

Důstojné bydlení pro každého

*Analytický dokument o postavení primární cílové skupiny na soukromém trhu s nájemním
bydlením v Jihomoravském kraji*

Mgr. Eva Fecková



Obsah

1. Cíle analýzy.....	3
2. Metodologie.....	3
3. Analytická zjištění.....	3
3.1. Aktuální situace na realitním trhu.....	4
3.2. Potřeby soukromých pronajímatelů.....	4
3.3. Obavy soukromých pronajímatelů.....	6
3.4. Situace z pozice ohrožených skupin.....	7
3.5. Bariéry v přístupu k bydlení pro ohrožené skupiny.....	7
3.5.1. Efektivní nástroje pro zpřístupnění bydlení.....	8
3.6.1. Efektivní nástroje pro zpřístupnění bydlení.....	9
Závěr.....	10
Seznam grafů.....	11
Seznam obrázků.....	11

1. Cíle analýzy

Organizace IQ Roma servis jako jedna z největších poskytovatelů sociálních služeb v Jihomoravském kraji (dále JMK), poskytuje dlouhodobou a všestrannou podporu ohroženým skupinám mj. i v oblasti bydlení.

Cílovou skupinou přímé práce organizace jsou sociálním vyloučením ohrožené osoby, zejména Romové, kteří se nacházejí v nepříznivé životní situaci, svou situaci chtějí aktivně řešit a měnit. Primární cílovou skupinou projektu jsou domácnosti ohrožené vyloučením ze sektoru nájemního bydlení v JMK. Sekundární cílovou skupinou jsou pronajímatelé, zprostředkovatelé bytů na soukromém trhu s nájemním bydlením, správci bytového fondu a další podstatní aktéři v podpoře ohrožených domácností.

Hlavním cílem analýzy je získat zpětnou vazbu od členů komunity, pronajímatelů, od zprostředkovatelů nájemního bydlení a dalších klíčových aktérů o aplikovatelnosti a efektivitě nástrojů prevence ztráty bydlení, zmapovat aktuálních nejčastějších problémů, se kterými se cílová skupina v oblasti bydlení setkává, a tím kultivovat sektor nájemního bydlení v kontextu pronájmů ohrožené cílové skupině.

Tento analytický dokument by měl sloužit jako výchozí bod pro testování nástrojů podpory pro ohrožené domácnosti.

2. Metodologie

Za účelem zachycení komplexnosti problematiky poskytování nájemního bydlení pro cílovou skupinu bylo zrealizováno 14 hloubkových polostrukturovaných rozhovorů se zaměřením na aktuální bariéry přístupu k bydlení pro ohrožené skupiny, mapování aktuální situace na komerčním trhu s bydlením a v neposlední řadě na možnosti podpůrných nástrojů z hlediska jejich úspěšnosti a praktické proveditelnosti.

Výzkumný vzorek spočíval v 10 rozhovorech se zástupci cílové ohrožené skupiny, přičemž jejich výběr se držel struktury aktuálně dostupných forem bydlení, konkrétně tedy respondenti bydlící na ubytovnách, v azylových domech, v technicky nevyhovujících domech, v standardním bydlení, ale také i v nestandardních situacích, jako například bydlení u příbuzných/blízkých nebo v akutním ohrožení ztrátou bydlení. Na základě pole působení organizace IQ Roma servis se respondenti vybírali z lokalit JMK, konkrétně 7 rozhovorů bylo uskutečněno s respondenty z města Brna, 2 z Břeclavi a 1 rozhovor s respondentem z Bučovic. Taktéž byly realizované 4 rozhovory s realitními makléři, které mapovaly aktuální situaci na realitním trhu v kontextu přístupu členů ohrožených skupin k bydlení a efektivitě podpůrných nástrojů v zabydlování lidí z této cílové skupiny.

