

---

# O spokojenosti českých občanů s užívaným bydlením\*

MARTIN LUX\*\*

Sociologický ústav AV ČR, Praha

## On Housing Satisfaction among Czech Citizens

**Abstract:** Around the end of the 1970s, studies began to emerge that focused on people's satisfaction with their housing, especially among tenants in social housing (tenant surveys). Gradually, research on people's housing satisfaction acquired a much broader context and it began to be conducted on national samples of respondents. In the 1980s the theoretical foundations of this field of study were established, and thanks to the spread of multi-dimensional statistical methods the analysis of housing satisfaction became the subject of numerous research projects around the world. The aim of this article is to describe, as precisely as possible, and using multi-dimensional statistical methods and structure modelling, the process that produces housing satisfaction in the Czech Republic and to trace the main factors behind its variability. The article draws on data from the national Housing Attitudes survey conducted in 2001.

*Sociologický časopis/Czech Sociological Review 2005, Vol. 41, No. 2: 227–252*

## Úvod

Přibližně od konce 70. let minulého století se zejména v anglicky mluvících zemích (později i ve Francii, Nizozemí, Švédsku a ostatních zemích Evropské unie) objevují výzkumy zaměřené na zjišťování spokojenosti s bydlením, a to zejména mezi nájemníky tzv. sociálních bytů (*tenant surveys*). Sociálním bydlením je ve vyspělých zemích nazýváno zpravidla nájemní bydlení určené pro domácnosti, které by si z různých důvodů nemohly pořídit nájemní či vlastnické bydlení na volném trhu [další podrobnosti v Lux, Burdová 2000; Lux 2000; Lux 2001; Lux (ed.) 2002]. Cílem postojových výzkumů mezi nájemníky sociálních bytů bylo zejména zefektivnit práci nezávislých (neziskových) i veřejných provozovatelů sociálních bytů.

Daňové reformy a škrty ve výdajích státního rozpočtu vedoucí, mimo jiné, k výraznějšímu zvyšování nájemného v sektoru sociálního bydlení na jedné straně, a snaha o zamezení sociálního vyloučení (odstěhování „solidnějších“ nájemníků) na straně druhé, logicky ústily v požadavek vycházet více vstříc přáním obyvatel sociál-

---

\* Tento článek byl vytvořen v rámci projektu „Standardy bydlení českých domácností a potenciály k jejich růstu s přihlédnutím ke zkušenostem vyspělých zemí Evropské unie“ podpořeného GA ČR, číslo grantu 403/03/0417.

\*\* Veškerou korespondenci posílejte na adresu: Mgr. Ing. Martin Lux, Sociologický ústav AV ČR, Jilská 1, 110 00 Praha 1, e-mail: martin.lux@soc.cas.cz.

ních bytů. Takový požadavek pak v některých zemích, jako např. ve Velké Británii či Francii, získal i svou legislativní podobu. „Ve Velké Británii se demonstrace efektivnosti ve veřejném bydlení stala aktuálnější v období thatcherismu, kdy byla do oblasti sociálního bydlení zavedena větší konkurence... Trend k vyšší zodpovědnosti v oblasti veřejných služeb a „boj o přežití“ mezi bytovými asociacemi kombinovaný s rozvojem informačních technologií a využíváním flexibility sociologických šetření jako důležitého nástroje managementu vyústilo do situace, kdy na výsledky šetření spokojenosti mezi nájemníky byl kladen čím dál větší důraz.“ [Satsangi, Kearns 1992: 5].

Postupně však šetření spokojenosti s užívaným bydlením získalo mnohem širší kontext a začalo se provádět na celonárodním vzorku respondentů; v letech osmdesátých zejména díky práci Galster [1987] byly položeny teoretické základy a v důsledku rozšíření vícerozměrných statistických metod se podrobná analýza spokojenosti s bydlením stala námětem mnoha výzkumných projektů v celém světě. Cílem bylo nalézt a ověřit optimální model vysvětlující spokojenost s bydlením v daném kulturním prostředí, zjistit váhu jednotlivých faktorů ovlivňující danou spokojenost, a tímto poznáním zpětně přispět při redefinicích centrální i lokální bytové politiky.

Galster [1987: 93] definuje spokojenost s bydlením jako „vnímaný rozdíl mezi potřebami bydlení respondenta a jeho budoucími aspiracemi, a realitou danou konkrétním kontextem bydlení.“ Potřeby bydlení a budoucí aspirace jsou ovlivněny zejména objektivními charakteristikami domácnosti/respondenta, ale také realitou života referenčních skupin a tím, co je na daném trhu s bydlením vůbec možné. Jak Galster upozorňuje, lidé, kteří v minulosti užívali jen nízké úrovně bytových služeb, mají rovněž nižší očekávání, a budou proto, na rozdíl od většiny ostatních, spokojeni i s relativně nízkou úrovní bydlení. „Očekávání však nejsou statická. Nové zkušenosti a nová úroveň poznání může vést k vyšším úrovním očekávání, což změní i dosavadní hodnocení spokojenosti.“ [Varady, Carroza 2000: 800]. Proto bývá spokojenost s bydlením stále více nahlížena spíše jako „prostředník“ mezi demografickými charakteristikami a charakteristikami samotného bydlení na jedné straně, a migračními plány na straně druhé. Tedy zejména v těch zemích, kde výzkum bydlení dosáhl již první, ovšem nezbytné, úrovně – tj. zjištění hlavních faktorů ovlivňujících spokojenost s bydlením s odhlédnutím od dynamiky očekávání.

Morris, Crull, Winter [1976] pro potřeby operacionalizovat subjektivní postoje definují tzv. normativní bytový deficit. Podle zmíněné práce existují dva druhy norem: kulturní a rodinné. Rodinné normy jsou definovány samotnou domácností a mohou, ale nemusí, odpovídat obecně přijatým kulturním normám (záleží na referenčních skupinách konkrétních domácností). Pokud aktuální bydlení nedosahuje kulturních či rodinných norem, pak vzniká normativní bytový deficit, který má přímý vliv na spokojenost s bydlením. Winter, Morris, Gutkowska, Jezewska-Zychowicz, Palaszewska-Reindl, Żelazna, Grzeszczak-Swielitkowska [1999] na příkladě polské společnosti v transformaci zasazují spokojenost s bydlením do obecnějšího konceptu kvality života (*well-being, quality of life*). Vytvořením několika základ-

ních domén spotřeby a relativně složitého škálování (indexování) pak ověřují *path analýzu* pro utváření obecné spokojenosti v životě (štěstí); jednou z těchto spotřebních položek je přirozeně bydlení.

Vzhledem k tomu, že se výzkum bydlení v českém prostředí v současnosti nachází teprve ve své první fázi, je možné v prvním kroku za použití vícerozměrných statistických metod a strukturního modelování vystopovat pouze hlavní faktory vysvětlující variabilitu spokojenosti s bydlením v její relativně statické podobě; předkládaná stať má posloužit k tomu účelu. Abychom mohli analyzovat spokojenost s bydlením v kontextu mobilitních drah a dynamiky očekávání, je vhodné nejdříve zjistit, jaké faktory a manifestní proměnné z možných demografických či ostatních faktorů a proměnných spokojenost s bydlením vůbec ovlivňují a jaká je významnost těchto vlivů. Taková analýza přitom může mít i nemalý praktický význam – pro tvůrce programů bytových politik, developery, realitní makléře a jiné – jelikož podává informaci o tom, jaké konkrétní aspekty bydlení jsou pro české občany při jejich hodnocení užívaného bydlení rozhodující.

Již v úvodu je však velmi důležité upozornit na to, že bydlení je velmi složitým ekonomickým statkem a ani komplexní model zachycující rozmanité výběrovým šetřením zjistitelné faktory, proměnné a jejich kombinace nevysvětlí značnou část variance spokojenosti s bydlením. Komplexní strukturní model by musel vycházet z obrovského množství vstupů, o nichž bychom jen těžko získávali informaci prostřednictvím byt rozsáhlého sociologického výběrového šetření.

Jak vyplývá z níže uvedených výsledků, objevuje se v českém socio-kulturním prostředí rozpor mezi tím, jak jsou lidé spokojeni se svým dosavadním bydlením a jak jsou spokojeni se situací v oblasti bydlení v České republice obecně. Tento rozpor je přirozeně do určité míry dán nefungujícím trhem s nájemním bydlením a dílem též nekoncepčními (či lépe nekompenzujícími) kroky bytové politiky vytvářejícími nemalou sociální nespravedlnost a napětí (restituce bytového fondu, privatizace obecních bytů, necílené podpory ve formě dotací či půjček). Cílem této práce není než tento rozpor zachytit a stručně interpretovat, ale vzhledem k omezenému prostoru je jeho bližší analýzu možné ponechat až na další práce v této oblasti.

## Metodologie a výzkumný soubor

Jako základní zdroj dat pro zjištění faktorů ovlivňujících spokojenost s užívaným bydlením nám poslouží výzkum *Postoje k bydlení 2001*. Tento výzkum, který realizoval tým socioekonomie bydlení Sociologického ústavu Akademie věd ČR, je svým způsobem ojedinělý souhrnný výzkum postojů české populace k problematice bydlení v období společenské a ekonomické transformace. Zkoumal spokojenost českých občanů s jejich bydlením, postoje k finanční dostupnosti bydlení, k černému trhu s byty i k bytové politice státu. Šetření proběhlo formou standardizovaného rozhovoru v červnu a červenci roku 2001 na vzorku 3 564 osob starších 18 let. Výběr dotazovaných byl proveden metodou kvótního výběru, přičemž kvóty byly sta-

noveny tak, aby odrážely základní skladbu populace České republiky (za použití Mikrocensů). Kvótní znaky zahrnovaly pohlaví, věk, vzdělání, velikost místa bydliště a částečně právní důvod užívání k bytu/domu respondenta (kvóta zahrnovala pouze skutečnost, zda-li se jedná o vlastní či nájemní bydlení, nikoliv úplnou kategorizaci právního důvodu užívání k bytu/domu respondenta). Hlavní relevantní otázka pro tuto stať, spokojenost s bydlením, je v daném šetření zkoumána na desetibodové škále, kde 1 znamená, podobně jako ve škole, nejvyšší hodnocení, zatímco 10 hodnocení nejnižší. Úplné znění všech otázek z dotazníku, které byly použity pro analýzu spokojenosti s bydlením, je uvedeno v příloze.

