

# Řešení nabízí Vídeň, jenže má zhruba sto let náskok



Praha - ilustrační foto |

- **AUTOR:VOJTĚCH BERGER / HLÍDACÍ PES**
- **VYDÁNO:5.9.2018**
- **RUBRIKA:ZPRÁVY**
- **SDÍLET:**
  - 
  - 
  -

Devět let po sobě je Vídeň podle společnosti Mercer nejlepším městem k životu na světě. Letos jí poprvé stejný titul přisoudil i prestižní týdeník The Economist. Žít, to znamená především bydlet, a tak je jedním z klíčů k mezinárodnímu úspěchu rakouské metropole právě dobrá dostupnost bydlení. Proto tam také jezdí delegace z celého světa – i z Prahy – s otázkou: „Jak se to dělá?“

Vídeň je celosvětově považovaná za unikátní model trhu s bydlením, kde se daří držet ceny bydlení pod kontrolou a únosné pro všechny skupiny obyvatel, včetně těch příjmově nejslabších.

Známy je i hlavní důvod, proč tomu tak je – téměř stoletá nepřetržitá výstavba obecních bytů, kterých se Vídeň po dokončení (na rozdíl třeba od Prahy) nikdy nezbavila, a na trhu s byty tak má „páku“ na obrovské množství bytových jednotek, ve kterých může regulovat nájem.

To by ale samo o sobě nestačilo k tomu, aby byl systém dlouhodobě udržitelný.

## **Vídeňané v „sociálním bydlení“**

Kromě 220 tisíc bytů (to je čtvrtina vídeňského bytového fondu) přímo v obecním vlastnictví další podobné množství bytů ve městě patří obecně prospěšným stavebním společnostem, které na stavbu bytů dostávají od města výhodné půjčky.

Na oplátku se zavazují udržet i pro příští generace v nově postavených domech nájemné na „komunální“, tedy únosné úrovni. Výnosy musí společnosti znovu investovat do výstavby nebo oprav bytů.

Takových společností funguje v Rakousku necelých dvě stě, jen ve Vídni je to několik desítek. Jejich obchodní model využívá snadného přístupu k veřejným financím na podporu výstavby cenově dostupného bydlení a také počítá s dlouhodobými a relativně jistými, i když nižšími výnosy z pronájmu těchto nemovitostí.

„Na 62 procent Vídeňanů dnes bydlí v ‚sociálních bytech‘, tedy v takových, kde cena nájmu za čtvereční metr nepřesahuje sedm eur (cca 175 Kč, pozn. red.). To je výsledek toho nepřetržitého vývoje. Kdyby kdysi železná opona protínala Rakousko a Vídeň, vypadalo by to u nás úplně jinak,“ řekl v květnu v rozhovoru

pro HlídacíPes.org dlouholetý vídeňský starosta Michael Häupl, který stál v čele města 24 let.

Od roku 1984 má také Vídeň „bytový fond“, který se kromě jiného stará o to, aby město mělo v zásobě rezervu pozemků, kde by se později daly postavit byty, včetně třeba zemědělské půdy daleko od centra.

Cílem fondu je tedy vidět o desetiletí dál, než kam dohlédnou developerské společnosti, které se snaží stavět v první řadě tam, kde nová nemovitost přinese okamžitý, výrazný zisk.

## **Levné bydlení i pro poslance**

I když se cenově dostupným bytům ve Vídni říká „sociální“, už dávno neplatí, že jsou jen bydlením pro nejchudší. Aby se zájemce o takový byt mohl hlásit, musí splňovat několik podmínek, včetně té, že jeho roční příjem nepřesáhne sumu zhruba 45 000 eur.

Přesto se v obecních bytech najdou nájemníci, kteří tuhle hranici přesáhnou ani ne za pololetí. Třeba poslanec a někdejší známý politik rakouské strany Zelených Peter Pilz, jehož výdělek se v minulém volebním období pohyboval kolem skoro devíti tisíc eur měsíčně. Byt v obecní zástavbě ale získal ještě v době, kdy měl příjmy nižší, a tak v něm mohl zůstat.

Co je pro jedny důkazem o tom, že systém dostupného bydlení ve Vídni má vážné chyby, je pro radnici města „daní za sociální smír“ ve městě.

Vídeň má tradičně vysoký podíl obyvatel s přistěhovaleckými kořeny, podle některých odhadů je to až polovina z celkového 1,9 milionu Vídeňanů. Město ale nemá žádná ghetta či no-go zóny jako některé západoevropské metropole, kde policie jen těžko vymáhá právo a zajišťuje pořádek.

Jedním z důvodů je právě vysoký počet obecních a takzvaně sociálních bytů rozmístěných rovnoměrně po městě a míchání nejchudších nájemníků s těmi bohatšími. V obecním bytovém komplexu tak vedle sebe může bydlet chudá rodina z Blízkeho východu a třeba zmiňovaný poslanec parlamentu.