3. Analytická zjištění

Analytická zjištění budou v následující části rozdělena do několika oblastí, a to na základě potřeby mapování problematiky přístupu k bydlení z vícero perspektiv. Z pozice soukromých pronajímatelů a realitních makléřů se budou zabírat nejčastějšími obavami pronajímatelů v kontextu pronájmu nemovitostí členům cílové skupiny a taktéž jejich potřebami. Druhá část se bude věnovat náhledu na trh s nájemním bydlením z pozice ohrožených skupin. Bariéry, se kterými se ohrožené skupiny setkávají, jsou rozděleny do dvou oblastí, kterými jsou

překážky při snaze získat bydlení a překážky při udržení stávajícího bydlení. Z dat vyplývají i doporučení pro efektivní zapojení podpůrných nástrojů.

3.1. Aktuální situace na realitním trhu

Realitní trh v Brně v druhé polovině roku 2023 charakterizuje především nepoměr v extrémně vysoké poptávce a neodpovídající nabídce. Tuto situaci umocňuje charakter města Brna jakožto studentského města, jehož dynamika je významně utvářena harmonogramem akademického roku. Na soukromém trhu s bydlením se tento fenomén projevuje převážně v sezónních vlnách, které kopírují začátek a konec akademického roku, kdy je v průběhu léta až do přelomu října/listopadu možné registrovat zvýšenou poptávku v důsledku příchodu studentů do města. V průběhu akademického roku a na jeho konci lze pak sledovat opačný pohyb směrem ke snižování poptávky.

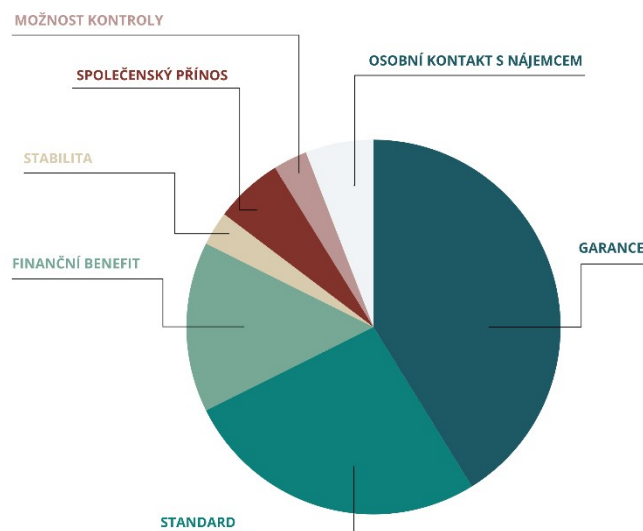
Vychýlení trhu směrem k nedostatku nemovitostí a velkému množství potenciálních nájemníků prakticky uzavírá přístup k trhu pro ohrožené skupiny, které se i za stabilnějších podmínek na soukromém trhu často nedokážou uplatnit z důvodů diskriminačních jednání ze strany pronajímatelů. Respondenti jako nejčastější příčiny diskriminace na trhu s bydlením označovali etnicitu, počet dětí a rodinný stav. Podpůrné nástroje dokážou diskriminaci částečně tlumit, jedná se však spíše o řešení jednotlivých případů a nikoliv systémové řešení.

Zároveň v kontextu JMK v obcích působnosti IQ Roma servis (Břeclav, Bučovice) zaznamenáváme odlišnou situaci na trhu s bydlením vyplývající z velikosti obcí a absence zařízení pro náhradní ubytování na přechodnou dobu a jiných forem nouzového bydlení.

V Bučovicích jakožto malé obci s počtem obyvatel pod 10 tisíc jsou například omezené kapacity na ubytovnách a nejsou zřízené žádné azylové domy. V Břeclavi jsou jiné formy bydlení než soukromý pronájem značně omezené a v poslední době zmiňované nouzové formy bydlení spíše mizí. Z tohoto důvodu není ojedinělý ani přesun osob z ohrožené skupiny do okolních obcí podle aktuálních kapacit a možností daných obcí.

3.2. Potřeby soukromých pronajímatelů

Klíčovou oblastí analýzy jsou potřeby soukromých pronajímatelů, které jsou při snaze o zajištění důstojného bydlení na soukromém trhu s bydlením pro ohroženou skupinu rozhodujícími faktory. Níže jsou zaznamenány nejčastější potřeby, které respondenti uváděli:



Graf 1: početnosti kategorií Potřeb soukromých pronajímatelů

Jako potřeba s největší početností se objevila *Garance*, a to v různých kontextech. Primárně byla tato kategorie respondenty popisována jako pojistka nebo zajištění toho, že pronajímatel bude mít řádně a včas placený nájem, nabývala však i významů týkajících se osobního vztahu s osobou nájemce.

