

**ČEŠI A BYDLENÍ V ROCE 2007 V DATECH Z VÝZKUMU EUREQUAL<sup>1</sup>**

JAN SLÁDEK, ZUZANA PODANÁ

**Úvod do problematiky**

Sektor bydlení prošel – a prochází – v České republice neustálou proměnou, stejně tak jako i jiné oblasti transformace ze státem řízené ekonomiky do ekonomiky tržní. Přestože zásadní změny, jako na příklad převod státního bytového fondu do správy obcí, restituce a počátek privatizace bydlení, se udály zkraje let devadesátých, je v transformačních studiích tomuto jevu věnováno ve srovnání s jinými sektory málo prostoru.

Přítom je pravdou, že v tomto sektoru státní správy existovaly organizace, které již před rokem 1989 prognózovaly, že dosavadní, tedy státem řízený, způsob výstavby a distribuce bytů není udržitelný (rodinné domy byly de facto ponechány soukromé svěpomoci). Avšak existence expertních organizací VÚVA a Terplan se nepromítla do většího politického zájmu o bydlení občanů. Souvisí s tím také to, že tato část státní správy byla dlouho rozptýlena mezi různé odbory (MF, MPSV) a ministerstvo, do jehož kompetence bydlení spadá dnes, tedy MMR, vzniklo až v roce 1997.

V rané době transformace nebyla otázka bydlení vnímána – zejména vedle problémů s tzv. velkou privatizací – jako akutní. Napomohl tomu také fakt, že málokdo neměl kde bydlet, byť neexistovala jasně definovaná vlastnická práva, neboť až do roku 1994 platilo zákonné ustanovení o tzv. právu k užívání bytu, které sice neznamenal právo byt vlastnit, ale de facto bylo vnímáno jako „kvazi-vlastnické“ právo.

Právě tento rámec byl důležitý pro spory, které transformaci sektoru bydlení v ČR provázely. Mediálně dobře známé jsou restituční kauzy, jejichž dozvuky slyšíme dodnes, stále aktuální je ve většině obcí problém privatizace bytového fondu a konečně evergreenem veřejných i odborných diskusí je otázka deregulace nájemného.

Ať už je stav v oblasti bydlení jakýkoliv, nesporným faktem je, že výsledkem transformačního procesu jsou změny v tzv. segmentaci bydlení, tedy členění bydlení občanů dle jejich právního důvodu užívání bydlení (tenure). I v ČR tak postupně vykristalizovaly skupiny vlastníků, družstevníků, nájemníků – tržních i netržních. Údaje o těchto změnách budou uvedeny níže.

---

<sup>1</sup> Článek zpracovává data z výzkumu Eurequal (7FP 028920). Sekundární analýza vznikla s podporou výzkumného záměru MSM0021620841 a Programu rozvoje vědních oblastí na Univerzitě Karlově č. P07 *Psychosociální aspekty kvality lidského života*, podprogram *Psychologické a sociální aspekty utváření životních drah, životních stylů a kvality života – determinanty a perspektivy* (MŠMT ČR).

Cílem této stati je dát do souvislosti postavení jedince v sektoru bydlení s otázkami politickými a finančními, ale také zjistit, jakou roli má právní důvod užívání bydlení v celkové spokojenosti s bydlením domácnosti. Vedle teoretických úvah a dosavadních výzkumů bydlení v ČR (Podmínky bydlení 2001) nám bude hlavním zdrojem výběrové šetření mezinárodního projektu Eurequal, jehož část týkající se ČR realizovala v roce 2007 Katedra sociologie při FF UK.

### Stav poznání v ČR a teoretická východiska

Sociologickou analýzou situace v sektoru bydlení a vůbec urbánním rozvojem ČR se v současnosti zabývá několik akademických pracovišť, zejména týmy socioekonomie bydlení a tým lokálních a regionálních studií při Akademii věd ČR, dále pak Katedra sociální geografie PřF UK. V Brně se urbánním vývojem zčásti zabývá Institut pro výzkum reprodukce a integrace společnosti při FSS MU.

Pokud však zúžíme v souladu s cílem textu náš zájem na problematiku bydlení, resp. segmentů bydlení, pak nezbyvá než pracovat s daty ČSÚ a MMR. Hlavním zdrojem je zde SLDB, to je však konáno v desetiletých intervalech. Jediným statisticky reprezentativním šetřením přímo zaměřeným na bydlení a pracujícím s jeho segmentací je šetření Postoje k bydlení týmu socioekonomie bydlení při AV ČR z roku 2001 (Lux 2005). Přesnější představu o mezinárodním kontextu vývoje v sektoru bydlení v zemích střední a východní Evropy lze získat v Donner (2006), odkud je převzata i tabulka 1 prezentující data pro Českou republiku na základě SLDB.

**Tabulka 1:** Segmentace sektoru bydlení v letech 1991–2001

Roky	% z trvale obydlených domů/bytů	
	1991	2001
Rodinné domy	37	36
Byty v os. vlastnictví	1	11
Nájemní bydlení	40	29
Jiné	4	7

Zdroj: Donner 2006: 70

Postavení jedince v sektoru bydlení a vztah k širší sociální struktuře byly poprvé soustavněji zkoumány pomocí konceptu tříd bydlení – „housing classes“ (Kostecký 2005; Šafr 2006) – podle kterého je právní důvod k užívání bydlení zásadním faktorem pro postavení jedince ve společnosti, jeho možnosti (dnes bychom mohli říci životní šance) a také jeho názory, „třídní vědomí“. Původní koncept autorů Rexe a Moora pocházející z Velké Británie 60. let 20. stol. však musel být pro podmínky ČR upraven, např. s ohledem na existenci družstevního bydlení (Kostecký 2005: 255–256). Kostecký na základě dat z šetření Postoje k bydlení 2001 dochází k závěru, že tento koncept se dá aplikovat i v českém prostředí, byť například v názoru na politiku státu v oblasti bydlení je vědomí

jednotlivých skupin – tříd – nejednoznačné, což je přičítáno zkreslenému fungování trhu s byty.

