

Bývanie a sociálna polarizácia (príklad Bratislavy)

Eva DŽUPINOVÁ

Abstract: Housing is undoubtedly one of the elementary necessities of every citizen. In each historical period, housing has represented a certain level of societal development and mainly character of its regime. The submitted paper is aimed at showing differences in the housing sector before and after 1989, evaluation of recent housing market and socio-spatial polarization in Bratislava.

Keywords: housing, state, housing market, social polarization, Bratislava

Úvod

Bývanie patrí nepochybne k základným potrebám každého človeka. Na rozdiel od počiatkov ľudskej spoločnosti nepredstavuje vo svojej podstate už len ochranu pred vonkajším prostredím, ale súčasne má aj nezastupiteľný význam pre formovanie človeka ako spoločenskej bytosti. Právo na primerané bývanie je zakotvené v mnohých medzinárodných dokumentoch venovaných ľudským právam, a rovnako tiež v programoch pre rozvoj ľudských sídiel. A práve vytvorenie podmienok pre primerané bývanie pre všetkých obyvateľov a všetky domácnosti je jednou z priorit bytovej politiky každej spoločnosti. Bytová politika je, ako vo svojej práci uvádza Labaj, J. (1993), kombináciou ekonomických, sociálnych, právnych a technických súvislostí bývania. Základným kritériom úspešnosti bytovej politiky je dlhodobá dostupnosť bývania pre všetky sociálne skupiny obyvateľstva, čo znamená, že bytová politika je veľmi úzko spätá práve so sociálnou politikou každého štátu.

Sociálna spravodlivosť (?) v centrálne plánovanej spoločnosti

Systém, ktorý formoval našu spoločnosť počas 40-ročného obdobia socializmu značne zdeformoval aj sektor bývania. Bytová politika sa v centrálne riadenom politickom a hospodárskom systéme opierala o centrálne prerozdeľovanie prostriedkov do výstavby a prevádzkovania bytového fondu, centrálne usmerňovanú výšku nájomného a stanovovanie foriem a spôsobu dotácií, prípadne aj predpisovania formy, štandardu pre výstavbu bytov bez ohľadu na prostredie. Takýto systém mohol byť uplatňovaný len za podmienok, že väčšina nehnuteľností, vrátane bytov bola vo vlastníctve štátu, správa bytov a infraštruktúry bola ovládaná štátom podobne ako aj riadiace a výkonné orgány na všetkých úrovniach. Byt zo sociálno-ekonomického hľadiska nebol tovarom, ale predmetom celospoločenskej štátnej bytovej politiky riadiacej sa socialistickými princípmi (Zeman, Jankovich, Lichner 1990 in Džupinová, E., 2005), čím sa stal jedným z prejavov triednej a sociálnej rovnosti. Poskytovanie výhodných úverov ako aj pridelenie štátnych bytov nebolo viazané k sociálnej situácii užívateľa. Ba naopak, do štátnych bytov sa sťahovali osoby alebo domácnosti, ktoré získali výhodné postavenie v pridelovacích poradovníkoch na základe iných ako sociálnych (najčastejšie politických) kritérií. Byt bol často chápaný ako odmena jednotlivca za jeho zásluhy o spoločnosť (Zemko, Zemková 1981 in Džupinová, E., 2005). Čakacie lehoty na pridelenie bytu sa líšili podľa bytovej situácie v obci a podľa postavenia čakaťela. Prihliadalo sa na zdravotné problémy, počet detí v rodine a podobne, príjmová situácia rodiny sa však nezohľadňovala. Jednou z mnohých úloh štátu, ako ich definuje Musil a kol. (1985 in Džupinová, E., 2005), bolo regulovanie užívania a výstavby bytového fondu s cieľom zamedziť vzniku veľkých nerovností v úrovni bývania jednotlivých spoločenských tried, sociálnych vrstiev a sociálnych či demografických kategórií obyvateľstva, a tiež jednotlivých regiónov, miest a obcí. Na základe politického rozhodnutia vtedajšej vedúcej politickej sily v štáte mala mať do roku 1975 každá domácnosť zabezpečené samostatné bývanie, z čoho vychádzali aj programy rozvoja, tzv. „päťročnice“. Ako však uvádzajú Zapletalová, Antalíková, Smatanová (2003 in Džupinová, E., 2005), tento cieľ v centrálne riadenom systéme nebolo možné dosiahnuť. Vychádzal totiž zo sociálne nespravodlivého systému plošných neadresných dotácií, deformovanej ceny nájomného a pridelového systému bytov, ktorý bol prekážkou mobility pracovných síl. Bývanie sa považovalo

