

## 2. Kdo se rozhoduje na trhu bydlení? Vliv sociálních vazeb na reprodukci preference vlastnického bydlení

Tomáš Samec, Martin Lux, Petr Sunega, Ladislav Kázmér, Irena Boumová

### Úvod

V této kapitole se zabýváme otázkou, jakými mechanismy se v České republice může mezigeneračně reprodukovat sociální norma o preferenci vlastnického bydlení nad bydlením nájemním, jejíž existence a vliv byl prokázán v kapitole předcházející. Ukážeme přitom, že na rozhodování individuálních aktérů na trhu bydlení se významným způsobem podílí i osoby v jejich sociálních sítích, zejména pak nejbližší příbuzní.

Jak jsme ukázali v předcházející kapitole, silná preference vlastnického bydlení je zřetelná v USA, mnohých státech západní a jižní Evropy (s výjimkou Německa a Švýcarska) i v postsocialistických zemích. Jak rovněž ukázala předcházející kapitola, je zřejmé, že tato silná preference vlastnického bydlení je spíše způsobena faktory normativními, kulturními a sociálními, než že by byla čistě výsledkem ekonomicky racionálního kalkulu. Nejen výsledky našeho výzkumu, ale také dřívější studie [například Christie et al. 2008; Meen, Meen 2003; Munro, Madigan 1998; Shiller 2003] poukazují na to, že trhy nejsou jen výsledkem jednání účelově racionálních aktérů, ale jsou významně ovlivněny kulturně ukotvenými preferencemi určitých voleb,<sup>11</sup> emocemi – například strachem, ale i pozitivním poutem k určitému místu [Christie et al. 2008] – nebo postavením v životním cyklu [Kendig 1990]. Tato kapitola

si klade za cíl rozvinout tento přístup, přičemž se zabývá významem určitých praktik a jejich diskurzivních legitimizací v souvislosti s mezigeneračním transferem preference vlastnického bydlení; potvrzuje význam rodinných vazeb na mezigenerační reprodukci sociální normy o „správnosti“ vlastnického bydlení a představuje konkrétní praktiky, skrze něž je tato norma reprodukována.

Historická vysvětlení vzniku sociální normy o správnosti, normalitě a žádoucnosti vlastnického bydlení se hledají například v hospodářské (bytové) politice USA, která měla za cíl nejdříve (ve 30. letech 20. století) oživit národní hospodářství [Taylor 1999: 12–13], později pak (po 2. světové válce) zlepšit kvalitu bydlení [Shlay 2006] a ještě později (v 90. letech 20. století) pak usnadnit přístup menšin a nízkopříjmových domácností k vlastnickému bydlení [Gabriel, Rosenthal 2005: 102]. Pro mnoho obyčejných Američanů se vlastnické bydlení stalo životním ideálem a způsobem, jak dosáhnout „amerického snu“. Rozšíření ideologie „amerického snu“ do dalších států je pak podle Stephense [2003: 1011–1013] výsledkem komplexního historického a globalizačního procesu, který se projevuje konvergencí strukturálních charakteristik trhů s bydlením, ale také sdílením určitých norem a hodnot. Kromě přejímání kulturních hodnot v rámci euroatlantického kulturního milieu se norma vlastnického bydlení ustavuje i diskurzivně skrze výpovědi, které v textech a promluvách *normalizují* vlastnické bydlení jako společensky žádoucí [Gurney 1999]. *Normálním* jednáním se pak stává vytváření domova a naplňování role „dobrého“ rodiče a občana pouze ve vlastnickém bydlení [Gurney 1999: 179], zatímco jiné formy bydlení (nájemní a sociální bydlení) jsou stigmatizovány [Vassenden, Lie 2013]. Podle některých autorů se vysoký status vlastnického bydlení upevňuje pomocí cílených strategií v procesech komodifikace bydlení.<sup>12</sup> Mezi vlastnickým a nájemním bydlením jsou skrze užívání určitých kolektivních imaginací<sup>13</sup> vytvářeny symbolické hranice

11 V tom smyslu, že jisté volby (vlastnické bydlení jako způsob bydlení v dlouhodobé životní perspektivě) jsou brány členy určité sdílené komunity (v tomto kontextu např. celé společnosti nebo rodiny) automaticky jako ty „správné“ a „normální“.

