

# **Spokojenost českých občanů s bydlením**

**Martin Lux**

**SP 02:3**

**2002**

Tato studie byla vytvořena v rámci projektu „Sociální aspekty bydlení českých domácností a jejich proměna v období transformace ve světle srovnání se situací v zemích EU“ grantově podpořeného GA AV ČR, číslo grantu: S7028004.

© Sociologický ústav Akademie věd České republiky, 2002

ISBN 80-7330-014-1

## Obsah

Abstrakt	5
Abstract	6
Abstraktum	7
Úvod	9
Metodologie a výzkumný soubor	11
1. Spokojenost s bydlením v českém prostředí a hlavní faktory	12
1.1 Spokojenost dle charakteristik respondenta	12
1.2 Spokojenost dle charakteristik bytu/domu	15
1.3 Syntéza	23
2. Spokojenost s dosavadním bydlením mezi lidmi žijícími na volném trhu	33
Závěr	40
Literatura	42
Příloha	43
Shrnutí	46
Summary	48
Zusammenfassung	50

# Spokojenost českých občanů s bydlením

Martin Lux

## Abstraktum

Přibližně od konce 70. let minulého století se zejména v anglicky mluvících zemích objevují výzkumy zaměřené na zjišťování spokojenosti s bydlením, a to zejména mezi nájemníky tzv. sociálních bytů (*tenant surveys*). Cílem šetření bylo zejména zefektivnit práci nezávislých i veřejných provozovatelů sociálních bytů, k čemuž byli provozovatelé nuceni novou centrální daňovou a výdajovou politikou. Postupně však šetření spokojenosti s dosavadním užívaným bydlením získalo mnohem širší kontext a začalo se provádět na celonárodním vzorku respondentů; v letech osmdesátých byly položeny teoretické základy a díky rozšíření vícerozměrných statistických metod se podrobná analýza spokojenosti s bydlením stala námětem mnoha výzkumných projektů v celém světě. Cílem předkládané studie je co možná nejpřesněji za použití mnohazměrných statistických metod a *path analýzy* popsat proces utváření spokojenosti s bydlením v České republice a vystopovat hlavní faktory vysvětlující jeho variabilitu. K tomuto účelu byla využita data z celostátního šetření *Postoje k bydlení 2001*, které realizoval tým socioekonomie bydlení Sociologického ústavu AV ČR v loňském roce. Díky dodatečnému, rozsahem daleko menšímu, šetření postojů k bydlení ve skupině respondentů žijících v tržním nájemním bydlení v Praze bylo možné rovněž srovnat postoje „většinové“ populace s postoji této specifické skupiny občanů; srovnání je náplní doplňkové kapitoly předkládané studie.

## Klíčová slova

spokojenost s bydlením – bytová politika – path analýza



# Satisfaction with Housing among the Czech Population

Martin Lux

## Abstract

Since approximately the 1970s, particularly in the English-speaking countries, a type of survey has appeared which aims at ascertaining how satisfied people are with their housing (*tenant surveys*), especially among tenants of so-called social housing. The surveys have been aimed at rendering the work of independent and public operators of housing more effective, a process which operators have been forced towards owing to new central tax and expenditure policies. Gradually, however, surveys on tenant satisfaction with their current form of housing acquired a broader context and began to be conducted on nation-wide samples of respondents. In the 1980s the theoretical foundations of this type of research were laid and thanks to the discovery of multidimensional statistical methods a detailed analysis of satisfaction with housing became the subject of a number of research projects throughout the world. The aim of this study is to describe, as precisely as possible, and with the use of multidimensional statistical methods and path analyses, the process behind the formation of satisfaction with housing in the Czech Republic, and to trace the main factors of its variability. For this purpose data from the statewide survey *Attitudes towards Housing 2001* was used, which was carried out by the Socio-economic Housing research team of the Institute of Sociology AV CR last year. Thanks to an additional survey, much smaller in terms of its scope, which focused on attitudes towards housing among a group of respondents living in market rental housing in Prague, it was possible to compare the attitudes of the 'majority' population with attitudes of this specific group of citizens; this comparison makes up the content of the supplementary chapter which accompanies the study.

## Key words

housing satisfaction - housing policy - path analysis

# Zufriedenheit der tschechischen Bürger mit der Wohnung

Martin Lux

## Abstraktum

Etwa seit Ende der 70er Jahre des letzten Jahrhunderts gibt es insbesondere in den englischsprachigen Ländern Untersuchungen, welche die Zufriedenheit mit der Wohnsituation erfassen, und zwar insbesondere unter den Mietern sog. Sozialwohnungen (*tenant surveys*). Ziel der Untersuchungen war es insbesondere, die Arbeit der unabhängigen und öffentlichen Betreiber von Sozialwohnungen effektiver zu gestalten, was durch eine neue zentrale Steuer- und Ausgabenpolitik notwendig geworden war. Nach und nach gewann die Untersuchung der Zufriedenheit mit der bisherigen Wohnsituation jedoch einen viel umfassenderen Kontext und man begann, sie anhand eines landesweiten Respondentenprofils durchzuführen; in den achtziger Jahren wurden die theoretischen Grundlagen gelegt und dank der Entwicklung der mehrdimensionalen statistischen Methoden wurde die detaillierte Analyse der Zufriedenheit mit der Wohnsituation Gegenstand vieler Forschungsprojekte in der ganzen Welt. Ziel der vorliegenden Studie ist es, unter Anwendung der mehrdimensionalen statistischen Methoden und der *Path Analysis* so genau wie möglich zu beschreiben, wie sich die Zufriedenheit mit der Wohnsituation in der Tschechischen Republik formte, und die Hauptfaktoren für die Erklärung ihrer Variabilität aufzufinden. Zu diesem Zweck wurden Daten aus der landesweiten Untersuchung *Wohnperspektiven 2001* genutzt, die das Team „Sozioökonomie des Wohnens“ am Soziologischen Institut der Akademie der Wissenschaften der ČR im vergangenen Jahr durchführte. Dank einer zusätzlichen, vom Umfang her viel kleineren Untersuchung der Einstellungen zum Wohnen unter Respondenten, die in Prag in einer zu Marktbedingungen vermieteten Wohnung leben, war es ebenfalls möglich, die Einstellung der „Mehrheit“ der Bevölkerung mit der Perspektive dieser spezifischen Bevölkerungsgruppe zu vergleichen; dieser Vergleich ist Inhalt eines zusätzlichen Kapitels der vorliegenden Studie.

## Schlüsselwörter

die Zufriedenheit mit der Wohnung – die Wohnungspolitik – die Path-Analyse





## Úvod

Přibližně od konce 70. let minulého století se zejména v anglicky mluvících zemích (později i ve Francii, Nizozemí, Švédsku a ostatních zemích dnešní 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 (zejména pak USA a zemích Evropské unie) nazýváno zpravidla nájemní bydlení určené pro domácnosti, které by si z různých důvodů nemohly dovolit pořídit nájemní či vlastnické bydlení na volném trhu (další podrobnosti v [Lux, Burdová 2000, Lux 2000, Lux 2001]). Cílem postojových výzkumů mezi nájemníky sociálních bytů bylo zejména zefektivnit práci nezávislých (neziskových) i veřejných provozovatelů sociálních bytů (jak z hlediska ekonomického, tak z hlediska sociální cílenosti), k čemuž byli provozovatelé nuceni zejména novou centrální daňovou a výdajovou politikou, výraznými škrty ve výdajích státního rozpočtu a snížením dotací do výstavby či provozu sociálního bydlení.

Zmíněná zásadní reforma financování sociálního bydlení se téměř univerzálně objevila ve všech vyspělých zemích poté, co se ukázaly ekonomické i sociální meze štedrého státu blahobytu poválečných let; mimo to právě v oblasti bydlení došlo v průběhu let 80. a 90. minulého století k velmi kritickému zhodnocení poválečné bytové výstavby končící v uniformních panelových sídlišťích nenabízejících svým obyvatelům požadovaný standard bydlení. Nemířená a velmi neefektivní poválečná bytová politika sociálního státu tak výrazným způsobem přispěla k posílení tzv. sociální segregace a marginalizace sociálního bydlení: příjmově silnější domácnosti s vyšším socio-ekonomickým statusem začaly rychle opouštět degradující sídlištní prostředí, jež se v mnohých zemích o několik let později stala ghety sociálně nepřizpůsobivých, příjmově nejslabších nebo vyhraněně etnicky definovaných skupin obyvatel.

Škrty ve výdajích státního rozpočtu a snaha o zamezení pokračování procesu sociální segregace pak logicky ústily v požadavek vycházet mnohem více vstříc skutečným potřebám obyvatel, než tomu bylo dříve; takový požadavek pak mnohdy, jako např. ve Velké Británii či Francii, získal i své legislativní zakotvení a provozovatelé sociálních bytů, pokud chtějí dnes nadále užívat dotací (resp. kvalifikovaných úvěrů) z veřejných zdrojů, musí, dle zákona, provádět pravidelná šetření spokojenosti s bydlením a snažit se, přirozeně, o co nejvyšší „rating“. „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 vyústily do situace, kdy na výsledky šetření spokojenosti mezi nájemníky byl kladen čím dál větší důraz.“ [Satsangi, Kearns 1992: 5]. Podobně i někteří soukromí pronajímatelé v USA vytvořili systém pravidelně opakovaných šetření využívaných zejména pro plánování budoucích regenerací a hodnocení jednotlivých bytových domů.

Postupně však šetření spokojenosti s dosavadním užívaným bydlením získalo mnohem širší kontext a začalo se provádět na celonárodním vzorku respondentů; v letech osmdesátých zejména díky práci Galstera [1987] byly položeny teoretické základy a díky rozšíření vícerozměrných statistických metod se podrobná analýza spokojenosti s bydlením stala námětem mnoha výzkumných projektů v celém světě (i např. v Asii). Podobně jako u běžného marketingového výzkumu bylo cílem často složitých *path analýz* nalézt a ověřit optimální model vysvětlující spokojenost s bydlením v daném kulturním prostředí, zjistit váhu

jednotlivých faktorů a tímto poznáním zpětně přispět k redefinici centrální i lokální bytové politiky směřující k vyššímu bytovému standardu občanů.

Galster [1987: 93] definuje spokojenost s bydlením jako „...vnímanou propast 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. Podobně nedostatek možností (z důvodů sociálních, příjmových, zdravotních aj.) může vést k omezeným očekáváním a relativně vysoké spokojenosti se stávající situací (např. mezi staršími občany). „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]. Spokojenost tak podobně nemá statický charakter, ale jedná se o dynamický proces. „Měření spokojenosti s bydlením není jednoduchá věc. Jelikož spokojenost je dynamický proces, snahy považovat ji za jednoduchou závislou proměnnou se mýlí.“ [Varady, Walker, Wang 2001: 1275]. 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 prvního, ovšem nezbytného kola – tj. realizace multikriteriální analýzy variability spokojenosti s bydlením.

Mimo výše citovaných prací se spokojeností s bydlením jako prostředníkem mezi objektivními charakteristikami a mobilními plány zabývali Morris, Crull, Winter [1976], kteří navíc 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 (rodinou) a mohou, ale nemusí, odpovídat obecně přijatým kulturním normám (záleží na referenčních skupinách konkrétních domácností). Mezi kulturní normy v prostředí USA autoři řadí: 1. bydlení by mělo být vlastněno domácností, která jej užívá (skrytá preference vlastnického bydlení před bydlením nájemním); 2. bydlení by mělo být v rodinných domcích s dostatečným venkovním prostorem odděleným od ostatních obydlí (zahrada); 3. bydlení by mělo mít dostatečný vnitřní prostor. 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, Zelazna, Grzeszczak-Swielitkowska [1999] na příkladu polské společnosti v transformaci zasazují spokojenost s bydlením do obecnějšího konceptu kvality života (*well-being, quality of life*). Vytvořením několika základních domén spotřeby a relativně složitěho škálování (indexování) pak ověřují *path analýzu* utváření obecné spokojenosti v životě (štěstí); jednou z těchto spotřebních položek je přirozeně bydlení. Důležité je zejména poznání, že „...vícesložkové škály jsou daleko více spolehlivější a méně náchylné k chybě než jednosložková měření.“ [s. 30]

Vzhledem k tomu, že se výzkum bydlení v českém prostředí v současnosti nachází ve své první fázi, je nutné v prvním kroku co možná nejpřesněji za použití mnoharozměrných statistických metod a *path analýzy* popsat proces utváření spokojenosti s bydlením a vystopovat hlavní faktory vysvětlující jeho variabilitu; předkládaná publikace má posloužit k tomuto účelu. Možnost využití rozsáhlého datového materiálu a relativně podrobných škál z výzkumu *Postoje k bydlení 2001* (který, ovšem, proběhl v ČR za celé období transformace pouze jednou a je proto nemožné popsat trend či změnu v dané oblasti v průběhu 90. let) nám k dané-

mu cíli otevírá cestu. Díky dodatečnému, rozsahem daleko menšímu, šetření postojů k bydlení ve skupině respondentů žijících tzv. na volném trhu (v tržním nájemním bydlení v Praze) bude možné rovněž srovnat postoje „většinové“ populace s postoji této specifické skupiny občanů; srovnání bude náplní závěrečné, doplňkové kapitoly předkládané studie.

