialistickými zeměmi – a všechny souvisely opět s privatizací veřejných nájemních bytů a prudkým růstem podílu vlastnického bydlení.

První takovou podobností je, že i když stát udělal vše pro to, aby se i chudí nájemníci díky privatizaci bytů mohli stát vlastníky svého bydlení, tak nerovnostem v této

³⁵ Bouzarovskí, Sýkora, Matoušek, „Locked-in Post-Socialism.“

oblasti stejně nezabránil. Nerovnost je něco jako ocas ještěra – usekne-li se, objeví se znovu, i když možná v jiném odstínu nebo na jiném místě. První z nerovností, tu mezigenerační, jsme již zmínili. Růst cen vlastnického bydlení, zejména pak v posledních letech po poslední finanční krizi (tedy od roku 2013), snižuje dále dostupnost vlastnického bydlení pro mladou generaci; po odhlédnutí od krátkodobých výkyvů se ceny bytů v čase zvyšují rychleji než příjmy mladých domácností. Kdysi na průměrný byt stačila desetiletá hypotéka, dnes je to klidně i úvěr se splatností na třicet let, a dokonce se začalo nedávno mluvit o padesátiletých hypotékách. Sen o vlastním bydlení, který mladá generace stále sdílí s tou starší, se stává stále nedostižnějším, a tak i zdrojem frustrace.

Druhou nerovností, která se v průběhu času vytvořila, je nerovnost v hodnotě samotného rezidenčního majetku. Jinými slovy, ukázalo se, že bohatým lidem narostla za období transformace cena jimi vlastněné rezidenční nemovitosti více než lidem chudým, a majetkové nerovnosti tak začaly hrát daleko větší roli ve společnosti než dříve; rozhodně větší roli než nerovnosti příjmové.³⁶ Některé domácnosti se ocitly tak trochu v pasti levného vlastnického bydlení v regionech dlouhodobě trpících vysokou nezaměstnaností, kde jsou jakékoliv potenciální zisky z vývoje cen bytů nejisté.

Zjistili jsme také, že rostoucí podíl vlastnického bydlení na bytovém fondu země má své dopady i na vývoj cen bytů – totiž že jsou ceny bytů v zemích s vysokým podílem vlastnického bydlení volatilnější; to znamená, že v období ekonomického růstu letí „příliš“ vzhůru a v krizích naopak padají „příliš“ dolů. Snadněji zde vzniká něco, co ekonomové nazývají cenovou bublinou,³⁷ a ta ohrožuje stabilitu bankovního sektoru i hospodářství. Je tomu tak proto, že v těchto zemích je získání vlastnického bydlení stále silnou sociální normou, vykřičníkem, určitou povinností, jejíž naplnění okolí očekává – a tak i malá změna příjmů převážně mladých domácností, například jejich růst po skončení hospodářské krize, má okamžitý efekt na poptávku po bytech a následně na růst jejich cen. V zemích, které mají rovnoměrnější zastoupení vlastnického a nájemního bydlení, existuje velká skupina mladých slušně zajištěných domácností, která se chystá strávit celý svůj život v nájmu a své úspory místo do

³⁶ V jednom z našich výzkumů (Sunega, Lux, „Rovní v příjmech“) jsme ukázali, že výnos z cenového zhodnocení (tedy růstu cen) bytů mezi roky 2010 a 2016 je významně nižší u příjmově nejslabších vlastníků bytů (spadajících svým příjmem tzv. do prvního příjmového kvintilu) než u příjmově nejsilnějších vlastníků bytů: příjmově nejslabší domácnosti vlastníků za toto období na růstu cen „vydělaly“ jen 47 % toho, co za stejnou dobu „vydělaly“ příjmově nejsilnější domácnosti vlastníků. Pokud bychom do takové analýzy zahrnuli i nájemníky, pak by byla propast ještě větší – příjmově nejslabší domácnosti by v průměru „vydělaly“ jen 26 % toho, co „vydělaly“ příjmově nejsilnější domácnosti. I v jiných vyspělých zemích OECD výzkum potvrdil, že se nerovnosti týkající se rezidenčního majetku neustále prohlubují (Niimi, Horioka, *Impact of Intergenerational Transfers*; Saez, Zucman, „Wealth Inequality“) a že na vině je zejména rozdílný vývoj cen v různých oblastech země a segmentech trhu bydlení (Piketty, *Capital in the Twenty-First Century*; Allegre, Timbeau, *Does Housing Wealth Con-tribute*; Arundel, „Equity inequity;“ Bonnet et al., *Does Housing Capital Contribute*). Česká republika tak není výjimkou. Podrobnosti k tomu pak uvádí i jedna z dalších kapitol této knihy.

³⁷ Lux, Sunega, Jakoubek, „Impact of Weak Substitution.“

bydlení raději investuje jina. Trhy bydlení jsou proto v postsocialistických zemích víc rozkolísané a ona pověstná jistota, kterou si zde lidé spojují s vlastnickým bydlením, není zdaleka tak valná. Jinými slovy, jistota zisku se může náhle proměnit v jistotu ztráty, k rozčarování velké části společnosti.

Jiným efektem privatizace bytů, respektive jinou pastí, kterou prokázal mezinárodní výzkum v dané oblasti,³⁸ je neudržitelnost a nízká efektivita různých programů na výstavbu či provoz sociálního bydlení. Veřejného bydlení po privatizaci moc nezbylo a většina států na výstavbu nového peníze nazbyt neměla, nicméně některé z nich, jako například Polsko, Slovinsko, Slovensko, Česká republika nebo i Srbsko, přece jen namířily nemalou část veřejných zdrojů i na programy výstavby obecních/sociálních/dostupných nájemních bytů. Jenže se ukázalo, že tyto programy v bytových systémech založených dominantně na vlastnickém bydlení fungují jednak krátce a jednak buď již v jejich průběhu, nebo po jejich skončení dojde k tomu, že se skrytě nebo otevřeně změni na podporu vlastnického bydlení.

Budiž příkladem program v naší zemi, který se oficiálně nazýval Program podpory výstavby obecních bytů, ale v letech 1995 až 2002 fakticky fungoval převážně jako program pro výstavbu bytů družstevních. Obce namísto toho, aby se staly plnými vlastníky bytů postavených s pomocí těchto státních dotací a pronajímaly je dál potřebným domácnostem, jak se původně očekávalo, vytvořily často s budoucími „nájemníky“ bytová družstva. V rámci družstva pak zpravidla jen zajistily nemalou státní dotaci (ve výši přibližně jedné třetiny stavebních nákladů) a poskytly vlastní pozemek a budoucí „nájemníci“ zaplatili zbytek – určitou část hned a zbytek ve splátkách. Žádné příjmové kritérium na to, kdo do takového družstva smí vstoupit a stát se „nájemníkem“, neexistovalo, a tak nevadilo, že si byty z tohoto programu pořídili i docela zámožní lidé. Namísto obecního nájemního bytu vznikl byt družstevní, který má v naší zemi velmi blízko bytu v osobním vlastnictví – takový byt je možné pronajmout nebo prodat zcela legálně na volném trhu. Do bytových družstev se tak nakonec hlásili i čistí investoři a stavěly se poměrně luxusní byty. V roce 2002, kdy se už utrátily miliardy na výstavbu více než 60 000 bytů, „hostina“ skončila zpřísněním pravidel. Celý tento program měl se sociálním bydlením, nebo alespoň s obecním nájemním bydlením pramálo společného.

Jedná-li se o podporu výstavby nájemních bytů pro chudé, není o ni mezi obcemi valný zájem; ale jedná-li se o podporu pořízení nebo výstavby vlastnického nebo družstevního bydlení, je tomu jinak. Pomoc chudým ustupuje silnějšímu apelu mocné sociální normy, podle které střední třída musí žít v zemích postsocialistického

³⁸ Hegedüs, Lux, Teller, *Social Housing in Transition Countries*.

světa ve svém; a tak jsou programy sociálního bydlení prakticky neúspěšné a v různé podobě ohýbány tak, aby v konci skončily jako programy na podporu bydlení vlastnického. I v jiných postsocialistických zemích se dříve či později objevily diskuse ohledně privatizace nově postavených „sociálních“ nájemních bytů do rukou nájemníků. Je to další evidentní znak path dependence, resp. toho, že privatizaci bytů, pokud k ní jednou dojde, nejde jen tak mávnutím proutku najednou odpískat.

A protože mladým lidem vlastnické bydlení utíká, sociální (veřejné) bydlení nevzniká a to soukromé není dostatečně stabilní, nezůstává většině z nich než jedna stále častější strategie – spolehnout se na mezigenerační výpomoc, tedy na peněženky rodičů a prarodičů.³⁹ Další důležité pojítka zemí postsocialistického světa vycházející z dědictví privatizace bytů je tak silná a posilující role rodiny při pořízení vlastního bydlení mladých lidí. Je-li vlastní bydlení normou a je-li zároveň stále méně dostupné vlastními prostředky, pak naplnění této normy předávané ostatně z rodičů na děti musí logicky zajistit širší rodina. Tok mezigeneračních transferů majetku nebo financí, nabývající stále více na síle, je tak tím hlavním kanálem, který odvádí hrozby sociálního a mezigeneračního napětí v postsocialistických zemích do bezpečné vzdálenosti; je mechanismem, kterým je eliminována prapůvodní nespravedlnost v přístupu k privatizaci „za hubičku“; mechanismem, který nahrazuje tržní selhání a posiluje víru v to, jak je bydlení ve svém to jediné nejlepší. Bez něj by se pravděpodobně celý systém již dávno zborčil jako domeček z karet.

Je ovšem otázkou, jestli zanedlouho starší generace nebudou rezidenční majetek potřebovat spíše pro sebe, když jejich reálné státní důchody jim životní standard nebudou schopné zaručit. A také je otázkou, jaký je ještě potenciál pro to, aby tok transferů dál mohutněl, protože jen jeho růst dokáže kompenzovat rostoucí ceny bytů. A v neposlední řadě bychom se mohli ptát – jak dlouho budeme přihlížet rostoucím nerovnostem mezi těmi, kteří měli to štěstí do řetězce majetkových transferů uvnitř rodiny naskočit, a těmi, kteří toto štěstí neměli, a tudíž ani nebudou mít šanci si sen o vlastním bydlení naplnit kdykoliv v budoucnu? Jak moc si mladí lidé uvědomují, že jsou vlastně tak trochu zahrnutí do pasti rodinné výpomoci, která samozřejmě má své výhody i nevýhody?

Závěr

Poukázali jsme na to, že reforma v oblasti bydlení byla v naší zemi mnohem méně radikální, než se z formálního pohledu zdá. Změny po roce 1990 totiž do značné míry

³⁹ Lux, Sunega, Kázmér, „Intergenerational Financial Transfers.“

zachovaly nerovnosti v oblasti bydlení vytvořené za socialismu, a pro samotné uživatele bytů či domů se změnilo jen pramálo. O největších dotacích v oblasti bydlení krátce po změně režimu se často nemluví ani jako o dotacích. Přitom to byla právě regulace nájemného a privatizace bytů, a ta druhá zejména, které rozdaly u nás, stejně jako v jiných postsocialistických zemích, lidem po roce 1990 „ze státního“ úplně nejvíce. Centrální vlády uspořádaly velkolepou „hostinu“, kterou po nich už dlouho nikdo nebude moci zopakovat, a na ní bezcílně rozdávaly plnými hrstmi majetky bohatým i chudým. Tato „hostina“ znovu potvrdila privilegia získaná již za socialismu, a byla proto spíše jeho dědictvím než vypořádáním se s režimem; na druhou stranu ovšem radikálně změnila bytový systém ve prospěch vlastnického bydlení.

Tato změna, zdá se, dopadá stále bolestněji zejména na ty, kteří se privatizační „hostiny“ kvůli svému věku zúčastnit nemohli – mladou generaci vyrůstající po roce 1990. Průběžně klesá dostupnost vlastnického bydlení a ceny bytů jsou v systémech s vysokým podílem vlastnického bydlení stále více kolísavé. Jen těžko také mohou mladí lidé při koupi bytu soupeřit s rostoucím počtem investorů s velkým kapitálem v zádech. Fakt, že se dosud mladí nebouří, je pravděpodobně dán zejména tradičním, v posledních letech stále posilujícím proudem mezigeneračních transferů, kterým prarodiče a rodiče převádějí podstatnou část svého majetku na své potomky.

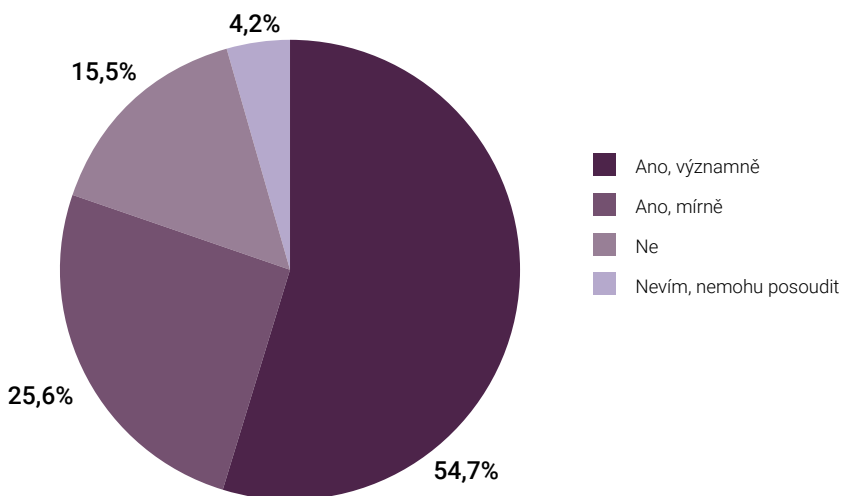
Ukázali jsme, že věci se nemění úplně od základů, protože současné i budoucí cesty jsou do značné míry dány těmi minulými (path dependence). To obvykle způsobuje, že každý vyrazí jinou cestou, protože má i jinou minulost. Nicméně mezi postsocialistickými zeměmi se objevilo až příliš zajímavých podobností právě v oblasti bydlení. Nejde jen o samotnou privatizaci veřejných bytů, ale také pozdější pasti z ní vyplývající jako rostoucí volatilita cen bytů, neexistence udržitelného a správně cíleného sociálního bydlení nebo rostoucí závislost mladé generace na pomoci rodiny při zajištění bydlení – ty všechny bychom našli prakticky ve všech postsocialistických zemích. Ačkoliv ne vždy tato zjištění plynou z komparativních mezinárodních výzkumů (dat je zde pořád málo), existují kvalitativní výzkumy provedené v různých postsocialistických zemích, které tuto podobnost potvrzují.⁴⁰

Vlastnické bydlení se nám zpravidla asociuje s mnohými obecně známými pozitivy – lidé si mohou naplnit svůj sen o vlastním domově, který jim dá zároveň jistotu a svobodu si jej zařídit podle vlastní vůle. Mimo to získají majetek, který se případně zhodnotí v čase a který může posílit solidaritu uvnitř rodiny. V této kapitole jsme se ale spíše věnovali pastím spojeným s vlastnickým bydlením, které už jsou méně známy. Dostupnost vlastního bydlení pro mladou generaci měřená jako poměr prů-

⁴⁰ Druta, Ronald, „Intergenerational Support;“ Soaita, „Romanian Suburban Housing.“

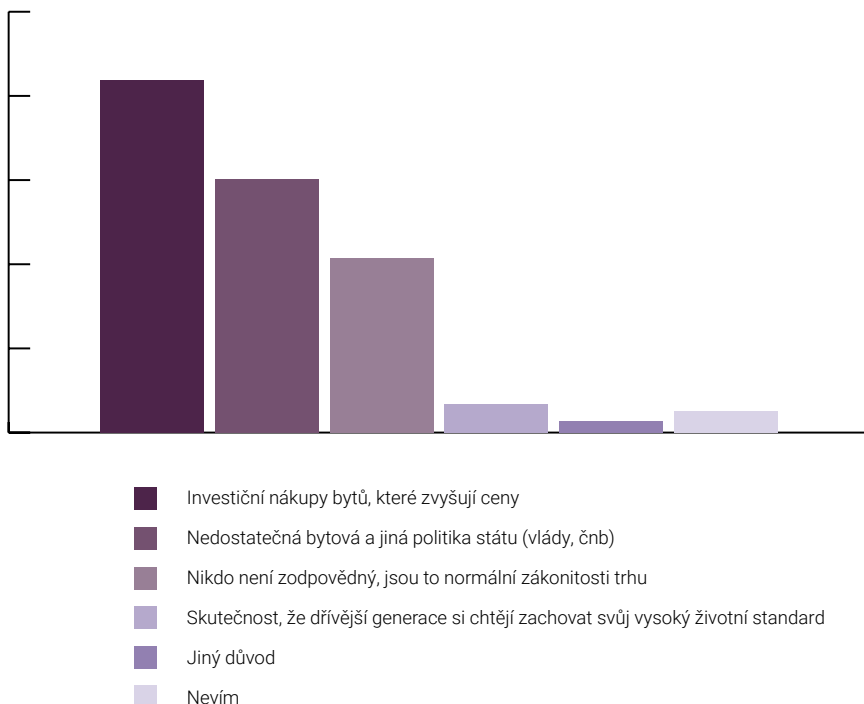
měrné ceny bytu k průměrnému příjmu v čase po odstranění krátkodobých výkyvů prokazatelně klesá. Hodnota vlastního bydlení je dnes také méně jistá, a to z důvodu větší cenové volatility. A nakonec – bez transferů si mnozí mladí lidé dnes už nic nepořídí. Proto se také i majetek v podobě bytu či domu stává do značné míry virtuálním – dříve či později bude totiž předmětem mezigenerační výpomoci uvnitř rodiny, a ne pro vlastní spotřebu. Nespravedlnost mezi těmi, „kteří jsou uvnitř“, a těmi, „kteří zůstali vně“, jež má svůj prvopočátek už v privatizační „hostině“ na začátku devadesátých let a od té doby se vývojem trhu i české bytové politiky stále zvyšuje, dosud účinně zakrývají právě transfery uvnitř rodiny, ale je jasné, že ty nemohou růst donekonečna. Je pak otázkou, jak dlouho systém založený dominantně na vlastním bydlení, živený silícím tokem majetkových transferů uvnitř rodiny, může existovat bez nějaké hlubší sebereflexe a kdy zde zmíněné pasti obsadí významnější místa v mediálních debatách.

Předcházející kapitola zasadila otázku přístupu mladých dospělých k bydlení do kontextu vývoje po roce 1989. Postsocialistická transformace významně promluvila do dostupnosti bydlení a převážná část mladých dospělých (80 %) si je takto vzniklé mezigenerační nerovnosti vědoma a mají pocit, že bydlení je pro ně dnes méně dostupné než pro generaci jejich rodičů.



Graf 5: Máte pocit, že je dnes bydlení pro mladé lidi méně dostupné, než bylo pro generaci Vašich rodičů?

Zdroj: Výzkum bydlení miléniálů, N = 649.



Graf 6: Kdo je podle Vás nejvíce zodpovědný za to, že je dnes bydlení pro mladé lidi méně dostupné?

Zdroj: Výzkum bydlení mileniálů, N = 522.

Z této situace viní skupina mladých lidí zejména investiční nákupy bytů, které zvyšují ceny bydlení (42 %). Financiaci bydlení, tedy stále silnější chápání rezidenčních nemovitostí jako investičního statku určeného pro zhodnocení úspor i dluhů, tak sice mladí lidé vnímají jako hlavní příčinu nedostupnosti bydlení, část z nich (30 %) však viní i nedostatečnou bytovou a jinou politiku státu. Na roli státu a zejména obcí v zajištění bydlení se zaměřuje následující kapitola.

3) Komu má sloužit lokální politika bydlení?

*Dan Ryšavý,
Renáta Sedláková*



Většina obyvatel ČR bydlí ve svém. S pětinou nájemníků se naše zem řadí pod průměr zemí evropské osmadvacítky, který činí 31 %⁴¹. Nebylo tomu tak ale vždycky. Bydlení a jeho zajišťování jsou jednou z oblastí, v níž po roce 1989 podstatně oslabila role státu. V druhé kapitole přiblížili Lux a Sunega proměny režimů bydlení v různých postkomunistických zemích s pomocí pojmu závislost na cestě (path dependence). Česká republika patřila k nemnoha zemím, které nešly cestou rychlé privatizace bytů ve vlastnictví státu, ale svěřily rozhodování o bytovém fondu do rukou představitelů obnovené místní samosprávy. Každá radnice tak od devadesátých let rozhoduje o tom, kdy, komu a za jakých podmínek byty v obecním vlastnictví prodá či pronajme. Privatizace bytů v majetku měst se odrazila v celkovém poklesu podílu nájemního bydlení. Řada obyvatel získala byt rychle a levně, jiní později a za vyšší finanční částky. Do roku 2011 byly podle průzkumu Ústavu pro územní rozvoj privatizovány asi čtyři pětiny veřejného bytového fondu⁴².

Generace mladých dospělých, která je v centru pozornosti této knihy, již nemůže počítat se snadným ziskem městského bytu do osobního vlastnictví. Mladí lidé zakládající vlastní domácnost se potýkají se snižující se dostupností bydlení a rostoucími tržními nájmami, které zasahují především regionální centra. Vstupují na trh s bydlením v době tzv. globální krize nedostatku bydlení⁴³. Lux a Sunega v druhé kapitole ukázali, že bydlení se stalo významnou dimenzí sociálních nerovností. Část mladých může při hledání bydlení využít mezigenerační výpomoc, což s sebou ale nese i vedlejší efekty v podobě různorodých závislostí, očekávání vůči generaci rodičů atp.⁴⁴ Nabízí vedení měst mladým dospělým jiné cesty k vlastní domácnosti, ke střeše nad hlavou?

Lokální politici starost o bydlení dlouho nepovažovali za svůj úkol. Podle výzkumu Local Democracy and Innovation realizovaného v době přijetí zákona o převodu majetku na obce (č. 172/1991 Sb.) převažoval mezi dotázanými lokálními politiky názor, že bydlení má být spíše v soukromých rukou⁴⁵. Starostové českých měst se na věc dívali podobně i po pětadvaceti letech. V mezinárodním výzkumu většina z nich souhlasila s tvrzením, že „volný trh dokáže nejlépe uspokojit poptávku po bydlení“⁴⁶. Z pohledu mladých lidí, kteří se chtějí osamostatnit a „jít do svého“, je lhostejné, zda se rezervovaný postoj starostů vůči lokální politice bydlení opírá o ideologické přesvědčení či zda jde spíše o vyjádření reflektující omezené možnosti měst po proběhlé privatizaci. Jestliže i mezi občany postupně převážil souhlas s názorem, že

⁴¹ Evropa v datech, „Co Čech, to hypotékář?“ 1.

⁴² ÚÚR, Výsledky dotazníkové akce.

⁴³ Wetzstein, „Global Urban Housing.“

⁴⁴ Souralová, Žáková, „My Home.“

⁴⁵ Ryšavý, Šaradin, *Zastupitelé českých měst*, 124.

⁴⁶ Magnier et al., „Mayors and Spatial Planning.“

odpovědnost za bydlení je soukromou věcí každého občana a jeho rodiny, neměli zástupci samosprávy důvod postoje k politice bydlení zásadně měnit⁴⁷.

Z aktuálního výzkumu *Bydlení mileniálů* (viz také kapitola 6) ale vyplývá, že nemalá část mladých lidí připisuje zodpovědnost za bydlení také státu a obci, v níž žijí. K výroku „Starost o bydlení občanů je záležitostí jak občana a jeho rodiny, tak i státu nebo obce, ve které žije“ se v on-line průzkumu *Studenti UP 2021* přihlásilo také 53 % studentů prezenčního studia Univerzity Palackého v Olomouci.⁴⁸ Ve výzkumu *Bydlení mladých 2017* vybrala polovina z obyvatel Brna ve věku 18 až 35 let ze subjektů, které by mohly poskytovat pomoc v oblasti bydlení, město a přes čtyřicet procent stát. Jen pětina zvolila variantu, že by si každý měl pomoci sám, neboť bydlení je soukromou záležitostí každého člověka.⁴⁹ Zatímco názory lokálních politiků a postoje obyvatel ČR k bydlení byly sledovány před rokem 2015, tři zmíněné výzkumy názorů mladých dospělých spadají do období růstu cen bytů a nájmu, který s malými výkyvy trvá dodnes. Proto nás zajímalo, zda se nezměnily i postoje lokálních politiků. Odpověď jsme hledali ve volebních programech z posledních dvou voleb do zastupitelstev měst a obcí, které se konaly v letech 2014 a 2018.

Volební programy představují svébytný zdroj dat. Vládnoucí strany v nich mohou obhajovat svou dosavadní politiku, opoziční a nové strany mají příležitost se vůči stávajícímu vedení měst vymezit. Jsou určeny jak voličům, které se kandidáti snaží získat pro svou stranu, tak i pro budoucí partnery při povolebním vyjednávání a sestavování radniční koalice. Nás zajímalo, zda volební strany považovaly bydlení a byty v majetku města za závažné téma, které je třeba komunikovat jak směrem k potenciálním voličům, tak k soupeřícím politickým subjektům. Ptali jsme se, jaké možnosti bydlení nabízeli místní politici mladým lidem a zda pro ně mladí dospělí představují skupinu, na kterou svými formulacemi návrhů lokálních politik cílí. Očekávali jsme, že situace na trhu s bydlením nezůstane bez odezvy a že se projeví v rozsahu a způsobu, jakým se tématu bydlení volební programy politických stran a hnutí věnovaly. Obsahová analýza programů ukázala zřetelné rozdíly v tom, jak téma bydlení koncipovali politici v roce 2014 a 2018. Nejde jen o kvantitativní rozdíly, ale o posun v celém diskurzu, v tom, jak se o bydlení v programech mluví.

Než ale představíme zjištění analýzy volebních programů a programových prohlášení koalic, které se ujaly vlády po volbách 2014 a 2018, přiblížíme politické vedení vybraných měst a privatizaci obecního bydlení. Charakteristika měst, průběh a vý-

⁴⁷ Lux, Samec, Gibas, „Způsoby pořizování vlastnického bydlení“, 163 a 165.

⁴⁸ Ryšavý, Janega, Fetter, *Studenti UP 2021*.

⁴⁹ Focus, *Bydlení mladých*, 54.

sledky privatizace i současná místní politická scéna tvoří nezbytný kontext k tomu, co nás zajímá, tzn. k otázce, co mohou mladí lidé očekávat od představitelů svých obcí. S odstupem dvou let od komunálních voleb jsme v roce 2020 realizovali rozhovory s pěti radními, kterým je ve sledovaných městech svěřena bytová politika. S pomocí těchto dat ukazujeme, nakolik vedení měst reflektuje potřebu aktivní bytové politiky a zda v oblasti bydlení vychází vstříc mladým lidem.