Základními metodami užitými pro zjištění modelu kauzálních vztahů vysvětlujících variabilitu spokojenosti s bydlením se staly vícerozměrné regresní analýzy (testovány v programu SPSS) a strukturní modelování (na bázi LISREL, testovány v programu AMOS). Strukturní model nám umožňuje prostřednictvím měření standardizovaných regresních koeficientů celé sady lineárních regresních rovnic odhadnout přímý, nepřímý a celkový efekt jednotlivých testovaných proměnných na proměnnou vysvětlovanou – v našem případě celkovou spokojenost s bydlením.<sup>1</sup> Pro testování spokojenosti s bydlením se ve většině dosavadních publikací k danému tématu [Van Ryzin 1996; Morris, Crull, Winter 1976; Varady, Preiser 1998; Varady, Walker, Wang 2001] užívalo metody *path analýzy*, testující jednotlivé kauzální vztahy na sadě separátních regresních rovnic. V našem článku jsme pak na jednu stranu zdokonalili dosavadní metodu testováním všech významných vztahů v celku (pomocí strukturního modelu), na stranu druhou jsme však museli rezignovat na podrobnou analýzu dodatečných nepřímých efektů od velké škály ostatních potenciálně významných proměnných (model by ve své komplexnosti nebyl vhodný pro testování a interpretace výsledků by byla neúměrně složitá).

Testování vícerozměrných regresních modelů a strukturního modelu předchází podrobná analýza frekvencí, rozdílností průměrů (užit bude LSD test) a rozložení (užit bude test chí-kvadrát) u testovaných proměnných pro různě definované podskupiny respondentů. Lineární regresní model bývá někdy z důvodu kategorické povahy hlavní vysvětlované proměnné ověřován prostřednictvím ordinální regrese a případně nahrazen logistickou regresí (logitovým modelem). Vysvětlovanou proměnnou v případě užití logistické regrese pak není původní škála měřící spokojenost s bydlením, ale pouze dichotomická proměnná; např. Varady a Carrozza [2000] vytvořili novou dichotomickou proměnnou, která nabývala hodnoty 1, pokud byl respondent se svým bydlením „velmi spokojen“, a 0 pro všechny ostatní varianty odpovědí. Podobně i v této studii bude provedena kontrolní ordinální regrese a pro dichotomizovanou proměnnou spokojenosti s bydlením testována logistická regrese.

<sup>1</sup> Přímý efekt je roven výši standardizovaného regresního koeficientu vysvětlující proměnné přímo ovlivňující závislou proměnnou, nepřímý efekt je roven součtu součinů všech standardizovaných regresních koeficientů na všech kauzálních drahách mezi vysvětlující proměnnou a závislou proměnnou. Celkový efekt se pak počítá jako prostý součet přímých a nepřímých efektů konkrétních vysvětlujících proměnných.

## Předběžné statistické testy

Spokojenost s užívaným bydlením je v českém prostředí nutné odlišit od spokojenosti se situací v oblasti bydlení obecně. Zatímco při hodnocení aktuálně užívaného bydlení na 10-ti bodové škále (1 – velmi spokojen, 10 – velmi nespokojen) více než 80 % respondentů oznámkovalo spokojenost s užívaným bydlením v rozmezí 1–5 (více než 36 % 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 odpověděli).

Na první pohled paradoxní výpověď (vysokou individuální spokojenost na jedné straně a nízkou obecnou spokojenost na straně druhé) lze částečně pochopit při znalosti aktuální situace na trhu s bydlením v ČR, který je fakticky rozdělen do dvou rozdílných segmentů: „privilegovaného“ a „neprivilegovaného bydlení“. Do segmentu „privilegovaného bydlení“ bychom mohli, například, tradičně zařadit všechny domácnosti žijící v regulovaném nájemním bydlení, které stát regulací nájemného chrání před důsledky volně-tržních vztahů, ale rovněž ty domácnosti, které díky zvýhodněné privatizaci obecních bytů získaly relativně levně vlastní bydlení, nebo ty domácnosti, které si vlastnické bydlení pořídily ještě před rokem 1990 za zcela jiných cenových i zápujčnických podmínek – v úhrnu valnou většinu českých domácností. V segmentu „neprivilegovaného bydlení“ bychom naopak našli jen zlomek domácností, které si své vlastnické bydlení pořídily koupí či výstavbou za tržních podmínek nebo žijí v tržním (často i nelegálním) nájemním bydlení. Ačkoliv neexistuje přesná statistika, z analýz věnujících se problematice regulace nájemného [např. v Lux, Sunega, Kostelecký, Čermák 2003] nebo z výsledků nereprezentativního šetření mezi lidmi platícími tržní nájemné (výzkum *Postoje k bydlení – trh 2001*) vyplývá, že je velmi pravděpodobné, že se domácnosti žijící v těchto rozdílných segmentech příliš neliší ve svých příjmech či, chcete-li, míře potřeby pomoci státu v přístupu či udržení bydlení, přitom však výdaje za bydlení jsou u domácností žijících v „neprivilegovaném“ segmentu často i několikanásobně vyšší než výdaje za bydlení u domácností v „privilegovaném“ segmentu trhu s bydlením.

Protože naprostá většina českých domácností žije v „privilegovaném“ segmentu trhu s bydlením, je logické, že i spokojenost s užívaným bydlením bude v naší zemi relativně vysoká. Problémem ovšem je, že existující privilegia sice umožňují velmi dobře žít těm, kteří jsou tzv. uvnitř systému, ale „nově příchozím“, byť příjmově slabším nebo sociálně potřebným, jsou přiznávána jen pomalu a zřídka. Pokud by totiž měla být v této podobě přiznána všem českým občanům nebo i jen těm, kteří takovou podporu aktuálně potřebují, pak by z důvodu vysokých nákladů při výstavbě nových bytů byly nároky na veřejnou finanční podporu astronomické a navíc by to v posledku vedlo k úplnému vytlačení jakýchkoliv tržních vztahů z oblasti bydlení – což by, mimo jiné, bylo v přímém opaku k aktuálním trendům ve vyspělých zemích. Většina domácností má však ve svém středu alespoň jednoho svého člena (zpravidla potomka), který může, pokud nedojde k očekávaným „výměnám“ či „dědictvím dekretů“, mít tu smůlu a ocitnout se mimo „privilegovaný“ segment bydlení; proto se i přes vysokou spokojenost s bydlením objevuje i velmi silná

kritika současné situace v oblasti bydlení obecně. Vysoká nespokojenost se situací v oblasti bydlení obecně je zřejmě ovlivněna i dalšími faktory uvedenými již v úvodu, ale jejich podrobnější analýza zejména z důvodu omezeného prostoru zůstane prozatím mimo zorný úhel hlavního cíle této práce.

### *Spokojenost dle charakteristik respondenta*

Ačkoliv se ukázalo, že charakteristiky samotného užívaného bytu/domu hrají při hodnocení spokojenosti s užívaným bydlením dominantní roli, je možné říci, že nejmladší respondenti (do 35 let) jsou se svým bydlením relativně nejméně spokojeni (průměrná 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). Mezi „nespokojené“ se svým bydlením patří zejména svobodní mladí lidé, rozvedení a nezaměstnaní. Naopak důchodci a lidé vykonávající svobodná povolání se řadí mezi se svým bydlením nejspokojenější část české populace. Jak ukazuje tabulka 1, vyšší spokojenost s dosavadním bydlením mezi respondenty vyššího věku je patrná i v sektoru nájemního bydlení, ačkoliv obecně je spokojenost s bydlením v tomto sektoru nižší než v sektoru bydlení vlastnického či družstevního. Na vzdělání, velikosti domácnosti, pohlaví respondenta, jeho politickém seřazení na škále pravice-levice a dokonce i výši jeho osobních příjmů je míra spokojenosti s užívaným bydlením nezávislá.

Vysoká spokojenost s dosavadním bydlením u penzistů pramení zejména (i když nikoliv výlučně) z relativně komfortní *spotřeby bydlení* definované jako počet

**Tabulka 1. Celková spokojenost s bydlením podle věku – průměr na škále 1 (velmi spokojen) až 10 (velmi nespokojen)**

Věk	všichni respondenti	N	respondenti žijící v nájemním bydlení	N
18–25	4,09	540	4,82	136
26–35	3,95	719	4,55	176
36–45	3,77	624	4,68	135
46–55	3,52	599	4,39	120
56–65	3,54	618	4,17	117
66+	3,31	434	4,05	114
<b>celkem</b>	<b>3,71</b>	<b>3 534</b>	<b>4,47</b>	<b>798</b>

Zdroj: *Postoje k bydlení 2001*, N = 3 534.

Otázka: Kdybyste měl(a) zhodnotit, jak jste celkově spokojen(a) s Vaším bydlením, jak byste Vaší spokojenost oznámkoval(a)?

Tabulka 2. Počet pokojů na osobu domácnosti dle sociální skupiny respondenta

sociální skupina	počet pokojů na osobu domácnosti	N
zaměstnanec	1,13	1 720
podnikatel	1,21	329
starobní důchodce	1,68	798
<b>celkem</b>	<b>1,30</b>	<b>2 847</b>

Zdroj: *Postoje k bydlení 2001*, N = 2 847.

obytných místností (nebo plocha pokojů) užívaných těmito domácnostmi ve srovnání s jinými. U starších lidí se objevuje relativně často fenomén *nadspotřeby bydlení*: zatímco průměrný počet pokojů na osobu domácnosti byl u respondentů mezi roky 18–25 roven pouze 1,03 (u respondentů ve věku od 26–35 let 1,05), u respondentů starších 66 let dosahoval 1,7 (u respondentů ve věku od 56–65 let 1,6).