Garance jako management rizik. Ochota poskytnout nemovitost k pronájmu často vzniká na základě odhadu možných rizik, které nájemce v očích pronajímatele představuje. Vzhledem k nepříznivému vztahu majoritní společnosti směrem k ohrožené skupině představují tyto obavy výraznou bariéru a je proto nutné zabezpečit podporu v oblasti managementu rizik. Za dobrou praxi bylo v této oblasti označováno realitní zprostředkování, přičemž realitní makléř vystupuje v interakci jako odborník schopný efektivně zhodnotit situaci a vybrat pro majitele nemovitosti vhodného nájemníka.

„U spousty bytů mám zmocnění, takže ani nevidí své nájemce. Ale je to jako fakt ošemetná věc a tenký led, protože za ty roky praxe už máte naučený nějaký způsob, jak ty lidi vybírat, protože potřebujete, aby to fungovalo a protože vás to živí...Ale garantuji svojí hlavou, že tam nebudou žádné problémy.“ (Respondentka, realitní makléřka)

Garance jako důvěra. Vzájemná důvěra ve vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem funguje jako forma prevence možných problémů tím, že umožňuje vytvoření rámce očekávaného jednání a tím poskytuje možnost predikovat jednání jednotlivých aktérů a tlumit tak obavy z neočekávaných situací. Respondenti v tomto ohledu zdůrazňovali potřebu otevřenosti a ochoty komunikovat.

Jako druhá nejpočetnější kategorie zaznívala potřeba *Standardu* - potřeba, aby proces pronajímání nemovitosti ohrožené skupině probíhal v rámci formálních i neformálních pravidel vyplývajících z nájemních smluv. Jednoduše řečeno, aby pro pronajímatele nebyl rozdíl, jestli nemovitost poskytuje osobě z majoritní společnosti, anebo ohrožené skupiny.

„Je opravdu důležité, aby tam v té nemovitosti fungovali v nějakém jako standardu majoritní společnosti. Když to tak jako řeknu. Rozumí tomu oni? Jako chápou, že to je prostě nejdůležitější věc na tom celém, aby byli úspěšní?“ (Respondentka, realitní makléřka).

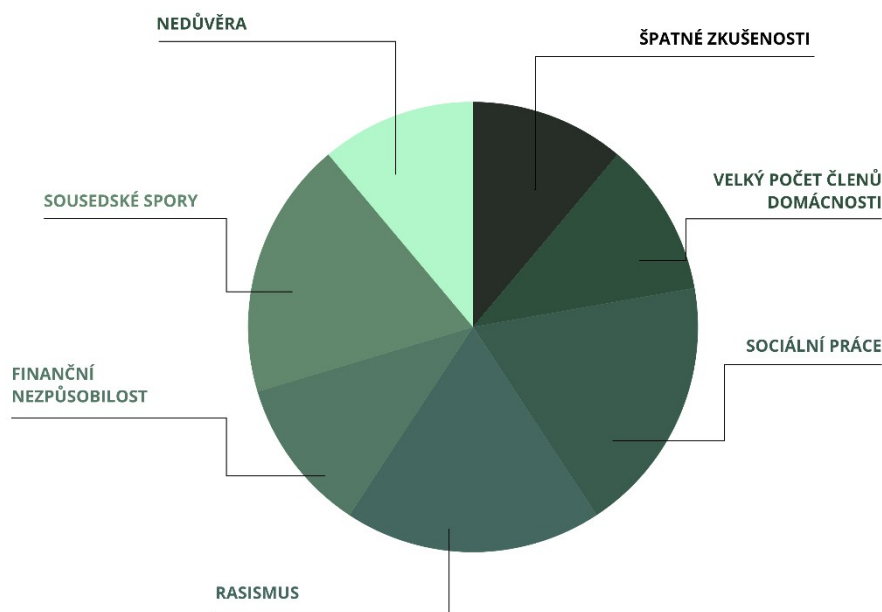
Respondenti pod termín standard zahrnovali nejčastěji hygienické standardy, běžnou údržbu nemovitosti, dále poukazovali zejména na problematiku hluku a přizpůsobení se v tomto ohledu potřebám bezprostředního okolí. Také z perspektivy legislativního ukotvení očekávají pronajímatelé standardní úkony jako zaplacení vstupní kauce, standardní formy nájemní smlouvy a dodržování všech povinností z ní vyplývajících.