12 Komodifikace bydlení znamená, že byty a domy jsou vnímány spíše jako komodita na trhu než jako místa sloužící k bydlení a vytváření domova.

13 Vlastnické bydlení je spojováno se zodpovědností těch, kteří si jej pořizují, zatímco nájemní bydlení je stigmatizováno jako nezodpovědné.

a vlastní bydlení se stává „přirozenou volbou“ [Flint, Rowlands 2003: 224–226].<sup>14</sup>

Historický proces legitimizace vlastnického bydlení jako sociální normy byl v zemích střední a východní Evropy narušen ideologií socialismu. Soukromé vlastnictví bylo oficiálně potlačováno, přesto však například i v dřívější ČSSR tvořily významnou část bytového fondu rodinné domy v osobním vlastnictví – v roce 1961 bezmála 44 %, v roce 1980 40 % a v roce 1991 téměř 37 % bytového fondu [ČSÚ 2003].<sup>15</sup> Nájemní bydlení mělo v období socialismu navíc charakter kvazivlastnického bydlení [Lux, Mikeszová 2012: 78]. Po roce 1990 se z důvodu rozsáhlé privatizace obecního (veřejného) bytového fondu postavení vlastnického bydlení významněji posílilo: podíl vlastnického bydlení v roce 2011 dosahoval již 61 % bytového fondu [ČSÚ 2014]. Lux et al. [2008] porovnávali tzv. deficit vlastnického bydlení na základě výsledků reprezentativních sociologických šetření realizovaných ve Skotsku, Nizozemí a Francii se situací v ČR. Pokud byl deficit vlastnického bydlení počítán jako rozdíl mezi stávajícím podílem vlastníků a „ideálním“ podílem (tj. situací, že by se všichni respondenti, kteří si přáli být vlastníky, jimi skutečně stali), pak byl pro ČR patrný výrazný deficit vlastnického

bydlení v porovnání s ostatními sledovanými zeměmi, a to zejména v segmentu vlastních rodinných domů. V ČR, podobně jako dříve v některých jiných západních zemích, se tak vlastnické bydlení stalo sociální normou.

Smyslem této kapitoly je poodhalit, jaké sociální mechanismy konstruuji a udržují sílu této normy ve společnosti. Tímto způsobem úzce navazuje na kapitolu předcházející, jež sice působení sociální normy při nákupním chování v ČR prokázala, ale nevěnovala se již mechanismům, které tuto normu udržují při životě a mezigeneračně přenášejí. Konkrétně se budeme zabývat vlivem silných a slabých sociálních vazeb [Granovetter 1983] na formování preferencí a formami legitimizace sociální normy ve vztazích mezi rodiči a jejich dětmi, a to jak z hlediska konkrétní praxe (jednání aktérů), tak i z hlediska argumentačních strategií aktérů (diskurzivní strategie a výpovědi). Prokážeme například, že finanční pomoc rodičů jejich dospělým dětem významně zvyšuje šanci, že se děti stanou vlastníky bydlení. První část kapitoly je věnována teoretickému vymezení sociálních vazeb, rozlišení silných a slabých vazeb, a vybraným faktorům, které ovlivňují rozhodování o pořízení vlastního bydlení. Ve druhé části jsou popsány datové zdroje a metody použité v rámci analýz, jejichž výsledky jsou náplní části třetí. V závěrečné části jsou pak prezentovány hlavní závěry a širší implikace z nich plynoucí.

## Teoretický rámec

Porozumění tomu, jak se aktéři rozhodují na trhu bydlení, je možné zasadit do dvou odlišných teoretických rámců. Prvním je klasická ekonomická teorie chápající jedince jako individuálního aktéra racionálně maximalizujícího užitek, zatímco druhý přístup představuje aktéra ovlivněného sociálními vazbami [Granovetter 1985; Levy, Kwai-Choi Lee 2004], kulturně sdílenými morálními étosy<sup>16</sup> [Ossowska 2012] a emocemi [Akerlof, Shiller 2009; Christie et