Koncept tříd bydlení byl zkoumán i pomocí skupinových rozhovorů s majiteli domů a nájemníky (Šafr 2006). Šafr na základě svých nálezů a kritiky Kosteleckého práce doporučuje nemluvit o třídách, ale spíše o statusových skupinách. To je dle našeho názoru zcela v souladu s původním pojetím „housing classes“, které – jak autoři explicitně připomínají – vychází spíše z weberianského než z marxistického pojetí tříd. Šafr také pracuje se skupinou regulovaných nájemníků a ukazuje na rozdíly mezi jejich představami o spravedlnosti v sektoru bydlení a představami majitelů domů, ukazuje také „strategie vzájemného boje“, které ale považuje za spíše krajní případy jednání, než za konstitutivní prvek jednání těchto skupin – nepodporuje tedy tezi o třídním antagonismu a boji o zdroje.

Jak patrné z výše uvedeného, jednou z anomálií typickou pro postkomunistické země, byt v různé míře a závažnosti, je existence netržního nájemního sektoru. Jistě, sektory obecního a sociálního nájemního bydlení existují i v jiných evropských státech, nicméně situace těch, kteří bydlí v privatizovaném bytě či v bytě na privatizaci čekajícím, ale i sociální struktura nájemníků regulovaného bydlení, to vše činí z ČR výjimku.

Výše popsaná situace a teoretická východiska nás vedly k níže popsanému sloučení kategorií právního důvodu užívání bydlení na vlastnické bydlení, netržní nájemné a tržní nájemné. Bohužel výzkum Eurequal vcelku pochopitelně nesledoval rozdíl mezi regulovaným a neregulovaným nájemným, neboť šlo o výzkum mezinárodní (a tedy ne všude by tato otázka byla relevantní) a navíc nebyl zaměřen jenom na otázku bydlení.

## Data

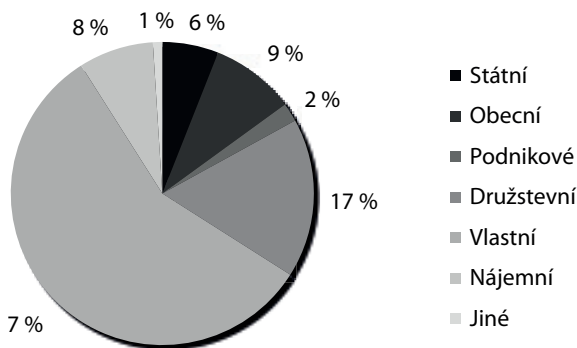
Zdrojem dat je v tomto případě výzkum Sociální nerovnosti z roku 2007 realizovaný Katedrou sociologie FF UK v rámci mezinárodního výzkumu Eurequal 2007.<sup>2</sup> Sběr dat provedený agenturou STEM proběhl v květnu až červenci 2007, celkový počet respondentů byl 994.

## Kde kdo bydlí

Jak již bylo řečeno, reprezentativní údaje o segmentaci sektoru bydlení jsou sbírány jednou za deset let v rámci SLDB (viz tabulka 1). Vzhledem k dynamice vzrůstajícího sektoru vlastnického bydlení (rozšíření hypoték a nabídka státní podpory, zejména Státního fondu pro rozvoj bydlení), postupné privatizaci obecních bytů<sup>3</sup> a i jiným trendům lze jen těžko odhadovat aktuální stav segmentace obyvatel podle postavení v sektoru bydlení. Námí uvedeně rozdělení je založeno na odpovědi na otázku výzkumu Eurequal „V jakém typu vlastnictví je byt Vaší rodiny, domácnosti, do které patříte?“ (graf 1).

<sup>2</sup> Data jsou reprezentativní pro populaci starší osmnácti let, jednalo se o pravděpodobnostní stratifikovaný výběr, přičemž stratifikačními kritérii byla velikost lokality a region.

<sup>3</sup> Údaje o privatizaci obecního bytového fondu uvádí na základě výběrového šetření Ústav pro urbánní rozvoj při MMR, viz <http://www.uur.cz>.



**Graf 1:** Segmentace sektoru bydlení v roce 2007. Zdroj: Eurequal 2007

Je tedy jasné, že dominantním sektorem v ČR jsou vlastníci, stále s poměrně velkým sektorem družstevníků, byť legislativa ČR ukládá, že družstvo musí vyhovět žádosti podílníka na převod bytu do osobního vlastnictví, což je také využíváno. S postupnou deregulací nájemního, ale v poslední době také v souvislosti s ekonomickou krizí, dochází k nárůstu zájmu o sektor tržního nájemního.

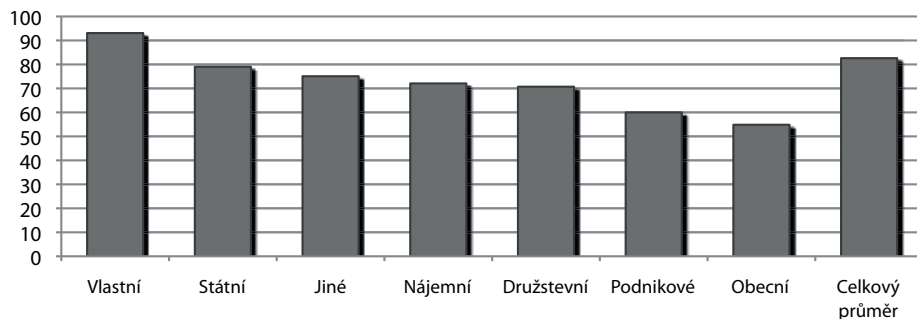
**Tabulka 2:** Segmentace bydlení podle velikosti obce