Politická reprezentace vybraných měst v době privatizace městského bydlení a v současnosti

Pro analýzu lokálních politik bydlení jsme vybrali čtyři z desíti největších měst ČR (Brno, Olomouc, Pardubice a Prahu), v nichž byl posléze proveden výzkum Bydlení mileniálů. Jde o regionální centra dostatečně velká na to, aby se o vládu v nich utkávaly všechny politické strany a hnutí relevantní na národní úrovni. Neodehrává se v nich jen tzv. malá, komunální politika místních sdružení nezávislých, ale v mnoha ohledech se blíží oné velké politice, v níž dominují politické strany a hnutí.⁵⁰ Všechna navíc v současnosti patří k nejdražším místům pro bydlení v ČR. Liší se od sebe tím, jakým způsobem v nich probíhala v minulosti privatizace městských bytů. Na začátku devadesátých let minulého století disponovala největším podílem bytového fondu Praha (cca 40 %), za níž následovalo Brno s více než třetinou městských bytů. V obou městech spravují většinu bytů městské části s vlastní politickou reprezentací. Obecní byty jsou v těchto městech rozloženy nerovnoměrně. Stav bytového fondu po dvaceti letech privatizace zachytilo Sčítání lidu domů a bytů 2011 (viz tabulka 1). V Brně postupovala privatizace podstatně pomaleji ve srovnání s Prahou, kde tempo privatizace polevilo až v posledních pěti letech⁵¹. Pardubice s Olomoucí získaly do vlastnictví přibližně pětinu bytů⁵². V této dvojici měst měly privatizaci v rukou radnice celého města, i když Pardubice jsou také členěny na městské obvody. I zde se rychlost privatizace k roku 2011 lišila. Možnosti dnešních lokálních politiků v oblasti bydlení jsou tak významně ovlivněny místními podmínkami a třemi dekádami rozhodování místních samospráv.

⁵⁰ Ryšavý, „Komunální je komunální.“

⁵¹ Němec, *Stav a vývoj*; ÚÚR, „Výsledky dotazníkové akce“; Statutární město Brno, „Obecní bydlení.“

⁵² Vlastní výpočet z dat monitoringu komunálního bydlení ÚÚR (1999/2000), mapa č. 6 a dat ze Sčítání lidu domů a bytů 1991 (ČSÚ).

	Obyvatelé (v tis.)	Městské byty (%)	Koalice 2014	Opozice 2014	Koalice 2018	Opozice 2018
Praha	1309	12	ANO + ČSSD + 3koal	TOP09, ODS, KSČM, Piráti	Piráti + koal + MPH	ODS, ANO
Brno	381	20	ANO + KDU + SZ + MPH (TOP09)*	ČSSD, ODS, KSČM, (TOP09)*	ODS + Piráti + KDU + ČSSD	ANO, SPD
Olomouc	101	6	ČSSD + KDU + ODS + TOP09	ANO, KSČM, 2× MPH	ANO + ODS + KDU + MPH	Piráti, SPD, KSČM, ČSSD, MPH
Pardubice	91	9	ANO + ČSSD + TOP09 + KDU	KSČM, ODS, 3× MPH	ANO + ODS + KDU + MPH + ČSSD	Piráti, MPH, KSČM

Tabulka 1: Charakteristiky vybraných měst a jejich volených představitelů

Pozn.: Počet obyvatel měst k 1. 1. 2019⁵³. Podíl městských bytů dle Sčítání lidu, domů a bytů (SLDB) 2011 (Český statistický úřad). MČ/MO – počty samosprávných městských částí/obvodů. Zkratky názvů politických stran: ANO – ANO 2011; KDU – KDU-ČSL; SZ – Strana zelených; MPH – různá místní politická hnutí/kandidátky; 3koal (Praha 2014) – trojkoalice KDU-ČSL, Strany zelených a Starostů a nezávislých (STAN); koal (Praha 2018) – koalice KDU-ČSL, TOP09 a Starostů a nezávislých; SPD – Svoboda a přímá demokracie (v Olomouci 2018 v koalici se Stranou práv občanů (SPO)). Brno*: V roce 2016 byla dopodsu čtyřčlenná radniční koalice rozšířena o původně opoziční stranu TOP09.

Z hlediska politické ideologie bydlení obvykle není považováno za neutrální téma. Podpora privatizace je spojována s pravicovými stranami a naopak důraz na sociální bydlení s levicí. Mohli bychom proto předpokládat, že na rychlejší privatizaci mělo podíl pravicové vedení měst. Napovídala by tomu skutečnost, že během privatizačních let se ve vedení velkých měst nejvýrazněji prosazovala Občanská demokratická strana (ODS). Nejčastějšími partnery ODS v radničních koalicích však byla Česká strana sociálně demokratická (ČSSD) a Křesťanská a demokratická unie – Československá strana lidová (KDU-ČSL). Ovšem rychle privatizující Olomouc, která si ponechala pouze 5 % bytového fondu, byla první z desítky největších českých měst, do jejíhož primátorského křesla v roce 1998 usedl sociální demokrat. Podle informací z průzkumu Ústavu územního rozvoje (2012) ukončil např. Magistrát hlavního města Prahy privatizaci bytů v roce 2006. V té době již osm let

⁵³ CZSO, „Population of Municipalities.“

vládla v Praze velká koalice ODS a ČSSD. Spojení levice a pravice privatizaci zásadně nebránilo, a to zvláště v situaci, kdy výhodně prodávané byty mohly sehrát roli náplasti zmírňující dopady ekonomické transformace⁵⁴. Až v pozdější době se pozice hlavního kritika privatizace městských bytů ujala Komunistická strana Čech a Moravy (KSČM), která však jen výjimečně získala podíl na vedení největších měst⁵⁵.

Politickou reprezentaci vybraných měst v minulé dekádě ovlivnil vstup nových politických stran a hnutí aktivních na celostátní úrovni (ANO 2011, Česká pirátská strana) i dílčí úspěchy lokálních politických hnutí (např. Žít Brno; Praha sobě; Pardubáci či v Olomouci Hnutí sPOLečně atd.). Výsledkem je ideologické znepráhlednění lokální politické scény. O tom, kdo v posledních dvou volebních obdobích mohl nejvýrazněji formovat místní politiky bydlení, svědčí složení radničních koalic, které se po volbách domluvíly na spolupráci a získaly zastoupení v radě města (viz tabulka 1). Naopak strany, které zůstaly v opozici, dostaly spolu s novými politickými subjekty příležitost kritizovat bytovou politiku stávajícího vedení měst v příštích volbách. Do představ o podobě lokální politiky bydlení se vedle politické ideologie mohlo promítnout i to, kdo města vedl a kdo zůstal stranou, a v neposlední řadě i generační blízkost představitelů některých stran mladým dospělým.

Při analýze jsme se zaměřili na předvolební programy jednotlivých politických subjektů kandidujících v komunálních volbách 2014 a 2018. Ve čtyřech vybraných městech jsme s pomocí kvantitativních a kvalitativních metod analyzovali šedesát volebních programů politických stran a hnutí a osm programových prohlášení radničních koalic.⁵⁶ Sledovali jsme, jakou pozici v rámci programu zaujímá tematika bydlení a jaký prostor je jí věnován. Identifikovali jsme klíčová témata, způsoby výstavby jednotlivých programů. Sledovali jsme, jak se v programech jednotlivých politických subjektů o bydlení píše a v jakých souvislostech, s čím je spojováno a co je naopak opomíjeno. Naše zjištění a interpretace obohatily různorodé tematické relevantní dokumenty a rozhovory s místními politiky, kteří se bydlení v rámci radničních koalic věnovali či věnují.

Lokální politika bydlení – pro koho?

Ve volebních programech z roku 2014 bylo téma bydlení výrazně upozaděno. Výraznější pozornosti se mu dostalo jen v části volebních programů v Brně a Praze. Téma bydlení bylo nejčastěji spojováno s potřebou zajistit dostatek míst v domech pro seniory, domech s pečovatelskou službou atp. Mimo seniory se předvolební programy soustředily

⁵⁴ Lux, Sunega, „Using Path Dependence.“

⁵⁵ Balík, *Studie ke komunálním volbám*.

⁵⁶ Neuendorf, *Content Analysis Guidebook*; Strauss, Corbin, *Basics of Qualitative Research*; Fairclough, *Analysing Discourse*; Wodak, Meyer, *Methods of Critical Discourse Analysis*.

na „mladé rodiny“ či začínající rodiny. Méně často zmiňovaly „mladé“ lidi obecně. Nečinily tak ale všechny ve stejné míře. Pravicové strany téměř nikdy nezapomněly na seniory, kdežto mladým a jejich rodinám věnovaly pozornost minimálně. V souvislosti s bydlením se o nich nezmiňovala ani programová prohlášení koalic v Brně a Olomouci. Z důrazu na mladé či začínající rodiny a seniory vyžadující péči vyplývá, že volební programy necílí na voliče určité věkové skupiny, ale spíše adresáty politik specifikuji fází životního cyklu, již právě procházejí. Mladí dospělí se mezi skupiny hodné pozornosti politiků kvalifikují tím, že začnou žít v páru, založí rodinu atp.

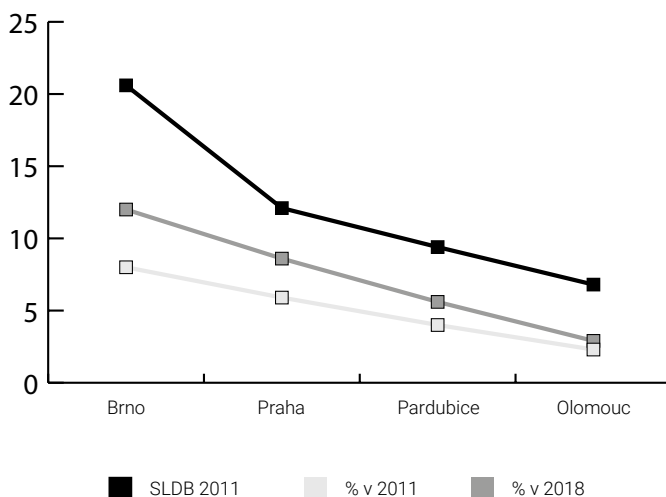
Mimo seniory a mladé rodiny byli v roce 2014 zmiňováni lidé se zdravotními obtížemi a v menší míře také sociálně zranitelné skupiny (osamělé matky, bezdomovci atd.). V politickém diskurzu předvolebních programů se tak vedle sebe dostaly skupiny s různým postavením na trhu práce i v rámci společenského žebříčku a s odlišnými vzorci chování, životními styly i potřebami. Volební programy mezi ty, na které by se měla politika bydlení zaměřit, zahrnuly rozmanitou paletu lidí, kteří si nejsou schopni zajistit bydlení vlastními silami, neboť „nedosáhnou na komerční bydlení“ (koaliční dohoda, Praha 2014). S tím koresponduje zjištění, že bytová politika v programech před obecními volbami 2014 obvykle netvořila samostatnou kapitolu, ale byla zahrnuta do širěji pojaté sociální politiky. V případě sociálního bydlení navíc byla významně posilována zásluhovost pomoci se zajištěním bydlení. Adresáti navrhovaných opatření si podle formulací užitých ve volebních programech pomoc musejí zasloužit. Příkladem je formulace pardubického ANO: „Sociální bydlení – byty pro občany Pardubic, kteří potřebují pomoci, nesmí však být pasivními konzumenty systému.“ Podobně plzeňská ODS se v programovém prohlášení chválí, že město „dnes má mnohem více peněz na investice do sociálních bytů pro ty, kteří je opravdu potřebují“.

Strana	Město	2014	2018
ODS	Brno	9. Sociální péče a zdravotnictví v B.	2. Dostupné bydlení
KDU	Brno	4. Podpora rodin a seniorů	1. Dostupné bydlení
ČSSD	Brno	11. ČSSD pro dobré bydlení	1. Bydlení
ANO	Brno	8. Zodpovědná péče o každého pořádného Brňana	3. Brno a bydlení
Piráti	Praha	Neuveдено	6. Bydlení dostupné pro všechny
Koalice*	Praha	10. Dostupné bydlení pro mladé a seniory	2. Zvýšení dostupnosti bydlení v Praze
ANO	Praha	2. Bydlení	3. Dostupné bydlení pro každého
ODS	Praha	5. Sociální politika	4. Fungující rozvoj města a infrastruktura

Tabulka 2: Téma bydlení v titulcích volebních programů stran, které v Brně a v Praze uspěly v komunálních volbách 2014 i 2018

Pozn.: *Koalice 2014 (ODS, STAN, SZ); Koalice 2018 (ODS, STAN; TOP09). U titulků je uvedeno pořadí, v kterém se příslušné body umístily ve volebních programech.

Naopak v roce 2018 se bydlení stalo významným tématem programů většiny volebních stran. Programy nevěnovaly pozornost pouze sociálnímu bydlení, výstavbě nových bytů či rekonstrukcím stávajícího bytového fondu města, ale také regulaci nájmu, iniciativám v oblasti bytového družstevnictví, usnadnění stavebního řízení atd. Bydlení byla obvykle věnována zvláštní pasáž programu s vlastním názvem (viz příklady Brno a Praha v tabulce 2). Největší pozornost si bydlení získalo ve volebních programech v Brně, dále v Praze a Pardubicích. V Olomouci ale téma zůstalo marginalizováno, ačkoliv i zde je nedostatek dostupných bytů. Viditelnost a samostatnost tématu bydlení odpovídala podílu bytů vlastněných městy a dále se zvětšily rozdíly mezi městy (viz obrázek 1). S rostoucí vahou připisovanou tématu bydlení ve veřejném diskurzu oslabilo ideologické rámování lokální bytové politiky. Věnovaly se jí i ty politické strany, které tak o čtyři roky dříve nečinily (např. Piráti v Praze, viz tabulka 2). Zda bylo téma bydlení klíčové i pro voliče, nelze z volebních programů dovodit. Známe jen výsledek toho, jak se zachovali u volebních uren. Zastánci radikálnějších řešení ve volbách neuspěli. V Brně a Praze se do zastupitelstva nedostala KSČM. V Brně mimo jiných neobhájila své pozice TOP09, která nejhlasitěji volala po další privatizaci městských bytů, ale ani hnutí Žít Brno, jehož představitelé byli spojeni s významným projektem sociální bytové politiky předchozího volebního období.



Obrázek 1: Korelace mezi podílem městských bytů dle SLDB 2011 a podílem volebního programu věnovaného „bydlení“ a „bytům“

V roce 2018 se zájmu lokálních politiků netěšily jen zmíněné skupiny seniorů, mladých (rodin) a osob v obtížné zdravotní či sociální situaci. Objevil se nový narativ a s ním i řada dalších cílových skupin, kterým mohou být opatření bytové politiky

adresována. Především se jednalo o vybrané profesní skupiny, jakou jsou učitelé, hasiči, policisté, zdravotníci či např. řidiči veřejné dopravy. Jinými slovy lidé, které města potřebují a kterých je nedostatek. Politici jim chtějí vyjít vstříc. Nelze jim klást za vinu, že nedosáhnou na pořízení bytu či tržní nájemně, protože náklady na bydlení jsou už příliš vysoké. „Praha se stává městem, kde si ani dobře vydělávající obyvatelé nedokážou snadno pořídit byt“ (Spojené síly pro Prahu, 2018 a koaliční prohlášení). „Bydlet v Brně je pro mnoho lidí takřka nedostupný sen“ (ODS 2018), „Bydlení v Brně se stává luxusem, který si málokdo může dovolit“ (ČSSD 2018). Vedle standardně zmiňovaných skupin potřebných, do kterých patří senioři, mladé rodiny, matky samoživitelky a handicapovaní, se ocitají vybrané kategorie profesí žádoucích pro chod města. Ve výsledku může spojení skupin prezentovaných jako zasluhujících pomoc a těch pro města nezbytných vyznít paradoxně. „Zkonsolidujeme bytový fond a byty poskytneme seniorům, maminkám samoživitelkám, mladým rodinám, lékařům, učitelům, zdravotním sestřičkám, ošetrovatelkám, policistům nebo hasičům, kterých máme v Praze nedostatek“ (ANO 2011). Kdo by očekával, že v Praze se nedostává seniorů či maminek samoživitelek?

Z pohledu mladých dospělých se tak soutěž o pozornost bytové politiky v roce 2018 vyostřila. Ve volebních programech ubylo zmínek o startovacím bydlení. Zato řada stran úžeji specifikovala, kdo by měl mít možnost získat podporu od města. Namísto „mladých rodin“ už jde např. o „mladé pražské rodiny“, „mladé rodiny s dětmi“ či „pracující mladé lidi a rodiny“. Politici chtějí pomoci „mladým řemeslníkům“ či „univerzitním absolventům“ tak, aby je udrželi ve městě. Programy ignorují vnitřní heterogenitu nastupující generace, jejíž příslušníci mohou v různé míře využívat mezi-generační transfery. Na nediferencovanou skupinu dospívajících, mileniálů či singles se neobrací žádný politický subjekt. Podpora bydlení má směřovat k těm, kteří sami mají co nabídnout městům, ať už jde o oblast infrastruktury (doprava, zdravotnictví, vzdělání), rozvojových možností (uplatnění vyššího vzdělání či určitých dovedností) či prosté reprodukce (rodiče dětí).

Možnosti mileniálů dva roky po volbách

Uvědomujeme si, že analýza volebních programů nenahrazuje detailní studii místních politik bydlení, do kterých vedle politických stran a hnutí zasahují i další aktéři a okolnosti. Je legitimní se ptát, nakolik má smysl věnovat pozornost předvolebním slibům. Vždyť po volbách se na společné radniční koalici domluví pravicová strana zvažující v programu „znovuobnovení možnosti prodeje městských bytů nájemníkům“ (ODS Pardubice 2018) s levicovou ČSSD, která do koaliční

dohody prosadí své heslo „NE privatizací“. I jinde panuje shoda v rétorice bez ohledu na to, kdo se právě ocitne v opozici. V Brně byla v roce 2014 vládnoucí koalice ODS a ČSSD kritizována pro množství prázdných městských bytů, aby o čtyři roky později stejnou mincí oplátila těm, kteří ji ve vedení města vystřídali. Ve výčtu bytchom tak mohli pokračovat.

Přibližme alespoň ve stručnosti, zda se mladým lidem ve zmíněných městech otevřely díky jejich politické reprezentaci nové možnosti. Generaci mileniálů jsou věkem jednoznačně nejbližší Piráti. Průměrný věk jejich kandidátů i zvolených zastupitelů se pohybuje kolem pětatřiceti let, u ostatních politických stran je obvykle o deset let vyšší, v případě KSČM spíše o dvacet let. Zatímco v roce 2014 samostatně uspěli pouze v Praze, po volbách 2018 získali v Praze post primátora a zastoupení jsou i v brněnské radě; v Olomouci a v Pardubicích jsou v opozici. Program pražských Pirátů v roce 2014 téma bydlení neobsahoval. Slovy dnešního pražského radního pro bydlení Adama Zábranského přišel pro Piráty zlom v pohledu na bydlení až ke konci volebního období, kdy se začala projevovat bytová krize. Neznamenal to však, že Piráti v předvolebních programových prohlášeních mladým lidem nabídli v oblasti bydlení výraznější podporu. Město Praha nevlastní startovací byty a v případě městských částí jejich podíl nepřesahuje 0,5 % bytového fondu⁵⁷. Podle slov radního by se situace mohla v budoucnu postupně měnit. Velká radnice pod novým vedením podmiňuje investice do bydlení městských částí tím, že získá možnost část bytů sama obsazovat. V lokalitách, v nichž město nebude chtít dále zvyšovat podíl bytů pronajímaných ze sociálních důvodů, by se tak při uvolnění bytů mohlo dostat i na mladší ročníky. K tomu, aby dnes v Praze mladý člověk získal městský byt, musí být buď učitel, zdravotník, hasič apod., anebo se ocitnout v nouzi, např. vychází z dětského domova atp. Do konce stávajícího volebního období by se měla otevřít další možnost, a sice chystaná bytová družstva budovaná na pozemcích hlavního města. Podle radní Kordové Marvanové vstup do takových družstev uvítají mladé rodiny s perspektivou dobrého příjmu, ale nejsou primárně určeny jen jim.

V Brně v roce 2014 podpořili Piráti věkově poměrně mladou kandidátní listinu hnutí Žít Brno. Podobně jako další brněnské subjekty, věnovala i tato volební strana tematice bydlení celou kapitolu programu. Část nevyužitých bytů v centru města chtěla nabídnout mladým rodinám, pro sdílené bydlení studentů a seniorů či komunitní chráněné bydlení. Žít Brno se stalo hybatelem projektů Housing First a Rapid Re-housing, díky nimž se do městských bytů stěhovaly rodiny, které na komerčním

⁵⁷ Němec, *Stav a vývoj*.

trhu s bydlením neměly šanci. Výsledky projektu ocenili experti i mezinárodní organizace, MPSV na jeho základě připravilo dotační program z peněz Operačního programu Zaměstnanost. O zkušenosti z Brna se začala zajímat jiná města v ČR. V Brně samotném se ale projekty staly terčem kritiky. Před volbami 2018 se od projektu distancovala jak pravicová ODS („experiment, na který doplácí ostatní nájemníci“), tak sociální demokracie, která použila dehonestující nálepku „laboratoř sociálního inženýrství“. S nepřímou kritikou přišli i dřívější podporovatelé z Pirátské strany, kteří za skupiny nejohroženější bytovou nouzí prohlásili absolventy vysokých škol, rodiny s malými dětmi a jednotlivce důchodového věku, a přímočařejí pak i koaliční partneři z KDU-ČSL. Jejich lídr v jazykově nejasné formulaci vkládá do úst pomyslným voličům kritické hodnocení: „Místo drahého bydlení, parkování, nesmyslných uzavírek vymýšlejí experimenty, megalomanské koncepce a vzdušné zámky, ze kterých stejně nic není.“ V jedné větě spojuje problematiku sociálního bydlení a dopravy, které měl v gesci náměstek primátora Matěj Hollan. Ve volbách 2018 se jím vedenému hnutí Žít Brno nepodařilo přesáhnout pětiprocentní práh nutný ke vstupu do zastupitelstva. Zmíněné projekty fakticky skončily v létě 2019 pro neochotu zastupitelstva jedné z největších městských částí Brna poskytnout volné byty, kterými disponuje. Projekty odlišného typu pro město nyní zastřešuje příspěvková organizace Centrum sociálních služeb. Dílčím způsobem město podpořilo občanské aktivity v oblasti bydlení, jako např. projekt Symbios⁵⁸.

V nové brněnské koalici byla bytová politika svěřena ČSSD, která slibovala výstavbu startovacích bytů a prosadila téma i do koaliční smlouvy. Obecní novostavby v roce 2020 skutečně zahrnovaly několik desítek startovacích bytů; zájemci se však počítají na stovky⁵⁹. Větší šanci při přidělování mají dle pravidel rodiny s dětmi. „Výherci“ se losují. Ve stejných řádech se dle informací z webových stránek města pohybuje i nabídka v roce 2021, a to po zahrnutí startovacích bytů ve starší zástavbě. Dveře od stovek prázdných bytů, které byly opozičními subjekty zmiňovány ve volebních kampaních, se tak mladým lidem rozhodně neotevírají.

Také v Pardubicích mají zkušenosti s projekty typu Housing first. Politické vedení i úředníci se však k němu staví s větší opatrností a důraz kladou na přijetí koncepcí, které mají překračovat délku volebních období. Program startovacího bydlení zde funguje od roku 2016. Každoroční nabídka pětadvaceti losem přidělovaných bytů za rok však ani zdaleka nemůže pokrýt násobně vyšší poptávku. Se startovacími byty se počítá v relativně velkém projektu rekonstrukce budovy ve vlastnictví města, ale ani zde nepůjde o velký počet bytů. Slovy náměstkyně Rychteckého „je to vlastně kap-

⁵⁸ <https://www.symbiosbrno.cz/>

⁵⁹ Haluza, „Mladé lidi vybrali losem.“

ka v moři“, která systémově neřeší bytové problémy mladých lidí. Na druhé straně ji považuje za důležitý symbol pro mladé lidi i pro trh s byty.

Jak bylo zřejmé i z předvolebních materiálů, bytová politika v Olomouci ve srovnání s ostatními městy stagnuje. I zde vzhledem k přítomnosti univerzity s více než 20 tisíci studenty vytvářejí mladí lidé podstatnou část poptávky po bydlení v Olomouci. V majetku města však zůstaly pouze tzv. byty zvláštního určení, jež obvykle užívají senioři. Na začátku milénia vedení města využilo finanční podporu MMR k výstavbě několika set družstevních bytů na pozemcích města. V současnosti řeší důsledky legislativních změn, které neumožňují převést byty na jejich obyvatele dle původní dohody. Z dostupného bydlení se po letech stal právní a ekonomický oříšek, neboť již nelze převést byty „za korunu“ nájemníkům. V programovém prohlášení slíbila rada města Olomouce zpracování Koncepce rozvoje dostupného bydlení na období 2019–2023 a vybudování minimálně dvaceti bytů v režimu dostupného bydlení. V polovině volebního období byla platnost koncepce posunuta na roky 2021–2027. Zdržení koncepce i stavby bytů kritizuje opozice⁶⁰.

Realita lokálních politik tři roky po volbách se příliš neliší od volebních slibů. Mladým lidem a jejich potřebám bydlení se tu a tam dostane pozornosti, ale spíše v symbolickém rozsahu. Typický produkt bytové politiky určené mladým – startovací byty – je nedostatkovým zbožím. Nové stavební projekty jsou během na dlouhou trať a vyžadují nemalé prostředky. V městech členěných na části se o budování startovacích bytů snaží častěji „velké radnice“, které samy obvykle disponují jen velmi omezeným bytovým fondem. Možnost čerpání časově omezené podpory může fungovat jen u té části mladých lidí, která je schopna si poměrně rychle opatřit prostředky na vlastní bydlení či tržní nájem. Staré nájemní smlouvy v městských bytech přitom konzervují někdejší stav a šetří náklady na bydlení i těm, kteří by dnes již nesplňovali kritéria podporovaného bydlení. Na druhé straně brněnský radní Oliva vnímá „třeba ty mladé rodiny, které jsou často v zoufalé situaci“. Přes řadu odlišností by se tak shodl se slovy olomouckého radního Šnevajse: „Máte pravdu v tom, že se nám trochu ztrácí ty mladé rodiny a ta podpora těch mladých, která si myslím, že je na místě.“ Je to nejen odraz kritické reflexe aktuální bytové situace napříč ČR, ale i střelba do vlastních řad. Z rozhovorů vyplývá, že lokální politici si dnes již jsou vědomi, že se jim situace na trhu s byty vymkla kontrole, a mají jen omezené možnosti, jak ji koordinovat a nabídnout mladým zásadní pomoc. Dle pražského radního Zábranského „jde o velmi nekonfliktní cílovou skupinu“, pro kterou se může otevřít prostor tam, kde by další koncentrace sociálního bydlení mohla přerůst únosnou mírou. Jakoby platilo přísloví „kdo si počká, ten se dočká“. Anebo bude (nejen) lokální politika čekat, až nekonfliktnost mladých dospělých pomine?