## Metodologie a výzkumný soubor

Výzkum *Postoje k bydlení 2001*, který realizoval tým socioekonomie bydlení Sociologického ústavu Akademie věd ČR, je svým způsobem ojedinělý souhrnný výzkum postojů české populace k problematice bydlení. Zkoumá spokojenost českých občanů s jejich bydlením, postoje k finanční dostupnosti bydlení, k černému trhu s byty, k bytové politice státu. Mapuje rovněž dosavadní i předpokládané budoucí „dráhy bydlení“ (stěhování) českých domácností. Šetření proběhlo formou standardního 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 stanoveny tak, aby byla zajištěna reprezentativita odpovědí pro celou Českou republiku. Kvótní znaky zahrnovaly: pohlaví, věk, vzdělání, velikost místa bydliště a částečně právní důvod užívání k bytu/domu respondenta. Sběr dat zabezpečila ve všech velikostních pásmech obcí ČR agentura STEM a finančně výzkumy podpořily Grantová agentura Akademie věd České republiky (grant č. S7028004) a Ministerstvo pro místní rozvoj. Hlavní relevantní otázka pro téma této studie, spokojenost s bydlením, je v daném dotazníkovém 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 v této práci, je uvedeno v příloze.

Základní metodou pro zjištění komplexního modelu kauzálních vztahů vysvětlujících variabilitu spokojenosti s bydlením je *path analýza* doprovázená sadou mnohonásobných OLS regresních rovnic; takový model umožňuje prostřednictvím standardizovaných beta-koeficientů lineárních regresních rovnic odhadnout přímý, nepřímý a celkový efekt jednotlivých vstupních proměnných. Přímý efekt je roven výši standardizovaného beta-koeficientu vysvětlující proměnné přímo ovlivňující kruciální závislou proměnnou (spokojenost s bydlením), nepřímý efekt je roven násobku beta-koeficientů mezi vysvětlující proměnnou a zprostředkujícím faktorem a mezi zprostředkujícím faktorem a kruciální závislou proměnnou; celkový efekt se pak počítá jako prostý součet přímých a nepřímých efektů konkrétních vysvětlujících proměnných. Model bývá testován po teoreticky zdůvodnitelném vytvoření předběžného *path diagramu* zachycujícího všechny v budoucnu testované vztahy mezi proměnnými. Tento rozšířený přístup nalezneme ve většině zahraničních publikací k danému tématu [Van Ryzin 1996; Morris, Crull, Winter 1976; Varady, Preiser 1998; Varady, Walker, Wang 2001].

Testování výsledného komplexního modelu přirozeně předchází podrobná analýza frekvencí, krostabulací a testování rozdílnosti průměrů (užit bude LSD test) a rozložení (užit bude test chí-kvadrát) pro rozdílně definované podskupiny respondentů, jež budou hlavní náplní první kapitoly předkládané studie. Mnohonásobný lineární regresní model bývá v některých publikacích z důvodu kategoričké povahy hlavní vysvětlované proměnné a relativně vysoké spokojenosti s bydlením obecně ověřován prostřednictvím ordinální regrese a případně nahrazen logistickou regresí. Vysvětlovanou proměnnou v případě užití procedury logistické regrese pak není původní škála měřící spokojenost s bydlením, ale pouze dichotomická proměnná; např. ve [Varady, Carrozza, 2000] vytvořili autoři novou dichotomickou proměnnou, která nabývala hodnoty 1, pokud byl respondent se svým bydlením „velmi spokojen“, a 0 pro všechny ostatní varianty odpovědí. Logistická regrese pak matematicky zachy-

cuje tzv. šanci, že se při zvýšení některé z vysvětlovaných proměnných o jednotku (při předpokladu neměnnosti ostatních) respondent zařadí do skupiny se svým bydlením velmi spokojených. Podobně i v této studii bude provedena kontrolní ordinální regrese a pro dichotomizovanou proměnnou spokojenosti s bydlením testována logistická regrese.

## 1. Spokojenost s bydlením v českém prostředí a hlavní faktory

Spokojenost s dosavadním bydlením je v českém prostředí 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.

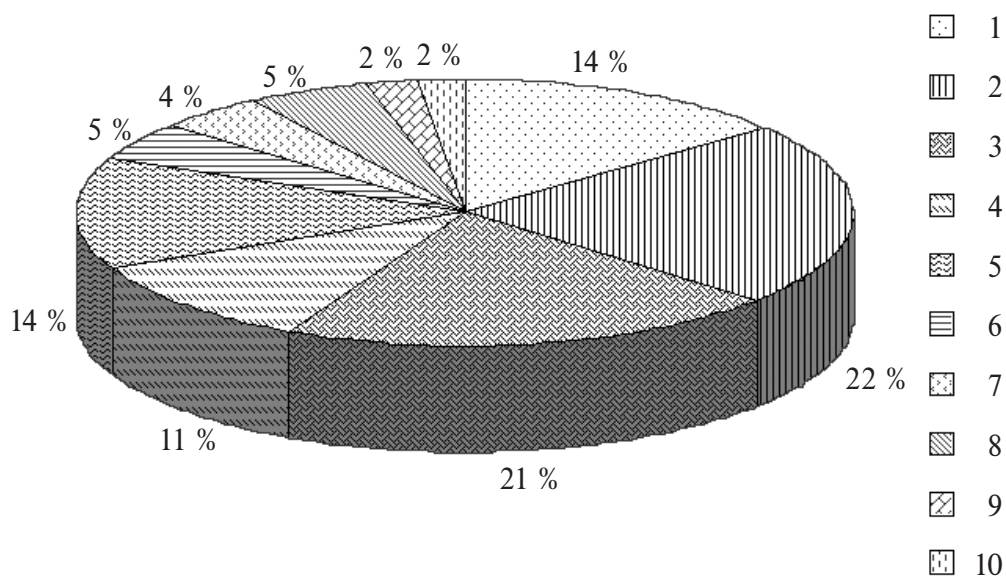
Na první pohled paradoxní výpověď lze pochopit při znalosti trhu s bydlením v ČR, který je fakticky segmentován do dvou částí: privilegovaného a nepriviligovaného bydlení. V segmentu privilegovaného bydlení bychom našli všechny domácnosti žijící v regulovaném nájemním bydlení, ale rovněž ty domácnosti, které díky zvýhodněné privatizaci obecních bytů získaly relativně levně vlastnické bydlení, nebo ty domácnosti, které si vlastnické bydlení pořídily ještě před rokem 1990 za zcela jiných cenových i zápůjčních podmínek. V segmentu nepriviligovaného bydlení bychom naopak našli jen zlomek z celkového počtu českých domácností, které si své vlastnické bydlení pořídily koupí či výstavbou za daleko tržnějších podmínek nebo jsou nuceny žít v tržním (často i nelegálním) nájemním bydlení a vydávat tak za nájemné několikanásobně více než domácnosti v regulovaných nájemních bytech. Problémem ovšem je, že privilegovaný tržní segment, ve kterém žije valná většina obyvatel, umožňuje velmi dobře žít těm, kteří jsou „uvnitř“ (pokud se nestane nic závažného jako např. manželský rozvod); „nově příchozím“ se však otevírá jen nerad a pomalu (z důvodu nízké ekonomické i sociální efektivity je jeho fungování z hlediska státních výdajů rovněž velmi drahé). Většina domácností má však ve svém středu alespoň jednoho svého člena (zpravidla děti), který může, pokud nedojde k očekávaným „výměnám“ či „dědictvím dekretů“, mít tu smůlu a ocitnout se na nepřátelském nepriviligovaném tržním segmentu; proto se, dle našeho názoru, i přes aktuální spokojenost s bydlením objevuje i velmi silná kritika současné situace v oblasti bydlení obecně.

### 1.1 Spokojenost dle charakteristik respondenta

Spokojenost s dosavadním bydlením může být dána faktory týkajícími se jak charakteristik respondenta, 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 (průměrná známka na desetibodové škále se rovná 4), zatímco nejstarší respondenti (nad 65 let) jsou naopak se svým bydlením relativně spokojeni nejvíce (průměrná známka 3,3). Jednotlivé sociální kategorie se přirozeně prolínají: mezi „nespokojené“ (lépe řečeno nespokojené ve srovnání s jinými) se svým bydlením patří zejména studující i nestudující svobodní mladí lidé, rozvedení a nezaměstnaní; naopak důchodci a lidé vykonávající svobodná povolání se jednoznačně řadí

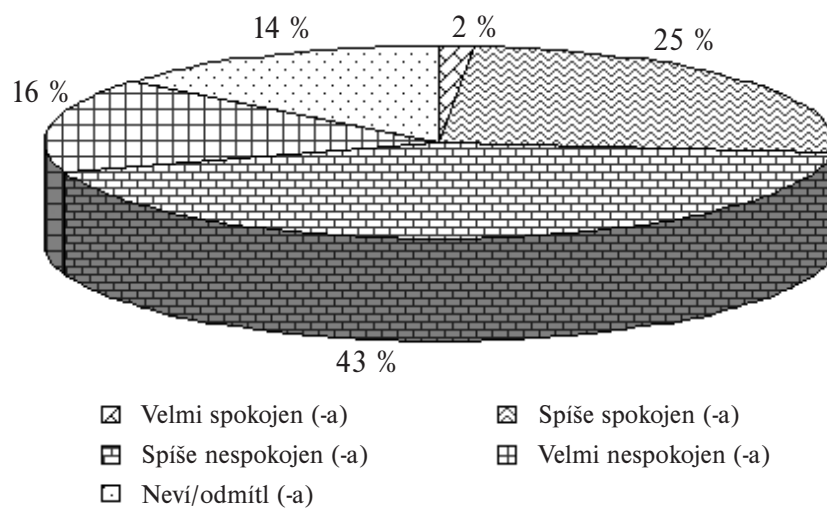


**Graf 1: Míra spokojenosti s dosavadním bydlením na 10-ti bodové škále**  
(1 - zcela spokojen, 10 - zcela nespokojen)



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

**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?

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

<i>Věk</i>	<i>všichni respondenti</i>	<i>N</i>	<i>respondenti žijící v nájemním bydlení</i>	<i>N</i>
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 Vaši spokojenost oznámkoval(a)?

**Tabulka 2: Počet pokojů na osobu domácnosti dle sociální skupiny respondenta**

<i>sociální skupina</i>	<i>počet pokojů na osobu domácnosti</i>	<i>N</i>
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.

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 (viz dále). Na vzdělání, velikosti domácnosti, pohlaví respondenta, jeho politickém sebezaražení na škále pravice-levice a dokonce i výši jeho osobních příjmů je míra spokojenosti nezávislá.

Vysoká spokojenost s dosavadním bydlením u penzistů pramení zejména (i když nikoliv výlučně) z relativně komfortní „spotřeby bydlení“ definované jako počet obytných místností (nebo plocha pokojů) užívaných těmito domácnostmi ve srovnání s jinými (klíčovou roli faktoru velikosti bytu, resp. skutečnosti, zda-li lidé považují svůj byt za přiměřený k velikosti své domácnosti, potvrdila i regresní analýza). Objevuje se zde 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).

Tato významná disproporce je patrná opět i v sektoru nájemního bydlení (tj. nejedná se, jak se mnohdy argumentuje, pouze o fenomén charakteristický pro sektor vlastnického bydlení): zatímco domácnosti zaměstnanců obývají v sektoru nájemního bydlení 0,9 pokojů na osobu, důchodci 1,4; tj. více než respondenti samostatně činní, kteří patří k příjmově nejsilnějším domácnostem (významnost rozdílu potvrdil LSD statistický test).

V celém výzkumném souboru více než 22 % zaměstnanců považuje počet pokojů vzhledem k počtu členů své domácnosti za nedostatečný (22 % zaměstnanců je rovněž nespoko-

**Tabulka 3: Spokojenost s celkovou plochou bytu/domu podle věku (v %)**

	<i>do 30 let</i>	<i>30-44 let</i>	<i>45-64 let</i>	<i>65 a více let</i>
Velmi spokojen	24,9	31,0	40,8	48,9
Spíše spokojen	47,3	45,7	45,1	42,1
Spíše nespokojen	21,0	17,3	10,7	8,2
Velmi nespokojen	6,7	6,1	3,3	0,8

Zdroj: *Postoje k bydlení 2001*, N = 3,510.

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

**Tabulka 4: Právní důvod užívání k bytu/domu respondenta dle věku**

	<i>do 30 let</i>	<i>30-44 let</i>	<i>45-64 let</i>	<i>65 a více let</i>
Vlastnictví	57,5	58,3	62,3	58,3
Družstevní bydlení	11,4	15,0	14,6	7,5
Nájemní bydlení	26,7	23,9	21,4	29,1
Ostatní	4,4	2,8	1,8	5,1

Zdroj: *Postoje k bydlení 2001*, N = 3,560.

jeno s rozlohou jejich bytu/domu); stejný názor však zastává pouze 4,4 % důchodců (8 % je nespokojeno s rozlohou). 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 starší 65 let se to týkalo pouze 8 % domácností a každý přibližně desátý dotazovaný ve věku nad 65 let uvedl, že byt, ve kterém žije, má příliš mnoho pokojů.

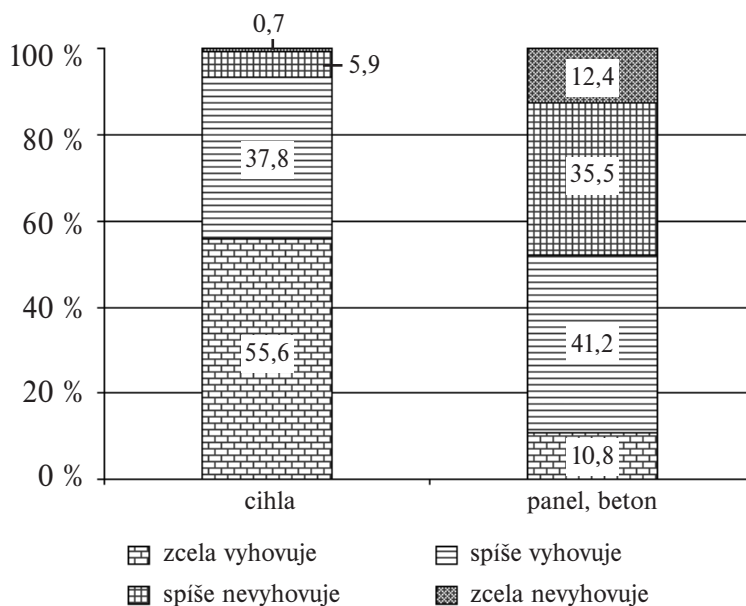
V obecné kvalitě bydlení se jednotlivé věkové skupiny příliš neliší (starší lidé o něco častěji bydlí v rodinných domcích; podobně jako lidé do 30 let častěji v nájemním bydlení). Okolo 68 % lidí starších 65 let žije v domech/bytech postavených cihlovou technologií (dominantním materiálem použitým při výstavbě byly cihly) a pouze 16 % v panelových domech; naopak z lidí do 30 let věku žije v panelovém domě celá čtvrtina a v cihlových domech jen 61 %.