14 Kromě těchto diskurzivních praktik, které z vlastnického bydlení utváří sociálně a kulturně lukrativní cíl preferencí „spotřebitelů“, se jako významný faktor rozhodování na trhu ukazuje i postavení v životním cyklu jedince. Jinými slovy, určité životní události (například svatba, založení nové rodiny), spojené s typickým chováním a nutností učinění jistého druhu voleb, jsou dávány do souvislosti také s rozhodováním na trhu s bydlením [Kendig 1990]. Věk, rodinný stav a počet dětí určují fázi životního cyklu daného aktéra a na základě tohoto zařazení lze usuzovat, na jakém místě pomyslného žebříčku bydlení by se aktér měl také nacházet. Žebříčkem bydlení se zpravidla rozumí posloupnost jednotlivých druhů bydlení podle právního důvodu užívání a typu zástavby, seřazených hierarchicky dle v dané kultuře obecných a sdílených preferencí [Clark et al. 2003]. Na nejvyšších příčkách takového žebříčku se obvykle nachází vlastnické formy bydlení; přičemž vrcholem je zpravidla samostatný vlastní rodinný dům [Lauster 2010].

15 Nezanedbatelný podíl vlastnického bydlení byl i v jiných zemích socialistického bloku. Např. Mandic a Clapham uvádějí, že „dvě třetiny Slovinců žily ve vlastnickém sektoru před reformami realizovanými v roce 1991“ [Mandic, Clapham 1996: 86]. Významnou roli při získání takového bydlení hrály neformální vazby [Bodnár, Böröcz 1998; Böröcz, Southworth 1998]; výstavba byla do značné míry realizována svépomocí (převážně za pomoci rodiny), materiál a odborné práce byly často poptávány na černém trhu [Fehérvári 2011: 28–32].

16 Může se jednat například o étos odporu k zadlužení, kdy určité dluhy jsou „špatné“ a jiné „správné“ (za určitých podmínek). Může se jednat také o étos šetrnosti, kdy je utrácení za určité statky a za určitých okolností opět vnímáno jako morálně správné.

al. 2008]. V této kapitole je kladen důraz na vliv sociálních vazeb a sítí, které určitým synergickým způsobem zvýrazňují a konstituují morální a emoční individualitu, případně kolektivní (v rámci rodiny či páru) rozhodnutí. Sociální vazby se tak podílejí na vytváření jiného druhu racionality než striktně utilitární, hodnotové racionality [Weber 1978].

Podle Marka Granovettera lze rozlišit dva typy sociálních vazeb: silné a slabé. Silné vazby se konstituují v rámci rodiny, partnerských svazků, případně velmi blízkých přátelství a jsou charakteristické svojí stabilitou a intimitou. Slabé vazby oproti tomu zahrnují širokou paletu známých, kolegů, sousedů a přátel [Granovetter 1983]. Tyto dva druhy vazeb se odlišují tím, jaký typ informací a vědění předávají aktérům v jejich síti. Na základě těchto informací pak aktéři konstituují své volby. V literatuře je tematizován zejména význam silných sociálních vazeb na rozhodování jedinců na trhu bydlení [Easterlin 1987; Rossi, Rossi 1990; Bengston, Roberts 1991; Kohli 1999; Helderman, Mulder 2007; Mulder 2007], jakýsi mezigenerační transfer preferencí bydlení. Ten je spojen s majetkovým/finančním mezigeneračním transferem [Blaauboer 2010; Mulder, Smits 2013; Henretta 1984; Boehm, Schlottman 1999], ale také socializací preferencí uvnitř rodiny [Rowlands, Gurney 2001; Blaauboer 2010; Henretta 1984]. Určitým problémem těchto studií byl nedostatek empirických dat, kterými by tezi o významu socializace na formování preferencí podložili. Určitou výjimku představuje práce Lercha a Luijkxe [2015], kteří komparují situaci v různých evropských zemích na základě kvantitativních dat. Nevýhodou jejich přístupu je příliš deduktivní a deterministická operacionalizace socializace využívající proměnnou „počet let strávených v domácnosti rodičů“ [ibid.: 331], na jejímž základě však není možné interpretovat sociální a kulturní mechanismy přenosu preferencí.