Stejně důležitou kategorií se ukázal *Finanční benefit*, neboli ekonomická stránka pronájmu. Mnohokrát jde o stěžejní motivaci pro pronájem nemovitosti. Ukazuje se však, že finanční motivace funguje nejsilněji jako prvotní impulz k rozhodnutí pronajmát nemovitost, a otázka výběru konkrétního nájemce se spíše řídí výše uvedenými kategoriemi. Respondenti v rámci dobré praxe označovali za velké pozitivum *Garanční fondy*, které mají některé projekty k dispozici jako podpůrné nástroje. Vzhledem k tomu, že na soukromém trhu neexistuje ekvivalentní nástroj, mohou sloužit jako tzv. *pulling faktor*, neboli motivace, která má potenciál pronajímatele přesvědčit poskytnout bydlení i ohrožené skupině.

„Takže na tom jsem to nakonec přesně... přes ty peníze se to dá vždycky totiž dobře uhrát.“
(Respondent, realitní makléř)

Jak je v této části naznačeno, jednotlivé potřeby nestojí při rozhodování soukromých pronajímatelů osamoceně a odděleně, ale naopak jsou vzájemně úzce spjaté. Rozdíl spočívá v připisování různé výše důležitosti jednotlivým potřebám, které odpovídaly osobním očekáváním od procesu.

3.3. Obavy soukromých pronajímatelů



Graf 2: početnosti kategorií Obav soukromých pronajímatelů

Obavy z pronajímání nemovitostí cílové skupině pramení převážně z předsudků a rasismu, na základě kterých v majoritní společnosti panuje spíše neochota poskytnout nemovitost ohroženým domácnostem. Nejčastěji se předsudky týkají etnicity, která je spojována s výskytem sociopatologických jevů. Na základě příslušnosti k romské etnicitě jsou následně konkrétním členům automaticky přisuzované další osobnostní charakteristiky.

Respondent, realitní makléř, výchozí pozici ohrožené skupiny opsal následovně:

„Když to беру lidsky, tak mě zaujalo to, že se tady něco dělá pro lidi, kteří potřebují pomoc, což naprosto chápu, protože Romům jako lidem moc nechtějí pomáhat, protože je tam určitý paradigma a z toho se vychází, takže nemají dobrou startovací pozici.“

Na základě podobného principu pronajímatelé často své jednotlivé špatné zkušenosti připisují generalizované ohrožené skupině jako celku, což pak ústí do diskriminačního jednání.

„Jo, cikánům se nevěří, protože cikání, vždyť z toho to vychází. Jo, tak já už jsem se...jeden podvedl o 300 tisíc. Jo tak ono je to těžký potom uvěřit někomu.“ (Respondent, realitní makléř)

Jako jednu z největších obav respondenti uváděli strach ze sousedských sporů. Hluk, rušení nočního klidu, nepořádek a jiné problémy mohou samy o sobě vyústit v konflikt jednotlivých aktérů a v konečném případě i ve ztrátu bydlení. Podobné situace můžou na pronajímatele působit jako tzv. *pushing faktory*, tedy působit demotivačně. Je proto potřeba vnímat i tlak, který dokáže sousedství na majitele vyvinout prostřednictvím nástrojů jako petice a stížnosti. Opětovně je jako dobrá praxe označovaná otevřenost v komunikaci a taky možnost mediace sousedských sporů, ideálně už při počátcích neshod, a všem stranám poskytovat prostor k vyjádření.

Obavy z finanční nezpůsobilosti nájemců, obzvláště v situacích přítomnosti dluhů a exekucí, v očích pronajímatele vzbuzují nejistotu a neochotu pronajmout nemovitost ohrožené skupině.

