

Data & Fakta

1997

INFORMACE Z VÝZKUMU

Číslo 8

Lidé na trhu s bydlením

V letech 1996-1998 řeší Sociologický ústav projekt Trh bydlení, jeho regionální diferenciaci a sociální souvislosti. Jedním ze zdrojů dat ke zkoumanému předmětu byla telefonická anketa s lidmi, kteří na volném trhu poptávali bydlení prostřednictvím inzerce v lokálním a regionálním inzertním tisku a v inzerátu uvedli telefonní číslo. Celkem bylo uskutečněno 588 polostandardizovaných rozhovorů v České republice, vyjma Prahu a Brno. V těchto 588 případech bylo možné z telefonických rozhovorů a ze znění inzerátů zkonstruovat několik proměnných, které dávají odpověď na otázku, kdo vstupuje na volný trh s bydlením, co a z jakého důvodu poptává, jakou cenu je ochoten za hledané obydlí zaplatit, odkud a kam se chce stěhovat. Výsledkem telefonické ankety je paleta odpovědí na naše otázky – „co všechno se na volném trhu vyskytuje“, a nikoliv reprezentace volného trhu bydlení.

Respondenti se v 334 případech (57 %) zajímali v inzerátu o koupi obydlí, z toho ve 49 případech o koupi rodinného domku, ostatní o koupi bytu. Všichni zbývající, 254 případů (43 %), měli zájem o pronájem bytu. Nevyskytl se ani jeden případ pronájmu rodinného domku. U respondentů v českých krajích je frekventovanější zájem o koupi a vůbec nejčastější je ve Východočeském kraji (23 % všech inzerátů na koupi), zatímco zájem o pronájem má vyšší frekvence v krajích moravských, v Severomoravském kraji je to dokonce celá třetina všech inzerátů na pronájem bytu.

Podle ankety vstupují na volný trh hlavně mladí lidé. 64 % mužů a 74 % žen je ve věku do 30 let. Polovina, přesněji 55 % mužů a 52 % žen jsou zaměstnaní v nemanuálních zaměstnaneckých kategoriích, většina z nich v takových, u nichž předpokládáme středoškolské nebo vysokoškolské vzdělání jako např. učitel, projektant, manažer, účetní, úředník, technik, sociální pracovník apod., ale vyskytují se zde i zaměstnání jako řidič, řezník, číšník, švadlena, prodavačka, chovatelka. 15 % mužů a 4 % žen uvedli jako své zaměstnání – soukromý podnikatel. Mezi respondenty byli také dělníci (13 % mužů, 5 % žen), studenti, důchodci, nezaměstnaní, několik mužů je ve výkonu civilní vojenské služby. Mezi ženami je kategorie těch, které jsou momentálně bez příjmu ze závislé činnosti, zastoupena početněji – 22 % žen – převažují mladé matky s dětmi, v domácnosti,

případně na mateřské dovolené. S rostoucím věkem stoupá zájem o koupi a klesá zájem o pronájem obydlí.

V anketě bylo identifikováno 57 % manželských nebo partnerských párů, 33 % jednotlivců, 6 % případů jsou osamělé matky do 29 let, převážně s jedním dítětem, ale v několika případech i matky se třemi dětmi, většina z nich se zajímala o pronájem; osamělí otcové se v anketě nevyskytli. Nepříliš častým subjektem v anketě jsou dvojice, trojice či skupiny vrstevníků, spolužáků či kamarádů, kteří hledají na volném trhu většinou pronájem; v anketě bylo takových subjektů celkem 16 (téměř 3 %); jsou to lidé výhradně do 24 let a skupinky bývají i smíšené. Bydlení poptávají ze studijních nebo pracovních důvodů.