V této kapitole vycházíme z definice socializace jako procesu získávání a formování hodnot, aspirací, očekávání, preferencí, stylu jednání a (jazykových) kompetencí [Rowlands, Gurney 2001: 122; Quane, Wilson 2012: 2978]. Tento proces chápeme jako dlouhodobě probíhající od dětství do dospělosti [Blaauboer 2011: 1640; Lersch, Luijkx, 2015: 329], kdy je významný aspekt každodenního prožívání a sdílení podobných zkušeností dětí a rodičů [Quane, Wilson 2012: 2978], ze kterého vyplývá také sdílení preferencí ohledně bydlení [Easterlin 1987]. Socializace tedy probíhá jak na úrovni explicitního předávání rad a uplatnění vlivu, tak také na úrovni implicitního sdílení hod-

nocení situací a procesu učení se,<sup>17</sup> což může mít za následek takovou shodu preferencí, že je akteři vnímána jako něco přirozeného a nezpochybnitelného. Představujeme vlastní operacionalizaci socializace, která byla využita během kvalitativní analýzy rozhovorů a skupinových diskuzí prvnabyvatelů bydlení; při výzkumu socializace jsme se zaměřili na diskurzivní reference respondentů k (1) explicitní diskuzi nebo radám týkajících se vlastnického/nájemního bydlení mezi respondenty a jejich rodiči; (2) rodinné historii v kontextu bydlení, která byla činěna respondenty relevantní vzhledem k současnému rozhodování; a (3) „přirozenosti“ souznění preferencí respondentů a jejich rodičů.

Tato operacionalizace mechanismů socializace souvisí s definicí konceptu podle Lerche a Luijkxe [2015: 328–329], kteří tvrdí, že aspirace, preference, znalosti a habituální jednání aktérů jsou výsledky socializačního procesu. První mechanismus explicitní diskuze mezi rodiči a (dospělými) dětmi zahrnující verbalizaci argumentů a udílení rad koresponduje s formováním aspirací skrze (rodičovskou) podporu vlastnického bydlení<sup>18</sup> [Mulder, Smits 2013 cit. in Lersch, Luijkx 2015]. V teoretické perspektivě odpovídá druhý a třetí socializační mechanismus konceptu habitu Pierra Bourdieua [Rowlands, Gurney 2001: 123], kde hraje roli právě dlouhodobá internalizace vkusu a preferencí, kdy je volba činěna přirozenou a jiná volba (v tomto případě dlouhodobý život v nájemním bydlení) doslova nepřichází pro aktéry v úvahu. Druhý mechanismus vlivu rodinné historie a zkušenosti souvisí významně také s přenosem (praktických) znalostí – například ve smyslu hledání a zařizování vlastního bydlení (např. zařizování hypotéky apod.). Konečně habituální jednání (např. vztah k riziku, jistotě, samostatnost rozhodování) je výsledkem všech tří definovaných mechanismů socializace.

17 Bandura [1971] zavádí pojem „sociální učení“, který zjednodušeně řečeno vystihuje situaci, kdy se jedinec učí určité dovednosti a praktiky metodou pozorování (od významných druhých), a ne metodou „pokus, omyl“.

18 Mulder a Smits [2013] tuto podporu chápou v širším smyslu a zahrnují do ní především praktiky finančních transferů, zatímco my chápeme koncept „ownership promotion“ širěji a klademe důraz také na diskurzivní praktiky oceňování, chválení, kladné hodnocení vlastnického bydlení rodiči v rozhovorech s (dospělými) dětmi.

Náš teoretický rámec a perspektiva výzkumu se snaží o funkční propojení interpretativního pohledu na sociální realitu skrze kvalitativní analýzu výpovědí (rozhovory, skupinové diskuze), zaměřující se na diskurzivní a narativní aspekt procesu formování preferencí, a statisticky orientované kvantitativní analýzy dat, vycházejících z dotazníkového šetření. Aspirace propojit oba přístupy k sociálněvědnímu výzkumu se projevuje jak v procesu analýzy, kdy se kategorie vzniklé na základě kvalitativní analýzy podrobují optice kvantitativní (počet výskytu argumentů, funkce argumentů), ale zároveň jsou interpretace závěrů činěny v paradigmatu konstruktivistickém. Jinými slovy, výpovědi aktérů jsou svého druhu specifickou realitou, kterou performativně konstruují, aby mohli vypovídat o své žité realitě. To neznamená, že jejich výpovědi neposkytují vhled do jejich žité reality, obzvláště s ohledem na zvolené projekční metody použité v rámci skupinových diskuzí.