za meritórne dobro. Vláda stimulovala spotrebu v bývaní poskytovaním dotácií na širokej báze aj pre sociálne skupiny obyvateľstva, ktorým neprináležali.

Výsledkom takéhoto vývoja bola z pohľadu demografických charakteristík výrazná heterogenita obytných areálov ako dôkaz sociálnej spravodlivosti vo vtedajšej spoločnosti. Aj napriek vtedajším režimom deklarovanej sociálnej rovnosti však viacerí autori aj v socialistickom meste identifikovali určité prejavy sociálnej polarizácie (Bezák, A., 1988, Weclawowicz 1998 in Ondoš, S., 2006, Dangschat a Blasius 1987 in Ondoš, S. a Korec, P., 2006). Dôvodom sociálnych nerovností bol v tom čase v prvom rade priamy súvis medzi štátom rozdeľovanými subvenciami do domácností, či už na výstavbu bytu, na nájomné, za teplo atď., a nízkymi mzdami (Džupinová, E., 2005).

Byt ako nástroj trhu

Jedným z procesov postsocialistickej transformácie po roku 1989 bola tiež reforma v sektore bývania. Kľúčovou bola najmä zmena týkajúca sa prerozdelenia kompetencií všetkých zainteresovaných subjektov (štátu, obcí, súkromného sektoru a občanov). Ako už bolo povedané, v predošlom systéme bol byt chápaný ako „sociálny prídel“ zo štátneho vlastníctva pridelovaný rovnako každému členovi spoločnosti podľa jeho potrieb, prípadne potrieb štátu – byt ako určitá forma zásluhy. Štát, ktorý bol počas predchádzajúceho obdobia hlavným aktérom v procese tvorby, prevádzky a distribúcie bytového fondu, stratil svoju centrálnu úlohu a, ako konštatuje aj Ondoš, S. (2006), otázka bývania bola takmer výhradne prenechaná privátnej sfére. V trhovom hospodárstve tak primárnu zodpovednosť za riešenie svojej bytovej situácie, samozrejme v závislosti od svojich možností, nesie občan.

V trhovej ekonomike je byt tovarom s dlhodobou životnosťou, ktorý sa stáva predmetom dopytu a ponuky. Vzhľadom k tejto špecifickej vlastnosti môžeme vo všeobecnosti trh s bytmi rozdeliť na dva typy. Prvým je trh existujúcich bytov, ktorý je nepomerne väčší ako ďalší typ, ktorým je trh novobudovaných bytov ako produktu bytovej výstavby. Oba tieto trhy sú však navzájom úzko prepojené a deformácie v jednom sa prenášajú do druhého. Najlepšie to dokumentuje situácia z konca minulého storočia, keď útlm výstavby nových bytov vyhnal ceny starých bytov neúmerne vysoko (Džupinová, E., 2005). Na druhej strane sa očakáva, že postupné nasycovanie trhu novými bytmi prispieje k znižovaniu cien starých bytov. Najväčšou prednosťou bytového trhu je tak jeho schopnosť vyvinúť tlak na efektívne využitie existujúceho bytového fondu.

