

SOCIOLOGICKÁ SONDA DO PROBLEMATIKY BYDLENÍ MLADÝCH MANŽELSTVÍ

Jiřina Čalfová

Účelem průzkumu bylo zhodnocení současné bytové situace mladých občanů, konkrétně mladých manželství, jež jsou z tohoto hlediska obecně považována za jednu z rizikových skupin. Provedený sociologický průzkum byl směřován do 5 měst rozdílných co do velikosti i geografické polohy; šlo o Pardubice, Přerov, Jablonec nad Nisou, Sušici a Hostinné.

V rámci celé akce obdržela mladá manželství podrobný dotazník zjišťující jejich bytovou situaci a náhled na její budoucí řešení. Byly zvoleny dva odlišné přístupy ve vytvoření hodnoceného vzorku mladých domácností: zatímco v Jablonci nad Nisou a Sušici tento dotazník manželé obdrželi a vyplnili přímo na městském úřadě v době sňatku, v ostatních městech byly dotazníky rozeslány mladým domácnostem jednorázově, na základě adres získaných na příslušném

městském úřadě. V případě Pardubic šlo o náhodný výběr z celkového počtu 400 manželství uzavřených na Magistrátu města v období 1992-1995, v Přerově bylo obesláno všech 276 novomanželů, kteří uzavřeli sňatek v období leden 1994 - červen 1997 a konečně v Hostinném byla kontaktována všechna manželství sezdaná během roku 1997 - bylo jich 27. Přesnější představu o rozsahu celé dotazníkové akce podává následující tabulka.

Rozsah dotazníkového šetření

| Město | Počet rozeslaných (předaných) dotazníků | Počet vrácených dotazníků | Návratnost v % |
|--------------------|---|---------------------------|----------------|
| Pardubice | 200 | 64 | 32,0 |
| Přerov | 276 | 96 | 34,8 |
| Jablonec nad Nisou | 23 | 23 | 100,0 |
| Sušice | 26 | 26 | 100,0 |
| Hostinné | 27 | 10 | 37,0 |
| celkem | 552 | 219 | 39,7 |

Připomeňme ještě, že kritéria pro definování mladé rodiny byla dvě; již výše zmiňované uzavření sňatku před méně než čtyřmi lety v době obdržení dotazníku a dále věk manželů, kdy alespoň jeden z partnerů nesměl být starší 30 let.

Zkusme se nejprve podívat, kdo vlastně byli naši respondenti. Hledisko věkové struktury podrobněji nahlíží následující tabulka. Nenacházíme zde podstatnější odchylky od věkové struktury mladých manželství obecně, dá se tedy předpokládat, že z hlediska věku reagovala mladá manželství vyváženě.

Věk respondentů

| | Věk manžela | | Věk manželky | |
|-------------|-------------|------------------------|--------------|------------------------|
| | v % | v % uvedených odpovědí | v % | v % uvedených odpovědí |
| méně než 20 | 0,0 | 0,0 | 3,2 | 4,5 |
| 20-22 | 9,6 | 13,5 | 26,5 | 37,4 |
| 23-25 | 29,7 | 41,9 | 29,7 | 41,9 |
| 26-28 | 20,1 | 28,4 | 5,0 | 7,1 |
| 28 a více | 11,4 | 16,1 | 5,9 | 9,0 |
| neuveдено | 29,2 | - | 29,7 | - |
| celkem | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Pokud jde o úroveň vzdělání respondentů, její skladba je uvedena rovněž v tabulce.

Vzdělání respondentů

| | Vzdělání manžela | | Vzdělání manželky | |
|------------------------|------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
| | v % | v % uvedených odpovědí | v % | v % uvedených odpovědí |
| základní a nevyučen(a) | 2,7 | 2,8 | 2,3 | 3,3 |
| základní a vyučen(a) | 46,1 | 46,3 | 33,3 | 47,7 |
| středoškolské | 39,7 | 39,9 | 31,5 | 45,1 |
| vysokoškolské | 11,0 | 11,0 | 2,7 | 3,9 |
| neuveдено | 0,5 | - | 30,1 | - |
| celkem | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

V kontextu úrovně vzdělanosti obyvatel České republiky je zřejmé, že o bytovou problematiku se zajímají především obyvatelé s vyšším vzděláním. Bezmála jedna polovina respondentů absolvovala střední či vysokou školu; v rámci sledovaného vzorku tak mají výraznější zastoupení než v celkové populaci republiky (je však nutno vzít v úvahu skutečnost, že městské obyvatelstvo bývá obecně vzdělanější). Nicméně vyšší podíl respondentů se středním či vysokoškolským vzděláním nás vede k domněnce, že spíše vzdělanější obyvatelstvo, uvědomující si řadu souvislostí (včetně ekonomických), pocituje situaci v dané oblasti jako choulostivou, vyžadující neustálou pozornost městských činitelů.