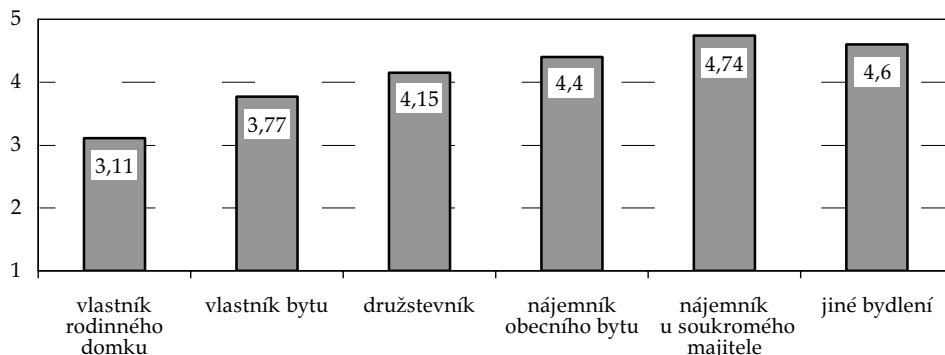
V celém výzkumném souboru více než 22 % zaměstnanců považuje počet pokojů vzhledem k počtu členů své domácnosti za nedostatečný; stejný názor však zastává pouze 4,4 % důchodců. Více než 11 % důchodců naopak přiznává, že počet pokojů vzhledem k počtu členů jejich domácností je vyšší než „tak akorát“; v nájemním sektoru bydlení to přiznává více než 8 % dotázaných důchodců. Zatímco 20 % dvoučlenných domácností v nejmladší věkové skupině žilo v bytě s jedním pokojem, mezi respondenty staršími 65 let se to týkalo pouze 8 % domácností a každý přibližně desátý dotázaný ve věku nad 65 let uvedl, že byt, ve kterém žije, má příliš mnoho pokojů. Vysoká spokojenost s bydlením u starší generace, jak jsme ukázali v úvodu, může být také dána věkem samotným – starší lidé mají docela jiná, zpravidla mnohem skromnější, očekávání týkající se budoucího ideálního bydlení, již proto, že by v jejich věku bylo jakékoliv stěhování mnohem obtížnější. Je-li tomu tak, nám však může ukázat až důkladnější statistická analýza kombinující vliv všech faktorů (viz níže).

#### *Spokojenost dle charakteristik bytu/domu*

Míra spokojenosti s užívaným bydlením je zejména ovlivněna charakteristikami samotného bydlení: kvalitou bytu/domu, velikostí bytu/domu vzhledem k velikosti domácnosti (přiměřenosti bytu), právním důvodem užívání bytu/domu, kvalitou okolního prostředí i mírou hluku uvnitř bytových domů či v okolí domů.

Graf 1 ukazuje míru spokojenosti pro šest základních kategorií právního důvodu užívání bytu: vlastnictví rodinného domu, vlastnictví bytu, družstevní vlast-

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



Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*, N = 3 534.

Poznámka: Do kategorie vlastník rodinného domku byly zahrnuty i ostatní členové domácnosti, kteří nejsou bezprostředně vlastníky, ale užívají domek společně s vlastníkem. Podobně i u všech zbývajících kategorií (např. do kategorie nájemník obecního bytu náleží i osoby žijící ve společné domácnosti s osobou, která je bezprostředně uvedena v nájemní smlouvě atd.).

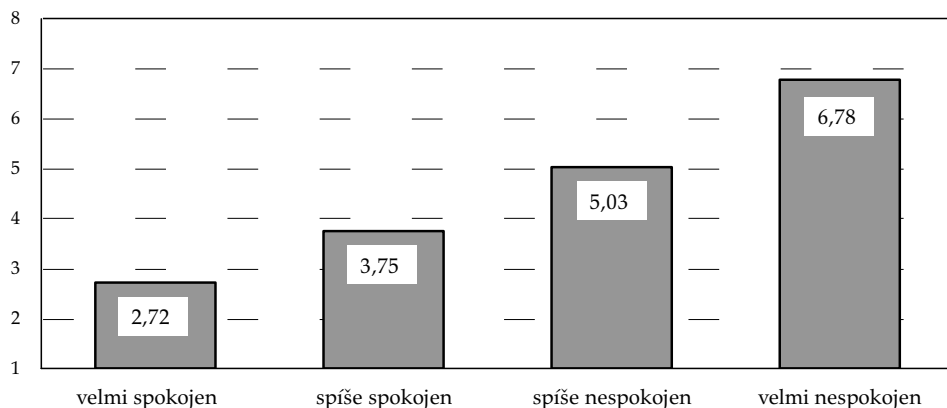
nictví, obecní nájemní bydlení, bydlení v bytě se soukromým majitelem a ostatní typy bydlení. Nejspokojenější se svým bydlením jsou vlastníci rodinných domů a naopak nejméně spokojeni jsou nájemníci bydlící v bytech soukromých majitelů.

Při takovém srovnání se přirozeně prolínají dva faktory najednou: typ bydlení (rodinný dům versus byt v bytovém domě) a právní důvod užívání k danému bytu/domu (zejména vlastnický versus nájemní vztah k bytu/domu). Po statistické kontrole vlivu typu bydlení právní důvod užívání bytu/domu zůstává významným faktorem, jeho významnost se však znatelně snižuje. Dle LSD testu shodnosti průměrů se od sebe významně liší zejména respondenti žijící ve vlastních rodinných domcích od všech zbývajících kategorií, respondenti žijící v bytech v osobním vlastnictví od respondentů ze všech zbývajících kategorií; rozdíl ve spokojenosti mezi respondenty žijícími v družstevních, obecních či soukromých nájemních bytech už statisticky významný není.

Následující graf 2 uvádí průměrné hodnocení celkové spokojenosti s bydlením dle skutečnosti, do jaké míry je respondent spokojen s rozlohou bytu/domu vzhledem k velikosti jeho domácnosti. Na to, jak je respondent vzhledem k velikosti jeho domácnosti spokojen s rozlohou bytu/domu, byl respondent dotázán zvláštní otázkou, jejíž znění je uvedeno pod grafem i v příloze článku.



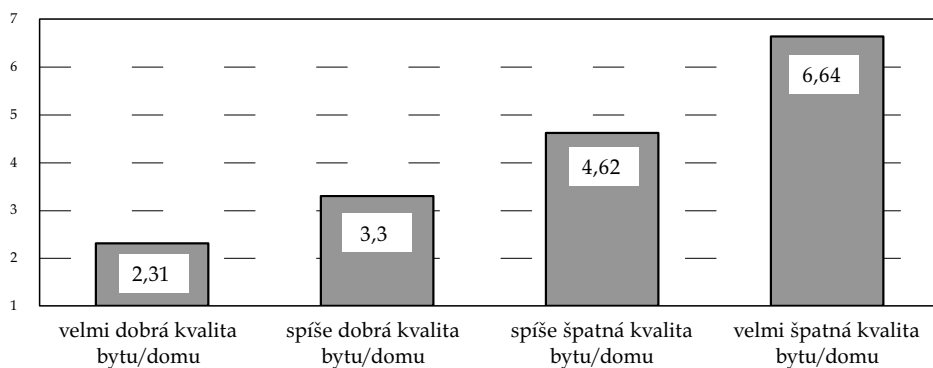
**Graf 2. Míra spokojenosti s užívaným bydlením v závislosti na spokojenosti s rozlohou bytu/domu (1 – velmi spokojen, 10 – velmi nespokojen)**



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?

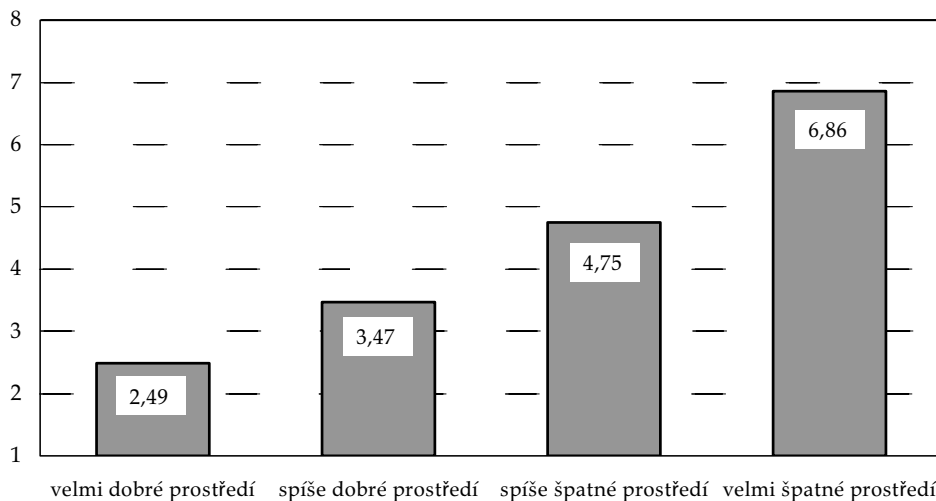
**Graf 3. Míra spokojenosti s užívaným bydlením podle kvality bytu/domu (1 – velmi spokojen, 10 – velmi nespokojen)**



Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*, N = 3 083.

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

**Graf 4. Míra spokojenosti s užívaným bydlením podle kvality okolního prostředí (1 – velmi spokojen, 10 – velmi nespokojen)**



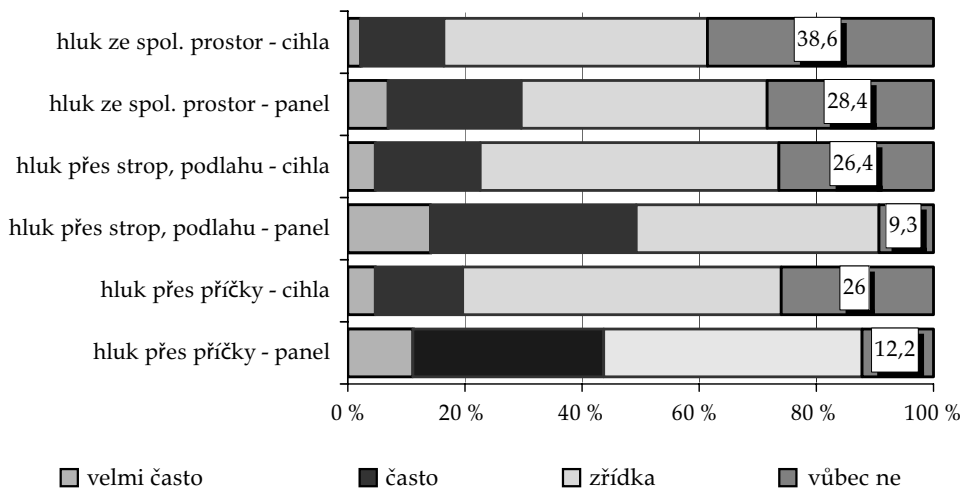
Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*, N = 3 394.

