

## 13. Spokojenost s bydlením a představa o ideálním bydlení

Petr Sunega, Irena Boumová, Ladislav Kázmér, Martin Lux

Za účelem hodnocení úrovně celkové spokojenosti s bydlením byla respondentům v roce 2001 i v roce 2013 v rámci výzkumu *Postoje k bydlení* položena následující otázka: „Kdybyste měl/a zhodnotit, jak jste celkově spokojen/a s Vaším bydlením, jak byste Vaši spokojenost oznámkoval/a?“ Respondentům byla nabídnuta škála známek pro hodnocení spokojenosti od 1 do 10, přičemž 1 znamenala známku pro nejvyšší spokojenost a 10 naopak známku pro spokojenost nejnižší. Z grafů 13.1 a 13.2 je patrné, že úroveň celkové spokojenosti s bydlením se v období mezi roky 2001 a 2013 zvýšila, a to z průměrné známky 3,72 na průměrnou známku 2,98. Celková spokojenost se stávajícím bydlením byla tedy v roce 2013 o zhruba 27 % vyšší oproti roku 2001. Grafy názorně ukazují, jak se v průběhu posledních 12 let posunulo hodnocení bydlení výrazněji ke kladným známkám.

Spokojenost s bydlením se samozřejmě liší podle sociodemografických charakteristik respondentů. Obdobně jako v roce 2001 i v roce 2013 byli se svým bydlením méně spokojeni mladí lidé (respondenti ve věku do 29 let hodnotili svou spokojenost s bydlením průměrnou známkou 3,5) a s rostoucím věkem se spokojenost s bydlením v průměru zvyšovala (respondenti starší 65 let hodnotili své bydlení průměrnou známkou 2,6). Spokojenost s bydlením se zvyšuje i s úrovní nejvyššího dosaženého vzdělání a s rostoucím příjmem domácnosti.

Nejspokojenější se svým bydlením jsou vlastníci rodinných domů (průměrná známka 2,4), následovaní vlastníky bytů v osobním vlastnictví (průměrná známka 2,8), členy bytových družstev s právem užívat družstevní byt (průměrná známka 3,1), nájemníky v obecních/státních bytech (průměrná známka 4,3), a nejméně spokojeni se svým bydlením jsou pak nájemníci v bytech soukromých majitelů (průměrná známka 4,6). Spokojenost se stávajícím bydlením je v případě vlastníků a družstevníků ovlivněna i způsobem získání domu či bytu. V průměru nejspokojenější jsou vlastníci, kteří si svůj dům (případně byt) postavili, naopak nejméně spokojeni jsou vlastníci, kteří svůj byt získali v rámci privatizace obecních bytů.

Respondenti, kteří uvedli, že jsou se svým bydlením nespokojeni (tj. ohodnotili ho známkami 7–10), byli v roce 2013 dotázáni, jaký je hlavní důvod jejich nespokojenosti. Z grafu 13.3 vyplývá, že nejčastěji zastoupenými důvody nespokojenosti byla nedostatečná velikost bytu nebo špatná dispozice (24 %), vysoké výdaje na bydlení (19 %), skutečnost, že byt není ve vlastnictví respondenta (14 %), a nízká kvalita bytu nebo jeho vybavení (14 %). V dalším textu se proto krátce zaměříme na rozdíly ve spokojenosti respondentů právě podle těchto čtyř nejčastěji uváděných důvodů nespokojenosti.

Velikost bytu vzhledem k velikosti domácnosti se v roce 2001 ukázala být klíčovým faktorem v pozadí celkové spokojenosti s bydlením.<sup>38</sup> Rovněž data z roku 2013 potvrzují, že respondenti obývající dle svého názoru nedostatečný počet pokojů hodnotí svou celkovou spokojenost s bydlením v průměru významně hůře (průměrná známka 4,77) než respondenti obývající adekvátní nebo vyšší počet pokojů (průměrné známky 2,70 a 2,48). Mezi respondenty, kteří obývají vzhledem k velikosti své domácnosti dle svého názoru málo pokojů, převažují především mladší věkové kategorie (19–44 let), dále lidé svobodní, případně lidé žijící v nesezdaném soužití s partnerem nebo partnerkou.