⁶⁰ Statutární město Olomouc, *Plníme programové prohlášení; Zuntých, „Slíbené městské byty.“*

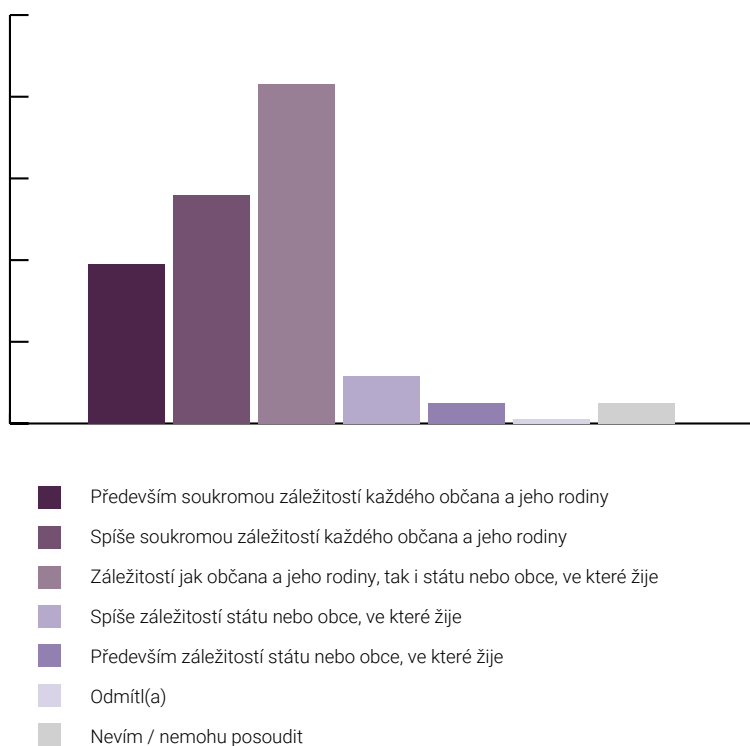
Závěr

Po léta sdílela většina lokálních politiků s občany názor, že zajištění bydlení je zodpovědností každého jednotlivce či jeho rodiny. Tomu odpovídala i hlavní lokální politika bydlení, kterou po léta představovala privatizace bytů, jež města získala na začátku devadesátých let minulého století převodem od státu. Růst cen nemovitostí i nájmu, který v současnosti pozorujeme, společně se změnami v průběhu životních cyklů i v rodinném chování mladších generací vytvářejí tlak na širokou dostupnost bydlení. Volební programy i programová prohlášení radničních koalic vzešlých z komunálních voleb 2018 věnují bydlení podstatně větší pozornost, než tomu bylo v předchozím volebním období. Bydlení už není klíčové téma jen pro ideologicky zaštitěný program buď ve prospěch, či proti dalšímu prodeji bytů. Propracovanější politiky bydlení však strany předkládají až v době, kdy se města o manévrovací prostor připravila rozsáhlou privatizací. Přesto je stále viditelný efekt průběhu a rozsahu privatizace. Pro politické soupeření i různorodé lokální politiky bydlení zůstává nejvíce prostoru tam, kde i po privatizaci města vlastní podstatnou část bytového fondu. Z námi vybraných měst jde především o Brno.

V době rostoucích cen bytů i nájmu mladí lidé častěji přikládají podpoře bydlení vyšší prioritu⁶¹. Politici na ně ve volebních slibech nezapomínají. Nejčastěji se ve volebních programech objevuje podpora startovacího bydlení, méně často alternativní formy bydlení. Ve skutečnosti nabídka startovacích bytů představuje spíše „kapku v moři“, symbolickou podporu daleko pod úroveň poptávky. Pravidla přidělování bytových jednotek navíc zájemce dále třídí. Podobně jako volební programy se i reálná nabídka městských bytů otevírá spíše mladým rodinám než mladým lidem obecně, a dále vybraným skupinám, které mají městům co nabídnout. Lokální politiky bydlení se tak provazují s politikami měst v jiných oblastech a neslouží pouze těm, kteří po-
ciťují bytovou nouzi.

⁶⁰ Ryšavý, „One Crisis.“

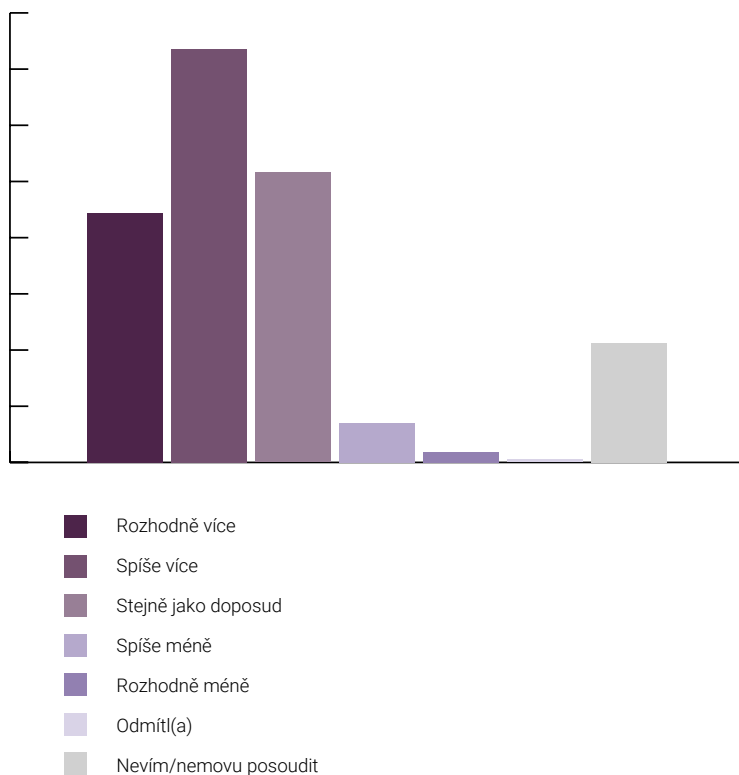
Představy o bydlení se v čase proměňují a s nimi i politické programy a vize, jak ukázala předchozí kapitola. Pozvolna se mění i postoj lidí k roli státu v oblasti bydlení. Starost o bydlení občanů je podle poloviny dotázaných mladých dospělých (47 %) soukromou záležitostí občana a jeho rodiny. Přes čtyřicet procent (42 %) dotázaných mladých dospělých však má za to, že starost o bydlení občanů je záležitostí jak občana a jeho rodiny, tak státu nebo obce, ve které žijí.



Graf 7: Je starost o bydlení občanů soukromou záležitostí občana a jeho rodiny, či záležitostí státu nebo obce?

Zdroj: Výzkum bydlení mileniálů, N = 649.

Otázka: Který z následujících pěti výroků vystihuje nejlépe Váš názor? Starost o bydlení občanů je...



Graf 8: Měl by stát regulovat trh s bydlením více, nebo méně, než v současnosti činí?

Zdroj: Výzkum bydlení mileniálů, N = 649.

Otázka: Domníváte se, že by stát měl regulovat trh s bydlením více, nebo méně než v současnosti? Stát by měl regulovat trh:..

Ti, kteří považují starost o bydlení čistě za záležitost státu nebo obce, jsou ve výrazné menšině (8 %). Nicméně, více než polovina (59 %) dotázaných si myslí, že stát by měl regulovat trh s bydlením více, než v současnosti činí. Čtvrtina (26 %) si myslí, že by měl stát trh regulovat stejně jako doposud, a jen 4 % se vyslovila pro to, aby stát reguloval trh s bydlením méně. Zároveň se výrazná většina (81 %) dotázaných domnívá, že by stát a obce měly pomáhat mladým dospělým se zajištěním jejich bydlení více než dnes. K napětí mezi trhem a státem v představách o zajištění dostupnosti bydlení přispívají i představy o roli rodiny a zejména praktiky rodinné výpomoci, tzv. mezigenerační transfery, kterými rodina může pomoci mladým dospělým zajistit si bydlení na trhu. Na roli mezigeneračních transferů se zaměřují následující dvě kapitoly. Ta první si klade otázku, jaký vliv mají mezigenerační transfery na nerovnosti v oblasti bydlení a možné napětí mezi generacemi.

4) Finanční pomoc na pořízení bydlení: hlavní tvůrce nerovnosti, ale i stabilizátor mezigeneračního napětí

Martin Lux
Petr Sunega



V druhé kapitole této knihy jsme uvedli, že mladým lidem vlastnické bydlení stále více uniká. Sociální nájemní bydlení mizí a nové nevzniká a to soukromé není dostatečně stabilní – a tak nejčastější strategií mladých, jak se s takovou situací vypořádat, je cílit na bydlení vlastní, ale při jeho pořízení se více spolehnout na mezigenerační výpomoc, tedy na peníze a majetek rodičů a prarodičů.⁶² Uvedli jsme také, že tok mezigeneračních transferů v podobě majetku nebo financí nabývá stále více na síle s tím, jak v delším období, tedy po odhlédnutí od krátkodobých výkyvů, rostou ceny rezidenčních nemovitostí. Mezigenerační transfery se staly hlavním mechanismem, který udržuje bytový systém u nás i v dalších postsocialistických zemích naživu, a zároveň hranicím rozdělující občany na ty „uvnitř“ a ty „venku“. Transfery představují životodárný zdroj pro posílení nebo alespoň udržení moci sociální normy, jež tvrdí, že vlastnické bydlení je vždy tou nejlepší, ne-li jedinou správnou formou bydlení. Proto se jim také budeme věnovat podrobněji v této kapitole.

Konkrétně se budeme ptát, co nejvíce ovlivňuje skutečnost, že se někdo vlastníkem bydlení stane, a někdo jiný ne, a jakou roli při srovnání různých faktorů pak hraje fakt, že někteří rodiče poskytli svým dospělým dětem finanční či majetkovou výpomoc, a jiní ne? Jaké faktory ovlivňují, zdali rodič poskytne, či neposkytne transfer na pořízení prvního bydlení svých dospělých dětí? Nakonec ukážeme, že transfery v naší zemi posilují mezigenerační solidaritu a tím pravděpodobně snižují napětí, které by se mezi generacemi z důvodu rozdílné dostupnosti bydlení mohlo objevit.

Mezigenerační transfery v oblasti bydlení

Nebýt mezigenerační solidarity, nejspíše bychom zažívali něco na způsob mezigeneračního konfliktu, o kterém se hodně mluví v západních zemích.⁶³ Mezigenerační solidarita uvnitř rodiny ovšem není v našem prostředí rozhodně nic neobvyklého nebo nového – existovala už před rokem 1989, a to zejména při svépomocné výstavbě rodinných domů, kdy se lopat a krumpáčů po mnoho víkendů i dovolenkových dní musela chopit celá širší rodina. Nebo při hledání známostí, které by mohly pomoci přeskočit dlouhý pořadník na přidělení státního bytu nebo se dostat k dekretu na byt v šedých sférách socialistického hospodářství co možná nejdříve. A ještě jedna forma solidarity byla zrovna v Československu velmi široce zastoupena – podobně jako v jihoevropských zemích mladé rodiny často bydlely spolu s rodiči ve vícegeneračních domech nebo prostě po svatbě zůstávaly bydlet ještě nějakou dobu u rodičů.⁶⁴

⁶² Lux et al., „Who Actually Decides?“

⁶³ Willems, *The Pinch*.

⁶⁴ Lesnard et al., „Do Transitions to Adulthood.“

Nicméně, přechod do dospělosti byl tehdy ve srovnání s dneškem brzký a poměrně rychlý, a to i když po nějakou dobu spolu žilo více generací pohromadě. Hlavním dárce bydlení tehdy nebyla rodina, ale stát; už proto, že možnosti hromadění rodinného majetku byly omezené. Stát nejen přímo stavěl a přiděloval byty, ve kterých také stanovoval extrémně nízké nájemné, ale také vydatně dotoval družstevní výstavbu nebo poskytoval prostřednictvím jím vlastněných bank výhodné půjčky pro individuální výstavbu rodinných domů. Rodina tak byla důležitá, ale stát hrál roli minimálně stejně velkou.

Ostatně, právě tehdy vznikl pojem „osobní vlastnictví“. Nikoliv soukromé, protože to bylo v době komunismu zapovězeno, ale „osobní“, tedy pro osobní potřebu. Smyslem osobního vlastnictví nebylo hromadění majetku či kapitálový zisk, ale výhradně jen zajištění bydlení pro sebe a svou rodinu. I z toho důvodu bylo možné takto vlastnit u nás téměř výhradně jen rodinné domy, a nikoliv byty. A v některých jiných socialistických zemích byl i jejich případný prodej státem regulován. Je zajímavé, jak tento pojem přežil i kolaps komunismu a dodnes se používá, ačkoliv již ztratil právní podstatu.

V devadesátých letech minulého století pak mezigenerační nerovnost v přístupu k privatizaci bytů či regulovanému nájemnému, konec státem financované bytové výstavby, a tudíž i přidělování nových státních bytů, a zejména pak faktická nemožnost zajistit si kvalitní a dlouhodobé bydlení v jiné než vlastnické (tedy velmi drahé) formě bydlení měly nemalý vliv na to, že mladí lidé získávali své první samostatné bydlení mnohem později než jejich předchůdci. I proto začali odkládat založení rodiny⁶⁵ a měli v posledku méně dětí než předchozí generace. Byl to také začátek zesilování toku mezigeneračních transferů uvnitř rodiny, který do dnešního dne zmohutněl.

Rodina v oblasti bydlení začala hrát významnější roli než před rokem 1990. Mezigenerační solidarita měla různou formu – ať už šlo o tradiční vícegenerační bydlení či stále častěji o významnou finanční výpomoc nebo dar v podobě samotné nemovitosti. Jen díky těmto transferům se mohla postupně etablovat silná sociální norma o univerzálně prioritním postavení vlastnického bydlení,⁶⁶ ale také se pravděpodobně posílila i samotná norma rodinné solidarity – jinými slovy, začalo se více méně očekávat, že pokud člověk dostal dar či výpomoc od rodičů na pořízení prvního bydlení, tak jej poskytne i on sám dalším generacím.⁶⁷

⁶⁵ Kostecký, Vobecká, „Housing Affordability.“

⁶⁶ Lux et al., „Reasoning behind a Choices.“

⁶⁷ Lux, Sunega, Kázmér, „Intergenerational Financial Transfers.“

Transfery jako mechanismus mezigeneračního přenosu vlastnictví bydlení

Data z dotazníkového šetření druhé vlny Českého panelového šetření domácností (CPSD) z roku 2016 nám posloužila k tomu, abychom mohli identifikovat hlavní faktory, díky kterým se některé mladé domácnosti stanou vlastníky svého bydlení, a jiné nikoliv. Jednalo se o unikátní šetření, které obsahovalo poměrně velké množství dat o každém dotázaném i celé jeho domácnosti; navíc byl vzorek dotázaných domácností vybrán náhodně a byl na české poměry rozsáhlý. Druhá vlna šetření zároveň obsahovala i podrobné informace o mezigenerační výpomoci při pořízení prvního bydlení.

Všichni respondenti – rodiče již dospělých dětí (starších patnácti let) – byli v tomto výzkumu dotázáni, zdali poskytli či hodlají poskytnout svým dětem finance či majetek, aby jim pomohli získat vlastní bydlení; pokud měli dětí více, byli na toto dotázáni u všech svých dětí, tedy jak těch, které s nimi v té době ještě žily, tak těch, které se od nich již odstěhovaly. Mimo to, rodiče, kteří již výpomoc svým dětem poskytli, byli dotázáni na její výši, a to v následujících kategoriích: méně než 25 % hodnoty pořízeného bytu/domu; 25–50 % hodnoty bytu/domu; více než 50 % hodnoty bytu/domu. Všichni respondenti rovněž zodpověděli otázku, zdali i oni sami dostali od svých rodičů dar, dědictví či finanční výpomoc při pořízení svého bydlení a jaká byla výše podpory. A v neposlední řadě všichni poskytli základní data o všech svých dětech, tedy včetně těch, kteří již s nimi nežijí, a tudíž se neúčastnily tohoto šetření – jejich věk, nejvyšší dosažené vzdělání, rodinný status a právní formu jejich bydlení, tedy zdali bydlí ve vlastním, nebo v nájmu.

Tímto způsobem jsme získali informace o 4 631 dospělých dětech (ve věku nad patnáct let) žijících v téměř 2 500 domácnostech. Mimo základní data o dětech jsme z šetření měli i podrobné informace o samotných respondentech-rodičích – o jejich příjmu, právní formě bydlení, ukončeném vzdělání, počtu sourozenců, a jak jsme zmínili, i informaci o tom, zdali při pořízení svého prvního bydlení v minulosti oni sami získali transfer od svých rodičů (a jeho případnou výši).

Z celkového souboru dospělých dětí jich více než polovina (56 %) již vlastnila své bydlení nebo užívala družstevní byt. Právní forma bydlení odrážela jejich věk, dokončené vzdělání (aproximující i jejich příjem) a rodinný stav: téměř 84 % vdaných či ženatých dospělých dětí bylo například již vlastníkem svého bydlení, zatímco 65 % svobodných dospělých dětí žilo naopak v nájemním bydlení nebo ještě u rodičů. Co se týká těch, kteří žili již ve vlastním či družstevním bydlení, pak téměř 40 % z nich

získalo podporu rodiny (12,5 % podporu větší než polovina hodnoty bytu/domu). Z celkového počtu dospělých dětí reportovaných ve výzkumu pak celkem 44 % buď již získalo, nebo dle vyjádření jejich rodičů v budoucnu získá transfer určený na pořízení prvního vlastního bydlení.

První naší otázkou bylo, jaké faktory nejvíce ovlivňují skutečnost, že se někdo vlastníkem bydlení v naší zemi stane, a někdo jiný ne. Přirozeně, je to věk (mladší lidé se mnohdy nechtějí ještě vázat na jedno místo), rodinný stav (pořízení vlastního bydlení souvisí zejména se založením rodiny či narozením dítěte), vzdělání, resp. příjem (příjmově slabší si pořízení vlastního bydlení mohou dovolit v menší míře než příjmově silnější a vzdělanější), ale který z těchto faktorů je ten úplně nejdůležitější? A jakou roli ve srovnání s nimi hraje skutečnost, že rodiče poskytnou dětem finanční či majetkovou výpomoc? Na takovou otázku nám pomohla odpovědět statistická analýza nazvaná logistická regrese. Aniž bychom chtěli zacházet do detailů, jejím smyslem je najít co nejlepší vysvětlení, proč se jednou něco stane (jednička), a jindy ne (nula). Zde budeme prezentovat pouze ta nejdůležitější zjištění a všechny další podrobnosti si pak zájemci mohou dohledat v další literatuře.⁶⁸

Tabulka 1 uvádí výsledky logistické regrese; je zde zařazena pouze proto, aby ti, kteří ji znají, si mohli naše závěry ověřit i v číslech. Celkově jsme testovali tři modely. První z nich byl model, který se snažil vysvětlit šanci, že se dospělé dítě stane vlastníkem svého bydlení, pouze z informací týkajících se těchto dětí, tedy z informací o jejich věku, vzdělání (které aproximovalo i příjem) a rodinném stavu. Jak jsme očekávali, všechny tyto tři proměnné měly tzv. statisticky významný vliv na šanci stát se vlastníkem bydlení – starší, vzdělanější (a zejména pak lidé s vysokoškolským vzděláním) a ženatí/vdané měli významně vyšší šanci stát se vlastníkem svého bydlení. Mimo jiné, ženatí/vdané měli čtyřikrát větší šanci být vlastníkem svého bydlení než lidé rozvedení. Rodinný stav se tak ukázal jako velmi silný „prediktor“ právní formy bydlení, tedy faktor, který má ze zmíněných informací na šanci stát se vlastníkem bydlení vliv asi nejvýznamnější.

Druhý model se snažil šanci stát se vlastníkem bydlení vysvětlit pomocí dvou informací, které víme o rodičích dospělých dětí, tedy jejich příjmu (subjektivně vnímanému) a právní formě bydlení. Protože jsme měli informaci o příjmu rodičů, nebylo nutné dávat do modelu rovněž jejich nejvyšší ukončené vzdělání – obě tyto proměnné spolu velmi úzce souvisí. Druhý model pak ukázal, že šanci bydlet ve svém statisticky významně ovlivňuje skutečnost, že ve svém bydlí i rodiče. Jinými slovy, děti vlastníků bydlení mají významně větší šanci stát se rovněž vlastníky svého bydlení

⁶⁸ Lux, Sunega, Kázmér, „Intergenerational Financial Transfers.“

než děti těch rodičů, kteří vlastníky bydlení nejsou. Překvapivě byl v tomto případě již příjem domácnosti rodičů statisticky nevýznamný – tedy skutečnost, že rodič je vlastníkem svého bydlení, byl daleko silnějším „prediktorem“ právního statusu bydlení jeho dospělého dítěte než skutečnost, jestli je bohatý, či chudý. Už to naznačuje, že se vlastníkem bydlení u nás mohou stát i děti příjmově slabších rodičů. Právní forma bydlení rodičů pak zůstala statisticky významným „prediktorem“ právní formy bydlení jejich dospělých dětí i poté, co byly informace o rodičích a informace o jejich dětech dány do jednoho uceleného modelu (model 3).

Do posledního modelu jsme pak k modelu 3 přidali už jen jednu informaci – zda-li rodič poskytl finanční či majetkový transfer svému dospělému dítěti na pořízení prvního bydlení, či nikoliv. A tento poslední model ukázal, že právě existence či neexistence tohoto transferu se ukázala být tím úplně nejsilnějším „prediktorem“ právní formy bydlení dospělých dětí. To je na jednu stranu logické a nijak překvapivé – samotný transfer byl poskytnut na pořízení vlastního bydlení, a ne na něco jiného. Zajímavá je ovšem jiná věc – právní forma bydlení rodičů už najednou statisticky významným prediktorem nebyla; její vliv se zařazením transferů do modelu významně oslabil. Jinými slovy – není ani tolik důležité, jestli rodič je, či není vlastníkem bydlení, ale mnohem důležitější je, jestli rodič dá, či nedá svému dítěti transfer na pořízení bydlení. Nebo jinak – absence transferu významně snižuje šanci dětí vlastníků bydlení stát se rovněž vlastníky bydlení. Transfery uvnitř rodiny tak hrají prim v celém mechanismu mezigeneračního přenosu právní formy bydlení a jsou tím nejsilnějším „prediktorem“ toho, kdo bude při honu na vlastní bydlení úspěšný a kdo nikoliv. Většinou transferů rozděluje lidi a domácnosti na ty „uvnitř“ a ty „venku“ a stal se tak hlavním hybatelem sociálních nerovností v oblasti bydlení v naší zemi – daleko významnějším než samotný příjem rodičů nebo jejich dětí, které jsou jinak samozřejmě rovněž podstatné.

Kdo má větší šanci získat finanční transfer od své rodiny?

Druhá otázka, na kterou bychom chtěli dát odpověď v této kapitole, zní, kdo je hlavním dárce transferů na pořízení prvního bydlení mladých lidí? Jaké faktory ovlivňují nejvíce skutečnost, že někteří rodiče poskytnou transfer na pořízení prvního bydlení svým dětem, a jiní nikoliv? Opět jsme pro tento účel využili logistické regrese, která tentokrát testovala, co je v pozadí skutečnosti, že někdo transfer dá (jednička), a jiný ne (nula). Mezi ty „kteří dají“, jsme ovšem tentokrát počítali nejen ty rodiče, kteří transfer poskytli v minulosti (jako v minulém modelu), ale také ty rodiče, kteří pomoc dětem teprve plánují – kdybychom to neudělali, dostali bychom zkrácené

výsledky z důvodu rozdílného věku dětí. Číselné výsledky nám ukazuje tabulka 2, zahrnující opět dva modely.

První model vysvětluje poskytování transferů s využitím všech možných informací týkajících se rodičů či jejich dětí – vzdělání dospělého dítěte, počet sourozenců, rodinný stav, ale také vzdělání rodičů nebo právní forma jejich bydlení. Výsledky tohoto modelu jasně ukazují, že čím méně mají děti sourozenců, tím větší je jejich šance získat transfer od svých rodičů; ještě větší vliv má pak příjem rodičů a skutečnost, že rodiče jsou vlastníky svého bydlení – naopak vzdělání rodičů nebo jejich dětí a tentokrát překvapivě i rodinný stav dětí významnými faktory v tomto ohledu nejsou.

Druhý model zahrnuje navíc jen informaci o tom, zdali rodiče samotní dostali na pořízení bydlení transfer zase od svých rodičů – a ukázalo se, že obdržení daru v minulosti je velmi silným „prediktorem“ darování v současnosti. Tentokrát sice příjem rodičů (ve dvou nejvyšších kategoriích) a právní forma bydlení rodičů zůstaly nadále statisticky významnými faktory v pozadí darování, ale stejně tak důležitou se ukázala být i skutečnost, jestli rodiče byli rovněž v minulosti obdarováni. Dodatečný model, který už v této knize neprezentujeme,⁶⁹ nám potvrdil dokonce platnost toho, že kdo byl hodně obdarován, hodně také dává, a kdo získal spíše menší příspěvek, tak také svým dětem dává méně.

Děti rodičů vlastnících své bydlení mají významně větší šanci, že jednou dostanou finanční výpomoc na pořízení vlastního bydlení, než děti rodičů žijících v nájmu. Zároveň platí, že ještě větší šanci dostat finanční výpomoc mají ty děti, jejichž rodiče od svých rodičů rovněž nějakou finanční pomoc dostali. Vůbec největší finanční výpomoc pak nejspíše dostanou ty děti, jejichž rodiče dostali v minulosti od svých rodičů také štědrý dar. Toto jsou pravidla mechanismu v pozadí obdarování a transferů v českém prostředí, který určuje vítěze a poražené v nemilosrdné soutěži o pořízení prvního vlastního bydlení mladých domácností, a také pravidla nové sociální normy „přikazující“ minimálně část rezidenčního majetku (třeba toho zděděného od předků) předat dál potomkům ještě v době života dárce, tedy nikoliv až formou dědictví.