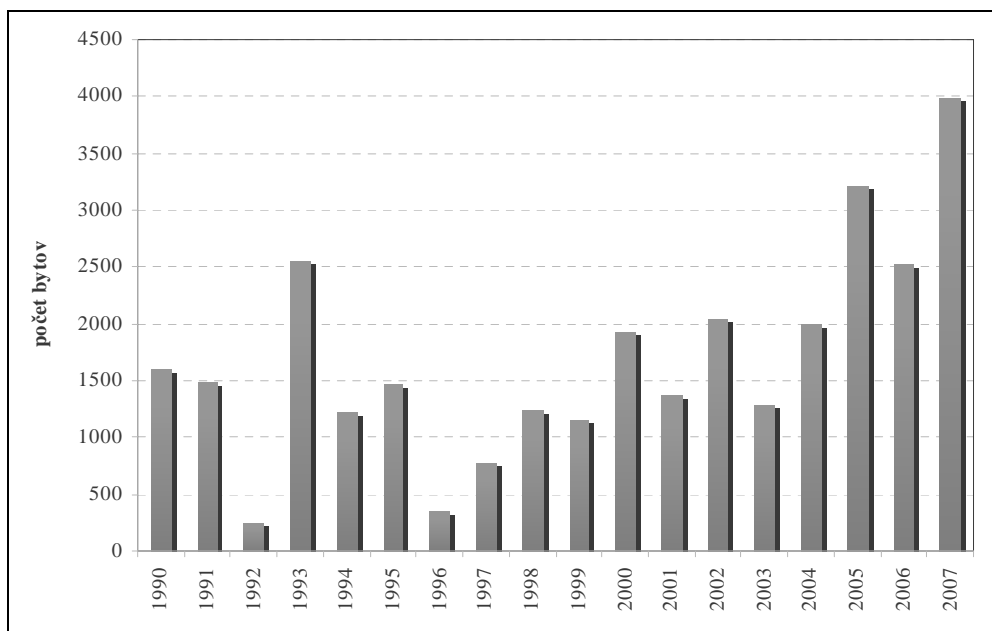
Trh s bytmi na Slovensku však ešte stále nie je dostatočne rozvinutý. Aj napriek tomu, že v posledných rokoch sa zintenzívnila bytová výstavba a ponuka nových bytov je pomerne široká, a to už nielen v Bratislave, ich ešte stále neúmerne vysoká cena na jednej strane a relatívne nízke príjmy obyvateľov na strane druhej bránia efektívnemu fungovaniu bytového trhu. Ďalším zo závažných faktorov, ktoré negatívne ovplyvňujú trh s bytmi na Slovensku patrí nevyhovujúca štruktúra bytového fondu, predovšetkým veľmi malý podiel nájomných bytov ako dôsledok privatizácie bytového fondu v rámci reforiem po roku 1989. Hoci privatizácia je nesporne jedným zo základných transformačných nástrojov a prvoradým predpokladom pre zavedenie a uplatňovanie trhu s bytmi, problémom bolo nedostatočné pochopenie jej mechanizmov. Kým totiž v krajinách Západnej Európy je jej obsahom podpora vlastníctva bytov a súčasne podpora efektívnejšej organizácie sociálneho bývania, u nás, podobne ako aj v ostatných postsocialistických krajinách Strednej Európy, je jej cieľom v prvom rade riešenie vlastníckych vzťahov, deformovaných procesom zoštátnenia po druhej svetovej vojne a následným 40-ročným uplatňovaním centrálného plánovania. Vo vlastníctve obcí zostal len veľmi malý podiel bytov, prostredníctvom ktorých môžu zabezpečiť primerané bývanie pre sociálne slabé a odkázané skupiny obyvateľov. Nie všetci obyvatelia, resp. domácnosti majú totiž schopnosti a možnosti zasahovať do trhu s bytmi. Do procesu vyrovnávania dopytu a ponuky v takomto prípade vo všetkých vyspelých trhových ekonomikách vstupuje vláda zásahmi na podporu sociálne slabších obyvateľov, a to napr. formou úveru, prípadne nenávratného príspevku zo Štátneho fondu rozvoja bývania, príspevku na bývanie, ako aj prostredníctvom dotácií na výstavbu nájomných bytov pre obce, atď. (Džupinová, E., 2005).