## 1.2 Spokojenost dle charakteristik bytu/domu

Míra spokojenosti s dosavadním užívaným bydlením je do mnohem větší míry než charakteristikami respondenta ovlivněna charakteristikami samotného bydlení: kvalitou bytu/domu (zejména pak kvalitou vytápění, tepelné a protihlukové izolace, elektrorozvodů), velikostí bytu/domu vzhledem k velikosti domácnosti (přiměřenosti bytu), 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).

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/domech. 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 % respondentům. Tato skutečnost se

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

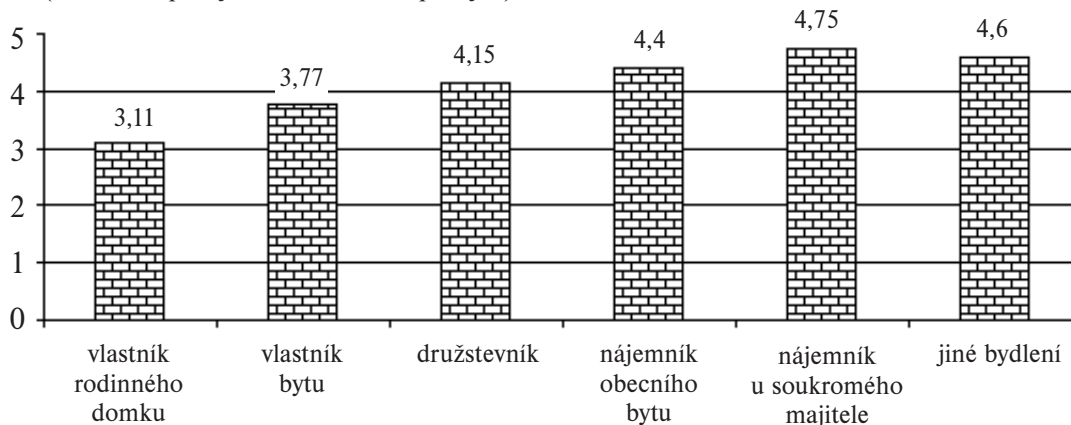


Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*, N = 3,212.

Otázka: Do jaké míry Vám vyhovuje materiál použitý pro výstavbu zdí 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.

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.).



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.

Datum výstavby bytu/domu se sice pro míru spokojenosti s dosavadním bydlením ukazuje jako důležité při srovnání nové bytové výstavby (v 90. letech) s ranější bytovou výstavbou, nicméně odhlédneme-li od jejího charakteru (rodinné domky či panelové bytové domy), pak datum výstavby pro přímé hodnocení spokojenosti relevantní není. Mnohem důležitějším je tzv. uživatelské postavení respondenta, tj. vlastnický či nájemní vztah k bytu/domu. 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.

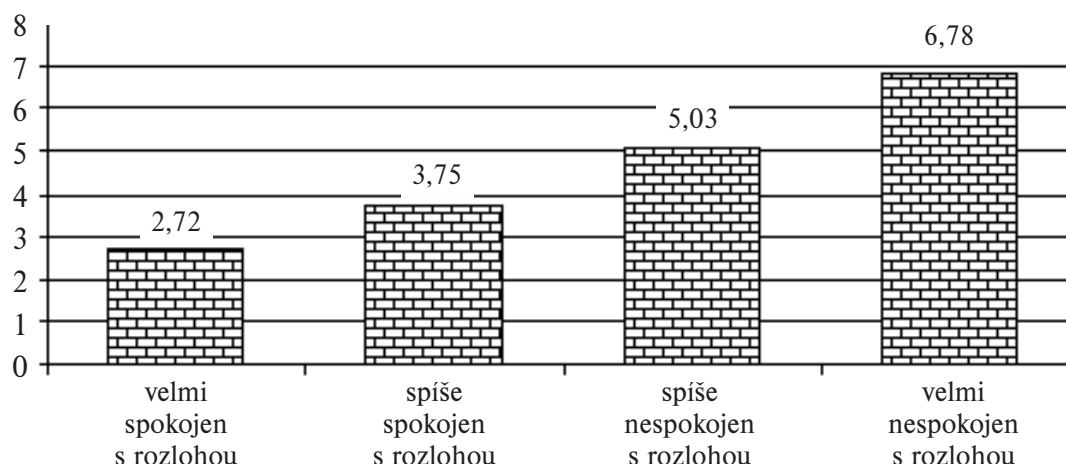
Při tomto srovnání se přirozeně prolínají dva faktory: typ bydlení (rodinný dům versus byt v bytovém domě) a právní důvod užívání k danému bytu/domu (zejména vlastnický versus nájemní vztah k bytu/domu). I po vyloučení vlivu typu bydlení však právní důvod užívání bytu/domu zůstává velmi významným faktorem, což odpovídá relativně přijaté hypotéze o skryté preferenci vlastnického bydlení před bydlením nájemním. Vzhledem k obecnosti dané tendence se se skrytou preferencí vlastnického vztahu k bydlení počítá dnes i v obecných analýzách ekonomiky bydlení [MacLennan 1982]. Dle LSD testu shodnosti průměrů se od sebe významně liší zejména respondenti žijící ve vlastních rodinných domcích od všech respondentů žijících ve zbývajících kategoriích uživatelského postavení, 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 však už není statisticky významný.

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 8 %

**Graf 5: Míra celkové spokojenosti s 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?

čtyřčlenných domácností v bytech menších než čtyřpokojových.<sup>1</sup> 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. 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 graf 5.

Výzkum *Postoje k bydlení 2001* částečně potvrdil rovněž obecně známý fenomén nižší spokojenosti v prvním patře bytového domu, a to zejména v bytových domech s větším počtem pater: zatímco v podsouboru respondentů z bytových domů majících dvě a více pater respondenti žijící v prvním patře hodnotili svou spokojenost s bydlením známkou blízkou průměrné hodnotě (4,21 oproti průměrným 4,18), v podsouboru respondentů žijících v bytových domech o více než pěti podlažích ( $n = 746$ ) hodnotí respondenti z prvního patra svou spokojenost mnohem hůře (4,61 oproti průměrným 4,28). Naopak, často zmiňovaná nespokojenost s bydlením v případě bydlení v posledním patře bytového domu se ve výzkumu neukázala (snad pouze u mnohopodlažních domů, jejichž zastoupení však není dostatečné ke statisticky reliabilním závěrům). Platí přitom, že spokojenost s bydlením pomalu klesá s velikostí bytového domu: v jedno- až tří-podlažních bytových domech dosahuje průměrné hodnocení spokojenosti s bydlením známky 4,0; v sedmi- až devíti-podlažních domech pak 4,3 (podobně jako v minulém případě není možné provést srovnání s hodnocením spokojenosti mezi respondenty žijícími v ještě vyšších bytových domech). U bytových domů je rovněž velmi důležité, zda-li má domácnost k dispozici sklep či garáž a zda-li k bytu náleží také balkon či lodžie: průměrná známka spokojenosti respondentů žijících v bytových domech

<sup>1</sup> Je však nutné upozornit na skutečnost, že při tak rozsáhlém třídění mohou uvedené údaje být zkreslené; přesnější údaje by mohl poskytnout samostatný reprezentativní výzkum mezi domácnostmi žijícími v obecních bytech.

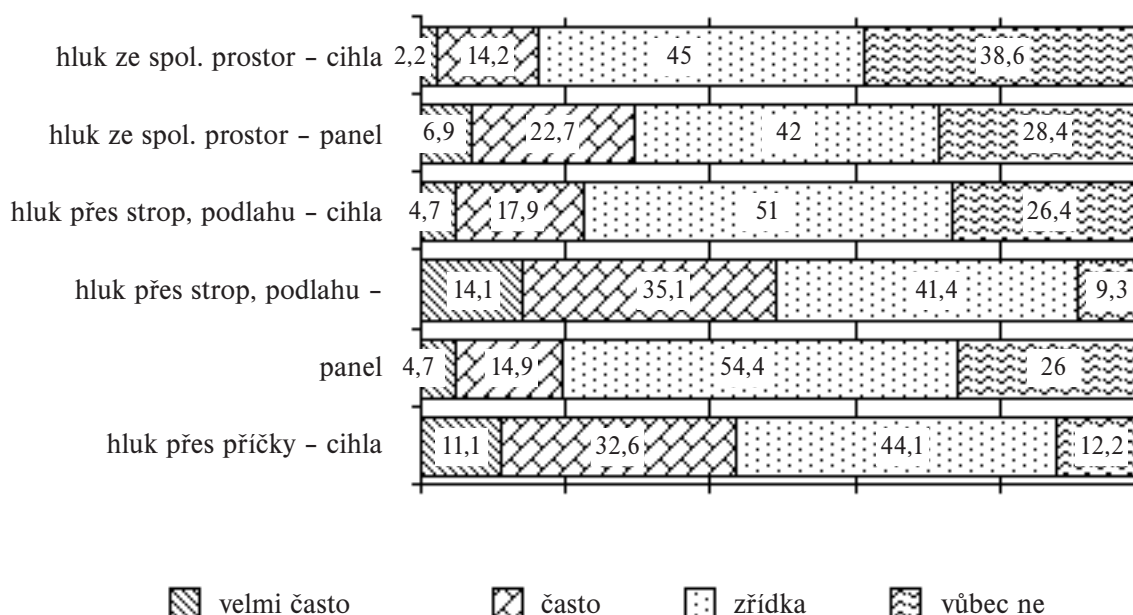
Tabulka 5: Jak často obtěžují respondenta různé druhy hluku (v %)

<i>Proměnná</i>	velmi často	často	zřídka	vůbec ne
hluk-příčky	8,1	24,7	48,5	18,6
hluk-strop	9,7	27,6	45,4	17,3
hluk-sp. prostory	5,0	19,3	43,2	32,5
hluk-venek	4,1	20,3	48,1	27,4
hluk-doprava	11,7	26,5	40,3	21,6
hluk-továrna	1,4	4,4	19,3	75,0
hluk-restaurace	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?

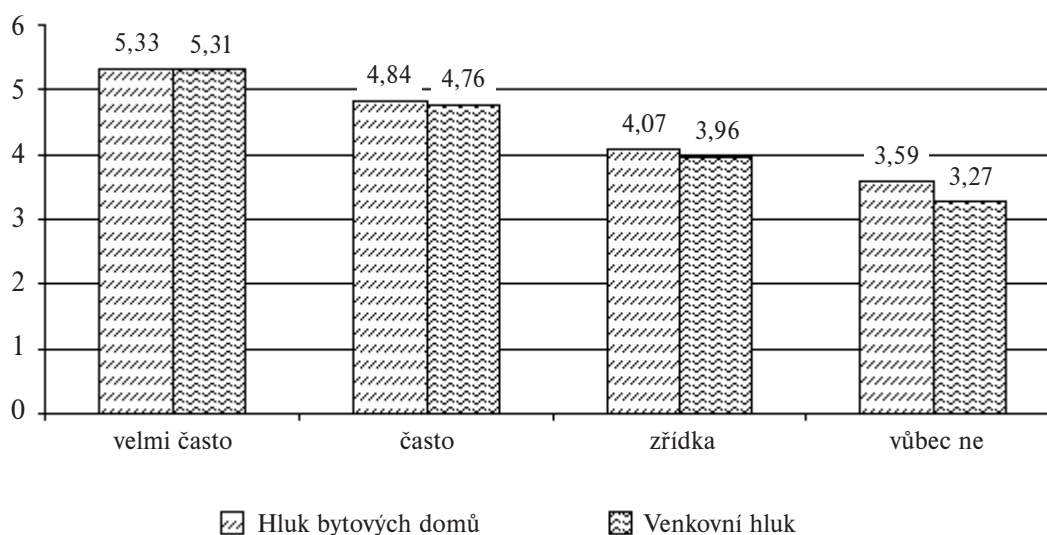
hluk ze společných prostor domu

hluk přicházející přes podlahu/strop z bytů nad nebo pod Vámi

hluk přicházející přes sdílené příčky/stěny se sousedy

**Graf 7: Míra celkové spokojenosti s bydlením v závislosti na intenzitě hluku**

(1 - velmi spokojen; 10 - velmi nespokojen)



Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*.

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).

v bytech s balkónem (resp. sklepem) se rovná 4,12 (resp. 4,20), zatímco u respondentů žijících v bytových domech v bytech bez balkónu (resp. sklepu) 4,45 (resp. 4,79). U domácností žijících v bytových domech s vlastní či vyhrazenou garáží či garážovým stáním dosahuje spokojenost průměrné známky 3,74, zatímco u domácností nedisponujících ani garáží či garážovým stáním 4,34 (rozdíl je tedy velmi významný). Uvedené rozdíly však vycházejí z pouhého třídění druhého stupně a teprve až výsledná lineární a logistická regresní analýza určí, který z faktorů je skutečně nejdůležitější a kde se vlivy pouze vzájemně prolínají (např. větší rozloha bytu/domu může být úzce svázána právě s vlastnictvím garáže).