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

Hodnocení kvality různých charakteristik bytu/domu je pro celkovou spokojenost s bydlením rovněž velmi důležité (graf 3). Kvalita jednotlivých atributů bytu/domu byla zjišťována celou sadou otázek a ty byly pro účel naší analýzy sloučeny do jediného indexu *kvalita bytu/domu*. Index vznikl vydělením prostého součtu odpovědí pro všechny zařazené otázky počtem otázek a zpětnou kategorizací do původních čtyř kategorií. Podobně i hodnocení kvality různých atributů okolního prostředí byla sloučena do souhrnného indexu *kvalita okolí* a její vliv na celkovou spokojenost s bydlením ukazuje graf 4. Celé znění otázek zařazených do obou indexů je uvedeno v příloze článku.

Zvlášť jsme ve výzkumu zjišťovali míru spokojenosti s tzv. dominantním materiálem užitým při výstavbě bytu/domu (materiál užitý pro výstavbu nosných zdí a příček domu). Zatímco materiál užitý pro výstavbu velmi či spíše vyhovuje 93,4 % respondentů žijícím 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 zkuslení dané mezi rodinnými a bytovými domy a srovnáme-li situaci pouze pro domácnosti žijící v bytových domech, pak průměrná známka spokojenosti pro respondenty žijící

**Graf 5. 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?

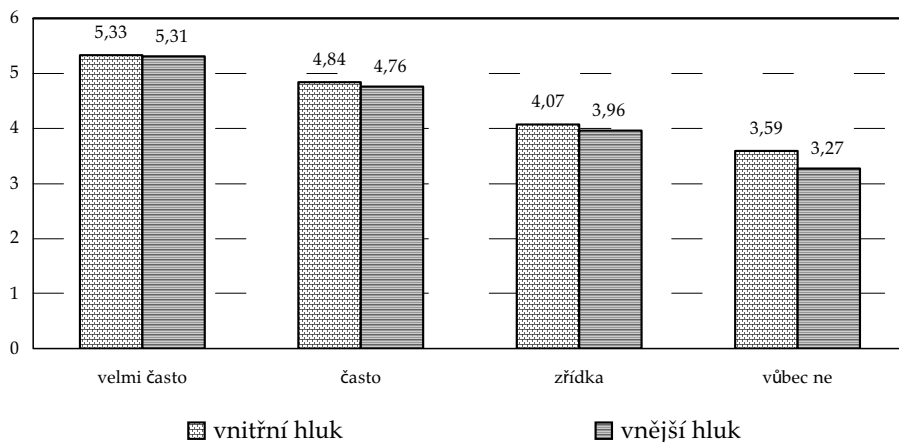
- hluk ze společných prostor domu
- hluk přicházející přes podlahu/strop z bytů nad nebo pod Vámi
- hluk přicházející přes sdílené příčky/stěny se sousedy

v cihlové zástavbě byla rovna 4 a průměrná známka spokojenosti pro respondenty žijící v panelových bytových domech byla rovna 4,4.

Největší rozdíly týkající se různého technologického postupu při bytové výstavbě se projevují v nejbolestnějších místech panelové výstavby – kvalitě oken, tepelné a protihlukové izolaci. Pouze 35,5 % respondentů žijících v panelových bytových domech považuje kvalitu oken za spíše či velmi dobrou, 36 % z nich považuje kvalitu tepelné a jen 30 % z nich kvalitu protihlukové izolace za spíše či velmi dobrou. V cihlových bytových domech je s kvalitou oken naopak spokojeno 45,3 % respondentů, s kvalitou tepelné izolace je spokojeno 51,1 % a s kvalitou protihlukové izolace 56,1 % respondentů.

Hluk, ať už přicházející zvenku či přicházející ze společných prostor u bytových domů, se ukázal být rovněž velmi významným faktorem ovlivňujícím spokojenost s bydlením. Graf 5 ukazuje zajímavé srovnání hlučnosti v panelových a cihlových bytových domech potvrzující významně vyšší hladinu „vnitřního“ hluku uvnitř panelových bytových domů. Graf 6 následně transparentně ukazuje, jak indexova-

**Graf 6. Míra spokojenosti s užívaným bydlením podle hlučnosti uvnitř domu i v jeho okolí (1 – velmi spokojen, 10 – velmi nespokojen)**



Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*.

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

ná proměnná *vnitřní hluk* a indexovaná proměnná *venkovní hluk* ovlivňují respondentovo celkové hodnocení spokojenosti s bydlením.

## Syntéza

Jednotlivé uvedené faktory se přirozeně prolínají a jedině souhrnný regresní model může nabídnout hodnocení separátního vlivu jednotlivých proměnných. Podobně jako Varady, Walker, Wang [2001] a jiní jsme v prvním kroku zvolili lineární regresní model vysvětlující variabilitu celkové spokojenosti s bydlením. Tabulka 3 uvádí výši nestandardizovaných i standardizovaných regresních koeficientů různě definovaných regresních modelů.<sup>2</sup> V prvním kroku do analýzy vstoupily proměnné týkající se jak charakteristik bytu/domu, tak charakteristik respondenta; prvoplánový model vysvětlil sice 25,7 % variability závislé proměnné, avšak velká část faktorů se

<sup>2</sup> Pro zjednodušení a lepší ilustraci jsou koeficienty v tabulkách uváděné se znaménkem odpovídajícím logice růstu či poklesu spokojenosti: původní škála celkové spokojenosti s bydlením tak byla převrácena s nejvyšší hodnotou odpovídající nejvyšší spokojenosti.

Tabulka 3. Lineární regresní modely – závislá proměnná: spokojenost s bydlením

Proměnná	Nestandardizovaný regresní koeficient				Standardizovaný regresní koeficient			
	model 1	model 2	model 3	model 4	model 1	model 2	model 3	model 4
typ bytu	*	-	-	-	*	-	-	-
uživatelské postavení	0,127	0,111	-	-	0,078	0,066	-	-
počet pokojů	0,213	-	-	-	0,067	-	-	-
rozloha bytu	*	-	-	-	*	-	-	-
kuchyň	*	-	-	-	*	-	-	-
balkón	*	-	-	-	*	-	-	-
sklep	0,570	0,442	-	-	0,072	0,057	-	-
garáž	*	-	-	-	*	-	-	-
zahrada	*	-	-	-	*	-	-	-
datum výstavby	0,140	0,008	-	-	0,079	0,045	-	-
dominantní materiál	*	-	-	-	*	-	-	-
vlhkost	*	-	-	-	*	-	-	-
hluk-příčky	*	-	-	-	*	-	-	-
hluk-strop	*	-	-	-	*	-	-	-
hluk-sp. prostory	-0,242	-0,137	-	-	-0,090	-0,048	-	-
hluk-venek	*	-	-	-	*	-	-	-
hluk-doprava	*	-	-	-	*	-	-	-
hluk-továrna	*	-	-	-	*	-	-	-
hluk-restaurace	*	-	-	-	*	-	-	-
kvalita topení	0,180	0,290	-	-	0,059	0,093	-	-
elektr. rozvody	0,219	0,207	-	-	0,078	0,073	-	-
vodov. rozvody	*	-	-	-	*	-	-	-
kvalita oken	*	-	-	-	*	-	-	-
tepelná izolace	0,165	0,153	-	-	0,068	0,061	-	-
protihluk. izolace	*	-	-	-	*	-	-	-
prostředí-vzduch	*	-	-	-	*	-	-	-
mezilid. vztahy	0,365	0,255	-	-	0,106	0,073	-	-
prostředí-bezpečnost	*	-	-	-	*	-	-	-
prostředí-zeleň	*	-	-	-	*	-	-	-
prostředí-klid	0,215	0,210	-	-	0,083	0,077	-	-
prostředí-čistota	0,159	0,091	-	-	0,059	0,033	-	-
dost. MHD	*	-	-	-	*	-	-	-
dost. aut. dopravou	*	-	-	-	*	-	-	-
dostupnost práce	*	-	-	-	*	-	-	-
dostupnost obchodů	*	-	-	-	*	-	-	-
dostupnost lékařů	*	-	-	-	*	-	-	-
dostupnost zákl. škol	*	-	-	-	*	-	-	-
spokojenost s výdaji na bydlení	*	-	*	-	*	-	-	-
věk	*	-	*	-	*	-	*	-
vzdělání	*	-	-	-	*	-	*	-
politická orientace	*	-	-	-	*	-	-	-

Proměnná	Nestandardizovaný regresní koeficient				Standardizovaný regresní koeficient			
	model 1	model 2	model 3	model 4	model 1	model 2	model 3	model 4
příjem osobní	*	-	-	-	*	-	-	-
příjem domácnosti	*	-	-	-	*	-	-	-
velikost obce	*	-	-	-	*	-	-	-
spokojenost s materiálem	-	0,236	0,196	0,190	-	0,090	0,076	0,073
spokojenost s rozlohou	-	0,754	0,756	0,775	-	0,271	0,281	0,285
faktor vnitřního hluku	-	-	-0,138	-0,133	-	-	-0,063	-0,060
faktor vnějšího hluku	-	-	-0,076	-0,092	-	-	-0,035	-0,042
faktor kvality bytu/domu	-	-	0,408	0,412	-	-	0,184	0,185
faktor kvality okolního prostředí	-	-	0,238	0,229	-	-	0,106	0,101
faktor dostupnosti	-	-	0,144	0,144	-	-	0,064	0,064
obecní byt	-	-	0,538	0,542	-	-	0,093	0,092
družstevní byt	-	-	0,596	0,587	-	-	0,094	0,091
byt v osobním vlastnictví	-	-	0,745	0,718	-	-	0,115	0,110
vlastní rodinný dům	-	-	0,825	0,679	-	-	0,185	0,151
nájemní byt u soukr. majitele	-	-	ref.	ref.	-	-	ref.	ref.
<b>R<sup>2</sup></b>	<b>25,7</b>	<b>29,6</b>	<b>31,9</b>	<b>31,6</b>				

\* koeficient není významný na hladině významnosti 0,05; ref: referenční kategorie. *Postoje k bydlení 2001.*

ukázala být nevýznamnými a objevily se nemalé problémy dotýkající se multikolinearity.<sup>3</sup> V druhém kroku byly do regresního modelu zahrnuty pouze ty faktory, jejichž regresní koeficient byl v prvním kroku statisticky významný (při 0,05 hladině významnosti), avšak i v tomto případě se objevil problém s multikolinearitou vstupních proměnných.