⁶⁹ K dispozici v Lux, Sunega, Kázmér, „Intergenerational Financial Transfers.“

Nezávislé proměnné faktory	Model 1		Model 2		Model 3		Model 4	
	Exp (coeff.)	Se[exp [(coeff.)]	Exp (coeff.)	Se[exp [(coeff.)]	Exp(coeff.)	Se[exp [(coeff.)]	Exp (coeff.)	Se[exp [(coeff.)]
Konstanta	0,094***	(0,021)	0,111***	(0,022)	0,082***	(0,023)	0,184***	(0,061)
Věk dítěte (počet let od 15 let věku)	1,061***	(0,006)	1,100***	(0,005)	1,061***	(0,006)	1,057***	(0,007)
Vzdělání dítěte (ref. = Základní)								
Vyučený/á, střední bez maturity	2,036***	(0,351)			1,977***	(0,338)	1,813**	(0,349)
Střední s maturitou	2,899***	(0,481)			2,698***	(0,442)	2,207***	(0,396)
Vysokoškolské	3,126***	(0,545)			2,843***	(0,494)	2,103***	(0,411)
Rodinný stav dítěte (ref. = Jiný, tj. vdovec/vdova, rozvedený/rozvedená)								
Ženatý/vdaná	3,690***	(0,431)			3,722***	(0,434)	4,032***	(0,616)
Svobodný/svobodná	0,822	(0,107)			0,813	(0,105)	0,736	(0,122)
Subjektivní vnímání příjmu rodičů – jak domácnost vychází s příjmy (ref. = S velkými obtížemi)								
S obtížemi			1,165	(0,260)	0,942	(0,225)	0,782	(0,224)
S menšími obtížemi			0,982	(0,191)	0,833	(0,174)	0,618	(0,162)
Docela snadno			1,153	(0,225)	0,907	(0,190)	0,747	(0,197)
Snadno			1,352	(0,276)	1,035	(0,228)	0,692	(0,194)
Velmi snadno			1,561	(0,377)	1,202	(0,311)	0,808	(0,267)
Právní forma bydlení rodičů (ref. = Jiná)								
Vlastnické bydlení			1,489***	(0,131)	1,472***	(0,134)	1,145	(0,134)
Finanční transfer od rodičů k dítěti (ref. = Ne)								
Ano							11,488***	(2,151)
N	4 559		4 620		4 548		3 927	
Pseudo R-squared	0,224		0,164		0,229		0,342	

Tabulka 1: Šance, že se dospělé dítě (nad 15 let věku) stane vlastníkem svého bydlení (logistická regrese)

Pozn.: Binární logistická regrese. Závislá proměnná: právní forma bydlení dítěte (vlastník = 1; jiná = 0). Regresní analýza na souhrnu rezidenčních i nerezidenčních dětí starších 15 let. Robustní standardní chyby v klastrech jsou uvedeny v závorkách (klastre = domácnost rodičů); ref. = referenční kategorie. *** p < 0,001, ** p < 0,01, * p < 0,05. Nezávislé proměnné byly kontrolovány z pohledu kolinearity.

Zdroj: České panelové šetření domácností 2016; Lux, Sunega, Kážmér, „Intergenerational Financial Transfers“.

Nezávislé proměnné faktory	Model 1		Model 2	
	Exp(coeff.)	Se[exp(coeff.)]	Exp(coeff.)	Se[exp(coeff.)]
Konstanta	0,350**	(0,113)	0,318***	(0,103)
Vzdělání dítěte (ref. = Základní)				
Vyučený/á, střední bez maturity	0,783	(0,106)	0,816	(0,112)
Střední s maturitou	0,834	(0,107)	0,86	(0,113)
Vysokoškolské	1	(0,140)	1,037	(0,147)
Rodinný stav dítěte (ref. = Jiný)				
Svobodný/á	1,117	(0,088)	1,046	(0,084)
Počet sourozenců dítěte	0,855**	(0,042)	0,857**	(0,043)
Vzdělání rodičů (ref. = Základní)				
Vyučený/á, střední bez maturity	0,875	(0,173)	0,869	(0,169)
Střední s maturitou	1,22	(0,238)	1,169	(0,224)
Vysokoškolské	1,305	(0,274)	1,214	(0,251)
Subjektivní vnímání příjmu rodičů – jak domácnost vychází s příjmy (ref. = S velkými obtížemi)				
S obtížemi	1,529	(0,458)	1,537	(0,462)
S menšími obtížemi	1,761*	(0,467)	1,755*	(0,469)
Docela snadno	1,941*	(0,514)	1,948*	(0,519)
Snadno	3,011***	(0,823)	3,109***	(0,852)
Velmi snadno	3,840***	(1,220)	3,990***	(1,274)
Právní forma bydlení rodičů (ref. = Jiná)				
Vlastnické bydlení	1,444***	(0,149)	1,345**	(0,141)
Předchozí mezigenerační transfer od prarodičů k rodičům (ref. = Ne)				
Ano (< 25 % pořizovacích nákladů)			1,626***	(0,197)
Ano (25 % (50 % pořizovacích nákladů)			2,066***	(0,355)
Ano (> 50 % pořizovacích nákladů)			2,333***	(0,419)
N	3 949		3 949	
Pseudo R-squared	0,039		0,052	

Tabulka 2: Faktory v pozadí poskytování transferů (logistická regrese)

Poznámka: Binární logistická regrese. Závislá proměnná: transfer nebo plánovaný transfer od rodičů dětem (ano = 1; ne = 0). Regresní analýza na souhrnu rezidenčních i nerezidenčních dětí starších 15 let. Robustní standardní chyby v klastrech jsou uvede-

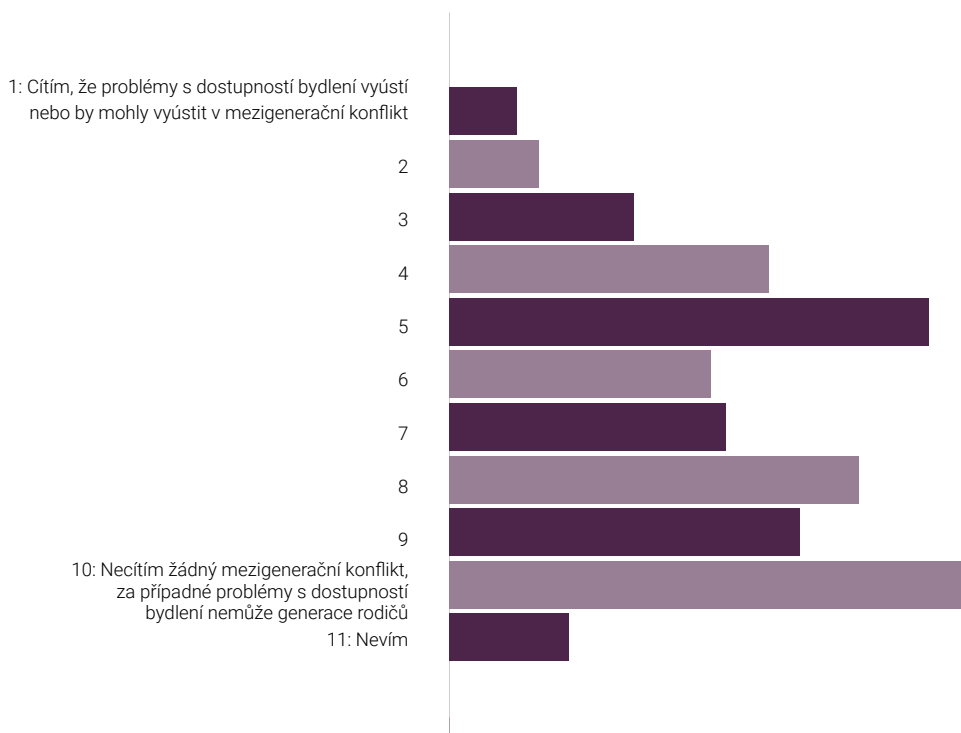
ny v závorkách (klastr = domácnost rodičů); ref. = referenční kategorie. *** $p < 0,001$, ** $p < 0,01$, * $p < 0,05$. Nezávislé proměnné byly kontrolovány z pohledu kolinearity. Zdroj: České panelové šetření domácností 2016; Lux, Sunega, Kázmér, „Intergenerational Financial Transfers“.

Závěr

V této kapitole jsme ukázali, jak funguje mechanismus v pozadí mezigeneračního přenosu právní formy bydlení, jak významnou roli v tomto mechanismu hrají finanční a majetkové transfery uvnitř rodiny a kteří mladí lidé mají v posledku největší šanci, že se nějakého takového transferu skutečně dočkají. Rostoucí role rodiny při pořízení prvního vlastního bydlení mladých domácností posiluje mezigenerační solidaritu v naší zemi a absorbuje tak mezigenerační konflikt, který by mohl hypoteticky vzplanout z důvodu, že se dostupnost bydlení pro mladou generaci neustále zhoršuje, resp. že mladší generace platí za stejnou kvalitu bydlení stále více než generace předchozí. Na druhou stranu, jsou to právě tyto rodinné transfery, které vytváří a určují sociální nerovnosti v oblasti bydlení u nás, posilují sociální normu o prioritním postavení vlastnického bydlení (jež částečně znemožňuje dostatečný rozvoj jiných právních forem bydlení) a zvyšují závislost mladé generace na vůli či ne vůli svých rodičů a širší rodiny. Řetězec mezigeneračních transferů je tím hlavním „prediktorem“ úspěchu či neúspěchu při naplňování obecně sdílených a lidmi zvnitřněných preferencí, tedy touhy stát se vlastníkem svého bydlení. A nejen to, existence, velikost a frekvence těchto transferů do značné míry ovlivňují a budou ovlivňovat podíl vlastnického bydlení v naší zemi, majetkové nerovnosti a potažmo tak i širší sociální a ekonomické nerovnosti. Majetek v podobě rezidenční nemovitosti je totiž hlavní složkou majetku českých domácností.

V této kapitole jsme rovněž ukázali, že v českém prostředí pravděpodobně zakořenila i jiná sociální norma, a sice norma dotýkající se mezigenerační solidarity, tzv. nepřímá reciprocita. Jinými slovy, obdarování pravděpodobně cítí povinnost rovněž jednou v budoucnu obdarovat další generace. Ačkoliv její existenci bude potřeba přesvědčivěji prokázat, je zřejmé, že ti, kteří byli v minulosti obdarováni předešlými generacemi, poskytnou mnohem pravděpodobněji dar určený na pořízení bydlení další generaci, na rozdíl od těch, kteří žádný dar v minulosti nedostali, a že čím více byli lidé v minulosti obdarováni, tím jsou k dalším generacím štedřejší, a naopak. Mezigenerační transfery uvnitř rodiny jsou tak tím hlavním pilířem, který drží nad vodou současný bytový systém, a budou proto i určovat jeho budoucnost. Co však udělají ti mladí lidé, kteří možnost naskočit do řetězce transferů nemají? Budou hlasitěji žádat stát o pomoc? Budou hlasitěji zpochybňovat udržitelnost systému založeného prioritně na vlastnickém bydlení? Na tyto otázky už odpověď neznáme.

I přes krizi dostupnosti bydlení, v níž svou vícerozměrnou roli hrají i mezigenerační transfery, si většina mladých lidí nemyslí, že problémy s dostupností bydlení vyústí nebo by mohly vyústit v mezigenerační konflikt.



Graf 9: Mezigenerační konflikt

Zdroj: Výzkum bydlení mileniálů, N = 649.

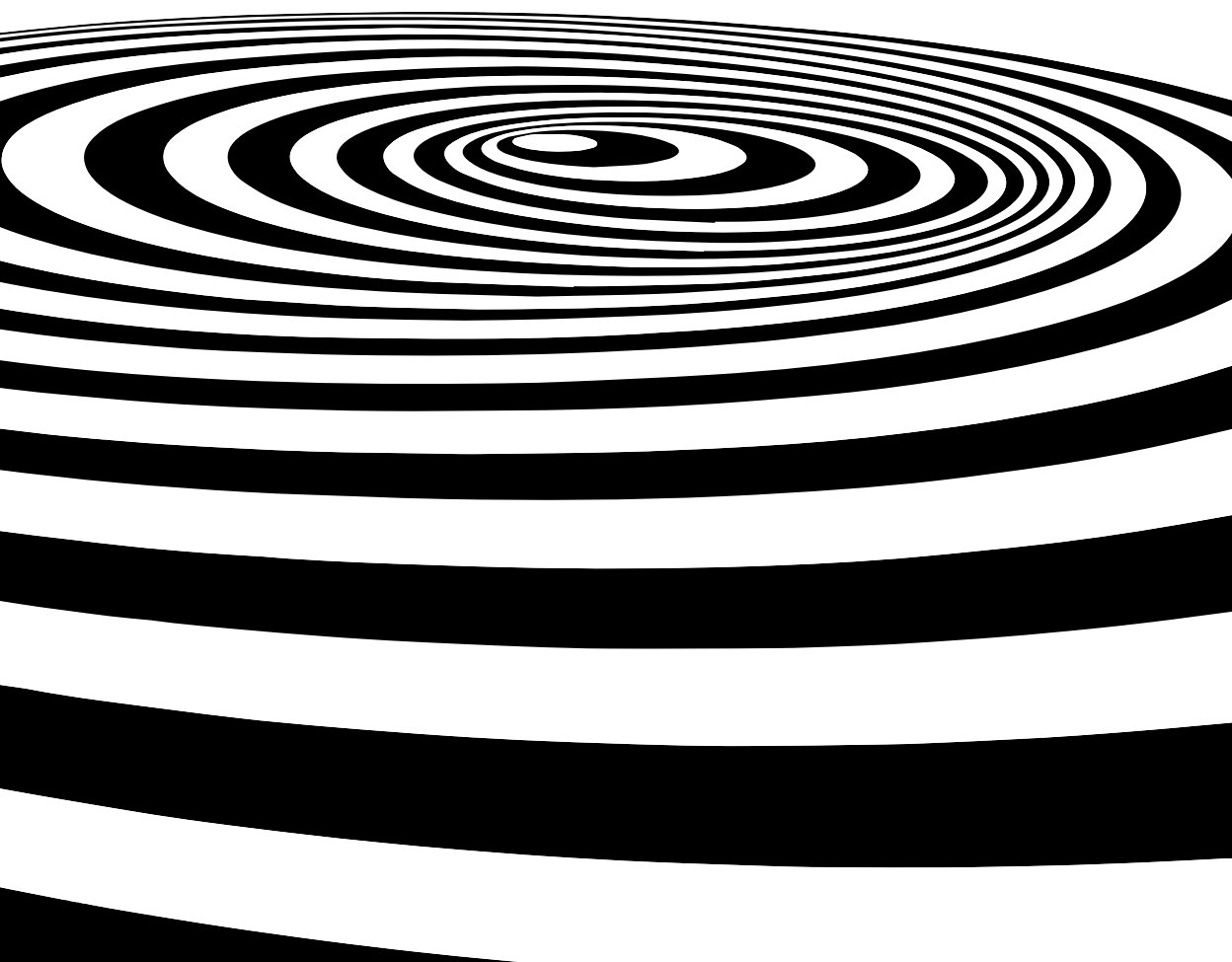
Otázka: Kam byste se se svým postojem zařadil/a mezi výroky na následující škále?

Aktuální bydlení				
U rodičů, příbuzných nebo známých (36 %)				
Samostatně (64 %)	Samostatné nájemní bydlení (35 %)			
	Vlastní bydlení (29 %)	Dostali bydlení dědictvím či darem (40 %)		
		Výhodná privatizace (4 %)		
		Koupě/postavení domu/bytu za tržních podmínek (56 %)	Finanční podpora od rodičů do 25 % pořizovací ceny (zhruba 50 %)	
			Finanční podpora od rodičů přesahující 25 % pořizovací ceny (25 %)	
	Jen 26 % mladých vlastníků nedostalo finanční výpomoc od rodiny ani nezískalo bydlení darem či účastní na výhodné privatizaci.			

Hlavním důvodem tohoto pozitivního očekávání jsou pravděpodobně v naší zemi tradičně velmi silné mezigenerační finanční a majetkové transfery uvnitř rodiny. Téměř 40 % respondentů, kteří žijí již „ve vlastním“, dostalo celý byt či dům dědictvím či darem od svých rodičů či jiných příbuzných; někteří další si mohli pořídit byt ve výhodné privatizaci bytů. A i když si zbývajících 56 % dotázaných mladých vlastníků bydlení koupilo/postavilo byt či dům za tržních podmínek, polovina z nich dostala finanční injekci od svých rodičů (čtvrtina pak finanční výpomoc přesahující 25 % pořizovací ceny bytu či domu). Ve výsledku pak pouze 26 % dotázaných mladých vlastníků bydlení nedostalo od svých rodičů/prarodičů žádnou výpomoc při pořízení bytu či domu – ani dar, ani finanční výpomoc, a ani se nemohli účastnit výhodné privatizace bytů. Tito mladí vlastníci bydlení, kteří stojí mimo řetězec mezigeneračních finančních transferů, jsou pak i těmi, kteří si více než ostatní uvědomují rozevírající se nůžky v majetku domácností v podobě rezidenčních nemovitostí a významně více než ti, kteří transfery dostali, pak očekávají, že se tyto nůžky budou otevírat i v budoucnu (téměř 70 % z nich zastává tento názor). Tomu, jak se propisují a budou propisovat mezigenerační transfery do nerovností mezi mladými lidmi, se věnuje následující kapitola.

5) Transfery jako zdroj nerovností mezi mladými lidmi?

*Petr Sunega
Martin Lux*



Po druhé světové válce zaznamenala většina západoevropských zemí výrazný nárůst reálných cen vlastnického bydlení⁷⁰, což přispělo k významnému růstu bohatství poválečné generace. Majetek v podobě vlastních domů a bytů se postupně stal dominantní formou bohatství většiny domácností⁷¹ a současně aktivem, které domácnosti používají k financování různých dalších statků a které jim pomáhá vyrovnat se s riziky, jimž čelí v prostředí ekonomické i sociální nejistoty. Rozložení tohoto bohatství mezi domácnostmi však ani zdaleka není rovnoměrné. Snižující se finanční dostupnost vlastnického bydlení, větší výkyvy v cenách bytů a domů a nerovnoměrný regionální vývoj cen vedly k vytvoření značných sociálních rozdílů např. mezi vlastníky a nájemníky, mladými a staršími generacemi, domácnostmi s nízkými a vysokými příjmy, domácnostmi bydlicími v centrech měst a na venkově apod.

Proces legitimizace vlastnického bydlení jako normy byl v zemích střední a východní Evropy narušen ideologií socialismu. Soukromé vlastnictví bylo oficiálně potlačováno, přesto však v dřívější ČSSR tvořily významnou část bytového fondu byty ve vlastním (převážně rodinném) domě – v roce 1961 bezmála 44 %, v roce 1980 40 % a v roce 1991 téměř 37 %.^{72, 73} Významnou roli při získávání bydlení v období socialismu hrály i přes proklamovanou rovnost v přístupu k bydlení neformální vazby.⁷⁴ Pořízení vlastního rodinného domu bylo obtížné bez známostí a konexí, výstavba byla do značné míry realizována svépomocí (často za pomoci rodiny), materiál a odborné práce byly často poptávány na černém trhu. Nájemní bydlení mělo charakter kvazivlastnického bydlení, nájemní smlouvy byly uzavírány na dobu neurčitou, s dekrety na byty se obchodovalo na černém trhu, nájemníci si často sami prováděli nákladné úpravy, opravy a rekonstrukce bytů.⁷⁵

Restituce a privatizace bytového fondu po roce 1989 znamenaly nerovný přístup k různým skupinám nájemníků. V důsledku restitucí se někteří nájemníci dosud státních či obecních bytů stali ze dne na den nájemníky bytů v soukromém vlastnictví. Privatizací obecního bytového fondu do rukou stávajících nájemníků se z „vyvolených“ nájemníků „přes noc“ stali vlastníci, a to za výrazně výhodnějších podmínek v porovnání s lidmi, kteří si kupovali do vlastnictví byty na volném trhu. Vedle restituce a privatizace bytového fondu znamenala pro některé nájemníky výhodu i regulace nájemného. Někteří autoři v této souvislosti hovoří o dvou skupinách obyvatel:

⁷⁰ OECD, „Analytical House Prices.“

⁷¹ Doling, Ronald, „Home Ownership,“ 165–173; Rowlingson, McKay, *Wealth and the Wealthy*; Piketty, *Capital in the Twenty-first Century*.

⁷² ČSÚ, „Struktura bytového fondu.“

⁷³ Nezanedbatelný podíl vlastnického bydlení byl i v jiných zemích socialistického bloku. Např. Mandic a Clapham uvádějí, že „dvě třetiny Slovinců žilo ve vlastnickém sektoru před reformami realizovanými v roce 1991“ (Mandic, Clapham, „Meaning of Home,“ 86).

⁷⁴ Bodnár, Böröcz, „Housing Advantages,“ Böröcz, Southworth, „Who You Know.“

⁷⁵ Lux, Mikeszová, „Property Restitution.“

⁷⁶ Lux, Sunega, „Vývoj finanční dostupnosti.“

privilegovaných (ve smyslu přístupu k regulovanému nájemnému) a nepriviligovaných (bez přístupu k regulovanému nájemnému).⁷⁶ Výše zmíněné nejistoty spojené s nájemním bydlením a státní podpora vychýlená ve prospěch vlastnického bydlení následně pravděpodobně přispěly k větší preferenci vlastnického bydlení⁷⁷ v porovnání s bydlením nájemním.

V ČR podobně jako v západoevropských zemích došlo kolem přelomu tisíciletí k výraznému růstu cen bytů a domů. Podle oficiálních údajů Českého statistického úřadu (ČSÚ) vzrostly (nominálně) ceny bytů mezi roky 1998 a 2019 více než čtyřnásobně, ceny rodinných domů bezmála 2,7krát. A to i přes jejich propad v roce 2004 související s vystrážlivěním očekávání spojených se vstupem do EU a zejména pak v letech 2009–2013 po dopadu globální finanční krize. Podobně jako v západoevropských zemích nebyl růst cen v ČR rovnoměrný – například ve Středočeském kraji vzrostly ceny bytů mezi roky 1998 a 2019 o 426 %, v Jihomoravském jen o 278 % a v Ústeckém dokonce jen o 97 %. V případě rodinných domů nejsou rozdíly tak výrazné jako u bytů, ale i tak jsou patrné. Například v Jihomoravském kraji vzrostly ceny rodinných domů mezi roky 1998 a 2019 téměř o 190 %, zatímco v Praze jen o 110 %. Z výše uvedeného je dobře patrné, že domácnost žijící ve vlastním bytě ve Středočeském kraji zbohatla díky růstu cen mnohem více než domácnost žijící ve stejném bytě v Ústeckém kraji.

Transfery a nerovnosti

Studie realizované v západoevropských zemích⁷⁸ ukazují, že mezigenerační transfery v bydlení přispívají k reprodukci, nebo dokonce zvýšení sociálních (třídních) nerovností⁷⁹. Autoři těchto studií uvádějí, že u lépe situovaných rodičů je vyšší pravděpodobnost, že poskytnou svým potomkům transfery na pořízení vlastního bydlení, a navíc ve vyšších částkách, než je tomu v případě příjmově hůře situovaných domácností.

⁷⁶ Lux, Sunega, „Vývoj finanční dostupnosti.“

⁷⁷ Lux et al., „Vybrané faktory.“

⁷⁸ Szydlík, „Inheritance and Inequality;“ Kurz, „Labour Market Position;“ Isengrad, König, Szydlík, „Money or Space?;“ Lersch, Lujikx, „Intergenerational Transmission;“ Lersch, „Fewer Siblings;“ Killewald, Pfeffer, Schachner, „Wealth Inequality.“

⁷⁹ Šanderová („Teoretický rámec;“ 11) uvádí poměrně abstraktní definici sociálních nerovností: „Pozornost sociologů i lidí v ulicích přitahují zejména nerovnosti systematické, které vznikají z asymetrických sociálních interakcí, v nichž se výhody akumulují u nějaké kategorie lidí bez ohledu na individuální atributy.“ Katrnák (*Sociologie stratifikace a nerovnosti*, 6) zdůrazňuje, že sociální stratifikace je odrazem dvou typů nerovností – nerovnosti v životních podmínkách a nerovnosti v životních šancích. Nerovnost v životních podmínkách znamená, že lidé se liší ekonomickými, sociálními, kulturními nebo symbolickými zdroji. Nerovnost v životních šancích znamená, že lidé se liší příležitostmi, které mají k tomu, aby získali zdroje a privilegia a změnili svoje společenské postavení. Keller („Nerovnost sociální“) pak uvádí, že sociální nerovnost je „princip uspořádání společnosti, kdy jednotlivci a skupiny nemají stejný podíl na hmotném bohatství a rozhodování“. Další autoři (např. Mareš, Sirovátko, „Sociální vyloučení;“ Šafr, Bareš, Sedláčková, „Sociální koheze“) zmiňují, že výzkum sociálních nerovností se v posledních letech přesunul spíše k širším tématům, jako je sociální koheze, inkluze, vyloučení apod. V tomto textu se omezíme na zkoumání příjmových nerovností a majetkových nerovností v podobě hodnoty domácnostmi vlastněných bytů či domů.

Jak více do hloubky ukazují další kapitoly této knihy, v ČR byla v minulých letech situace poněkud odlišná a transfery se neomezovaly na skupinu příjmově silnějších domácností, ale byly poskytovány napříč celou společností.⁸⁰ Pokusíme se proto odpovědět na otázku, jaký dopad na majetkové nerovnosti v podobě domácnostmi vlastněných domů a bytů v ČR mají mezigenerační transfery – přispívají ke zvýšení nerovností, nebo naopak k jejich snížení?

Mladí lidé (myšleno mladé generace vyrůstající po roce 1990) jsou těmi, na něž dopadá situace rostoucích cen a snižující se finanční dostupnosti bydlení nejtěživěji z důvodů uvedených v předchozích kapitolách. Na druhou stranu je vhodné podotknout, že významná část generace mladých lidí, jejichž rodiče měli možnost získat byty nebo domy ještě za socialismu nebo v průběhu transformace například formou privatizace, z toho nepřímo také těží. A to díky tomu, že jejich rodiče nemuseli kupovat své byty a domy za tržních podmínek, případně nemuseli a nemusí splácet úvěry na jejich pořízení, čímž mohli ušetřit významné množství prostředků, z nichž část mohou dnes poskytnout svým dětem na pořízení bydlení v podobě transferů. Stejně tak mohou svým bydlením ručit nebo spoluručit bankám poskytujícím úvěry jejich dětem na pořízení bydlení apod.

