

JAK VEN Z BYTOVÉ KRIZE V ČESKU A PRAZE: NEJEN VÝSTAVBA, ALE HLAVNĚ KVALITNÍ A DIVERZIFIKOVANÁ BYTOVÁ A STAVEBNÍ POLITIKA

Václav Orcígr

Text shrnuje hlavní zjištění studie, která vznikla v roce 2024 v prostředí neziskových organizací a nezávislých odborníků a která významným způsobem zasáhla do veřejné debaty o bydlení, příčinách krize, jeho dostupnosti a možných řešeních. Svého druhu ojedinělá analýza devítičlenného autorského kolektivu shromáždila nejaktuálnější dostupná data a podrobněji prozkoumala jednotlivé segmenty bydlení. Editor a hlavní autor této analýzy v článku shrnuje nejen komplexní příčiny krize, ale zejména soubory řešení, které zdaleka nestojí pouze v dokola omílané potřebě stavět, nýbrž v prosazování komplexních bytových a územně plánovacích politik, které vyžadují součinnost široké škály aktérů.¹

Úvod

Nedostupné bydlení se v posledních letech stalo jednou z hlavních společenských výzev. V Česku se bezprecedentní situace dostala do fáze, ve které se pro obyvatele největších měst, kteří již bydlení nevlastní, stává dosažení vlastního bydlení prakticky nereálné. V roce 2022 se Praha dostala do čela žebříčku měst s nejvíce nedostupným bydlením v přepočtu na průměrné mzdy [Coi, 2023].² Za pět let došlo ke zvýšení průměrné prodejní ceny za metr čtvereční o 50 %, přičemž průměrná mzda se zvýšila pouze o 21 %, reálné mzdy, jež zohledňují inflaci (v českém prostředí významně spojenou s obdobím covidu), dokonce o 15 % klesly. V dlouhodobějším horizontu došlo od roku 2010 k více než zdvojnásobení cen nemovitostí v Praze, přičemž mzdy rostly zhruba polovičním tempem [Orcígr et al., 2024].

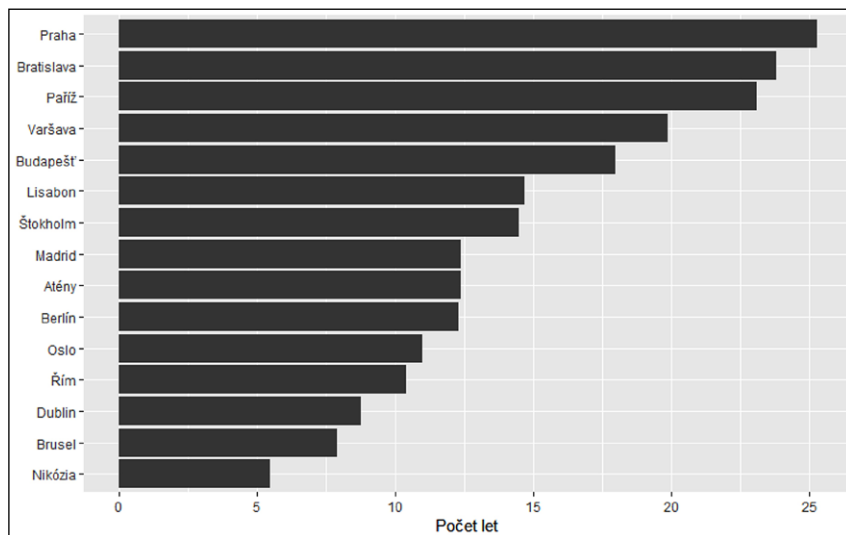
Podobně je na tom v mezinárodním srovnání Česká republika jako celek. Např. jedna z obvyklých statistik Deloitte Property Index [Deloitte, 2024] Česko označila za nejvíce nedostupnou zemi k pořízení vlastního bydlení v Evropě (z osmnácti srovnávaných). Na pořízení vlastního bytu o výměře 70 m² tu bylo v předmětném období potřeba 13,3 hrubých ročních průměrných

