

Dráhy bydlení realizované prostřednictvím trhu^{*}

Informace z výzkumu

ZDENKA VAJDOVÁ^{**}

Sociologický ústav AV ČR, Praha

Housing Paths Realised Through the Market

Information from the Survey

Abstract: In the framework of the research "The Housing Market in the Czech Republic, its Regional Differentiation and Relations to Social Structure", 588 standardised telephone interviews were carried out with people advertising their housing requirements in the classified sections of local newspapers. From an analysis of the data, it was possible to form hypotheses about who was entering the housing market in 1996/97, their reasons for doing so, and their personal circumstances. The sample mainly consisted of mostly young people up to the age of 30 in a wide variety of professions, individuals and couples (married and unmarried, with and without children) requiring greater independence or seeking more suitable dwellings. Upward, downward, and sideways housing paths are described according to the respective disposability of dwelling as a series of intended transitions between five specific types of housing solutions: living with parents, hostel, sublet, rented housing, and home ownership. Of the studied sample, 71% of transitions were on an upward trajectory and 53% were oriented towards home ownership.

Sociologický časopis, 2000, Vol. 36 (No. 1: 57-66)

V letech 1996-1998 řešil tým T. Kosteleckého v Sociologickém ústavu projekt *Trh bydlení v České republice, jeho regionální diferenciaci a sociální souvislosti*. Hlavním zdrojem empirických dat byly inzeráty, uveřejňované v lokálním a regionálním tisku od počátku září 1996 do konce února 1997, které nabízely nebo poptávaly bydlení na trhu. Inzeráty sledovali a zaznamenávali poučení spolupracovníci na území bývalých krajů. Praha a Brno nebyly do výzkumu zahrnuty.¹ Jestliže bylo v inzerátu ucházejícím se na trhu o bydlení uvedeno telefonní číslo, naskytla se možnost vést rozhovor se zájemcem o bydlení. Tato možnost byla využita s cílem získat hlubší vhled do situací, které vedou lidi k hledání bydlení na trhu. Byl tak vytvořen zvláštní *datový soubor o lidech, kteří hledají bydlení na trhu*. Jeho analýza umožnila utvořit si představu *kdo, proč a za jakých podmínek vstupuje na trh bydlení, z jakých obydlí odchází, o jaké bydlení má zájem*.

^{*)} Článek vznikl za podpory grantu GA ČR č. 403/96/0390. Děkuji anonymním recenzentům, kteří cennými náměty a připomínkami přispěli k odstranění nejasností a možných nedorozumění.

^{**)} Veškerou korespondenci posílejte na adresu: PhDr. Zdenka Vajdová, Sociologický ústav AV ČR, Jilská 1, 110 00 Praha 1, tel. (02) 2222 0100, l. 227, fax (02) 2222 0143, e-mail vajdova@soc.cas.cz

¹⁾ Těchto dvou měst se týkal předcházející výzkumný projekt, podpořený Nadací Start v rámci programu SOCO sponzorovaného IWM Vídeň, „Trh s bydlením a jeho sociální souvislosti – situace v Praze a v Brně“ [Kostelecký, Nedomová a Vajdová 1998]. Celkem byl ke zpracování získán soubor 132 záznamů telefonických rozhovorů, v Praze 60, v Brně 72. I pro tento soubor platí metodologická poznámka o anketě jako sondě. Kde to bude zajímavé, uvedeme pro srovnání výsledky ankety v Brně a v Praze.

Celkem bylo uskutečněno 588 telefonických rozhovorů; představuje to 6,7 % ze všech ve výzkumu zpracovávaných inzerátů poptávky bydlení, kterých bylo 8 745.² Rozhovory byly polostandardizované, tazatelem zaznamenány písemně, včetně znění inzerátu. Lidé byli většinou ochotni podílet se na rozhovoru a většinu otázek, které jim byly kladeny, zodpověděli: věk, zaměstnání, dosavadní bydlení, důvod hledání bydlení na trhu, přijatelná cena; případně podali informaci o „nové“ domácnosti nebo o dalších členech domácnosti. V rozhovorech se nepodařilo získat informaci o tom, jaký je příjem jednotlivce nebo rodiny, z něhož má být cena poptávaného bydlení hrazena; 60 % dotázaných svůj příjem neuvedlo vůbec, u většiny ostatních nelze údaj považovat za spolehlivý. Dříve, než přistoupíme k analýze datového souboru telefonické ankety, je nutná metodologická poznámka: telefonická anketa je zde sondou, jejíž výsledky nemají v žádném případě nárok na statistické zobecnění; nevíme, jaký je vztah souboru účastníků telefonické ankety k základnímu souboru lidí poptávajících na trhu bydlení, ani k souboru těch, s jejichž inzertními záznamy výzkum pracuje. Výsledkem ankety je varieta odpovědí na naše otázky a indikace pravděpodobného trendu v dráhách bydlení.

