

MÍRA SOUČASNÉ PRIVATIZACE KOMUNÁLNÍHO BYTOVÉHO FONDU A JEJÍ MOŽNÉ DOPADY

Jan Česelský

Mimořádně citlivou oblastí transformace bytové politiky v České republice se stala otázka provázanosti tržního pojetí s jejími sociálními aspekty. I přes dominantní trend, který vychází z „ekonomizace“ bydlení, je potřeba neopomíjet sociální skupiny, které mají při zabezpečování svého přiměřeného bydlení problémy a jsou odkázány na podporu ze strany veřejné správy, v našich podmínkách především obcí.

Článek se věnuje problematice bydlení na komunální, decizní úrovni. Uvádí, dokumentuje a hodnotí současný stav privatizačního procesu obecního bytového fondu v České republice, srovnává tento stav s vyspělými státy Evropy a predikuje vliv současné situace na další vývoj problematiky bydlení na úrovni obcí a měst.

Úvod

Dnešní odborná veřejnost si klade za svůj dlouhodobý cíl nadále prohlubovat analýzu současného stavu bydlení a definovat rozhodující trendy a tendence bydlení. Je v zájmu každé společnosti, aby úroveň a kvalita bydlení byla na co možné nejvyšší úrovni.

Kvalitu a úroveň je nutno udržovat také v komunální sféře. Obecní vlastnictví bytů má v naší zemi, a v evropských zemích obecně, dlouhou tradici. Má zcela mimořádný význam pro samosprávné postavení obcí a měst. Vlastnictví komunálního nájemního bytového fondu¹⁾ k tomu vytváří příznivé hmotné předpoklady. Na činnosti obcí by mělo záležet, v jaké míře bude uspokojována jedna ze základních lidských potřeb a významný faktor sociálních jistot lidí. Nájemní byty ve vlastnictví obcí jsou významným prvkem tržně konformní vlastnické struktury. Jejich existence je předpokladem fungování trhu s bydlením. Přesto se počet těchto bytů rok po roce snižuje. Je to důsledek nejen negativního postoje k vlastnictví obce a preferování osobního vlastnictví bytů, ale také zanedbanosti a ztrátovosti obecního bytového fondu, který byl do obecní správy převeden v roce 1991 z rukou tehdejšího správce – státu. Vše je potvrzeno konstatováním (Lux, 2007), že obecní nájemní bydlení už vzhledem ke sku-

tečností, že nájemné bude s velkou pravděpodobností i po své deregulaci alespoň v některých obecních bytech udržováno pod úrovní tržního nájemného, neztratí, i přes obecný odklon české populace od nájemního k vlastnickému bydlení, své zájemce. Půjde zejména o zájemce z řad mladých příjmově slabých domácností, domácností příjmově slabších ostatních jednotlivců (rozvedených lidí) a domácností matek/otců s dětmi (zpravidla též příjmově slabších). V širším měřítku se obce zbavují také eventuelní rezervy pro obyvatelstvo zařazené do složek, které jsou pro chod měst a obcí důležité (zdravotnictví, hasiči, policie, školství, kultura atd.), nebo bytového fondu pro možný další rozvoj obce.

Co je mimořádně důležité, obecní nájemní bytový fond představuje přirozený základ sociálního bydlení, které není založeno výhradně na ziskovém principu. Privatizací obecního bytového fondu se obce zbavují možnosti vzniku sociálního bydlení včetně starotvnických bytů pro mladé a začínající rodiny. Obce tak ztrácejí na atraktivnosti a sounáležitost obyvatelstva, pro které by právě tento bytový fond mohl být určen, klesá.

Hlavním důvodem opětovné analýzy postupu privatizace obecního bytového fondu je současná aktualizace tématu sociálního bydlení na české politické scéně. Je žádoucí analyzovat

současnou míru privatizace a kvantitativní stav obecního bytového fondu a zjistit, zda míra privatizace nepřekročila v obcích úměrnou hranici.

Analýza problému

Při první zmínce by se mohlo zdát, že privatizace obecního bytového fondu již není v souvislosti s transformačním procesem české bytové politiky příliš aktuální téma, a že privatizace v jednotlivých městech a obcích buď již skončila nebo se v následujících letech bude uchylovat k závěru. Avšak v souvislosti s aktuálními tématy, které současnou bytovou politikou „hýbou“ – problematikou sociálního bydlení²⁾ a napříč současným vlastnickým spektrem dalším průběhem procesu údržby a obnovy především panelového domovního fondu – se proces privatizace stává opět aktuální a je potřeba jej stále analyzovat a hodnotit. Především proto, že kvantitativní změny obecního bytového fondu, které v průběhu privatizace nastaly nebo stále nastávají, nebyly od počátku privatizační vlny nijak centrálně metodicky podchyceny a města (obce) prodej bytového fondu provádějí na základě svých obecních specifických podmínek, metodik a koncepčních materiálů, pokud je mají přijaty. Tento fakt však není až tak závadný, mnohem větším problémem je vlastní absence metodických pokynů, které by určovaly a řídily proces privatizace, především její míru.

1) Komunální bytový fond – bytový fond ve vlastnictví měst a obcí, jehož nakládání je v jejich pravomoci.

2) Sociální bydlení je zde chápáno obecně jako bydlení pro ty sociální skupiny, které nejsou schopny si bydlení opatřit na volném trhu s byty.