Fakt, zda byt či dům je, nebo není ve vlastnictví respondenta, souvisí s tzv. právním důvodem užívání bydlení. Nájemníci v obecních i soukromých bytech jsou se svým bydlením výrazně méně spokojeni než lidé bydlící v družstevních bytech a vlastníci rodinných domů nebo bytů. Mezi roky 2001 a 2013 vzrostla zejména spokojenost s bydlením u respondentů žijících v družstevních bytech, ale také mezi vlastníky bytů a rodinných domů (viz graf 13.4). Otázka právního důvodu užívání bydlení není jen o vztahu k užívanému bytu či domu, ale také o výši výdajů na bydlení: výdaje na bydlení jsou v průměru vyšší u domácností nájemníků než u domácností vlastníků bydlení (jelikož většina vlastníků bydlení již nesplácí úvěry použité na pořízení bydlení). Vysoké výdaje na bydlení tak mohou být důvodem pro nižší spokojenost s bydlením mezi domácnostmi nájemníků (mnoho z nich navíc mezi roky 2001 a 2013 čelilo deregulaci nájemného).

38 Lux, M. 2005. „O spokojenosti českých občanů s užívaným bydlením.“ *Sociologický časopis / Czech Sociological Review* 41 (2): 227–252.

Kvalita bytu nebo jeho vybavení by mohla mimo jiné souviset s dominantním materiálem použitým pro výstavbu nosných zdí a příček domu či bytu. Zatímco mezi respondenty žijícími v domech nebo bytech s cihlovou konstrukcí použitý materiál nosných stěn vyhovuje 80 % dotázaných, mezi respondenty žijícími v domech s panelovou konstrukcí činí odpovídající podíl „jen“ 69 %. I přes uvedenou skutečnost bylo nicméně zjištěno, že zatímco v roce 2001 dominantní materiál použitý při výstavbě bytu ovlivňoval významně i celkovou spokojenost s bydlením (respondenti žijící v bytech v cihlových domech byli v průměru se svým bydlením spokojenější než respondenti žijící v bytech v panelových domech), v roce 2013 již vliv na celkovou spokojenost nemá. Zatímco v roce 2001 hodnotili obyvatelé bytů v cihlových bytových domech celkovou spokojenost s bydlením známkou 4,1 a obyvatelé bytů v panelových bytových domech známkou 4,4, v roce 2013 hodnotili obyvatelé cihlových i panelových bytů své bydlení shodně průměrnou známkou 3,5 (viz graf 13.5). Nárůst průměrné spokojenosti obyvatel bytů v panelových domech může souviset i s provedenou regenerací panelového bytového fondu; jak se ostatně ukázalo i v jiných šetřeních. Obyvatelé modernizovaných (rekonstruovaných) panelových domů podle těchto šetření vykazovali mnohem vyšší spokojenost se svým bydlením než obyvatelé panelových domů, které rekonstrukcí neprošli.

Další okruh otázek zjišťoval rozsah plánovaného stěhování respondentů v nejbližších 5 letech. Existuje zejména významná souvislost mezi úmyslem odstěhovat se do 5 let ze současného domu/bytu a právním důvodem užívání. Silné odhodlání přestěhovat se mají přirozeně lidé, kteří prozatím nemají vlastní právní status k užívanému bydlení (děti žijící v domácnostech rodičů), nicméně „nejvíce“ se chystají stěhovat ze svého stávajícího bydlení nájemníci v bytech v soukromém vlastnictví (30 %) a nájemníci v obecních nebo státních bytech (14 %).

Pro nejmladší věkovou kategorii je nejčastěji uváděným důvodem stěhování přání bydlet samostatně, osamostatnit se od rodičů, pro věkovou kategorii 26–35 let pak uzavření manželství, založení rodiny. Pro respondenty z věkových kategorií 36–45 let a 46–55 let jsou nejčastěji uváděnými důvody přání bydlet ve městě, větším městě nebo naopak na venkově, samotě, přání změnit právní důvod užívání bytu a přání mít byt lepší kvality. Pro nejstarší věkové kategorie respondentů jsou nejčastěji zmiňovány „jiné důvody“, ale rovněž potřeba většího/menšího bytu a zdravotní důvody.