příjmů. Největší zátěž drahého bydlení přitom nesou ty nejohroženější skupiny – především nízkopříjmové domácnosti. Mezi ty patří zejm. senioři, rodiče samoživitelé, nájemníci či sociálně nebo zdravotně znevýhodněné skupiny obyvatel. V bytové nouzi nebo ohroženo ztrátou bydlení je v Česku kolem čtvrt milionu domácností [Iniciativa Za bydlení, 2021], dalších 300 až 350 tisíc domácností je zatíženo nadměrnými náklady na bydlení (vydávají za ně více než 40 % svých příjmů) [Ibid.]. V Praze více než 40 % příjmů za bydlení dává

až čtvrtina domácností [Český rozhlas a PAQ Research, 2022].

Komplexní příčiny krize

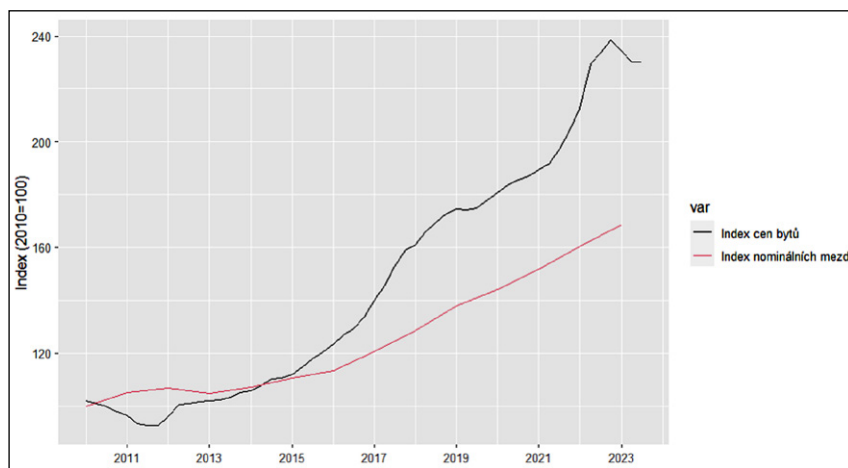
Od situace v roce 2018, kdy jsme vydali první podobně komplexní analýzu [více viz Orcígr, Nakládal, Zahumenská, 2018], která na rostoucí bytovou krizi upozorňovala, se nedostupnost bydlení výrazně prohloubila. Komplexní příčiny, jež vycházejí z polistopadového rozložení sil, transformačních procesů a masivní



Obr. 1: Ceny v evropských městech – čisté roční příjmy na pořízení bytu o velikosti 75 m² [Coi, 2023]

¹ Pro komplexní a hlubší přehled i seznam datových zdrojů autor doporučuje k nahlédnutí zmíněnou analýzu, která je k dispozici ve fyzické podobě i on-line [Orcígr et al., 2024].

² V top 5 nejvíce nedostupných městech této statistiky zauímají další tři místa metropole zemí visegrádské čtyřky – jedinou výjimku tvoří na třetím místě Paříž. To poukazuje mj. také na specifickou regionální situaci, na kterou má vliv postsocialistický vývoj těchto měst spojený mj. s privatizací a nastavením porevolučních bytových a územně plánovacích politik.



Obr 2: Vývoj cen nemovitostí a průměrných hrubých mezd v Praze³

privatizace veřejných bytových fondů, v posledních letech významně posílily faktory související s dynamikou realitního trhu. Sem patří především rostoucí vliv soukromých realitních a developerských firem, které z privatizace těží a kterým se daří prostřednictvím silné diskursivní pozice nadále prohlubovat deregulační trendy v oblasti výstavby a územního plánování v zájmu univerzálně a nekriticky přijímaného cíle co největší bytové výstavby, která má situaci řešit. Ani pozvolný růst výstavby ovšem řešení zatím nepřinesl. Ekonomizace bydlení, která porevoluční nastavení prohloubila v kontextu definice bydlení jakožto tržní komodity (nikoli základní životní potřeby, na niž by měl mít každý právo), společně s faktory, jako jsou vývoj na globálním trhu s bydlením, růst cen energií a stavebních materiálů, drahé hypotéky apod., zachovávají ceny bydlení v hladinách, které jsou dosažitelné pro stále menší část populace [Orcígr et al., 2024].