Typ vlastnictví		Velikost obce (v tis.)					Celkem
		méně než 1	1–4,999	5–19,999	20–100	nad 100	
Vlastní	Počet	109	125	151	162	141	688
	% z Typ vlastnictví	15,8%	18,2%	21,9%	23,5%	20,5%	100%
	% z Velikost obce	87,9%	73,5%	79,5%	70,7%	69,5%	75,1%
	Adj. residuum	3,5	–0,5	1,6	–1,8	–2,1	
Nevlastní	Počet	6	32	26	46	45	155
	% z Typ vlastnictví	3,9%	20,6%	16,8%	29,7%	29,0%	100%
	% z Velikost obce	4,8%	18,8%	13,7%	20,1%	22,2%	16,9%
	Adj. residuum	–3,9	0,7	–1,3	1,5	2,3	
Tržní nájem	Počet	9	13	13	21	17	73
	% z Typ vlastnictví	12,3%	17,8%	17,8%	28,8%	23,3%	100%
	% z Velikost obce	7,3%	7,6%	6,8%	9,2%	8,4%	8,0%
	Adj. residuum	–0,3	–0,2	–0,6	0,8	0,2	
Celkem	Počet	124	170	190	229	203	916
	% z Typ vlastnictví	13,5%	18,6%	20,7%	25,0%	22,2%	100%
	% z Velikost obce	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Zdroj: Eurequal 2007

Výzkum se také dotazoval na typ bydlení a ukázalo se, že přibližně třetina dotázaných bydlí v rodinném domku, zbývající dvě třetiny v bytech (jiný typ, jako ubytovnu či kolej, uvedlo méně než jedno procento). Zaměříme-li se na skupinu vlastníků bydlení, lze konstatovat, že poměr mezi vlastníky rodinných domů a bytů je 54 % ku 46 %. Ve skupině těch, kdo bydlí v soukromém nájmu, uvedlo 30 % jako typ ubytování rodinný dům a 53 % bydlí v bytě. Zbytek, tedy 17 % (tj. dvanáct případů), uvedl jako odpověď obecní byt. Bohužel nelze určit, zda jde o špatné pochopení otázky, či zda jsou tito respondenti ve skupině těch, kterým osoba mající právo na užívání obecního bytu skrytě bydlení pronajímá. Struktura typů segmentů podle velikosti obce je ukázána v tabulce 2, ze které mj. vyplývá, že podíl obyvatel bydlících v bytech s tržním nájemným se v obcích různých velikostí výrazněji nemění. Ukazuje se také, že obyvatelé v netržním nájmu jsou častěji přítomni ve větších městech (zejména nad 20 tisíc obyvatel).

Z hlediska sociální politiky je často diskutována výměra bytu, v ČR ovšem zatím nejsou jasná pravidla cílení podpory podle tohoto ukazatele. Porovnáme-li však údaje z našeho vzorku (graf 2), vidíme, že výměra obecních bytů je nejmenší a hluboko pod průměrem. Ve vlastním bydlení pak plochu zvyšují rodinné domy.



**Graf 2:** Velikost bytu/domu v m<sup>2</sup> dle právního typu užívání

Dodáme, že výzkum se zajímal i o vlastnictví chaty či chalupy – z celkem pětiny chatařů/chalupářů vlastní čtyři pětiny své bydlení (zde jsou započítáni i družstevníci). Výrazná většina těch, kteří mají tzv. druhé bydlení, tedy vlastní střechu nad hlavou. Mezi chataři je zároveň 14,4 % těch, kteří bydlí buď ve státním, obecním, či podnikovém, a jen 3,4 % bydlí v nájmu u soukromé osoby.

Vztah mezi zařazením respondenta do sociální skupiny a typem bydlení ukazuje tabulka 3. Zajímavostí je, že vedle dělnických profesí jsou v sektoru nájemního bydlení více zastoupeni také úředníci, byť spadají spíše do sektoru netržního nájemného. V tržním sektoru nájemního bydlení bydlí výrazně častěji dělníci a zemědělci.

**Tabulka 3:** Sociální skupiny a typ bydlení

Typ vlastnictví	Sociální skupina							Celkem
	Dělníci	Podnikatelé	Manažerské pozice	Svobodná povolání	Úředníci	Zemědělci	Ostatní	
Vlastní	271	69	46	105	93	10	94	688
% z Typ vlastnictví	39,4 %	10,0 %	6,7 %	15,3 %	13,5 %	1,5 %	13,7 %	100 %
% z Sociální skupina	69,5 %	90,8 %	85,2 %	84,0 %	71,0 %	66,7 %	75,8 %	75,2 %
Adj. residuum	-3,4	3,3	1,8	2,5	-1,2	-0,8	0,2	
Nevlastní	79	2	8	14	31	1	19	154
% z Typ vlastnictví	51,3 %	1,3 %	5,2 %	9,1 %	20,1 %	0,6 %	12,3 %	100 %
% z Sociální skupina	20,3 %	2,6 %	14,8 %	11,2 %	23,7 %	6,7 %	15,3 %	16,8 %
Adj. residuum	2,4	-3,5	-0,4	-1,8	2,3	-1,1	-0,5	
Tržní nájem	40	5	0	6	7	4	11	73
% z Typ vlastnictví	54,8 %	6,8 %	0,0 %	8,2 %	9,6 %	5,5 %	15,1 %	100 %
% z Sociální skupina	10,3 %	6,6 %	0,0 %	4,8 %	5,3 %	26,7 %	8,9 %	8,0 %
Adj. residuum	2,2	-0,5	-2,2	-1,4	-1,2	2,7	0,4	
Celkem	390	76	54	125	131	15	124	915
% z Typ vlastnictví	42,6 %	8,3 %	5,9 %	13,7 %	14,3 %	1,6 %	13,6 %	100 %
% z Sociální skupina	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Zdroj: Eurequal 2007, chí kvadrát test statisticky významný na hladině  $\alpha = 0,05$