Dosud relativně štědrý důchodový systém nenutí rodiče, aby zpeněžili alespoň část svého bydlení pro udržení rozumné životní úrovně „na úkor“ svých dětí. Jedním z efektů mezigeneračních transferů je, že do jisté míry nahrazují bytovou politiku (snížení nedostupnosti vlastnického bydlení z pohledu mladých domácností, problém chybějícího dostupného nájemního bydlení). Současně je však nutné podotknout, že podobná konstelace faktorů se do budoucna s největší pravděpodobností nebude opakovat a že byla výsledkem politického rozhodnutí (privatizace obecního bytového fondu). Privatizace z principu věci (omezený bytový fond, který lze privatizovat) nemůže probíhat donekonečna a v čase se tento významný zdroj přerozdělení bohatství mezi veřejnou a soukromou sférou nezbytně vyčerpá. Nabízí se tak otázka, jak se bude do budoucna vyvíjet majetková nerovnost mezi mladými domácnostmi a celkovou populací, a to v souvislosti s debatami o mezigeneračním konfliktu.⁸¹

Některé čtenáře teď možná napadne, že ČR patří dlouhodobě mezi země s nejnižší příjmovou nerovností a chudobou a poměrně malými sociálními rozdíly, takže nějaké případné další zvýšení nerovností nemusí mít zásadní dopady. Data ČSÚ, resp. Eurostatu, v mezinárodním srovnání skutečně ukazují, že ČR se pravidelně umísťuje na chvostu srovnávaných zemí ať u z hlediska příjmových nerovností⁸² nebo podílu

⁸⁰ Lux et al., „Reasoning behind.“

⁸¹ Willets, *The Pinch*; Hoolachan, McKee, „Inter-generational Housing Inequalities.“

⁸² Eurostat, „Living Conditions – Income.“

osob ohrožených příjmovou chudobou.⁸³ Jinak řečeno, podle těchto dvou ukazatelů je na tom ČR ze zemí EU „nejlépe“, tj. příjmové nerovnosti jsou nejnižší (příjmy jsou relativně rovnoměrně rozděleny mezi lidmi) a stejně tak podíl osob, které mají příjem pod oficiálně stanovenou hranicí chudoby, je v ČR nejnižší ze zemí EU. Je ale nutno podotknout, že nerovnosti v příjmech jsou jen jedním z faktorů, které ovlivňují blahobyt (well-being) lidí, a byť pravděpodobně nejsou faktorem nejdůležitějším, jsou asi nejčastěji používaným, ze statistického hlediska nejprůhlednějším a nejjednodušším způsobem sledování nerovností.⁸⁴ Nerovnosti v příjmech nicméně nemusí odrážet stav majetkových nerovností, protože neplatí jednoduchá rovnice, že výše majetku rovná se suma příjmů. Majetek lze získat mimo jiné i formou dědictví, daru, transferu apod. I když víme, že v ČR jsou příjmy rozděleny relativně rovnoměrně, nevíme, jak je to s majetkem. Žádná oficiální statistika majetkových nerovností, na rozdíl od těch příjmových, neexistuje. Pokusíme se proto odpovědět na otázku, zda jsou majetkové nerovnosti v ČR vyšší než příjmové nerovnosti a zda to platí nejen pro celou populaci, ale i mezi mladými lidmi. Rovněž nás bude zajímat, jestli je rozdíl v majetkových a příjmových nerovnostech mezi mladými lidmi vyšší, nebo nižší v porovnání s celou populací ČR.

Jaká data jsme používali a jak jsme měřili nerovnosti?

Problém s majetkovými nerovnostmi je ten, že se špatně měří kvůli nedostatku spolehlivých dat, mimo jiné proto, že lidé jsou ještě citlivější na sdělování informací o svém majetku než o svých příjmech. Pro účely našich analýz jsme použili data z šetření ČSÚ (EU-SILC), jejichž výhodou je, že jsou k dispozici každý rok, zahrnují poměrně hodně domácností, takže z nich spočítané údaje by měly být relativně spolehlivé. Výhodou je i to, že kromě podrobných údajů o příjmech domácností jsou v rámci šetření zjišťovány i údaje o ceně bytu nebo domu, v němž domácnost aktuálně žije. Nevýhodou je mimo jiné to, že dotazované domácnosti se každé čtyři roky obměňují, takže není možné sledovat vývoj ceny bytu či domu nebo vývoj příjmů určité konkrétní domácnosti po delší dobu. S tím jsme se vypořádali tak, že pro účely sledování vývoje cen v čase (abychom byli schopni říct, o kolik domácnost zbohatla jen díky tomu, že byt nebo dům držela, říká se tomu kapitálové zhodnocení) jsme vzali jako výchozí stav ceny bytů a domů v prvním roce. Následně jsme v jiných datových souborech s velkým počtem bytů a domů spočítali, o kolik procent se v následujících letech změnila jejich cena, a to v kombinaci pro čtrnáct krajů, pět velikostních kategorií obce (podle počtu obyvatel) a pro byty i pro různé velikosti

⁸³ Eurostat, „Living Conditions – Poverty.“

⁸⁴ Mysíková, *Measuring Income*.

bytů (uvažovali jsme celkem pět kategorií velikosti bytu). Pak jsme o takto zjištěné procentuální růsty a poklesy upravili ceny v původním datovém souboru, takže jsme získali aktualizované ceny bytů a domů pro každý další sledovaný rok. Dále je nevýhoda, že cenu bytu nebo domu uvádějí domácnosti na základě vlastního úsudku, bez dodatečné kontroly, zda není vychýlena směrem nahoru nebo dolů. A v neposlední řadě je velká nevýhoda i to, že pokud domácnost vlastní více než jeden dům nebo byt (nebo třeba i pozemek, chatu, chalupu), v datech to není nijak zohledněno. Proto, jak už bylo uvedeno výše, pokud v této kapitole píšeme o majetkových nerovnostech, jedná se o nerovnosti založené pouze na cenách bytů a rodinných domů, které slouží jako hlavní bydlení pro domácnosti zahrnuté do výše popisovaného šetření. I přes tyto nevýhody se nicméně jedná o relativně nejspolehlivější zdroj dat, který lze pro naše analýzy použít. Příjmové i majetkové nerovnosti jsme měřili prostřednictvím více různých indikátorů, abychom ověřili, že dosažené výsledky a z nich odvozené závěry jsou podobné, i když použijeme jiný způsob výpočtu.⁸⁵

Za účelem zjištění vlivu mezigeneračních transferů na majetkové nerovnosti a jejich vývoj v čase jsme použili mikrosimulační model.⁸⁶ V rámci modelu byly nastaveny předpoklady týkající se demografického vývoje (porodnost, dožití, sňatečnost, rozvodovost, úmrtnost), vzdělanostních a ekonomických charakteristik (mezd, penzí, typu ekonomické aktivity) jednotlivců, typu právního důvodu užívání bydlení – nájem nebo vlastní byt či dům –, pravděpodobnosti získání mezigeneračního transferu na bydlení, typu bydlení (byt nebo rodinný dům) a cen bydlení. S využitím modelu byly následně testovány různé scénáře vývoje na trhu s bydlením a různé scénáře ekonomického vývoje.⁸⁷ Díky tomu jsme mohli porovnat příjmové a majetkové nerovnosti a jejich vývoj v čase, podívat se na to, kdo nejvíce zbohatl na růstu cen bytů a rodinných domů, a zejména prozkoumat vliv mezigeneračních transferů na majetkové nerovnosti.

K jakým jsme došli výsledkům?

Oba typy nerovností, příjmové a majetkové, jsme porovnávali pro jednotlivé roky období 2008–2018, a to jak pro celou českou populaci, tak pro skupinu mladých

⁸⁵ Tato další měření zde nediskutujeme. Pro naše účely stačí uvést, že výsledky si odpovídají. Další diskuse a detaily k použitým indikátorům jsou k dispozici v Lux, Sunega, Kázmér, „Housing Wealth Inequality.”

⁸⁶ Mikrosimulační model je nástroj, který zpravidla pracuje na úrovni individuálních jednotek (jako jsou osoby nebo domácnosti) s jejich atributy (charakteristikami) při stanovených pravidlech jejich jednání (chování). Smyslem modelu je odhadnout, jak se například zavedení určitého politického opatření (např. zvýšení daní) promítne v agregovaných charakteristikách modelované populace (např. jak se změní objem celkových vybraných daní nebo daňová zátěž) a jak jsou tyto dopady rozloženy mezi určitými skupinami populace (např. zda se zvýšení daní projeví více u příjmově slabších, nebo silnějších, mladých, nebo starých apod.).

⁸⁷ Podrobný popis modelu je k dispozici v Lux, Sunega, Kázmér, „Simulating Trends.”

lidí (ve věku 18–35 let, ekonomicky aktivních, žijících samostatně bez rodičů nebo dalších příbuzných). Ze srovnání jasně vyplynulo, že majetkové nerovnosti byly ve všech letech vyšší než příjmové nerovnosti. Dále se ukázalo, že pro mladé lidi je rozdíl mezi příjmovými a majetkovými nerovnostmi vyšší než pro celou populaci, což je ale způsobeno tím, že mezi mladými lidmi je mnohem nižší podíl vlastníků než v celé populaci. Jakkoliv bylo sledované období příliš krátké pro spolehlivé usuzování o změně trendu ve vývoji příjmových a majetkových nerovností (data za delší období nebyla k dispozici), zdálo se, že příjmové nerovnosti se v čase spíše mírně snižovaly, zatímco majetkové nerovnosti naopak mírně vzrostly. Růst majetkových nerovností byl navíc silnější ve skupině mladých lidí.

Abychom mohli odpovědět na otázku, kdo nejvíce zbohatl na růstu cen bytů a rodinných domů, seřadili jsme domácnosti vzestupně podle výše jejich příjmu a následně je rozdělili do pěti stejně početných skupin (kvintilů) s tím, že v první skupině byly zastoupeny domácnosti s nejnižšími příjmy a v páté skupině domácnosti s nejvyššími příjmy. Následně jsme pro každou skupinu spočítali, o kolik korun se v úhrnu změnila cena bytů a domů, v nichž žijí, za období let 2010 až 2018. Jak již bylo zmíněno v předchozích kapitolách, ukázalo se, že nejvíce na růstu cen bytů a domů zbohatly domácnosti s nejvyššími příjmy. Kapitálový zisk domácností v první skupině s nejnižšími příjmy činil jen necelou polovinu kapitálového zisku domácností v páté skupině s nejvyššími příjmy. Obdobně to dopadlo i ve skupině mladých domácností. Kapitálový zisk domácností v první skupině činil jen dvě pětiny kapitálového zisku mladých domácností v páté skupině.

S využitím výše zmíněného mikrosimulačního modelu jsme se následně zaměřili na vliv mezigeneračních transferů na majetkové nerovnosti. Testovali jsme hypotetickou situaci, jaký dopad na majetkové nerovnosti by mělo úplné vymizení (v reálném životě spíše významné omezení) mezigeneračních transferů v bydlení. Dopady jsme opět sledovali v rámci celé populace a ve skupině mladých lidí. Ukázalo se, že na počátku sledovaného období (kolem roku 2020) by se neexistence mezigeneračních transferů projevila v populaci jen relativně mírným zvýšením majetkových nerovností. Ve skupině mladých domácností by se však majetkové nerovnosti zvýšily už téměř dvojnásobně. Do roku 2050 by pak podle modelu za daných předpokladů došlo k podstatně výraznějšímu nárůstu majetkových nerovností, a to jak v rámci celé populace, tak zejména ve skupině mladých lidí. I za předpokladu, že mezigenerační transfery by zůstaly zachovány, lze podle výsledků našich simulací do budoucna očekávat nárůst majetkových nerovností mezi mladými lidmi, a kromě toho i růst rozdílu v majetkových nerovnostech ve skupině mladých lidí v porovnání s celou populací. Potvrdilo se nám tedy, že mladí lidé se z pohledu majetkových nerovností postupně stávají nejzranitelnější částí společnosti.

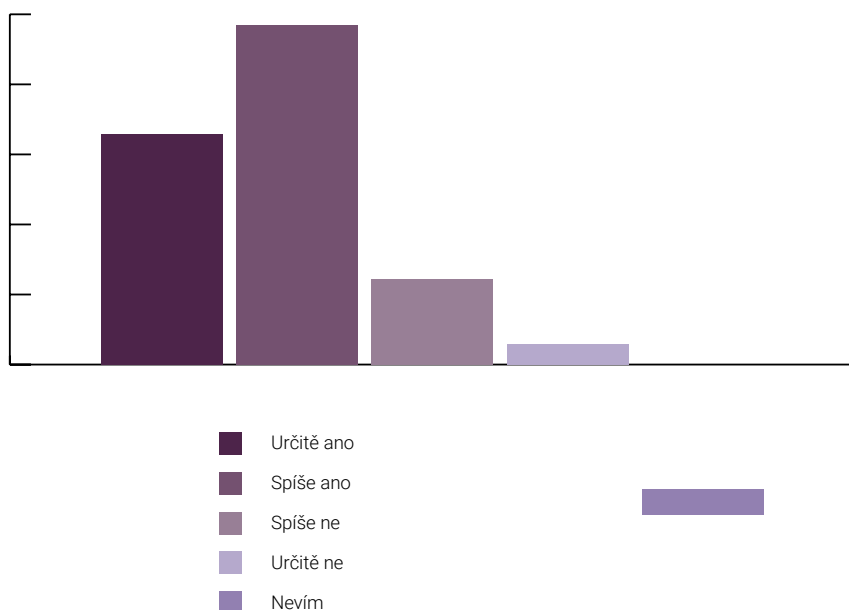
Závěr

V této kapitole jsme se věnovali majetkovým nerovnostem jako zatím spíše opomíjené ose sociálních nerovností. Potvrdili jsme, že majetkové nerovnosti byly ve všech letech sledovaného období vyšší než příjmové nerovnosti a v průběhu období vykazovaly spíše rostoucí tendence na rozdíl od příjmových nerovností, které se spíše snižovaly. Důvodem bylo pravděpodobně nerovnoměrné rozdělení kapitálových zisků plynoucích z rostoucích cen bytů a domů. ČR jako země s nejnižšími příjmovými nerovnostmi a nejnižším podílem domácností ohrožených chudobou nemusí být ani zdaleka současně zemí s nejnižšími majetkovými nerovnostmi. Pro spolehlivé srovnání, které by umožnilo tuto hypotézu potvrdit nebo vyvrátit, nám však chybí porovnatelná data i za další evropské země.

S využitím mikrosimulačního modelu jsme ukázali, že na rozdíl od západoevropských zemí, kde mezigenerační transfery v bydlení vedou k potvrzení stávajících a vzniku nových nerovností, v českém prostředí působí naopak spíše jako stabilizátor majetkových nerovností. Důvodů je více, patří mezi ně štedrá politika státu a obcí v podobě privatizace bytového fondu, dlouhodobě vysoká podpora vlastnického bydlení v porovnání s nájemním bydlením, příznivý ekonomický vývoj v posledních letech, nízké úrokové sazby a politika levných peněz, nedostatek investičních alternativ srovnatelných s investicí do bytů pro běžné domácnosti a relativně štedrý důchodový systém. Jedná se o poměrně zásadní zjištění, protože významné přerušení toku mezigeneračních transferů v budoucnu (například z důvodu reformy důchodového systému, která by vedla k tomu, že senioři budou muset podstatnou část jimi vlastněného majetku spotřebovat za účelem udržení slušné životní úrovně) může vést k podstatně větším majetkovým nerovnostem v porovnání s dnešním stavem.

Simulace rovněž odhalily, že do budoucna lze očekávat nárůst majetkových nerovností mezi mladými lidmi a prohloubení rozdílu v majetkových nerovnostech mezi mladými lidmi a celou populací, a to i tehdy, pokud by zůstala zachována stávající úroveň transferů v oblasti bydlení.

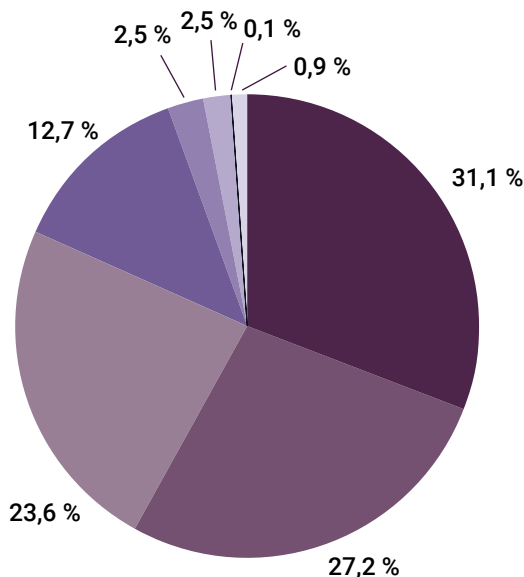
Jak ukázala předchozí kapitola, mezigenerační transfery můžeme v současné situaci chápat i jako tlumič mezigeneračního napětí plynoucího z nerovností v oblasti majetku a příjmů, jejichž významnou část představuje i bydlení. Vzhledem k nejednoznačnému přístupu států a obcí k podpoře zajištění bydlení fungují mezigenerační transfery i jako jistá náhrada státních politik bydlení. Výrazná většina mladých dospělých (81 %) se nicméně domnívá, že by stát a obce měly pomáhat mladým dospělým se zajištěním jejich bydlení více než dnes.



Graf 10: Měl by stát a/nebo obce pomáhat mladým dospělým (18–35 let) se zajištěním jejich bydlení více než dnes?

Zdroj: Výzkum bydlení mileniálů, N = 649.

Otázka: Domníváte se, že by měl stát a/nebo obce pomáhat mladým dospělým (18–35 let) se zajištěním jejich bydlení více než dnes?



- Výstavbou nového obecního či státního bydlení
- Poskytováním půjček na pořízení vlastního bydlení
- Příspěvky pro mladé rodiny s dětmi
- Příspěvky na bydlení pro domácnosti, které mají vysoké náklady na bydlení
- Podporou komunitních forem bydlení (co-housing, baugruppe)
- Jiným způsobem
- Odmítl(a)
- Nevím / nemohu posoudit

Graf 11: Jakou formou by měl stát a/nebo obce hlavně pomoci v oblasti bydlení mladých dospělých (18–35 let)?

Zdroj: Výzkum bydlení mileniálů, N = 527.

Mezi nejčastější formy pomoci státu a obcí v oblasti bydlení mladých dospělých byla zařazována výstavba nového obecního či státního bydlení (31 %), poskytování půjček na pořízení vlastního bydlení (27 %), příspěvky pro mladé rodiny s dětmi (24 %) a také příspěvky na bydlení pro domácnosti, které mají vysoké náklady na bydlení (13 %). Jen tři procenta dotazovaných potom vidí podporu komunitních forem bydlení (co-housing, Baugruppe) jako vhodnou formu pomoci. A právě představám o tom, kdo a jak by měl pomáhat se zajištěním stále méně dostupného bydlení, se věnuje poslední kapitola této knihy.

6) Kdo je zodpovědný za zajištění bydlení, když je nedostupné? Perspektiva mladých dospělých z českých metropolí

*Tomáš Hoření Samec
Petr Kubala*



V posledních letech jsme si zvykli číst a poslouchat v médiích zprávy o „križi bydlení“, situaci, kdy je bydlení stále méně finančně dostupné. Je tím myšlena situace, kdy mezi lety 2015 a 2021 vzrostly ceny starších bytů o 86 procentních bodů, tedy téměř dvojnásobně⁸⁸, a kdy tržní nájemné ve velkých městech kopírovalo tento trend⁸⁹. V porovnání států Evropské unie se jedná o jeden z nejrychlejších růstů cen nemovitostí⁹⁰. Mzdy přitom rostly v úhrnu zhruba třetinovým tempem, což je problém především pro ty, kteří vstupují na trh bydlení a chtějí si koupit byt, dům nebo pozemek nebo si pronajmout byt. Konkrétně z Prahy se stalo v porovnání evropských metropolí místo, kde je bydlení ve srovnání se mzdami jedno z nejdražších. Pokud by tak měl člověk průměrnou mzdu, kterou by využil pouze na splátku bytu o velikosti 70 m², tak by podle cen z roku 2020 trvalo splácení zhruba 11 let⁹¹. Přitom jen zhruba 5 % bytového fondu je ve vlastnictví hlavního města Prahy, případně svěřeno jednotlivým městským částem, a mohlo by tedy fungovat v režimu, který by reflektoval potřebu finančně dostupného bydlení. Daná situace často dopadá na skupinu mladých dospělých (18–35 let), tedy lidí, kteří se nejčastěji osamostatňují od rodičů, formují partnerské svazky, případně zakládají rodiny, a tedy se i častěji stěhují, respektive jsou aktivní na trhu bydlení. A proto i v této kapitole nás bude zajímat, jak právě skupina mladých dospělých ze čtyř českých měst – Prahy, Brna, Olomouce a Pardubic – hodnotí současnou situaci v oblasti bydlení, zda a kde vidí příčinu jeho (ne) dostupnosti a komu pak přisuzují odpovědnost za řešení otázky bydlení, případně za řešení zmíněné „križe bydlení“.

Bydlení v Česku

V České republice existuje systém bydlení, který spoléhá na dvě hlavní formy: soukromé vlastnické a nájemní, přičemž vlastnické bydlení převažuje. Pokud do vlastnického bydlení zahrnujeme i bydlení družstevní, tak činí jeho podíl zhruba 79 % z celkového bytového fondu.⁹² V segmentu nájemního bydlení pak výrazně dominuje soukromé oproti veřejnému (obecnímu) nájemnímu bydlení. Podoba tohoto systému bydlení je dána jak historickým vývojem, kdy v průběhu sociální a ekonomické transformace devadesátých let dvacátého století a přechodu k liberální demokracii a tržnímu kapitalismu panovala představa o tom, že privatizace státního a obecního majetku zajistí jeho efektivnější správu a bude manifestovat ideologický příklon k individualizované společnosti, který v kontextu bydlení rezonuje do dnešní doby⁹³.

⁸⁸ ČSÚ, „Index cen bytových nemovitostí.“

⁸⁹ Deloitte, „Analýza nájemního bydlení.“

⁹⁰ Zábajniková, „Konjunktura posílila růst.“

⁹¹ Gosling, „Poor Suffer.“

⁹² Eurostat, „Housing Visualised.“

⁹³ Lehečka, „To Own or Not to Own.“

V první fázi bytové privatizace bylo 877 tisíc bytových jednotek převedeno na obce a pak z velké části odprodáno stávajícím nájemníkům.⁹⁴ Postupně se pak i na základě žité zkušenosti vytvořila představa, že (soukromé) nájemní bydlení je nejisté, nákladné a pro střední třídu jen přechodné řešení. Vlastnické bydlení se postupně ustavilo jako ideální a idealizovaný způsob bydlení, umožňující dávat najevo vlastní zodpovědnost, dospělost a nezávislost⁹⁵, i třeba skrze to, že vlastníci se zavážou splácet hypotéku a prokazují tak svou disciplinovanost „správného občana = člena společnosti“. Kromě těchto kulturních a symbolických významů představuje vlastní bydlení také podstatný nástroj uchování a případného navýšení majetku, který může být využit na stáří nebo předán dalším generacím, čímž se dále upevňuje rodinné pouto a recipročně oplácí praxe tzv. mezigeneračních transferů.⁹⁶

Ukazuje se, že kromě historické zkušenosti, symbolických významů sdílených ve veřejném diskurzu nebo různých politických opatření (jako je podpora stavebního spoření nebo odečet z daní na hypotéku) je pro předávání představy o správném bydlení a dobrém životě klíčová rodina.⁹⁷ Kdo vyrůstá v rodině, kde se žije ve vlastním bydlení, tak až donedávna byl pravděpodobně v naprosté většině vychováván k tomu, že vlastní bydlení je to správné a žádoucí.⁹⁸ V rámci výzkumu, ze kterého vychází tato kniha, se pak ptáme, do jaké míry mohla být tato představa případně otřesena a proměněna právě zkušeností dynamicky se vyvíjející dostupnosti (vlastnického i soukromého nájemního) bydlení. V této kapitole se přitom zaměřujeme na zkoumání přisuzování odpovědnosti za zajištění bydlení a případné odpovědnosti za řešení jeho nedostupnosti; zkoumáme tak zároveň, jaké ideje a morální soudy jsou se zajištěním bydlení spjaté.

Jak se vládne skrze slova, morálku a přidělování odpovědnosti

V analýze vycházíme z teoretického předpokladu, že co a jak je řečeno nebo napsáno, není pouhým odrazem vnější reality. Naopak předpokládáme, že určité používání jazyka ve formě mluveného či psaného textu tuto realitu utváří, potvrzuje a také proměňuje. V tomto smyslu navazujeme na teorie, které jazyku a jeho konkrétní aplikaci, tzv. „řeči v akci“⁹⁹, připisují, že odráží mocenské rozložení ve společnosti a také ho pomáhá ustavovat.¹⁰⁰ Potvrzení určité společenské a ekonomické mocen-

⁹⁴ Lux, „Housing Privatization.“

⁹⁵ Samec, „Construction of Home.“

⁹⁶ Samec, „Performing Housing Debt Attachments.“

⁹⁷ Kubala, Hoření Samec, „The Pace of ‘the Good Life’.“

⁹⁸ Lux et al., „Who Actually Decides?“

⁹⁹ Hájek, *Čtenář a stroj*.

¹⁰⁰ Wodak, Meyer, *Methods of Critical Discourse Studies*.

ské struktury se uskutečňuje i tak, že se některé ideje, hodnoty či praktiky označují za „správné“, zatímco jiné za „špatné“. Například v kontextu bydlení se vlastnické bydlení spojuje s představou o odpovědnosti jedinců, dospělosti a samostatnosti, zatímco nájemní bydlení je spojováno s opakem.¹⁰¹ A podobně, jak ukazujeme v této kapitole, určitý způsob vypovídání o společenských problémech umožňuje přisuzovat odpovědnost různým aktérům (státu, rodinám, jednotlivcům a podobně) za jejich řešení.¹⁰²

Jak píší autoři, kteří byli podobně jako my inspirováni prací Michela Foucaulta¹⁰³, přisuzování odpovědnosti jednotlivcům za to, aby se byli schopni postarat sami o sebe a nespolehali na pomoc institucí (státu či obcí), je jedním z rysů proměny západních společností od sedmdesátých a osmdesátých let dvacátého století.¹⁰⁴ Hovoří o nástupu neoliberalismu, tedy ideologie individuální odpovědnosti za zajištění bydlení, vzdělání, péče o druhé nebo zajištění vlastního blahobytu na stáří.¹⁰⁵ Přitom naprostá většina studií o této proměně společnosti, spočívající ve změně jak infrastruktury (například růst významu finančních trhů, takzvané financializaci), tak subjektivity jedinců (jak lidé vnímají sami sebe a svou roli ve společnosti), byla zaměřena na anglosaské, případně západoevropské kontexty, a je proto otázkou, do jaké míry je možné dané koncepty i argumenty přenášet do místního kontextu. Nicméně se ukazuje, že určité rysy toho, že je dobré a žádoucí se spoléhat sám na sebe, právě třeba v otázce bydlení, je možné spatřovat i v zemích se zkušeností takzvaného reálného socialismu, konkrétně v Československu osmdesátých let.¹⁰⁶ Možná i proto byla v devadesátých letech v Československu a poté v České republice tak snadno legitimizována představa o individualizaci otázky bydlení a rozsáhlé privatizaci původně veřejných (státních a obecních) bytů.

Podstatným rysem teoretického rámce, kterým jsme inspirováni, je pak otázka výkonu moci a vládnutí. Společně s tím, jak různé veřejné i soukromé instituce, reprezentované konkrétními organizacemi a jejich sítěmi, připisují odpovědnost jedincům, se částečně vzdávají i své vlastní moci, respektive ji předávají trhu jako zdánlivě politicky a hodnotově neutrálnímu aktéru. Vytváří se tak společenský a mocenský řád, kde moc mají ti, kteří dokážou ovlivnit pravidla fungování trhu (respektive trhů), ať se jedná o veřejné či soukromé instituce nebo i konkrétní jednotlivce. Moc pak není tak jednoznačná; její vertikální charakter (to, že někdo direktivně rozhoduje, co mají dělat jeho podřízení) není tak patrný jako v jasně hierarchizovaných organiza-

¹⁰¹ Gurney, „Pride and Prejudice.“

¹⁰² Giesler, Veresiu, „Creating the Responsible Consumer.“

¹⁰³ Foucault, *Archeology of Knowledge*; Foucault, *Discipline and Punish*.