To se může v některých obcích a městech projevit negativně.

Města a obce transformačním procesem bytové politiky převzaly úlohu poskytovatelů veřejného nájemního bydlení. Význam této skupiny nájemního bydlení, tedy strategického (neprivatizovaného) obecního bytového fondu, je zejména ve službě především sociálním skupinám, které nejsou samostatně schopny si bydlení opatřit na volném trhu s byty. V širším měřítku tento bytový fond může sloužit jako rezerva pro obyvatelstvo zařazené do složek, které jsou pro chod obcí a měst důležité (zdravotnictví, hasiči, policie, školství, kultura atd.), nebo dokonce může být rozvojovým prvkem obcí ve skupině nájemního bydlení, která může, v případě efektivního managementu strategického obecního bytového fondu, výši nájemného (místně obvyklé nájemné) přispívat do obecní pokladny nemalými finančními částkami (např. nadstandardní nájemní byty v půdních prostorech).

Neuváženou privatizací obecního bytového fondu se obce zbavují všech výše zmíněných možností, navíc při-

lišným snižováním stavu sociálního bydlení v obcích může dojít v budoucnosti ke zvýšení bezdomovectví a sociální nestabilitě. Varovný příklad Velké Británie, která v průběhu 10 let zprivatizovala 30 procent nájemního bytového fondu s finanční podporou vlády a dostala se do velmi svízelné situace, nás nabádá k opatrnosti, jak pokud jde o tempo, tak zejména o rozsah privatizace bytů. Snížila se velice mobilita pracovních sil, vzrostla nezaměstnanost a bezdomovectví. V závěru rychlé privatizace, podporované vládou výhodnými úvěry, se úvěrové podmínky zhoršily, mnohé z rodin přišly o své byty a posílily řady bezdomovců (Povolný, 1996).

Určité optimum podílu bytů ve vlastnictví města, popř. neziskových společností ve městech, nelze pro konkrétní města nijak striktně stanovit, neboť vždy vyplývá z lokálních specifických podmínek (ekonomických, sociálních), ve kterých obce a města fungují. Nicméně dlouholeté zkušenosti z vyspělých evropských zemí ukazují, že by se tento podíl v celostátním průměru měl pohybovat mezi 15–25 % k celkovému bytovému fondu (Terplan, 1998). Jiné odborné zdroje tento

podíl nepaušalizují jednotně, ale uvádějí ho v dělení na vybrané evropské státy (MMR, 2005) (viz tab. 1).

Míra současné privatizace³⁾

Navzdory tomu, že výsledná databáze šetřených měst neposkytuje široký informační záběr z většiny měst (svým záběrem poskytuje informace pouze z pětiny obecního bytového fondu), je možno i na této množině vysledovat základní trendy a stanovit z hodnocení obecné závěry. Pro zjištění současných privatizačních charakteristik v českých městech je možno začít na ukazateli podílu bytů uvažovaných k ponechání (jako strategický bytový fond) z úhrnu komunálních bytů před privatizačním procesem (viz tab. 2). Tento ukazatel do jisté míry charakterizuje určité záměry představitelů měst na ponechání či naopak prodej svého bytového majetku, může ukázat v širším pojetí, zda město upřednostňuje ekonomický pohled na bytovou politiku nebo prosazuje sociální přístup.

Zdroj: Housing Statistics in the European Union, 2004

Země	Podíl sociálního bydlení z celkového byt. fondu (%)	Země	Podíl sociálního bydlení z celkového byt. fondu (%)
Rakousko	14,3	Irsko	8,0
Belgie	7,0	Litva	3,0
Kypr	4,6	Nizozemí	34,6
Dánsko	20,0	Polsko	23,4
Estonsko	3,0	Portugalsko	3,3
Finsko	17,2	Slovensko	4,5
Francie	17,5	Slovinsko	6,6
Německo	6,5	Švédsko	21,0
Maďarsko	4,6	Velká Británie	21,0

Tab. 1: Podíl sociálního nájemního bydlení na celkovém bytovém fondu ve vybraných evropských zemích (rok 2004)

3) Datovou základnou hodnocení stavu obecního bytového fondu a míry privatizace bylo šetření „Monitoring komunálního bydlení“ z roku 2007 (informace jsou k 31. 12. 2006) provedené Ústavem územního rozvoje. V době zpracování analýzy (duben 2008–červenec 2008) nebyly ještě k dispozici aktuálnější data z roku 2007. Pro další rozbor musela být základní databáze 54 hodnocených měst, v souvislosti s analýzou privatizace obecního bytového fondu, poněkud redukována na konečných 40 měst. V dotazníkovém šetření se tato redukce projevila poklesem procentní sazby posouzených obecních bytů na cca 20 % obecních bytů v ČR.

Důvody redukce databáze byly následující:

- Pro výpočet ukazatelů musela být databáze jednotlivých měst omezena pouze na města, která dodala v příslušném roce kompletní informace pro výpočet ukazatelů.
- U měst větší velikosti některé městské obvody/části v příslušném roce dodaly nekompletně vyplněné dotazníky, pro výpočet byly použity pouze městské obvody/části, které dodaly kompletní informace.

