

Jak spokojeni jsou čeští občané se svým stávajícím bydlením?

Ing. Mgr. Martin Lux

Hlavní zjištění:

- 1. Ačkoliv je velká většina bydlících českých občanů se svým dosavadním bydlením relativně spokojena, se současnou situací v oblasti bydlení v ČR obecně je spíše či velmi spokojeno jen 27 % lidí.**
- 2. Mezi nejdůležitější faktory ovlivňující spokojenost s vlastním bydlením patří narozdíl od charakteristik respondenta (jeho věku, vzdělání apod.) charakteristiky vážící se přímo k bytu/domu, kde respondent bydlí; zejména pak kvalita bytu/domu (kvalita systému vytápění, izolací), velikost bytu/domu vzhledem k velikosti domácnosti, právní důvod užívání bytu/domu a kvalita okolního prostředí (úroveň vztahů s ostatními obyvateli, klid v okolí). U nájemních bytů je důležitým faktorem rovněž spokojenost s úrovní údržby prováděné majitelem.**
- 3. Lidé bydlící v panelových bytových domech jsou se svým bydlením méně spokojeni než ti, kteří bydlí v cihlových bytových domech. Příčinou je zejména nízká úroveň tepelné a protihlukové izolace, nízká kvalita oken u panelových bytů a vnímání okolního prostředí jako méně bezpečnějšího (vyšší nebezpečí krádeže, agrese).**
- 4. Dostupnost práce, škol, zdravotních či kulturních zařízení jsou z hlediska respondentova hodnocení spokojenosti s bydlením nevýznamná.**
- 5. Relativně vysoký standard bydlení máločlenných domácností co do počtu užívaných pokojů souvisí naopak s relativně nízkým standardem bydlení vícečlenných domácností žijících často v malých bytech. Tato disproporce je patrná i v sektoru obecního nájemního bydlení, kde tak poukazuje na neefektivní využití obecního nájemního bytového fondu.**
- 6. Nespokojenost s úrovní správy a údržby bytu/domu je patrná zejména u respondentů bydlících v obecním nájemním bydlení. Soukromí majitelé mají tak jako správci bytového fondu „lepší pověst“ než obce; nejlepšími správci jsou však respondenty hodnoceny bytová družstva.**

Spokojenost s dosavadním bydlením je nutné odlišit od spokojenosti se situací v oblasti bydlení obecně. Zatímco při hodnocení vlastního bydlení na 10-ti bodové škále (1 – velmi spokojen, 10 – velmi nespokojen) více než 80 % respondentů oznámkovalo spokojenost s vlastním bydlením v rozmezí 1 – 5 (více než 36 % z nich dokonce známkami 1 nebo 2), se situací v oblasti bydlení v ČR obecně je však zcela či spíše spokojeno pouze 27 % respondentů (31 % z těch, kteří na danou otázku odpovědělo). Transparentně srovnání zachycuje graf 1 a 2; plné znění otázek je uvedeno v poznámce pod grafy. Na první pohled paradoxní výpověď lze pochopit při znalosti trhu: neefektivní bytový trh, na kterém zejména v oblasti nájemního bydlení dosud převažují kvazi-vlastnická oprávnění zděděná z „dob minulých“, při znalosti výrazného nárůstu cen stávajícího vlastnického bydlení a stavebních nákladů nové výstavby, umožňuje relativně velmi

dobře žít těm, kteří jsou „uvnitř“ systému (pokud se však nic závažného nestane, jako např. manželský rozvod); „nově příchozím“ se však onen privilegovaný systém otevírá jen nerad a když, tak velmi pomalu. Problémem je, že většina domácností má ve svém středu alespoň jednoho svého člena, který může, pokud nedojde k očekávaným „výměnám“ či „dědictvím“, mít tu smůlu a hledat své bydlení na „nepřátelském“ volném trhu; proto ta skepse k situaci v oblasti bydlení obecně. Skutečnost, že „nepřátelskost“ volného trhu je vyvolána pomalou a nedůslednou reformou v oblasti nájemního bydlení, si čeští respondenti uvědomují jen ve velmi omezeně. Jak ukáže zpráva týkající se postojů k bytové politice státu, řešením nepříliš radostného stavu v oblasti bydlení spatřují Češi spíše v utužení stávajících či zavedení nových regulací.

Spokojenost s dosavadním bydlením může být dána faktory týkajícími se charakteristik respondenta (vzdělání, věk, ekonomická aktivita, politická orientace apod.), tak faktory týkajícími se charakteristik bytu/domu (poloha, kvalita, výstavba apod.). Ačkoliv se ukázalo, že charakteristika konkrétního bytu/domu hraje při hodnocení spokojenosti s bydlením jednoznačně dominantní roli, je možné říci, že:

- nejmladší respondenti (do 35 let) jsou se svým bydlením relativně nejméně spokojeni (průměrné známka na 10-ti bodové škále se rovná 4), zatímco nejstarší respondenti (nad 65 let) jsou naopak se svým bydlením relativně spokojeni nejvíce (průměrná známka 3,3);
- ženatí/vdané a vdovci/vdovy hodnotí své bydlení statisticky významně příznivěji (známky 3,6 a 3,4), než svobodní či rozvedení (známky 4 a 4,3);
- nejméně jsou se svým bydlením spokojeni respondenti nezaměstnaní nebo studenti (známky 4,8 a 3,8), naopak podnikatelé a starobní důchodci známkují své bydlení nejvýše (známky 3,3 a 3,4).