Skladbu respondentů podle jejich sociálního postavení přehledně uvádí následující tabulkové znázornění. Jednoznačně nejčetnější skupinu tvořili zaměstnanci s dvouřetěnovým zastoupením v případě mužů a nadpolovičním u žen a poměrně vysoké procento představovaly rovněž dělnické profese. Časté zastoupení žen na mateřské dovolené je vzhledem ke sledovanému vzorku populace logické.

Sociální postavení respondentů

| | Soc. postavení manžela | | Soc. postavení manželky | |
|-------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
| | v % | v % uvedených odpovědí | v % | v % uvedených odpovědí |
| studující | 0,0 | 0,0 | 0,9 | 1,3 |
| dělník/dělnice | 21,9 | 22,0 | 8,2 | 11,8 |
| zaměstnanec | 66,2 | 66,5 | 38,8 | 55,6 |
| podnikatel | 10,0 | 10,1 | 0,5 | 0,7 |
| nezaměstnaný(á) | 1,4 | 1,4 | 5,9 | 8,5 |
| mateřská dovolená | 0,0 | 0,0 | 15,5 | 22,2 |
| neuveдено | 0,5 | - | 30,1 | - |
| celkem | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Přejdeme-li k vyhodnocení samotné bytové situace, jako první se nabízí struktura jednotlivých bytových jednotek podle vlastnických a užívatelských forem. Zaměřme-li se nejprve na skladbu v závislosti na právním nájemci bytů, docházíme k následujícím zjištěním: zhruba polovina mladých manželství stále bydlí v bytě rodičů či příbuzných, 4 z 10 již disponují vlastním bytem, ať už v nájmu či v osobním vlastnictví.

Skladba bytů dle užívatelských forem

| Právní nájemce bytu | v % |
|-----------------------------|-------|
| já sám, případně manžel(ka) | 37,9 |
| rodiče | 41,6 |
| příbuzní | 5,5 |
| cizí osoba | 13,7 |
| jiné | 1,4 |
| celkem | 100,0 |

Následující tabulka zaznamenává vyšší podíl komunálních a zejména družstevních bytů. Nicméně je nutno vzít v úvahu, že srovnání provádíme s celorepublikovou strukturou vlastnictví bytů, do které se promítá vysoký podíl bytů v osobním vlastnictví na venkově a malých městech.

Skladba bytů dle vlastnických forem

| Vlastnická forma bytu | v % | ČR celkem v % (1996 - odhad) |
|-----------------------|-------|------------------------------|
| komunální | 25,6 | 24,7 |
| družstevní | 28,3 | 19,8 |
| podnikový | 8,2 | - |
| osobní | 25,1 | 45,2 |
| soukromý majitel | 11,9 | 10,3 |
| neuveдено | 0,9 | - |
| celkem | 100,0 | 100,0 |

Přejdeme nyní k vyhodnocení velikosti jednotlivých domácností. Prvním ukazatelem je zde průměrný celkový počet osob bydlících v jednom bytě bez ohledu na jejich příbuzenské vztahy. Co se týče četnosti jednotlivých kategorií, nejčastěji se objevují domácnosti tří- a čtyřčlenné, které dohromady seskupují více než třetinu odpovědí. Tato velikost odpovídá samostatnému bydlení rodiny s jedním či

dvěma dětmi, ovšem vysokou míru soužití ve vzorku mladých domácností dokazuje téměř patnáctiprocentní podíl domácností pětičlenných a větších, u kterých se samostatné bydlení dá jen stěží předpokládat vzhledem k tomu, že pouze dvě domácnosti ze sta vykazaly tři nebo více dětí.