Tabulka 13.1 uvádí podíly respondentů, kteří v souvislosti s chystaným stěhováním plánují změnit velikost obce (dle počtu obyvatel) nebo plánují zůstat v obci stejné velikosti v roce 2013. Na diagonále (barevně zvýrazněné) jsou podíly respondentů, kteří se chystají v nejbližších pěti letech odstěhovat a chtějí se stěhovat do stejně velkých obcí, jako je obec, kde aktuálně bydlí. Nad diagonálou jsou podíly respondentů, kteří se chystají přestěhovat do menších obcí a pod diagonálou podíly respondentů, kteří se chystají přestěhovat do větších obcí. Z porovnání s rokem 2001 (tabulky 13.1 a 13.2) je patrné, že obyvatelé z nejmenších obcí (do 5000 obyvatel) a malých měst (5001 až 10 000 obyvatel) by se v roce 2013 ve větší míře stěhovali do větších měst a přitom se snížil podíl těch respondentů, kteří mají v úmyslu přestěhovat se do stejně velké obce/města. Naopak, pro respondenty ze středně velkých měst (10 001 až 100 000 obyvatel) platí, že se v porovnání s rokem 2001 zvýšil podíl těch, kteří mají v úmyslu přestěhovat se do stejně velkého města, a snížil se podíl těch, kteří mají v úmyslu přestěhovat se do menších obcí (z 21 % v roce 2001 na 12 % v roce 2013). Pokud jde o respondenty z velkoměst (nad 100 000 obyvatel), pak v porovnání s rokem 2001 se zvýšil podíl těch, kteří by chtěli zůstat ve městě stejné velikosti, a výrazněji se snížil podíl těch, kteří mají v nejbližších pěti letech v úmyslu odstěhovat se do menších měst nebo obcí. Shrme-li tedy výše uvedené, pak se v roce 2013 posílily migrační toky z menších obcí do větších měst a naopak se oslabily očekávané přesuny obyvatel z velkoměst do menších obcí (suburbanizační tendence).

Většina respondentů (62 %) má v úmyslu stěhovat se v rámci stejné obce (kde se nachází jejich současné bydliště), zhruba 16 % respondentů se chystá stěhovat do jiného kraje, 13 % respondentů do jiné obce, ale ve stejném okrese (kde se nachází obec jejich současného bydliště) a 9 % respondentů změní okres svého stávajícího bydliště, ale nezmění kraj. Stěhování v rámci téže obce se týká zejména respondentů z největších měst (Prahy a měst nad 100 000 obyvatel).

Graf 13.6 ukazuje, jaká část respondentů si očekávaným stěhováním zlepší, resp. zhorší nebo nezmění své uživatelské postavení. Zlepšením uživatelského postavení přitom rozumíme pohyb „vzhůru“ (tj. od 1 do 6) a zhoršením pohyb „dolů“ na následující stupnici:

1. Nájemník ve služebním bytě, člen domácnosti nájemníka ve služebním bytě, podnájemník, osoba ubytovaná v penzionu, ubytovně, azylovém domě, osoba žijící v domě s pečovatelskou službou.

2. Nájemník v bytě v soukromém vlastnictví, člen domácnosti nájemníka v bytě v soukromém vlastnictví.
3. Nájemník v obecním nebo státním bytě, členové domácností těchto osob.
4. Kolektivní vlastník (člen bytového družstva žijící v bytě tohoto družstva nebo právnické osoby založené za účelem privatizace bytů/domů, členové domácností těchto osob).
5. Vlastník nebo spoluvlastník bytového domu, bytu v osobním vlastnictví, členové domácností těchto osob.
6. Vlastník, spoluvlastník, člen domácnosti vlastníka rodinného domu.