¹⁰⁴ Rose, Miller, *Governing the Present*.

¹⁰⁵ Shamir, „The Age of Responsibilization.“

¹⁰⁶ Hoření Samec, Balgová, Vacková, „Svépomocné bydlení.“

cích. Jinými slovy, moc je vykonávána jemnějšími mechanismy nebo mechanismy, které bychom si s jejím výkonem na první pohled nespojovali. V tomto smyslu je pak zajímavé sledovat, do jaké míry se jedinci stávají těmi, kdo sami sebe disciplinují, kdo sami na sebe dohlížejí, pokud překročí to, co vnímají jako normu správného chování. Ukazuje se přitom, že ani proces přepisování odpovědnosti jednotlivcům není tak samozřejmý, lineární a jednoznačný: v některých případech veřejné instituce opět odpovědnost od soukromého sektoru, trhu či jednotlivců přebírají.¹⁰⁷ V našem případě se ukazuje, že odpovědnost může být zároveň připisována jak institucím, tak jednotlivcům, a není tak možné jednoznačně definovat, zda se daná mocenská struktura reprodukuje, či proměňuje.

Jak je situace vnímána a komu je odpovědnost připisována?

Jak současnou situaci týkající se bydlení v Česku vnímají naši komunikační partneři – mladí dospělí z Prahy, Brna, Olomouce a Pardubic? Zaměříme se nyní na to, zda ji vnímají jako odchylku od běžného stavu a zda ji podobně jako různé aktéry v médiích rámuje jako „krizovou“, nebo naopak daný stav vnímají jako „novou normu“, situaci, která je sice možná nepříjemná, ale v zásadě nevyhnutelná a nutná. Pak se již budeme věnovat hlavnímu tématu kapitoly, tedy otázce, komu je připisována odpovědnost za zajištění bydlení, případně za řešení krize, a ukážeme přitom silnou roli ideje či ideologie zásluhovosti v tom, jak se odpovědnost přisuzuje, respektive komu je přiznán nárok na institucionální (státní či obecní) pomoc.

Krise bydlení je tu: „ty ceny bytů jsou šílené“

Řada různých statistických ukazatelů a dat naznačuje, že v českých metropolích se zásadně a poměrně rapidně zhoršuje finanční dostupnost bydlení. Zajímalo nás proto, do jaké míry tuto situaci vnímají ti, kteří ji pravděpodobně bezprostředně zažívají. Budou situaci označovat za krizovou? Kde budou spatřovat příčiny krize? Budou brát situaci jako něco přirozeného, co ani nelze změnit, nebo naopak budou sami přicházet s voláním po (politické) akci?

Ukazuje se, že v kontextu Prahy, Brna i Olomouce s jednou výjimkou všichni naši komunikační partneři vnímali, že současná situace je v nějakém ohledu „nenormální“. V některých případech používali slovní hodnocení naznačující emocionalitu spjatou s daným stavem: jejich slovy, „ceny bytů jsou šílené“. Přičemž se mezi sebou naši re-

¹⁰⁷ Pellandini-Simányi, Conte, „Consumer De-Responsibilization.“

spondenti a respondentky lišili spíše ve vnímání, zda se to týká přímo jich, nebo zda daná situace dopadá na ostatní (tj. na ty, kteří bydlení „ještě nemají zajištěné“, často myšleno, že nebydlí ve vlastním). V Pardubicích byl pocit „krize bydlení“ v porovnání s ostatními městy o poznání slaběji tematizován a méně konkrétně formulován, což může být spojeno s tím, že situace v ostatních městech je odlišná – ceny i nájmy v nich rostly rychleji a do vyšších absolutních čísel.

Také v rámci dotazníkového šetření byla reflektována proměna situace. Co se týče dostupnosti bydlení – ve srovnání s generací rodičů respondentů – 80 % dotázaných odpovědělo, že pro „mladé lidi je bydlení dnes méně dostupné než pro generaci [jejich] rodičů“. V dotazníkovém šetření byla též otázka na příčinu dané nedostupnosti bydlení, přičemž respondenti a respondentky nejčastěji (42 %) uváděli, že nejvíce zodpovědné za současnou nižší dostupnost bydlení pro mladé lidi jsou investiční nákupy bytů, které zvyšují jejich ceny. Na dalším místě (30 %) se pak umístila nedostatečná bytová politika a 21 % dotázaných vnímalo, že za to nikdo odpovědný není, že se jedná o „normální zákonitosti trhu“.

Při hodnocení současné situace a také při diskusi o tom, jak by se k otázce bydlení v českých městech mělo dále přistupovat, zaznívalo nejčastěji stanovisko, které by se dalo lapidárně parafrázovat slovy „něco by se s tím mělo dělat“, myšleno, že veřejné instituce jako stát či obce by měly přijít s nějakým více či méně komplexním a ambiciózním řešením. Takové hodnocení bylo častější než názor, že je lepší ponechat co nejvíce deregulovaný trh. Nicméně některé příběhy o zajištění bydlení vyprávěné našimi respondenty by se daly charakterizovat jako příběhy o individuálním přizpůsobení se situaci. Přizpůsobení se znamenalo nutnost slevit z představy o ideálním bydlení nebo častěji nutnost aktivovat své rodinné a širší sociální síť a kapitál. Například namísto bydlení v nájemním bytě s tržním nájemným využít možnosti bydlení „u rodinného známého“, kde bude možná o něco nižší cena než tržní, jako v případě Veroniky (25) z Brna, která takto žije s partnerem v soukromém nájemním bydlení:

(...) ted'ka jsme to teda strašně skvěle vychytali s tím kamarádem, že ani kauci platit nebudeme a žádný blbosti, protože to je prostě jeho rodičů. Kamarádovi rodiče mu koupili byt, nebo investičně koupili byt, on tam ted'ka bydlí za směšnou částku. Bude se stěhovat do Prahy, takže to za další poměrně směšnou částku, samozřejmě vyšší, než platil on, budeme [platit] my. Takže to je skvělá věc, ale to je prostě štěstí.

(Veronika, Brno)

Krise dostupnosti bydlení je tedy poměrně obecně vnímána jako přítomná a jako bezprostředně se dotýkající žité reality našich respondentů. Ti ovšem většinou hovořili o tom, že tu situaci (zatím) dokázali nějak zvládnout, byť za pomoci rodiny

nebo přátel a známých. Ukazovali, že se dostatečně snaží, což, jak uvádíme dále v kapitole, je podstatné z hlediska morálního nároku na kvalitní bydlení. Co se týče odpovědi na otázku, zda a případně kdo by měl krizi bydlení řešit, se pak dostáváme k naší klíčové otázce, komu se přisuzuje odpovědnost za zajištění bydlení a případně řešení jeho nedostupnosti?

Protikladná, nebo sdílená? Odpovědnost institucí a jedinců

V otázce, kdo je (nebo by měl být) zodpovědný za zajištění bydlení a případné řešení krize dostupnosti bydlení, se ukazovala zdánlivá protikladnost při přisuzování odpovědnosti. V rozhovorech i v dotazníkovém šetření se totiž odpovědnost přisuzovala zároveň institucím i jednotlivcům (případně jejich rodinám). Jak jsme již uvedli, mezi komunikačními partnery panovalo přesvědčení, že je nutné něco se situací udělat, že stát nebo obce by měly nějakým způsobem intervenovat; někdy však bylo pro respondenty náročné přesněji formulovat, co, jak a kdo by to měl udělat. To je ovšem očekávatelné vzhledem k tomu, že se nejednalo o experty/expertky na téma bydlení, případně politiku bydlení. Zajímavé ovšem je sledovat právě (zdánlivě) protikladné přisuzování odpovědnosti jedincům i institucím.

Některé výpovědi, kde se objevovalo přisuzování odpovědnosti, se nicméně vyznačovaly nejednoznačností, respektive určitou nejistotou a zdrženlivostí komunikačních partnerů, jaké konkrétní opatření nebo postup by měly nastat. Následující úryvek reprezentuje danou situaci, kdy Jiří (23), který momentálně žije v Brně u svých rodičů a v budoucnu uvažuje o tom postavit si vlastní dům (dřevostavbu) na pozemku svého strýce, říká:

Možná jako úplně do toho nevidím, ale asi ten stát by mohl nějak přispívat na to bydlení, nebo snížit cenu těch nemovitostí. Samozřejmě to je na každém. Hodně lidí jsou vlastníci těch domů, takže si to určují sami, tu cenu těch bytů, a nikoho do toho nenutí, aby tam šel bydlet, takže je to na tom člověku, jestli se pro to rozhodne, nebo ne, ale... nevím...

(Jiří, Brno)

Jiří navrhuje poměrně ambiciózní intervenci, že stát by mohl „snížit cenu nemovitostí“, ale ihned dodává, že „je to na každém“, a odkazuje také na to, že „[nikdo] nikoho nenutí, aby tam šel bydlet“. Úryvek dobře ukazuje na sdílený způsob vypovídání našich respondentů. V mnoha případech navrhují relativně zásadní státní (nebo obecní) intervenci, ale zároveň jsou ukotveni v (neo)liberální individualizující představě, že jedinci se mohou svobodně rozhodovat bez ohledu na strukturální omezení (typu nerovné příjmy, nerovná majetková distribuce, potenciálně nestej-

ná kvalita života v městech/suburbiích/venkovských oblastech apod.). Podobnou představu, že stát má zodpovědnost vytyčit pole nebo prostor, kde se pak mohou pohybovat a jednat zodpovědní jedinci, formuluje také Jakub (23), který žije u svých rodičů v Praze:

Já si myslím, že za svůj život je každé zodpovědné sám, ať se jedná o bydlení, ať se jedná o cokoli jiného. (...) Na státu je například ta regulace ceny nemovitostí a těchhle věcí, aby to bylo dostupný, tzn. aby měl ten člověk vůbec šanci se k tomu dostat. Ale jestli si to vyřeší, nebo ne, to už je na něm.

(Jakub, Praha)

Je zajímavé, že přestože Jakub tematizuje osobní odpovědnost jedinců za „svůj život“, tak také zmiňuje regulaci, která je sice v rozporu s ideou volného trhu (tj. regulace cen nemovitostí), ale je v souladu s neoliberalní představou o roli státu jako garanta pravidel pro hladké fungování trhu. Podobně, byť jinými slovy formuluje tuto představu o roli státu jako garanta pravidel a/nebo garanta relativní sociální jistoty („záchranné sítě pro všechny“) také Veronika (25):

Zodpovědnost – nechci říct, že celou zodpovědnost má mít stát, protože si to nemyslím, protože některý věci si musíš vyřešit sám, ale stát ti má dávat takovou tu jistotu, že si myslím, že to má být taková ta záchranná síť, když se ocitneš v nějakých sračkách. Na druhou stranu, když jdeš těm sračkám naproti, tak se nediv, že se ti stávají špatný věci a že třeba nemáš dobré bydlení. A holt jako to, jestli já seženu lepší byt než můj kamarád, protože se líp snažím. Nevím, asi by se měl teda každý spíš snažit sám, ale jo, ta zodpovědnost státu tam určitě je.

(Veronika, Brno)

Byť Veronika v rozhovoru hovořila o tom, že se na politické škále cítí spíše levicově orientovaná, tak i v jejím hodnocení je tematizována osobní odpovědnost jedinců; pokud se nechovají podle určitých pravidel, nemají nárok na to očekávat, že se jim „bude dařit dobře“. Citace z rozhovoru s Veronikou nás pak posouvá k dalšímu tématu, které je s otázkou odpovědnosti přímo spojeno. Je to téma zásluh a otázka, za jakých okolností mají (podle našich respondentů) stát či veřejné instituce intervenovat více či méně, do jaké míry je role státu a institucí univerzální a kdy se při konkrétní výpomoci stává něčím podmíněnou.

Pomoc si musíš zasloužit...?!

Při určitém zjednodušení se dá shrnout obecný způsob vztahování se ke krizi dostupnosti bydlení v českých městech a jejímu řešení takto: mladí dospělí přiznávají určitou (v některých případech významnou) roli veřejným institucím, ale v konečném

důsledku označující jedince za ty, kteří mají za (své) bydlení hlavní odpovědnost. Otázka výpomoci či intervence ze strany veřejných institucí je silně spojena s představou o tom, že pomoc (při získávání bydlení) si musí člověk zasloužit. Jinými slovy, některé skupiny mají podle našich komunikačních partnerů větší nárok na to, aby jim stát či instituce pomohly. Ať kvůli tomu, že z nějakých „objektivně“ srovnatelných důvodů nemají stejné podmínky na trhu bydlení, nebo často na základě toho, že se dostatečně snaží. Jak ukazuje úryvek z rozhovoru s Eliškou (20), která žije se svojí matkou na jednom z panelových sídlišť v Praze. Eliška nejprve hovoří o tom, že dostatečná snaha při hledání bydlení i v dané situaci by měla stačit (byť pro tzv. „bydlení na periferii“, což blíže nespecifikuje), ale pak hovoří o tom, že pomoc státu si zaslouží samoživitelé či samoživitelky, skupina, která společně s mladými dospělými nebo lidmi s fyzickým či mentálním handicapem byla v rozhovorech nejčastěji zmiňována:

Když se bude snažit a (...) prostě nebude mu vadit bydlet na periferii, tak si myslím, že dřív nebo později si nějaký to místo najde. Jo, myslím, že jakmile jsou v tom děti a je ten rodič sám, to už by měl pomoci trochu stát, protože rodič s dvěma malými nemá, jak si reálně vydělat na ten byt.

(Eliška, Praha)

Dostatečná snaha, a tedy i nárok na pomoc se pak nejčastěji dokazují tím, že lidé pracují. Názor, který sdílí více respondentů, shrnuje výstižně hodnocení Anny (19) z Pardubic, která sama žije v relativně ekonomicky prekarizované situaci.

S tím, že bych tam udělala ještě výjimku pro lidi, co pracují. Lidi, co pracují, tak by to dostali, ale lidi, co nepracují, tak by měli prd. Nebo lidi, co by nepracovali dobrovolně. Dobrovolná nezaměstnanost.

(Anna, Pardubice)

Přestože byl individualizující pohled, který diferencoval různé možnosti ne/dosáhnout na dostupné a kvalitní bydlení pouze u „[viditelně] objektivně znevýhodněných“ skupin, poměrně silně sdílený, tak se objevily i hlasy, které danou představu zpochybňovaly. Vyskytovaly se u lidí s delší životní zkušeností a s relativně různorodou zkušeností na trhu bydlení. Jejich hlas reprezentuje Milena (33), která momentálně bydlí s partnerem v nájemním bydlení, ale plánují se přestěhovat do vlastního rodinného domu ve vesnici v dojezdové vzdálenosti do Olomouce:

Byla doba, kdy bych řekla [že odpovědnost za zajištění bydlení je] asi jednotlivce, ale vzhledem k tomu, že opravdu dneska vím, že ať už člověk dělá cokoliv, nebo že se může hodně snažit, a stejně na to bydlení, myslím tím takový nějaký plnohodnotný bydlení, nedosáhne, pokud je sám (...). Tak ono jde o to, že ve finále to je na každém z nás. Ale to neznamená, že by to nemuselo být jinak. Nebo že si myslím, že by s tím mohl pomoci ten stát. Protože jak říkám, je to těžký. A člověk

se může dneska snažit, seč může, a stejně na to kulturní bydlení nedosáhne.
(Milena, Olomouc)

Milena zde vystihuje, co zaznívá v řadě další rozhovorů; přesvědčení, že zajištění bydlení je na každém jedinci (případně rodině). To je bráno jako nevyhnutelná realita, něco, s čím je nutné se prostě smířit. Nicméně Milena také explicitně dodává, „to neznamená, že by to nemuselo být jinak“, tedy názor, že daná realita je v zásadě neakceptovatelná, protože je natolik v nesouladu se sdíleným očekáváním o tom, jak by mohl a měl vypadat správný a ideální život (více viz kapitola o životních drahách a bydlení). Tento názor, že „jiný svět“, tj. svět, ve kterém je kvalitní a jisté bydlení finančně dostupné, převažoval více či méně explicitně u všech respondentů, byť se zdánlivě protikladně smiřovali „realisticky“ s existující situací. Tento rozpor může pramenit z toho, že panuje určitá nedůvěra v možnosti kolektivní akce, případně kapacitu veřejných institucí problém „reálně“ vyřešit.

Množství (zdánlivých) protikladů ve výpovědích našich respondentů, především v otázce přisuzování odpovědnosti, hledání řešení krize bydlení i případných nároků na to, kdo má na pomoc nárok, ilustruje, že současná situace je možná v určitém ohledu „zlomová“. Tedy, že panuje nesoulad mezi diskurzem a praxí ve smyslu silně zakořeněné individualizující ideje o osobní odpovědnosti a ideologie zásluhovosti na jedné straně a na druhé straně žité reality, kdy ani ti, kteří se „snaží, jak to nejvíce je možné“, nemají často šanci získat v českých metropolích kvalitní, jisté a finančně dostupné bydlení.

Závěr

Ve výpovědích našich respondentů a respondentek se mísilo přesvědčení o bezprecedentnosti situace nedostupnosti bydlení v českých městech s přesvědčením, že je stále možné (byť stále více obtížné), pokud se člověk snaží a využije všech možností (rodina, přátelé, známí), nějaké bydlení (dočasné nebo i trvalé) najít. Zároveň se však s ohledem na objektivní ukazatele (ceny nemovitostí, výše tržního nájemného apod.) odvolávali na to, že veřejné instituce, konkrétně stát a obce, by měly něco dělat. Mimo jiné i v kontextu, že jako důvod nedostupnosti bydlení byly v dotazníkovém šetření nejčastěji označeny investiční nákupy nemovitostí. V rozhovorech přitom palčivost krize dostupnosti bydlení reflektovali silněji starší respondenti a respondentky (skupina 27–35 let). To je dáno pravděpodobně tím, že jsou vystaveni daným podmínkám přímo, zatímco mladší skupina (18–26 let) častěji bydlela stále u svých rodičů. Snad ještě silněji se zde však projevovala třídní dimenze, kterou jsme více rozpracovali v předchozí kapitole. Ti, kteří pocházejí z rodin, kde je určitý majetek

a byl zde realizován nebo se předpokládá mezigenerační transfer, který zajistí či pomůže k zajištění vlastnického bydlení, krizi dostupnosti tak silně nevnímali.

Ukazovalo se pak také, že pro naše komunikační partnery a partnerky nebylo vždy jednoduché přesně formulovat, co by se „mělo dělat“ – což je s ohledem na to, že nejsou experty/expertkami, pochopitelné. Jejich případné návrhy byly zároveň poměrně rozmanité, zahrnující i opatření směřující k deregulaci trhu a tržním řešením (například rozvolnění poskytování hypotečních úvěrů), ale i více regulativní (jako třeba regulace cen nemovitostí nebo nájmu státem), což naznačuje možný posun v celkovém diskurzu vládnutí a správy veřejných věcí (tzv. governance) od naprostého privatismu k měkkému, na cíl orientovanému liberalismu, který pozorovaly Terezie Lokšová a Lucie Galčanová Batista ve výpovědích starostů brněnských suburbí. V tomto ohledu byl zajímavý mírný genderový rozdíl, kdy v rozhovorech bylo častější pro muže držet se více individualistické roviny a představy, že vlastní snahou je možné situaci řešit. To může korespondovat s kulturně zažitou představou o roli muže potvrzujícího svůj status tím, že se dokáže vyrovnat s nepříznivými podmínkami a překoná je.

Z hlediska představivosti ohledně možného řešení situace se ukazovaly určité limity končící právě u kategorií individualizovaného soukromého vlastnického či nájemního bydlení. Ukázaly se tak určité „limity diskurzu“ – toho, co je možné si myslet a jak mluvit, aby to bylo bráno jako přijatelné, nebo co nás vůbec může napadnout jako legitimní jednání v dané souvislosti. Jinými slovy, různé formy participativního bydlení, tedy bydlení, kde domácnosti sdílí různé aspekty bydlení jako ekonomické náklady, vlastnická práva, fyzický prostor nebo správu nemovitosti či projektu, byly pro respondenty obtížně uchopitelné a představitelné. Možná i proto, že v České republice zatím chybí více příkladů „povedené praxe“ například spolkového či komunitního bydlení, které by dostávaly prostor ve veřejné debatě či mediálním diskurzu.

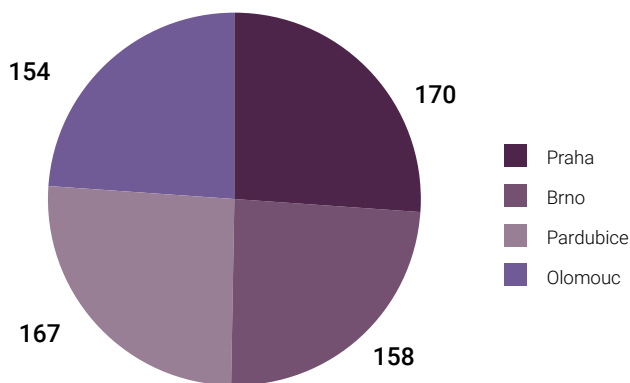
Sdíleným přesvědčením tak bylo, že ačkoli je intervence státu i obcí v daném kontextu žádoucí a potřebná, zároveň je zajištění bydlení odpovědností jedince, případně s využitím pomoci rodiny, a to jak ve smyslu určité normativity (tj. „jak to má být“), tak praxe (tj. „jak to je“). V tomto smyslu je daná normativita, tedy sdílené přesvědčení, jak by něco mělo být, sebenaplňujícím se proctvím, které předurčuje instituce (stát či obce) k tomu, aby agendu bydlení nemusely prakticky řešit právě proto, že lidé přisuzují odpovědnost za její řešení sami sobě. A to navzdory tomu, že tato situace rozhodně nemusí v současném kontextu všem plně vyhovovat. Zároveň se v dané podvojnosti přisuzování odpovědnosti ukazovalo, že na pomoc státu má někdo větší nárok, že podle našich vypravěčů a vypravěček není spravedlivé či správné pomáhat

těm, „co se nesnaží“, a naopak je správné pomáhat těm, co jsou „objektivně“ na trhu znevýhodněni, například samoživitelé a samoživitelky nebo právě mladí lidé. Právě zásluhovost, často manifestovaná skrze pracovní zapojení a nasazení nebo jen přes obecný, poměrně vágní koncept „snahy“, se ukázala být silným normativním momentem, který vstupuje do představ mladých dospělých o případné intervenci institucí nebo proměně stávajícího systému.

Poděkování

Kapitola částečně vychází z článku publikovaného v časopise *Housing Studies* s názvem „Dual Responsibilization for Housing in a Housing Crisis: Young Adults in the Czech Republic“.

Grafy mezi jednotlivými kapitolami zpracovávají výsledky unikátního dotazníkového šetření, které proběhlo v průběhu října až prosince roku 2020 a zaměřilo se na téma bydlení z pohledu mladých lidí ve věku 18–35 let ve čtyřech vybraných městech ČR. Celkem bylo dotázáno 649 respondentů a respondentek ve věku 18–35 let, kteří žijí nebo většinu roku za běžné situace pobývají v Praze, Pardubicích, Brně a Olomouci – tedy v těch českých městech, které patří do skupiny obcí, kde se finanční dostupnost bydlení v posledních letech z důvodu růstu cen nemovitostí snížila nejvíce. Výběr respondentů byl proveden metodou kvótního výběru, tedy se zohledněním rozložení respondentů v rámci mapovaných měst. Kvótní znaky zahrnovaly pohlaví, věk, vzdělání a ekonomickou aktivitu s kategoriemi studující, pracující a nepracující. Nešlo tedy o reprezentativní výzkum založený na náhodném výběru respondentů. Přísně vzato tak lze výsledky vztáhnout – tedy zobecnit pouze s výhradou – jen na mladé lidi v dané věkové skupině ve vybraných čtyřech obcích.



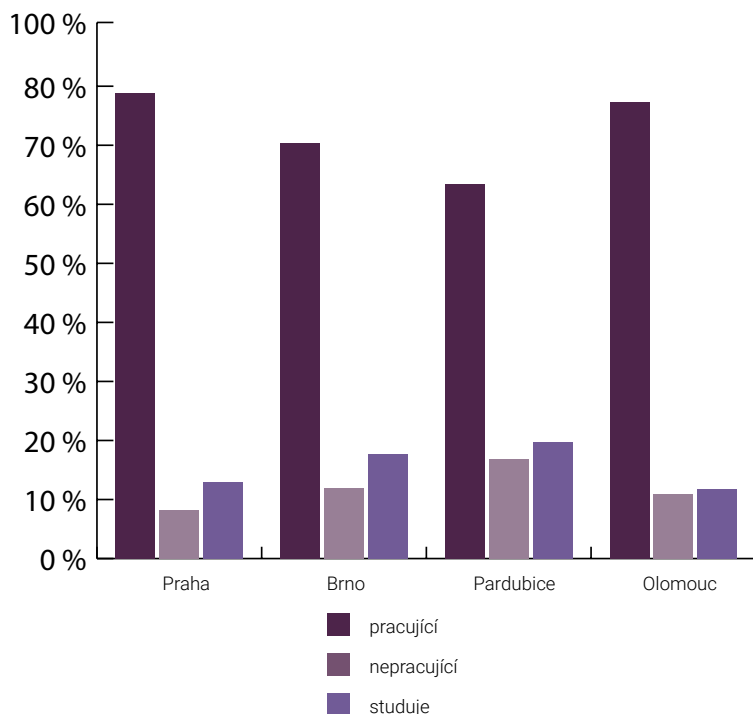
Graf 12 Respondenti a respondentky dotazníkového šetření

Zdroj: Výzkum bydlení mileniálů, N = 649.