Jako spekulativní se ukazuje argument dlouhých povolovacích procesů, který

ve veřejné diskusi často zaznívá a ze kterého je ze strany dominantních hráčů často obviňována také aktivní občanská společnost. Není pochyb o tom, že povolování výstavby má řadu nedostatků, některé analýzy ovšem ukazují, že situace možná není tak katastrofální, jak tvrdí někteří developéři [viz např. ČKAIT, 2024; Orcígr, Bernard, Jelínková, 2020]. Povolovací procesy se liší případ od případu, přičemž obvykle záleží na kvalitě zpracování projektové dokumentace, kapacitách úřadů anebo na vyjádření dotčených orgánů. Jednoznačné datové podklady o příčinách průtahů ovšem spíše chybí.⁴ Nicméně kdybychom ponechali řešení bytové krize pouze na mechanismech trhu, jen pro pokrytí bytové potřeby v Praze související s urbanizací i investičními mechanismy bychom museli stavět zhruba dvojnásobně až trojnásobně, než jak je tomu doposud, a to ještě bez záruk, že do hry nebudou zasahovat spekulace s nemovitostmi a investiční toky (o tom lze naopak úspěšně pochybovat), které poptávku zásadně navyšují a které zároveň drží tržní ceny

v nedostupných hladinách pro nižší příjmové skupiny.⁵

Tak či tak, analytické zhodnocení současného stavu ukazuje, že patová situace v dostupnosti bydlení vychází z komplexního souboru příčin a jako taková vyžaduje součinnost řešení na mnoha úrovních, nejen odblokování výstavby a zcela jistě ne další neoliberalizaci natolik sociálního tématu, které bydlení představuje. Naopak, prohlubování statu quo může do budoucna dále rozšiřovat nejen cenovou propast na trhu s bydlením, ale také přispívat k prohlubování sociálních nerovností, růstu sociální segregace a odlivu nižších a středních tříd z měst na periferie, což může mít závažné sociální, ekonomické i politické dopady.

Intervence, diverzifikace a jasná pravidla

Škála řešení, která známe ze zahraniční praxe anebo která se nabízejí v kontextu lokálně specifických podmínek, sahá od potřebných změn ve veřejných politikách na státní i lokální úrovni až po individualizovanější faktory související s odvahou prolamovat zažitá pořádky nebo vytvářet prostředí, které umožní rozvoj netržních či neziskových forem bydlení a zároveň dokáže zapojit komerční subjekty do vytváření dostupné bytové infrastruktury. V jádru této škály stojí veřejná intervence, rozvoj inovativních bytových modelů, více konkrétní legislativní a územně plánovací úpravy.

Současný stav bytového trhu, kde drtivá většina bytů spadá pod kontrolu soukromých developerů, znemožňuje regulaci cen a kontrolu nad dostupností

³ Index cen bytů na území hlavního města Prahy a vypočtený index průměrné hrubé měsíční mzdy na přepočtené počty zaměstnanců na území hlavního města Prahy. Zdroj dat: ČSÚ. Dostupné na: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu a https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jspx?_af=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=855&katalog=30852&pvo=MZD01-C&pvo=MZD01-C&evo=v208._!_MZD-R-ABS-od2011_1&u=v159_VUZEMI_100_3018. Převzato z Orcígr et al., 2024.

⁴ Dlouhodobě v českém prostředí docházelo k diskursivnímu využívání analýzy Světové banky *Doing Business*, která Česko řadila mezi země s extrémně dlouhým povolovacím procesem. Ovšem již se neuvádělo, že v kontextu bydlení nebyla analýza relevantní, neboť se zaměřovala na typologicky jiný druh výstavby, a nakonec skončila mezinárodním skandálem, který odhalil selektivní úpravu dat s cílem zvýhodnit některé země v lákání investorů k podnikání [Orcígr et al., 2024, s. 35]. V případě analýzy ČKAIT [2024], která specificky kategorizovala délku povolování pro bytové domy, obvykle zaznívá údaj o délce povolování do zhruba jednoho roku (pokud bereme v potaz součet průměrné délky územního i stavebního řízení).