Hledání vhodnějšího modelu bylo provázeno snahou odstranit problém multikolinearity a přitom dosáhnout co možná nejvyššího vysvětlení variance závislé proměnné (koeficientu determinance, *adjusted R<sup>2</sup>*). Některé faktory mající charakter „tvrdých dat“ (dominantní materiál užitý pro výstavbu, rozloha bytu) byly nahrazeny pro tento účel faktory postojovými (spokojenost s dominantním materiálem, spo-

<sup>3</sup> V článku je tento prvoplánový model uveden zejména proto, že poskytuje důležitou informaci o tom, které z faktorů se ukázaly mít na celkovou spokojenost s bydlením statisticky nevýznamný vliv. Multikolinearita měří vzájemnou korelaci jednotlivých nezávislých proměnných. Je-li vysoká, pak jsou odhadnuté výsledky nestabilní a nespolehlivé, v extrémních případech model nelze vůbec odhadnout. Preferované měření multikolinearity spočívá na testování regresí každé nezávislé proměnné na všech ostatních nezávislých proměnných v modelu a u několikanásobné regrese se pro její hodnocení následně užívá tolerance (dle úzu by měla být větší než 0.2) nebo VIF – Variance Inflation Factor (měl by být nižší než 4).

Tabulka 4. Faktorové zátěže vybraných faktorů vstupujících do lineárních regresních modelů

<i>Proměnná</i>	<i>Faktor vnitřního hluku</i>	<i>Faktor vnějšího hluku</i>	<i>Faktor kvality bytu/domu</i>	<i>Faktor kvality okolního prostředí</i>	<i>Faktor dostupnosti</i>
hluk-příčky	0,886	-	-	-	-
hluk-strop	0,905	-	-	-	-
hluk-sp. prostory	0,844	-	-	-	-
hluk-venek	-	0,730	-	-	-
hluk-doprava	-	0,740	-	-	-
hluk-továrna	-	0,683	-	-	-
hluk-restaurace	-	0,703	-	-	-
kvalita topení	-	-	0,671	-	-
elektr. rozvody	-	-	0,735	-	-
vodov. rozvody	-	-	0,735	-	-
kvalita oken	-	-	0,783	-	-
tepelná izolace	-	-	0,786	-	-
protihluk. izolace	-	-	0,695	-	-
prostředí-vzduch	-	-	-	0,743	-
mezilid. vztahy	-	-	-	0,619	-
prostředí-bezpečnost	-	-	-	0,693	-
prostředí-zeleň	-	-	-	0,754	-
prostředí-klid	-	-	-	0,756	-
prostředí-čistota	-	-	-	0,392	-
dostupnost práce	-	-	-	-	0,638
dostupnost obchodů	-	-	-	-	0,814
dostupnost lékařů	-	-	-	-	0,848
dostupnost zákl. škol	-	-	-	-	0,794
dostupnost kultury	-	-	-	-	0,685
dostupnost zeleně	-	-	-	-	0,095
<b>Vysvětlená variance</b>	<b>77,22 %</b>	<b>51,01 %</b>	<b>54,10 %</b>	<b>45,15 %</b>	<b>48,28 %</b>

*Zdroj: vlastní výpočty, Postoje k bydlení 2001.*

kojenost s rozlohou bytu), na které byli respondenti ve výzkumu rovněž dotazováni; jiné faktory, jež byly spolu úzce provázány, byly naopak pomocí faktorové analýzy seskupeny do kumulativních faktorů. Tímto způsobem vznikly zejména faktor vnitřního hluku, faktor vnějšího hluku, faktor kvality bytu/domu, faktor kvality

**Tabulka 5. Ordinální regrese – závislá proměnná: spokojenost s bydlením**  
**Logistická regrese – závislá proměnná: spokojenost s bydlením (velmi spokojen)**

<i>Proměnná</i>	<i>Odhady koeficientů ordinální regrese</i>	<i>Koeficienty logistické regrese</i>	<i>Exp (koeficientů) logistické regrese</i>
spokojenost s materiálem	0,243	-0,209	0,811
spokojenost s rozlohou	0,880	-0,940	0,391
faktor vnitřního hluku	*	0,192	1,212
faktor vnějšího hluku	-0,115	*	*
faktor kvality bytu/domu	0,603	-0,585	0,557
faktor kvality okolního prostředí	0,288	-0,304	0,738
faktor dostupnosti	0,132	-0,145	0,865
byt u soukromého majitele	0,895	*	*
obecní byt	0,378	*	*
družstevní byt	0,371	*	*
byt v osobním vlastnictví	0,185	*	*
vlastní rodinný dům	ref.	ref.	ref.
<b>R<sup>2</sup> Cox/Snell</b>	<b>41,7</b>	<b>28,4</b>	<b>-</b>
<b>R<sup>2</sup> Nagelkerke</b>	<b>42,4</b>	<b>38,1</b>	<b>-</b>
<b>R<sup>2</sup> McFadden</b>	<b>13,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>-2 log Likelihood</b>	<b>8.136,97</b>	<b>2.492,65</b>	<b>-</b>
<b>Významnost Hosmer/Lemeshow testu</b>	<b>-</b>	<b>0,18</b>	<b>-</b>
<b>Predikce</b>	<b>-</b>	<b>75,6 %</b>	<b>-</b>

Zdroj: vlastní výpočty, *Postoje k bydlení 2001*.

\*koeficient není významný na hladině významnosti 0,05; ref.: referenční kategorie

okolního prostředí a faktor dostupnosti. Tabulka 4 uvádí faktorové zátěže pro jednotlivé vstupující proměnné a vysvětlenou varianci faktorových analýz.<sup>4</sup> Přijatý finální regresní model 4 je v tabulce 3 zvýrazněn.

Z finálního regresního modelu je zřejmé, že nejdůležitějším faktorem ovlivňujícím celkovou spokojenost s užívaným bydlením je spokojenost s rozlohou by-

<sup>4</sup> Jakkoliv pro lepší prezentaci prostých třídění prvního stupně bylo vhodnější užití indexovaných proměnných, do regresního modelu jsme však namísto indexovaných proměnných nechali vstoupit latentní proměnné (faktory) vzniklé pomocí faktorové analýzy na vybraných manifestních proměnných. Tento postup zpravidla odpovídá i postupu při strukturním modelování, jakkoliv strukturní modelování je v tomto ohledu daleko přesnější, jelikož si latentní proměnné vytváří samo.



tu/domu následovaná faktorem kvality bytu/domu, právním důvodem užívání (úze provázaným rovněž s typem bydlení), faktorem kvality okolního prostředí, spokojeností s dominantním materiálem užitým pro výstavbu, faktorem dostupnosti a faktory vnitřního a vnějšího hluku. Výše zmíněné pořadí významnosti jednotlivých faktorů potvrdila i ordinální regrese (užitá pro kontrolu, jelikož spokojenost s bydlením dosahuje pouze 10 hodnot).

Spokojenost s rozlohou bytu/domu se ukázala být jako zcela zásadní při subjektivním hodnocení celkové spokojenosti s užívaným bydlením, zatímco přímý vliv všech demografických proměnných (věk, příjem domácnosti, pohlaví či vzdělání) se ukázal být v relativním srovnání dle očekávání statisticky nevýznamný.<sup>5</sup>

Spokojenost s bydlením nedosahuje ideálu normálního rozložení (větší část populace je spokojena), což jistě ovlivňuje i výsledek klasické regresní analýzy. Z tohoto důvodu jsme přikročili i k ověření výsledků prostřednictvím logistické regrese. Podobně jako Varady, Carrozza [2000] jsme vysvětlovanou proměnnou dichotomizovali: jednotkovou hodnotu získalo původní hodnocení spokojenosti 1–3 (tj. vysoká spokojenost nebo odvozeně těž volba „velmi spokojen“), nulovou pak zbývající hodnoty dané proměnné. Tabulka 5 uvádí vedle odhadů ordinální regrese také koeficienty binární logistické regrese, která zcela vyloučila vliv jakékoliv kategorie právního důvodu užívání bytu/domu; naopak pořadí ostatních vysvětlujících faktorů zůstalo nezměněno. Spokojenost s rozlohou bytu/domu jako jednoznačně nejdůležitější faktor je opět následována faktorem kvality bytu/domu, faktorem kvality okolního prostředí, spokojeností s dominantním materiálem a nakonec též faktory vnějšího hluku a dostupnosti (faktor vnitřního hluku byl sice vyloučen, o jeho vliv však „posílil“ právě faktor vnějšího hluku).<sup>6</sup>

Výsledná logistická regrese má následující tvar:

$$\text{logit (velmi spokojen)} = \textit{konstanta} - 0,94 * \text{spokojenost s rozlohou} - 0,209 * \text{spokojenost s materiálem} + 0,192 * \text{faktor vnitřního hluku} - 0,585 * \text{faktor kvality bytu/domu} - 0,304 * \text{faktor kvality okolního prostředí} - 0,145 * \text{faktor dostupnosti}$$



$$\text{šance (velmi spokojen)} = P(\text{velmi spokojen}) / P(\text{není velmi spokojen}) = \exp(\textit{konstanta} + 0,391 * \text{spokojenost s rozlohou} + 0,811 * \text{spokojenost s materiálem} + 1,212 * \text{faktor vnitřního hluku} + 0,557 * \text{faktor kvality bytu/domu} + 0,738 * \text{faktor kvality okolního prostředí} + 0,865 * \text{faktor dostupnosti})$$

<sup>5</sup> Je zřejmé, že existuje mnoho dalších vlivů ovlivňujících spokojenost s bydlením, které náš výsledný OLS model již nedokázal pochytit (vysvětlená variance jen mírně překračuje 30 %). Je však nutné si uvědomit, že jako u každého postoje je i spokojenost s bydlením ovlivňována celou škálou jedním, byť rozsáhlým, postojovým výzkumem jen těžko zjistitelných faktorů (představy, zkušenosti, každodenní realita, rodinné problémy, mínění referenčních skupin, atd.).

<sup>6</sup> Znaménka koeficientů logistické regrese odrážejí původní škály vysvětlujících proměnných, kdy vždy 1 znamenala nejvyšší spokojenost (resp. nejlepší kvalitu) a 4 spokojenost nejnižší (resp. kvalitu nejhorší); v lineárních modelech byly užity škály převrácené. Smyslem logitového modelu bylo zejména ověřit významnost vazeb, výši jednotlivých regresních koeficientů.