Jednotlivé zmíněné kategorie se přirozeně prolínají: mezi „nespokojené“ (lépe řečeno nespokojené ve srovnání s jinými) se svým bydlením patří tak zejména studující i nestudující svobodní mladí lidé, rozvedení a nezaměstnaní; naopak důchodci a lidé vykonávající svobodná povolání se jednoznačně řadí mezi se svým bydlením nejspokojenější část české populace. Na vzdělání, velikosti domácnosti, pohlaví respondenta, jeho politickém sebezaražení na škále pravice-levice a dokonce i výši jeho osobních příjmů je míra spokojenosti nezávislá.

Míra spokojenosti je do mnohem větší míry dána kvalitou bytu/domu (zejména pak kvalitou vytápění, izolace, elektrorozvodů), velikostí bytu/domu vzhledem k velikosti domácnosti, tzv. právním důvodem užívání bytu/domu (tj. jedná-li se o byt vlastnický, družstevní či nájemní) a rovněž kvalitou okolního prostředí (zejména pak úrovní vztahů s ostatními obyvateli, kvalitou veřejného prostranství a klidem v okolí). U nájemních bytů je důležitým určujícím faktorem rovněž spokojenost s úrovní údržby prováděné majitelem.

Graf 3 uvádí míru spokojenosti s tzv. dominantním materiálem užitým při výstavbě bytu/domu (materiál užitý pro výstavbu nosných zdí a příček domu) pro skupiny respondentů žijící v cihlových a panelových bytech. Zatímco materiál užitý pro výstavbu velmi či spíše vyhovuje 93,4 % respondentů žijících v cihlových domech, v panelových domech vyhovuje materiál užitý pro výstavbu pouze 51 % respondentů. Tato skutečnost se pak přirozeně odráží při hodnocení celkové spokojenosti s bydlením: odstraníme-li zkreslení dané mezi rodinnými a bytovými domy a srovnáme-li situaci pouze pro domácnosti žijící v bytových domech, pak průměrná známka spokojenosti pro respondenty žijící v cihlové zástavbě je rovna 4 a průměrná známka spokojenosti pro respondenty žijící v panelových bytových domech je rovna 4,4.

Existence separátní kuchyně či bytových doplňků (sklep, balkón) se ukázaly být velmi významné při hodnocení spokojenosti s bydlením. Respondenti bydlící v bytech se separátní kuchyní hodnotí průměrně svou spokojenost s bydlením známkou 3,7, respondenti s kuchyňským koutem naopak pouze známkou 4,2; respondenti disponující balkónem či lodžii hodnotí průměrně svou spokojenost známkou 3,5, zatímco respondenti žijících v bytech/domech bez balkónu známkou 4; respondenti disponující sklepem hodnotí spokojenost známkou 3,6, zatímco respondenti v bytech bez sklepu pouze 4,3. Uvádíme tyto rozdíly z toho důvodu, že se při složitějších analýzách ukázaly být mnohem důležitějšími faktory než např. rozloha bytu či kvalita okolního prostředí.

Datum výstavby bytu/domu se sice ukazuje jako důležité při srovnání nové bytové výstavby (v 90. letech) s rannější bytovou výstavbou, nicméně odhlédneme-li od jejího charakteru (rodinné domky či panelové bytové domy), pak datum výstavby není zdaleka relevantní pro hodnocení spokojenosti. Mnohem důležitějším je tzv. uživatelské postavení respondenta, tj. vlastnický či nájemní vztah k bytu/domu. Následující graf 4 ukazuje míru spokojenosti pro šest základních kategorií právního důvodu užívání bytu: vlastnictví rodinného domu, vlastnictví bytu, družstevní vlastnictví, obecní nájemní bydlení, bydlení v bytě se soukromým majitelem a ostatní typy bydlení. Jednoznačně nejspokojenější se svým bydlením jsou vlastníci rodinných domů.