Z grafu 13.6 je patrné, že většina respondentů si v důsledku stěhování zlepšila své uživatelské postavení (konkrétně 53 %), u necelé třetiny respondentů se uživatelské postavení nezměnilo a jen u necelé pětiny respondentů se zhoršilo. Zlepšení uživatelského postavení se týká zejména respondentů z věkové kategorie 26–35 let a 36–45 let, se středním vzděláním s maturitou, jejichž domácnost patří ke středně příjmově silným, z měst s 10 001 až 100 000 obyvateli. Naopak zhoršení uživatelského postavení se týká respondentů z nejmladší věkové kategorie (18–25 let), jejichž domácnost patří spíše k příjmově slabším a kteří žijí častěji v nejmenších obcích (do 5000 obyvatel).

Výzkum rovněž zjišťoval, zda respondenti, kteří se chystají přestěhovat do vlastního bydlení, budou k jeho pořízení potřebovat finanční prostředky a s jakými zdroji mohou v takovém případě počítat. Respondenti měli v tomto případě možnost uvést více odpovědí (více různých zdrojů), proto je v tabulce 13.3 uvedena četnost jednotlivých zdrojů financování v pořadí od nejčastěji zmiňovaného podle celkového počtu odpovědí i podle počtu respondentů. V obou případech jsou nejfrekventovanějším zdrojem úspory, následované hypotečním úvěrem, stavebním spořením a pomocí příbuzných. Hypoteční úvěr využije více než 40 % dotázaných stěhujících se do vlastního bydlení.

Náplní výzkumu byly v neposlední řadě i představy o ideálním bydlení. Nejprve byli respondenti dotázáni, zda za ideální považují své současné bydlení, nebo jiné bydlení. Své současné bydlení považuje za ideální bezmála 70 % respondentů, což je více než v roce 2001 (tehdy pouze 65 % dotázaných). Současné bydlení považují za ideální zejména vlastníci a spoluvlastníci

rodinných domů a vlastníci bytů v osobním vlastnictví. Naopak jiné než současné bydlení preferují zejména nájemníci v bytech v soukromém vlastnictví, nájemníci v obecních/státních bytech, podnájemníci a ti členové domácností, kteří ještě nemají vlastní právní status k bydlení.

Za ideální považují své současné bydlení zejména respondenti žijící v rodinných domech ve městech i na venkově. Naopak jiné než současné bydlení preferují zejména respondenti žijící v bytových domech na sídlišti a bytových domech ve starší blokové zástavbě. Obdobně jako v roce 2001 platí, že s rostoucím věkem respondenta se zvyšuje i podíl těch, kteří za ideální bydlení považují svůj současný dům nebo byt (resp. se snižuje podíl respondentů, kteří za ideální považují jiné než současné bydlení). Současné bydlení považují za ideální také významně více respondenti z obcí do 5000 obyvatel (kde je také větší koncentrace vlastnického bydlení a rodinných domů); jiné bydlení pak preferují zejména lidé z měst s více než 100 000 obyvateli, včetně Prahy.

Respondenti, kteří za ideální nepovažují své současné bydlení, byli dále dotazováni, jak si ideální bydlení představují z hlediska typu zástavby (zda má jít o rodinný dům, činžovní vilu, bytový dům na sídlišti apod.), z hlediska právního důvodu užívání (vlastník, nájemce, družstevník a jiné) a z hlediska velikosti sídla, kde by se mělo nacházet. Pokud jde o typ zástavby, podobně jako v roce 2001 by zvítězil rodinný dům (tentokrát by jej preferovalo 64 % dotázaných, kteří současné bydlení za ideální nepovažují, v porovnání se 71 % v roce 2001), následovaný bytovým domem ve starší blokové zástavbě (14 %) a bytovým domem na sídlišti (9 %). Rodinný dům je preferován zejména respondenty z věkové kategorie 18–35 let, bytový dům ve starší blokové zástavbě respondenty z věkové kategorie 56–65 let a jiný typ zástavby respondenty ve věku nad 66 let. Rodinný dům upřednostňují zejména ženatí/vdané respondenti/respondentky a respondenti ze středně příjmově silných domácností.