## Data a metody

Pro účely následujících analýz byla využita data z unikátního šetření chování respondentů na trhu bydlení v České republice, jež jsou založena na kombinaci kvantitativních dat z dotazníkového šetření a kvalitativních dat z polostrukturovaných rozhovorů, skupinových rozhovorů (*focus groups*) a rozhovorů s rodiči vybraných respondentů. Kvantitativní analýzy byly prováděny na datovém souboru z výzkumu *Postoje k bydlení 2013*, jehož parametry a cíle byly popsány v předcházející kapitole. Data byla kromě standardních popisných statistických metod analyzována s využitím dvouúrovňového logitového modelu, který se jevil jako nejvhodnější pro zjištění determinant dichotomické závislé proměnné. Dvouúrovňový model byl použit s ohledem na charakter dat, kdy jednotkou analýzy byly dospělé děti; současně však byla předmětem analýzy data o jejich rodičích, přičemž jeden rodič mohl mít více dětí (*nested data*). Model tak umožňuje kontrolovat autokorelaci mezi dětmi stejného rodiče. Parametry modelu byly odhadnuty v programu SPSS s využitím procedury *generalized linear mixed models*.

V kvalitativní části výzkumu byli respondenti sledováni v různých bodech procesu nákupu svého prvního vlastního bydlení. Cílovou skupinou kvalitativního šetření *Prvonabyvatelé bydlení 2012–2013* byli mladí lidé vstupující

na trh s vlastnickým bydlením (prvonabyvatelé vlastnického bydlení) ve dvou lokalitách – v Brně a v Ostravě; detaily k výběru respondentů i designu výzkumu jsou rovněž uvedeny v předcházející kapitole. Před nákupem vlastního bydlení byly uskutečněny rozhovory s 58 respondenty (z toho 32 v Brně a 26 v Ostravě). Následně proběhly v obou městech skupinové rozhovory (*focus groups*), čtyři v Brně a tři v Ostravě, kterých se celkem zúčastnilo 68 respondentů (tabulka 2.1). Další kolo individuálních hloubkových rozhovorů bylo provedeno po realizaci nákupu vlastního bydlení s 52 respondenty (z toho 27 v Brně a 25 v Ostravě). V některých případech se podařilo uskutečnit také rozhovory s rodiči respondentů; celkem bylo provedeno 13 rozhovorů s rodiči, z nich bylo 10 vybráno pro naši analýzu. Účastníci skupinových rozhovorů vyplnili také stručný dotazník.

**Tabulka 2.1: Charakteristika účastníků skupinových rozhovorů**

Kategorie	Počet, frekvence
Počet respondentů	68
Lokalita	Brno 42 (61,8 %); Ostrava 26 (38,2 %)
Pohlaví	Muži 28 (41,2 %); Ženy 40 (58,8 %)
Věk	minimum 23 let; průměr 31 let; medián 29 let; maximum 58 let; outliers nad 45 let (58, 56, 47, 45)
Vzdělání	VŠ 54 (80,6 %); s maturitou 12 (17,9 %); bez maturity 1 (1,5 %)
Rodinný stav	Ženatý/vdaná 15 (22,4 %); v nesezdaném soužití 31 (46,3 %), svobodný/á 16 (23,9 %), rozvedený/á 5 (7,5 %)

**Zdroj:** *Prvonabyvatelé bydlení 2012–2013*,  $N = 68$ .

Veškeré audiozáznamy shromážděné v rámci výše popsaných kvalitativních šetření byly doslovně přepsány a převedeny do programu Atlas.ti. Následně byla provedena kvalitativní obsahová analýza [Krippendorff 2013] výpovědí s ohledem na vliv silných sociálních vazeb na rozhodování aktérů a mezigeneračního přenosu étosu vlastnického bydlení. Celkem byly analyzovány přepisy ze 7 skupinových rozhovorů a 10 rozhovorů s rodiči vybraných respondentů výzkumu. Konkrétní analytický postup lze shrnout v následujících bodech: