

OBYVATELÉ ČESKÉHO VENKOVA = VLASTNÍCI RODINNÉHO DOMU?

INHABITANT OF CZECH RURAL AREA = OWNER OF A FAMILY HOUSE?

Lenka Chmelová

Anotace

Pouze několik lidských potřeb můžeme označit za zcela základní; bydlení k nim však bezesporu patří. Současný člověk by dnes již jen velmi těžko mohl existovat bez bydlení, bez umělého, technicky vybaveného kulturního obydlí, bez jeho socializačních procesů. Do přírodních podob prapůvodní lidské existence se již zcela úplně vrátit nemůže, ale může se tam, a to ať už z důvodu poznávacího či výchovného, podívat nebo se v něm alespoň krátkodobě rekreovat.

A snad právě proto, že bydlení je jednou ze základních lidských potřeb, ho považujeme za úplnou samozřejmost, každodenní skutečnost. Pomalu každý z nás již nasbíral či právě sbírá informace a zkušenosti týkající se jak pořízení bydlení, tak jeho financování, vybavení nebo udržování. Většinu z nás bychom tedy mohli v této oblasti označit za „experty“. Také média věnují problematice bydlení a bytové politice nemalý prostor, mnohá z měst jsou plná realitních společností, objevují se specializované tiskoviny a v neposlední řadě politici se předhánějí, který z nich nabídne svým voličům nejefektivnější nástroje umožňující bydlet co nejlépe dle standardů 21. století. Bydlení se tedy stalo předmětem celospolečenského zájmu: médií, veřejnosti, politiků i celé řady odborníků.

Největší pozornost je bezpochyby věnována otázkám ekonomickým (náklady na bydlení, financování výstavby...), právním (vztahy vlastníků nemovitosti a nájemníků, stavebních firem a jejich zákazníků...) a v neposlední řadě také technickým (technologie výstavby a oprav, kvalita bytového fondu, architektonické řešení, vlastnosti a použitelnost různých stavebních materiálů...). Probíhající sociální a ekonomická transformace však zasáhla bydlení v celé řadě jeho aspektů a důsledky vzniklého stavu se promítají i v řadě dalších oblastí, jako je migrace, restrukturalizace výdajů domácností, rodinné chování, zaměstnanost...

Tento příspěvek se však nesnaží obsáhnout celý komplex výše uvedených oblastí, neboť to je problematika velmi složitá a rozsáhlá. Článek se zabývá zejména charakteristikou bydlení vybrané skupiny obyvatel v ČR. Na základě dat z výzkumu „SOUČASNÝ VENKOV“ je hodnoceno bydlení venkovského obyvatelstva v obcích s počtem obyvatel do 2 000 především z pohledu typu obydlí, právní formy užívání daného obydlí a stáří bytového fondu. Větší prostor je zde věnován vlastnickému bydlení, které na venkově tvoří převažující podíl. Druhá část příspěvku je věnována posouzení spokojenosti/nespokojenosti obyvatel českého venkova se současným bydlením, zejména pak s ohledem na zjištění důvodů s jeho nespokojeností, pokud nějaké existují.

Summary

Only several human needs can be marked as absolutely fundamental; housing, however, is undoubtedly one of them. Nowadays, one can hardly exist without housing, without technically equipped cultural residence, without its socializing processes. We cannot fully return to natural features of ancient human existence, however, we can try how this life was for educational or recreational reasons.

Housing is one of basic human needs and therefore we assume it is a certainty and everyday reality to have some. Almost every one of us has collected or is collecting information and experience about acquiring housing, its financing, equipping or upholding. Most of us think of themselves as experts in this field. Also media give quite a lot of space to the housing problems and housing policy. Many towns are full of estate agencies, magazines specialized in housing come out and politicians try to offer the most appealing and most effective means to live according to the standards of the 21st century. Housing has become a subject of interest of the whole society: of public, media, politicians and professionals.

Most attention is undoubtedly given to economic issues (housing expenses, financing of construction, etc.), legal issues (relations of tenants and owners, construction firms and their customers) and technical issues (construction and reconstruction technologies, quality of available housing, architectonic conceptions, qualities and use of building materials). Current social and economic transformation touched housing in many aspects and its impacts can be seen in other related issues such as migration, restructuring of household expenses, family behavior, employment.

This contribution does not work with the whole complex of problems. It engages in characterization of housing of chosen group of inhabitants of CR. Based on the data collected in the research "Contemporary Rural Area" it evaluates housing of rural population in municipalities up to 2,000 inhabitants regarding type of residence, legal form of using of the residence and age of the available housing. More space is given to owner housing as it is prevailing form of housing in rural areas. Second part engages in assessing satisfaction/dissatisfaction of rural inhabitants with their current residence and analyzing the reasons for dissatisfaction.