Nová bytová výstavba a sociálno-priestorová polarizácia v Bratislave

Situácia v Bratislave po zmenách na začiatku 90. rokov minulého storočia sa ničím mimoriadnym nelíšila od ostatných stredoeurópskych hlavných miest. Procesy a trendy, ktoré začali meniť mestá bývalých socialistických krajín, tak ako ich identifikovali viacerí zahraniční i domáci autori, sa z väčšej

časti, aj keď s určitým oneskorením, prejavili aj v prípade Bratislavy. Faktorom, ktoré začali pôsobiť v Bratislave po páde komunistického režimu sme sa venovali v našich skorších príspevkoch (Korec, P. a Smatanová, E., 1997, 2000, Smatanová, E., 1999).

Po počítačnom útlme bytovej výstavby, keď sa takmer výhradne dokončovali objekty dobiehajúcej komplexnej bytovej výstavby, nastalo v druhej polovici 90-tych rokov v stavebnom sektore oživenie a aj vďaka zavedeniu niektorých finančných podporných nástrojov sa výstavba bytov v Bratislave opäť naštartovala. Hoci v rámci celej Slovenskej republiky sa bytová výstavba rozbiehala len pozvoľna, v prípade jej hlavného mesta sa s príchodom nového milénia dá hovoriť o boome v oblasti výstavby bytov. Kým v období 1996 – 2000 sa v Bratislave dokončilo 5 435 nových bytov, za posledných päť rokov, t.j. 2003 – 2007 to bolo až 12 995, čo predstavuje index rastu 239 a priemerný počet viac ako 2,5 tis. dokončováných bytov ročne. Najviac bytov počas ponovembrového vývoja bolo postavených práve v roku 2007 (takmer 4 tisícky bytov). O viac ako dvojnásobok vzrástol tiež počet začatých a rozostavaných bytov (Obr. 1).



Obr.1. Vývoj počtu dokončených bytov v Bratislave v rokoch 1990 - 2007

A pribúdajú aj nové developerské projekty, ktoré sú čoraz väčšie. Slovenský trh po stabilizácii politických i hospodárskych pomerov začal byť čoraz atraktívnejší aj pre zahraničných investorov, z ktorých väčšina stavila na veľké rezidenčné projekty, rádovo so stovkami bytov. A hoci ponuka novostavieb v Bratislave sa neustále rozširuje, dopyt stále nie je uspokojený. Na tomto mieste je však potrebné upozorniť na skutočnosť, že väčšina novopostavených bytov patrí do segmentu luxusného, resp. nadštandardného bývania. Práve rozvoj rezidenčných areálov s vysokou kvalitou obytného prostredia, ako reakcia na objavenie sa dopytu po tomto type bývania po roku 1989, je jedným z fenoménov formujúcich postsocialistickú Bratislavu (Smatanová, E., 1999, Džupinová, E., 2006). Okrem zmien vyplývajúcich zo zmeny geopolitickej polohy Bratislavy v európskom kontexte je jedným z hlavných dôvodov záujmu o nadštandardné bývanie sformovanie ekonomicky silnej vrstvy obyvateľstva. Kým v 90-tych rokoch sa za nadštandardné bývanie považovalo takmer všetko, čo stálo na dobrej adrese, dnes je lokalizácia len jedným z kritérií, ktoré bytu dávajú prívlastok „luxusný“. Aj napriek tomu, že jednotná definícia nadštandardného bývania neexistuje, vo všeobecnosti by luxusné bývanie malo spĺňať tri základné kritériá, a to umiestnenie projektu v špičkovej lokalite (okrem centra mesta sú to atraktívne lokality, menej či viac vzdialené od centra, nezriedka vo vidieckom priestore na okraji mesta), najvyšší štandard vybavenia (kvalitné stavebné materiály a originálne architektonické stvárnenie) a vysokú úroveň služieb. Tradičnými lokalitami, kde sa sústreďuje obyvateľstvo s najvyšším so-

ciálno-profesijným a ekonomickým statusom sú najužšie centrum mesta a príľahlé vilové lokality v atraktívnom prírodnom prostredí (Kramáre, Koliba), prípadne oblasť bývalých vinogradov v mestských častiach Nové Mesto a Rača a samozrejme rozsiahla separovaná obytná zóna v Záhorskej Bystrici (Ondoš, S. a Korec, P., 2006).

