

## **MÉDIA NESMÍ BÝT NÁSTROJEM EKONOMICKÝCH ZÁJMŮ BANK A DEVELOPERŮ**

Vážení členové a členky české mediální obce,  
oslovujeme vás v reakci na text, který vyšel v České tiskové kanceláři pod titulkem **Návrh ČSSD by podle analytiků ceny bytů nesnížil, právě naopak**, a který následně přebrala řada médií. Rádi bychom prostřednictvím tohoto dopisu na základě vybraného textu ČTK upozornili na absenci vyváženosti respondentů, která je v mediálních debatách o bydlení běžná a nereflektovaná.

V konkrétním textu se vyjadřují zástupci bank, investičních skupin a developerů k návrhu zákona poslance ČSSD Jana Birkeho možnost obce požadovat po developerovi odprodej 25% bytů z nového developmentu za nákladovou cenu. (Později se ukázalo, že navrhovatel počítá s takovou možností pouze v případě, že pozemek patří obci). Jako zástupci různých politických stran, expertů z různých oblastí týkajících se bydlení, občanských iniciativ, odborů a dalších platforem nepíšeme tento otevřený dopis jako podporu politiky ČSSD, ale jde nám především o způsob, jakým v českém veřejném prostoru probíhá diskuse o řešení krize bydlení a jakou roli v ní hrají média, zvláště ta veřejnoprávní, mezi které se ČTK řadí.

### **Developeři a analytici bank nejsou v tématu bydlení nezávislí experti**

Námi vybraný reprezentativní text je bohužel v tomto ohledu selháním a odporuje poslání ČTK, kterým je podle jejího kodexu “poskytovat objektivní a všestranné informace pro svobodné vytváření názorů”. K okomentování navrhovaného zákona dostali prostor pouze lidé zastupující banky, investiční skupiny a developery. Jedná se tedy o zástupce skupin, jejichž ekonomické zájmy leží v přímém rozporu s jakoukoli regulací trhu s bydlením, a jejichž primárním incentivem je zisk. Není to bohužel výjimka, jako spíš standard, který v otázce bydlení praktikuje většina českých médií.

U developerů a investorů se v žádném případě nejedná o nezávislé experty, což je dojem, jaký navozuje titulek článku i samotný fakt, že v článku nedostane prostor ani protistrana, ani skuteční odborníci z řad sociálních urbanistů, sociologů bydlení z Akademie věd ČR, politologů, odborníků na problematiku bezdomovectví nebo nezávislých ekonomů či zástupců samospráv, kde podobné koncepty fungují (Vídeň, Mnichov, Paříž). Úplně pak absentuje pohled lidí, kteří jsou krizí bydlení postižení a organizací, které je zastupují.

### **Jaká je dnes situace a co chybí v diskusi o bydlení?**

Téma krize bydlení patří k nejpálčivějším problémům České republiky a je úzce provázáno

s globálními trhy. Vývoj cen bydlení v ČR do velké míry kopíruje vývoj globálních cen. Na vlastní byt si Češi v rámci Evropy vydělávají skoro nejdéle. Je potřeba až čtrnácti čistých ročních příjmů, aby si mohli dovolit bydlet ve svém. Za poslední čtyři roky vzrostly ceny starších bytů o více než 50 %. Nájem rostly v posledních letech dvakrát rychleji než mzdy. Přitom v případě běžně existujících krátkodobých smluv na jeden rok je výrazně omezena ochrana před růstem nájmu. Domácnosti v nájemním bydlení jsou také dlouhodobě více ohroženy příjmovou chudobou a materiální deprivací. De facto neexistují nájemní smlouvy na déle než rok, všechny problémy se "řeší" stěhováním. Podle dat Českého statistického úřadu se ve velkých městech ČR staví největší rychlostí za léta, ale sami developeři uvádějí, že až 40% nových bytů se prodává rovnou jako byty investiční. Zbytek je daleko za hranicí dostupnosti i pro domácnosti s průměrnými příjmy - jedná se převážně o luxusní výstavbu. Segment krátkodobých pronájmů (Airbnb) je ovládán většími firmami, v jejichž portfoliu se nachází desítky bytů. Daň z nemovitosti je tu čtvrtá nejnižší v rámci zemí OECD.

### **Nejde o návrh, jde o vyváženost**

Ačkoli na návrh konkrétního zákonného opatření, které se v textu diskutuje, můžeme mít různé názory, některá vyjádření zástupců soukromého sektoru jsou zavádějící až nepravdivá, což lze snadno doložit. Petr Bartoň ze společnosti Natland pro ČTK řekl: „Samy radnice by na tom přitom prodělaly. Nákladové ceny staveb, které by radnice platily, se v posledních letech výrazně přiblížily prodejním cenám.”

