

Bytová výstavba v roce 1968 a 2008 (I.)



Author: SF / Petr Bým | Published: 22.09.2008

Do značné míry se v komunistických režimech veškeré hospodářské aktivity odvíjely v systému příkazů a přidělů, které tak plnily roli nabídky a poptávky. Současně ovšem ani komunistické vlády nemohly ignorovat reálné potřeby lidí, tedy soukromou poptávku. Na sklonku padesátých let právě taková situace nastala v bytové oblasti. Režim tehdy začal řešit jakoby najednou vzniklý „bytový problém“, který byl ovšem odrazem a výsledkem poválečné populační exploze a hospodářské politiky, která ji dlouho nebrala v potaz. Po komunistickém puči v únoru 1948 byla česká i slovenská ekonomika jednoznačně orientována na produkci strojů a zařízení (Československo bylo díky svému vyspělému strojírenskému průmyslu považováno za „kovárnu RVHP“) a v neméně míře na výrobu vojenské techniky. Na přelomu padesátých a šedesátých let ale už bylo zřejmé, že ke světovému válečnému konfliktu (jak se v sovětském bloku předpokládalo) nedojde, navíc začalo být i komunistům zřejmé, že ani ostré represe nejsou schopny eliminovat nespokojenost obyvatelstva s chronickým deficitem potravin, spotřebního zboží a v neposlední řadě i bytů. Už od roku 1959 se tak v pětiletých plánech rozvoje československé ekonomiky výrazně odráží snaha o zvýšení bytové výstavby. Vzhledem k postupným změnám politického klimatu směrem k větší otevřenosti (vyvrcholily v roce 1968 známým „pražským jarem“ a následnou sovětskou okupací Československa) byly tyto tendence poměrně věrně zachyceny i v dobových hospodářských statistikách, které byly jinak předtím i potom předmětem značně zkreslujících úprav.

1968: oživení výstavby

Výsledky bytového censu z roku 1961 byly pro československý komunistický režim alarmující. V předchozím roce se sice na území Čech a Moravy postavilo 50 tisíc nových bytů, ale ani to nestačilo sanovat deficit z předchozích let, kdy se bytová výstavba zcela zanedbávala. V padesátých letech se sice stavělo hodně, ale především bunkry, přehrady a továrny, zatímco na byty připadalo jen 14 % produkce tehdy už kompletně zestátněného stavebnictví. Proto mj. průměrné stáří českých bytů činilo 50 let. V následujících letech z těchto důvodů bylo do bytové výstavby nasměrováno více zdrojů, což se projevilo i vyššími, respektive nadprůměrnými mzdami stavebníků (průměrný plat všech dělnických profesí na konci páté dekády minulého století činil 1 406 korun). Po zhruba deseti letech, tedy na konci šedesátých let, nebyla přes nejrůznější opatření situace nijak výrazně lepší a propagandistické heslo „pro každou mladou rodinu nový byt“ zůstávalo jen zbožným přáním. V roce 1968 se v České republice postavilo 55,6 tisíc nových bytů, tedy jen o zhruba 10 % více než na počátku šedesátých let. Přitom jejich celkový počet byl při sčítání, které proběhlo o dva roky později, stanoven na 3,09 milionu, zatímco počet obyvatel dosáhl 9,5 milionu.

Družstevní stavaři

Za zmínku stojí skutečnost, že v roce 1968 větší část nových bytů představovala družstevní výstavba (34,3 tisíce), zatímco výstavba v režii státu, která byla v předchozím desetiletí dominantní, se výrazně snížila (11,6 tisíce bytů). Je ovšem na místě zkonstatovat, že i socialistické družstevnictví bylo přímo řízeno státem a v drtivé většině případů nešlo o spontánní aktivity. Poměrně slabá byla tehdy

individuální výstavba (7 tisíc bytů), což bylo mj. způsobeno stálým nedostatkem stavebních materiálů na volném trhu. Průměrná výrobní cena nového bytu (v bytových domech, obvykle panelových) v té době činila 117 000 korun. V přepočtu na metr čtvereční se tyto ceny pohybovaly na úrovni 2 890 korun u bytových ploch, zatímco u ploch užitných činily 1 900 korun (v nových bytech byl poměr těchto výměr zhruba 2 : 1). Stavěly se především byty o dispozici 2 + 1 a 3 + 1 (34, resp. 45 % veškeré produkce). Vybavení bytů samozřejmě odrážely hospodářskou realitu - v roce 1968 bylo pračkou vybaveno 80 % všech bytů, chladničkou 47 % a televizi mělo 66 % domácností (osobní automobil pak 14 % českých rodin). Cena nových bytových jednotek ovšem neměla žádný vztah ke mzdám, vedle výrobních či produkčních cen ekonomika jinou cenu bytů neznala. Byty, či spíše jejich nájem, se zásadně přidělovaly, tedy neprodávaly, přičemž takový „příděl“ byl bezplatný. Přímé za byt hrály omezenou roli jen v sektoru družstevním, takže skutečné osobní vlastnictví se všemi dispozičními právy přicházelo ke slovu jen u rodinných domů. U nových bytů šlo pouze o různě koncipovaná užívací práva, která se lišila v domech obecních, podnikových, vojenských apod., šlo tedy výhradně o domy a byty nájemní. Nájem a vůbec náklady na bydlení přitom nebyly vysoké. V roce 1969 byl průměrný plat v České republice na úrovni 1 887 korun (mzdu nad 3 000 korun tehdy pobíralo méně než 5 % zaměstnaných), když z těchto příjmů na bydlení (nájem, plyn, elektrická energie) připadaly zhruba - dnes takřka neuvěřitelná - 3 %. Právě tady ovšem porovnání se současností více než pokulhávají. Struktura osobních výdajů v socialistické ekonomice byla zcela jiná než dnes. Zatímco potraviny a průmyslové zboží (oděvy, obuv, drogerie apod.) šly kolem 60 % příjmů, na veškeré služby, kam se vedle bydlení započítávala i doprava, rekreace či kultura, připadalo jen 10 % všech výdajů obyvatelstva.

Současným trendům rezidenčního trhu se bude věnovat další diskusní setkání časopisu Stavební fórum s názvem Tržní cena versus užitná hodnota VI. Uskuteční se 25.9.2008 na výstavišti v pražských Letňanech v rámci veletrhu For Arch 2008. Hlavními tématy budou trendy v architektuře - dispoziční řešení, hodnota designu, poptávka po kvalitě, cena x lokalita x velikost bytů. Více informací o programu diskusního setkání a on-line přihlašovací formulář naleznete na webu diskusí.

22.09.2008 15:16, SF / Petr Bým