⁵ To se ostatně ukazuje např. v kontextu disponibilní nabídky v poměru k počtu obyvatel (která je zhruba na stejné úrovni jako v roce 2011, ovšem ceny bytů jsou dvojnásobné) anebo v souvislosti s pokračujícím růstem cen ve městech, kde dochází spíše k odlivu obyvatel v posledních letech, jako je Ostrava. Tyto příklady jsou jednoznačnými signály, že ponechat bydlení tržním mechanismům by bylo v kontextu naplnění základní lidské potřeby bydlet zásadní chybou. Víceleté srovnání počtu dokončených bytů v Praze navíc ukazuje, že míra výstavby závisí na komplexnějších faktorech, než je pouze situace v oblasti povolování. Zásadní součástí je i chování samotných developerů, kteří např. v kontextu covidového zpomalení ekonomiky raději odložili výstavbu řady již povolených projektů, než aby snížili ceny bytů [Orcígr et al., 2024].

bydlení pro širší skupiny obyvatel. Veřejná intervence musí stát na více pilířích. Postsocialistické dědictví skrze privatizaci zásadně ovlivnilo současnou pozici samospráv i státu ve smyslu jejich role na bytovém trhu. Jedním z klíčových nástrojů je zásadně oživit veřejnou bytovou výstavbu a vytvořit mechanismy, které umožní její financování. Inspirovat se lze ve Vídni⁶ nebo v Mnichově [Doleželová, Vejchodská, 2018], přičemž oba modely stojí na propracovaných systémech spolupráce se soukromým sektorem jak v oblasti územního plánování a výstavby, tak v oblasti bytových a sociálních politik. V českém kontextu k takovým příkladům sice vede dlouhá cesta, neznamena to ovšem, že se po ní nemáme vydat. Je třeba zcela zastavit další privatizace a naopak razantně začít navyšovat obecní bytové fondy prostřednictvím výstavby nebo odkupu bytů – to je možné docílit po vídeňském nebo mnichovské vzoru také prostřednictvím spolupráce se soukromým sektorem. Přístup k obecním bytům musí být regulován zejm. s ohledem na nízkopříjmové a zranitelné skupiny obyvatel. Je třeba podpořit modely veřejně prospěšné výstavby, např. ve formě tzv. „neziskových developerů“ zaměřených na výstavbu dostupného bydlení, což by umožnilo konkurenci na trhu s byty. Tyto projekty by mohly být financovány z fondů EU či státních dotací. Podobně lze vytvářet nejruznější daňové a finanční pobídky např. prostřednictvím daňových úlev a grantů pro subjekty, které budují dostupné nebo sociální bydlení, s cílem podpořit tento segment oproti komerčním developerským projektům zaměřeným na luxusní byty [podrobněji viz Orcígr et al., 2024, s. 100–105].

K diverzifikaci bydlení přispěje také podpora alternativních bytových modelů. Mezi ně mohou v našem kontextu patřit družstva (ve své neziskové formě, kterou známe ze zahraniční a která