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 5 uvádí rozložení odpovědí na otázku, jak často respondenta 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 (je zřejmá základní nevýhoda užití panelů pro bytovou výstavbu – nekvalitní protihluková izolace). Graf 7 následně transparentně ukazuje, jak index *hluku bytových domů* (první tři „typy“ hluků) a index *venkovního hluku* (ostatní „typy“ hluků) ovlivňují respondentovo hodnocení celkové spokojenosti s bydlením na 10-ti bodové škále. Indexované (též kumulativní) proměnné vznikly prostým součtem odpovědí pro všechny zařazené otázky vyděleným počtem zařazených otázek a kategorizovaným do původních 4 kategorií.

Tabulka 6 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

Tabulka 6: Jaká je kvalita bytu/domu (v %)

Proměnná	velmi dobrá	spíše dobrá	spíše špatná	velmi špatná
kvalita topení	29,9	54,0	13,9	2,2
elektr. rozvody	27,9	52,0	16,0	4,1
vodov. rozvody	28,7	51,7	16,5	3,1
kvalita oken	16,8	39,1	33,8	10,3
tepelná izolace	14,3	38,5	35,0	12,2
protihluk. izolace	14,2	42,7	30,1	13,1

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001.*

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

jejich systému vytápění za spíše nebo velmi dobrou oproti 86 % respondentů žijících v rodinných domech); podobně je tomu i při hodnocení kvality elektrorozvodů (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, 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 spokojeno 45,3 % respondentů, s kvalitou tepelné izolace je spokojeno 51,1 % a s kvalitou protihlukové izolace 56,1 % respondentů.

Z různých druhů systémů vytápění je nejklaďněji hodnoceno ústřední topení na plyn (za velmi či spíše dobrý tento systém považuje více než 95 % těch respondentů, kteří jej užívají), etážové topení na tuhá (tekutá) paliva se zdrojem mimo byt (více než 90 % spokojených uživatelů) či topení elektrickými akumulacími kamny (více než 88 % spokojených uživatelů); naopak etážové topení na tuhá (tekutá) paliva přímo v bytě (pouze 58 % spokojených uživatelů) či topení elektrickými přímotopy (70 % spokojených uživatelů) patří mezi nejhůře hodnocené systémy vytápění. Mezi respondenty žijícími v bytových domech však rozdíly nejsou tak výrazné již z toho důvodu, že více než 70 % z nich využívá ústředního dálkového topení (s ním je spokojeno více než 88 % uživatelů žijících v bytových domech).

Hodnocení kvality různých charakteristik bytu/domu se přirozeně odráží v míře spokojenosti s bydlením, jak ukazuje graf 8, ve kterém, podobně jako v předcházejícím případě, jsme kvalitu různých charakteristik bydlení sloučili do jediného indexu *kvalita bytu/domu*.

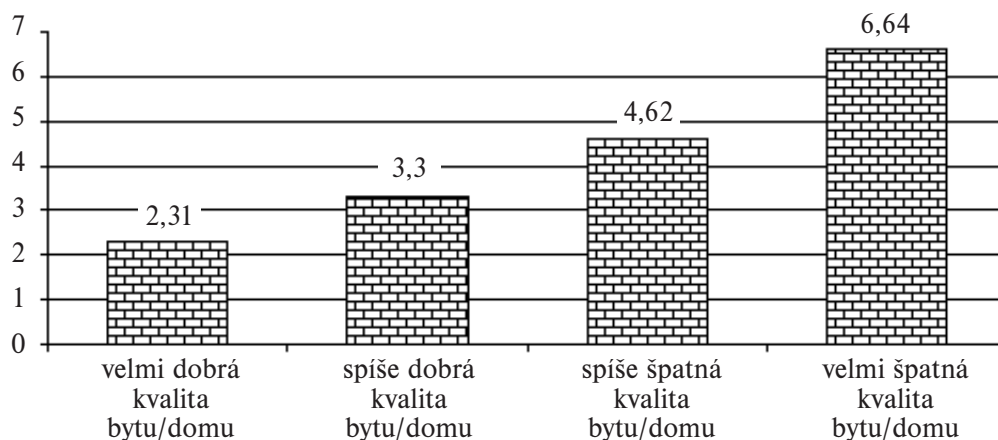
Tabulka 7 uvádí rozložení odpovědí na otázku dotýkající se situace v okolí bytu/domu, kde respondent bydlí. I zde se projevuje rozdílné vnímání okolního prostředí u respondentů žijících v cihlové a panelové bytové zástavbě, a to zejména u otázky týkající se bezpečnosti okolního prostředí: za velmi či 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 index *kvalita okolí* (vzniklého součtem proměnných prostředí-vzduch, mezilid. vztahy, prostředí-bezpečnost, prostředí-zeleň, prostředí-klid a prostředí-čistota) 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 slabý faktor pro hodnocení spokojenosti s vlastním bydlením. Naopak u domácností žijících v nájemním bydlení (včetně domácností družstevníků) se jako význam-



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

(1 - velmi spokojen, 10 - velmi nespokojen)

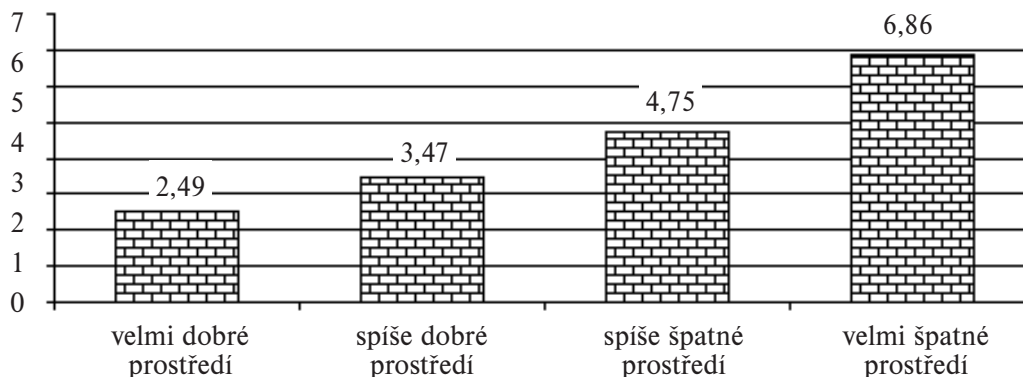


Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*, N = 3,083.

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

**Graf 9: Míra celkové spokojenosti s 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 kumulativní proměnnou všech otázek dotýkajících se kvality okolního prostředí (ovzduší, vztahů s ostatními obyvateli, bezpečnosti, zelených ploch, klidu a veřejného prostranství).

Tabulka 7: Situace v okolí bytu/domu, pokud jde o ... (v %)

	velmi dobrá	spíše dobrá	spíše špatná	velmi špatná
prostředí-vzduch	21,1	56,1	18,6	4,2
mezilid. vztahy	28,0	60,9	9,6	1,5
prostředí-bezpečnost	10,4	55,3	20,6	5,7
prostředí-zeleň	34,0	44,4	17,2	4,4
prostředí-klid	21,6	48,4	24,4	5,6
prostředí-čistota	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...?

ná 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.

### 1.3 Syntéza

V předcházející kapitole jsme se snažili vystopovat nejdůležitější faktory, které by mohly stát v pozadí variability celkové spokojenosti s dosavadním bydlením. Jednotlivé faktory se přirozeně prolínají a jedině souhrnný regresní model může nabídnout spolehlivější hodnocení působení jednotlivých proměnných; při kontrole vzájemných závislostí jednotlivých vysvětlujících proměnných, tzv. multikolinearity.

Podobně jako Varady, Walker, Wang [2001] a jiní jsme zvolili klasický OLS mnohonásobný lineární regresní model vysvětlující variabilitu celkové spokojenosti s bydlením měřené na 10-ti bodové škále. Tabulka 8 uvádí výši absolutních i standardizovaných beta-koefficientů různě definovaných regresních analýz (metoda *enter*).<sup>2</sup> V prvním kroku do analýzy vstoupily všechny relevantní proměnné týkající se jak charakteristik bytu/domu (typ bytu, počet pokojů, rozloha atd.), tak charakteristik respondenta (věk, vzdělání, politická orientace); prvoplánový regresní model vysvětlil sice 25,7 % variability závislé proměnné, avšak velká část faktorů se ukázala být nevýznamnými a objevily se nemalé problémy dotýkající se multikolinearity (při tak velkém počtu vstupních faktorů není tato skutečnost nikterak zářející). V druhém kroku byly do regresního modelu zahrnuty pouze ty faktory, jejichž beta koeficient byl v prvním kroku statisticky významný (při 0,05 hladině významnosti); model vysvětlil 29,6 % variability spokojenosti s bydlením a opět se v některých případech objevil problém s multikolinearitou vstupních proměnných. Nemalé úsilí jsme pak věnovali hledání

<sup>2</sup> Pro zjednodušení 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 8: OLS regresní modely – závislá proměnná: spokojenost s bydlením

Proměnná	Beta-koeficient				Standard. beta-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	*	-	-	-	*	-	-	-
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.
R <sup>2</sup>	25,7	29,6	31,9	31,6				

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



Tabulka 9: Faktorové zátěže vybraných faktorů vstupujících od OLS 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 variace</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*.

vhodnějšího modelu, který by odstranil zmíněné problémy a dosáhl vyššího vysvětlení variance závislé proměnné ( $R^2$ ). Některé faktory mající charakter „tvrdých dat“ (dominantní materiál užitý pro výstavbu, rozloha bytu) byly nahrazeny pro tento účel faktory postojovými (spokojenost s dominantním materiálem, spokojenost 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 okolního prostředí a faktor dostupnosti; tabulka 9 uvádí faktorové zátěže pro jednotlivé vstupující proměnné a vysvětlenou varianci modelu pomocí faktorové analýzy.<sup>3</sup> Nahrazení objektivních proměnných (údaje o bytu) subjektivními postojovými proměnnými

<sup>3</sup> Faktory vstupující do regresní analýzy nejsou shodné s indexovanými (kumulativními) proměnnými užitými v první kapitole této studie. V tomto případě bylo pro jejich vytvoření využito faktorové analýzy.

**Tabulka 10: 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>Beta-koeficienty logistické regrese</i>	<i>Exp (beta-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	ref.	ref.
obecní byt	0,378	*	*
družstevní byt	0,371	*	*
byt v osobním vlastnictví	0,185	*	*
vlastní rodinný dům	ref.	*	*
<b>R<sup>2</sup> Cox/Snell</b>	<b>41,7</b>	<b>28,4</b>	-
<b>R<sup>2</sup> Nagelkerke</b>	<b>42,4</b>	<b>38,1</b>	-
<b>R<sup>2</sup> McFadden</b>	<b>13,3</b>	-	-
<b>-2 log Likelihood</b>	<b>8 136,97</b>	<b>2 492,65</b>	-
<b>Významnost Hosmer/Lemeshow testu</b>	-	<b>0,18</b>	-
<b>Predikce</b>	-	<b>75,6 %</b>	-

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

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

(spokojenost s rozlohou či dominantním materiálem) se ukázalo být velmi důležitým, jelikož objektivní charakteristiky ovlivňují spokojenost s bydlením pouze částečně a mnohem důležitější je subjektivní pocit spokojenosti daného respondenta. Jinými slovy, představy o přiměřené velikosti bytu jsou mezi respondenty velmi různorodé a jejich „operacionalizace“ na jednoduchý „objektivní“ indikátor je vzhledem k cíli naší studie spíše kontraproduktivní.

Přestože v pořadí již třetí regresní model zahrnující rovněž některé, statisticky ovšem nevýznamné, dodatečné proměnné jako věk či spokojenost s výdaji na bydlení vysvětlil již 31,9 % variance spokojenosti s bydlením, byl z důvodů multikolinearity opět odmítnut. Po dalších úpravách a testech byl nakonec jako finální přijat v tabulce 8 zvýrazněný čtvrtý regresní model vysvětlující 31,6 % variance závislé proměnné. Z výsledného modelu je zřejmé, že nejdůležitějším faktorem ovlivňujícím spokojenost s bydlením je spokojenost s rozlohou bytu/domu následovaná kumulativním faktorem kvality bytu/domu, právním důvodem užívání (úzce provázaným rovněž s typem bydlení), kumulativním faktorem okolního prostředí, spokojeností s dominantním materiálem užitým pro výstavbu, kumulativním faktorem dostupnosti a na posledním místě ještě kumulativními 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); z důvodu změny v zadání (jako referenční kategorie byla zařazena kategorie rodinného domu a nikoliv nájemního bytu u soukromého majitele) pouze významnost právního důvodu užívání bytu/domu „předběhla“ významnost kumulativního faktoru kvality bytu/domu (tabulka 10).