Respondenti byli rovněž dotázáni, zda-li počet pokojů odpovídá, podle jejich názoru, velikosti jejich domácnosti: 75 % respondentů uvedlo, že jejich byt/dům má vzhledem k počtu členů jejich domácnosti „tak akorát“ pokojů, 19,4 % respondentů uvedlo, že má málo pokojů a pouze 5,6 % respondentů, že jich má moc. Standardy zmíněného „tak akorát“ však ukazují na skryté rozsáhlé disproporce při využívání bytového fondu: respondenti z jednočlenných domácností považující počet pokojů na daný počet členů domácnosti za dostačující, bydlí v převážné většině (65 %) ve větším než jednopokojovém bytě a téměř 24 % z nich dokonce větším než dvoupokojovém bytě; ze „spokojených“ dvoučlenných domácností bydlí téměř 56 % ve větším než dvoupokojovém bytě. Srovnáme-li danou situaci pro všechny respondenty, pak s jistým překvapením zjistíme, že 66 % jednočlenných domácností žije v bytech větších než jednopokojových (téměř 30 % z nich v bytech větších než dvoupokojových), 56 % dvoučlenných domácností (tedy stále většina) žije v bytech větších než dvoupokojových; naopak 21 % tříčlenných domácností žije v bytech menších než třípokojových a 58 % čtyřčlenných v bytech menších než čtyřpokojových (14 % z nich dokonce v bytech menších než třípokojových!). Ačkoliv relativně vysoko postavené standardy bydlení máločlenných domácností jsou nižší v oblasti nájemního bydlení, nalezneme rozsáhlé disproporce dokonce i tam, kde bychom očekávali efektivní mířenou pomoc, tj. v oblasti obecního nájemního bydlení sloužícího z podstaty sociálně slabším domácnostem: 56 % jednočlenných domácností žijících v obecních bytech žije v bytě větším než jednopokojovém a téměř 15 % v bytě větším než dvoupokojovém, 30 % dvoučlenných domácností žije v bytech větších než dvoupokojových; na druhou stranu 35 % tříčlenných domácností žije v bytech menších než třípokojových a 88 % čtyřčlenných domácností v bytech menších než čtyřpokojových. Vzhledem k tomu, že regulace nájemného je určitou formou skryté dotace všech daňových poplatníků, jsou uvedené skutečnosti závažným mementem pro budoucí směřování bytové politiky v zemi. Mezi domácnosti, které z hlediska průměrných českých standardů žijí v „nadměrných“ bytech, náleží zejména domácnosti důchodců; odtud pramení i relativně vysoká spokojenost s bydlením u nejstarší generace. Neochota se stěhovat i nedostatek motivace pro stěhování má při relativně zanedbatelné nové nájemní výstavbě za následek „zmrazení“ stávajících nerovností v neprospěch vícečlenných domácností. Do jak významné míry ovlivňuje spokojenost s rozlohou bytu/domu (pro danou velikost domácnosti) celkovou spokojenost

s bydlením na 10-ti bodové škále ukazuje následující graf 5. Je však nutné upozornit na skutečnost, že při tak rozsáhlém třídění mohou uvedené údaje být zkreslené; přesnější údaje by mohl poskytnout reprezentativní výzkum mezi domácnostmi žijícími v obecních bytech.

Hluk, ať už přicházející z dopravy či restauračních podniků zvenku, či přicházející ze společných prostor u bytových domů, se ukázal být rovněž velmi významným faktorem ovlivňujícím spokojenost s bydlením. Tabulka 1 uvádí rozložení odpovědí na otázku, jak často respondent v bytě/domě, ve kterém bydlí, obtěžuje některý z uvedených druhů hluku; pro první tři druhy je uvedeno rozložení pouze pro domácnosti žijící v bytových domech. Graf 6 následně ukazuje srovnání „hlučnosti“ v panelových a cihlových bytových domech: z grafu je zřejmá základní nevýhoda užití panelů pro bytovou výstavbu – velmi nekvalitní protihluková izolace. Graf 7 transparentně ukazuje, jak faktor *hluku bytových domů* (první tři druhy hluku) a faktor *venkovního hluku* (ostatní druhy hluku) ovlivňují respondentovo hodnocení spokojenosti s bydlením na 10-ti bodové škále. Oba faktory vznikly jednoduše spojením jednotlivých typů hluku.

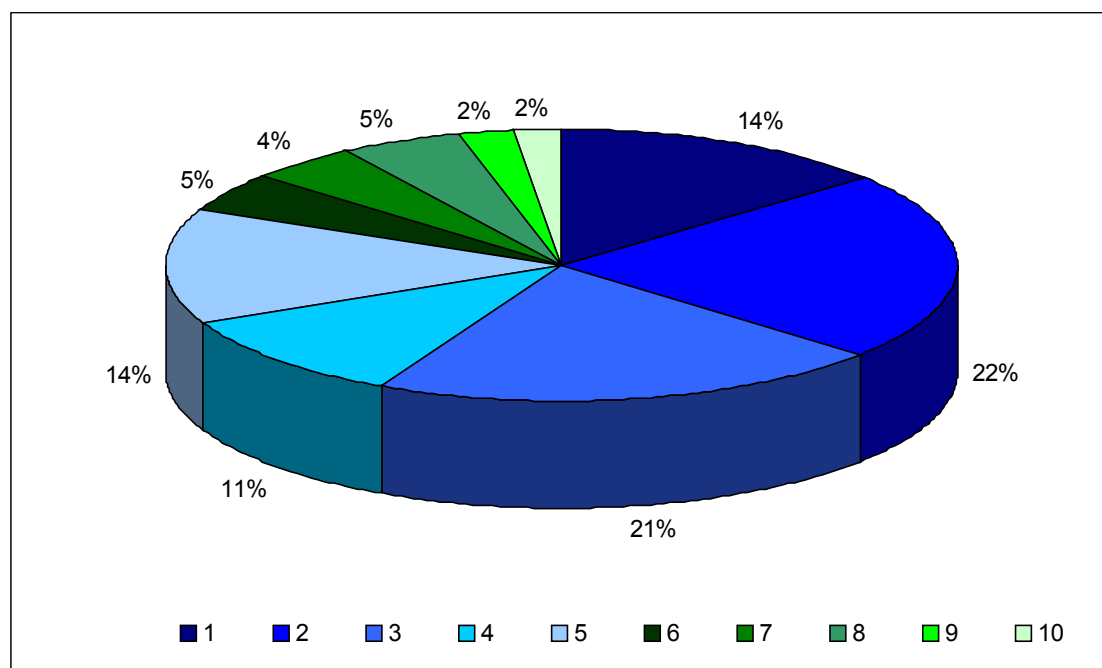
Tabulka 2 uvádí rozložení odpovědí na otázku, jak by respondent zhodnotil kvalitu nejrůznějších charakteristik fyzicky svázaných s jeho bytem/domem (systém vytápění, vodovodních rozvodů, atd.). Nižší hodnocení kvality vytápění je patrné zejména mezi respondenty žijícími v bytových domech (80 % respondentů z bytových domů považuje kvalitu jejich systému vytápění za spíše nebo velmi dobrou oproti 86 % respondentů žijících v rodinných domech); podobně je tomu i při hodnocení kvality elektrosvodů (73,5 % oproti 85 %), kvality vodovodních rozvodů (76 % oproti 84 %), kvality oken (41 % oproti 71 % !!), kvality tepelné izolace (43 % oproti 63 %) či kvality protihlukové izolace (42 % oproti 71 %). Největší rozdíly se projevují v nejbolestnějších místech panelové výstavby - kvalitě oken, tepelné a protihlukové izolace; pouze 35,5 % respondentů žijících v panelových bytových domech považuje kvalitu oken za spíše či velmi dobrou, pouze 36 % z nich považuje kvalitu tepelné a jen 30 % z nich kvalitu protihlukové izolace za spíše či velmi dobrou. Hodnocení kvality se přirozeně odráží v míře spokojenosti s bydlením, jak ukazuje následující graf 8, ve kterém, podobně jako v předcházejícím případě, jsme kvalitu různých charakteristik bydlení sloučili do jediného faktoru *kvality bytu*.