Schopnost platit nájemné je považováno za jednu z hlavních kompetencí k udržení nájemního bydlení. Nájemník, který byl vystěhován z bytu z důvodu neplacení nájemného, je poznamenán stigmatem neplatiče (zejména nájemníci obecních bytů), čímž se mu znatelně ztěžuje možnost dosažení na běžné standardní nájemní bydlení. Důsledkem je časté ubytovávání těchto lidí v ubytovnách, které nejsou vhodné k dlouhodobému bydlení. Respondenti označovali jako funkční řešení projekty, které se zaměřovaly na intenzivní spolupráci s cílovou skupinou zaměřenou na posilování kompetencí v oblasti finančního plánování.

„Jako tak my samozřejmě prověřujeme lidi, než si je vezmeme do nájmu, my realitní makléři, ...to je standardní jako úkon. A finanční nezpůsobilost je jeden z důvodů, proč to zájemce i zprostředkovatel může odmítnout.“ (Respondentka, realitní makléřka)

V neposlední řadě respondentka, realitní makléřka, poukázala na fakt, že samotné poskytování sociální podpory z podstaty věci poukazuje na možnou rizikovost nájemníků:

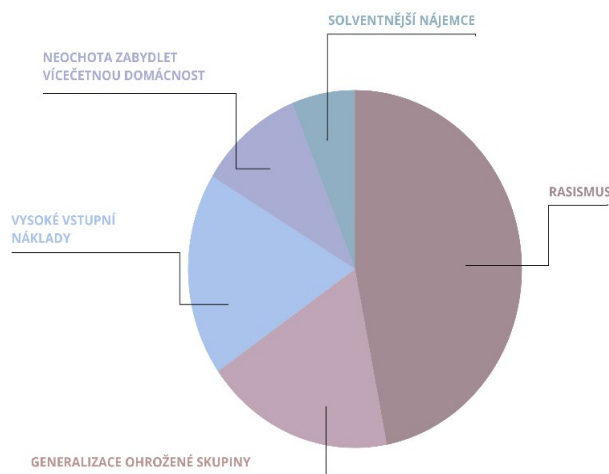
„Rodině nabízíme prostě tu podporu jako řešení sousedských vztahů a tyhle věci, tak jestli tím vlastně zároveň jakoby se nějak nenabíjí na vidle, že vlastně upozorňujeme zároveň na to, že něco takového se tam může dít, jestli to nějak neodrazuje.“

Stejně tak to však může být příležitost pro budování důvěry na základě otevřenosti mezi pronajímatelem a nájemcem a prokázání ochoty nastíněné problémy řešit.

3.4. Situace z pozice ohrožených skupin

Analýza samotných bariér v přístupu k bydlení lidí z ohrožených skupin je rozdělena do dvou částí, a to do bariér v přístupu k bydlení a bariér v zachování bydlení. Bariéry v přístupu k bydlení mapují komplexní situace, se kterými se setkávají lidé z ohrožených skupin při hledání bydlení na soukromém trhu, zatímco bariéry při zachování bydlení monitorují široké množství problémů ve fázi, kdy jsou lidi už zabydlení, avšak potkávají se s riziky, která často vedou ke ztrátě bydlení. Bariéry, které se v rozhovorech nejčastěji ukazovaly, se v životech lidí z ohrožených skupin nevyskytují osamoceně, pravidlem spíše byla síť vícero překážek, které ztěžují dosažení dlouhodobého důstojného bydlení.

3.5. Bariéry v přístupu k bydlení pro ohrožené skupiny



Graf 3: Bariéry v přístupu k bydlení pro ohrožené skupiny

Největší bariéru v přístupu k bydlení cílové skupiny představuje diskriminační jednání samotných pronajímatelů. Diskriminační jednání na základě etnicity uvedli všichni respondenti jako hlavní příčinu neúspěšnosti na trhu s bydlením. Více či méně otevřená diskriminace realitních makléřů i majitelů se častokrát odvolává na specifická přání a představu o nájemci ze strany majitele, a ačkoliv je toto jednání na základě antidiskriminační legislativy protizákonné, jak z dat vyplývá, je běžnou praxí. Časté je i diskriminační jednání na základě rodinného stavu, typicky jsou znevýhodňované ženy samoživitelky, a případy početnějších domácností.