Key words

housing, flat/house, rural area, owner

Klíčová slova

bydlení, dům/byt, venkov, vlastník,

Úvod

Bydlení je bezpochyby možné označit za dlouhodobý proces, neboť se v něm odráží nejen současné společenské změny, ale i vládní plánování v několika posledních desetiletích. V padesátých letech vznikla myšlenka, že rodina by se měla transformovat – oba manželé by měli být plně zaměstnáni a děti by měli být svěřeny do péče výchovných ústavů. Pak by rodině stačil k životu pouze malý byt či ubytovna.

Mylné představy o dostatku bytů vedly v příkazové ekonomice k plánování nízké úrovně bytové výstavby. Nejvíce pak byly postiženy rodiny, kde oba manželé pracovali v nevýrobní sféře, neboť v případě výrobních odvětví bylo možné získat podnikový byt. Větší šance získat byt byla především ve městech s hutní výrobou či těžbou uhlí. V okresech s převahou lehkého průmyslu byla situace podstatně složitější.

V menších obcích proto někteří dali přednost stavbě vlastního rodinného domku, neboť náklady na jeho vybudování byly při tehdejší ceně stavebního materiálu, uvolněné pracovní morálce a „melouchaření“ řemeslníků snesitelné. Řada manuálně pracujících osob si tak pořídila dům, na který by za jiných společenských podmínek nesehnala finanční prostředky.

Cíl a metodika

Česká republika je v celoevropském měřítku charakterizována velkým počtem malých sídel v zemědělsky obhospodařované krajině. Venkovský prostor zaujímá v ČR asi 80 % území, ve kterém žije přes 2,5 mil. občanů státu, tj. zhruba čtvrtina obyvatel republiky. O tom, jaké jevy a procesy se odehrávají na českém venkově, však zatím existují pouze náhodné a roztržité zprávy.

Pro porozumění probíhajících změn na českém venkově je však nutný soustavný sociologický výzkum, který by poskytl hlubší pohled do problémů venkova a zemědělství.

Touto problematikou se již dlouhodoběji zabývá Sociologická laboratoř při Katedře humanitních věd na České zemědělské univerzitě. Ta také realizovala v první polovině roku 2003 další sociologický výzkum zaměřený na český venkov, jehož cílem bylo tentokrát sledovat nejen kvalitu života na současném českém venkově, ale také mobilitu (prostorovou a socioprofesi), lokální identitu a působení místní samosprávy.

Vzhledem k rozsáhlosti tohoto výzkumu byla jeho realizace rozdělena do více fází. Nejprve byly na základě typologie českého venkova vybrány ty obce, kde mělo být později provedeno sociologické šetření. Následný sběr dat, zajištěný ve všech určených obcích ČR agenturou STEM, s.r.o., proběhl na základě dvou různých dotazníků. První z nich byl určen pro starosty nebo obecní zastupitele, druhý pak pro obyvatele žijící ve venkovských obcích. V tomto článku pracuji pouze se souborem dat, která byla získána dotazníkovým šetřením na základě druhého dotazníku (viz výše). Tento soubor obsahuje odpovědi od 1634 respondentů, jejichž věková hranice je v rozmezí od 25 do 65 let.

Výsledky a diskuse

Současná společnost, resp. její reprezentace, na rozdíl od minulého režimu přebírá a deklaruje pouze velmi omezenou odpovědnost (její míra kolísá podle politické orientace) za zajištění bydlení pro své členy a usiluje naopak, aby prostředky na bydlení včetně jeho pořízení pocházely z vlastních zdrojů uživatele bytu nebo domu.¹ Současně však hledá možnosti a způsoby posílení individuální iniciativy prostřednictvím výhodných půjček, státní podpory stavebního spoření či hypoték formou dotací úroků k úvěrům.

Bytů je obecně málo, bytová tíseň však není všude stejně naléhavá. Bydlení je dostupnější v menších, slaběji industrializovaných sídlech s nižší nabídkou pracovních příležitostí a chybí tam, kde je dosud práce dostatek. Tomu pak odpovídají i ceny bytů, které jsou nejvyšší v atraktivních městech – Praze, Brně, Zlíně, Hradci Králové... Získání levnějšího bytu mimo velké město bývá často vykupováno časovými i finančními náklady na dojíždění za prací.