V Bratislave sa však počas transformačného obdobia vytvorila aj sociálna vrstva na opačnom póle. Tak ako hlavné mesto priťahlo a absorbovalo ekonomickú elitu z územia celého štátu, súbežne prichádzali do mesta aj najnižšie vrstvy, najmä bezdomovci (Halás, M. a Džupinová, E., 2007). Okrem tejto skupiny obyvateľov je to tiež populácia s nízkym príjmom, ktorý nedokáže pokryť náklady súvisiace so životom a bývaním v Bratislave. A práve v prípade týchto skupín obyvateľov možno hovoriť o chudobe, ktorú Michálek, A. (2005) nazýva „skrytou mestskou chudobou“. Obyvatelia s najnižším ekonomickým statusom najčastejšie obývajú byty v pôvodnom bytovom fonde v bývalých robotníckych štvrtiach prevažne vo východnej časti územia, v najstarších sídliskách a na okraji Bratislavy (Ondoš, S. a Korec, P., 2006). Najznámejšími príkladmi tzv. „zlých“ adries sú segregovaná lokalita Kopčany v Petržalke alebo bytový dom na Stavbárskej ulici vo Vrakuňi známy ako Pentagon.

Záver

Zavedenie prvkov trhovej ekonomiky začiatkom 90-tych rokov, ako konštatuje Ondoš, S. (2006), viedlo k úplne novému režimu rozdelenia nerovností v sfére bývania. Nová bytová výstavba sa po jej oživení sústredila predovšetkým na segment bývania pre majetných. Zdá sa však, že, aspoň nateraz, je hlad po nadštandardnom bývaní zažehnaný. Ako konštatuje Kremský, P. (2008), „luxus, šteklivé lokality a vysoké ceny prestávajú byť pre developerov bytových projektov magnetom“ a aj v hlavnom meste sa začínajú objavovať billboardy obsahujúce heslá ako „byty pre každého“ či „cenovo dostupné bývanie“. Ak doteraz kupovali nehnuteľnosti najmä obyvatelia s príjmami nad 1 020 eur mesačne, prieskumy ukazujú, že v najbližších rokoch sa očakáva záujem u kúpu bytu medzi nižšou strednou vrstvou a nízkopříjmovými skupinami obyvateľov, s mesačným príjmom do 643 eur. A práve tomuto trendu sa prispôbili aj developeri, ktorí ohlásili v Bratislave viaceré projekty tzv. lacného bývania, za ktoré sa, na základe výsledkov ankety uskutočnenej na portáli Trendu, v hlavnom meste považuje byt v novostavbe do výšky približne 1 800 eur/m² (s DPH). Otázne však je, akým spôsobom do týchto plánov zasiahne finančná kríza, pod tlakom ktorej sa začína meniť aj realitný trh na Slovensku.