Tabulka 3 uvádí rozložení odpovědí na otázku dotýkající se situace v okolí bytu/domu, kde respondent bydlí. I zde se projevuje rozdílné vnímání okolního prostředí u respondentů žijících v cihlové a panelové bytové zástavbě, a to zejména u otázky týkající se bezpečnosti okolního prostředí: za velmi či spíše dobrou považuje situaci ve svém okolí, pokud jde o bezpečnost, 61 % respondentů žijících v cihlových bytových domech, avšak pouze 48 % respondentů žijících v panelových bytových domech. Všechny charakteristiky okolního prostředí velmi významně ovlivňují hodnocení spokojenosti s bydlením; míru spokojenosti pro souhrnný faktor *kvalita okolí* (je součtem odpovědí na kvalitu ovzduší, bezpečnosti, vztahů s ostatními obyvateli, klidu, zelených ploch a veřejných prostranství) ukazuje graf 9.

Respondentů jsme se dotazovali rovněž na dostupnost práce, obchodů s potravinami, lékařské péče, kulturních zařízení a základních škol, leč tyto otázky se překvapivě ve srovnání s jinými ukázaly být jako velmi slabý faktor pro hodnocení spokojenosti s vlastním bydlením. Naopak u domácností žijících v nájemním bydlení (včetně domácností družstevníků) se jako významná potvrdila spokojenost respondenta s úrovní údržby prováděnou majitelem domu: 56,6 % respondentů žijících v nájemním bydlení je spokojeno s úrovní údržby prováděnou majitelem,

64,6 % má velmi nebo spíše dobré vztahy s majitelem. Nespokojeni s údržbou prováděnou majitelem jsou zejména nájemníci obecních bytů (spokojeno je pouze 47,6 % nájemníků v obecních bytech oproti 66,4 % družstevníků), spíše či velmi špatné zkušenosti s majitelem mají rovněž zejména nájemníci obecních bytů (spíše či velmi dobré zkušenosti s majitelem má 58 % nájemníků v obecních bytech oproti 71 % družstevníků). Nájemníci žijící v bytech se soukromým majitelem se ve svých postojích k úrovni správy pohybují mezi zmíněnými póly, což znamená, že jako majitelé a správci bytového fondu mají „lepší pověst“ než obce.