reguluje možnosti spekulace či přeprodeje) a různé formy komunitního nebo kolaborativního bydlení, které by nabízely cenově dostupnou alternativu vlastnickému bydlení. Podíl obyvatel na plánování, designu a správě bydlení snižuje náklady a naopak zvyšuje komunitní soudržnost, která přispívá k sociální i ekologické udržitelnosti čtvrtí. Podobně skutečná a efektivní demokratická participace v tvorbě bydlení i plánovacím a rozhodovacím procesu posiluje společenskou kohezi a přispívá k udržitelnému a zdravému společenskému klimatu. Územní plánování ostatně patří k oblastem, jež k udržování současné neuspokojivé situace přispívají. Nastavená pravidla a jejich limity na jedné straně v důsledku výše popsaných porevolučních procesů podporují ryze komerční rozvoj a nahrávají developerům, na druhé straně jejich aplikační nejednoznačnost a rozhodovací roztržitost prohlubují nepředvídatelnost rozvoje i jeho koncepci.⁷ Národní ekonomická rada vlády (NERV) v aktuálním doporučení [NERV, 2024] na druhou stranu v tomto kontextu zmiňuje přílišnou specifickou a neflexibilitu pravidel, nicméně podpora dostupného bydlení není tématem, které vyřeší neviditelná ruka trhu, jak lze mezi řádky doporučení číst. Cílem reformy územního plánování by v souvislosti s bydlením mělo být především nastavit možnosti efektivní regulace nových developerských projektů s ohledem na podporu obecních a inovativních bytových modelů⁸ – také např. po vzoru výše zmíněných zahraničních příkladů – a podpora výstavby dostupného bydlení prostřednictvím specifických opatření.

Důstojné a dostupné bydlení je třeba definovat jako jeden z hlavních úkolů územního plánování. Konkrétní cíle mohou vycházet např. z doporučení OECD [OECD, 2021], která vychází z podrobné analýzy situace (obecně analytická prá-

ce patří dlouhodobě pod vlivem tlaku soukromých developerů ke slabším nastavování pravidel pro výstavbu i bytové politiky v Česku). Součástí změn musí být silnější implementace principu kontribucí investorů, zejm. v situacích, kdy dochází prostřednictvím změny územního plánu k vytváření ekonomického zhodnocení stavebních projektů. Kontribuce mohou mít formu zvýhodněného odkupu bytů do obecního majetku či správy anebo skrze finanční odvody do fondů na rozvoj infrastruktury a vybavenosti v okolí developerských projektů. Samosprávy by zároveň v tomto procesu měly získat odpovídající formální i symbolickou podporu, např. skrze metodická doporučení (či přímo zakotvení v legislativě) nebo vytvoření expertních kapacit.⁹ Municipality je prostřednictvím nástrojů územního plánování možné podpořit také zavedením přednostního práva odkupu pozemků v transformačních či rozvojových lokalitách nebo specifickými nástroji podporujícími přednostní zástavbu brownfieldů. Nové územní plány by měly obsahovat klauzule podporující smíšené obytné oblasti, které zahrnují obecní bydlení, a zavést přísnější regulace na výstavbu luxusních bytů. To je potřebné např. v kontextu problému investičního bydlení (právě dražší byty se často stávají nástrojem investiční spekulace anebo jsou transformovány na byty pro krátkodobé pronájmy). Velké developerské projekty mohou v lokalitě zvýšit ceny, což vyvolává gentrifikaci a vysídlování původního obyvatelstva [Zahirovich-Herbert, Gibler, 2014]. Místo výstavby dostupného bydlení se tak množství prostředků vynakládá na výstavbu bydlení, které slouží především jako zboží pro několik vyvolených.

Je třeba také pokračovat v hledání cest, jak zjednodušit povolovací procesy (přičemž tato tendence se s větším či menším úspěchem projevuje i v rámci

⁶Více viz např. Wiener Wohnen. Dostupné na <https://www.wienerwohnen.at/wiener-gemeindebau/municipal-housing-in-vienna.html>.

⁷Městům v kontextu porevolučního nastavení dlouhodobě chyběla urbanistická vize, což je projevem i důsledkem slabé pozice veřejné správy. V posledních letech sice pozorujeme častější snahu o koncepční přístup a defragmentaci v urbanistickém řešení zástavby nových lokalit, stále nicméně existují situace, ve kterých silný investor dokáže prosadit zcela nekoncepční projekty za rekordně krátkou dobu – navzdory proklamacím o dlouhém povolování (např. v souvislosti s výstavbou na Masarykově nádraží v Praze a jeho okolí, kde územní rozhodnutí i stavební povolení získal investor za několik měsíců, pokud máme vybrat jeden příklad za všechny).