## **Koupání na střeše, zeleň v terasách**

Kritici současného modelu požadují pravidelný přezkum příjmu nájemníků v obecních bytech. Jeho zastánci naopak tvrdí, že přidělovat obecní byty výhradně jen těm nejchudším by znamenalo vytvořit sociálně vyloučené lokality,

jejichž správa (třeba kvůli vyplácení příspěvků na bydlení a dalších dávek) by vyšla v důsledku město mnohem draž.

Obecní bytové komplexy (či městem podporované „sociální byty“ stavěné a pronajímané obecně prospěšnými společnostmi) navíc nejsou žádné podfinancované „chudinky“ v horších městských čtvrtích.

Protože je výstavba obecních bytů pro Vídeň doslova staletou prioritou a ročně do ní tečou stamiliony eur, patří do komunálního bydlení i architektonické unikáty – třeba jeden z nejdelších obytných komplexů světa Karl Marx-Hofz meziválečného období nebo slavné kaskádovité věžáky v Alt Erlaa s bazény na střechách a zelení na balkónech z přelomu 70. a 80. let.

Nejvyšší standardy si drží sociální bydlení ve Vídni i dnes. Vítězné projekty na nové stavby musejí splňovat přísné podmínky v oblasti ekologie, energetické úspornosti i architektonické hodnoty. Za veřejné peníze se tedy nestavějí „králíkárný“, ale nové kvalitní městské čtvrti pro desítky tisíc lidí.

Světově uznávaným příkladem je „Jezerní město Aspern“ na východě Vídně, které by vzhledem ke své okrajové poloze mohlo klidně být klasickým přespávacím sídlištěm.

Celá nová čtvrť ale maximálně pamatuje na pěší přesuny po ulicích a na malé obchůdky, které podporují pouliční „cvrkot“ a zabydlují ulice.

Nový starosta Vídně (a předtím řadu let městský radní pro oblast bydlení) Michael Ludwig si dělával legraci, že Aspern byl jediné staveniště na světě, kam dělníci mohli do práce jezdit rovnou metrem.

Nejprve totiž uprostřed polí vyrostla nadzemní dráha z centra města a až kolem ní začalo vznikat nové město pro 20 tisíc lidí – což mimochodem odpovídá zhruba počtu obyvatel, o který se Vídeň ročně rozroste, včetně tisíců plánovaných pracovních míst přímo ve stejné lokalitě.

## **Vídeň, náš vzor**

Praha pod vedením primátorky Adriany Krnáčové dlouhodobě tvrdí, že se Vídni inspiruje, ať už v odpadovém hospodářství (spalovny, kompostárna) nebo ve způsobu řízení městských firem.

V bydlení je to složitější, protože stoletou výstavbu obecních bytů ve Vídni česká metropole zkrátka nedožene. Jak velký náskok ale vlastně Vídeň má?

Podle loňské analýzy Institutu plánování a rozvoje hl.m. Prahy (*IPR – příspěvková organizace hl.m. Prahy, pozn. red.*) se Praha od Vídně dlouho vzdalovala, nejen rozprodejem obecních bytů, ale i využitím výnosů z jejich prodeje.

„Privatizace obecního bytového fondu a i jeho pronájem generuje městu dlouhodobě miliardové finanční příjmy, které ale nebyly v minulosti ve většině případů reinvestovány zpět do oblasti bydlení a rozplynuly se v jiných rozpočtových kapitolách hl. m. Prahy, případně jednotlivých městských částí,“ stojí v analýze.

„I proto, aby již k tomuto odčerpávání finančních prostředků ze systému bydlení nadále nedocházelo, zřídila správa města v roce 2015 fond Rozvoje dostupného bydlení na území hl. m. Prahy,“ píše se dále v textu.

## **Praha musí přidat tisíce bytů ročně**

Pro srovnání – podle zmiňované analýzy IPR se v Praze mezi lety 2001-2015 dokončilo jen 3621 obecních bytů, což představuje jen pět procent z celkové bytové výstavby na území hlavního města. V rozmezí let 2008-2015 pak bylo dokončeno pouhých 302 bytů, tedy cca 38 bytů za rok.

Vídeň, která vloni oznámila, že po víc než deseti letech znovu obnoví výstavbu komunálních bytů, chce do roku 2020 rozestavět až čtyři tisíce bytových jednotek.

Ani rakouská metropole ale není imunní vůči spekulacím na trhu s nemovitostmi. Nájem v bytech soukromých vlastníků vzrostly ve Vídni od roku 2008 o 43 procent a jen vysoký podíl obecních nebo „podporovaných“ bytů drží ceny ve většině bytů nízko.

Město právě teď také finišuje s přípravou nového stavebního zákona, který by měl podmínky pro cenově dostupné bydlení udržet i do budoucna. Novela by například měla stanovit cenový limit pro cenu pozemků, na kterých by měly vyrůst právě „sociální byty“.

Nižší kupní cena pozemku by také znamenala nižší náklady pro stavitele a spolu s regulací nájemného i nižší nájemné pro obyvatele.

Kromě toho nový stavební zákon ve Vídni předpokládá i regulaci krátkodobého pronajímání bytů v rámci platformy Airbnb. Něco podobného dlouhodobě zvažuje i Praha.

***Text byl publikován na serveru Hlídacípes.org***