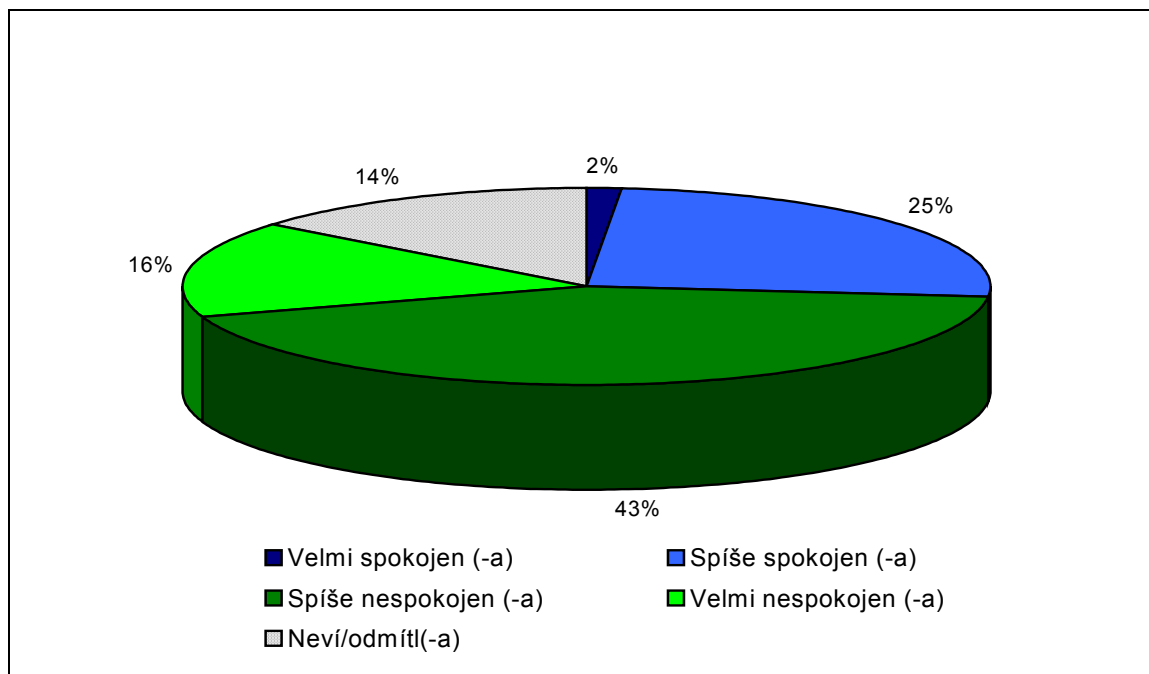
Graf 1: Míra spokojenosti s dosavadním bydlením na 10-ti bodové škále (1 – zcela spokojen, 10 – zcela nespokojen)



Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*, N = 3.534

Otázka: Kdybyste měl(-a) zhodnotit, jak jste celkově spokojen(-a) s Vaším bydlením, jak byste Vaší spokojenost oznámkoval(-a)? Při hodnocení použijte známky 1 – 10, kde 1 znamená, že jste velmi spokojen(-a) a 10 velmi nespokojen(-a).

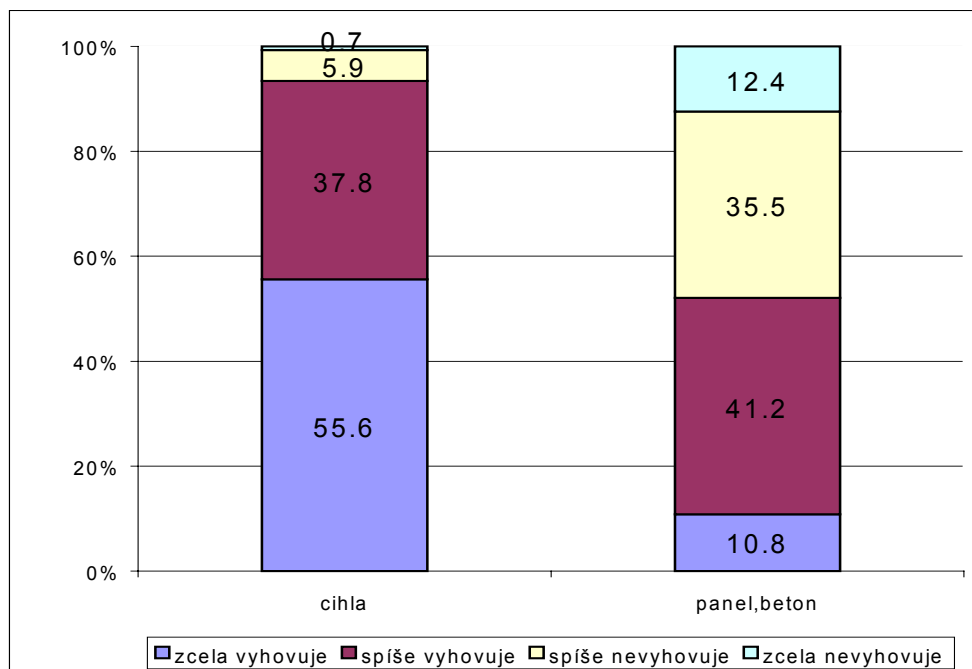
Graf 2: Spokojenost se současnou situací v oblasti bydlení v ČR



Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*, N = 3.654.

Otázka: Do jaké míry jste spokojen(-a) se současnou situací v oblasti bydlení v České republice?