Spokojenost s rozlohou bytu/domu se tak ukázala být jako zcela zásadní při subjektivním hodnocení spokojenosti s dosavadním užívaným bydlením, zatímco přímý vliv všech demografických proměnných (věk, příjem domácnosti, pohlaví či vzdělání) se ukázal být v relativním srovnání dle očekávání statisticky nevýznamný; výsledná rovnice finálního mnohonásobného OLS regresního modelu má následující tvar:

$$\begin{aligned} \text{celková spokojenost} = & \textit{konstanta} + 0,190 * \text{spokojenost s materiálem} + \\ & + 0,775 * \text{spokojenost s rozlohou} - 0,133 * \text{faktor vnitřního hluku} - \\ & - 0,092 * \text{faktor vnějšího hluku} + 0,412 * \text{faktor kvality bytu/domu} + \\ & + 0,229 * \text{faktor kvality okolního prostředí} + 0,144 * \text{faktor dostupnosti} + \\ & + 0,542 * \text{obecní byt} + 0,587 * \text{družstevní byt} + 0,718 * \text{byt v osobním vlastnictví} + \\ & + 0,679 * \text{vlastní rodinný dům} \end{aligned}$$

Je zřejmé, že existuje mnoho dalších vlivů působících na spokojenost s bydlením, které náš výsledný OLS model již nedokázal podchytit (vysvětlená variance jen mírně překračuje 30 %). Je však nutné si uvědomit, že jako u každého postojové 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.). Navíc, jak jsme uvedli, 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 provedli logistickou regresi, před kterou jsme vysvětlovanou proměnnou spokojenost s bydlením dichotomizovali: jednotkovou hodnotu získala původní hodnocení spokojenosti 1–3 (tj. vysoká spokojenost nebo též volba „velmi spokojen“), nulovou pak zbývající hodnoty dané proměnné. Jelikož původní proměnná nedosahovala ideálu normálního rozložení, bylo užití logistické regrese pro potvrzení zjištěných závěrů velmi důležité (v tomto případě se však jedná pouze o vysvětlení variance dichotomické proměnné spokojenosti, tj. zda-li respondent je se svým bydlením velmi spokojen či nikoliv). Tabulka 10 uvádí vedle odhadů koeficientů ordinální regrese také beta-koeficienty binární logistické regrese (metoda *stepwise*), jež překvapivě zcela vyloučila vliv jakékoliv kategorie právního důvodu užívání bytu/domu; naopak pořadí ostatních vysvětlujících faktorů zůstalo nezměněno: spokojenost s rozlohou 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>4</sup> Logistická regrese vysvětlila celých 38 % variance dichotomické proměnné spokojenosti s dosavadním bydlením, Hosmer/Lemeshow test nemůže zamítnout hypotézu, že modelem predikované hodnoty se liší od skutečných a model správně predikoval 75,6 % případů (82 % z těch, kteří patří do kategorie velmi spokojených).

<sup>4</sup> Znaménka koeficientů logistické regrese odrážejí původní škály vysvětlujících proměnných, kdy vždy 1 znamená nejvyšší spokojenost (resp. nejlepší kvalitu) a 4 spokojenost nejnižší (resp. kvalitu nejhorší); v lineárních regresních modelech byly užity škály převrácené.

Výsledná logistická regrese má následující tvar:

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



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

Poznámka: Škály jednotlivých vstupních proměnných jsou negativní, tj. nejvyšší hodnoty (velmi spokojen, velmi dobrý) mají hodnotu 1.

Z rovnice 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 tak 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>5</sup>

Dosud provedené analýzy však stále ještě nezachycují komplexní model vysvětlující spokojenost s bydlením při použití teoretického modelu ověřovaného pomocí sady lineárních multiregresních rovnic. Víme sice, že spokojenost s rozlohou bytu/domu jako postoj respondentů ovlivňuje velmi silně celkovou spokojenost s dosavadním bydlením; nevíme však již, co může ovlivňovat a vytvářet právě spokojenost s rozlohou bytu/domu (podobně spokojenost s dominantním materiálem). Dosavadní kroky v analýze nám nabídly pouze jeden, sice nejdůležitější a finální model *path analýzy*; nikoliv však již celou škálu vzájemných vazeb mezi vysvětlovanými proměnnými; včetně těch, které se ve finálním modelu neobjevují. Víme například, že věk není pro spokojenost s bydlením zcela nedůležitá proměnná, přesto ji však finální model z vysvětlovaných proměnných vyloučil pro nízkou statistickou významnost. Ačkoliv však věk nemusí mít přímý vliv na konečnou celkovou spokojenost s bydlením, může být tento vliv zprostředkovaný skrze některou z jiných, statisticky již významných proměnných.

*Path analýza* je standardní procedura používaná při vytváření teoretických kauzálních modelů vysvětlujících jak spokojenost, tak např. spotřební chování, plány pro budoucí migraci (stěhování), kvalitu života (*well-being*) domácnosti atd. Její podstatou je předběžné navržení potenciaálních kauzálních vztahů mezi celou škálou vstupních proměnných a jejich následné vyladění a ověření prostřednictvím sady multiregresních rovnic. V našem případě víme velmi dobře, které proměnné vysvětlují variabilitu kumulativních faktorů (faktory vnitřního a vnějšího hluku, faktor kvality bytu/domu, faktor dostupnosti či faktor kvality okolního prostředí); tyto kumulativní proměnné vzniklé z faktorové analýzy užívající v zásadě podobný matematicko-statistický model jako regresní analýza jsou ze 100 % přirozeně vysvětleny proměnnými, z nichž vznikly (variabilita faktoru vnitřního hluku je, například, ze 100 % vysvět-

---

<sup>5</sup> Vliv nezávislé proměnné na šanci určité hodnoty závislé proměnné se měří v exponované rovnici logistické regrese vzdáleností od 1 a dá se vzájemně poměřovat s vlivem ostatních nezávislých proměnných.

Tabulka 11: OLS regresní modely – závislá proměnná: spokojenost s rozlohou bytu/domu

Proměnná	Beta-koeficient			Standard. beta-koeficient		
	model 1	model 2	model 3	model 1	model 2	model 3
věk	0,007	0,007	0,010	0,137	0,135	0,193
počet osob	-0,176	-0,170	-	-0,262	-0,252	-
plocha bytu	0,003	0,003	-	0,210	0,228	-
velikost bydlisté	0,014	0,020	0,013	0,038	0,057	0,037
datum výstavby	0,050	0,082	0,051	0,076	0,123	0,076
garáž	-0,202	-	-0,211	-0,217	-	-0,226
rodinný dům	-	0,309	-	-	0,189	-
plocha na osobu	-	-	0,005	-	-	0,171
<b>R<sup>2</sup></b>	<b>18,6</b>	<b>17,4</b>	<b>14,7</b>			

Poznámka: proměnné garáž a rodinný dům nabývají pouze dvou hodnot (má v. nemá garáž, bydlí v. nebydlí v rodinném domě).

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

lována proměnnými hluk-příčky, hluk-strop, hluk-sp. prostory). Nevíme však již, čím jsou vysvětlovány spokojenost s rozlohou bytu/domu a spokojenost s dominantním materiálem.

Tabulka 11 uvádí výsledné absolutní i standardizované beta-koeficienty několika modelů OLS regresní analýzy vysvětlujících variabilitu spokojenosti s rozlohou bytu/domu vzniklých po důkladné teoretické přípravě a následných několikanásobných úpravách; finální přijatý model je zvýrazněn v prvním sloupci tabulky a vysvětluje 18,6 % variance závislé proměnné. Vzhledem k rozdílným rozptylům vstupních proměnných (věk a plocha bytu/domu jsou spojitě proměnné dosahující vyšších hodnot než např. proměnná velikost bydlisté či datum výstavby uváděné v 5 kategoriích) je při hodnocení významnosti faktorů důležité opřít se zejména o standardizované beta-koeficienty příslušné regrese.

Ukázalo se, že mimo samotné proměnné plocha bytu/domu a počet osob užívajících daný byt/dům (nejvyšší standardizovaný beta-koeficient) patří mezi statisticky významné rovněž zejména věk respondenta a vlastnictví/užívání garáže. Znamená to tedy, že bez ohledu na celkovou užitnou plochu bytu/domu má vlastnictví/právo užívání garáže dodatečný velmi pozitivní vliv 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. Přestože bychom možná za logičtější a správnější považovali model, do kterého by místo proměnné garáž vstupovala dichotomická proměnná rodinný dům (tj. respondent žije či nežije v rodinném domě) při předpokladu, že lidé žijící v rodinném domě jsou bez ohledu na skutečnou celkovou plochu bytu/domu spíše s celkovou rozlohou spokojeni, než lidé žijící v bytových domech, takový model by však bohužel vysvětlil méně variance závislé proměnné (17,4 %) než přijatý zvýrazněný model finální (stejně je tomu i u ostatních „dodatečných“ náležitostí bytu jako balkón či sklep).

Podobně bychom mohli považovat za logičtější, že by do regrese neměly vstupovat proměnné plocha bytu/domu a počet osob zvlášť, ale např. proměnná plocha na osobu domácnosti (relativní koeficient), avšak v takovém případě by opět model vysvětlil dokonce daleko méně variance závislé proměnné (pouze 14,7 %) než finální model; z toho je zřejmé, že spokojenost s rozlohou bytu/domu je předmětem velmi subjektivního hodnocení responden-

Tabulka 12: OLS regresní modely – závislá proměnná: spokojenost s dominantním materiálem

<i>Proměnná</i>	<i>Beta-koefficient</i>	<i>Standard. beta-koefficient</i>
věk	0,003	0,055
velikost bydliště	0,016	0,043
datum výstavby	0,030	0,044
cihla	0,569	0,322
beton	-0,123	-0,063
ostatní stavební materiál	ref.	ref.
faktor vnitřního hluku	-0,138	-0,163
faktor vnějšího hluku	-0,045	-0,054
tepelná izolace	0,143	0,150
protihluk. izolace	0,160	0,169
<b>R<sup>2</sup></b>	<b>42,0</b>	

ref.: referenční kategorie

Zdroj: vlastní výpočty, *Postoje k bydlení 2001*

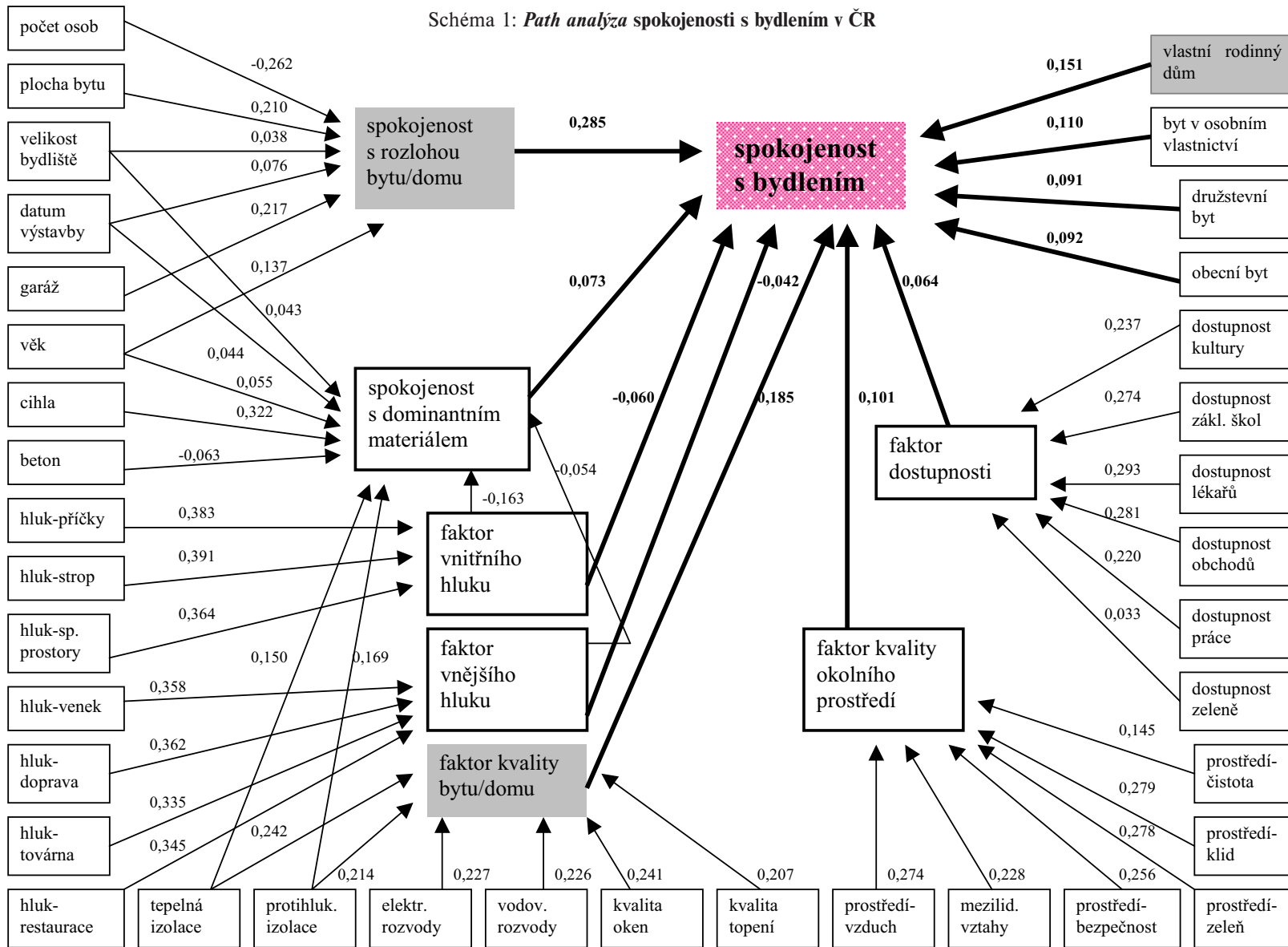
tů (každý člověk či každá domácnost má zcela osobitou představu o potřebě prostoru pro své bydlení danou jak standardem bydlení příslušných referenčních skupin, tak zažitými zkušenostmi z bydlení u rodičů v období dětství či z vlastních migračních plánů do budoucna) a nedá se rozhodně vysvětlit pouhou „objektivní“ škálou poměřující plochu bytu na osobu domácnosti. Počet pokojů (obytných místností) či počet pokojů na osobu domácnosti se rovněž ve srovnání s proměnnou plocha bytu/domu na osobu či plocha bytu/domu ukázaly být jako statisticky nevýznamné (pouze při jejich vyřazení by se, přirozeně, staly statisticky významnými); z těchto důvodů se v modelu nevyskytují.