Tabulka 13.4 porovnává typ zástavby, kde se aktuálně nachází respondentův dům/byt, s ideálním typem zástavby, a to pouze pro respondenty, kteří za ideální považují jiné než současné bydlení. Z tabulky je zřejmé, že respondenti, kteří za ideální typ zástavby považují rodinný dům, žijí nejčastěji v bytovém domě na sídlišti. Rovněž je patrné, že největší část z těch, kteří za ideální typ zástavby považují bytový dům na sídlišti, v něm již aktuálně bydlí. Totéž, byť v menším rozsahu, platí i pro bytový dům ve starší blokové zástavbě.

Graf 13.7 pak srovnává skutečné a „ideální“ zastoupení jednotlivých typů bydlení v ČR, a to pro všechny respondenty (nejen pro ty, kteří za ideál považují jiné než současné bydlení). Skutečné zastoupení typů bydlení se vztahuje k roku 2013 a „ideální“ zastoupení bylo spočteno jak pro rok 2001, tak 2013 – graf 13.7 tak ukazuje nejen rozdíl mezi skutečností a „ideálem“, ale také proměnu „ideálu“ v čase. Z grafu je patrné, že pokud by byl naplněn ideální stav, podíl respondentů žijících v rodinných domech by se zvýšil o více než 12 procentních bodů oproti skutečnosti, a to zejména na úkor respondentů žijících v bytových domech na sídlišti (snížil by se o více než devět procentních bodů) a respondentů žijících v bytových domech ve starší blokové zástavbě (snížil by se o necelé čtyři procentní body). Ale i samotný ideál se mezi roky 2001 a 2013 pravděpodobně změnil: během tohoto období se snížil podíl respondentů, kteří za ideální typ zástavby považují rodinný dům (o sedm procentních bodů) a naopak se zvýšil podíl těch, kteří za ideál považují bytový dům ve starší blokové zástavbě (o tři procentní body) a bytový dům na sídlišti (o tři procentní body).

Za ideální právní důvod užívání považuje drtivá většina (91 % z těch respondentů, kteří za ideální považují jiné než své současné bydlení) vlastnictví. Obdobně jako v roce 2001 platí, že vlastnická forma bydlení je preferována zejména ženatými/vdanými; ovdovělí preferují nájemní formu bydlení. Vlastnické bydlení upřednostňují respondenti z měst s 10 001 až 100 000 obyvateli, nájemní bydlení pak poněkud překvapivě dotázaní z menších obcí (do 5000 obyvatel). Tabulka 13.5 ukazuje aktuální i ideální strukturu právního důvodu užívání bydlení pro respondenty, kteří za ideál považují jiné než své současné bydlení.

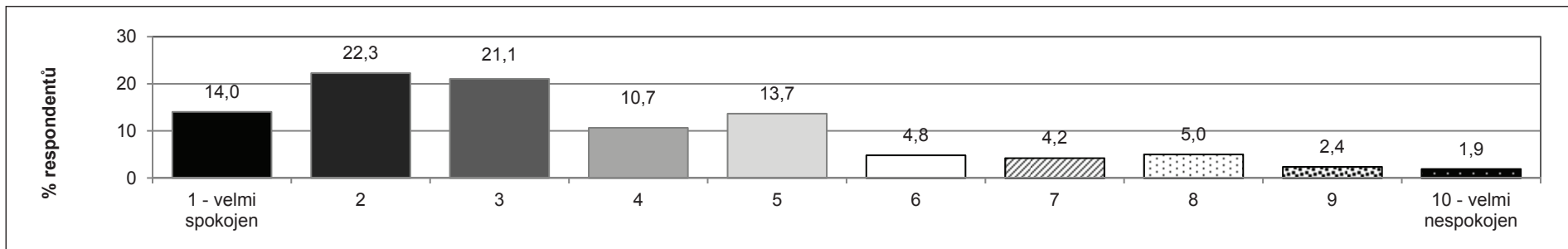
Graf 13.8 pak ukazuje skutečnou (k roku 2013) i „ideální“ (k roku 2001 i 2013) strukturu právního důvodu užívání bydlení pro úhrn všech respondentů (tedy opět ne jen pro ty, kteří za ideál považují jiné než současné bydlení). Z grafu vyplývá, že pokud by se naplnily ideální představy respondentů o právním důvodu užívání bydlení, zvýšil by se podíl vlastníků bydlení o 14 procentních bodů oproti skutečnosti a naopak by se výrazněji snížil podíl nájemců (o více než 11 procentních bodů) i podíl družstevníků (o necelé tři procentní body). Ideál se mezi roky 2001 a 2013 pravděpodobně rovněž změnil, a to následovně: zvýšil se podíl respondentů, kteří za ideální právní formu užívání bydlení považují vlastnictví (o šest procentních bodů), a naopak se

snížil podíl respondentů, kteří za ideál považují nájemní (o pět procentních bodů) nebo družstevní bydlení (o jeden procentní bod).