Důvody, které vedly respondenty k podání inzerátu, jsou uvedeny v následující tabulce 1. Případů, ve kterých nebylo možné určit kategorii důvodu, bylo 16 (2,7 %). V kategorii „změna kvality obydlí“ jsou zahrnuty takové důvody jako kvalita bytu, jiná bytová kategorie, zvětšení, zmenšení, změna vlastnického vztahu, lépe vyhovující umístění, návraty do vlasti, do rodiště, stěhování blíže k rodičům, dětem, škole dětí apod. Z tabulky 1 lze vyvodit domněnku, že po jedné třetině případů v anketě zůstane jejich původní obydlí na trhu, že se hned vrátí do oběhu; ale dvě třetiny případů jsou v dané chvíli požadavkem na nové obydlí.

Tabulka 1. Důvod hledání obydlí na volném trhu

Důvod	četnost	procenta
první společné bydlení rodiny, manželů, partnerů	88	15,4
osamostatnění se rodiny, manželů, partnerů od rodičů, příbuzných	95	16,6
odchod rodičů od dětí	17	3,0
osamostatnění jednotlivce	85	14,9
práce, škola	42	7,3
změna kvality obydlí	174	30,4
konec smlouvy o podnájmu či pronájmu	22	3,8
rozvod	36	6,3
jiné	13	2,3
Celkem	572	100,0

Tabulka 2 ukazuje, kdo poptává koupi a kdo pronájem. Ti, kteří inzerují koupi bytu nebo domku, udávají jako nejčastější důvod změnu kvality bydlení. Ti, kteří hledají pronájem, uvádějí jako nejčastější důvod první společné bydlení partnerského páru.

Tabulka 2. Kdo poptává koupi či pronájem (v %)

	koupi	pronájem
jednotlivec	35	31
pár s dětmi	28	20
pár bez dětí	32	33
osamělý rodič	4	10
kamarádi, spolužáci		6
ostatní	1	

Manželské nebo partnerské páry (v dalším textu použijeme pro zjednodušení společné označení partnerské) vstupují na volný trh nejčastěji proto, že chtějí nějak změnit kvalitu obydlí (téměř 20 % všech případů) a většinou chtějí realizovat tuto změnu koupí obydlí. Další velkou skupinu případů v anketě tvoří partnerské páry, které hledají samostatné obydlí (15 %); jsou to často rodiny s dětmi, které hledají pronájem, aby se mohly osamostatnit od rodičů či příbuzných. Stejně velkou skupinou (15 %) jsou partnerské páry, které chtějí poprvé bydlet spolu; jsou většinou ještě bez dětí a oběma bývá méně než 24 let. Pro 2 % partnerských párů je důvodem vstupu na volný trh vypršení smlouvy na pronájem, pro 2 % stěhování kvůli zaměstnání.

Pro jednotlivce v anketě je nejčastějším důvodem podání inzerátu jejich osamostatnění, je to 12 % všech případů; mezi nimi jsou nejvíce ženy mladší 24 let a muži ve věkové kategorii 25-29 let. Druhým nejčastějším důvodem vstupu jednotlivců na volný trh je změna kvality obydlí (9 %) a 4 % případů představuje jednotlivce, kteří se stěhují za zaměstnáním nebo školou. V několika případech se jedná o vypršení smlouvy na pronájem.

V anketě je také 17 případů (3 %), kdy rodiče odcházejí od již dospělých dětí, aby jim uvolnili svůj byt nebo domek; 15 z nich inzeruje zájem o koupi a 2 o pronájem; jedná se o 11 jednotlivců (7 žen a 4 muže

ve věku nad 50 let) a šest manželských párů, většinou také ve věku nad 50 let. Z oněch 37 osamělých matek v anketě je 18, které vstupují na volný trh v souvislosti s řešením problému bydlení po rozvodu, ale pro některé je to způsob, jak vyřešit problém dosavadního společného bydlení s rodiči, v několika případech jde o změnu kvality obydlí nebo konec smlouvy o pronájmu.

V anketě se nevyskytl ani jeden případ, kdy by respondent zmínil jako důvod svého vstupu na volný trh přednosti života ve městě nebo přednosti života na venkově nebo hledání dobrého životního prostředí.

Průměrná cena, kterou respondenti nabízeli ve svých inzerátech za koupi bytu či rodinného domku byla 460 tisíc Kč (nejnižší 50 tisíc Kč, nejvyšší 1,5 miliónu Kč). Průměrná cena, za kterou respondenti poptávali pronájem, byla 3 tisíce Kč (nejnižší 1 a nejvyšší 7 tisíc Kč). Protože u více než poloviny případů jsme se nedověděli, jaký příjem jednotlivce nebo rodina či partnerský pár má, a u ostatních byl údaj velmi vágní, nelze určit, jakou část příjmů jsou lidé v anketě ochotni zaplatit za bydlení. Položíme tedy jenom vedle sebe několik faktů. Když necháme stranou Prahu, pak v roce 1996 byla průměrná hrubá měsíční mzda zaměstnanců 9 224 Kč. Průměrná cena za pronájem, nabízená v anketě je 3 000 Kč. Průměrná cena, za kterou inzerenti poptávali pronájem, tvoří třetinu průměrné hrubé měsíční mzdy zaměstnanců. Příjmy téměř všech lidí v anketě, kteří nám o nich řekli, jsou nejvýše 15 000 Kč (u žen v průměru 6 tisíc, u mužů v průměru 8 tisíc Kč).

Odkud a kam?

Pro 52 % případů v anketě je tato otázka bezpředmětná: získání obydlí na volném trhu pro ně nebude znamenat stěhování do jiné obce; u 17 % případů jsme odpověď nedostali. Zbývající případy – 179 – budou znamenat při úspěšné inzerci přestěhování do větší obce u poloviny z nich, do menší obce u 40 % a 10 % se přestěhuje do obce stejně velké, jak byla dosavadní. Změna obce je častěji spojena s koupí obydlí než s pronájmem. Důvod ke vstupu na volný trh, který jsme pojmenovali „změna kvality“ a který se vyskytuje ve 36 % všech případů, kdy se mění obec, je zde většinou (je to 43 ze 61 případů) spojen se záměrem přestěhovat se do menší obce. Dalším frekventovaným důvodem je stěhování za prací nebo školou, pak následuje stěhování partnerského páru od rodičů, rozvod a v několika případech i další důvody, jak je známe z tabulky první.

Na cestě za lepším

Z přímé otázky na dosavadní typ bydlení, ze znění inzerátu a pod kontrolou ostatních záznamů z rozhovoru bylo možné zjistit, k jaké změně v typu bydlení v důsledku úspěšné inzerce na volném trhu s byty dojde; zda se suma práv toho, kdo bydlení užívá, zvětší nebo zmenší, pokud jde o volnost v nakládání s obydlím. Bydlení u rodičů, na ubytovně, v podnáj-

mu, v pronájmu, ve vlastním (tím rozumíme i družstevní) - představuje řadu typů bydlení, uspořádanou podle přibývání práv v nakládání s bydlením. Přejít z jednoho typu bydlení do jiného označujeme jako krok na dráze bydlení. Podle toho, mezi kterými typy bydlení se přechod odehrává, rozlišujeme dráhu vzestupnou, stacionární a sestupnou.

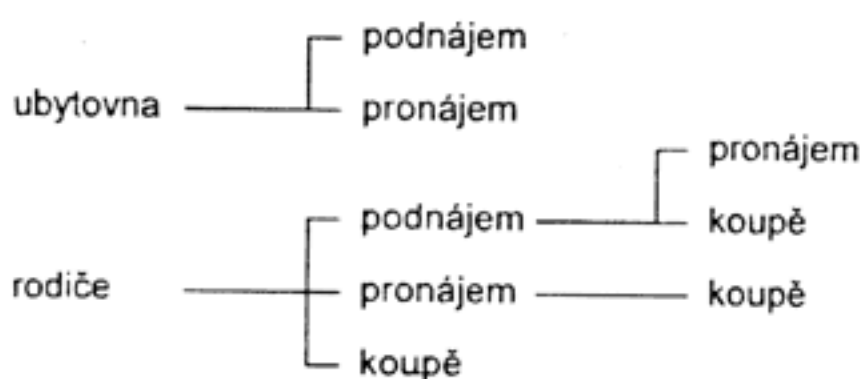
Tabulka 3. Rozložení typů přechodů v anketě

Typ přechodu		počet	procento
vzestupná dráha	rodiče-podnájem	26	5,1
	rodiče-pronájem	116	22,7
	rodiče-koupě	124	24,2
	ubytovna-podnájem	16	3,1
	ubytovna-pronájem	17	3,3
	podnájem-pronájem	15	2,9
	podnájem-koupě	23	4,5
	pronájem-koupě	28	5,5
	částečný součet	365	71,2
stacionární dráha	podnájem-podnájem	7	1,4
	pronájem-pronájem	22	4,3
	vlastnictví ¹ -koupě	98	19,2
	částečný součet	127	24,9
sestupná dráha	byt-pronájem	17	3,3
	byt-podnájem	1	0,2
	pronájem-podnájem	2	0,4
	částečný součet	20	3,9
Celkový součet		512	100,0

¹) tímto rozumíme soukromé i družstevní vlastnictví kdekoliv se v textu vyskytne

Neidentifikováno zůstalo 76 případů (13 %) všech případů v anketě.

Obrázek 1. Vzestupná dráha bydlení



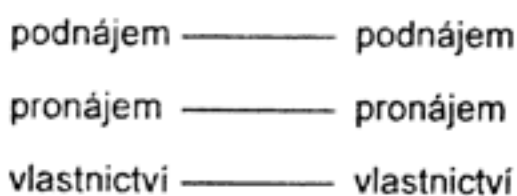
Jak je zřejmé z tabulky 3, první přechod, první krok na dráze bydlení, kterým je odchod od rodičů, představuje v anketě 52 % všech přechodů. Téměř polovina z nich hledá pronájem (většinou lidé do 24 let), druhá téměř polovina hledá byt ke koupi (zde většinou lidé o něco starší, 25-29 let), pouze 5 % respondentů hledá podnájem. Ale ať už jde v tomto kroku o koupi nebo o pronájem, skladba podsouboru respondentů, realizujících kroky na vzestupné dráze, je tato: dvě třetiny jsou manželské nebo partnerské páry, které pro sebe hledají první společné obydlí (27 %), nebo už spolu bydleli nějaký čas u rodičů jednoho partnera a teď hledají obydlí, kde budou bydlet samostatně (30 % hledá pronájem, 34 % chce koupit byt); většina párů je dosud bez dětí. Poslední

třetina podsouboru jsou jednotlivci, kteří se chtějí osamostatnit od svých rodičů, případně hledají obydlí v místě svého zaměstnání nebo školy, aby nemuseli za prací nebo do školy dojíždět. Ale i tak je většina přechodů od rodičů realizována v tomtéž městě, kde bydlí i rodiče. V anketě se nevyskytl případ přechodu od rodičů do ubytovny; ubytovna jako cíl změny se nevyskytl ani v dalších dvou typech kariér bydlení.

V podsouboru respondentů, kteří právě směřují ze svých podnájmů nebo pronájmů k vlastnímu obydlí (10 %), a v němž najdeme lidi i vyšších věkových kategorií, je nejčastějším důvodem k této změně získání lépe vyhovujícího obydlí. Zhruba třetinou jsou v podsouboru zastoupeni jednotlivci, dvěma třetinami manželské nebo partnerské páry, ať už s dětmi, nebo bez dětí.

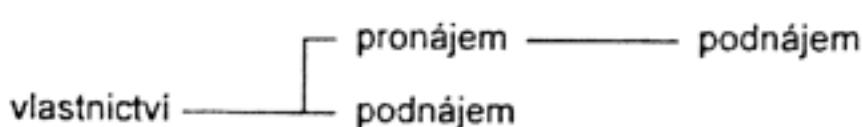
Mezi těmi, kteří realizují přechod podnájem-pronájem (3 % případů), jsou v naprosté většině manželské nebo partnerské páry, které chtějí získat lepší bydlení, ale pro čtvrtinu z nich je důvodem ke vstupu na volný trh skončení smlouvy o užívání dosavadního obydlí. Rovněž pro ty, kteří usilují o přechod z ubytovny do podnájmů nebo pronájmů je impulsem získání lepší kvality bydlení, v tomto případě asi hlavně většího soukromí.

Obrázek 2. Stacionární dráha



Největší frekvenci mezi stacionárními kroky kariéry bydlení mají ty přechody, které jsme označili vlastnictví-vlastnictví, a kde „vlastnictví“ dosavadní je vlastnictvím družstevního bytu, „vlastnictví“, k němuž inzerát směřuje, je pravděpodobně už soukromým vlastnictvím. Mezi lidmi, kteří tento krok realizují prostřednictvím volného trhu, jsou častěji lidé starší, častěji než ve vzestupné kariéře se zde vyskytuje změna bydliště spojená se změnou bytu. Nejčastějším důvodem změny je usilování o lépe vyhovující bydlení a to jak u jednotlivců, tak i u partnerských párů, a dále jsou to ukončení smlouvy na dosavadní obydlí v případě pronájmů, rozvody a odchod rodičů od jejich dospělých dětí, které žijí v dosavadním bytě se svou rodinou.

Obrázek 3. Sestupná dráha



Přestože je případů sestupné kariéry v anketě málo, představují zajímavé a vážné situace: stěhování za prací, rozchody partnerů, rozvody manželů. Polovina z nich je také přechodem z obce do obce.

Závěrem

Na volném trhu lze potkat lidi z velmi široké palety profesí, ale lidi především mladé. Někteří hledají přístřeší, někteří soukromí, někteří jiné místo, jiné obydlí. Pohybují se na vzestupných či sestupných dráhách bydlení, jak jim to dovoluje jejich životní

situace; převážně však směřují k rozšíření práv v nakládání s obydlím, případně k jeho soukromému vlastnictví.

Zdenka Vajdová, Lenka Buštíková

V případě zájmu o detailnější informace o tomto výzkumu či o jeho další výsledky se obraťte na níže uvedeného pracovníka Sociologického ústavu:

PhDr. Zdenka Vajdová, Lenka Buštíková

(tel. (02) 24 22 09 79, l. 227, fax (02) 24 22 02 78, e-mail vajdova@soc.cas.cz)

Sociologický časopis

Revue naší doby.

Moderní vědecký časopis, který přináší cenné informace sociologům, politologům, demografům, žurnalistům a další odborné veřejnosti.

V jednotlivých číslech naleznete:

- stati zabývající se otázkami teoretické sociologie
- stati domácích a zahraničních autorů zkoumající přechod od totalitního systému k tržní společnosti
- články věnované aktuálním problémům sociální politiky
- metodologické stati
- přehledové články
- informace ze sociologických výzkumů
- recenze a anotace odborné literatury domácí i zahraniční
- informace o dění v sociologické obci, zprávy z konferencí
- dokument – doposud nepublikovaný materiál osvětlující dění v české společnosti určité doby

Nepravidelné rubriky: Ohlasy, Studenti píší, Recenzní stati, Diskuse.

Vydává Sociologický ústav AV ČR, Jilská 1, 110 00 Praha 1.

128 stran čtyřikrát ročně. Cena předplatného 156 Kč, jednotlivého čísla 39 Kč.

Data & Fakta. Bulletin Sociologického ústavu AV ČR. ISSN 1210-7743. MK ČR 7211. Redakce: Jitka Stehlíková, Jiří Voženílek. Objednávky předplatného přijímá redakce D&F, Sociologický ústav AV ČR, Jilská 1, 110 00 Praha 1. Telefon (02) 24 22 08 42, fax (02) 24 22 02 78, e-mail sreview@soc.cas.cz. Cena jednotlivého čísla 7 Kč, předplatné 70 Kč (za 10 čísel). Podávání novinových zásilek povoleno Ředitelstvím pošt Praha, čj. NP 414/94 ze dne 25. 2. 1994. Určeno pro potřeby řídících orgánů a sdělovacích prostředků.
© Sociologický ústav AV ČR Praha