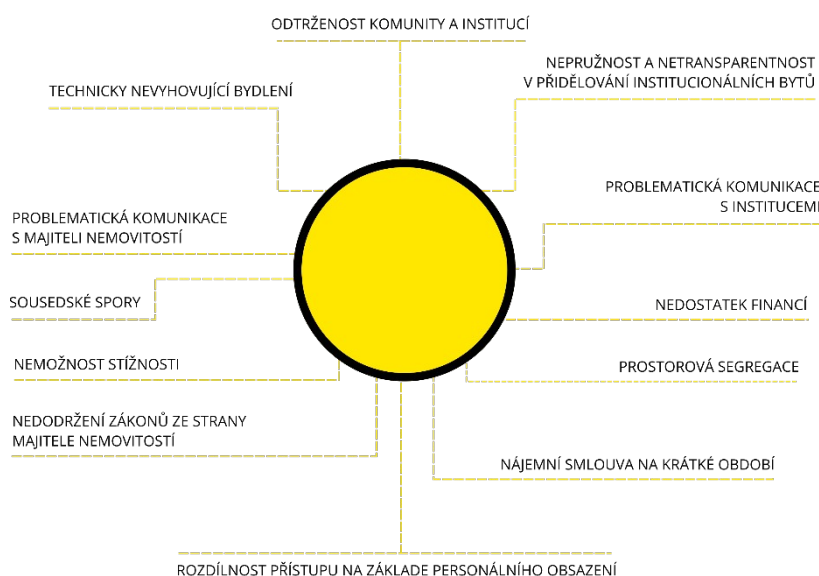
Jako druhou největší překážkou se ukazují vysoké vstupní náklady, kdy už při zájmu o byt musí nájemce složit zpravidla měsíční nájem, kauci a provizi, což představuje minimálně trojnásobnou částku běžných měsíčních výdajů na bydlení. V případě, že nájemce není schopen sumu složit, má pronajímatel na trhu k dispozici jiné, solventnější nájemce, kteří mají peníze k dispozici ihned. Mimořádná okamžitá pomoc, jako nástroj, který má ošetřit výše uvedené příklady, je však nepružným nástrojem, přičemž podle respondentů se úspěšnost schválení mimořádně okamžité pomoci odvíjí od personálního obsazení na úřadě práce.

3.5.1. Efektivní nástroje pro zpřístupnění bydlení

Jako efektivní nástroj pro zajištění bydlení pro cílovou skupinu na soukromém trhu se osvědčilo zprostředkování osobního setkání pronajímatele a budoucího nájemce, které má potenciál odstranit, nebo minimálně snížit obavy plynoucí z předsudků o cílové skupině.

Podobný efekt má garanční fond, jako nástroj, který může mít zároveň efekt tlumení obav z možných rizik, ale i efekt motivační, vzhledem k jedinečnosti tohoto nástroje na soukromém trhu s bydlením. Projekty poskytující poradenství a podporu při zabydlování a prevenci ztráty bydlení jsou často schopné poskytnout pronajímateli službu správcovství nemovitosti formou uzavření správcovských smluv, co může rovněž působit jako motivace pro poskytnutí nemovitosti.

3.6. Bariéry v zachování bydlení ohrožených skupin



Obrázek 1: Bariéry v zachování bydlení ohrožených skupin

Ze sesbíraných dat se jako neproblematičtější ukazuje *nevyhovující technický stav bytového fondu*, ve kterém ohrožené skupiny obyvatel bydlí. Tento problém respondenti označovali jako přítomný ve všech formách bydlení. Výjimkou nebyly ani byty v soukromém pronájmu, obzvláště nevyhovující stav však respondenti zaznamenávali na ubytovnách a v azylových domech. Pod termínem technicky nevyhovující bydlení se nachází škála různých problémů, od naprosto nevyhovujících podmínek, jako například neexistence základních hygienických zařízení, přes přítomnost myší a ploštic, až například po plísň.

