

## BYDLENÍ SENIORŮ

Úvodní slovo k diskusnímu odpolední dne 26. 6. 2008

*Doc. Ing. Jaroslav Dupal, CSc.*

V úvodním slově bych chtěl předestřít v čem je třeba spatřovat obecně problém bydlení seniorů a co tento problém činí obzvláště nebezpečným v současných podmínkách. Nejdříve je však třeba podat přehled o počtu seniorů a uvést i jejich příjmovou charakteristiku. Údaje jsou za ČR, ovšem konkrétní řešení této problematiky by si vyžadovalo (alespoň výzkumně) i údaje za menší územně správní jednotky, především za města a speciálně za města s vyšší atraktivitou. Jedná se o města s vyššími životními náklady, sice rovněž s vyšší průměrnou úrovní platů, ale v podstatě se stejnými důchody jako v jiných městech a obcích.

Počet domácností seniorů činí 1 677 tisíc (bezmála 2/5 z celkového počtu). U 530 tis. je vysoké zatížení náklady na bydlení. Více než 30 % zatížení je u poloviny bydlících v nájemních bytech a u více než 1/6 domácností bydlících v rodinných domech. Co je možné stále více sledovat, je růst podílu domácností seniorů v panelových bytových domech na sídlištích. Stávají se postupně převládajícími obyvateli sídlišť.

Podle nedávno uveřejněného přehledu o počtu důchodců, výši a relaci penzí činí počet důchodců bezmála 1/5 z počtu obyvatel ČR. Průměrné penze obnášely k 31. 12. 2007 - 8 747,-Kč.

Reálný růst se započtením inflace oproti roku 2006 byl 0,32 %. Na průměrnou výši důchodu nedosahovalo 55% důchodců. Rozdíl mezi platy a důchody se trvale zvyšuje v neprospěch důchodců. Od roku 1989 je to o více než 50%. K charakteristice postavení důchodců je potřebné ještě dodat, že nejvíce penzí (u bezmála 900 tisíc osob) je vypláceno v pásmu 7-10 tis. Kč.

V nejbližších létech dojde u domácností seniorů bydlících v bytech s regulovaným nájemným k dalšímu značnému růstu nájemného a ostatních nákladů na bydlení v rozsahu prozatím výrazně převyšujícím valorizaci důchodů. Není rovněž až dosud nic známo o pravidlech a rozsahu zvýšení příspěvků na bydlení u seniorů bydlících v nájemních bytech. Do problémů se dostává i část důchodců, kteří se stali vlastníky komunálních bytů po privatizaci. Zde bude potřebné počítat s náklady na rekonstrukci bytových domů. Chudí vlastníci se s investičními náklady vypořádávají obtížně.

Možnosti přestěhování části seniorů do levnějších (menších) nájemních bytů jsou prakticky nulové. Takové byty neexistují ani fyzicky, podpora jejich výstavby v rámci sociálního bydlení je rovněž uzavřena především představou, že volných bytů zejména na venkově je dostatek v podobě neobydlených bytů. Bylo již několikrát prokázáno, že 539 tis neobydlených bytů není nikterak disponibilních.

Celkem je potřebné se zabývat tím kolik je nízkopříjmových domácností (nejenom domácností seniorů), jaké jsou tendence jejich vývoje, jaké tvoří skupiny, kde žijí. Z výzkumu segmentace domácností prováděném v Sociologickém ústavu Akademie věd jsme zkompletovali tři ohrožené skupiny:

- rodiny mezi 20-35 lety s nízkými a středními příjmy (372 tis.),
- neúplné rodiny (matky nebo otcové s dětmi – 320 tis.),
- senioři (1 677 tis.).

Mladé rodiny jsou v současných podmínkách nuceny získávat byty do vlastnictví, ačkoliv by bylo celkově účelnější, kdyby většinou započali samostatné bydlení ve startovních nájemních bytech (potvrzují to zkušenosti z vyspělých

evropských zemí). Neúplné rodiny mají obvykle cestu za vlastnickým bydlením, pokud žijí v nájemních bytech s regulovaným nájemným ještě více ztíženou a senioři, zejména jednočlenné domácnosti žijící jak v nájemních bytech tak i v bytech po privatizaci ve městech rovněž nenalézají schůdná řešení jakmile se ocitnou v pasti chudoby. Postupně vzniká národohospodářský problém velkého socioekonomického dosahu.

Poněkud odbočím z hlavní linie úvodního slova, abych upozornil, že i dobrý dílčí záměr není potřebným řešením naznačeného problému. V denním tisku se objevila zpráva s názvem „Čeští senioři budou bydlet v luxusu.“ Vychází se v něm z toho, že senioři jako podnikatelsky zajímavá skupina obyvatel se stávají předmětem podnikatelského zájmu. Developerská firma Senior investments začala s výstavbou bezbariérových bytů v lázních Toušeň a Ruprechticích. Dalšími „seniorskými“ domy se mají stát domy v Českých Budějovicích, Jesenici a Táboře nebo Českém Krumlově. Pro bydlení (převážně vlastníky, ale i nájemníky) bude připravena nadstandardní nabídka služeb včetně zdravotní péče a kulturního vyžití. Cena bytů 2+1 bude začínat na 38 tis.Kč/m<sup>2</sup>, nájemné v garsoniéře by nemělo být vyšší než 7 000Kč, v dvoupokojovém bytě 10 800 Kč. Návratnost investic je rozpočítána na 10 let a projekty jsou ziskové.