⁸Ne bezdůvodně sociologové David Madden a Peter Marcuse ostatně ve svém teoretickém opus magnum na téma dostupnosti bydlení zmiňují jeho *dekomodifikaci* jako jeden z klíčových kroků [více viz Madden, Marcuse, 2020].

⁹V souvislosti s využitím ekonomických nástrojů lze dále uvažovat např. o zavádění opatření proti spekulacím s pozemky určenými k zastavění prostřednictvím postupně zvyšovaného zdanění tam, kde výstavba neprobíhá.

současných legislativních změn např. v kontextu úpravy povoloovacího procesu, jednotného environmentálního stanoviska nebo digitalizace), ovšem pod podmínkou, že bude vždy brán zřetel na dostatečné posouzení dopadů stavebních projektů na veřejné zájmy, především ochranu životního prostředí nebo odpovídající účast veřejnosti.

Data ukazují, že mezi nejvíce zasažené skupiny současným nastavením bydlení v Česku patří lidé bydlící v nájmu – podle OECD se Česko nachází v první desítku států s nejvyššími cenami nájemného a mezi zeměmi s nejvyšším procentem domácností v nájemním bydlení, které jsou nejvíce zatížené náklady na bydlení.¹⁰ Zejména v Praze je nájemní trh v současnosti charakterizován vysokými cenami a nízkou dostupností. Možnosti regulace v tomto ohledu představují různé varianty nájemních stropů, např. formou stanovení nájemného podle velikosti a polohy bytu, které by zároveň mohlo omezit spekulativní nájem (a které je běžné v řadě evropských zemí). Vhodné by bylo také posílení ochrany nájemníků, a to zejm. s ohledem na náhlé zvyšování nájemného a také efektivní regulace krátkodobých pronájmů.

Závěr

Je zřejmé, že v rámci takto krátkého souhrnu nemůžeme jít do podrobnějšího detailu u každého z témat a navrhovaných řešení. Věřím ovšem, že stručné nastínění oblastí, kterým jsme se s autorským týmem věnovali v naší podrobné analýze pražské bytové krize [Orcígr et al., 2024], pomůže získat čtenáři tohoto čísla zaměřeného na problematiku bydlení širší per-

spektivu a třeba otevře otázky, na které je možné hledat odpovědi ve větší podrobnosti také v dalších textech tohoto vydání Urbanismu a územního rozvoje.

Dostupnost bydlení je zásadní podmínkou pro udržitelnost měst a sociální stabilitu. Současné podmínky, v nichž dominují soukromí developéři a investoři, nejsou schopny zajistit dostupné bydlení pro všechny. Úspěšné zvládnutí krize bude vyžadovat kombinaci legislativních, finančních a komunitních přístupů a ochotu měst k větší míře participace i efektivní regulace. Změny musí být mnohohrstevnaté a vyžadují součinnost řady aktérů – to zní jako extrémně náročný úkol. Prakticky všechna navrhovaná opatření jsou nicméně vyzkoušená praxí, jsou efektivní a fungují v řadě států Evropy. Úkol to tedy není nemožný.

Tento výsledek byl finančně podpořen z operačního programu Jan Amos Komenský a je součástí výzkumného projektu „Urbanita: nerovnost, adaptace a veřejný prostor měst v historické perspektivě“, registrační číslo: CZ.02.01.01/00/23_025/0008735.

Použité zdroje:

- COI, G. 2023. Gimme shelter: Cost-of-living crisis squeezes Europe's housing. *politico.eu*. On-line. Dostupné z: <https://www.politico.eu/article/gimme-shelter-cost-of-living-crisis-squeeze-europe-housing/>.
- ČESKÝ ROZHLAS A PAQ RESEARCH. 2022. Život k nezaplacení. *data.irozhlaz.cz*. On-line. Dostupné z: <https://data.irozhlaz.cz/zivot/extremni-vydaje/>.
- ČKAIT. 2024. Délka povolování staveb v ČR? Nikoliv roky, ale měsíce, ukázal průzkum ČKAIT. *ckait.cz*. On-line. Dostupné z: <https://www.ckait.cz/delka-povolovani-staveb-v-cr-nikoliv-roky-ale-mesice-ukazal-pruzkum-ckait>.
- DELOITTE. 2024. Deloitte Property Index. Living in Europe: Housing Trends and Prices 2024. *deloitte.com*. On-line. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/en/pages/real-estate/articles/property-index.html>.

com. On-line. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/en/pages/real-estate/articles/property-index.html>.