Velikostní struktura domácností

| Počet členů domácnosti | v % | v % uvedených odpovědí | Počet dětí do 15 let | v % |
|------------------------|-------|------------------------|----------------------|-------|
| 1 | 0,0 | 0,0 | 0 | 42,0 |
| 2 | 15,5 | 21,9 | 1 | 49,3 |
| 3 | 25,1 | 35,5 | 2 | 6,8 |
| 4 | 16,4 | 23,2 | 3 | 1,4 |
| 5 | 6,8 | 9,7 | 4 a více | 0,5 |
| 6 | 3,7 | 5,2 | neuvečeno | - |
| 7 | 2,3 | 3,2 | celkem | 100,0 |
| 8 a více | 0,9 | 1,3 | | |
| neuvečeno | 29,2 | - | | |
| celkem | 100,0 | 100,0 | | |

Zkusme ukazatel soužití vyhodnotit podrobněji. Vícegenerační soužití jsme definovali jako situaci, kdy v jedné bytové jednotce spolu žijí dvě a více generací, přičemž děti do 15 let věku se jako samostatná generace nepočítají. Jako upřesnění znovu zmiňujeme skutečnost, že toto soužití nemusí být ve všech případech vynucené, zejména u bydlení v rodinných domcích je tomu právě naopak. Ve vzorku mladých manželství jsou z tohoto hlediska respondenti rozděleni do dvou zhruba stejně početných skupin, kdy mírně převažují domácnosti bez soužití (55,5, resp. 44,5 % z uvedených odpovědí).

Pokusili jsme se stanovit podíl těch domácností mladých manželů, které požádaly o přidělení komunálního bytu. Zjistili jsme, že absolutní počet domácností žádajících o komunální byt se přesně shoduje s počtem domácností, kde spolu žije více generací. Můžeme tak vyslovit domněnku, že ty domácnosti, které dosud nevyřešily problém se svým vlastním bydlením, ve velké většině očekávají, že jej za ně vyřeší město. Přesné údaje vyjadřuje následující tabulka.

Žádosti o komunální byt

| Podání žádosti | v % | Žádost podána před | v % |
|----------------------------|-------|--------------------|-------|
| ano | 31,5 | méně než 2 roky | 27,5 |
| ne | 61,6 | 2-4 roky | 18,8 |
| máme v úmyslu žádost podat | 6,8 | 5-7 let | 7,2 |
| neuvečeno | 0,0 | 8-10 let | 4,3 |
| celkem | 100,0 | více než 10 let | 2,9 |
| | | neuvečeno | 39,1 |
| | | celkem | 100,0 |

Vraťme se nyní opět k bytovému fondu a jeho vyhodnocení; dalším z kritérií je velikost bytových jednotek. Zdůrazňujeme, že přestože je v této souvislosti přesnější vyjádření plochy bytů v m², uvádíme je v tabulce jen orientačně z důvodu vysokého procenta neuvedených odpovědí, a tedy menší přesnosti. Zaměřme se na počet místností, resp. obytných místností*, neboť toto je z hlediska přesnosti ukazatel mnohem spolehlivější. Těžiště zde představují byty se dvěma a třemi obytnými místnostmi (zhruba 66 %).

Ve srovnání s republikovou velikostní strukturou bytů (15,5 % garsoniéry a byty 1+1, 31,6 % byty 2+1, 34,3 % byty 3+1, 11,5 % byty 4+1 a 7,1 % byty 5+1) je patrné vyšší zastoupení malých bytů, tedy garsoniér a 1+1, naopak byty se čtyřmi a více obytnými míst-

Velikostní struktura bytů

| Počet obytných místností | Rozloha bytu v m ² | v % | v % uvedených odpovědí |
|--------------------------|-------------------------------|-----|------------------------|
| garsoniéry a 1+1 | méně než 20 | | |
| 2+1 | 20-39 | | |
| 3+1 | 40-59 | | |
| 4+1 | 60-79 | | |
| 5+1 | 80 a více | | |
| neuvečeno | neuvečeno | | |
| celkem | celkem | | |

nostmi jsou vzhledem k údajům za Českou republiku vzácnější. Uvedený posun však může být opět způsoben skutečností, že republiková data ovlivňuje vyšší podíl větších bytových jednotek charakteristických spíše pro rodinné domy, a tedy venkovskou zástavbu.

Velikostní strukturu bytů je však nutné uvést do souvislosti s počtem osob, které v nich bydlí. Tento vztah nejlépe vyjadřuje ukazatel počtu osob připadajících na jednu obytnou místnost. Z tohoto pohledu se velikostní struktura bytů nejeví příliš příznivě. Ukazatel zalidněnosti dosahuje v průměru 1,68 osob připadajících na obytnou místnost. Hraniční hodnota splňující požadavky na kvalitní bydlení, a sice 1,25 osob na obytnou místnost je tak výrazně překročena; splňuje ji totiž pouze zhruba třetina domácností. Naopak téměř 12 % respondentů uvádělo míru zalidněnosti překračující 3 osoby na obytnou místnost, v extrémním případě sdílelo jednu obytnou místnost 8 osob!

Zalidněnost bytových jednotek

| Počet osob na 1 obytnou místnost | v % | v % uvedených odpovědí |
|----------------------------------|-------|------------------------|
| do 0,50 | 0,5 | 0,6 |
| 0,50-0,99 | 7,3 | 10,3 |
| 1,00-1,49 | 26,5 | 37,4 |
| 1,50-1,99 | 12,3 | 17,4 |
| 2,00-2,49 | 13,2 | 18,7 |
| 2,50-2,99 | 2,7 | 3,9 |
| 3,00 a více | 8,2 | 11,6 |
| neuvečeno | 29,2 | - |
| celkem | 100,0 | 100,0 |

Z hlediska kvality bytového fondu je situace o něco příznivější než v celkovém republikovém vzorku, neboť 83,6 % mladých domácností žije v bytě I. kategorie (v ČR 69,9 %), na II. kategorii připadá 11,9 % respondentů (v ČR 21,4 %) a 3,2 % společně vykázaly III. a IV. kategorie (v ČR 8,6 %).

Mnohem zajímavější i hodnotnější z hlediska vypovídací hodnoty však bude subjektivní pohled jednotlivých domácností na kvalitu jejich vlastního bydlení. Nadpoloviční většina respondentů hodnotí svou současnou bytovou situaci záporně, přičemž za vysloveně nevyhovující ji považuje téměř čtvrtina mladých manželství. Naopak jen velmi malý zlomek představovaly takové odpovědi, kde dotazovaní vyjádřili se svým bydlením naprostou spokojenost (5,5 %).

Názor respondentů na kvalitu bydlení

| Kvalita současného bydlení | v % |
|----------------------------|-------|
| velmi dobrá | 5,5 |
| dobrá | 40,6 |
| stísněné poměry | 28,8 |
| zcela nevyhovující | 24,7 |
| neuvečeno | 0,5 |
| celkem | 100,0 |

V současné době je více než aktuální otázka výše nákladů spojených s bydlením; jejich absolutní výši a míru, jakou se tyto náklady projevují na rodinných rozpočtech mladých manželů, přehledně zobrazují následující tabulky.

Výše měsíčních nákladů spojených s bydlením

| Výše nákladů v Kč | v % | v % uvedených odpovědí |
|-------------------|-------|------------------------|
| do 1 000 | 1,8 | 3,0 |
| 1 000-1 500 | 7,3 | 11,9 |
| 1 501-2 000 | 12,8 | 20,7 |
| 2 001-2 500 | 11,0 | 17,8 |
| 2 501-3 000 | 13,7 | 22,2 |
| 3 001-3 500 | 7,3 | 11,9 |
| 3 501-4 000 | 5,0 | 8,1 |
| 4 001-4 500 | 1,4 | 2,2 |
| více než 4 501 | 1,4 | 2,2 |
| neuvečeno | 38,4 | - |
| celkem | 100,0 | 100,0 |

Co se týče absolutní výše nákladů spojených s bydlením, upřesnili jsme, že požadujeme celkovou výši nákladů, tedy nejen případné nájemné, ale rovněž cenu energií a další položky, a to zaokrouhleno na stokrunu. Opět překvapí vysoký počet uvedených odpovědí na otázku, která je považována za choulostivou; s výjimkou 20 domácností reagovali všichni respondenti (v případě Pardubic daná otázka nebyla kladena, odtud celkový počet 84 neuvedených odpovědí). Po vyhodnocení nám vychází jako nejčtenější kategorie, v níž se průměrné náklady pohybují mezi 2 500-3 000 Kč (tvoří ji 22,2 % respondentů). Intervalem, do kterého se vešly téměř tři čtvrtiny respondentů, je potom rozmezí jdoucí od 1 500 do 3 500 Kč. V absolutních číslech udali tři respondenti, že k úhradě měsíčních nákladů spojených s bydlením potřebují více než 4 500 Kč, přičemž maximální částkou bylo 8 000 Kč. Naproti tomu 15 % respondentů vystačí měsíčně s částkou nižší než 1 500 Kč. V průměru vydají mladí manželé na bydlení měsíčně 2 591 Kč.

Z hlediska podílu výdajů spojených s bydlením na hrubých příjmech jednotlivých domácností vyjadřuje zjištěné údaje následující tabulka. Největší počet mladých manželství (23,4 %) vydá měsíčně na bydlení 15-20 % svých hrubých příjmů, nejčtenější kategorie jdou za sebou v rozmezí 10-30 % vždy po pěti procentních bodech a dohromady seskupují téměř 7 domácností z 10. Méně než 10 % hrubých měsíčních příjmů potřebuje k uhrazení nákladů na bydlení 1 domácnost z 10, naopak téměř čtvrtina mladých manželství vydá více než 30 % příjmů.

Podíl nákladů spojených s bydlením na příjmech domácností

| Podíl nákladů na měsíčních příjmech domácností v % | v % | v % uvedených odpovědí |
|--|-------|------------------------|
| méně než 10,1 | 5,0 | 10,0 |
| 10,1-15,0 | 6,8 | 13,6 |
| 15,1-20,0 | 11,9 | 23,4 |
| 20,1-25,0 | 6,4 | 12,6 |
| 25,1-30,0 | 9,1 | 18,0 |
| 30,1-35,0 | 3,2 | 6,3 |
| 35,1-40,0 | 4,6 | 9,0 |
| 40,1-50,0 | 2,3 | 4,6 |
| více než 50,0 | 1,4 | 2,7 |
| neuvečeno | 49,3 | - |
| celkem | 100,0 | 100,0 |

Subjektivní pohled na stejný problém nabízí vyhodnocení otázky, která se ptala na to, zda má domácnost potíže při hrazení svých nákladů spojených s bydlením.

Problémy spojené s hrazením nákladů na bydlení

| Náročnost nákladů spojených s bydlením | v % |
|---|-------|
| nemáme potíže | 21,0 |
| zatím nemáme potíže, ale obáváme se růstu nákladů | 52,1 |
| již dnes platíme s obtížemi | 19,2 |
| bez pomoci rodičů bychom situaci nezvládli | 6,4 |
| neuvečeno | 1,4 |
| celkem | 100,0 |

Bezproblémový postoj uvedly téměř tři čtvrtiny respondentů, určitě obtíže při hrazení nájemného a poplatků s ním spojených přiznávala zhruba 20 % domácností. Opět zaznamenáváme velmi početnou skupinu respondentů obávajících se budoucího vývoje v této oblasti, tedy skupinu, již je - v souvislosti s plánovaným zdražováním nájemného a cen energií - nutno považovat za potenciálně rizikovou.

V souvislosti s hodnocením současného bydlení byla rovněž položena otázka, jak si mladí respondenti představují ideální bydlení. Pro představitele města půjde o velmi informativní část, neboť se zde uvádějí nejenom konkrétní názory na nejlepší způsob bydlení, ale rovněž znalost nástrojů umožňujících pomoc při jeho financování a ochota tyto nástroje využít. Půjde tedy o poměrně ucelený obraz schopnosti mladé generace orientovat se v oblasti bydlení a přesněji na trhu s byty.

Vyhodnocení otázky optimálního bytu z hlediska vlastnických forem tak, jak si jej představují mladá manželství, dává několik zajímavých odpovědí.

Představa respondentů o ideálním bydlení

| Optimální způsob bydlení | v % |
|------------------------------|-------|
| vlastní rodinný domek | 58,4 |
| byt v osobním vlastnictví | 20,1 |
| komunální byt | 12,3 |
| sociální byt (nižší nájemné) | 0,0 |
| družstevní byt | 7,3 |
| podnikový byt | 0,5 |
| neuvečeno | 1,4 |
| celkem | 100,0 |

Především je na první pohled patrná jednoznačná preference vlastnického bydlení; bezmála 8 respondentů z 10 si přeje být majitelem svého bytu. V rámci této skupiny jsou pak upřednostňovány rodinné domy před byty. Malý je zájem o komunální byty, nejlépejší z uvedených forem - tedy sociální bydlení v menších bytech - nepovažuje za ideální ani jedno z mladých manželství.

Zůstává otevřenou otázkou, jak mohou mladí lidé realizovat v jejich očích ideální způsob bydlení - tedy koupi rodinného domu či bytu. Jejich příjmová úroveň je obecně nízká a velmi často neumožňuje ani využití některých finančních nástrojů, které by měly usnadňovat získání dostatečného objemu peněžních prostředků ke koupi nemovitosti, jako např. stavebního spoření, ale zejména hypotečních úvěrů. V reálné rovině lze tedy očekávat posun poptávky k levnějším formám bydlení, především ke komunálním bytům s regulovaným nájemným, případně k bytům družstevním.

V této souvislosti bylo pro představitele města zajímavé zjistit, zda by byli mladí lidé ochotni finančně se spolupodílet na výstavbě

či rekonstrukci komunálního bytu, ovšem s následným osvobozením od hrazení nájmu, a to po dobu odpovídající výši spoluúčasti. Výsledky shrnuje následující tabulka.

Ochota finanční spoluúčasti na rekonstrukci komunálních bytů

| Ochota spoluúčasti | v % | v % uvedených odpovědí | Výše spoluúčasti | v % |
|--------------------|-------|------------------------|------------------|-------|
| ne | 21,5 | 30,3 | méně než 50 000 | 65,6 |
| ano | 29,2 | 41,3 | 50-99 999 | 12,5 |
| nevíme | 20,1 | 28,4 | 100-199 999 | 18,7 |
| neuveďeno | 29,2 | - | 200 000 a více | 3,2 |
| celkem | 100,0 | 100,0 | celkem | 100,0 |

Setkáváme se zde s relativně vysokým počtem nerozhodných odpovědí (zhruba jedna čtvrtina respondentů) a s příklonem spíše ke kladné odpovědi. Těžiště konkrétně uváděných hodnot má tendenci směřovat k nižším částkám; 66 % mladých rodin by bylo ochotno na své nové bydlení přispět částkou nepřesahující 50 000 Kč, naopak jen mizivý zlomek byl připraven zaplatit více než 200 000 Kč.

Další navrhovanou možností bylo přidělení komunálního bytu po složení kaucí ve formě několika měsíčních nájmu. Reakci mladých manželství na takový postup vyjadřuje následující tabulka.

Ochota složit kauci v případě přidělení komunálního bytu

| Ochota složit kauci | v % | v % uvedených odpovědí | Výše kaucí (počet měs. nájmu) | v % |
|---------------------|-------|------------------------|-------------------------------|-------|
| ne | 18,7 | 26,5 | méně než 3 | 36,8 |
| ano | 26,0 | 36,8 | 3-6 | 28,1 |
| nevíme | 26,0 | 36,8 | 7-12 | 24,6 |
| neuveďeno | 29,2 | - | 12 a více | 10,5 |
| celkem | 100,0 | 100,0 | celkem | 100,0 |

V porovnání s předchozím bodem se o něco zvýšil počet nerozhodných odpovědí; téměř 4 respondenti z 10 zatím nevědí, jak by v dané situaci reagovali. Vztah pozitivních a negativních odpovědí zůstává v přibližně stejném poměru jako v případě uvažované spoluúčasti na rekonstrukci. Konkrétně uváděná výše kaucí znovu směřuje k nižším hodnotám; více než třetina uvedených odpovědí zmiňovala ochotu složit předem kauci do výše tří měsíců nájmu, naopak zaplatit více než roční nájemné bylo připraveno jedno manželství z deseti.

Jak velká je vzdálenost mezi snem o ideálním bydlení a jeho uskutečněním, ukazuje i následující tabulkové znázornění. V něm jsme se snažili zachytit povědomí mladých domácností o možnostech financování nového bydlení.

Využití finančních nástrojů v oblasti bydlení

| Využití finančních nástrojů | v % |
|---|-------|
| máme v úmyslu uzavřít stavební spoření již stavebně spoříme | 4,1 |
| hypoteční úvěr | 34,2 |
| půjčka od rodičů či příbuzných | 6,4 |
| jiná půjčka | 5,5 |
| kombinace výše uvedených způsobů | 0,5 |
| nemáme zájem využít žádný z uvedených způsobů | 16,9 |
| nejíme rozhodnutí | 9,1 |
| celkem | 23,3 |
| | 100,0 |

Nejrozšířenějším nástrojem se zdá být stavební spoření. Téměř 4 respondenti z 10 buď již určitou dobu spoří, nebo se chystají stavební spoření uzavřít. V této souvislosti se však nabízí otázka, jak dalece budou peněžní prostředky získané takovým způsobem použity na financování budoucího bydlení, protože právě stavební spoření tuto podmínku jednoznačně neklade. Zhruba 6 % mladých manželství se zajímá o hypoteční úvěry, nicméně vzhledem k obecně nízké příjmové úrovni této sociální skupiny je možné předpokládat, že reálné využití tohoto nástroje, kladoucího poměrně vysoké nároky na příjmy klientů, zůstane velmi nízké. Pouze nepatrný zlomek respondentů hodlá řešit svou budoucí bytovou situaci výhradně s pomocí rodičů či příbuzných. Poměrně často se také objevuje kombinace využití zmiňovaných finančních nástrojů, ať již stavebního spoření s půjčkou rodiny či stavebního spoření s hypotečním úvěrem; o takové možnosti uvažuje asi 17 % domácností.

O nedostatečné orientaci v oblasti finančních nástrojů může svědčit vysoké procento nerozhodných odpovědí; téměř jedna čtvrtina mladých uvádí, že zatím nemá představu o tom, jak bude řešit problém svého bydlení.

Odpovědi na otázku, jak velký počet místností by měl mít optimální byt, svědčí o poměrně velké racionalitě respondentů. Dávají totiž přednost bytovým jednotkám se třemi obytnými místnostmi, tedy takovým, které přesně splňují kritéria kvalitního bydlení pro domácnost s jedním či dvěma dětmi. Zhruba jedna pětina respondentů by dala přednost bytu většímu, přičemž šlo většinou o byt 4+1.

Optimální velikost bytových jednotek

| Optimální počet obytných místností | v % | v % uvedených odpovědí |
|------------------------------------|-------|------------------------|
| garsoniéra a 1+1 | 1,8 | 2,6 |
| 2+1 | 8,2 | 11,7 |
| 3+1 | 42,0 | 59,7 |
| 4+1 | 17,4 | 24,7 |
| 5+1 | 0,9 | 1,3 |
| neuveďeno | 29,7 | - |
| celkem | 100,0 | 100,0 |

Mladí manželé byli rovněž požádáni o uvedení preferované lokality v rámci města. Nejčastěji jsme obdrželi odpověď, že na místě příliš nezáleží, důležité je získat vůbec nějaký byt - takto reagovala více než třetina respondentů. Z těch, kteří svou představu udali, by většina ráda žila na sídlišti, což se může zdát poněkud překvapivé, ovšem sídlištní zástavba patrně nabízí nejmodernější a nejlépe vybavené byty. S nejmenším zájmem ze strany mladých se setkává centrum města, které zřejmě neposkytuje vhodné prostředí pro život rodiny s malými dětmi.

Struktura bytů dle preferované lokality

| Optimální umístění bytu | v % | v % uvedených odpovědí |
|--------------------------------|-------|------------------------|
| centrum města | 3,7 | 5,6 |
| starší zástavba mimo centrum | 12,8 | 19,4 |
| okrajová sídliště | 16,9 | 25,7 |
| okolní obce či připojená sídla | 9,1 | 13,9 |
| není důležité | 23,3 | 35,4 |
| neuveďeno | 34,2 | - |
| celkem | 100,0 | 100,0 |

V souvislosti s problémem snižování porodnosti v České republice, který bývá mimo jiné dáván do souvislosti právě s nedostatkem bytů zejména pro mladé domácnosti, jsme považovali za velmi zajímavou otázku, zda by získání přiměřeného bydlení ovlivnilo počet dětí v domácnostech dotazovaných. Pozitivní odpovědi se objevily nejčastěji; téměř třetina mladých manželství spojuje vlastní bydlení s vyšším počtem potomků, přičemž dalších 17 % respondentů uvedlo, že v těchto souvislostech zatím neuvažovali. Jednoznačně ne se tedy objevilo pouze v 23 % dotazníků.

Závislost mezi počtem dětí v rodině a optimálním bydlením

| Ovlivnilo by získání optimálního bydlení počet dětí v rodině? | v % | v % z uvedených odpovědí | Jak? | v % |
|---|-------|--------------------------|---------------|-------|
| ne | 23,3 | 32,9 | o 1 dítě více | 67,2 |
| ano | 30,6 | 43,2 | o 2 děti více | 31,3 |
| nevíme | 16,9 | 23,9 | o 3 děti více | 1,5 |
| neuveďeno | 29,2 | - | celkem | 100,0 |
| celkem | 100,0 | 100,0 | | |

Závěr

Uvedené sociologické sondy představují vlastně prvé průzkumy dané problematiky v jednotlivých městech, kde Terplan, a. s., zpracovával samostatně úkoly jakožto podklady pro komunální politiku v oblasti bydlení.

Smyslem celé anketní akce bylo, samozřejmě kromě získání vlastních poznatků, zahájit větší pilotáž pro další průzkumy, které by umožnily i určité zobecnění a návrhy konkrétních postupů.

Přestože provedené sociologické sondy neměly velký počet respondentů, a jejich výsledky tudíž ještě nelze jednoznačně zobecnit, upozornily na některé základní okruhy problémů.

Dá se předpokládat, že na dotazníkové akci reagovala zejména ta manželství, která pocítují řešenou otázkou - tedy bydlení a bytovou situací - jako problematickou. Jde tedy o specifikaci názorů a požadavků těch občanů, kterým by měla být věnována největší pozornost.

Mezi respondenty převládá zájem o středně velké byty, tedy 2+1 a 3+1. Co se týče preferované lokality v rámci města, nejčastěji se

uvádělo, že na umístění bytu nezáleží, podstatné je získat jej. V případech, kdy respondenti svou preferenci uvedli, šlo nejčastěji o okrajová sídliště.

Z hlediska preferovaného vlastnictví stále převažuje názor na optimální bydlení "ve vlastním", tedy v rodinném domku nebo v bytě v osobním vlastnictví. Tady je však velmi dobře patrný rozpor mezi představou o ideálním bydlení a tím, co si mladá generace může v bytové oblasti momentálně "dovolit". Neboť přestože se ukazuje snaha obyvatel podílet se více než dříve na řešení problému rodiny vlastními silami, což se v otázce bydlení projevuje snahou o využití různých forem podpor vytvořených státní bytovou politikou, především stavebního spoření, zároveň se z jednotlivých dotazníků dá vyčíst určitá bezmocnost nad finanční nedosažitelností vlastního bydlení.

Poměrně velká část mladých manželství je schopna reálně zhodnotit vlastní možnosti z hlediska preferovaných způsobů bydlení a nákladů s nimi spojených, a proto se přiklání k méně náročným způsobům bydlení. Vlastnické bydlení tak má konkurenta v bydlení v komunálním bytě, které se z hlediska preferencí objevuje na druhém místě. S tím rovněž souvisí ochota respondentů finančně se spolupo-dílet na rekonstrukci komunálních bytů, byt uvažované částky opět svědčí o nepříliš dobré finanční situaci. V případě přidělení komunálního bytu jsou mladá manželství rovněž často ochotna předem zaplatit zálohu na nájemné.

Tuto tendenci příklonu ke komunálnímu bydlení ale neposuzujeme jako jakési "zmoudření domácností", nýbrž jako skutečnost, že většina obyvatel si uvědomuje, že nemá dostatek finančních prostředků na koupi vlastního bytu či domku. To platí především pro současnou situaci a s největší pravděpodobností i pro situaci v nejbližší budoucnosti.

Mgr. Jiřina Čalfová
TERPLAN, a.s.

*) V rámci vyhodnocení dotazníkové akce byl za obytnou místnost považován každý pokoj s výjimkou kuchyně. Je zde tedy určitá odchylka od definice, používané Českým statistickým úřadem pro potřeby Sčítání lidí, domů a bytů, kde je za obytnou považována každá místnost jejíž podlahová plocha překračuje 8 m².