### Finanční stránka

Z hlediska ekonomické situace domácnosti jsme se s ohledem na jednotlivé segmenty trhu zaměřili na to, zda pobírají příspěvek na bydlení, ale také na to, jak respondenti hodnotí vlastní situaci. Tabulka 4 ukazuje, které skupiny domácností pobírají státní podporu ve formě příspěvku na bydlení. Ten pobírá téměř 15 % domácností. Data ukazují dvě zajímavé věci. Zaprvé příspěvek pobírají i domácnosti s přístupem k vlastnickému bydlení, a to dokonce častěji než nájemníci. Zadruhé, ve skupině nájemníků příspěvek častěji pobírají netržní nájemníci. Domácnosti platící tržní nájemné jsou mezi příjemci této formy státní podpory zastoupeny relativně nejméně.

**Tabulka 4:** Příspěvek na bydlení dle typu vlastnictví

Typ vlastnictví		Příspěvek na bydlení			Celkem
		Alespoň jeden partner	Oba partneři	Nikdo	
Nevlastní	Počet	25	6	110	141
	% z Typ vlastnictví	17,7 %	4,3 %	78,0 %	100 %
	% z Příspěvek na bydlení	35,2 %	11,1 %	15,3 %	16,7 %
	Adj. residuum	4,4	-1,1	-2,6	
Vlastní	Počet	43	44	550	637
	% z Typ vlastnictví	6,8 %	6,9 %	86,3 %	100 %
	% z Příspěvek na bydlení	60,6 %	81,5 %	76,4 %	75,4 %
	Adj. residuum	-3,0	1,1	1,6	
Tržní nájem	Počet	3	4	60	67
	% z Typ vlastnictví	4,5 %	6,0 %	89,6 %	100 %
	% z Příspěvek na bydlení	4,2 %	7,4 %	8,3 %	7,9 %
	Adj. residuum	-1,2	-0,1	1,0	
Celkem	Počet	71	54	720	845
	% z Typ vlastnictví	8,4 %	6,4 %	85,2 %	100 %
	% z Příspěvek na bydlení	100 %	100 %	100 %	100 %

Zdroj: Eurequal 2007, chí kvadrát test statisticky významný na hladině  $\alpha = 0,05$

Zaměřením celého výzkumu Eurequal je problematika sociálních nerovností, a to také z hlediska toho, jak nerovnosti pociťují sami respondenti (tabulka 5). První dva výroky, které můžeme považovat za indikátor toho, že domácnost žije v nedostatku, uvedlo jako odpověď dvanáct procent respondentů, výrazně častěji se v této situaci nachází lidé žijící v nájemním sektoru a z nájemníků mírně převažují ti, kteří žijí v tržním nájmu. Domácnosti žijící „ve vlastním“ patří spíše k těm, které si mohou dovolit „lepší živobytí“.

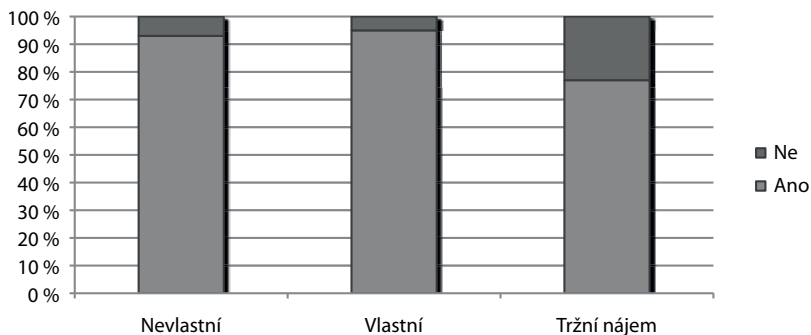
**Tabulka 5:** „Z následujících tvrzení vyberte, prosím, to, které nejlépe vystihuje situaci Vaší domácnosti“.

		Typ vlastnictví			Celkem
		Nevlastní	Vlastní	Tržní nájem	
Nemáme dost peněz ani na jídlo	Počet	5	5	2	12
	% z Typ vlastnictví	3,2 %	0,7 %	2,7 %	1,3 %
	Adj. residuum	2,3	-2,7	1,1	
Máme dost peněz na jídlo, ale nemůžeme si koupit nové šaty a boty	Počet	23	57	14	94
	% z Typ vlastnictví	14,9 %	8,3 %	19,2 %	10,3 %
	Adj. residuum	2,1	-3,4	2,6	

Máme dost peněz na jídlo, šaty a boty a máme nějaké úspory, ale ne dost na to, abychom si mohli koupit drahé zboží jako televizi a lednici	Počet	65	255	36	356
	% z Typ vlastnictví	42,2 %	37,1 %	49,3 %	38,9 %
	Adj. residuum	0,9	-2,0	1,9	
Můžeme si koupit některé drahé zboží jako televizní souprava nebo lednice, ale nemůžeme si dovolit všechny věci, které bychom chtěli	Počet	53	333	19	405
	% z Typ vlastnictví	34,4 %	48,5 %	26,0 %	44,3 %
	Adj. residuum	-2,7	4,4	-3,3	
Můžeme si dovolit vše, co si přejeme	Počet	2	34	2	38
	% z Typ vlastnictví	1,3 %	4,9 %	2,7 %	4,2 %
	Adj. residuum	-1,9	2,1	-0,6	
Neví	Počet	6	3	0	9
	% z Typ vlastnictví	3,9 %	0,4 %	0,0 %	1,0 %
	Adj. residuum	4,0	-2,9	-0,9	
Celkem	Počet	154	687	73	914
	% z Typ vlastnictví	100 %	100 %	100 %	100 %

Zdroj: Eurequal 2007

Z hlediska finanční dostupnosti, tedy zjednodušeně toho, zda náklady na bydlení příliš nezatěžují rozpočet domácnosti, byla analyzována otázka pravidelných měsíčních nákladů (graf 3). V celém vzorku je poměr těch, kteří na tyto náklady nemají dostatek peněz, 6,7 %, zdaleka nejčastěji jsou v této situaci domácnosti žijící v tržním nájmu – tento problém uvedlo 23,3 % z nich. Vzhledem k tomu, že náklady na bydlení se stále zvyšují, a s ohledem na to, že tato skupina také častěji nepobírá příspěvek na bydlení (tabulka 4), hrozí u těchto domácností to, že se pro ně stane bydlení finančně nedostupné.