DOLEŽELOVÁ, L.; VEJCHODSKÁ, E. 2018. Mnichovský model. Nastavení finanční participace investorů na základě zastavitelnosti území. In: *Urbanismus a územní rozvoj*, 18(3): 22–26. ISSN 1212-0855. Dostupné z: <https://www.uur.cz/media/0wttnnyk3/04-mnichovsky-model.pdf>.

INICIATIVA ZA BYDLENÍ. 2021. *Bydlení jako problém. Zpráva o vyloučení z bydlení 2021*. Dostupné z: <https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2021/08/Bydleni-jako-problem-2021.pdf>.

MADDEN, D. J.; MARCUSE, P. 2020. *Na obranu bydlení: politika krize*. Praha: Neklid. ISBN 978-80-907562-2-9.

NERV. 2024. Dvanáct klíčových opatření pro posílení dostupnosti bydlení v České republice. *vlada.gov.cz*. On-line. Dostupné z: <https://vlada.gov.cz/cz/ppov/nerv/aktuality/nerv-pripravi-namety-pro-lepsi-dostupnost-bydleni-217159/>.

OECD. 2021. Housing Affordability in Cities in the Czech Republic. OECD Urban Studies. *oecd.org*. On-line. Dostupné z: <https://doi.org/10.1787/bc-ddcf4a-en>.

ORCÍGR, V. (ed). 2024. *Pražská bytová krize: Perspektivy a souvislosti*. Praha: Arnika. ISBN 978-80-88508-40-3. Dostupné z: <https://arnika.org/prazska-bytova-krize-perspektivy-a-souvislosti>.

ORCÍGR, V.; NAKLÁDAL, J.; ZAHUMENSKÁ, V. 2018. *Analýza bytové situace v Praze: Co stojí za krizí bydlení a jaká jsou řešení?* Praha: Arnika. ISBN 978-80-87651-53-7. Dostupné z: <https://arnika.org/analiza-bytove-situace-v-praze-co-stoji-za-krizi-bydleni-a-jaka-jsou-reseni>.

ORCÍGR, V.; JELÍNKOVÁ, B.; BERNARD, M. 2020. *Dlouhé povolování výstavby v Česku: data, praxe a nová legislativa*. Praha: Arnika. ISBN 978-80-87651-70-4. Dostupné z: <https://arnika.org/dlouhe-povolovani-vystavby-v-cesku-data-praxe-a-nova-legislativa>.

ZAHIROVICH-HERBERT, V.; GIBLER, M. K. 2014. The Effect of New Residential Construction on Housing Prices. In: *Journal of Housing Economics*, 14(26): 1–18, ISSN 1051-1377. Dostupné z: www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S1051137714000412.

Mgr. Václav Orcígr, PhD.
Arnika

Ústav pro soudobé dějiny AV ČR, v. v. i.

ENGLISH ABSTRACT

How to Get out of the Housing Crisis in the Czech Republic and Prague: not Construction itself, but mainly Quality and Diversified Housing and Construction Policy, by Václav Orcígr

The text summarises the main findings of the study conducted in 2024 in an environment of non-profit organisations and independent experts which has significantly influenced the public debate on housing, the causes of the crisis, its affordability and possible solutions. This unique analysis by a nine-member team of authors gathered the most up-to-date data available and examined each housing segment in detail. The editor and lead author of this analysis summarises both the complex causes of the crisis and in particular a set of solutions that, far from being based on the oft-repeated need to build, involve the promotion of comprehensive housing and planning policies that require the interaction of a wide range of actors.

¹⁰Více informací na <https://data.oecd.org/chart/7jil>.