Celkem bylo provedeno 649 rozhovorů, z toho 564 rozhovorů osobně a 85 rozhovorů online

Místa konání rozhovorů: Praha, Brno, Pardubice, Olomouc

Doba rozhovoru byla 46 minut („mediánová délka rozhovoru“)

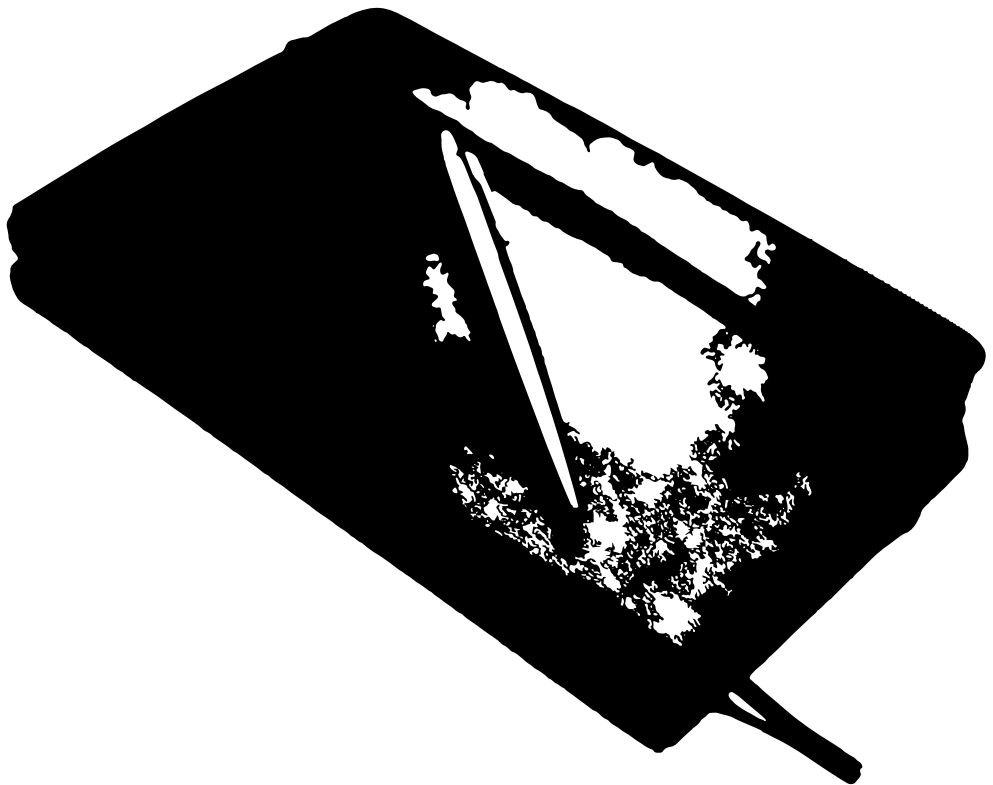


Graf 13 Respondenti a respondentky dotazníkového šetření

Převážná většina rozhovorů byla uskutečněna osobně (564 rozhovorů CAPI – dotazování s přenosným počítačem). V důsledku zhoršené epidemiologické situace spojené s onemocněním COVID-19 bylo zařazeno i online dotazování (85 rozhovorů online CAPI), které probíhalo formou živého rozhovoru prostřednictvím platformy Skype nebo Zoom. Rozhovor, při němž byl vyplněn dotazník, trval přibližně tři čtvrtě hodiny. Sběr dat provedla agentura Median, s. r. o.

Dotazníkové šetření, stejně jako výzkum, na němž je založena tato kniha, vznikly v rámci výzkumného projektu „Dráhy bydlení mileniálů: Rostoucí napětí mezi normalizací vlastnického bydlení a zhoršující se finanční dostupností bydlení v ČR“, zaměřeného na výzkum současných kariér bydlení ve vybraných městech ČR (Praha, Brno, Pardubice, Olomouc) u věkové kohorty mladých lidí (ve věku 18–35 let), kteří aktuálně čelí prudce rostoucím cenám bydlení a poklesu jeho dostupnosti. Cílem projektu bylo zkoumat hlavní strategie, kterými se mladí lidé vyrovnávají s problémem klesající dostupnosti bydlení na jedné straně a touhou/tlakem stát se vlastníkem svého bydlení na straně druhé. Projekt byl podpořen Grantovou agenturou České republiky (grant č. 19-07402S).

Summary:
Youth housing
in the times of crisis



One of the many crises currently facing – not only Czech – society is the housing crisis. Prices of flats and houses, as well as rents, are skyrocketing and housing is becoming increasingly unaffordable. The limited possibility of acquiring or securing housing is added to a number of other constraints that are written into already existing social inequalities and further exacerbate them. At the same time, housing unaffordability is becoming a pressing problem, particularly, though not exceptionally, for young people who want or need to live alone or as part of a family. How does the housing crisis affect this group of so-called young adults? How do they approach, imagine and plan for housing? And how does the growing unaffordability of housing affect their ideas and plans? How does this unaffordability affect ideas about who is and should be responsible for providing housing? And how did we get into the housing crisis in the first place and how are we responding to it, both as a society and as individuals?

These and similar questions are addressed in this book. It places the current housing crisis in the historical and social context of post-socialist developments and focuses on the situation of young adults, people born between 1985 and 2000, who are often – and, as we show, incorrectly – labelled in the media as ‘millennials’ and who are now entering the housing market at a time of global and local housing crisis. It is precisely because they have to navigate and respond to the current situation, not only in terms of ideas about housing and home, but also when it comes to practical solutions, that we dedicate this book to them. At the same time, we are aware that the group of ‘young adults’ is the focus of attention in Czechia, not least because they are the first generation of people who grew up after the fall of state socialism in 1989, and are thus attributed characteristics that are supposed to distinguish them from the generations of their parents and grandparents. Whether this is a legitimate view is also addressed in the book’s chapters.

This book is a result of several years of sociological research funded by Czech Grant Agency. However, it is intended not only for professionals but also for the general public interested in the topic. Therefore, it has been our endeavour to describe the results of our research in an accessible language without unnecessary technical jargon. Of course, we could not avoid it completely, but our intention was to create a text that stands up to expert evaluation, that corresponds to current scientific knowledge and relates our research to it, but is accessible not only to experts, but especially to an interested, informed public, such as the media, students (at universities), political representation and state or local government, but also to all those who are interested in understanding the current situation of the housing crisis and how it affects (not only) young people. Therefore, the book presents the developments on the housing market, its present and future prospects in relation to young people’s housing, their ideas about housing and their options. It is intended to serve not only as an indicative overview of the current situation and how we got there, but more im-

portantly as a critical assessment of it – thus offering not only a description of the current situation, but also discussing young adults' ideas related to this situation, and our own assessment, outlining current and future problems and suggesting possible approaches to these.

In addition to young adults and the housing crisis, the issue of homeownership runs like a red thread through this book. The ideal of owning one's own home is strongly rooted in Czech society, and this is no different for young people. Our research shows, among other things, that young people tend to adopt the values, attitudes and aspirations – and thus the ideal of home ownership – of their parents. However, this happens in a different context, where the housing crisis and the never-ending rise in prices significantly affect the ability to achieve home ownership. Socio-economic status plays an increasingly important role in the pursuit of (one's own) housing. The future is uncertain for all, but for some it is significantly more so. Inequality in its various forms, but always in relation to housing opportunities and situations, is the fourth major theme to which the book and the individual chapters return continually.

Inequality can be thought of in different ways: in relation to opportunities and chances, or to existing living situations and conditions, and more specifically, for example, in terms of inequalities in wealth and income. Housing is a component of inequality, one of many axes that intersect to create particular disadvantages. At the same time, however, other components of social inequality – be it gender and gender roles, socio-economic status, ethnicity, wealth, income – intersect to affect the ability to secure housing. In relation to housing, generational belonging is one of the axes of inequality. The chances of securing housing have changed over time, and the current generation of young adults are at a significant disadvantage compared to their parents' generation, not least because of the privatisation of housing stock that took place before the current young people could participate. Housing is therefore intertwined with other axes of disadvantage and needs to be seen as a component that is not isolated from other spheres of life. Rather, it is very closely and in a multilayered manner connected to the spheres of work, family, education, past opportunities, and as such these connections need to be explored. The individual chapters of this book thus always refer to and relate to inequality in some way, implicitly or explicitly. In each, the issue of inequality intersects with the themes of home ownership, the housing crisis and young adults. These four axes form the frame of reference for each chapter and, by extension, for the book as a whole.

In the first chapter, *The Rhythms of Young Adults' Lives in Times of Housing Affordability Crisis*, Petr Kubala and Tomáš Hoření Samec examine how the housing crisis affects young adults' ability to imagine and plan their own futures at the intersection of housing and other key topics of everyday life such as work, family, and leisure. In the chapter, the

authors show that the group of young adults is highly heterogeneous – and does not conform to the commonly shared and Westernised notion of ‘millennials’ – and that the main dividing lines among young people follow those of social inequalities increasingly shaped by policies of austerity, the financialisation of housing, and increasing precarisation, i.e. precarity in relation to work and the corollary changing forms of employment. Drawing on interviews with young people, the chapter presents four examples of specific life stories and housing trajectories of young adults and shows that the extent of the impact of the housing crisis is unevenly distributed and felt among young people, precisely with respect to other axes of disadvantage and social inequality.

The second chapter, *Young people and housing policy after 1990: the growing intergenerational gap*, co-authored by Martin Lux and Petr Sunega, tells the story of housing after 1989 in the Czech Republic and puts it in the context of developments particularly in the post-socialist part of Europe. The authors show that housing has become one of the areas where social inequalities have been shaped and (re)confirmed, due to, among other things, the specific intertwining of the axes of intergenerational disadvantage – in relation to the opportunities to participate in the privatisation of housing stock – and property disadvantage – where the significant increase in the value of privatised property has played a role. The inequalities established and reinforced through housing, whether in the form of opportunity or subsequently property, are conditioned and reinforced by past policy decisions in the housing sector, especially privatisation. The chapter thus presents the privatisation of the housing stock as a significant state subsidy that has led to the creation of new and reinforcement of existing social inequalities, and which has also anchored owner-occupied housing as the predominant and ultimately desirable form of housing in Czech society. At the same time, the authors show that, given the path the state has chosen to take in dealing with housing as a goods and a social issue, the options for the future are significantly limited by the present, which is the result of past decisions. The winners of the transition, in this case those who were able to secure housing assets during privatisation or under more favourable conditions than today, can then pass on their success to the next generation. This is why the family plays a strong role in providing housing for young people.

In the third chapter, Dan Ryšavý and Renáta Sedláková ask: *Who should local housing policy serve?* Building on the previous chapter, they continue to discuss the role of the state and local governments in providing housing and, through it, the possible creation and reinforcement of social inequalities. With the housing crisis, there is a growing demand that housing provision should not only be a question of the market on the one hand and the individual and family on the other, as has been the case at the level of political and commonly shared ideas until recently, but that the state and local government should also play a role in housing provision. In this context, the chapter asks ‘to what extent the municipal leadership reflects the need for an active housing policy and whether it is responsive to

young people in the area of housing' and what young people can expect from their municipal leaders. On the basis of an analysis of the election programmes of four large cities (Brno, Olomouc, Pardubice and Prague) from 2014 and 2018, the authors show that municipalities pay more and more attention to housing. This is certainly a consequence of the transformation of the housing market and the decreasing availability of housing. However, in line with the previous chapter, Dan Ryšavý and Renáta Sedláková show that the options that municipalities currently have are the result of past decisions that condition both the present and the future. The extent to which municipalities have privatised, coupled with the ideological environment of Czech municipal politics, which favours helping families and the middle class, means that municipal assistance in providing housing is weak and in many places tends to shape and reinforce social inequalities rather than dampen them.

The fourth chapter, Financial assistance for housing: a major creator of inequality but also a stabiliser of intergenerational tensions, by Martin Lux and Petr Sunega, returns to the topic of family in providing housing for the young. The authors show that 'intergenerational transfers', i.e. family assistance, are a mechanism that helps to maintain the ideal of home ownership. Transfers play a central role in the intergenerational transmission of the first form of housing – that is, young adults take over homeownership as the true form of housing from their own and in-law parents. They also dampen the potential intergenerational conflict caused by radically different opportunities and chances in the past and today in relation to housing, and the size of wealth between generations. However, it is also transfers that maintain, shape and further reinforce existing social inequalities in housing.

In the fifth chapter, Transfers as a source of inequality among young people?, the same authors, but with Petr Sunega as the first author in this case, turn their attention to inequalities among young adults and the role played by intergenerational assistance: does it contribute to increasing inequalities or, on the contrary, to reducing them? Specifically, the authors use a microsimulation model to explain how wealth inequality will evolve in the future, both among young people and the general population. The model shows that young people are gradually becoming the most vulnerable part of society, and that in the future inequality will grow not only between young people as a group, but also between young people on the one hand and the general population on the other.

The final chapter, penned by Tomáš Hoření Samec and Petr Kubala, asks: Who is responsible for providing housing when it is unaffordable? The authors offer the perspective of young adults from four Czech major cities (Brno, Olomouc, Pardubice and Prague). They present how young adults assess the current housing crisis and who they believe is responsible for solving it, or who is responsible for providing housing in the current situation. The research shows that young adults attribute a certain degree of responsibility to the state. However, the idea of what and how the state could and should do is rather

vague. The authors see this as a kind of limits to the imagination, 'limits to what can be thought and said that would be taken as acceptable, limits to what we can even think of as legitimate action and behaviour in a given context'. One of the limits of the imagination is the idea of meritocracy of housing – that is, the idea that the state should help especially those who actively strive to secure housing themselves. Meritocracy thus defines who the state could help, but in effect represents a consideration that reinforces the status quo. As a result, young people refer to housing provision as an individual and family matter. Paradoxically, these two considerations then lead young people to attribute the main responsibility for housing provision, even in the current crisis situation, to themselves, and as a result, despite the realisation that the state should do something, they exempt it from the obligation to help with housing provision.

The housing crisis, young people, ownership and inequality are the four main axes along which this book presents, examines and discusses young adult housing in times of crisis. As is clear from the outline above, the book is structured so that the first and last chapters offer a young adult perspective on the current situation and their options within it. The chapters in between offer insight into the setting of the current situation, the processes that condition, shape and move the current situation forward. In between the chapters, selected graphs based on a questionnaire survey of young people and their views of the current situation provide insight into the young adult perspective. The voice of young adults is thus woven throughout the book, as they are the ones who have to face the current housing crisis.

The book does not offer straightforward answers, although some of the conclusions that emerge from our research are not necessarily complex. The absence of a comprehensive, meaningful and long-term housing policy, the past decisions that have led to a shortage of municipal and state housing, and the long-term systemic approach to housing as a personal responsibility or a market issue do not offer much hope for an early solution to the housing crisis that affects not only young adults but (through them) the whole of society. We hope, however, that despite the lack of simple solutions and messages, this book, written for both the professional and the general public, provides insights into the current housing crisis and helps with understanding of the situation in which Czech society and young adults, as a multi-layered, disparate and complex part of it, find themselves.

Seznam literatury



- Allegre, Guillaume, Xavier Timbeau. *Does Housing Wealth Contribute to Wealth Inequality? A Tale of Two New Yorks*. OFCE Briefing Paper No. 9. Paris: Sciences Po, 2015.
- Anderson, Michael, Frank Bechhofer, David McCrone, Lynn Jamieson, Yaojun Li, Robert Stewart. „Timespans and Plans among Young Adults,” *Sociology* 39, no. 1 (2005): 139–155. <https://doi.org/10.1177/0038038505049006>.
- Arundel, Rowan. „Equity Inequity: Housing Wealth Inequality, Inter and Intra-generational Divergences, and the Rise of Private Landlordism,” *Housing, Theory and Society* 34, no. 2 (2017): 176–200. <https://doi.org/10.1080/14036096.2017.1284154>.
- Balík, Stanislav. *Studie ke komunálním volbám 2010*. Brno: Masarykova univerzita, 2012.
- Bauman, Zygmunt. *Liquid Modernity*. Cambridge: Malden, 2000.
- Beck, Ulrich. *Risk Society: Toward a New Modernity*. London: SAGE, 1992.
- Bodnár, Judit, József Böröcz. „Housing Advantages for the Better Connected? Institutional Segmentation, Settlement Type and Social Network Effects in Hungary’s Late State-Socialist Housing Inequalities,” *Social Forces* 76, no. 4 (1998): 1275–1304. <https://doi.org/10.2307/3005835>.
- Bonnet, Odran, Pierre Henri Bono, Guillaume Chappelle, Etienne Wasmer. *Does Housing Capital Contribute to Inequality? A Comment to Thomas Piketty Capital in the 21st Century*. Sciences Po Economics Discussion Paper No. 2014/7. Paris: Sciences Po, 2014.
- Bourdieu, Pierre. *Distinction: A Social Critique of the Judgement of Taste*. Oxon, UK: Routledge Classics, 2010.
- Bouzarovski, Stefan, Luděk Sýkora, Roman Matoušek. „Locked-in Post-Socialism: Rolling Path Dependencies in Liberec’s District Heating System,” *Eurasian Geography and Economics* 57, no. 4–5 (2016): 624–642. <https://doi.org/10.1080/15387216.2016.1250224>.
- Böröcz, József, Caleb Southworth. “‘Who You Know’ Earnings Effects of Formal and Informal Social Network Resources under Late State Socialism in Hungary, 1986-87,” *Journal of Socio-Economics* 27, no. 3 (1998): 401–425.
- Brannen, Julia, Ann Nilsen. „Young People’s Time Perspectives: From Youth to Adulthood,” *Sociology* 36, no. 3 (2002): 513–538. <https://doi.org/10.1177/0038038502036003002>.
- Buchtík, Martin. „Mileniálové: Napříč generacemi,” *Show Me*. Median, navštíveno 10. října 2021. <http://showme.median.cz/mml-milenialove>.
- Carmo, Renato Miguel, Frederico Canante, Nuno de Almeida Alves. „Time Projections: Youth and Precarious Employment,” *Time & Society* 23, no. 3 (2014): 337–357. <https://doi.org/10.1177/0961463X14549505>.
- Cook, Julia. „Young People’s Strategies for Coping with Parallel Imaginings of the Future,” *Time & Society* 25, no. 3 (2015): 700–717. <https://doi.org/10.1177/0961463X15609829>.
- Cook, Julia. *Imagined Futures: Hope, Risk and Uncertainty*. Palgrave Macmillan, 2018. <https://doi.org/10.1007/978-3-319-65325-9>.

Czech Statistical Office (CZSO). „Population of Municipalities – 1 January 2019.“ *Czech Statistical Office*, 30. dubna 2019. <https://www.czso.cz/csu/czso/population-of-municipalities-iot924ie6k>.

Červenka, Jan. *Generation What? Závěrečná zpráva z výsledků ankety a reprezentativního šetření*. Česká televize, Český rozhlas, CVVM, 2016. https://img.ceskatelevize.cz/program/prilohy/11467315381/38256.pdf?1485429082&_ga=2.53177633.808921683.1592900548-1354720432.1537902649 (navštíveno 10. října 2021).

Česká televize. „Multimediální projekt generation what,“ *Studio 6*, 6. dubna 2016. <https://www.ceskatelevize.cz/ivysilani/1096902795-studio-6/216411010100411/obsah/464292-multimedialni-projekt-generation-what> (navštíveno 10. října 2021).

Český statistický úřad (ČSÚ). „Index cen bytových nemovitostí – 2. čtvrtletí 2021.“ *Český statistický úřad*, 29. září 2021. <https://www.czso.cz/csu/czso/index-cen-bytovych-nemovivosti-2-ctvrtleti-2021> (navštíveno 5. října 2021).

Český statistický úřad (ČSÚ). „Struktura bytového fondu - 2001.“ *Český statistický úřad*, 1. září 2003. <https://www.czso.cz/csu/czso/struktura-bytoveho-fondu-2001-wnn4iu95qv> (navštíveno 11. listopadu 2021).

Deloitte. *Analýza nájemního bydlení v Praze*. Praha: Magistrát hlavního města Prahy, 5. října 2020. https://www.praha.eu/file/3177980/_03_Deloitte_Analyza_najemního_bydlení_2020_10_05.pdf (navštíveno 17. prosince 2021).

Dlasková, Kristýna. „Mladí lidé jsou v práci ambicióznější, než jejich rodiče, touží dostat se na kariérní vrchol, ukázal průzkum Medianu,“ *Hospodářské noviny*, 8. listopadu 2017. <https://byznys.ihned.cz/c1-65947230-mladi-lide-jsou-v-praci-ambicioznejši-nez-jejich-rodice-touzi-dostat-se-na-kariérni-vrchol-ukazal-pruzkum-medianu> (navštíveno 10. října 2021).

Doling, John, Richard Ronald. „Home Ownership and Asset-based Welfare,“ *Journal of Housing and the Built Environment* 25 (2010): 165–173. <https://doi.org/10.1007/s10901-009-9177-6>.

Druta, Oana, Richard Ronald. „Intergenerational Support for Autonomous Living in a Post-socialist Housing Market: Homes, Meanings and Practices,“ *Housing Studies* 33, no. 2 (publikováno online 2017): 299–316. <http://dx.doi.org/10.1080/02673037.2017.1280141>.

Eurostat. „Housing Visualised.“ *Eurostat*, 5. října 2021. <https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/-/wdn-20201209-1>.

Eurostat. „Living Conditions in Europe – Income Distribution and Income Inequality.“ *Eurostat*, 2021a. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living_conditions_in_Europe_-_income_distribution_and_income_inequality (navštíveno 11. listopadu 2021).

Eurostat. „Living Conditions in Europe – Poverty and Social Exclusion.“ *Eurostat*, 2021b. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living_conditions_in_Europe_-_poverty_and_social_exclusion (navštíveno 11. listopadu 2021).

Evropa v datech. „Co Čech, to hypotékář?“ *Evropa v datech*, 29. března 2019. <https://www.evropavdatech.cz/clanek/13-co-cech-to-hypotekar/>.

- Fairclough, Norman. *Analysing Discourse: Textual Analysis for Social Research*. London – New York: Routledge, 2003. <https://doi.org/10.4324/9780203697078>.
- Focus. *Sociologický výzkum – Bydlení mladých*. Závěrečná zpráva ze sociologického výzkumu pro Magistrát města Brna. Brno: Statutární město Brno, 2017. <https://data.brno.cz/documents/6b90670f2e524c6f9e227b8313a3ca09/explore> (aktualizováno 12. října 2021).
- Foucault, Michel. *Archeology of Knowledge*. London: Tavistock Publications, 1972.
- Foucault, Michel. *Discipline and Punish*. New York: Pantheon, 1995.
- Giddens, Anthony. „Living in a Post-traditional Society.“ In *Reflexive Modernisation: Politics, Tradition and Aesthetics in the Modern Social Order*, ed. Ulrich Beck, Anthony Giddens, Scott Lash, 56–109. Cambridge: Polity Press, 1994.
- Giddens, Anthony. *Modernity and Self-Identity: Self and Society in the Late Modern Age*. Cambridge: Polity Press, 1991.
- Giesler, Markus, Ela Veresiu. „Creating the Responsible Consumer: Moralistic Governance Regimes and Consumer Subjectivity,“ *Journal of Consumer Research* 41, no. 3 (2014): 840–857. <https://doi.org/10.1086/677842>.
- Gosling, Tim. „Poor Suffer Most as Czech Housing Crisis Deepens,“ *Balkan Insight*, 30. dubna 2021. <https://balkaninsight.com/2020/12/15/poor-suffer-most-as-czech-housing-crisis-deepens/>.
- Gurney, Craig M. „Pride and Prejudice: Discourses of Normalisation in Public and Private Accounts of Home Ownership,“ *Housing Studies* 14, no. 2 (1999): 163–183. <https://doi.org/10.1080/02673039982902>.
- Haluza, Oldřich. „Mladé rodiny vybrali losem. Podívejte, jak vypadají startovací byty v Brně,“ *Hospodářské noviny*, 26. listopadu 2020. https://brnensky.denik.cz/zpravy_region/mlade-rodiny-vybrali-losem-podivejte-jak-vypadaji-startovaci-byty-v-brne-2020112.html (navštíveno 18. května 2022).
- Hájek, Martin. *Čtenář a stroj. Vybrané metody sociálněvědní analýzy textů*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2014.
- Hegedüs, Józef. „Housing Privatization and Restitution.“ In *Social Housing in Transition Countries*, ed. Józef Hegedüs, Martin Lux, Nóra Teller, 33–49. New York, London: Routledge, 2013. <https://doi.org/10.4324/9780203095904>.
- Hegedüs, Józef, Martin Lux, Nóra Teller, eds. *Social Housing in Transition Countries*. New York, London: Routledge, 2013. <https://doi.org/10.4324/9780203095904>.
- Hiscock, Rosemary, Ade Kearns, Sally MacIntyre, Anne Ellaway. „Ontological Security and Psycho-social Benefits from the Home: Qualitative Evidence on Issues of Tenure,“ *Housing, Theory and Society* 18, no. 1–2 (2001): 50–66. <https://doi.org/10.1080/14036090120617>.
- Hoolachan, Jennifer, Kim McKee. „Inter-generational Housing Inequalities: ‘Baby Boomers’ versus the ‘Millennials’,“ *Urban Studies* 56, no. 1 (2019): 210–225. <https://doi.org/10.1177/0042098018775363>.
- Hoření Samec, Tomáš, Ivana Balgová, Barbora Vacková. „Svépomocné bydlení v době pozdního státního socialismu: Responsibilizace, ideologie a beton,“ *Studia Ethnologica Pragensia* 1, no. 1 (2020): 58–77.

- Isengard, Bettina, Ronny König, Marc Szydlik. „Money or Space? Intergenerational Transfers in a Comparative Perspective,” *Housing Studies* 33, no. 2 (2018): 178–200. <https://doi.org/10.1080/02673037.2017.1365823>.
- Katrnák, Tomáš. *Sociologie stratifikace a nerovnosti*. Opava: Slezská univerzita v Opavě, 2011. <https://docplayer.cz/8530084-Sociologie-stratifikace-a-nerovnosti.html> (navštíveno 11. listopadu 2021).
- Keller, Jan. „Nerovnost sociální.” In *Sociologická encyklopedie*, ed. Zdeněk R. Nešpor. Praha: Sociologický ústav AV ČR, v. v. i., 2017. https://encyklopedie.soc.cas.cz/w/Hlavn%C3%AD_strana (navštíveno 11. listopadu 2021).
- Killewald, Alexandra, Fabian Pfeffer, Jared Schachner. „Wealth Inequality and Accumulation,” *Annual Review of Sociology* 43, no. 1 (2017): 379–404. <https://doi.org/10.1146/annurev-soc-060116-053331>.
- Kosíková, Terezie. „Komentář: Mileniálové cestují, ale žít chtějí v ČR. Od ostatních generací se příliš neliší,” *E15.cz*, 12. dubna 2018. <https://www.e15.cz/the-student-times/komentar-milencialove-cestuji-ale-zit-chteji-v-cr-od-ostatnich-generaci-se-prilis-nelisi-1345580> (navštíveno 10. října 2021).
- Kostelecký, Tomáš, Jana Vobecká. „Housing Affordability in Czech Regions and Demographic Behaviour – Does Housing Affordability Impact Fertility?” *Sociologický časopis/Czech Sociological Review* 45, no. 6 (2009): 1191–1213. <https://doi.org/10.13060/00380288.2009.45.6.02>.
- Kubala, Petr, Tomáš Hoření Samec. „The Pace of ‘the Good Life’: Connecting Past, Present, and Future in the Context of a Housing Affordability Crisis,” *Time and Society* 30, no. 2 (2021): 198–222. <https://doi.org/10.1177/0961463X20987814>.
- Kurz, K. 2004. „Labour Market Position, Intergenerational Transfers and Home-Ownership: A Longitudinal Analysis for West German Birth Cohorts,” *European Sociological Review* 20, no. 2 (2004): 141–159. <https://doi.org/10.1093/esr/jch009>.
- Lehečka, Michal. „To Own or Not to Own’. Post-socialist Housing Policy, Privatism and Regimes of Vulnerability in Prague, Czech Republic,” *Archivio antropologico mediterraneo* 21, no. 2 (2019). <https://doi.org/10.4000/aam.2228>.
- Lersch, Philipp. „Fewer Siblings, More Wealth? Sibship Size and Wealth Attainment,” *European Journal of Population* 35, no. 5 (2019): 959–986. <https://doi.org/10.1007/s10680-018-09512-x>.
- Lersch, Philipp M., Ruud Luijkx. „Intergenerational Transmission of Homeownership in Europe: Revisiting the Socialisation Hypothesis,” *Social Science Research* 49 (2015): 327–342. <https://doi.org/10.1016/j.ssresearch.2014.08.010>.
- Lesnard, Laurent, Anne-Sophie Cousteaux, Flora Chanvriil, Viviane Le Hay. „Do Transitions to Adulthood Converge in Europe? An Optimal Matching Analysis of Work-family Trajectories of Men and Women from 20 European Countries,” *European Sociological Review* 32, no. 3 (2016): 355–369. <https://doi.org/10.1093/esr/jcw003>.