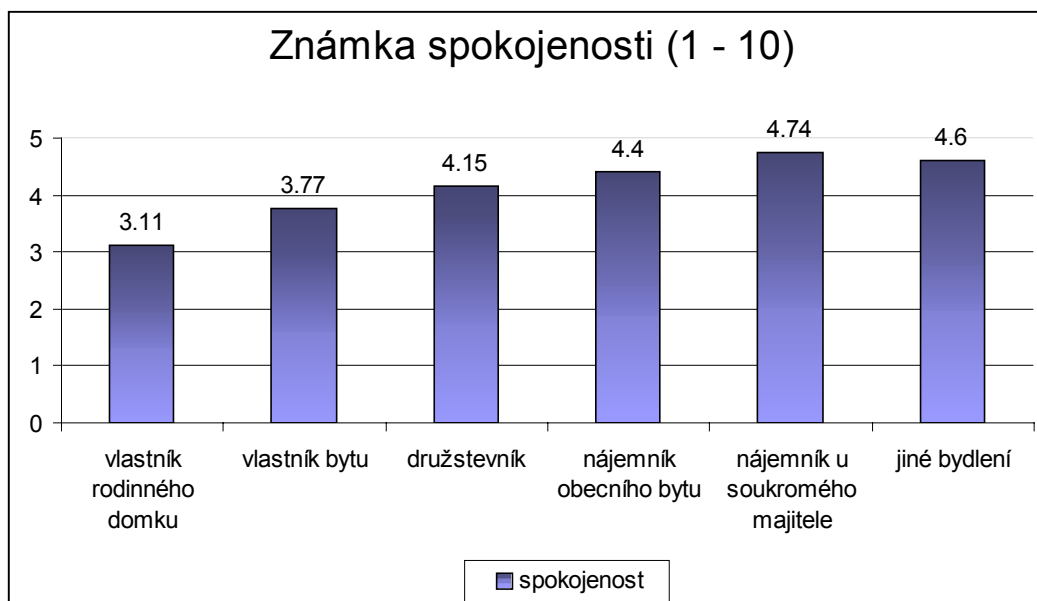
Graf 3: Spokojenost s dominantním materiálem užitým pro výstavbu bytu/domu



Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*, N = 3.212

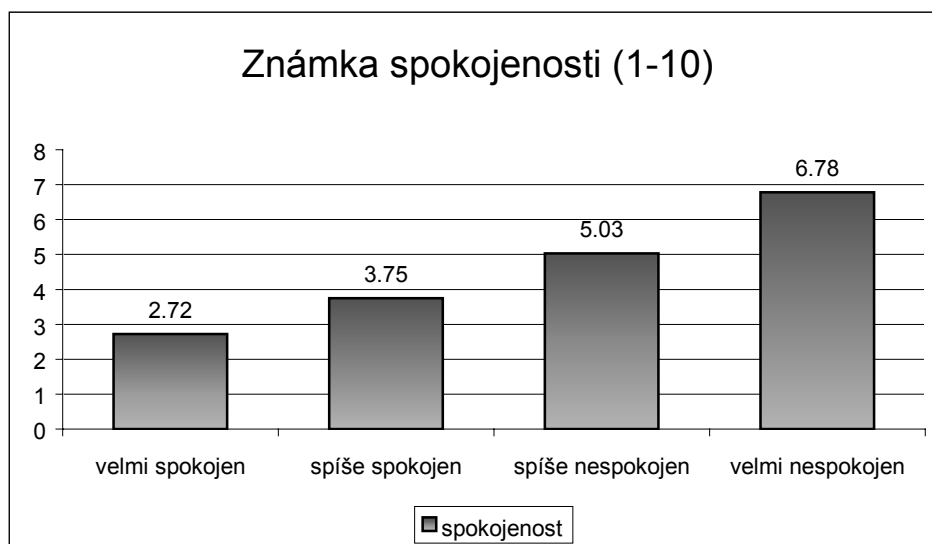
Otázka: Do jaké míry Vám vyhovuje materiál použitý pro výstavbu zdi a příček Vašeho bytu/domu?

**Graf 4: Míra spokojenosti s dosavadním bydlením podle právního důvodu užívání bytu/domu
(1 – velmi spokojen, 10 – velmi nespokojen)**



Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*, N = 3.534

Graf 5: Míra spokojenosti s bydlením v závislosti na spokojenosti s rozlohou bytu/domu



Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*, N = 3.485

Otázka: Vzhledem k počtu členů Vaší domácnosti, jste spokojen(-a) s celkovou rozlohou Vašeho bytu/domu?

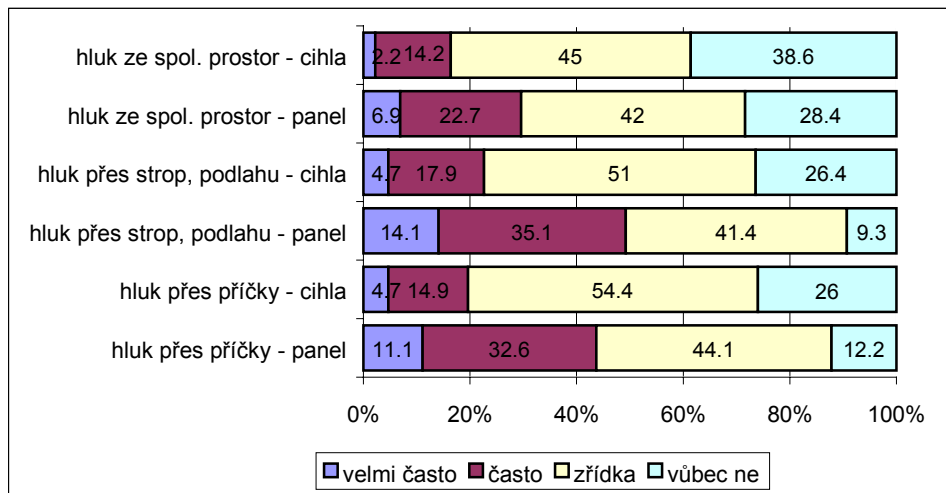
Tabulka 1: Jak často obtěžují respondenta různé druhy hluku (v %)

	velmi často	často	zřídka	vůbec ne
hluk přes sdílené příčky	8,1	24,7	48,5	18,6
hluk přicházející přes podlahu/strop	9,7	27,6	45,4	17,3
hluk ze společných prostor domu	5,0	19,3	43,2	32,5
hluk od lidí a zvířat zvenku	4,1	20,3	48,1	27,4
hluk z dopravy	11,7	26,5	40,3	21,6
hluk z hospodářské činnosti (továrny)	1,4	4,4	19,3	75,0
hluk ze zábavních a restauračních podniků	2,3	8,0	24,4	65,4