Záměr je pochopitelně pozitivní a nemine se účinkem u bohatších vrstev. Ovšem tam, kde chybí finanční prostředky seniorů i příp. osob jim blízkých je, mírně řečeno sice přitažlivý, ale nereálný.

Skutečné, jistěže společensky náročnější, ale ekonomicky i sociálně potřebné řešení je spojeno s tím, že společnost, která chce aspirovat na vyspělou, racionální i humánní musí překonat stereotypy v pohledu na stárnutí. (Možná, že potom nebude tak stárnout!)

Prvním krokem by tedy mělo být zjištění – průzkum jak domácnosti seniorů, ale i další postižené domácnosti žijí a co očekávají ve vztahu „my a společnost“. Proti tomu je potřebné bilančně zjistit jaké jsou skutečné fyzicky – disponibilní a finančně dostupné rezervy bytů, a to v každém městě, zejména pak ve městech s vychýlenými cenami bytů a smluvním nájemným.

Při řešení problému nezbytného stěhování seniora do jiného, menšího bytu pro nemožnost placení nájemného i s připočtenými příspěvky na bydlení, bude nutné situaci vidět citlivě, případ od případu. Od určitého věku je lepší hledat jiné řešení. Anglická fráze „too poor to move, too poor to stay“ je varující zvláště u lidí od 75 let výše.

### **Německé a rakouské zkušenosti s bydlením seniorů**

Nejdříve je potřebné si položit otázku co přinese dobré a bezpečné bydlení starému člověku, nikoliv opačně, soudí odborníci v těchto zemích. Nejde jen o technická vylepšení, i když jsou významná (bezbariérové bydlení, výtahy). Důležité je, aby senioři nebyli bezdůvodně přemísťováni a nevězela za tím snaha o izolaci. Především jsou zdůrazňovány podmínky, které by zabraňovaly polarizaci ve společnosti, v tomto případě mezi starými a mladými. To se neobejde bez toho, aby společnost se do řešení problému stárnutí účinně zapojila. V bydlení se bude postupně posunovat nabídka a poptávka po bytech více k domácnostem seniorů. S tím je potřebné počítat při ovlivňování skladby bytů podle velikosti obytné plochy. Dále je potřebné počítat s novými službami, zjišťovat zda se vytvářejí v důchodech zdroje na jejich placení. Představa, že to zvládnou dcery, blízcí příbuzní apod. je stále méně reálná se zapojením žen do zaměstnání, s intenzitou a změnou životního stylu. Přejít do speciálních zařízení v obou zemích se nevidí jako základní řešení. Individuální i celospolečenský cíl by měl být stejný: vytvořit podmínky pro maximálně

možné bydlení ve vlastním bytě, nejlépe v tom, kde byla prožita velká část života. Z průzkumů bylo zjištěno, že dokonce senioři, kteří potřebují cizí péči chtějí zůstat ve svém bytě. Pouze 13 % vyslovuje přání přejít do speciálních zařízení. Jedním z důvodů je ovšem i nákladnost těchto zařízení.

V jedné stati se uvádí příklad města Duesseldorf, kde žije kolem 100 tis. obyvatel starších 65 let. Polovina z nich žije ve vlastním bytě v různých částech města. Speciální zařízení mají kapacitu 5 000 míst a cca 40 samostatných bytů. Zdůrazňují se celoměstské programy, jež by zahrnovaly všechny seniory, kteří se ocitají v tísní. Navrhují se řešení na zainteresování vlastníků bytových objektů, kde bydlí seniorské domácnosti. U služeb je navrhováno zprostředkování, poskytnutí odborných porad a pomoci v rámci sociální výpomoci od obce a charitativních organizací, zesílení kontaktů ze strany územně-správních orgánů a instalace nouzových prostředků spojení. V Rakousku se podařilo seniorské organizace zainteresovat na spolupráci při vytvoření projektů i na jejich realizaci.

Přesto se i v těchto zemích dochází celkově spíše k pesimističtějšímu názoru, že problémy spojené s bydlením seniorů budou narůstat.

Shrneme-li stručně předestřenu problematiku, pak dojdeme k těmto závěrům:

- v bydlení se koncentrují životní podmínky jednotlivce i společnosti, zvláště v období stárnutí obyvatel. Podíl věkově starších se v ČR a většině evropských zemí zvyšuje,
- rostou především zdravotní problémy včetně menší psychické odolnosti. Tomu je potřebné čelit pokud možno v rámci individuálního bydlení seniorů bez nutnosti přesunů (přesídlení) většího rozsahu,
- přechod do speciálních zařízení je možný jen u malé částí domácností seniorů,
- senioři musí sami vznášet požadavky a náměty a tyto je potřebné velmi seriózně zvažovat,
- v ČR je především potřebné reagovat na vznikající složitou situaci, kdy se pro značnou část domácností seniorů znejišťuje dostupnost bydlení ve smyslu uchování stávajícího bydlení. Řešení nadspotřeby obytné plochy v nájemních bytech seniorů je možné až po vyřešení existenční podmínky bydlení.

Navrhují, aby úvodní slovo se zápisem z diskuse a závěry bylo zasláno zodpovědným centrálním orgánům k informaci.

Děkuji za pozornost.