Z hodnot koeficientů je zřejmé, že snížení/zvýšení spokojenosti s rozlohou bytu/domu o jednotku má na šanci respondenta zařadit se/vypadnout do/ze skupiny velmi spokojených více než třikrát silnější vliv než snížení/zvýšení spokojenosti s dominantním materiálem (podobný rozdíl je patrný i mezi spokojeností s rozlohou bytu/domu a faktorem vnitřního hluku).<sup>7</sup> Velmi zajímavým zjištěním je skutečnost, že vlastnický vztah k bytu/domu nemá, ve srovnání s jinými právními důvody užívání k bytu/domu, statisticky významný vliv na zvýšení šance, že respondent bude patřit do skupiny lidí, kteří jsou se svým bydlením nejspokojenější.

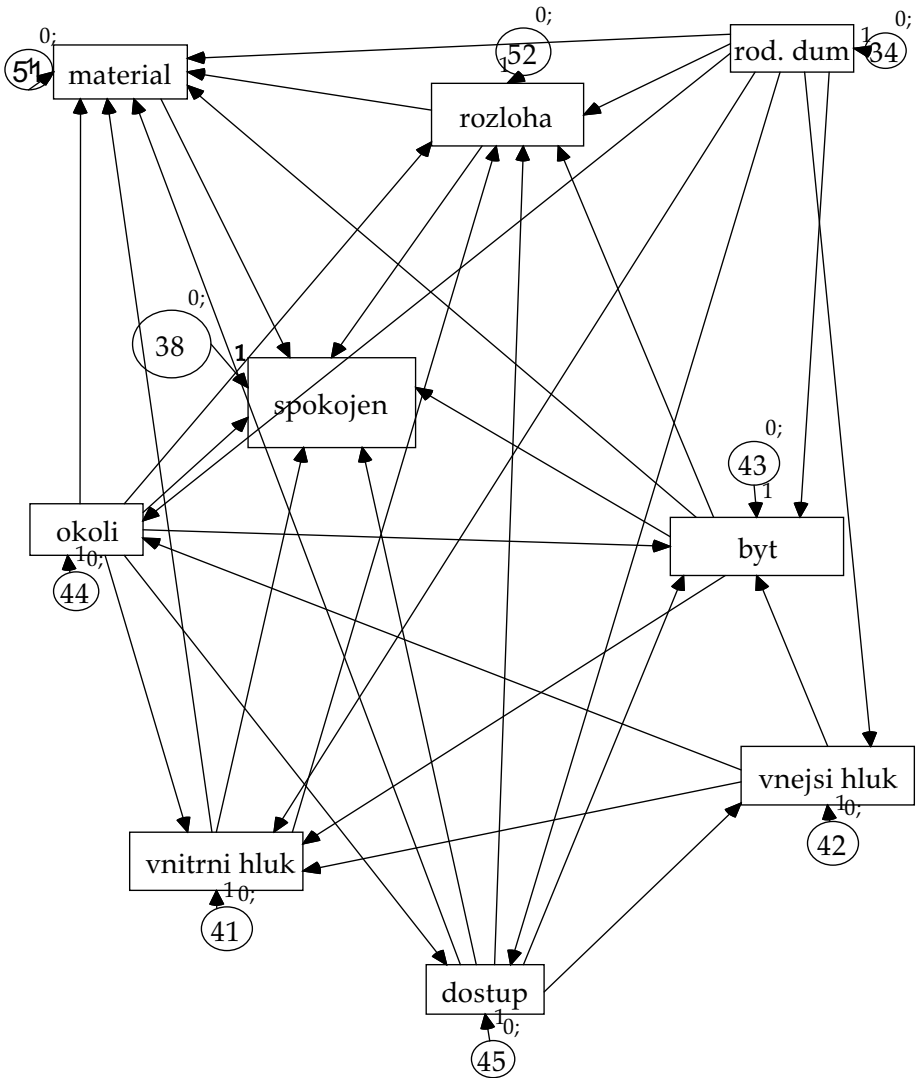
Lineární regresní model, byť se slušným výsledným koeficientem determinance, však nemusí odpovídat datům – model vzájemných vazeb může být daleko složitější a modelem predikovaná data mohou být vzdálená od dat pozorovaných. Z těchto důvodů jsme přikročili k otestování síly jednotlivých efektů (tedy pořadí jednotlivých faktorů dle jejich vlivu na celkovou spokojenost s bydlením) prostřednictvím strukturního modelování na bázi LISREL v programu AMOS. Do strukturního modelu vstoupily stejné proměnné, které byly na základě několikafázového testování vybrány i do finálního lineárního regresního modelu – větší množství proměnných (případných faktorů) by téměř znemožnilo relevantní interpretaci. Chybějící hodnoty (*missing values*) proměnných byly nahrazeny průměry. Výsledný model (který je ještě významný a přitom žádnou další vazbu již nelze z modelu vyloučit) a jeho statistika jsou uvedeny ve Schématu 1. Z důvodu relativně slabého vlivu právního důvodu užívání bytu/domu a zjednodušení modelu z původní sady dichotomických proměnných vstoupila do strukturního modelu pouze proměnná měřící, zda-li respondent bydlí v rodinném domě či nikoliv.

I přes snahu o co možná nejjednodušší model jsme dosáhli pouhých pěti stupňů volnosti a jakákoliv další změna by vedla ke statisticky nepřijatelnému modelu nebo by, například při využití modelů měření, vedla k výraznému snížení koeficientu determinance. Problémy s multikolinearitou při testování prvních lineárních modelů stejně jako prezentovaný strukturní model naznačují, že je jen velmi těžké hodnotit separátní vliv jednotlivých faktorů na celkovou spokojenost s bydlením prostřednictvím jednoduché regrese, jelikož vedle přímých vlivů každý faktor může mít, a také má, i nemalou sadu vlivů nepřímých. Jakkoliv statistika multikolinearity byla v případě finálního přijatého lineárního regresního modelu pod limitními hodnotami standardně užívanými v regresní analýze, je zřejmé, že bydlení jako komplexní statek nelze zcela jednoduše separovat do sady separátně měřitelných vlivů a mnohem více, než v jiných případech, „vše souvisí se vším“. Díky výpočtu nepřímých vlivů však lze ověřit náš hlavní závěr plynoucí z lineární, ordinální i logistické regrese, totiž že spokojenost s rozlohou bytu/domu je prvořadým faktorem celkové spokojenosti s bydlením.

Tabulka 6 uvádí srovnání celkových efektů jednotlivých vstupních proměnných (vzniklých jako součet přímých a nepřímých efektů) na celkovou spokojenost

<sup>7</sup> Vliv nezávislé proměnné na šanci určité hodnoty závislé proměnné se měří v exponenciované rovnici logistické regrese vzdáleností od 1 a dá se vzájemně poměřovat s vlivem ostatních nezávislých proměnných.

Schéma 1. Strukturální model – závislá proměnná: celková spokojenost s bydlením



**Hodnocení modelu:** Chí-kvadrát = 10,775; df = 5; p = 0,056, R<sup>2</sup> pro celkovou spokojenost = 30.6 %

Zdroj: vlastní výpočty, *Postoje k bydlení 2001*.

Poznámka: *material* odkazuje k proměnné *spokojenost s materiálem*, *rozloha* k proměnné *spokojenost s rozlohou*, *rod. dum* k dichotomické proměnné měřící skutečnost, zda-li se jedná o rodinný dům či nikoliv, *spokojen* k celkové spokojenosti s užívaným bydlením, *okoli* k faktoru kvality okolního prostředí, *byť* k faktoru kvality bytu, *vnější hluk* k faktoru vnějšího hluku, *vnitrni hluk* k faktoru vnitřního hluku a *dostup* k faktoru dostupnosti.

Tabulka 6. Přímé, nepřímé a celkové efekty působící na spokojenost s bydlením

Proměnná	Celkový efekt v případě lineární regrese	Celkový efekt v případě strukturálního modelu
spokojenost s materiálem	0,190	0,111
spokojenost s rozlohou	0,775	0,312
faktor vnitřního hluku	-0,133	-0,133
faktor vnějšího hluku	-0,092	-0,173
faktor kvality bytu/domu	0,412	0,266
faktor kvality okolního prostředí	0,229	0,285
faktor dostupnosti	0,144	0,107
obecní byt	0,542	*
družstevní byt	0,587	*
byt v osobním vlastnictví	0,718	*
vlastní rodinný dům	0,679	0,225
nájemní byt u soukr. majitele	ref.	*

Zdroj: vlastní výpočty, *Postoje k bydlení 2001*.

s bydlením z klasického vícerozměrného lineárního regresního modelu a strukturálního modelu. Je patrné, že ačkoliv pořadí významnosti jednotlivých faktorů do určité míry zůstalo zachováno, rozdíly ve vlivu jednotlivých faktorů se zejména kvůli jejich vzájemné provázanosti významně snížily – spokojenost s rozlohou bytu/domu zůstala ovšem jako dominantní faktor i po této komplexní kontrole všech možných kauzálních vztahů.

V tabulce 6 jsou zvýrazněny nejvýznamnější faktory vysvětlující variabilitu celkové spokojenosti s užívaným bydlením – vedle spokojenosti s rozlohou bytu/domu jsou to také faktory kvality bytu a okolního prostředí a skutečnost, zda-li se jedná či nikoliv o rodinný dům. Míra hluku uvnitř i v okolí domu, dostupnost do centra zaměstnání, obchodů a škol, druh dominantního materiálu použitého pro výstavbu domu či bytu a do jisté míry též právní důvod užívání bytu (alespoň prozatím před výraznější deregulací nájemného) jsou sice významnými, ale relativně méně podstatnými faktory ovlivňujícími spokojenost respondentů s jejich bydlením.