V celkové struktuře bytové výstavby nyní převládá budování rodinných domků, zatímco výstavba družstevních a nájemních bytů klesá na minimum.

Ve statistických přehledech (statistiky ČSÚ) bývá uváděno následující rozdělení bytového trhu:²

1. Byty v nájemním sektoru (57 % z celkového počtu trvale obydlených bytů)³
 - nájemní v rodinných domech (2 %)
 - nájemní v soukromých bytových a jiných domech (8 %)
 - nájemní v bytech stavebních bytových družstev (19 %)
 - nájemní v bytech lidových bytových družstev (0,4 %)

¹ Kolektiv autorů: Trh bydlení, jeho regionální diferenciaci a sociální souvislosti, Sociologická ústav AV ČR, Praha, 1999, s. 9

² Kol. autorů: Současná česká společnost, sociologická studie, Sociologický ústav AV ČR, Praha, 2002, s. 89 - 90

³ Podle výběrového statistického šetření o struktuře bytového fondu provedeného ČSÚ v roce 1994, aplikováno na výsledky SLDB 1991

- nájemní v bytech právnických osob vytvořených nájemci bytů (0,4 %)
- nájemní ve státních a obecních domech (27 %)
- nájemní v domech nezjištěného vlastníka (0,2 %)

2. Byty ve vlastnickém sektoru (42 %)

- vlastní v rodinných domech (40 %)
- vlastní v bytových a jiných domech (2 %)

3. Byty užívané jiným právním důvodem

Nájemní bytový fond je tvořen především bytovými domy ve větších městech a je obvykle využíván osobami s nižšími či středními příjmy, které si nemohou dovolit finančně náročnější bydlení ve vlastním. Vzhledem k nedostupnosti nájemního bydlení v ČR jsou domácnosti vstupující na bytový trh odkázány na dražší vlastnické bydlení nebo nájemní byty soukromých pronajímatelů. Ti však většinou těží z velké převahy poptávky nad nabídkou v tomto sektoru bytového trhu.

Pro **vlastnické bydlení** je charakteristické, že uživatelem a současně vlastníkem daného rodinného domu nebo bytu v bytovém domě je jedna a tatáž osoba. Vlastnický sektor je tvořen jednak rodinnými domky v menších sídlech či na okraji velkých měst, řadovými domky, domy s terasovou zástavbou apod., a jednak vlastními byty v bytových domech (zpravidla ve větších městech). Má se za to, že bydlení ve vlastním je spojeno s největším komfortem (přítomnost zahrady u rodinných domků přináší širší možnosti trávení volného času; zpravidla větší obytné prostory umožňují bezproblémové vícegenerační soužití, apod.). Nezanedbatelnou výhodou je pochopitelně možnost vlastníka neomezeně disponovat se svým majetkem. Z těchto důvodů zpravidla stojí vlastnické bydlení na pomyslném nejvyšším stupínku preferencí uživatelů. Jako nevýhoda vlastnického bydlení (zejména ve formě rodinných nebo řadových domů) bývá uváděna náročnost na stavební plochy (proto je jen v omezené míře situováno v centrech velkých měst). Nemalou část majitelů rodinných domků tvoří venkovské domácnosti – vlastnické bydlení je tedy typické pro český venkov.

Toto tvrzení můžeme dokumentovat na provedeném výzkumu, kde 76,50 % respondentů⁴ uvádí právě tuto možnost, tedy že v současné době bydlí v rodinném domě (dále jen RD). Z pohledu na právní formu užívání RD jsou necelé 3/4 respondentů jeho vlastníky či spoluvlastníky. Druhou velkou skupinu (necelých 22 %) tvoří ti, kteří nemají k RD žádný právní vztah. Zde předpokládáme tu možnost, že se jedná převážně o děti (66,4% respondentů) bydlící prozatím s rodiči, čemuž napovídá také jejich věk – 25 až 34 let. V budoucnu se tito respondenti pak možná odstěhují z důvodu založení vlastní rodiny (převážně v případě žen), či zůstanou v tomto RD, ale rodiče na ně později přepíší vlastníctví RD. Také se však může jednat o respondenty (věková hranice je tentokrát vyšší – 35 až 54 let), kteří již nepředpokládají odchod z RD (30,3 %), ale prozatím nebyli či nikdy nebudou

4

Typ obydlení	Počet	%
Zemědělská usedlost	102	6,24
Rodinný dům	1250	76,50
Řadový dům	81	4,96
Bytovka	186	11,38
Ubytovna	4	0,24
Jiné	9	0,55
Chybí odpověď	2	0,12
Celkem	1634	100,00

ustanovení vlastníkem/spoluvlastníkem RD. U této skupiny respondentů však může být důvodem i ta skutečnost, že již RD přepsali na své děti či příbuzné. Tímto tvrzením jsme si však více jisti až v případě respondentů (2,6 %), jejichž věk přesahuje 55 let.

Na otázku, jakým způsobem respondenti získali RD, se nejčastěji objevují dvě varianty odpovědí: „Tento RD jsem si postavil sám“ (23,76 %) a „Tento RD jsem zdědil“ (23,44 %). Vlastní RD však někteří respondenti získali ještě jiným způsobem, a to buď koupí (15,04 %) nebo podstatně jednodušším způsobem – postavili jej pro ně rodiče (10,08 %).

Převážná část rodinných domů na venkově byla postavena buď před rokem 1945 nebo pak po roce 1960. Důvodem ke stagnaci výstavby RD po 2. světové válce bylo zřejmě velké množství uvolněných domů po odsunu Němců. Zájem obyvatel se tak tedy spíše orientoval na zlepšení kvalitativních podmínek bydlení a na stěhování do volných domů/bytů. Nejvíce RD však bylo postaveno v letech 1970 – 1989. Tyto rodinné domy pořídila generace dnešních mladých párů ještě za náklady, do nichž se promítly netrzně nízké ceny stavebních materiálů, možnost zneužívání podnikové dopravy, levná práce „načerno“ a v mnoha případech také odcizené stavebniny či instalační materiály. Všechny tyto možnosti se však rokem 1989 uzavřely.

V současné době není většina potenciálních rodin schopna disponovat s tak velkou částkou, aby si mohla pořídit vlastní byt či RD. Důkazem může být i ta skutečnost, že v letech 1990 – 2003 bylo ve sledovaných venkovských obcích s počtem obyvatel do 2000 postaveno zhruba jen 140 nových RD. Podíváme-li se na věkovou kategorii respondentů, kteří nejsou vlastníky žádného RD nebo bytu převažují ti (51 %), kterým je 25 – 34 let. Převážná část z nich (67,2 %) uvádí, že největší překážkou pro získání vlastního domu/bytu je právě nedostatek vlastních finančních prostředků. S nedostatkem finančních prostředků souvisí také další problém mladých lidí – nemožnost získání hypotečního úvěru (22,0 % respondentů). Dotázaní ve věku do 34 let vidí také problém v malém množství volných domů/bytů v obci či blízkém okolí (34,7 %) – jsou to zřejmě ti, kteří se nechtějí „pouštět“ do náročné stavby vlastního domu, neboť koupě je v tomto případě – tedy ve venkovských obcích s počtem obyvatel do 2000, zřejmě méně finančně vyčerpávající. Nedostatkem volných stavebních ploch tyto venkovské obce však zřejmě netrpí, neboť za problém to považuje pouze 5,8 % dotázaných.

Věková hranice 34 let však neznamena dělicí čáru mezi těmi, kdo mají vlastní RD a těmi kdo ho nemají. Necelých 24 % respondentů ve věku 34 – 44 let a 18,3 % respondentů ve věku 44 – 54 let uvedlo, že nejsou vlastníkem žádného RD/bytu. Také tito dotázaní by si velmi rádi pořídili vlastní bydlení, avšak jejich finanční situace jim to zatím neumožňuje.

Problém nedostatku financí se však neodráží pouze v nízké úrovni výstavby nových RD, ale také v tom, že ty stávající nemohou být vždy opravovány tak, jak by si jejich majitelé přáli. Z celkového souboru respondentů je 47,7 % těch, kteří za posledních 10 let provedli rekonstrukci svého domu/bytu. Podíváme-li se na jejich základní charakteristiku, tak zjistíme, že jsou to lidé ve věku 25 – 54 let; ženatí či vdané; žijící v obci od 200 do 999 obyvatel. Příjem celé jejich domácnosti nepřesahuje 30 000 Kč.

Ostatní dotázaní na svém domě/bytě v daném časovém rozpětí (v tomto případě je to 10 let) prozatím rekonstrukci neprovedli. Důvody jsou různé. Ti „šťastnější“ (26,8 %) prozatím své domy/byty opravovat nemusí, neboť je k tomu stav jejich nemovitosti v této chvíli „nenutí.“ Dále jsou to ti (13,9 %), kteří sice rekonstrukci zatím neprovedli, ale již ji plánují v časovém rozmezí 1 – 3 let. Zde můžeme předpokládat, že doba, za kterou rekonstrukci provedou, je v jisté míře závislá na době, kdy se jim podaří zajistit potřebný finanční obnos.