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*

Poznámka: V jednotlivých políčkách tabulky jsou uvedeny frekvence odpovědí v % z celkových odpovědí. Na otázky ve zvýrazněné části tabulky odpovídali pouze respondenti bydlící v bytových domech.

Graf 6: Jak často obtěžují různé druhy hluku – pouze pro respondenty bydlící v bytových domech

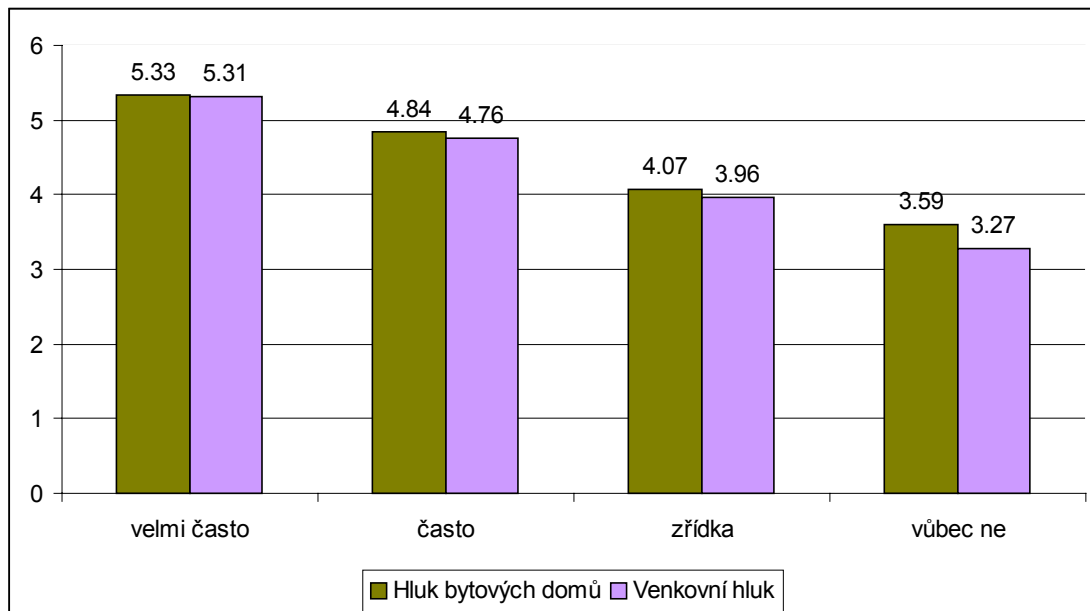


Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*

Otázka: Jak často, pokud vůbec, Vás ve Vašem bytě/domě obtěžuje některý z následujících druhů hluku?

- hluk ze společných prostor domu
- hluk přicházející přes podlahu/strop z bytů nad nebo pod Vámi
- hluk přicházející přes sdílené příčky/stěny se sousedy

Graf 7: Míra spokojenosti s bydlením v závislosti na hlučnosti



Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*

Otázka: Jak často, pokud vůbec, Vás ve Vašem bytě/domě obtěžuje některý z následujících druhů hluku?

- hluk ze společných prostor domu
- hluk přicházející přes podlahu/strop z bytů nad nebo pod Vámi
- hluk přicházející přes sdílené příčky/stěny se sousedy
- hluk pocházející od lidí a zvířat pohybujících se venku
- hluk pocházející z dopravy (auta, hromadná doprava, železnice, letadla)
- hluk z hospodářské činnosti (továrny, obchody)
- hluk ze zábavních nebo restauračních podniků (restaurace, diskotéky, kluby)

Poznámka: *Hluk bytových domů* je kumulativní proměnnou druhů hluku typických pro bytové domy (společné prostory, přes příčky, stropy a podlahy), *venkovní hluk* je kumulativní proměnnou ostatních druhů hluku spojených zejména s aktivitou v okolí bytu/domu (od lidí, zvířat, z dopravy, hospodářské činnosti, zábavních a restauračních podniků).