Posledním krokem v naší analýze bude hledání odpovědi na otázku, zda-li lze nejvýznamnější faktor ovlivňující celkovou spokojenost s užívaným bydlením, spokojenost s rozlohou bytu/domu, jednoduše vysvětlit objektivně měřitelnými charakteristikami bytu, jako je velikost domácnosti a velikost bytu. Tabulka 7 uvádí standardizované regresní koeficienty lineárních regresních modelů vysvětlujících spokojenost s rozlohou bytu/domu – v prvním sloupci je uveden výsledek testování jednoduché vazby mezi proměnnou udávající celkovou plochu bytu na osobu domácnosti a celkovou spokojeností s užívaným bydlením, v druhém sloupci je uveden

**Tabulka 7. Lineární regresní modely – závislá proměnná: spokojenost s rozlohou bytu/domu**

<i>Proměnná</i>	<i>Model 1</i>	<i>Model 2</i>	<i>Model 3</i>	<i>Model 4</i>
Plocha na osobu domácnosti	0,279	*	*	*
Počet osob v domácnosti	*	-0,303	-0,294	-0,259
Plocha bytu	*	0,324	0,205	0,152
Faktor kvality bytu	*	*	0,206	0,185
Faktor kvality okolního prostředí	*	*	0,110	0,095
Faktor dostupnosti	*	*	0,069	0,062
Faktor vnitřního hluku	*	*	0,105	0,103
Velikost bydliště	*	*	*	0,048
Věk respondenta	*	*	*	0,115
Datum výstavby bytu/domu	*	*	*	0,063
Garáž	*	*	*	0,122
Sklep	*	*	*	0,052
<b>Vysvětlená variance</b>	<b>7,77 %</b>	<b>13,3 %</b>	<b>23,3 %</b>	<b>26,1 %</b>

Zdroj: vlastní výpočty, *Postoje k bydlení 2001*.

výsledek pro model rozdělující plochu bytu i velikost domácnosti do dvou separátních proměnných, ve třetím sloupci výsledek modelu shrnujícího podstatné faktory ovlivňující spokojenost s rozlohou bytu/domu zjištěné prostřednictvím strukturního modelu a konečně v posledním čtvrtém sloupci je uveden finální model (snažící se o maximální výši koeficientu determinance) zahrnující dodatečné proměnné přístupné z datového souboru. Jak je zřejmé z posledního řádku udávajícího výši adjustovaného koeficientu determinance, každý výše zmíněný krok ve specifikaci modelu vedl k významnému zvýšení koeficientu determinance; pro každý uvedený model je přitom pečlivě kontrolována multikolinearita. Všechny uvedené proměnné jsou statisticky významné na hladině významnosti 0,01.

Ukázalo se, že mimo proměnné *plocha bytu/domu* a *počet osob* užívajících daný byt/dům ovlivňují spokojenost s rozlohou bytu/domu statisticky významně též zejména věk respondenta, vlastnictví/užívání garáže a faktor kvality bytu. Znamená to tedy, že bez ohledu na celkovou užitnou plochu bytu/domu má vlastnictví/právo užívání garáže dodatečný velmi pozitivní vztah na celkovou spokojenost s rozlohou bytu/domu; podobně to znamená, že starší lidé jsou, i bez ohledu na skutečnou plochu svého bytu, s rozlohou svého bytu/domu spíše spokojeni než mladší respondenti a lidé spokojení s kvalitou bytu/domu obecně jsou též, bez ohledu na skutečnou podlahovou plochu bytu, s rozlohou svého užívaného bytu či domu více spokojeni než lidé žijící v méně kvalitním bydlení.

Přestože bychom za logičtější považovali model, do kterého by namísto pro-

měnné *garáž* vstupovala dichotomická proměnná měřící, zda-li respondent bydlí či nikoliv v rodinném domě, takový model by překvapivě vysvětlil mnohem méně variance závislé proměnné a obě proměnné z důvody vzájemné úzké korelace do analýzy souběžně vstoupit nemohly. Podobně bychom mohli považovat za správnější, že by do regrese neměly vstupovat proměnné *plocha bytu/domu* a *počet osob* zvlášť, ale proměnná *plocha na osobu domácnosti* (relativní koeficient), avšak v takovém případě by model, jak ukazuje první sloupec tabulky, vysvětlil dokonce daleko méně variance závislé proměnné. Je zřejmé, že spokojenost s rozlohou bytu/domu, dominantního faktoru ovlivňujícího celkovou spokojenost s bydlením, nelze chápat čistě objektivisticky jako velikost prostoru pro danou velikost domácnosti. Je nutné si naopak uvědomit částečně neradostné zjištění, že ačkoliv se jedná z hlediska spokojenosti s bydlením o nejdůležitější faktor, je sám o sobě předmětem velmi subjektivního hodnocení respondentů: každý člověk má zcela osobitou představu o potřebě prostoru pro své bydlení a mimo to starší lidé (zde se, mimo jiné, věk poprvé ukázal jako důležitý nepřímý demografický faktor) či lidé obecně spokojeni s kvalitou oken, tepelné a protihlukové izolace, elektroinstalace a vodovodních rozvodů ve svém bytě jsou náchylní být spokojeni i s velikostí svého bytu, bez ohledu na to, zda-li by podle nějakých centrálních standardů plocha bytu odpovídala velikosti jejich domácnosti.

## Závěr

Ačkoliv je velká většina bydlících českých občanů se svým dosavadním bydlením relativně spokojena (více než 80 % respondentů oznámkovalo spokojenost s vlastním bydlením v rozmezí 1–5), se současnou situací v oblasti bydlení v ČR obecně je spíše či velmi spokojeno jen 27 % lidí. Vysoká spokojenost s užívaným dosavadním bydlením odpovídá situaci v ostatních vyspělých zemích a její výše není tedy nikterak zarážející: z výsledků pravidelného rozsáhlého šetření *Enquete Logement 1996–97* realizovaného každé tři roky Francouzským statistickým úřadem INSEE na reprezentativním vzorku francouzské populace (v daném šetření vzorek zahrnoval více než 22.000 respondentů) vyplývá, že 72,5 % respondentů považovalo své bydlení za velmi uspokojivé či uspokojivé, 21,5 % za přijatelné a pouze 6 % respondentů za nedostatečné či velmi nedostatečné. Dokonce i ti občané, kteří žijí z hlediska kvality bytu/domu, kvality okolního prostředí a zejména sociální charakteristiky okolí (problém kriminality, vandalismu) v relativně nejhorších bytových podmínkách, v sektoru sociálního bydlení, jsou překvapivě se svým bydlením dle některých amerických výzkumů relativně spokojeni: ze čtyř speciálních postojových šetření provedených v letech 1995, 1996, 1997 a 1998 *Obecní bytovou společností v Cincinnati* (Cincinnati Metropolitan Housing Authority, 17. největší bytová společnost v USA) mezi jejími nájemníky vyplývá, že převážná většina (76 %) uživatelů bytů této bytové společnosti byla spokojena se svým bydlením [Varady, Carrozza 2000: 809]; jiný podobný výzkum 201 domácností žijících v sociálních obecních bytech v Baltimore, Newport News, Kansas City a San Franciscu ukázal, mimo jiné, že podobně jako

u nás celých 80 % respondentů bylo spokojeno se svým dosavadním bydlením (51 % dokonce velmi spokojeno). [Varady, Walker, Wang 2001: 1278].

Mezi nejdůležitější faktory ovlivňující statisticky významně spokojenost s vlastním bydlením patří téměř výlučně charakteristiky vážící se přímo k bytu/domu, kde respondent bydlí, a to nejspíše v následujícím pořadí: spokojenost s rozlohou bytu/domu, kvalita bytu/domu, kvalita okolního prostředí, právní důvod užívání k bytu/domu (zejména jde-li či nikoliv o vlastní dům), spokojenost s dominantním materiálem užitým pro výstavbu, dostupnost základních služeb a práce a v poslední řadě též hluk uvnitř domu i v jeho okolí. Demografické proměnné (charakteristiky respondenta) se ukázaly být z hlediska přímého vlivu na spokojenost s bydlením jako statisticky nevýznamné; významný je pouze nepřímý vliv věku prostřednictvím některých významnějších faktorů. Je však možné očekávat, že při zahrnutí dalších výsostně subjektivních očekávání a mobilních aspirací by se vliv demografických faktorů mohl i významněji zvýšit.

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. Je rovněž zřejmé, že spokojenost s rozlohou bytu/domu, dle výsledků strukturálního modelu i vícerozměrných lineárních, ordinálních a logistických regresí nejdůležitějšího faktoru ovlivňujícího celkovou spokojenost s užívaným bydlením v českém prostředí, je předmětem velmi subjektivního hodnocení respondentů a nedá se vysvětlit pouhou „objektivní“ škálou poměřující plochu bytu či počet pokojů na osobu domácnosti. Starší lidé jsou, například, i bez ohledu na skutečnou plochu svého bytu, se stávající rozlohou svého bytu/domu spíše spokojeni než mladší respondenti. Proto by také tento článek neměl rozhodně být impulsem pro vytváření plánů výstavby bytů či standardů rozlohy bytů pro různě definované velikosti domácnosti – spíše naopak, měl by upozornit na to, že mají-li lidé být spokojeni v novém bydlení, pak musí být splněno hned několik podmínek najednou, jelikož je relativně těžké oddělit jeden faktor od druhého, a v případě velikosti bytů je vždy nutné zjistit osobní představy těch, pro které by takové bydlení mělo být určeno. Je možné, s jistým zkrácením, sice říci, že pro české občany je z hlediska konečné celkové spokojenosti s bydlením rozloha bytu důležitější než dostupnost do zaměstnání, škol či obchodů, avšak v každém konkrétním případě je nutné tuto skutečnost mnohem detailněji specifikovat, jelikož bohužel i rozloha bytu se v postojích lidí stává velmi relativním pojmem.

MARTIN LUX vystudoval ekonomii na Fakultě mezinárodních vztahů Vysoké školy ekonomické a sociologii na Fakultě sociálních věd Univerzity Karlovy. Od roku 1998 pracuje jako vědecký pracovník v oddělení Ekonomické sociologie Sociologického ústavu AV ČR, od roku 2000 vede tým Socioekonomie bydlení. Zaměřuje se zejména na problematiku sociálního bydlení, nákladů na bydlení, přípravu modelů deregulace nájemného na rovnovážnou tržní úroveň, mezinárodní komparaci nástrojů bytové politiky; realizuje šetření zaměřená na

postoje českých občanů k bydlení a bytové politice. Je členem evropské sítě výzkumníků bydlení (European Network for Housing Research), konzultantem Ekonomické komise pro Evropu OSN, Ministerstva pro místní rozvoj a Útvaru rozvoje hlavního města Prahy. Aktivně spolupracuje s řadou zahraničních odborníků na problematiku bydlení, je manažerem některých mezinárodních projektů.