Lokšová, Terezie, Lucie Galčanová Batista. „Postsocialist Suburban Governmentality: A Shift from Reactive to Proactive Discourse in the Case of Brno, Czech Republic,” *Cities* 110 (2021). <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.103074>.

Longo, Maria Eugenia. „Youth Temporalities and Uncertainty: Understanding Variations in Young Argentinian’s Professional Careers,” *Time & Society* 27, no. 3 (2015): 389–414. <https://doi.org/10.1177/0961463X15609828>.

Lowe, Stuart, Sasha Tsenkova, eds. *Housing Change in East and Central Europe. Integration or Fragmentation?* London, New York: Ashgate, 2003.

Lux, Martin. „Housing privatization and management of privatized dwellings in the Czech Republic.” *ENHR conference 2006: Housing in an Expanding Europe. Theory, Policy, Implementation and Participation*. Urban Planning Institute of the Republic of Slovenia, 2006.

Lux, Martin et al. „Who Actually Decides? Parental Influence on the Housing Tenure Choice of Their Children,” *Urban Studies* 55, no. 2 (2018): 406–426. <https://doi.org/10.1177/0042098016646665>.

Lux, Martin, Petr Gibas, Irena Boumová, Martin Hájek, Petr Sunega. „Reasoning behind a Choices: Rationality and Social Norms in the Housing Market Behaviour of First-time Buyers in the Czech Republic,” *Housing Studies* 32, no. 4 (2017): 517–539. <https://doi.org/10.1080/02673037.2016.1219331>.

Lux, Martin, Tomáš Kostecký, Martina Mikeszová, Petr Sunega, „Vybrané faktory poptávky po bydlení v pozadí vysokých cen bytů v Praze,” *Sociologický časopis/Czech Sociological Review* 45, no. 5 (2009): 967–991.

Lux, Martin, Martina Mikeszova, „Property Restitution and Private Rental Housing in Transition: The Case of the Czech Republic,” *Housing Studies* 27, no. 1 (2012): 77–96.

Lux, Martin, Tomáš Samec, Vojtech Bartos, Petr Sunega, Jan Palguta, Irena Boumová, Ladislav Kázmér. „Who Actually Decides? Parental Influence on the Housing Tenure Choice of Their Children,” *Urban Studies* 55, no. 2 (2018): 406–426. <https://doi.org/10.1177/0042098016646665>.

Lux, Martin, Tomáš Samec, Petr Gibas. „Způsoby pořizování vlastnického bydlení a očekávání v oblasti bytové politiky.” In *Standardy bydlení 2014/2015: Sociální normy a rozhodování na trhu s bydlením*, ed. Martin Lux, 161–169. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2015.

Lux, Martin, Petr Sunega. „Using Path Dependence Theory to Explain Housing Regime Change: The Traps of Super-Homeownership,” *Critical Housing Analysis* 7, no. 1 (2020): 25–35. <https://doi.org/10.13060/23362839.2020.7.1.501>.

Lux, Martin, Petr Sunega, „Vývoj finanční dostupnosti nájemního a vlastnického bydlení v průběhu hospodářské transformace v České republice (1991–2003),” *Sociologický časopis/Czech Sociological Review* 42, no. 5 (2006): 851–881.

Lux, Martin, Petr Sunega, Peter Boelhouwer, „The Effectiveness of Selected Housing Subsidies,” *Journal of Housing and the Built Environment* 24, no. 3 (2009): 249–269.

- Lux, Martin, Petr Sunega, Jan Jakubek. „Impact of Weak Substitution between Owning and Renting a Dwelling on Housing Market,” *Journal of Housing and the Built Environment* 35, no. 1 (2020): 1–25. <https://doi.org/10.1007/s10901-019-09661-3>.
- Lux, Martin, Petr Sunega, Ladislav Kázmér. „Housing Wealth Inequality, Intergenerational Transfers and Young Households in Super-Homeownership System,” *Housing Policy Debate* (v recenzním řízení).
- Lux, Martin, Petr Sunega, Ladislav Kázmér. „Intergenerational Financial Transfers and Indirect Reciprocity: Determinants of the Reproduction of Homeownership in the Post-socialist Czech Republic,” *Housing Studies* 36, no. 8 (publikováno online 2018): 1294–1317. <https://doi.org/10.1080/02673037.2018.1541441>.
- Lux, Martin, Petr Sunega, Ladislav Kázmér. „Simulating Trends in Housing Wealth Inequality in Post-socialist Czech Society,” *Housing Studies* 36, no. 6 (2020): 885–905. <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1729961>.
- Magnier, Annick, Panagiotis Getimis, Marcello Cabria, Luis Baptista. „Mayors and Spatial Planning in Their Cities.” In *Political Leaders and Changing Local Democracy. The European Mayor*, ed. Hubert Heinelt, Annick Magnier, Marcello Cabria Herwig Reynaert, 411–445. Cham: Palgrave Macmillan, 2018. https://doi.org/10.1007/978-3-319-67410-0_14.
- Mandic, Srna, David Clapham. „The Meaning of Home Ownership in the Transition from Socialism: The Example of Slovenia,” *Urban Studies* 33, no. 1 (1996): 83–97. <https://doi.org/10.1080/00420989650012130>.
- Mareš, Petr, Tomáš Sirovátka. „Sociální vyloučení (exkluze) a sociální začlenování (inkluzie) – koncepty, diskurz, agenda,” *Sociologický časopis/Czech Sociological Review* 44, no. 2 (2008): 271–294. <https://doi.org/10.13060/00380288.2008.44.2.03>.
- Median. „Mileniál jako životní styl spíše než generační škatulka,” *Median*, navštíveno 10. října 2021. <https://www.median.eu/cs/?p=1500>.
- Mysíková, Martina. *Measuring Income Poverty in the EU*. Prague: Institute of Sociology of the Czech Academy of Sciences, 2021. https://www.soc.cas.cz/sites/default/files/publikace/martina_mysikova-measuring_income_poverty_in_the_eu.pdf.
- Neuendorf, Kimberly A. *The Content Analysis Guidebook*. Los Angeles: SAGE, 2002.
- Němec, Michal. *Stav a vývoj obecního bytového fondu v městských částech hl. m. Prahy*. Praha: IPR, 2019.
- Niedermaierová, Jana. „Mileniálové nejsou méně materiální ani šťastnější než jejich rodiče. Podobají se jim víc, než se zdá, říká sociolog Martin Buchtík,” *Hospodářské noviny*, 30. listopadu 2017. <https://archiv.ihned.cz/c1-65966260-hodne-pracovat-neni-pro-mlade-uspech> (navštíveno 10. října 2021).
- Nielsen, Ann. „Levels of Intersecting Temporalities in Young Men’s Orientation to the Future. A Cross-national Case Comparison,” *Time & Society*, no. 0 (2019): 1–22.
- Niimi, Yoko, Charles Yuji Horioka. *The Impact of Intergenerational Transfers on Household Wealth Inequality in Japan and the United States*. NBER Working Paper 22687. Cambridge: NBER, 2016. <https://doi.org/10.3386/w22687>.

- Nowotny, Helga. *Time: The Modern and Postmodern Experience*. Cambridge: Polity Press, 1994.
- OECD. „Analytical House Prices Indicators,” *OECD.Stat*. http://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=HOUSE_PRICES (navštíveno 9. listopadu 2021).
- Pellandini-Simányi, Léna, Leonardo Conte. „Consumer De-Responsibilization: Changing Notions of Consumer Subjects and Market Moralities after the 2008–9 Financial Crisis,” *Consumption Markets and Culture* 24, no. 3 (publikováno online 2020): 280–305. <https://doi.org/10.1080/10253866.2020.1781099>.
- Piketty, Thomas. *Capital in the Twenty-first Century*. Cambridge: Belknap Press of Harvard University Press, 2014. <https://doi.org/10.4159/9780674369542>.
- Rosa, Hartmut. *Social Acceleration: A New Theory of Modernity*. New York: Columbia University Press, 2013. <https://doi.org/10.7312/rosa14834>.
- Rose, Nikolas, Peter Miller. *Governing the Present: Administering Economic, Social and Personal Life*. Cambridge, UK: Polity Press, 2008. <http://www.polity.co.uk/>.
- Rowlingson, Karen, Stephen McKay. *Wealth and the Wealthy: Exploring and Tackling Inequalities between Rich and Poor*. Bristol University Press, Policy Press, 2011. <https://doi.org/10.2307/j.ctt9qgww0>.
- Ryšavý, Dan. „Komunální je komunální a velká je velká. K hypotéze politizace lokálních politických elit,” *Sociologický časopis/Czech Sociological Review* 42, no. 5 (2006): 953–970. <https://doi.org/10.13060/00380288.2006.42.5.06>.
- Ryšavý, Dan. „One Crisis after Another? How Much Has the COVID-19 Pandemic Impacted Opinions on Welfare-state Priorities,” *Scientific Papers of the University of Pardubice, Series D: Faculty of Economics and Administration* 29, no. 1 (2021): 1237. <https://doi.org/10.46585/sp29011237>.
- Ryšavý, Dan, Jakub Janega, Martin Fetter. *Studenti UP 2021*. KSA FF UP Olomouc, 2021.
- Ryšavý, Dan, Pavel Šaradín. *Zastupitelé českých měst a obcí v evropské perspektivě*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2011.
- Saez, Emmanuel, Gabriel Zucman. „Wealth Inequality in the United States Since 1913: Evidence from Capitalized Income Tax Data,” *The Quarterly Journal of Economics* 131, no. 2 (2016): 519–578. <https://doi.org/10.1093/qje/qjw004>.
- Samec, Tomáš. „Construction of Home and Middle-Class Identity in Post-Socialist Context,” *Cargo Journal* 14, no. 1–2 (2016). <http://www.cargojournal.org/index.php/cargo/article/view/71>.
- Samec, Tomáš. „Performing Housing Debt Attachments: Forming Semi-Financialised Subjects,” *Journal of Cultural Economy* 11, no. 6 (2018): 549–564. <https://doi.org/10.1080/17530350.2018.1493611>.
- Settersten, Richard. „Age Structuring and the Rhythm of the Life Course.” In *Handbook of the Life Course*, ed. Jeylan Mortimer, Michael Shanahan, 81–98. Springer US, 2003. https://doi.org/10.1007/978-0-306-48247-2_4.

- Shamir, Ronen. „The Age of Responsibilization: On Market-Embedded Morality,” *Economy and Society* 37, no. 1 (2008): 1–19. <https://doi.org/10.1080/03085140701760833>.
- Soaita, Adriana Mihaela. „Romanian Suburban Housing: Home Improvement through Owner-building,” *Urban Studies* 50, no. 10 (2013): 2084–2101. <https://doi.org/10.1177/0042098012471980>.
- Souralová, Adéla, Michaela Žáková. „My Home, My Castle: Meanings of Home Ownership in Multigenerational Housing,” *Housing Studies* (publikováno online 2020). <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1853074>.
- Stark, David, László Bruszt. *Postsocialist Pathways: Transforming Politics and Property in East Central Europe*. Cambridge: Cambridge University Press, 1998.
- Statutární město Brno. „Obecní bydlení – počty bytů jednotlivých druhů podle městských částí.” *Datový portál města Brna*, aktualizováno 12. října 2021. https://data.brno.cz/data-sets/a83243db63c641529aede621830b610f_0/explore?location=49.199736%2C16.583568%2C10.70&showTable=true.
- Statutární město Olomouc. *Plníme programové prohlášení rady města 2018–2022*. První poločas. Olomouc: Statutární město Olomouc, 2021.
- Stephens, Mark, Martin Lux, Petr Sunega. „Post-socialist Housing Systems in Europe: Housing Welfare Regimes by Default?” *Housing Studies* 30, no. 8 (2015): 1210–1234. <https://doi.org/10.1080/02673037.2015.1013090>.
- Strauss, Anselm L., Juliet M. Corbin. *Basics of Qualitative Research: Grounded Theory Procedures and Techniques*. London: Sage, 1990.
- Struyk, Raymond J. *Economic Restructuring of the Former Soviet Bloc. The Case of Housing*. Washington, DC: Urban Institute, 1996.
- Sunega, Petr, Martin Lux. 2018. „Rovní v příjmech, nerovní v majetku? Nerovnosti ve vlastnickém bydlení v ČR,” *Sociologický časopis/Czech Sociological Review* 54, no. 5 (2018): 749–780. <https://doi.org/10.13060/00380288.2018.54.5.422>.
- Szydlik, Marc. „Inheritance and Inequality: Theoretical Reasoning and Empirical Evidence,” *European Sociological Review* 20, no. 1 (2004): 31–45. <https://doi.org/10.1093/esr/20.1.31>.
- Šafr, Jiří, Ivo Bayer, Markéta Sedláčková. „Sociální koheze. Teorie, koncepty a analytická východiska,” *Sociologický časopis/Czech Sociological Review* 44, no. 2 (2008): 247–270. <https://doi.org/10.13060/00380288.2008.44.2.02>.
- Šanderová, Jadwiga. „Teoretický rámec a první krok k zobecnění. Společný jmenovatel zkoumaných nerovností.” In *Sociální nerovnosti v kvalitativním výzkumu*, ed. Jadwiga Šanderová, 11–24. Praha: Institut Sociologických studií Fakulty Sociálních věd Karlovy univerzity, 2007.
- Ústav pro územní rozvoj (ÚÚR). „Výsledky dotazníkové akce o změnách v obecním bytovém fondu ve vybraných městech (1999, 2000).” *Ústav pro územní rozvoj*, 2001. <https://www.uur.cz/default.asp?ID=3765>.

Ústav pro územní rozvoj (ÚÚR). „Výsledky dotazníkové akce o změnách v obecním bytovém fondu ve vybraných městech (2010, 2011).“ *Ústav pro územní rozvoj*, 2012. <https://www.uur.cz/default.asp?ID=4591> (navštíveno 16. října 2021).

Wagner, Petr. *A Sociology of Modernity: Liberty and Discipline*. Oxfordshire: Routledge, 1994.

Wetzstein, Steffen. „The Global Urban Housing Affordability Crisis,” *Urban Studies* 54, no. 14 (2017): 3159–3177. <https://doi.org/10.1177/0042098017711649>.

Willets, David. *The Pinch: How the Baby Boomers Took Their Children's Future – and Why They Should Give It Back*. London: Atlantic Books, 2010.

Wodak, Ruth, Michael Meyer, eds. *Methods of Critical Discourse Analysis*. London: Sage, 1990.

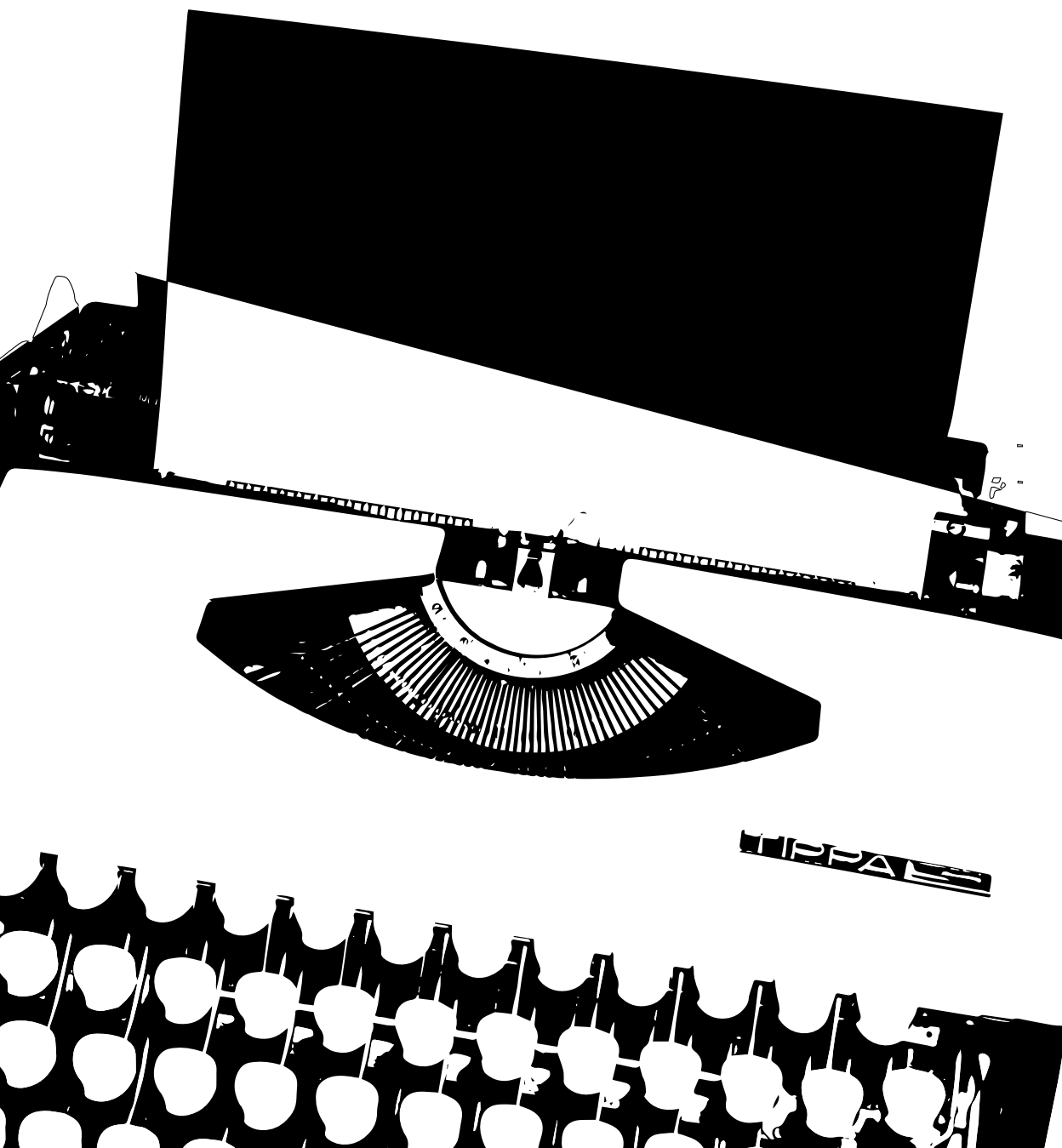
Wodak, Ruth, Michael Meyer, eds. *Methods of Critical Discourse Studies*. London: Sage, 2015.

Zábojníková, Karolína. „Konjunktura posílila růst cen nemovitostí,” *Statistika & My*, 30. dubna 2020. <https://www.statistikaamy.cz/2020/04/30/konjunktura-posilila-rust-cen-nemovitosti/>.

Zerubavel, Eviatar, *Hidden Rhythms: Schedules and Calendars in Social Life*. University of California Press, 1985.

Zuntych, Ondřej. „Slíbené městské byty Olomouc stále nestaví, zpoždění má i koncepce bydlení.” *iDnes.cz*, 4. května 2021. https://www.idnes.cz/olomouc/zpravy/mestske-byty-vystavba-dostupne-bydleni-zpozdeni.A210426_605434_olomouc-zpravy_stk.

Autorský kolektiv



HPPEE

Petr Gibas je kulturní geograf a antropolog, vědecký pracovník Sociologického ústavu AV ČR. Věnuje otázkám spojeným s domovem a jeho vztahem k bydlení, materiální kultuře domova, (post)fenomenologické a urbánní geografii. V těchto oblastech se zaměřuje zejména na vztahy mezi politikami a plánováním, zkušeností a emocionalitou a vztahy lidského a přírodního. Je držitelem prémie Otto Wichterleho pro začínající vědce, autorem odborných článků a studií a spolupracoval na přípravě řady odborných knih včetně např. *Kutilství: Od udělej si sám po DIY z roku 2020*.

Tomáš Hoření Samec je sociolog působící na Sociologickém ústavu AV ČR. Ve výzkumu se věnuje procesům financionalizace bydlení, společenským normám a praktikám spojených s bydlením a jak (re)produkuje určité společenské a politické struktury. Aktuálně se zaměřuje na možnosti a limity rozvoje nových participativních forem bydlení v České republice. Publikoval v řadě prestižních odborných časopisů jako *Urban Studies*, *Journal of Cultural Economy* nebo *Housing, Theory and Society*. Zároveň se snaží o popularizaci výsledků vědeckého zkoumání a jako editor se podílel například na publikacích *Jak zajistit dostupné bydlení?* nebo *Pražská panelová sídliště jako místa protikladů*.

Petr Kubala je sociolog, působí jako postdoktorand na Sociologickém ústavu AV ČR. Ve svém výzkumu se zabývá bydlením mladých dospělých, nerovnostmi v bydlení, bytovou exkluzí a přístupem „bydlení především“, ale také sociologií času v kontextu bydlení. Metodologicky se orientuje na kvalitativní metody (rozhovory, fokusní skupiny, analýza mediálního diskurzu, etnografie). V minulosti publikoval vědecké články v časopisech *Time and Society*, *Critical Housing Analysis* a *European Journal of Homelessness*.

Martin Lux, ekonom a sociolog, je vedoucím oddělení Socioekonomie bydlení na Sociologickém ústavu AV ČR. Více než dvacet let se věnuje výzkumu bydlení, bytové politiky, trhu bydlení a mezinárodního vývoje bytových systémů. Vyučuje na CERGE-EI a Univerzitě Palackého v Olomouci. Je šéfredaktorem *Critical Housing Analysis*, autorem řady odborných statí v mezinárodních prestižních časopisech a editorem nebo spolueditorem několika knih, např. *Social Housing in Transition Countries*, která vyšla v roce 2013 v nakladatelství Routledge v New Yorku a Londýně.

Dan Ryšavý je sociolog působící na Filozofické fakultě Univerzity Palackého v Olomouci, na níž se habilitoval prací *Politika jako povolání, politika jako job* (2016). Na katedře sociologie, andragogiky a kulturní antropologie garantuje výuku navazujícího magisterského programu sociologie. Věnuje se lokální a regionální samosprávě a jejím přesahům do různých oblastí jako např. politiky bydlení. Podílel se na několika mezinárodních výzkumných projektech, v nichž účast českých týmů opakova-

ně podpořila GA ČR. Vedl výzkumy mezi studenty Univerzity Palackého v Olomouci zaměřené na postoje k různým etnickým skupinám, zkušenosti a očekávání studentů atp. Publikuje doma i v zahraničí, je koeditorem připravované knihy Fakta a trendy české společnosti 21. století.

Renata Sedláková je socioložka médií. Na katedře komunikačních studií CMTF Univerzity Palackého v Olomouci se věnuje analýze reprezentace menšinových skupin v médiích veřejné služby a vlivu médií na jedince ve společnosti pozdní modernity. Zajímá se o životní trajektorie aktérů současné společnosti, jejich spiritualitu a environmentální citění. Je autorkou knihy Výzkum médií: nejužívanější metody a techniky a řady odborných publikací, například Anti-Chinese sentiment in the Czech public service media during the COVID-19 pandemic.

Petr Sunega vystudoval ekonomii na Fakultě financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické. Od roku 2000 působí v Sociologickém ústavu AV ČR v oddělení Socio-ekonomie bydlení, kde se věnuje sociálním a ekonomickým aspektům problematiky bydlení. V rámci práce oddělení se mimo jiné věnoval simulacím příspěvku na bydlení, deregulace nájemného, aplikaci vybraných nástrojů bytové politiky a hodnocení těchto nástrojů, přípravě metodiky sociálního bydlení. Podílel se na řešení národních i mezinárodních grantových projektů. Je autorem nebo spoluautorem více než dvou desítek vědeckých statí v domácích i zahraničních časopisech i spoluautorem kapitol v monografiích publikovaných v prestižních zahraničních nakladatelstvích Routledge a Palgrave. Působí jako spoueditor časopisu Critical Housing Analysis.

Bydlení mladých v době krize

Petr Gibas, Tomáš Hoření Samec, Petr Kubala, Martin Lux, Dan Ryšavý,
Renáta Sedláková, Petr Sunega

Vydal Sociologický ústav AV ČR, v. v. i., Jilská 1, 110 00 Praha 1
Vydání první
Praha 2022

ISBN 978-80-7330-390-7 (print)
ISBN 978-80-7330-391-4 (PDF)

Recenzovala: Mgr. Barbora Vacková, Ph.D.

Design: Jan Polanský
Jazyková korektura: Kristýna Příbylová
Anglická korektura: Blanka Nyklová
Tisk: MARTEN, spol. s r. o., Českobrodská 876/48, 190 00 Praha 9

Tato publikace vznikla v rámci projektu „Dráhy bydlení mileniálů: Rostoucí napětí mezi normalizací vlastnického bydlení a zhoršující se finanční dostupností bydlení v ČR“ financovaného Grantovou agenturou České republiky (grant č. 19-07402S).

Toto dílo je licencováno pod licencí Creative Commons BY-NC-ND 4.0.
Licenční podmínky navštivte na adrese creativecommons.org.



Jednou z řady krizí, které v současnosti čelí – nejen česká – společnost, je i krize bydlení. Ceny bytů a domů, ale i nájmu raketově rostou a bydlení se stává stále hůře dostupným. Možnost pořídit či zajistit si bydlení se přidává k řadě dalších omezení, jež se propisují do již existujících společenských nerovností a dále je prohlubují. Zároveň se nedostupnost bydlení stává palčivým problémem zejména, i když nikoli výhradně pro mladé lidi, kteří se ocitají v životní situaci, kdy chtějí či potřebují bydlet – sami či v rámci zakládané rodiny. Jak na tuto skupinu tzv. mladých dospělých dopadá krize bydlení? Jak se k bydlení staví, jak si jej představují a plánují? A jak do představ a plánů promlouvá právě rostoucí nedostupnost bydlení? Jak tato nedostupnost ovlivňuje představy o tom, kdo je a kdo má být za zajištění bydlení zodpovědný? A jak jsme se do situace krize bydlení vůbec dostali a jak na ni reagujeme, ať již jako společnost, nebo jako jednotlivci?

Na tyto a podobné otázky odpovídá kniha určená nejen odborné, ale hlavně širší poučené veřejnosti. Představuje výsledky několikaletého sociologického výzkumu přístupným jazykem tak, aby byla zajímavá jak pro odborníky, tak pro zainteresovanou veřejnost, jako je novinářská obec, studující (na vysokých školách), politická reprezentace a státní správa či samospráva, ale také všichni ti, kteří mají zájem porozumět současné situaci krize bydlení a tomu, jak dopadá (nejen) na mladé lidi.