**Graf 3:** „Má Vaše domácnost dost peněz, abyste zaplatili všechny složky a pravidelné měsíční náklady Vaší domácnosti?“ Zdroj: Eurequal 2007, chí kvadrát test statisticky významný na hladině  $\alpha = 0,05$ ,  $n = 915$



## Politické souvislosti

Zvláště s ohledem na teorii tříd bydlení jsme se zabývali také postoji respondentů k otázkám politiky bydlení a širším představám o společenském uspořádání. Výzkum ukázal, že dvě třetiny dotázaných považují oblast bydlení za starost státu, přičemž pětina uvedla, že stát by se o bydlení měl určitě starat. Ti, kdo tvrdí, že starost o bydlení je vždy starostí jednotlivce, tvořili ve vzorku sedm procent. Vzhledem k jasné preferenci dotázaných ohledně role státu v politice bydlení bylo statisticky problematické rozdělit odpovědi podle typu bydlení respondenta, nicméně alespoň pro přiblížení byly použity odpovědi na roli volného trhu pro životní úroveň v ČR (tabulka 6).

S předloženým tvrzením souhlasila třetina dotázaných a stejný počet byl proti. V různých segmentech bydlení se struktura odpovědí výrazně lišila. Zatímco obě skupiny nájemníků s tvrzením souhlasily méně často než vlastníci, výrazně více nesouhlasu zaznívalo ze sektoru domácností žijících v tržním nájmu – více než polovina z nich tvrdí, že volný trh nezlepšuje životní úroveň obyvatelstva ČR. U netržních nájemníků takto výrazný odpor patrný není, nicméně téměř třetina této skupiny zaujala k této otázce neutrální stanovisko.

**Tabulka 6:** „Ekonomika volného trhu zlepšuje životní úroveň obyčejných lidí v naší zemi“

Typ vlastnictví		Tržní ekonomika a životní standard				Celkem
		Souhlasí	Neutrální	Nesouhlasí	Neví	
Nevlastní	Počet	39	46	55	13	153
	% z Typ vlastnictví	25,5 %	30,1 %	35,9 %	8,5 %	100 %
	% z Tržní ekonomika a životní standard	12,5 %	19,5 %	16,6 %	37,1 %	16,8 %
	Adj. residuum	-2,5	1,3	0,0	3,3	
Vlastní	Počet	255	176	236	20	687
	% z Typ vlastnictví	37,1 %	25,6 %	34,4 %	2,9 %	100 %
	% z Tržní ekonomika a životní standard	82,0 %	74,6 %	71,3 %	57,1 %	75,2 %
	Adj. residuum	3,4	-0,3	-2,1	-2,5	
Tržní nájem	Počet	17	14	40	2	73
	% z Typ vlastnictví	23,3 %	19,2 %	54,8 %	2,7 %	100 %
	% z Tržní ekonomika a životní standard	5,5 %	5,9 %	12,1 %	5,7 %	8,0 %
	Adj. residuum	-2,0	-1,4	3,4	-0,5	
Celkem	Počet	311	236	331	35	913
	% z Typ vlastnictví	34,1 %	25,8 %	36,3 %	3,8 %	100 %
	% z Tržní ekonomika a životní standard	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Zdroj: Eurequal 2007, chí kvadrát test statisticky významný na hladině  $\alpha = 0,05$

Politické preference v podobě realizované volby ve volbách do PS ČR v roce 2006 (tabulka 7) mimo jiné ukazují, že v sektoru netržního nájemného se mírně častěji nachází voliči ČSSD a SZ, zatímco voliči ODS častěji bydlí ve vlastním. Ukazuje se také, že voliči stran hlásících se k levici patří častěji mezi ty, kteří platí tržní nájemné.

**Tabulka 7:** „Kterou stranu nebo hnutí jste v posledních parlamentních volbách volil(a)?“<sup>4</sup>

Typ vlastnictví		Volil/a v roce 2006					Celkem
		ČSSD	KDU-ČSL	KSČM	ODS	SZ	
Nevlastní	Počet	42	6	12	29	15	104
	% z Typ vlastnictví	40,4%	5,8%	11,5%	27,9%	14,4%	100%
	% z Volil/a v roce 2006	21,4%	12,0%	17,1%	14,0%	26,8%	18,0%
	Adj. residuum	1,6	-1,1	-0,2	-1,8	1,8	
Vlastní	Počet	139	38	52	172	40	441
	% z Typ vlastnictví	31,5%	8,6%	11,8%	39,0%	9,1%	100%
	% z Volil/a v roce 2006	70,9%	76,0%	74,3%	83,1%	71,4%	76,2%
	Adj. residuum	-2,1	0,0	-0,4	2,9	-0,9	
Tržní nájem	Počet	15	6	6	6	1	34
	% z Typ vlastnictví	44,1%	17,6%	17,6%	17,6%	2,9%	100%
	% z Volil/a v roce 2006	7,7%	12,0%	8,6%	2,9%	1,8%	5,9%
	Adj. residuum	1,3	1,9	1,0	-2,3	-1,4	
Celkem	Počet	196	50	70	207	56	579
	% z Typ vlastnictví	33,9%	8,6%	12,1%	35,8%	9,7%	100%
	% z Volil/a v roce 2006	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Zdroj: Eurequal 2007, chí kvadrát test statisticky významný na hladině  $\alpha = 0,05$

Pokud jde o sebezařazení respondentů k levici či pravici (tabulka 8), ukázalo se, že vlastníci bydlení jsou výrazně pravicoví – z těch respondentů, kteří se zařadili nejvíce vpravo, tvoří vlastníci 94 %. Platí také, že obě skupiny nájemníků se řadí spíše k levici.