Za ideální velikost sídla, kde by mělo být jejich obydlí, považuje 32 % respondentů, kteří za ideál považují jiné než své současné bydlení, obec do 5000 obyvatel (v roce 2001 35 %); z nich 42 % by si přálo, aby taková obec ležela v blízkosti velkoměsta, a 37 %, aby ležela v blízkosti středního nebo menšího města. 25 % dotázaných by si přálo bydlet ve velkoměstě s více než 100 000 obyvateli, 25 % pak ve městě s 10 000 až 100 000 obyvateli, 19 % pak v menším městě do 10 000 obyvatel.

Z tabulky 13.6 vyplývá, že více než polovina respondentů v každé velikostní kategorii obce by si přála žít v sídle jiné velikosti, než je sídlo jejich aktuálního bydliště, s jedinou výjimkou (na rozdíl od roku 2001) a tou jsou velkoměsta nad 100 000 obyvatel. Relativně nejspokojenější jsou s aktuální velikostí místa bydliště (kromě obyvatel velkoměst) respondenti z obcí do 5000 obyvatel, nicméně v porovnání s většími městy nejsou rozdíly nijak zásadní. Ve velkoměstech (nad 100 000 obyvatel) by si přáli žít zejména respondenti ve věku 26–35 let, s vysokoškolským vzděláním, svobodní. Ženatí/vdané respondenti/respondentky, nejčastěji ve věku 56–65 let, by si přáli žít zejména v obcích do 5000 obyvatel.

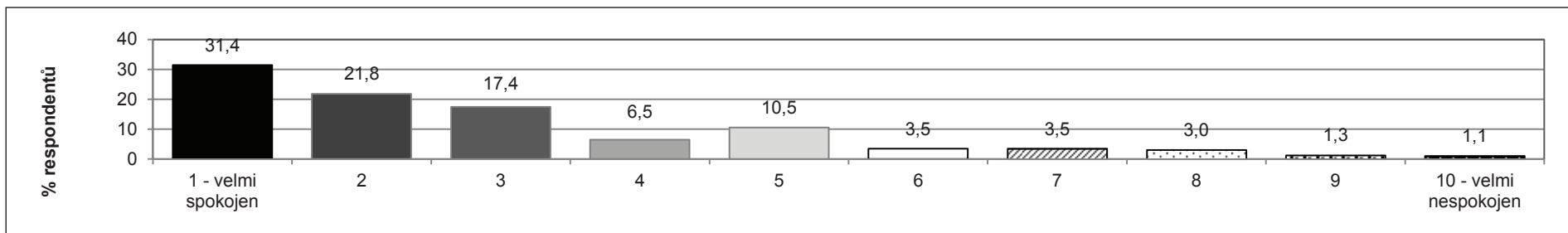
Graf 13.1: Hodnocení celkové spokojenosti s bydlením v roce 2001



Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*, N = 3564.

Otázka: Kdybyste měl/a rozhodnout, 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.)