Tabulka 12 uvádí koeficienty finálního OLS regresního modelu vysvětlujícího variabilitu spokojenosti s dominantním materiálem užitým pro výstavbu bytu/domu (opět po několikaletých testovacích krocích); model dosáhl relativně vysokého koeficientu determinance  $R^2$  (42 %). Nejdůležitější vysvětlující proměnnou je přirozeně samotný stavební materiál (kategorická proměnná převedená do tří dummy dichotomických proměnných), ovšem i působení ostatních faktorů není nevýznamné: opět se ukázal vliv věku (tj. bez ohledu na stavební materiál jsou lidé vyššího věku se stávajícím stavebním materiálem použitým pro výstavbu jejich bytu/domu více spokojeni než lidé mladšího věku), velikosti bydliště (lidé z větších sídel jsou spokojenější, bez ohledu na materiál, se stávajícím stavebním materiálem více než respondenti z menších sídel), datum výstavby (lidé žijící v novější výstavbě jsou spokojeni se svým materiálem, ať už jakýmkoliv, více, než lidé žijící ve starší zástavbě) a zejména pak faktory vnitřního a vnějšího hluku a proměnné kvalita tepelné a protihlukové izolace (lidé, kteří jsou relativně spokojeni s hladinou vnějšího či vnitřního hluku, stejně jako lidé spokojeni s úrovní protihlukové a tepelné izolace jsou, bez ohledu na materiál, s dominantním materiálem užitým pro výstavbu bytu/domu více spokojeni než lidé nespokojeni s výše uvedeným).

Je zřejmé, že samotný fakt, že dům byl postaven z panelů, ještě zdaleka nemusí znamenat nespokojenost s dominantním materiálem (a zprostředkovaně též i nespokojenost s bydlením obecně), pokud je zajištěna kvalitní protihluková a tepelná izolace a maximálně



Schéma 1: *Path analýza* spokojenosti s bydlením v ČR



1. Spokojenost s bydlením v českém prostředí a hlavní faktory

Tabulka 13: Přímé, nepřímé a celkové efekty působící na spokojenost s bydlením

<i>Proměnná</i>	<i>Přímý efekt</i>	<i>Nepřímý efekt</i>	<i>Skrz</i>	<i>Celkový efekt</i>
počet osob	-	-0,075	spokojenost s rozlohou	-0,075
plocha bytu	-	0,060	spokojenost s rozlohou	0,060
velikost bydlíště	-	0,011	spokojenost s rozlohou	
		0,003	spokojenost s dominantním materiálem	0,014
datum výstavby	-	0,022	spokojenost s rozlohou	
		0,003	spokojenost s dominantním materiálem	0,025
garáž	-	0,062	spokojenost s rozlohou	0,062
věk	-	0,039	spokojenost s rozlohou	
		0,004	spokojenost s dominantním materiálem	0,043
cihla	-	0,023	spokojenost s dominantním materiálem	0,023
beton	-	-0,005	spokojenost s dominantním materiálem	-0,005
hluk-příčky	-	-0,005	spokojenost s dominantním materiálem	
		-0,023	faktor vnitřního hluku	-0,028
hluk-strop	-	-0,005	spokojenost s dominantním materiálem	
		-0,023	faktor vnitřního hluku	-0,028
hluk-sp. prostory	-	-0,005	spokojenost s dominantním materiálem	
		-0,022	faktor vnitřního hluku	-0,027
hluk-venek	-	-0,001	spokojenost s dominantním materiálem	
		-0,015	faktor vnějšího hluku	-0,016
hluk-doprava	-	-0,001	spokojenost s dominantním materiálem	
		-0,015	faktor vnějšího hluku	-0,016
hluk-továrna	-	-0,001	spokojenost s dominantním materiálem	
		-0,014	faktor vnějšího hluku	-0,015
hluk-restaurace	-	-0,001	spokojenost s dominantním materiálem	
		-0,014	faktor vnějšího hluku	-0,015
tepelná izolace	-	0,011	spokojenost s dominantním materiálem	
		0,045	faktor kvality bytu/domu	0,056
protihluk. izolace	-	0,012	spokojenost s dominantním materiálem	
		0,040	faktor kvality bytu/domu	0,052
elektr. rozvody	-	0,042	faktor kvality bytu/domu	0,042
vodov. rozvody	-	0,042	faktor kvality bytu/domu	0,042
kvalita oken	-	0,045	faktor kvality bytu/domu	0,045
kvalita topení	-	0,038	faktor kvality bytu/domu	0,038
prostředí-vzduch	-	0,028	faktor kvality okolního prostředí	0,028
mezilid. vztahy	-	0,023	faktor kvality okolního prostředí	0,023
prostředí-bezpečnost	-	0,026	faktor kvality okolního prostředí	0,026
prostředí-zeleň	-	0,028	faktor kvality okolního prostředí	0,028
prostředí-klid	-	0,028	faktor kvality okolního prostředí	0,028
prostředí-čistota	-	0,015	faktor kvality okolního prostředí	0,015
dostupnost zeleně	-	0,002	faktor dostupnosti	0,002
dostupnost práce	-	0,014	faktor dostupnosti	0,014
dostupnost obchodů	-	0,018	faktor dostupnosti	0,018
dostupnost lékařů	-	0,019	faktor dostupnosti	0,019
dostupnost zákl. škol	-	0,017	faktor dostupnosti	0,017
dostupnost kultury	-	0,015	faktor dostupnosti	0,015
obecní byt	0,092	-	-	0,092
družstevní byt	0,091	-	-	0,091
byt v osobním vlast.	0,110	-	-	0,110
rodinný domek	0,151	-	-	0,151

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



uměněn vnitřní i vnější hluk. Tento závěr je zejména ve vztahu k budoucím žádoucím regeneracím panelových domů velmi důležitým vodítkem pro budoucí kroky státní bytové politiky v dané oblasti.

Schéma 1 ukazuje výsledný kauzální komplexní model *path analýzy* včetně uvedení všech standardizovaných koeficientů multiregresních rovnic měřících efekt působení parciálních faktorů (vstupních proměnných) na jednotlivé závislé proměnné. Nejdůležitější faktory (spokojenost s rozlohou bytu/domu, právní důvod užívání k bytu/domu a faktor kvality bytu/domu) jsou zvýrazněny. Následně uvádíme i tabulku 13 přímých, nepřímých a celkových efektů všech základních proměnných vstupujících do *path analýzy* (uvedených po krajích schématu); přímý efekt je dán výší standardizovaných beta koeficientů přímo na základní vysvětlovanou proměnnou (celková spokojenost s bydlením), nepřímý efekt jednotlivých proměnných je zjišťován násobkem standardizovaných beta koeficientů v průběhu konkrétní dráhy závislosti. Například, nepřímý vliv proměnné „počet osob“ je dán násobkem beta-koeficientu od dané proměnné ke „spokojenosti s rozlohou bytu/domu“ (-0,262) a beta-koeficientu od „spokojenosti s rozlohou bytu/domu“ k „celkové spokojenosti s bydlením“ (0,285). V tabulce jsou opět zvýrazněny nejdůležitější základní faktory stojící v pozadí variability celkové spokojenosti s bydlením (mimo plochu bytu, počet osob, právní důvod užívání bytu/domu odhalil komplexní model spokojenosti rovněž relativně silný vliv proměnných garáž, tepelná a protihluková izolace).

## 2. Spokojenost s dosavadním bydlením mezi lidmi žijícími na volném trhu

Díky finanční podpoře Ministerstva pro místní rozvoj se mohl v říjnu 2001 formou standardních rozhovorů uskutečnit i doplňkový výzkum *Postoje k bydlení 2001 - trh*. Cílovou skupinou výzkumu byli obyvatelé Prahy starší 18 let, kteří měli občanství České republiky, žili jako nájemníci nebo podnájemníci „na volném trhu“ v pronajatém bytě či rodinném domě. Výraz „na volném trhu“ znamená, že uživatelé těchto bytů či domů platili neregulovaný (smluvní) nájem, neměli smlouvu na dobu neurčitou („dekret na byt“) ani práva z ní vyplývající. Při výběru respondentů se nepřihlíželo k tomu, kdo je majitelem obývaného bytu či domu, jaký je právní charakter užívání bytu či domu, ani se neposuzovala jeho legálnost. Protože je takto úzce definovaná skupina respondentů málo početná a pro její kontaktování není možné použít žádnou z běžně používaných metod výběru respondentů, byl výběr respondentů proveden metodou „nabalování“ (snowballingu). Metoda snowballingu je založená na předpokladu, že každý z tazatelů účastnících se průzkumu je schopen nalézt alespoň několik potenciálních respondentů, kteří by vyhovovali výběrovým kritériím a které by bylo možno požádat o interview. Každého z takto oslovených lidí pak tazatel požádal o kontakty na další lidi, kteří splňovali kritéria výběru a mohli být osloveni jako další potenciální respondenti. Důležitou vlastností metody snowballingu je skutečnost, že nemůže být zaručena reprezentativnost vzorku pro cílovou skupinu. Sběr dat zajistila agentura *The Gallup Organization*, po vyřazení špatně vyplněných nebo neúplných dotazníků bylo do zpracování nakonec zařazeno 201 respondentů.

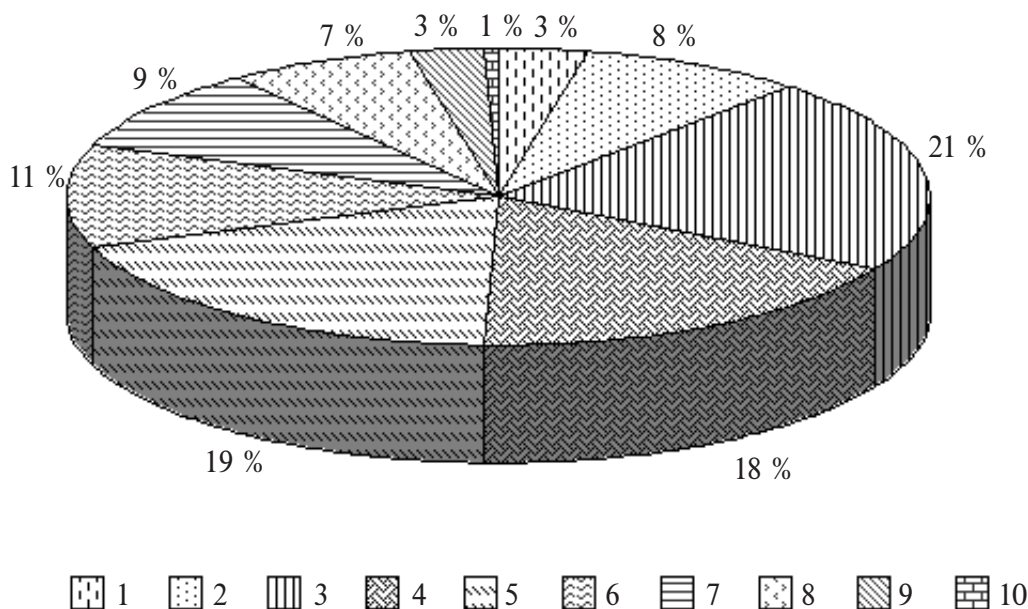
V České republice žije přibližně 29 % všech domácností v nájemním bydlení (v roce 1991 činil tento podíl 37 %, avšak od roku 1994 probíhá více méně chaotický proces privatizace obecních bytů a některé nájemní byty restituentů byly převedeny na jiný způsob užívání), tj. v bytech ve vlastnictví obcí, státu, soukromých fyzických i právnických osob (mimo bytová družstva). Vedle klasického nájemního bydlení žije přibližně 17 % domácností v sektoru družstevního bydlení, jež má však v současnosti spíše charakter vlastnického bydlení (důsle-

dek tzv. transformačního zákona č. 72/1994 Sb.); z důvodu zcela legální možnosti „zpeněžit“ uživatelské právo na družstevní byt za neregulované ceny volného trhu či možnosti uživatelského práva stát se předmětem dědictví bychom jen velmi těžko mohli družstevní bydlení charakterizovat jako bydlení nájemní. Ačkoliv relativně velká část nájemních bytů (přibližně 7–8 %) byla z důvodu restituce majetku zabaveného komunistickým režimem vrácena původním uživatelům či jejich potomkům a vznikl tak sektor soukromého nájemního bydlení, pro stávající nájemní poměry uzavřená zpravidla na dobu neurčitou zůstala v těchto bytech z obavy před spekulativním jednáním majitelů zachována plošná regulace nájemného. V souladu s vyhláškou Ministerstva financí č. 176/1993 Sb. došlo následně v průběhu 90. let k postupnému zvyšování maximální výše regulovaného nájemného (odstupňovaného v závislosti na velikosti sídla); na základě údajů ze *Statistiky rodinných účtů* vzrostlo průměrné nájemné pro průměrný nájemní byt v ČR mezi roky 1990 a 1998 ze 170,- Kč na 1.021,- Kč, což znamená nominální růst ve výši 600 %. Ačkoliv se růst regulovaného nájemného zdá být relativně razantní, zůstal rozdíl mezi tržní úrovní nájemného a regulovaným nájemným i na začátku nového tisíciletí ve srovnání s poměry v zemích EU nesrovnatelně veliký.