<sup>4</sup> 34,9% respondentů neodpovědělo, jiné politické strany volilo 2,2%. Strany v tabulce tedy pokrývají 97,8% platných odpovědí.

**Tabulka 8:** Sebezařazení respondenta na škále „levice-pravice“

Typ vlastnictví		Politická orientace					Celkem
		LL	L	S	P	PP	
Nevlastní	Počet	22	38	54	32	3	149
	% z Typ vlastnictví	14,8 %	25,5 %	36,2 %	21,5 %	2,0 %	100 %
	% z Politická orientace	22,4 %	16,8 %	17,4 %	16,0 %	4,4 %	16,5 %
	Adj. residuum	1,7	0,1	0,5	-0,2	-2,8	
Vlastní	Počet	68	165	229	155	64	681
	% z Typ vlastnictví	10,0 %	24,2 %	33,6 %	22,8 %	9,4 %	100 %
	% z Politická orientace	69,4 %	73,0 %	73,9 %	77,5 %	94,1 %	75,5 %
	Adj. residuum	-1,5	-1,0	-0,8	0,7	3,7	
Tržní nájem	Počet	8	23	27	13	1	72
	% z Typ vlastnictví	11,1 %	31,9 %	37,5 %	18,1 %	1,4 %	100 %
	% z Politická orientace	8,2 %	10,2 %	8,7 %	6,5 %	1,5 %	8,0 %
	Adj. residuum	0,1	1,4	0,6	-0,9	-2,1	
Celkem	Počet	98	226	310	200	68	902
	% z Typ vlastnictví	10,9 %	25,1 %	34,4 %	22,2 %	7,5 %	100 %
	% z Politická orientace	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Zdroj: Eurequal 2007, chí kvadrát test statisticky významný na hladině  $\alpha = 0,05$

Ukazuje se tedy, že ve vztahu k politickým otázkám jsou mezi námi sledovanými skupinami respondentů značné rozdíly. Tento fakt je zajímavý také tím, že podíváme-li se na programy a činnost jednotlivých stran, můžeme konstatovat, že otázky bydlení nepatří mezi „hlavní body“ a praktická politika v oblasti bydlení spíše nevykazuje souvislost s pravo-levou škálou. Jedním z důkazů této nejednoznačnosti je stále nedokončená deregulace nájemného, kterou ani výrazně pravicové vlády (hlavně počátek devadesátých let) výrazně neurychlily.

### Spokojenost s bydlením

V závěrečné části článku se soustředíme na to, jak respondenti hodnotí úroveň bydlení své domácnosti, a pokusíme se identifikovat faktory, které spokojenost ovlivňují. Tyto faktory budeme hledat v různých oblastech souvisejících s bydlením, ať již to je právě vlastnictví bydlení, nebo konkrétní vlastnosti obydlí (dům/byt, počet místností a výměra na 1 osobu), či charakter lokality (vysoká kriminalita, obtížní sousedé). V následujícím textu nejprve prozkoumáme vztah jednotlivých faktorů ke spokojenosti s bydlením a v závěru pak otestujeme model obsahující všechny faktory.

Při analýze vycházíme opět z výzkumu Eurequal z roku 2007, kde byla otázka zaměřená na hodnocení spokojenosti s bydlením formulována následovně: „Jak byste celkově hodnotil(a) podmínky bydlení Vaší domácnosti?“ s variantami odpovědí „velmi dobré“ –

„dobré“ – „průměrné“ – „špatné“ – „velmi špatné“. Distribuci odpovědí ukazuje tabulka 9, z níž je patrné, že téměř sedm z deseti respondentů hodnotí své bydlení pozitivně – pětina dokonce jako velmi dobré a zhruba polovina jako dobré. Jako průměrné označilo své bydlení 28 % osob a pouze minimum je považuje za špatné či velmi špatné. Obdobná tendence hodnotit své bydlení převážně pozitivně se projevila například již v předchozím výzkumu Sociologického ústavu AV ČR „Postoje k bydlení 2001“ (Lux 2005) a je obvyklá i v dalších evropských zemích a často je dokonce ještě výraznější než v ČR (Elsinga, Hoekstra 2005).

**Tabulka 9:** Spokojenost s bydlením domácnosti

	n	%	platná %
(1) Velmi dobré	193	19,4	19,6
(2) Dobré	473	47,6	48,0
(3) Průměrné	274	27,6	27,8
(4) Špatné	41	4,1	4,2
(5) Velmi špatné	4	0,4	0,4
Bez odpovědi	9	0,9	
Celkem	994	100	100

Pro analýzu dvourozměrných vztahů spojíme málo zastoupené kategorie „špatné“ a „velmi špatné“ s kategorií „průměrné“, nicméně v závěrečném celkovém modelu budeme používat již jen binární proměnnou „velmi dobré“ versus ostatní kategorie, což je dichotomizace využívaná i v některých předchozích studiích (např. Varady, Carrozza 2000; Lux 2005).