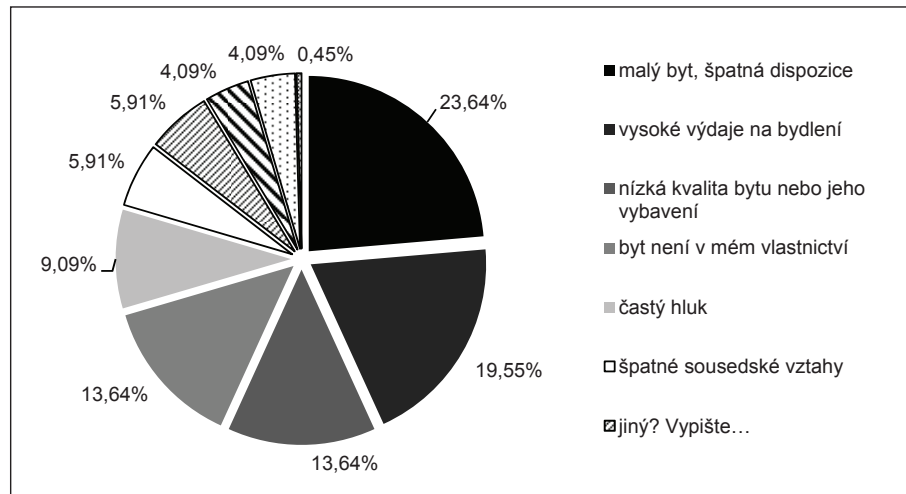
Graf 13.2: Hodnocení celkové spokojenosti s bydlením v roce 2013



Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2013*, N = 2986.

Otázka: Kdybyste měl/a rozhodnout, 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.)

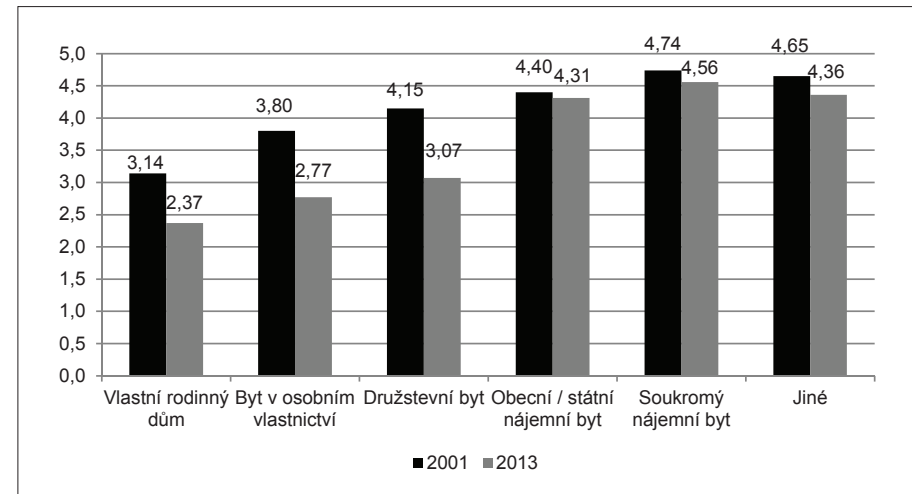
Graf 13.3: Hlavní důvody nespokojenosti s bydlením respondenta



**Zdroj:** Postoje k bydlení v ČR 2013, N = 220.

**Otázka:** Vyberte, prosím, jeden hlavní důvod, proč jste spíše nespokojen/a s Vaším bydlením.

Graf 13.4: Spokojenost s bydlením podle právního důvodu užívání domu/bytu



**Zdroj:** Postoje k bydlení v ČR 2013, N = 3534; Postoje k bydlení v ČR 2013, N = 2986.

**Otázka:** Kdybyste měl/a rozhodnout, 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.)

Tabulka 13.1: Velikost obce budoucího bydliště v porovnání s velikostí obce současného bydliště – rok 2013

Budoucí bydliště	Současné bydliště			
	Obec do 5000 obyvatel	Město 5001 až 10 000 obyvatel	Město 10 001 až 100 000 obyvatel	Město nad 100 000 obyvatel
Obec do 5000 obyvatel	38,0 %	10,5 %	8,3 %	6,3 %
Město 5001 až 10 000 obyvatel	3,8 %	21,1 %	3,7 %	1,1 %
Město 10 001 až 100 000 obyvatel	38,0 %	47,4 %	75,9 %	10,5 %
Město nad 100 000 obyvatel	20,3 %	21,1 %	12,0 %	82,1 %
Celkem	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

**Zdroj:** Postoje k bydlení v ČR 2013, N = 302.

**Otázka:** Kam se chystáte stěhovat? (Obec/město:..., Okres:...)