Podle údajů samotných developerů přitom vzrostly jejich marže z 10% až na 20%. Zisky některých developerů byly v posledních letech rekordní. Nezávislá data o reálných cenách novostaveb přitom nejsou k dispozici a mohou být ještě vyšší. (Viz analýza neziskové organizace Arnika) Česká národní banka říká, že na realitním trhu hrozí cenová bublina a že nemovitosti jsou předraženy o přibližně 15-20%. Podle údajů, které poskytují samotní developeři, vzrostla průměrná cena za metr čtvereční v novém pražském bytě na necelých 105 000 korun. Za posledních pět let pak v Praze vzrostly ceny nových bytů o 92 %, což v žádném případě neodpovídá nárůstu nákladů. Všechna tato dostupná data odporují tvrzení Petra Bartoně. Podobné kritické a vyvážené rozbory tématu krize bydlení se však v českém mediálním prostředí skoro nikdy nedozvíme.

### **Závěr**

Vyzýváme proto k lepšímu nastavení pravidel pro vyváženou diskusi o krizi bydlení, jejich příčinách a řešení, aby v tom to tématu nedocházelo ke zkreslování debaty ve prospěch soukromých zájmů finančních skupin. Apelujeme na média, veřejnoprávní i

neveřejnoprávní, aby také nezaměňovala zaměstnance bankovního sektoru za nezávislé experty a dávala slovo kritickým odborníkům na bydlení a těm, na které krize bydlení každodenně dopadá. Kvalitní, vyvážená debata je totiž důležitá nejen vzhledem k tématu samotnému, ale i kvůli důvěryhodnosti médií jako takových.

### **Podepsáni:**

Jan Snopek, odborník na ukončování bezdomovectví, Platforma pro sociální bydlení

Jan Beneš, kardiolog, ředitel Fondu dostupného bydlení

Eliška Černá, výzkumnice, autorka knihy Z ulice do bytu, odborná asistentka FSS OU

Michal Lehečka, urbánní antropolog, FHS UK a Laboratoř udržitelného urbanismu

Michaela Pixová, sociální geografka

Tomáš Hoření Samec, sociolog bydlení, Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.

Petr Kubala, Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.

Václav Orcígr, sociolog se zaměřením na právo na město, Arnika

Václav Walach, vědecko-výzkumný pracovník se zaměřením na vyloučené lokality

Petr Kupka, vědecko-výzkumný pracovník se specializací na vyloučené lokality, FF ZČU

Arnošt Novák, enviromentální sociolog FHS UK, sociální geograf

Kateřina Smejkalová, politoložka

Martin Freund, expert v oblasti sociální politiky

Václav Štětka, sociolog médií, Loughborough University

Jan Motal, teoretik médií, FSS MU

Johana Kotišová, socioložka médií, FSS MU

Jakub Macek, sociolog médií, FSS MU

Jan Bittner, ekonom, VŠE

Petr Gočev, ekonom

Jan Blažek, ekonom a sociální geograf, FSS MU

Milan Taraba, předseda Sdružení nájemníků ČR

Vladimír Špidla, Masarykova demokratická akademie

Olga Richterová, poslankyně, místopředsedkyně sociálního výboru, Piráti

Pavel Čížinský, advokát a bývalý starosta Prahy 1

Tomáš Vích, architekt, Piráti Praha 1

Alžběta Rejchrtová, zastupitelka za Prahu 4 sobě/ Zelení a nezávislí, předsedkyně komise pro sociální bydlení

Vít Masare, terénní sociální pracovník zabydlovacího programu Prahy, spolupředseda

Zelených v Praze

Petra Kolínská, aktivní občanka, 2016 - 2018 radní HMP pro územní rozvoj

Jan Korytář, politik, ekolog, hnutí Změna

Filip Hausknecht, spolupředseda hnutí Budoucnost, družstevník

Petr Klápště, architekt-urbanista, FA ČVUT

Lynda Zein, architekt, urbanistka

David Pfann, urbanista

Kateřina Vídenová, architektka

Petr Městecký, předseda výboru spolku Snesitelné bydlení v centru Prahy

Gabriela Kontra, dokumentaristka, členka Hradčanských včel

Eva Benešová, pedagožka, členka výboru spolku Domov Michle

Jan Kremer, historik, spolek ZaPět

Ivana Chiapparová, aktivní občanka, Iniciativa Ferona

Jakub Černý, psycholog, výzkumný pracovník FSS OU, člen Probuď domy

Saša Uhlová, novinářka

Vratislav Dostál, novinář

Táňa Zabloudilová, publicistka

Matěj Stropnický, novinář

Matěj Mětelec, publicista a politický filosof

Klára Vlasáková, publicistka a spisovatelka

Daniel Zeman, publicista a scénárista

Stanislav Biler, publicista, sociolog, spisovatel

Lukáš Hrábek, tiskový mluvčí a publicista

Věra Nováková, právnička věnující se oblasti práva na bydlení

Jakub Nakládal, architekt, člen platformy Paměť města

Apolena Rychlíková, novinářka, filmařka, členka platformy Paměť města

Barbora Matysová, socioložka, členka platformy Paměť města

Jakub Ort, publicista, platforma Re-set, platforma Paměť města

Alžběta Medková, publicistka, platforma Paměť města

Jakub Záhora, akademický pracovník, FSV UK