Tabulka 10 ukazuje rozložení spokojenosti podle zvolených faktorů z oblasti bydlení a podle základních sociodemografických charakteristik. Vztah všech proměnných popisujících podmínky bydlení (typ, velikost), vlastnictví<sup>5</sup> a lokalitu ke spokojenosti se prokázal být statisticky významný, nejsilněji spokojenost ovlivňovala velikost bydlení daná počtem místností a vlastnictví bydlení. Ze sociodemografických proměnných na spokojenost s bydlením nejsilněji působí hodnocení životního standardu domácnosti a částečně též menší velikost místa bydliště. Žádný vztah se neprojevil ani u pohlaví, ani u věku, které však v celkovém modelu ponecháváme jako kontrolní proměnné.

<sup>5</sup> V této části analýzy respondenty rozdělujeme již pouze na vlastníky (včetně družstevníků) a osoby bydlicí v nájemním bydlení.

**Tabulka 10:** Výsledky třídění 2. stupně

	Hodnocení podmínek bydlení			koeficient asociace (gama/r)	n
	Velmi dobré	Dobré	Průměrné – velmi špatné		
Typ bydlení					
(1) dům (řádková %)	28,1 %	44,8 %	27,1 %		384
(0) byt (řádková %)	14,1 %	50,1 %	35,8 %	-0,26*	601
Velikost bytu/domu					
počet místností (průměr)	4,5	3,7	3,2	-0,34*	984
m <sup>2</sup> /osoba (průměr)	42,3	36,7	32,9	-0,16*	974
Vlastnictví bydlení					
(1) vlastní (řádková %)	22,5 %	48,7 %	28,8 %		698
(0) nájemní (řádková %)	5,8 %	46,9 %	47,3 %	-0,42*	226
Lokalita					
kriminalita (průměr 1–5) <sup>a</sup>	3,5	3,4	3,0	-0,15*	971
obtížní sousedé (průměr 1–5) <sup>a</sup>	4,4	4,2	3,9	-0,14*	976
SES					
životní standard (průměr 1–7) <sup>b</sup>	4,2	3,7	3,4	-0,30*	968
Pohlaví					
(1) muž	18,1 %	51,0 %	30,8 %		496
(0) žena	21,2 %	44,7 %	34,2 %	0,01	486
Věk (průměr)	50,8	52,5	50,0	-0,03	980
Velikost místa bydliště (průměr 1–5) <sup>c</sup>	2,9	3,2	3,2	0,06*	985

\* statisticky významný koeficient na hladině  $\alpha = 0,05$

<sup>a</sup> škála: 1 = velký problém; 5 = žádný problém

<sup>b</sup> škála: 1 = značně podprůměrný; 7 = značně nadprůměrný

<sup>c</sup> škála: 1 = do 1 000; 2 = 1 000–4 999; 3 = 5 000–19 999; 4 = 20 000–100 000; 5 = nad 100 000

Pro analýzu přímého vlivu jednotlivých proměnných na spokojenost s bydlením použijeme binární logistickou regresi s dichotomizovanou závislou proměnnou velmi dobré × ostatní kategorie.<sup>6</sup> Nejprve otestujeme základní model zahrnující všechny relevantní faktory z oblasti bydlení a kontrolní sociodemografické proměnné (model 1). Ve druhém kroku pak navíc otestujeme některé možné zajímavé interakce: konkrétně nás bude zajímat, (1) je-li spokojenost vlastníků ovlivněna typem bydlení nebo jeho velikostí; (2) je-li charakter lokality (kriminalita, obtížní sousedé) rozdílně důležitý pro spokojenost s bydlením u mužů a u žen.

<sup>6</sup> Testován byl i multinomický logistický model pro kategorizaci spokojenosti velmi dobré – dobré – průměrné až velmi špatné, který přinesl podobné výsledky jako binární model, nicméně vzhledem k omezenému počtu respondentů se binární model jeví jako vhodnější. Ordinalní logistický model pro tři kategorie spokojenosti nespĺňuje podmínky užití.

Výsledky obou modelů prezentuje tabulka 11. Základní model bez interakcí (model 1) ukazuje zejména relevanci vlastnictví bydlení, což je faktor vystupující do popředí i v 7 z 8 evropských zemích zkoumaných ve studii Elsinga a Hoekstry (2005). Důležitou roli pak hraje velikost obydlí, ať již absolutní daná počtem místností, nebo relativizovaná na počet obyvatel. Vliv tohoto faktoru lze nalézt i v zahraničních studiích (např. Diaz-Serrano 2009), v případě ČR se však v nedávném výzkumu Luxe (2005) lépe osvědčil indikátor subjektivní spokojenosti s rozlohou, který ale výzkum Eurequal nezahrnoval. K maximální spokojenosti také výrazně přispívá hodnocení životní úrovně domácnosti a vliv má také pozitivní hodnocení sousedů. Naopak, poměrně překvapivě, se neprokázal vliv bezpečnosti lokality na vyšší spokojenost ani skutečnosti, bydlí-li respondent v domě či bytě. Model vysvětluje celkem 26 % „variability“ závisle proměnné (měřeno Nagelkerkovým  $R^2$ ), což sice není mnoho, nicméně vzhledem k omezenému množství prediktorů se nejedná o špatný výsledek (srovnej např. s Elsinga, Hoekstra 2005).

Přidání výše uvedených interakcí do modelu (model 2) zlepšilo jeho predikční sílu o 3 % vysvětlené „variability“ (Nagelkerkovo  $R^2 = 0,29$ ) a projevil se v něm též vlivy pohlaví respondenta a bezpečnosti lokality, které v předchozím modelu bez interakcí absentovaly. Ve vztahu k vlastnictví nevyšla ani jedna interakce statisticky významná, avšak obě se pohybovaly těsně nad 5% hranicí signifikance. Interakce mezi oběma zkoumanými vlastnostmi lokality a pohlavím se ukázaly být statisticky významné, i když každá v jiném směru. Pro ženy je důležitější bezpečnost lokality než pro muže, naopak obtížní sousedé více snižují šanci vysoké spokojenosti s bydlením u mužů než u žen. Skutečnost, že ženy jsou v otázce bezpečnosti senzitivnější než muži, byla potvrzena již mnoha výzkumy (v ČR např. Buriánek 2007), nicméně zjištění, že pocit bezpečí má i silnější vliv na spokojenost s bydlením, je zatím ojedinělé. Tento výsledek ukazuje, že význam bezpečnosti lokality pro spokojenost s bydlením – který se v základním modelu bez interakcí neprojevuje (obdobně i ve výzkumu Luxe (2005)) – se může významně lišit v různých skupinách respondentů. Interakce pohlaví s charakterem lokality, a případně též další interakce faktorů, by měly být v příštím výzkumu podrobněji zkoumány a v případě potvrzení našich výsledků též zohledňovány při analýzách spokojenosti s bydlením.