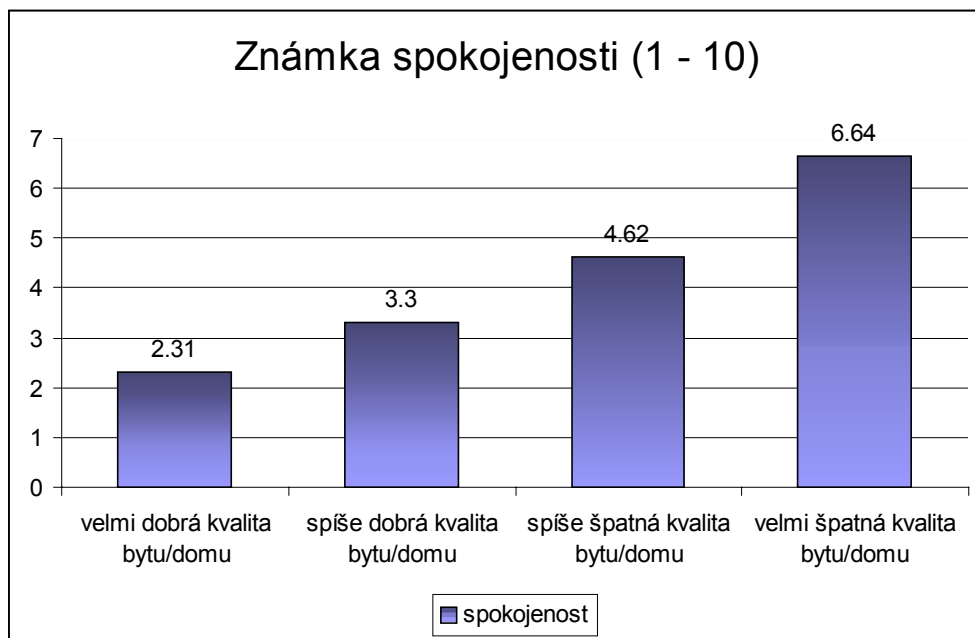
Tabulka 2: Jaká je kvalita bytu/domu (v %)

	velmi dobrá	spíše dobrá	spíše špatná	velmi špatná
kvalita Vašeho systému vytápění	29,9	54,0	13,9	2,2
kvalita elektrorozvodů	27,9	52,0	16,0	4,1
kvalita vodovodních rozvodů	28,7	51,7	16,5	3,1
kvalita oken	16,8	39,1	33,8	10,3
kvalita tepelné izolace	14,3	38,5	35,0	12,2
kvalita protihlukové izolace	14,2	42,7	30,1	13,1

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*

Otázka: Zhodnotil(-a) byste, prosím ...

Graf 8: Míra spokojenosti s bydlením podle kvality bytu/domu



Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*, N = 3.083

Poznámka: Kvalita bytu/domu je kumulativní proměnnou pro hodnocení kvality systému vytápění, elektrorozvodů, vodovodních rozvodů, oken, tepelné a protihlukové izolace.

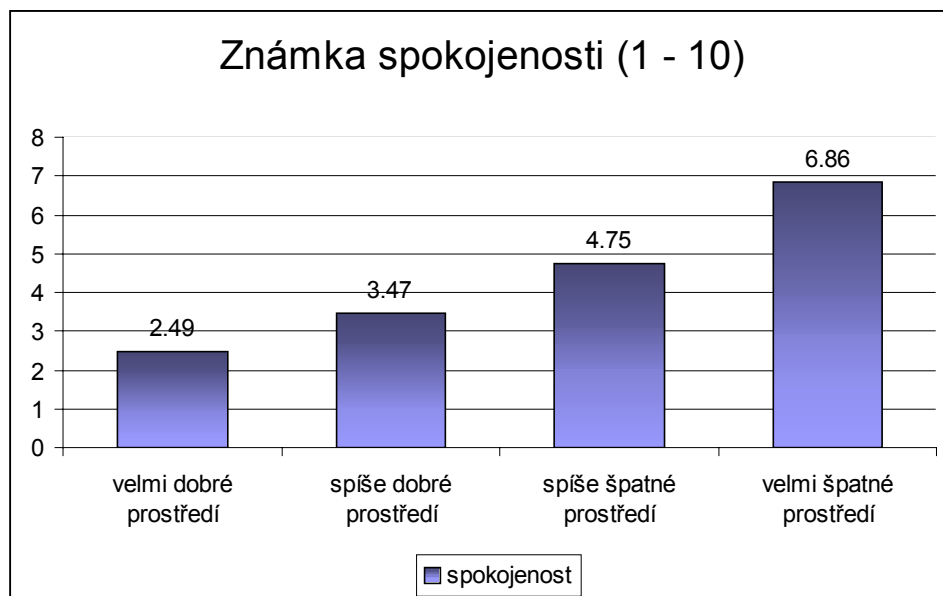
Tabulka 3: Situace v okolí bytu/domu, pokud jde o ... (v %)

	velmi dobrá	spíše dobrá	spíše špatná	velmi špatná
kvalitu ovzduší	21,1	56,1	18,6	4,2
vztahy s ostatními obyvateli	28,0	60,9	9,6	1,5
bezpečnost (nebezpečí krádeže, agrese)	10,4	55,3	20,6	5,7
kvalitu zelených ploch	34,0	44,4	17,2	4,4
klid	21,6	48,4	24,4	5,6
kvalitu ulic, chodníků a veř. prostranství	14,6	50,0	27,9	7,6

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*

Otázka: Myslíte si, že je situace v okolí Vašeho bytu/domu dobrá nebo špatná, pokud jde o...?

Graf 9: Míra spokojenosti s bydlením podle kvality okolního prostředí



Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*, N = 3.394

Poznámka: Kvalita prostředí je kumulativní proměnnou všech otázek dotýkajících se kvality okolního prostředí (ovzduší, vztahů s ostatními obyvateli, bezpečnosti, zelených ploch, klidu a veřejného prostranství).