Úzce spojená s touto kategorií je taky *Nemožnost stížnosti* na nevhodný technický stav bydlení, a to hned ze dvou důvodů. V první řadě jde o obavy z neobnovení nájemní smlouvy v případě vznášení námitek. Stejně často se členové ohrožené skupiny ze strany pronajímatele setkávají s neochotou řešit jakékoliv úpravy, dokonce, i když z občanského zákoníku vyplývá povinnost nápravy nevyhovujícího stavu. Není ojedinělé, že pronajímatel spoléhá na neznalost práv a povinností nájemce a je méně ochotný plnit své povinnosti.

„On (pronajímatel) to nechce řešit, mu je to jedno. Zaplatit a tím to končí. Jo a ty myší už po chodbě a mám všude fotky všecho a nechce to řešit.“

Neznalost legislativního rámce se rovněž projevuje na neúspěšnosti v otázkách jednání s institucemi ohledně nepříznivých situací v oblasti bydlení. Z důvodu nedostatku znalostí a kompetencí ohrožené skupiny se častokrát úspěšnost odvíjí od personálního obsazení úřadů a ochoty poskytnout poradenství. V této oblasti se taky ukazuje výrazná odtrženost komunity ohrožené skupiny a institucí a z toho vyplývající komunikační bariéry, které znemožňují efektivně řešit vzniklé situace, což je v neprospěch pro obě strany.

Jeden z respondentů pozitivně vnímal jednání pracovnice bytového odboru, která byla ochotná komunikovat a být s cílovou skupinou v kontaktu:

„Chodila mezi ty lidi, komunikovala, co se jí nelíbilo, řekla... Jo prostě po těch barák a lidi co byly velký papaláši kdysi a chodili, nekašlali se, šli, prostě šli mezi ty cikány.“

Bariér v získání důstojného bydlení zažívají členové ohrožené skupiny mnohem víc, než je v této části popsáno. V grafice na začátku kapitoly jsou znázorněny ty nejčastější. Jejich zmapování je však jenom první krok k vytvoření koncepčního a efektivního přístupu k pomoci lidem z ohrožených skupin.

3.6.1. Efektivní nástroje pro udržení bydlení

Včasné poskytnutí právního a sociálního poradenství s cílem udržení stávajícího bydlení a nastavení individuálního plánu se ukazuje jako efektivní mechanismus. Nástroj prevence ztráty bydlení je schopný zlepšit postavení členů cílové ohrožené skupiny na trhu s bydlením a posílit jejich kompetence a dovednosti tak, aby byli schopni pokračovat i bez intenzivní podpory.

Závěr

Důstojné bydlení pro každého je deklarovaným strategickým cílem vícero institucí, avšak v praxi není často naplněn. Soukromý trh s bydlením je stále velice rigidní sektor a pronajímatelé mnohdy prosazují praktiky bez opory v legislativě nebo legislativě přímo odporující.

Na základě zjištění vyplývajících z tohoto analytického dokumentu, se jako nejnaléhavější ukazuje potřeba poskytovat podporu příslušníkům etnických menšin, kteří se na trhu s bydlením setkávají s největšími bariérami z důvodu své etnicity. Na základě negativního vnímání ohrožené skupiny majoritou, mají pronajímatelé nemovitostí obavy z pronajímání ohrožené skupině a více či méně úmyslně se dopouštějí diskriminačního jednání. To pak před členy ohrožené skupiny klade bariéry, kvůli kterým nemají přístup k důstojnému bydlení a jsou odkázáni na nouzové a nevyhovující formy bydlení. Krokem ke zlepšení situace je kultivace prostoru nájemního bydlení. Tento analytický dokument může sloužit jako výchozí bod pro testování nástrojů podpory ohroženým domácnostem.

Seznam grafů

Graf 1: početnosti kategorií Potřeb soukromých pronajímatelů	4
Graf 2: početnosti kategorií Obav soukromých pronajímatelů	6
Graf 3: Bariéry v přístupu k bydlení pro ohrožené skupiny	7

Seznam obrázků

Obrázek 1: Bariéry v zachování bydlení ohrožených skupin.....	8
---	---