Literatúra

- BEZÁK, A., 1988: Regionálne typy sociálno-priestorovej štruktúry Bratislavy. Geografický časopis, 40, 4, 311–328.
- DŽUPINOVÁ, E., 2005: Bytový fond v Bratislave (dizertačná práca). Prírodovedecká fakulta Univerzity Komenského v Bratislave. Bratislava, 172 s.
- DŽUPINOVÁ, E., 2006: Nové prístupy a trendy v bývaní na Slovensku po roku 1989 (s dôrazom na luxusný rezidenčný trh v Bratislave). In: Proměny bydlení a širší otázky úrovně oblužné sféry. Ediční středisko VŠB-TU, Ostrava, 37–46.
- HALÁS, M., DŽUPINOVÁ, E., 2007: Vývoj a priestorové rozloženie bytového fondu Bratislavy. Urbanizmus a územní rozvoj, X, 2, 27–35.
- KOREC, P., SMATANOVÁ, E., 1997: Vplyv transformačných procesov na zmeny priestorovo-funkčných vzťahov v regióne Bratislavy. In: Aktuálne problémy regionálneho rozvoja SR. IROMAR, Banská Bystrica.
- KOREC, P., SMATANOVÁ, E., 2000: Vývoj rozmiestnenia bytového fondu na území Bratislavy, zákonitosti a osobitosti tohto procesu. Geografický časopis, 52, 1, 51–65.
- KREMSKÝ P., 2008: Developeri objavujú čaro lacných bytov. In: Trend (online), 4.7.2008. Dostupné na internete: <http://reality.etrend.sk/byvanie/developeri-objavuju-caro-lacnych-bytov/138432.html> (cit. 1.11.2008)
- LABAJ, J., 1993: Byty, bývanie a bytová politika. Elita, Bratislava, 85 s.
- MICHÁLEK, A., 2005: Koncentrácia a atribúty chudoby na lokálnej úrovni Slovenskej republiky. Geografický časopis, 57, 1, 1–16.
- ONDOŠ, S., 2006: Rešpektuje bratislavský trh s novým bývaním štandardné pravidelnosti? In: Proměny bydlení a širší otázky úrovně oblužné sféry. Ediční středisko VŠB-TU, Ostrava, 123–130.

- ONDOŠ, S., KOREC, P., 2006: Súčasnú dimenzie sociálno-demografickej priestorovej štruktúry Bratislavy. Sociológia, 38, 1, 49–82.
- SMATANOVÁ, E., 1999: Problémy rozvoja nadštandardného bývania v Bratislave. Acta Facultatis Studiorum Humanitatis et Naturae Universitatis Prešoviensis, Folia Geographica 3, Prešov, 361–369.

Táto práca bola podporovaná Agentúrou na podporu výskumu a vývoja na základe Zmluvy č. APVV-0579-07.

Housing and Social Polarization (Bratislava case)

Eva DŽUPINOVÁ

Summary: Housing is a process meeting biological, psychological, social, cultural as well as aesthetic necessities of a citizen. Each government should create conditions to fulfil every human being's right to an appropriate housing, guaranteed in the basic international documents on human rights as well as in the human settlements' development documents. An adequacy of housing is not a stable category and can change in time and space. While in the era of socialism, the standard of individual housing units was almost equal, today the situation is much different. The housing policy in the centrally directed political and economic system was based on a centrally controlled financial support of the housing sector and dictated forms and standards of flats regardless of the variability of the environment. This resulted also in Bratislava in certain uniformity in terms of housing construction norms and in a demographic heterogeneity of urban space. Despite efforts to reach social equality, several authors identify features of social differentiation with distinct spatial manifestation also in the socialist towns and cities (Bezák 1988). This was probably a result of socially inequitable system of uniform subsidies and a benefit system of allotting flats based on vague principles (political rather than social). Introduction of free-trade economy has led to a completely new regime of inequality distribution in the housing sector (as indicated by Ondoš, S., 2006). On one hand, a new economically powerful group of citizens has appeared in Bratislava with high demands for luxury housing, which has concentrated mainly in the city centre and its surroundings in an attractive environment (sites along water and the Small Carpathians) and in the outskirts of the city. On the other hand, socially low and weak residents concentrate in the old housing estates, inhospitable sites next to industrial areas and store-houses and in the peripheries.

Adresa autora:

Mgr. Eva Džupinová, PhD.
Katedra humánnej geografie a demogeografie,
Prírodovedecká fakulta, Univerzita Komenského,
Mlynská dolina, 842 15 Bratislava 4
dzupinova@fns.uniba.sk