**Tabulka 11:** Logistické regresní modely (závislá proměnná – spokojenost s bydlením)

	Model 1			Model 2		
	B	S.E.	exp (B)	B	S.E.	exp (B)
konstanta	-8,94*	0,95	0,00	-10,19*	1,23	0,00
typ bydlení – dům (byt) <sup>a</sup>	-0,20	0,28	0,82	1,13	0,80	3,08
počet místností	0,39*	0,09	1,48	0,41*	0,09	1,50
m <sup>2</sup> /osoba	0,01*	0,00	1,01	0,04*	0,02	1,04
vlastnictví – ano (ne) <sup>a</sup>	0,97*	0,33	2,64	2,26*	0,77	9,62
kriminalita v lokalitě	0,10	0,08	1,10	0,35*	0,12	1,42
obtížní sousedé	0,33*	0,11	1,40	0,11	0,14	1,12
životní standard	0,78*	0,13	2,18	0,78*	0,13	2,18
pohlaví – muž (žena) <sup>a</sup>	-0,35	0,20	0,71	-0,58	1,01	0,56
věk	0,01	0,01	1,01	0,01	0,01	1,01
velikost bydliště	-0,06	0,09	0,94	-0,08	0,09	0,93
vlastnictví – typ bydlení				-1,39	0,81	0,25
vlastnictví – m <sup>2</sup> /osoba				-0,03	0,02	0,97
pohlaví – kriminalita				-0,53*	0,17	0,59
pohlaví – obtížní sousedé				0,47*	0,21	1,60
-2 log likelihood	685,0			666,2		
Nagelkerkovo R <sup>2</sup>	0,26			0,29		
N	870			870		

\* p &lt; 0,05

<sup>a</sup> U binárních proměnných je v závorce uvedena kontrastní (vynechaná) kategorie.

## Závěr

Analýza dat z výzkumu Eureka (2007) se zaměřením na otázky bydlení ukázala, že v souladu s teorií housing classes a jejím modifikovaným užitím v podmínkách ČR lze mezi respondenty vysledovat rozdíly podle právního důvodu užívání. Mezi hlavní zjištění patří rozdíly mezi tržním a netržním nájemným, kdy v sektoru tržního nájemného se nacházejí skupiny s nižším socioekonomickým statusem a relativně velká část z nich již nyní patří mezi skupiny ohrožené finanční nedostupností bydlení, přičemž zároveň tato skupina nepatří k těm, které pobírají příspěvek na bydlení. Tato skupina, ale i netržní nájemníci, vyjadřuje pochyby o tom, zda tržní prostředí zvyšuje životní standard obyvatel ČR. Zatímco vlastníci bydlení jsou výrazně pravicově orientováni, obě sledované skupiny nájemníků se nacházejí spíše v levicové části politického spektra. Z hlediska spokojenosti s bydlením se vlastnictví taktéž projevilo jako zásadní, nicméně do popředí vystupuje též velikost domu či bytu, charakter lokality a v neposlední řadě i životní úroveň domácnosti.

## LITERATURA

- Buriánek, J. 2007. „Vývoj obav ze zločinu v české společnosti.“ Pp. 226–234 in K. Večerka (ed.). *Společenské podmínky vzniku sociálních deviací*. Praha: IKSP.
- Diaz-Serrano, L. 2009. „Disentangling the Housing Satisfaction Puzzle: Does Homeownership Really Matter?“ *Journal of Economic Psychology* 30 (5): 745–755.
- Donner, C. 2006. *Housing Policies in Central Eastern Europe*. Vienna: Christian Donner.
- Elsinga, M., Hoekstra, J. 2005. „Homeownership and Housing Satisfaction.“ *Journal of Housing and the Built Environment* 20 (4): 401–424.
- Kostecký, T. 2005. „Postoje obyvatel k situaci na trhu s bydlením a bytové politice: existují v České republice ‚housing classes‘?“ *Sociologický časopis* 41 (2): 253–270.
- Lux, M. 2005. „O spokojenosti českých občanů s užíváním bydlení.“ *Sociologický časopis* 41(2): 227–252.
- Šafr, J. 2006. „Skupina majitelů domů a nájemníků. Třídy bydlení?“ Pp. 71–101 in J. Šanderová (ed.). *Nerovnosti kolem nás. Analýza utváření sociálních nerovností v každodenním životě. Pracovní texty projektu Reprodukce sociálních nerovností v podmínkách politiky rovnosti*. Praha: FSV UK.
- Varady, D. P., Carrozza, M. A. 2000. „Toward a Better Way to Measure Customer Satisfaction Levels in Public Housing: A Report from Cincinnati.“ *Housing Studies* 15 (6): 797–825.

## SUMMARY

The authors present information focused on housing of the citizens in the Czech Republic. They draw on the data from the international Eureka project that are representative for the Czech Republic. The theoretical framework is based on the housing classes, a concept that has already been introduced in the Czech Republic. The respondents are divided into groups according to their housing tenure (owner, market/non-market tenant) and their relation to economic situation and housing policy is examined. Furthermore, housing tenure is also examined as one of important factors influencing overall housing satisfaction.