Z regulace nájemného byly zcela vyloučeny pouze tzv. „uvolněné byty“, tj. byty, u nichž se sjednává smlouva s novým nájemcem (nejedná-li se ovšem o zákonný přechod nájmu, výměnu bytu, bytovou náhradu apod.) a byty, jejichž nájemcem je právnická osoba se sídlem mimo území ČR nebo fyzická osoba, která nemá na našem území trvalý pobyt. Ačkoliv uvolněné byty u soukromých majitelů byly a jsou zpravidla pronajímány s novým nájemcem za tzv. tržní nájemné odrážející nabídku a poptávku v dané lokalitě, obce v průměru polovinu uvolněných bytů pronajímají opět za regulované nájemné a velkou část uvolněných bytů za maximální limit věcně usměrňovaného nájemného (trojnásobek regulovaného nájemného) při využití mnoha restriktivních podmínek (zejména pak nutnosti mít po určitou dobu trvalé bydliště na území obce); menší část uvolněného obecního bytového fondu bývá pronajímána tzv. obálkovou metodou, tj. nájemci, který ve veřejné soutěži nabídne nejvyšší nájemné (i zde je však občas uplatňována restrikce v podobě nutnosti mít trvalé bydliště na území obce). I přes zvýšení nájemného zůstává tzv. regulované nájemní bydlení pro nebydlící domácnosti (resp. domácnosti poptávající bydlení na trhu) nejlevnější variantou při hledání vlastního bydlení. Ceny vlastnického (v tom i družstevního) bydlení po roce 1990 geometricky vzrostly stejně jako ceny stavebních prací a materiálů pro případnou novou bytovou výstavbu. Tržní nájemné, tedy nájemné sjednávané svobodně na volném trhu u uvolněných bytů (z důvodu regulace nájemného přirozeně výrazně cenově vychýlené směrem vzhůru), znamená pro mnoho domácností velmi vysokou (z hlediska evropských standardů nedostupnou) míru zatížení výdaji na bydlení; přesto však mnohým nebydlícím, převážně mladým domácnostem, nezbyvá jiná volba na počátku své tzv. kariéry bydlení, než je akceptovat (čekání na přidělení obecního bytu s regulovaným nájemným je i pro sociálně potřebné domácnosti velmi dlouhé, v mnoha lokalitách je přidělení „sociálního“ bytu z důvodu dokončení privatizace obecních bytů dnes dokonce téměř nemožné). Nebydlící domácnosti z velké části rovněž využívají levnějších nabídek černého trhu s nájemním bydlením, který je v ČR narozdíl od situace v zemích EU či i např. Polska nejen možný, ale rovněž velmi rozšířený. V takovém případě je obecní byt jeho uživatelem nelegálně podnajímán za tržní nájemné (nebo „známým“ za mírně nižší než tržní nájemné) a celý zisk z této transakce zůstává v rukou původního uživatele obecního bytu. Velikost legálního sektoru tržního nájemního bydlení bývá odhadována na 3 až 10 % z celkového počtu nájemních bytů (největší je přirozeně ve městech s velkým počtem obyvatel, zejména pak Praze); s připočtením nelegálních podnájmů může být sektor i dvojnásobný.

**Graf 10: Míra spokojenosti s dosavadním bydlením na 10-ti bodové škále (Praha, velký výzkum)**

(1 - zcela spokojen, 10 - zcela nespokojen)

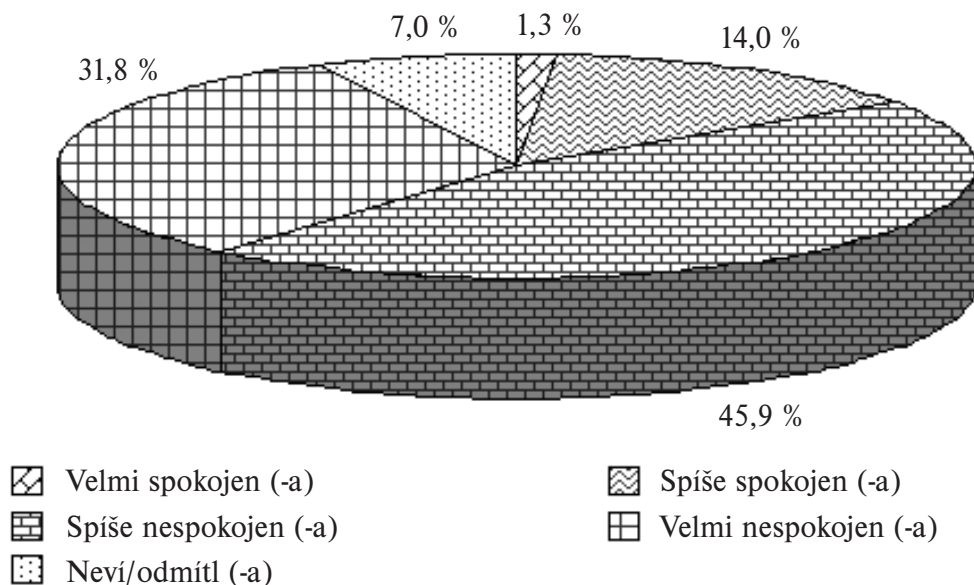
Zdroj: *Postoje k bydlení 2001*, Praha. N = 154.

Vzhledem k tomu, že velká část „tržních“ nájemních poměrů bývá uzavírána neoficiálně či na černém trhu, ale i z důvodu chápání tržního nájemního bydlení jako pouze dočasněho východiska z bytové nouze se domácnosti v daných bytech zpravidla nepřihlašují k trvalému bydlení, a proto zcela chybí v reprezentativních postojových šetřeních prováděných metodou náhodného výběru Sociologickým ústavem AV ČR či ostatními institucemi zabývajícími se výzkumem veřejného mínění. Protože je navíc tato skupina domácností relativně malá, její zastoupení v celostátních kvótních šetřeních (pokud není kvóta stanovena přímo pro danou skupinu domácností) je natolik marginální, že nelze její názory spolehlivě zjistit. Z těchto důvodů bylo nutné pro výzkum postojů k bydlení mezi touto populací využít zvláštní metodiky známé jako „nabalování“, snowballing.

Vzhledem ke speciální metodice výzkumu *Postoje k bydlení 2001 - trh*, která přes veškerou snahu nezajišťuje reprezentativitu odpovědí pro všechny domácnosti žijící v tržním nájemním sektoru bydlení v Praze, musí být níže uvedená srovnání považována čtenářem pouze za orientační a pravděpodobná. Důležitou skutečností je rovněž mnohem nižší věk dotazovaných, nežli byl průměrný věk dotazovaných v rozsáhlém výzkumu *Postoje k bydlení 2001* (průměrný věk dotazovaného ve výzkumu *Postoje k bydlení 2001 - trh* byl 30 let, zatímco průměrný věk dotazovaného ve výzkumu *Postoje k bydlení 2001* byl 44,5 roku). V dalším textu budeme pro zjednodušení nazývat výzkum *Postoje k bydlení 2001* velkým výzkumem, výzkum *Postoje k bydlení 2001 - trh* výzkumem malým.

Vzhledem k tomu, že malý výzkum proběhl pouze v Praze, pro případné srovnání se spokojeností lidí žijících v tržním nájemním bydlení bychom měli uvést úroveň spokojenosti těch domácností, kteří žijí v nájemním, vesměs regulovaném sektoru bydlení v Praze (velký výzkum); jejich spokojenost s dosavadním bydlením i se situací v oblasti bydlení obecně ukazují grafy 10 a 11.

Graf 11: Spokojenost se současnou situací v oblasti bydlení v ČR (Praha, velký výzkum)



Zdroj: *Postoje k bydlení 2001*, Praha. N = 157.

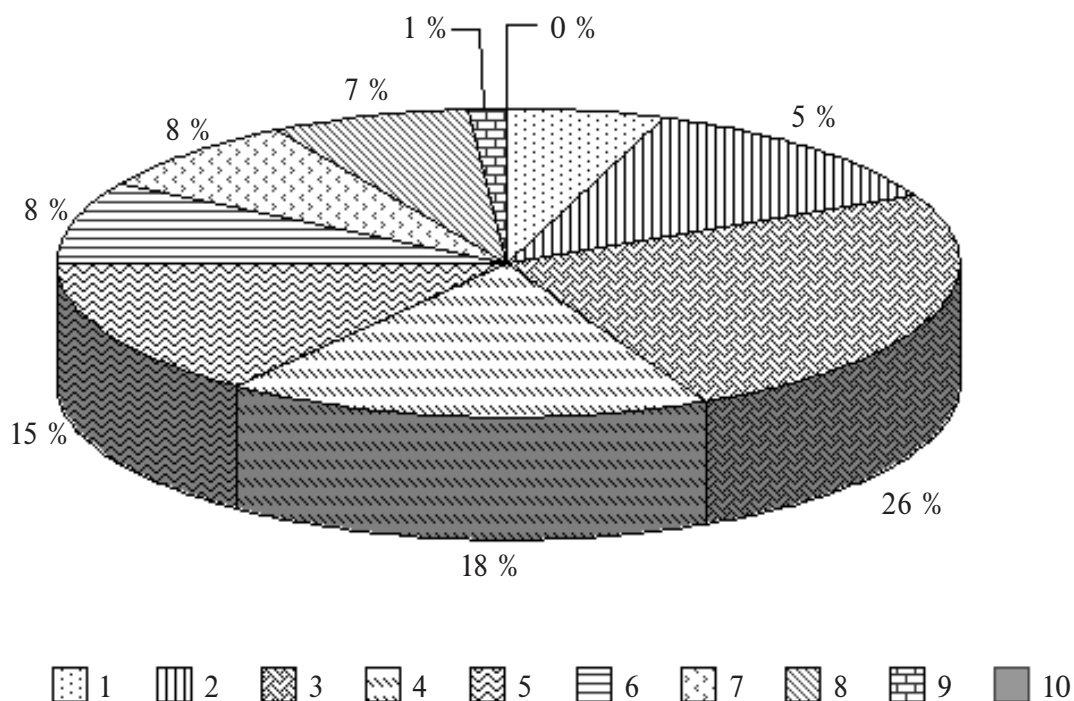
Jak je patrné z grafu 11, spokojenost s vlastním bydlením je mezi nájemníky v Praze mnohem menší než obecně spokojenost s bydlením v ČR: „pouze“ 69 % oznámkovalo svou spokojenost na škále 1–5 a se situací v oblasti bydlení obecně je spokojeno jen 15,3 % pražských respondentů. Z tohoto úhlu srovnání je velmi zajímavá pozice lidí žijících v tržním nájemním bydlení v Praze (grafy 12 a 13): z výsledků malého výzkumu vyplývá, že zatímco úroveň spokojenosti s dosavadním bydlením pro nájemníky bydlící v tržním nájemním bydlení se přibližuje spíše celkové situaci v ČR (76 % respondentů oznámkovalo svou spokojenost na škále od 1 – 5, což je o 7 procentních bodů více než pro nájemníky regulovaného sektoru bydlení v Praze), úroveň spokojenosti se situací v oblasti bydlení obecně se však naopak blíží kritickému postoji ostatních pražských nájemníků (spokojeno obecně je pouze 17,4 % respondentů).

Lidé žijící v tržním nájemním sektoru bydlení se tak, zcela přirozeně, velmi kriticky staví k současné situaci v oblasti bydlení obecně (ačkoliv se svým současným bydlením jsou relativně spokojeni). Tato „středová“ pozice je patrná i u některých ostatních otázek směřujících k zjištění postojů k roli státu v oblasti bydlení obecně: pouze 27,3 % respondentů z tržního nájemního sektoru se domnívá, že starost o bydlení občanů je především či spíše soukromou záležitostí každého občana a jeho rodiny (8 % je přesvědčeno, že je především či spíše záležitostí státu nebo obce, ve které občan žije), zatímco v ČR obecně stejný názor zastává 44,5 % respondentů a mezi pražskými nájemníky v regulovaném sektoru bydlení jen 19 % respondentů. Z uvedeného vyplývá, že lidé žijící v tržním nájemním bydlení jsou i přes svůj relativně nízký průměrný věk zastánci aktivnější role státu na trhu s bydlením: 46,3 % z nich se například domnívá, že by stát měl regulovat trh s bydlením rozhodně či spíše více než v současnosti (v ČR obecně tento názor zastává „jen“ 39 % respondentů). Chápání této regulace (nebo lépe řečeno aktivní role státu na trhu s bydlením) je však mírně odlišné od chápání role státu u zbytku české populace.



**Graf 12: Míra spokojenosti s dosavadním bydlením na 10-ti bodové škále (Praha, malý výzkum)**

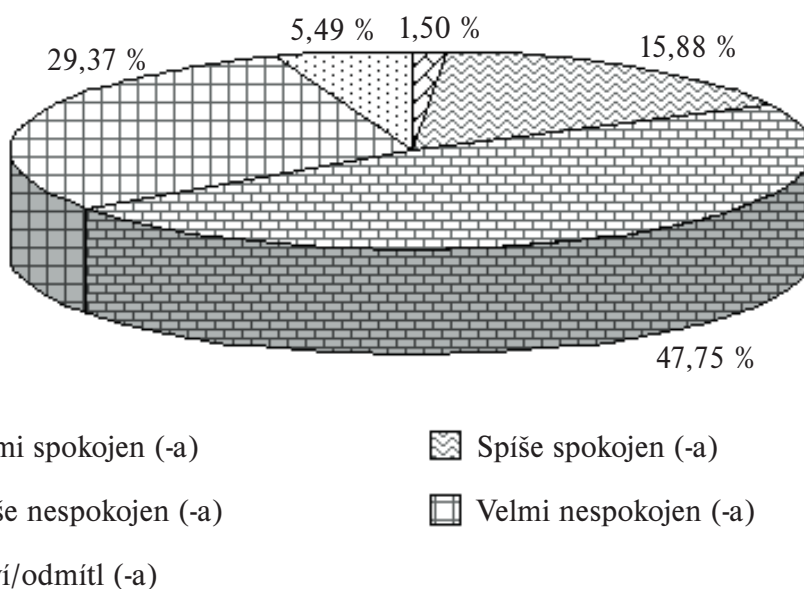
(1 – zcela spokojen, 10 – zcela nespokojen)



Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001 - trh*, N = 201.

Otázka: 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).

**Graf 13: Spokojenost se současnou situací v oblasti bydlení v ČR (Praha, malý výzkum)**



Zdroj: *Postoje k bydlení 2001 - trh*, N = 201.