V porovnání s ostatními jsou však na tom nejhůře ti (11,2 %), jejichž dům/byt by sice rekonstrukci již potřeboval, avšak majitelé těchto nemovitostí ji nemohou provést. A zde se opět vracíme k oné špatné finanční situaci některých dotázaných, neboť ta je příčinou, proč jsou některé domy/byty na venkově ve špatném stavu. Příjmy těchto domácností se pohybují

převážně v rozpětí mezi 10 000 Kč - 20 000 Kč. Přednost tedy zřejmě dostávají potřeby „naléhavější“, které není možné odkládat na pozdější dobu.

Nedostatek finančních prostředků, ač velmi převažuje, však není jedinou překážkou bránící provedení rekonstrukce. Malé procento (2,01 %) respondentů řeší v případě potřeby rekonstrukce svého domu/bytu problémy spojené s právním vztahem k obývanému domu/bytu. Tito respondenti nejsou vlastníky nemovitosti, ve které bydlí, a nemohou o ní tedy volně rozhodovat. Provedení rekonstrukce tak zcela závisí na majiteli.

I přesto je v současné době většina respondentů se svým bydlením spokojena nebo alespoň částečně spokojena (viz tabulka č.1). Důvodem může být právě ta skutečnost, že většina těchto lidí je vlastníkem/spoluvlastníkem RD nebo alespoň v RD bydlí. Obecně je totiž vlastnické bydlení považováno za ideální formu bydlení.

Tabulka č. 1: Spokojenost/nespokojenost se současným bydlením

Míra spokojenosti	Počet	%
Velmi spokojen	286	17,50
Spokojen	750	45,90
Spíše spokojen	453	27,72
Spíše nespokojen	116	7,10
Nespokojen	21	1,29
Velmi nespokojen	6	0,37
Bez odpovědi	2	0,12
Celkem	1634	100,00

Ti, kteří tento názor nesdílí, nejsou ani tak nespokojeni s právní formou užívání domu/bytu jako spíše s nedostatkem soukromí, které může chybět právě tam, kde žije více generací pohromadě. Stejný problém, avšak jinak vyjádřený – nedostatek prostoru se také mezi respondenty objevoval častěji. Ostatní důvody nespokojenosti dotázaných se současným bydlením se týkaly již jen samotného stavu domu/bytu. Zde respondenti nejčastěji uváděli stáří domu, vlhkost a plíseň, nevyhovující vybavení, náklady na energii či plyn.

Závěry

Trh bydlení je velice širokým prostorem, který v sobě zahrnuje mnoho dílčích trhů a různých subjektů počínaje těmi, kdo vlastní určitou nemovitost, přes různé zprostředkovatele, architekty, stavitele, veřejný sektor, finanční instituce až po ty, kdo nemovitost poptávají.

V České republice je trh bydlení poměrně mladý; od revoluce v roce 1989 se stále ještě utváří

a formuje. V oblasti vlastnického bydlení reformní vlády připravily, prosadily a relativně úspěšně realizovaly zásadní kroky vedoucí k vytvoření stabilnějšího prostředí na trhu s vlastnickým bydlením: zavedení stavebního spoření, vytvoření podmínek pro vznik hypotekárního trhu, motivační pobídky ve formě státní podpory stavebního spoření či státní dotace k úrokům z hypotečních úvěrů. I přes tuto skutečnost je však vlastnické bydlení stále velmi drahé, a to především pro mladé a příjmově slabší domácnosti. Jejich finanční možnosti jim tak nedovolují pořídit si takové bydlení, které by splňovalo jejich představy.

Literatura

- Kolektiv autorů: Současná česká společnost, Sociologická studie, Sociologický ústav AV ČR, Praha, 2002
- Večerník, J., Matějů, P. a kol.: Zpráva o vývoji české společnosti 1989 - 1998, Academia, Praha, 1998
- Kolektiv autorů: Bydlení, Masarykova univerzita v Brně, Ekonomicko-správní fakulta, Brno, 1997
- Štenclová, Š.: Soudobý český venkov, Zemědělská ekonomika, roč. 44, č. 8, Praha, 1998, s. 367
- Kolektiv autorů: Trh bydlení, jeho regionální diferenciací a sociální souvislosti, Sociologický ústav AV ČR, Praha, 1999
- www.soc.cas.cz

Adresa autora:

Lenka Chmelová, DiS., Sociologická laboratoř, KHV, ČZU, Kamýcká 129, 165 21 Praha 6 – Suchbát, Česká republika, e-mail: chmelova@pef.czu.cz