## Literatura

- Galster, G. 1987. „Identifying the correlates of dwelling satisfaction“. *Environment and Behaviour* 19: 539–568.
- Lux M., P. Burdová 2000. *Výdaje na bydlení, sociální bydlení a napětí na trhu s bydlením*. Studie Národohospodářského ústavu Josefa Hlávky 2/2000. Praha: Národohospodářský ústav Josefa Hlávky.
- Lux, M. 2000. „Sociální nájemní bydlení v ČR ve světle komparativního srovnání“. *Sociologický časopis* 36: 157–181.
- Lux, M. 2001. „Social housing in the Czech Republic, Poland and Slovakia“. *European Journal of Housing Policy* 2: 189–209.
- Lux, M., P. Sunega, T. Kostecký, D. Čermák 2003. *Standardy bydlení 2002/03: Finanční dostupnost a postoje občanů*. Praha: Sociologický ústav AV ČR.
- Maclennan, D. 1982. *Housing Economics*. London, New York: Longman.
- Morris, E. W., S. R. Crull, M. Winter 1976. „Housing norms, housing satisfaction and the propensity to move“. *Journal of Marriage and the Family*, May 1976: 309–320.
- Satsanagi, M., A. Kearns 1992. „The use and interpretation of tenant satisfaction surveys in British social housing“. *Environment and Planning Government and Policy* 10: 317–331.
- Van Ryzin, G. G. 1996. „The impact of resident management on residents satisfaction with public housing“. *Evaluation Review* 20: 484–506.
- Varady, D. P., W. F. E. Preiser 1998. „Scattered-site public housing and housing satisfaction“. *Journal of the American Planning Association* 64: 189–208.
- Varady, P. D., M. A. Carrozza 2000. „Toward a better way to measure customer satisfaction levels in public housing: a report from Cincinnati“. *Housing Studies* 15: 797–825.
- Varady, P. D., C. C. Walker, X. Wang 2001. „Voucher recipient achievement of improved housing conditions in the US: Do moving distance and relocation services matter?“. *Urban Studies* 38: 1273–1304.
- Winter, M., E. W. Morris, K. Gutkowska, M. Jezewska-Zychowicz, T. Palaszewska-Reindl, K. Zelazna, U. Grzeszczak-Swietlikowska 1999. „Constraints, domain conditions and well-being: evidence from Poland during the transformation“. *Journal of Consumer Affairs* 33: 27–47.

## Příloha

### Úplné znění otázek v dotazníku

*balkón*: Má Váš byt/dům alespoň jednu terasu, balkón nebo lodžii?: ano; ne.

*cihla, beton, dominantní materiál*: Z jakého materiálu jsou vystaveny nosné zdi a příčky domu, ve kterém se nachází Váš byt? Pokud bylo užito více materiálů, uveďte, prosím, materiál použitý nejvíce: dřevo; kámen; cihla, tvárnice; beton; jiné.



*datum výstavby:* Můžete, prosím, určit v následujících kategoriích období výstavby domu, ve kterém bydlíte?: do roku 1945; mezi roky 1946 a 1960; mezi roky 1961 a 1980; mezi roky 1981 a 1990; po roce 1990.

*dostupnost práce, dostupnost obchodů, dostupnost lékařů, dostupnost zákl. škol, dostupnost kultury, dostupnost zeleně:* Jak dobře je, podle Vašeho názoru, umístěno Vaše bydlení vzhledem k dosažitelnosti... (velmi dobře, spíše dobře, spíše špatně, velmi špatně): místa, kde pracujete/studujete; obchodů s potravinami; základní lékařské péče; základních škol; kulturních zařízení; zelených ploch (park, les, louka).

*garáž:* Disponuje Vaše domácnost alespoň jednou vlastní či pro Vaši domácnost vyhrazenou garáží nebo garážovým stáním?: ano, garáží nebo garážovým stáním v domě, kde bydlím; ano, garáží nebo garážovým stáním mimo dům, kde bydlím; ani garáží, ani garážovým stáním.

*hluk-příčky, hluk-strop, hluk-sp. prostory, hluk-venek, hluk-doprava, hluk-továrna, hluk-restaurace:* Jak často, pokud vůbec, Vás ve Vašem bytě/domě obtěžuje některý z následujících druhů hluku (velmi často, často, zřídka, vůbec ne): a) hluk přicházející přes sdílené příčky/stěny se sousedy; hluk přicházející přes podlahu/strop z bytů nad nebo pod Vámi; hluk ze společných prostor domu; 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).

*kuchyň:* Je kuchyň ve Vašem bytě/domě oddělená od ostatních místností v bytě/domě?: ano; ne, kuchyň (kuchyňský kout) je součástí pokoje; vůbec nemáme kuchyň, kuchyňský kout.

*kvalita topení, elektr. rozvody, vodov. rozvody, kvalita oken, tepelná izolace, protihluk. izolace:* Zhodnotil(a) byste, prosím... (velmi dobrá, spíše dobrá, spíše špatná, velmi špatná): kvalitu Vašeho systému vytápění; kvalitu elektrorozvodů ve Vašem bytě/domě; kvalitu vodovodních rozvodů; kvalitu oken ve Vašem bytě/domě; kvalitu tepelné izolace ve Vašem bytě/domě; kvalitu protihlukové izolace ve Vašem bytě/domě.

*plocha bytu:* Jaká je tedy celková podlahová plocha Vašeho bytu/domu včetně všech příslušenství (kuchyně, koupelna, záchod, šatna, spíž), sklepu, garáže (pokud je součástí bytového nebo rodinného domu, ve kterém bydlíte), balkónu, terasy a vstupní haly uvnitř bytu/domu (nikoliv společných prostor v bytovém domě)?

*počet osob:* Kolik členů má Vaše domácnost?

*počet pokojů:* Kolik obytných místností (pokojů) má Váš byt/dům (mimo kuchyň, koupelnu, záchod, předsíň, sklep, spíž a ostatní příslušenství)?

*politická orientace:* V politice se často užívají pojmy „levice“ a „pravice“. Kam byste se sám(a) zařadil(a)?: jasná pravice; spíše pravice; střed; spíše levice; jasná levice.

*první důvod užívání, vlastní rodinný dům, byt v osobním vlastnictví, družstevní byt, obecní byt:* Ny-ní se zeptáme na Váš první důvod užívání bytu. Jste...

*prostředí-vzduch, mezilid. vztahy, prostředí-bezpečnost, prostředí-zelen, prostředí-klid, prostředí-čistota:* Myslíte si, že je situace v okolí Vašeho bytu/domu dobrá nebo špatná, pokud jde o ... (velmi dobrá, spíše dobrá, spíše špatná, velmi špatná): kvalitu ovzduší; vztahy s ostatními obyvateli; bezpečnost (nebezpečí krádeže, agrese); kvalitu zelených ploch nebo venkovského, lesního prostředí (pokud je blízko); klid (ve smyslu absence hluku); kvalitu ulic, chodníků a veřejného prostranství.

*příjem domácnosti:* Jaký je průměrný celkový čistý měsíční příjem Vaší domácnosti? Myslíme tím příjmy a důchody všech osob ve Vaší domácnosti po odečtení daní a dále všechny sociální dávky a doplňkové příjmy. Mohl(a) byste, prosím, příjem Vaší domácnosti zařadit do některého z intervalů uvedených na kartě 92 (11 kategorií).

*příjem osobní:* Jaký je Váš průměrný celkový čistý měsíční příjem? Započtete čistý plat a ved-

lepší výdělků, zisk z podnikání, dávky v nezaměstnanosti a mateřství, důchody a státní vyrovnávací příspěvek. Mohl(a) byste, prosím, Vaš příjem zařadit do některého z intervalů uvedených na kartě 92 (11 kategorií).

*sklep*: Disponujete alespoň jedním vlastním nebo pronajatým sklepním prostorem v domě, kde bydlíte?: ano; ne.

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

*spokojenost s materiálem*: Do jaké míry Vám vyhovuje materiál použitý pro výstavbu zdí a příček Vašeho bytu/domu (na myslí máme dominantní materiál uvedený v otázce č. 21)?: zcela mi vyhovuje; spíše mi vyhovuje; spíše mi nevyhovuje; vůbec mi nevyhovuje.

*spokojenost s rozlohou*: Vzhledem k počtu členů Vaší domácnosti, jste spokojen(a) s celkovou rozlohou Vašeho bytu/domu?: velmi spokojen(a); spíše spokojen(a); spíše nespokojen(a); velmi nespokojen(a).

*spokojenost s výdaji na bydlení*: Pravidelné celkové výdaje na bydlení se Vám vzhledem k příjmům Vaší domácnosti jeví jako: velmi nízké; spíše nízké; přiměřené; spíše vysoké; velmi vysoké.

*spokojenost se situací v oblasti bydlení*: Do jaké míry jste spokojen(a) se současnou situací v oblasti bydlení v České republice?: velmi spokojen(a); spíše spokojen(a); spíše nespokojen(a); velmi nespokojen(a).

*typ bytu*: Nejprve se budeme ptát na charakter Vašeho současného bydlení. V jakém bytě/domě v současnosti bydlíte?: v rodinném domku pro jednu bytovou domácnost; v bytě v rodinném domě; v bytě v bytovém domě; v ústavu sociální péče, azylovém domě; ubytován v budově provozního charakteru (tovární objekt, administrativní budova, škola); jinde (hotely, ubytovny, penziony).

*velikost bydliště*: Uveďte velikost obce, ve které se nachází byt respondenta: vesnice s méně než 1.000 obyvateli; obec s 1.001 až 2.000 obyvateli; větší obec (2.001 až 5.000 obyvatel); malé město (5.001 až 10.000 obyvatel); větší město (10.001 až 50.000 obyvatel); velké město (50.000 až 100.000 obyvatel); město nad 100.000 obyvatel nikoliv však Praha; Praha.

*vlhkost*: Objevují se uvnitř Vašeho bytu/domu známky vlhkosti na zdech?: ano; ne.

*zahrada*: Patří k Vašemu bytu/domu alespoň jedna zahrada nebo pozemek sloužící pouze k vlastnímu užívání členy Vaší domácnosti?: ano; ne.