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

**Tabulka 14: Domníváte se, že by stát měl regulovat ceny stavebních materiálů?**

	<i>Velký výzkum (%)</i>	<i>Velký výzkum Praha (%)</i>	<i>Malý výzkum Praha (%)</i>
Rozhodně ano	20,0	15,9	3,0
Spíše ano	36,7	30,6	17,9
Spíše ne	24,8	27,4	37,3
Rozhodně ne	10,2	13,4	26,9
Neví/odmítl(-a)	8,3	12,7	14,9
<b>Celkem</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Zdroj: *Postoje k bydlení 2001* (N = 3,564), *Postoje k bydlení 2001, Praha* (N = 157), *Postoje k bydlení 2001 - trh* (N = 201).

**Tabulka 15: Domníváte se, že by stát měl regulovat ceny domů a bytů při jejich prodeji?**

	<i>Velký výzkum (%)</i>	<i>Velký výzkum Praha (%)</i>	<i>Malý výzkum Praha (%)</i>
Rozhodně ano	18,0	19,7	8,5
Spíše ano	35,0	39,5	33,8
Spíše ne	28,6	22,9	28,9
Rozhodně ne	12,0	8,3	19,9
Neví/odmítl(-a)	6,5	9,6	9,0
<b>Celkem</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Zdroj: *Postoje k bydlení 2001* (N = 3,564), *Postoje k bydlení 2001, Praha* (N = 157), *Postoje k bydlení 2001 - trh* (N = 201).

**Tabulka 16: Domníváte se, že by stát měl regulovat výši nájemného?**

	<i>Velký výzkum (%)</i>	<i>Velký výzkum Praha (%)</i>	<i>Malý výzkum Praha (%)</i>
Rozhodně ano	25,0	37,6	20,9
Spíše ano	48,2	43,9	45,8
Spíše ne	15,8	10,8	19,4
Rozhodně ne	5,1	0,6	7,5
Neví/odmítl(-a)	5,9	7,0	6,5
<b>Celkem</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Zdroj: *Postoje k bydlení 2001* (N = 3,564), *Postoje k bydlení 2001, Praha* (N = 157), *Postoje k bydlení 2001 - trh* (N = 201).

**Tabulka 17: Domníváte se, že by stát měl regulovat výši poplatků za energie spojené s bydlením (elektrina, plyn, teplo)?**

	<i>Velký výzkum (%)</i>	<i>Velký výzkum Praha (%)</i>	<i>Malý výzkum Praha (%)</i>
Rozhodně ano	36,7	40,1	29,9
Spíše ano	46,8	42,7	44,3
Spíše ne	10,0	10,2	10,4
Rozhodně ne	2,4	1,9	9,0
Neví/odmítl(-a)	4,1	5,1	6,5
<b>Celkem</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Zdroj: *Postoje k bydlení 2001* (N = 3,564), *Postoje k bydlení 2001, Praha* (N = 157), *Postoje k bydlení 2001 - trh* (N = 201).

**Tabulka 18: Na jaké problémy v oblasti bydlení by se měl stát zaměřit?**

<i>Problém</i>	<i>Malý výzkum Praha (%)</i>
Vysoká cena bydlení	28,9
Nedostatek bytů	26,3
Špatná situace sociálně slabých domácností	12,4
Špatná situace mladých lidí	12,9
Regulace nájemného	5,2

Zdroj: *Postoje k bydlení 2001 - trh*, N = 185 (8 % neodpovědělo nebo neví).

Tabulky 14–17 uvádějí srovnání frekvence odpovědí na otázky týkající se některých základních forem cenové regulace: regulace cen stavebních prací, regulace cen vlastnického bydlení, regulace nájemného či výše poplatků za energie spojené s bydlením.

Respondenti žijící na volném trhu odmítají zmíněné formy regulace ve srovnání s obecným názorem v ČR nebo názorem pražských respondentů žijících v regulovaném nájemním bydlení nejvíce. Pouze 21 % z nich by souhlasilo se státní regulací cen stavebních materiálů (oproti 56,7 % v ČR obecně), 42,3 % se státní regulací cen domů a bytů při jejich prodeji (oproti 53 % v ČR obecně), 66,7 % se státní regulací nájemného (oproti 73 % v ČR obecně) a 74,2 % se státní regulací cen poplatků za energie spojené s bydlením (oproti 83,5 % v ČR obecně). Zajímavým zjištěním však je, že rozdíly v postojích oproti relativně „dobře bydlící“ populaci nejsou až tak výrazné, jak bychom asi očekávali (téměř polovina z nich by se nebránila státní regulaci cen vlastnického bydlení a více než 65 % z nich podporuje regulaci nájemného). Tato skutečnost je dle našeho názoru jednak důsledkem zděděného způsobu uvažování o bydlení jako nezadatelném právu, o jehož naplnění se má postarat zejména stát, a jednak relativně velké nedůvěry v pokles současných tržních cen nájemného v případě úspěšné deregulace nájmu: na otázku, zda se domnívají, že deregulace sníží současnou hladinu tržního nájemného, odpovědělo kladně pouze 29,4 % respondentů žijících na volném trhu (!), 45,7 % si to nemyslí a téměř 25 % nemohlo posoudit. Dosavadní deregulaci nájemného považují navíc ve valné většině sice za nutnou, nicméně zvolený způsob deregulace za špatný (56,7 % z nich). Důvěra v tržní řešení současného neradostného stavu v oblasti bydlení je i mezi touto populací překvapivě mizivá.

V otevřené otázce malého výzkumu respondenti uvedli, na jaké problémy by se měl stát a jeho bytová politika zaměřit (tabulka 18). Přestože jsme podobnou formou nezjišťovali návrhy státních intervencí směřujících k vyřešení těchto ožehavých problémů, z odpovědí na jiné otázky vyplývá opět důraz na aktivnější roli státu v oblasti bydlení. Za důvod špatné situace v oblasti bydlení v ČR v drtivé většině dotazovaní považují špatnou bytovou politiku státu (98,6 % z těch, kteří jsou se situací v oblasti bydlení v ČR nespokojeni), přibližně 40 % z celkového počtu respondentů žijících na volném trhu si myslí, že současná bytová politika státu pomáhá rozhodně či spíše těm, kteří to nepotřebují (60 % z těch, kteří na danou otázku odpověděli), zatímco o opaku je přesvědčeno pouze 20 % respondentů, a z odpovědí na výše zmíněnou otevřenou otázku vyplývá rovněž důraz na nutnost nové bytové výstavby (v problému nedostatku bytů) a státní podpory směřující k přímému či nepřímému snížení cen nových bytů (v problému vysoké ceny bydlení). Etatismus respondentů žijících na volném trhu tak do určité míry odráží postoje lidí žijících v ostatních „privilegovanějších“ sektorech bydlení (do velké míry zejména postoje rodičů), na druhou stranu je však na rozdíl od nejrůznějších forem cenové regulace patrný větší důraz na aktivní politiku státu v oblasti nové bytové výstavby.

## 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 vzorku celé francouzské populace (v daném šetření vzorek zahrnoval více než 22 000 respondentů) ve všech departmanech země vyplývá, například, že 72,5 % respondentů (nikoliv hlav domácnosti) 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]. Vysoká spokojenost s užívaným dosavadním bydlením v českém prostředí tudíž nevede k žádnému výjimečnému postavení v rámci mezinárodního srovnání; naopak, nízká spokojenost se situací v oblasti bydlení obecně a velmi kritický pohled na stávající bytovou politiku (zjišťována dalšími otázkami výzkumu *Postoje k bydlení 2001*) poukazuje spíše na naše nedostatky a chyby.

Mezi nejdůležitější faktory ovlivňující spokojenost s vlastním bydlením patří téměř výlučně charakteristiky vážící se přímo k bytu/domu, kde respondent bydlí: zejména pak spokojenost s rozlohou bytu/domu, kvalita bytu/domu (kvalita protihlukových a tepelných izolací), právní důvod užívání k bytu/domu, kvalita okolního prostředí, spokojenost s dominantním materiálem užitým pro výstavbu (cihla versus panel), dostupnost základních služeb a práce a v poslední řadě též hluk uvnitř domu i v jeho okolí. U nájemních bytů je jistým faktorem rovněž spokojenost s úrovní údržby prováděné majitelem. 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 statisticky významnějších faktorů (starší lidé jsou se svým bydlením více spokojeni než lidé mladší; tato spokojenost však vychází zejména ze skutečnosti, že starší lidé užívají relativně rozsáhlý prostor a tzv. nadspotřebovávají bydlení – hlavním faktorem ovlivňujícím spokojenost pak není věk, ale plocha užívaného bytu). 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, a týká se zejména, i když nikoliv výlučně, domácností důchodců.

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 pro-



tihlukové izolace, nízká kvalita oken u panelových bytů a vnímání okolního prostředí jako méně bezpečného (vyšší nebezpečí krádeže, agrese). *Path analýza* a složitý lineární regresní model (kontrolovaný následnou ordinální a logistickou regresí) dokázaly odhalit pořadí nejdůležitějších faktorů ovlivňujících spokojenost (viz výše) i odhadnout jejich relativní váhu. Analýza parciálního regresního modelu vysvětlujícího spokojenost s dominantním materiálem užitým pro výstavbu odhalila, že samotný fakt, že dům byl postaven z panelů, ještě zdaleka nemusí znamenat nespokojenost s dominantním materiálem (a zprostředkovaně též i nespokojenost s bydlením obecně), pokud je zajištěna kvalitní protihluková a tepelná izolace a maximálně umenšen vnitřní i vnější hluk. Tento závěr je zejména ve vztahu k budoucím žádoucím regeneracím panelových domů velmi důležitým vodítkem pro budoucí kroky státní bytové politiky v dané oblasti.

Z výsledků analýz je rovněž zřejmé, že spokojenost s rozlohou bytu/domu je předmětem velmi subjektivního hodnocení respondentů (každý člověk či každá domácnost má zcela osobitou představu o potřebě prostoru pro své bydlení danou jak standardem bydlení příslušných referenčních skupin, tak zažitými zkušenostmi z bydlení u rodičů v období dětství či z vlastních migračních plánů do budoucna) a nedá se vysvětlit pouhou „objektivní“ škálou poměřující plochu bytu na osobu domácnosti. Starší lidé jsou, i bez ohledu na skutečnou plochu svého bytu, rovněž se stávající rozlohou svého bytu/domu spíše spokojeni než mladší respondenti.

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; jako nejlepší správci jsou však respondenty hodnoceny bytová družstva.

Velmi zajímavá pozice se ukázala u lidí žijících v tržním nájemním bydlení v Praze: z výsledků malého dodatečného výzkumu vyplývá, že zatímco úroveň spokojenosti s dosavadním bydlením pro nájemníky bydlící v tržním nájemním bydlení se přibližuje spíše celkové situaci v ČR (76 % respondentů oznámkovalo svou spokojenost na škále od 1–5), úroveň spokojenosti se situací v oblasti bydlení obecně se však naopak blíží kritickému postoji ostatních pražských nájemníků (spokojeno obecně je pouze 17,4 % respondentů). Lidé žijící v tržním nájemním sektoru bydlení se tak velmi kriticky staví k současné situaci v oblasti bydlení obecně (ačkoliv se svým současným bydlením jsou relativně spokojeni).

Lidé žijící na volném trhu přirozeně nevytvářejí ucelenou sociální skupinu domácností, jež by měla jasně definovaný zájem v oblasti bydlení. I z důvodu nízké znalosti aktuálních poměrů a velmi nízké důvěry v tržní přístup k řešení některých problémů v oblasti bydlení (zapříčiněný z velké části nedostatečnou osvětou i politickým populismem) se tak velká část z nich překvapivě kloní k aktivnější a zřejmě i relativně nemířené bytové politice státu v oblasti nájemního bydlení ne až tak vzdálené od bytové politiky komunistického státu. Je velmi zajímavé, že tento důraz na vyšší státní intervencionismus (jež je dokonce větší než mezi ostatními pražskými nájemníky či obyvateli ČR obecně) je zastáván do velké míry zejména mladými lidmi, kteří v případě jiných postojových výzkumů vykazují zpravidla politicky pravocovější přístup k řešení sociálních problémů než lidé starší.

## Literatura

- Galster, G. 1987. „Identifying the correlates of dwelling satisfaction“, *Environment and Behaviour* 19: 539–568.
- Lux, M. a Burdová, P. 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.
- Maclennan, D. 1982. *Housing Economics*. London, New York: Longman.
- Morris, E. W., Crull, S. R., Winter, M. 1976. „Housing norms, housing satisfaction and the propensity to move“, *Journal of Marriage and the family*, May 1976: 309–320.
- Satsanagi, M., Kearns, A. 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., Preiser, W. F. E. 1998. „Scattered-site public housing and housing satisfaction“, *Journal of the American Planning Association* 64: 189–208.
- Varady, P. D., Carrozza, M. A. 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., Walker, C. C., Wang, X. 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., Morris, E. W., Gutkowska, K., Jezewska-Zychowicz, M., Palaszewska-Reindl, T., Zelazna, K., Grzeszczak-Swietlikowska, U. 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 které 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.

*právní důvod užívání, vlastní rodinný dům, byt v osobním vlastnictví, družstevní byt, obecní byt:* Nyní se zeptáme na Váš právní důvod užívání bytu. Jste...

*prostředí-vzduch, mezilid. vztahy, prostředí-bezpečnost, prostředí-zeleň, prostředí-klid, prostředí-čistota:* Myslete 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 vedlejší výděly, zisk z podnikání, dávky v nezaměstnanosti a mateřství, důchody a státní vyrovnávací příspěvek. Mohl(a) byste, prosím, Váš 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 Vaší 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.

# **Spokojenost českých občanů s bydlením**

**Martin Lux**

Edice Sociological Papers 02:3

Řídí: Marie Čermáková

Redakce: Olga Vodáková

Sociologický ústav AV ČR

Jilská 1, 110 00 Praha 1

Náklad 150 ks

1. vydání

Prodej zajišťuje Tiskové a ediční oddělení Sociologického ústavu AV ČR

tel. 222 221 761

fax 221 183 250

e-mail: prodej@soc.cas.cz