Velikost města podle počtu obyvatel	Podíl bytů (v %) uvažovaných k ponechání z úhrnu komunálních bytů před privatizací							
		do 20	20–39	40–59	60–79	80 a více	neuveдено	CELKEM
2 000–9 999	a)	1,0	2,0	2,0	2,0	3,0	0,0	10,0
	b)	2,5	5,0	5,0	5,0	7,5	0,0	
	c)	10,0	20,0	20,0	20,0	30	0,0	
	d)	5,3	18,2	100,0	66,7	60	0,0	25,0
10 000–19 999	a)	1,0	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0
	b)	2,5	5,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	c)	33,3	66,7	0,0	0,0	0,0	0,0	
	d)	5,3	18,2	0,0	0,0	0,0	0,0	7,5
20 000–49 999	a)	5,0	4,0	0,0	1,0	0,0	0,0	10,0
	b)	12,5	10,0	0,0	2,5	0,0	0,0	
	c)	50,0	40,0	0,0	10,0	0,0	0,0	
	d)	26,3	36,4	0,0	33,3	0,0	0,0	25,0
50 000–74 999	a)	6,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,0
	b)	15,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	c)	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	d)	31,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15,0
75 000–149 999	a)	4,0	2,0	0,0	0,0	1,0	0,0	7,0
	b)	10,0	5,0	0,0	0,0	2,5	0,0	
	c)	57,1	28,6	0,0	0,0	14,3	0,0	
	d)	21,1	18,2	0,0	0,0	20,0	0,0	17,5
150 000 a více	a)	2,0	1,0	0,0	0,0	1,0	0,0	4,0
	b)	5,0	2,5	0,0	0,0	2,5	0,0	
	c)	50,0	25	0,0	0,0	25,0	0,0	
	d)	10,5	9,1	0,0	0,0	20,0	0,0	10,0
Souhrn	a)	19,0	11,0	2,0	3,0	5,0	0,0	40,0
	c)	47,5	27,5	5,0	7,5	12,5	0,0	100,0

Zdroj: Monitoring komunálního bydlení 2007, vlastní výpočty

Tab. 2: Vztah mezi velikostí města a podílem bytů uvažovaných k ponechání z úhrnu komunálních bytů před privatizací v %

Pozn.: a) absolutní četnost, b) v % z úhrnu všech měst šetření, c) v % z řádkových součtů, d) v % ze sloupcových součtů

Z tabulky 2 je patrné, že města potvrzují obecný trend ponechání si malého procenta původního komunálního bytového fondu, 75 % měst si chce ponechat cca méně než 40 % původního obecního bytového fondu. Přibližně 48 % měst chce svou privatizací zajít až pod 20 % původního komunálního bytového fondu. Z hlediska velikostní diference se na tomto trendu podílejí všechny velikostní struktury měst, převažují však mírně města střední velikosti od 20 do 75 tis. obyvatel.

Závislost současného postupu privatizace, vyjádřeného počtem privatizovaných bytů na 100 komunálních bytů před privatizací, na velikosti města lze vyvodit z tabulky 3.

Je patrné, že přes 60 % měst již privatizovalo více než 70 % původních státem převedených nájemních bytů. Tento trend však není tak patrný u skupiny měst do 10 tis. obyvatel, zde se naopak

většina měst drží nižší hladiny privatizace, třetina měst dokonce má privatizováno pouze 20 % původního obecního nájemního bytového fondu z roku 1991.

Výstižnější obraz o rozsahu a dynamice proběhlé privatizace obecního bytového fondu dává porovnání podílu komunálních bytů po proběhlé privatizaci do současné doby z celkového úhrnu bytového fondu, nikoli pouze počet se právě v důsledku privatizace rychle mění. Je nutno ovšem vycházet a pomoci si počtem bytů z aktuálního cenzu 2001, vývoj bytového fondu totiž není ve městech ani v jiných úrovních statisticky podchycen v dynamické formě jednotlivých let. Přesto se z tabulky 4 dají vyvodit dílčí hodnověrné závěry.

Při pohledu na souhrnný řádek lze konstatovat, že celé tři čtvrtiny měst

svým privatizačním postupem dosáhly toho, že komunální bytový fond tvoří v současnosti do 10 % z úhrnu celého bytového fondu v městech. Je zajímavé, že na tomto stavu se podílejí všechny velikostní struktury měst (jejich podíly se pohybují od 13–27 %) oproti tabulce předchozí, která ukázala, že města malá se nepouštějí do tak velké míry privatizace a zdálo by se tedy, že situace není tak vážná. Podtrhuje to význam této tabulky, resp. ukazatele, který nezjišťuje podíl z početně měnicího se komunálního fondu, ale z celku bytového fondu v městech. Je tedy ukazatelem podílu sociálního bydlení ve městech. Ještě více alarmující je situace po přičtení skupiny měst, u kterých komunální bytový fond tvoří od 10–15 %, potom tento celek, který se pohybuje pod 15 % z úhrnu všech bytů, tvoří až 90 % šetřených měst.

Velikost města podle počtu obyvatel	Počet privatizovaných bytů na 100 komunálních bytů								
		0	1–19	20–39	40–69	70–89	90 a více	neuvedeno	CELKEM
2 000–9 999	a)	0,0	3,0	1,0	4,0	2,0	0,0	0,0	10,0
	b)	0,0	7,5	2,5	10,0	5,0	0,0	0,0	
	c)	0,0	30,0	10,0	40,0	20,0	0,0	0,0	
	d)	0,0	75,0	50,0	50,0	11,8	0,0		25,0
10 000–19 999	a)	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	1,0	0,0	3,0
	b)	0,0	0,0	0,0	0,0	5,0	2,5	0,0	
	c)	0,0	0,0	0,0	0,0	66,7	33,3	0,0	
	d)	0,0	0,0	0,0	0,0	11,8	12,5	0,0	7,5
20 000–49 999	a)	0,0	0,0	1,0	2,0	6,0	1,0	0,0	10,0
	b)	0,0	0,0	2,5	5,0	15,0	2,5	0,0	
	c)	0,0	0,0	10,0	20,0	60,0	10,0	0,0	
	d)	0,0	0,0	50,0	25,0	35,3	12,5	0,0	25,0
50 000–74 999	a)	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	3,0	0,0	6,0
	b)	0,0	0,0	0,0	0,0	7,5	7,5	0,0	
	c)	0,0	0,0	0,0	0,0	50,0	50,0	0,0	
	d)	0,0	0,0	0,0	0,0	17,6	37,5	0,0	15,0
75 000–149 999	a)	1,0	0,0	0,0	0,0	3,0	3,0	0,0	7,0
	b)	2,5	0,0	0,0	0,0	7,5	7,5	0,0	
	c)	14,3	0,0	0,0	0,0	42,9	42,9	0,0	
	d)	100,0	0,0	0,0	0,0	17,6	37,5	0,0	17,5
150 000 a více	a)	0,0	1,0	0,0	2,0	1,0	0,0	0,0	4,0
	b)	0,0	2,5	0,0	5,0	2,5	0,0	0,0	
	c)	0,0	25,0	0,0	50,0	25,0	0,0	0,0	
	d)	0,0	25,0	0,0	25,0	5,9	0,0	0,0	10,0
Souhrn	a)	1,0	4,0	2,0	8,0	17,0	8,0	0,0	40,0
	c)	2,5	10,0	5,0	20,0	42,5	20,0	0,0	100,0

Tab. 3: Vztah mezi velikostí města a podílem privatizovaných bytů z úhrnu komunálních bytů před privatizací v %

Pozn.: a) absolutní četnost, b) v % z úhrnu všech měst šetření, c) v % z řádkových součtů, d) v % ze sloupcových součtů

Velikost města podle počtu obyvatel	Počet komunálních bytů po proběhlé privatizaci z úhrnu celkového bytového fondu									
		do 5,0	5–9,9	10–14,9	15–19,9	20–24,9	25–29,9	30 a více	neuvedeno	CELKEM
2 000–9 999	a)	2,0	3,0	3,0	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0	10,0
	b)	5,0	7,5	7,5	2,5	2,5	0,0	0,0	0,0	
	c)	20,0	30,0	30,0	10,0	10,0	0,0	0,0	0,0	
	d)	13,3	20,0	50,0	10,0	33,3	0,0	0,0	0,0	25,0
10 000–19 999	a)	1,0	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0
	b)	2,5	5,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	c)	33,3	66,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	d)	6,7	13,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,5
20 000–49 999	a)	4,0	3,0	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,0
	b)	10,0	7,5	7,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	c)	40,0	30,0	30,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	d)	26,7	20,0	50,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	25,0
50 000–74 999	a)	3,0	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,0
	b)	7,5	7,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	c)	50,0	50,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	d)	20,0	20,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15,0
75 000–149 999	a)	4,0	2,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	7,0
	b)	10,0	5,0	0,0	0,0	2,5	0,0	0,0	0,0	
	c)	57,1	28,6	0,0	0,0	14,3	0,0	0,0	0,0	
	d)	26,7	13,3	0,0	0,0	33,3	0,0	0,0	0,0	17,5
150 000 a více	a)	1,0	2,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	4,0
	b)	2,5	5,0	0,0	0,0	2,5	0,0	0,0	0,0	
	c)	25,0	50,0	0,0	0,0	25	0,0	0,0	0,0	
	d)	26,7	13,3	0,0	0,0	33,3	0,0	0,0	0,0	10,0
Souhrn	a)	15,0	15,0	6,0	1,0	3,0	0,0	0,0	0,0	40,0
	c)	37,5	37,5	15,0	2,5	7,5	0,0	0,0	0,0	10,0

Tab. 4: Vztah mezi velikostí města a počtem komunálních bytů po proběhlé privatizaci z úhrnu všech bytů v obci

Pozn.: a) absolutní četnost, b) v % z úhrnu všech měst šetření, c) v % z řádkových součtů, d) v % ze sloupcových součtů

Napříč všemi velikostními skupinami měst je patrný velký pokles podílu komunálních bytů vůči úhrnu všech bytů mezi roky 1991 a 2006. Zjištění dynamiky privatizačního procesu v jednotlivých velikostních skupinách šetřených měst je nejlépe patrné při srovnání průměrných hodnot ukazatele počtu obecních bytů z celkového úhrnu bytů v obci (viz tab. 5, obr. 1).

Na první pohled je zřejmé, že dynamika privatizace obecního bytového fondu je v průměru ve všech velikostních skupinách měst podobná. Mírně větší dynamiky bylo docíleno ve městech střední velikosti (50–75 tis. obyvatel), kde podíl obecního bytového fondu za 15 let klesl na desetinu původní hodnoty. Naopak mírnější dynamika převládla v malých městech, což ukázaly už i předešlé prezentované tabulky.

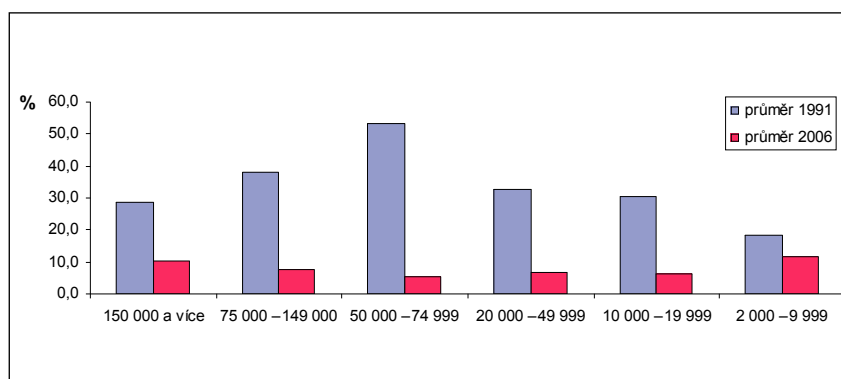
Co je tedy důležité konstatovat, průměrné hodnoty ukazatele obecního bytového fondu z celku všech bytů v sídle se u všech velikostních skupin měst pohybují pod hranicí 15 % celkového bytového fondu obce. Podle stanovených odhadů na základě dlouholetých zkušeností z vyspělých evropských zemí (15–25 % z celkového bytového fondu) je patrné, že podle tohoto šetření je 90 % šetřených českých měst pod touto minimální hranicí doporučeného odhadu. Po komparaci průměrných hodnot lze stanovit podobný závěr: průměr ukazatele podílu komunálních bytů z úhrnu všech bytů za celou Českou republiku se hodnotou $\bar{O} = 8,21$ pohybuje pod hodnotou průměru evropských států ($\bar{O} = 12,22$).

K zamezení možných debat ohledně vypovídající váhy hodnocení tradičním způsobem je možno přistoupit také k hodnocení metodami statistickými. V případě tohoto šetření není k dispozici základní soubor dat, proto můžeme analyzovat jen jeho výběr – výběrový soubor dat. Analýzou výběrového souboru nezískáme parametry populace, ale jen jejich odhady. Prezentace stavu jednotlivých ukazatelů privatizace obecního bytového fondu tzv. krabicovými grafy nejvýstižněji hodnotí zjištění, protože

Velikost města podle počtu obyvatel SLDB 2001	Podíl obecních bytů z úhrnu všech bytů ve městě (%)	
	průměr 1991	průměr 2006
150 000 a více	28,7	10,3
75 000–149 000	38,2	7,7
50 000–74 999	53,4	5,3
20 000–49 999	32,6	6,8
10 000–19 999	30,6	6,3
2 000–9 999	18,2	11,5

Zdroj: Monitoring komunálního bydlení 2007, vlastní výpočty

Tab. 5: Vztah mezi velikostí města a porovnání průměrných hodnot ukazatele podílu obecních bytů z celkového bytového fondu města za roky 1991 a 2006



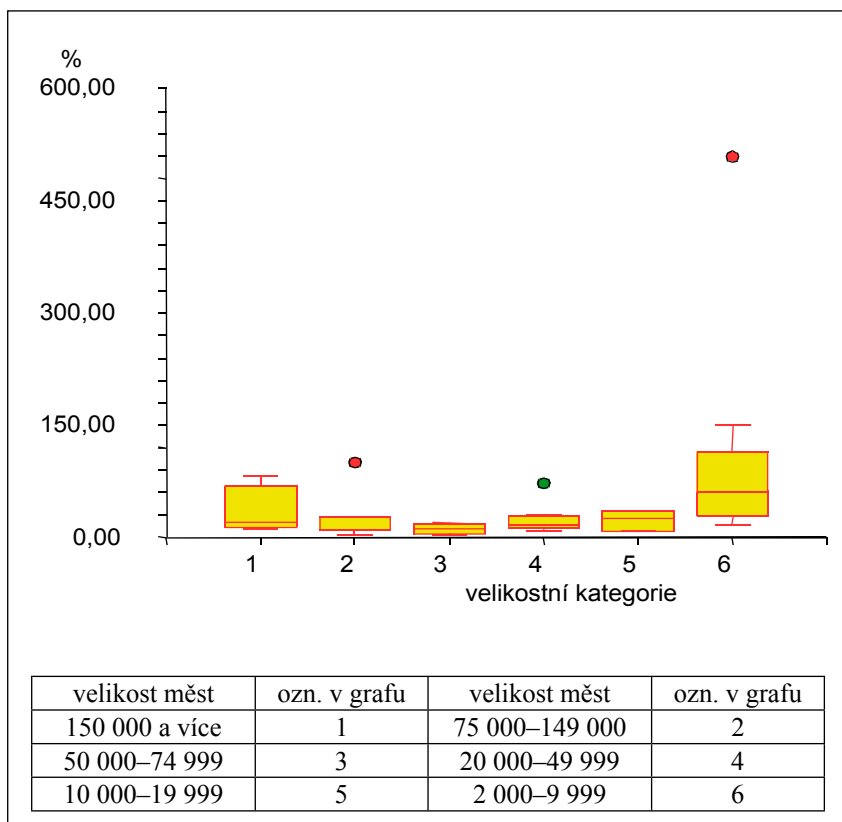
Obr. 1: Porovnání průměrných ukazatelů podílu komunálních bytů z úhrnu všech bytů mezi roky 2006 a 1991

oproti tradičnímu pojetí hodnocení na tento způsob nemají vliv extrémní odlehle hodnoty.

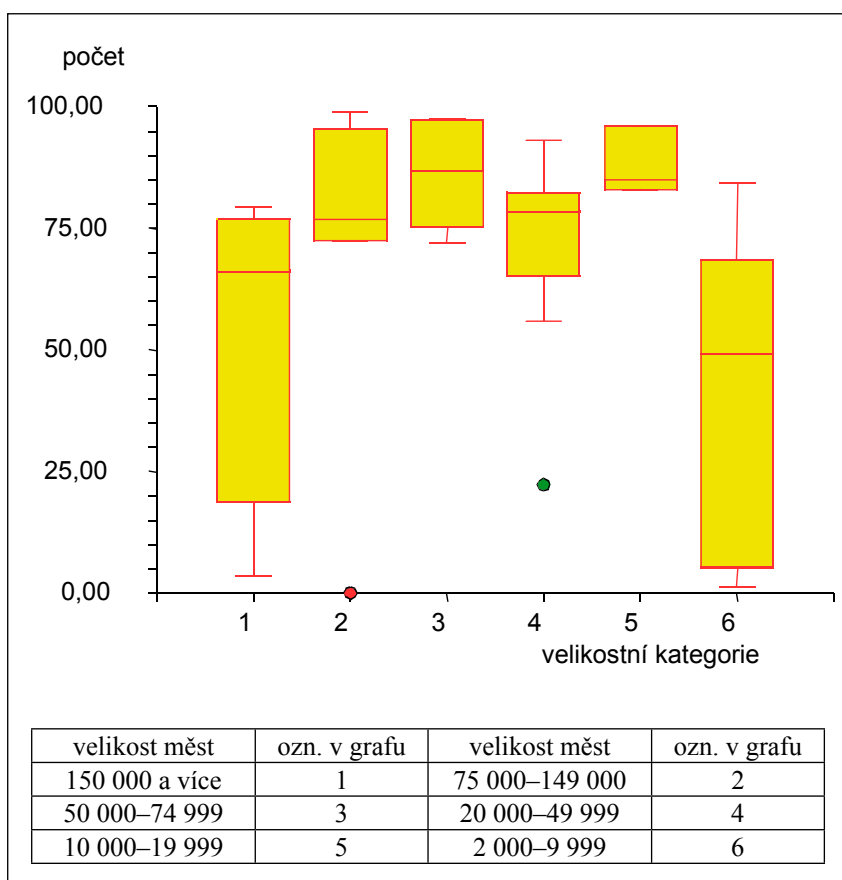
Obrázek 2 jasně prezentuje, že ve velikostních strukturách měst, jsou tendence ponechání si části obecního bytového fondu ve skupinách od 10–150 tis. obyvatel, tedy ve většině českých měst, podobné. Mediány hodnot těchto ukazatelů jsou blízké. Nelze to však tvrdit o skupině malých měst, stejně tak jako o městech nad 150 tis. obyvatel. Malá města, oproti městům mezi 10 a 150 tis. obyvateli, mají tendenci si ponechat poněkud větší podíl. Krabicový graf této skupiny měst o tom vypovídá celou plochou rozložení obdélníku. Větší rozpětí horního kvartilu a mediánu u skupiny velkých měst

nad 150 tis. obyvatel je dáno vysokou hodnotou ukazatele v Brně. V souvislosti s tím, že tento ukazatel je ve velkých městech tvořen pouze některými městskými obvody/částmi, které se k této problematice vyjádřily, je toto vychýlení od dříve popsaného většinového trendu možno považovat za částečnou deviaci, která by při použití celé množiny městských částí nastala. Na druhé straně je možné, že krabicový graf v této skupině měst teoreticky popisuje a dává za pravdu odborným odhadům, které hovoří o požadavku vyššího ponechaného podílu.

Krabicové grafy popisující dynamiku privatizace na základě počtu privatizovaných bytů z obecních bytů před privatizací představují velkou nejed-



Obr. 2: Podíl bytů uvažovaných k ponechání k počtu komunálních bytů před privatizací



Obr. 3: Počet privatizovaných bytů na 100 obecních bytů před privatizací

notnost konkrétních velikostních skupin měst. Velké rozpětí hraničních kvartilů (dolní a horní) je patrné zejména ve skupině velkých a malých měst (viz obr. 3).

Již dříve při tradičním způsobu hodnocení popsaná skutečnost, že města všech velikostních kategorií bez výjimky svou privatizací dospěla do stavu velmi nízkého podílu obecního bytového fondu z celkového fondu vzhledem k odborným odhadům opírajícím se o dlouhodobé zkušenosti z vyspělých evropských zemí, je patrna z obrázku 4. Prakticky všechny krabíčky (rozpětí horního a dolního kvartilu) leží pod hodnotou 15 % obecního bytového fondu, dokonce i úsečky měst od 10 do 150 tis. obyvatel leží pod hranicí doporučeného odhadu.

Také komparace hodnot ukazatele obecního bytového fondu z celku v průměrovém stavu s průměrem vybraných zemí Evropy provedená metodou induktivní statistiky potvrzuje hodnocení tradičním způsobem. Při práci pouze s výběrem hodnot z celkového základního souboru a disponibilními informacemi (průměrné hodnoty ukazatele) z obou skupin (ČR a země Evropy) je použitelná metoda induktivní statistiky – testování hypotézy, konkrétně testu významnosti rozdílu $|M - \mu_0|$, kdy se zjistí, zda průměrné hodnoty jsou statisticky shodné.

Předpokladem testu významnosti rozdílu $|M - \mu_0|$ je zadání výběru ze základního souboru (v tomto případě je představován výběrem šetřených měst) s rozdělením $N(\mu; \sigma^2)$ o rozsahu n (40 měst) se střední hodnotou M (průměrem) a disperzí σ^2 (směrodatnou odchylkou). Pro výpočet testu významnosti $|M - \mu_0|$ platí:

- Nulová hypotéza
 $H_0: \mu = \mu_0$
- Alternativní hypotéza
 $H_1: \mu \neq \mu_0$
- Testovací kritérium má Studentovo rozdělení $t(n - 1)$

$$T = \frac{M - \mu_0}{\sigma} \cdot \sqrt{n - 1}$$

Závěr

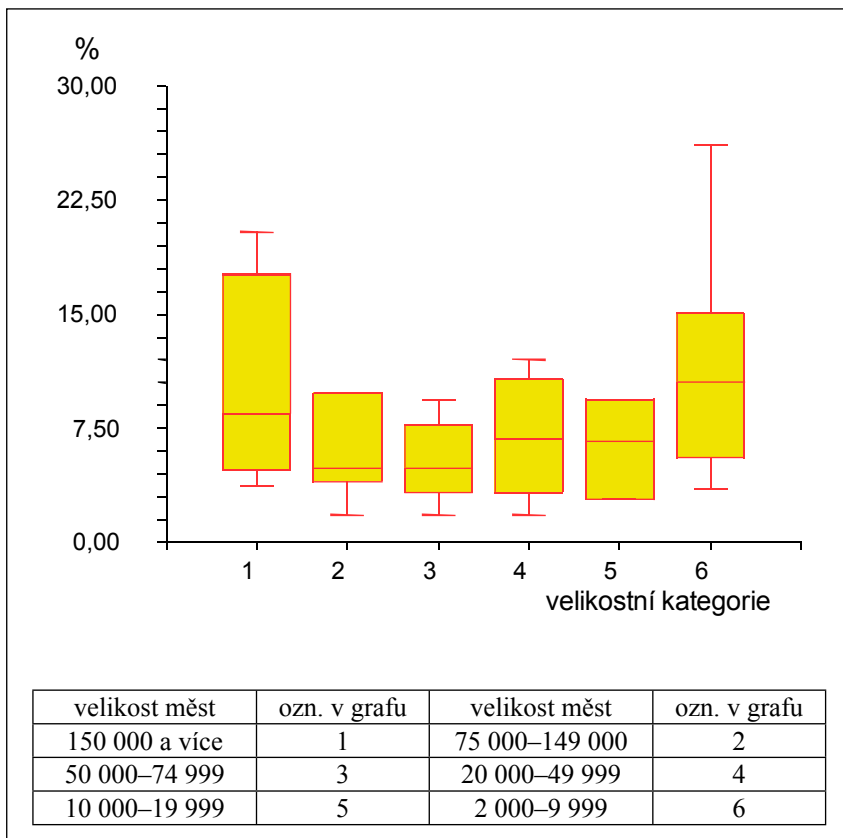
Sídla v rámci tohoto šetření⁵⁾ vykazují ve všech zjišťovaných ukazatelích privatizace, tj.:

1. podílu bytů uvažovaných k privatizaci z úhrnu komunálních bytů před privatizací,
2. počtu privatizovaných bytů na 100 komunálních bytů před privatizací,
3. podílu obecních bytů po proběhlé privatizaci z celkového úhrnu bytů ve městě,

podobné trendy, i když samozřejmě s různou dynamikou. Dynamika privatizace komunálního bytového fondu z pohledu ukazatele podílu obecního fondu z úhrnu všech bytů je podle tohoto předmětného šetření vyšší ve středních a velkých městech. Toto zjištění se však neobjevuje v malých městech, ty se uchylují k mírnému postupu. Tato mírná dynamika v malých městech souvisí zejména s nižší kvantitou bytového portfolia oproti velkým městům, se kterou v průběhu privatizačního procesu musejí hospodařit.

Alarmujícím zjištěním v souvislosti s pojmem „sociální bydlení“ je, že průměrné hodnoty ukazatele obecního bytového fondu z celku všech bytů v sídle se u všech velikostních skupin měst pohybují pod hranicí 15 % celkového bytového fondu obce, tedy pod hranicí doporučeného odhadu z vyspělých evropských zemí (15–25 % z celkového bytového fondu), 90 % šetřených českých měst se pohybuje pod minimální hranicí doporučeného odhadu. Zjištění potvrzuje také srovnání průměrných hodnot z České republiky a výběru evropských států. Česká republika se pohybuje příliš pod hodnotou průměru evropských států, což je v práci následně potvrzeno metodou induktivní statistiky – testovací metodou významnosti rozdílu obou zjištěných průměrných hodnot ukazatelů.

Je zcela určitě žádoucí ověřit toto zjištění dalšími výzkumy, které se zaměří na rozsáhlejší skupinu šetřených českých obcí a měst, kterou bohužel zejména z důvodu technických nebylo



Obr. 4: Podíl obecních bytů po proběhlé privatizaci z úhrnu všech bytů

- Kritické hodnoty testovacího kritéria vycházejí ze Studentova rozdělení za uvedených podmínek pravděpodobnosti a počtu stupňů volnosti.
- Jestliže $|T| > t_p(n-1)$, zamítáme hypotézu H_0 (přijímáme H_1).

Test potvrzuje (viz tab. 6), že průměr České republiky se vymyká průměru ostatních evropských zemí a fak-

ticky potvrzuje hodnocení tradičním způsobem. Ukazatel podílu obecních bytů z úhrnu celého bytového fondu města se v České republice pohybuje statisticky pod hranicí průměru Evropy. Je nepochybnitelné, že toto zjištění je přinejmenším v souvislosti s aktuálním tématem sociálního bydlení v České republice znepokojující.

	státy Evropy	ČR
průměr	$\mu_0 = 12,22777778$	$M = 8,211842804$
směr. odchylka		$\sigma = 5,486399418$
nulová hypotéza	$\mu = \mu_0 = 12,22777778$	
testovací kritérium	$T = \frac{8,211842804 - 12,22777778}{5,486399418} \cdot \sqrt{40 - 1} = 4,513712172$	
kritická hodnota	$t_{0,05}(39) = \text{TINV}(0,05;39) = 2,022688932$	

Testovací kritérium překročilo kritickou hodnotu, nulová hypotéza zamítnuta.

Tab.6

4) Parametry μ a σ znamenají v souvislosti s problematikou spojitého normálního (Gaussova) rozdělení střední hodnotu a směrodatnou odchylku.

5) Monitoring komunálního bydlení

možné v rámci tohoto šetření pokrýt. Zjištění i tak aspoň částečně odpovědělo na otázku, zda privatizace přispěla k uspokojení potřeb bydlení sociálně slabých skupin domácností. Podle výsledků a závěrů je možno konstatovat, že nikoliv. Objevily se však i další aspekty, na které má privatizace komunálního bytového fondu velký vliv. Při dalších výzkumech mohou být především zdokonalením prezentovaných závěrů problematiky privatizace obecního bytového fondu. Jde především o to, zda privatizace komunálního fondu přispěla:

- k lepšímu využití komunálního bytového fondu,
- k zmenšení podílu neobydlených bytů v obci (k zlepšení vzhledu města),

- ke zkvalitnění údržby a obnovy komunálního domovního fondu,
- k posílení nové bytové výstavby,
- k segregaci bydlení nebo eliminaci ghett,
- k posílení celkové atraktivity obce či města.

Pro dobrou znalost problematiky komunální bytové politiky je žádoucí znát na tyto otázky odpovědi. I přes dobíhající proces privatizace obecního bytového fondu v českých obcích a městech je doporučení dalšího řešení této problematiky na místě. Do jaké míry se však celá věc rozvine, je pochopitelně otázkou času, financí, ale především lidské vůle a trpělivosti tuto problematiku řešit a dále rozvíjet.

Použité zdroje:

ČESELSKÝ, J. *Privatizace bytového fondu a její vliv na obecní bytovou politiku na základě zvolených ukazatelů*. Autoreferát disertační práce. Ostrava: VŠB-TU Ostrava, 2009. 40 s. ISBN 978-80-248-1882-5.

LUX, M. – SUNEKA, P. *Postoje a preference vybraných skupin českých domácností v oblasti bydlení*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2007.

National Board of Housing, Building and Planning. *Housing Statistic in the European Union 2004*. Falun: Boverket, 2005. 126 p. ISBN 91-7147-865-5.

POVOLNÝ, F. Komunální bytová politika. S '96, 1996, č.17, s. 21.

Komunální bytová politika. Praha: TERPLAN, 1998. 93 s.

Monitoring komunálního bydlení – Závěrečná zpráva. Brno: ÚÚR, 2007. 116 s.

*Ing. Jan Česelský, Ph.D.
Katedra městského inženýrství
Fakulta stavební VŠB-TU Ostrava*

ENGLISH ABSTRACT

The Scale and Present State of Privatisation of Municipal Housing Stock and its Possible Impacts, by Jan Česelský

The interconnectedness of the market approach with social aspects has become an extraordinary sensitive question at the transformation of housing policy in the Czech Republic. In spite of existing dominant trend based on the "economisation" of housing sector, the social groups which are disadvantaged in access to their adequate housing and are entirely dependent on the public service assistance, i.e. in our country's conditions particularly on municipalities.

The paper deals with housing problems at municipal decision level. It presents, provides documentary evidence and evaluates the present status of the privatisation process of housing stock in the Czech Republic, compares this status to other advanced European countries and predicts the impact of present situation on further development in the housing sector at the level of municipalities and cities.