Výpověď ankety o lidech na trhu s bydlením

Podle ankety vstupují na trh s bydlením hlavně mladí lidé: 64 % mužů a 74 % žen je ve věku do 30 let. Polovina, přesněji 55 % mužů a 52 % žen jsou zaměstnání v nemanuálních zaměstnaneckých kategoriích: *nemanuální vyšší nebo střední*, kde předpokládáme středoškolské nebo vysokoškolské vzdělání, jako je např. učitel, projektant, manažer, účetní, úředník, technik, sociální pracovník apod.; *nemanuální rutinní*, kam byla zařazena zaměstnání jako řidič, řezník, číšník, švadlena, prodavačka, chovatelka. 15 % mužů a 4 % žen se zařadilo mezi soukromé podnikatele. Mezi respondenty byli také dělníci (13 % mužů, 5 % žen), studenti, studentky, důchodci; několik mužů je ve výkonu civilní vojenské služby, několik mužů nezaměstnaných. Mezi ženami je kategorie těch, které jsou momentálně bez příjmu ze závislé činnosti a nejsou podnikatelkami, zastoupena početněji – je to 22 % žen; převažují mladé matky s dětmi, v domácnosti, případně na mateřské dovolené. Paleta zaměstnání, jak se v anketě objevila, naznačuje, že na trh s bydlením vstupují lidé velmi různých zaměstnání, u nichž se dá předpokládat velké rozpětí příjmů. Podobně tomu bylo v Praze a v Brně: ve věku do 30 let bylo 81 % respondentů, jejich příjmy pocházely většinou ze zaměstnaneckého poměru v manuálních i nemanuálních profesích, téměř 10 % se deklarovalo jako podnikatelé [Kostelecký, Nedomová a Vajdová 1998].

S rostoucím věkem respondentů stoupá zájem o koupi a klesá zájem o pronájem obydlí. Celkově se o koupi ucházelo 57 % respondentů.

Ze záznamů telefonických rozhovorů a znění inzertního textu byly zkonstruováno několik proměnných, které umožňují vhled do sociální situace těch, kteří hledají bydlení na trhu prostřednictvím inzertních novin.

2) Rozhovor se měl uskutečnit do dvou týdnů po zveřejnění inzerátu. Zůstalo nezaznamenáno, v kolika případech byl rozhovor odmítnut, případně kolik lidí nebylo na telefonu zastíženo. Pro zajímavost, ve Středočeském kraji bylo uskutečněno 49 rozhovorů, v Jihočeském 50, v Západočeském, Severočeském a Východočeském po 99, v Jihomoravském 91 a v Severomoravském 101. Na straně nabídky bylo ve výzkumu shromážděno 12 943 záznamů.

Kdo vstupuje na trh, aby si našel bydlení?

Proměnná má tyto kategorie:

- jednotlivce,
- manželský či partnerský pár s dětmi,
- manželský či partnerský pár bez dětí,
- osamělý rodič,
- kamarádi, spolužáci, vrstevníci, sourozenci, dvojice, trojice nebo skupinka, jež netvoří společnou domácnost,
- jiné.

Tabulka 1 znázorňuje, kdo hledá bydlení v závislosti na tom, je-li cílem vstupu na trh koupě nebo pronájem obydlí. Osamělí rodiče jsou výhradně ženy; jedna třetina z nich hledá bydlení ke koupi, dvě třetiny k pronájmu.

Tabulka 1. Pro koho se hledá pronájem, kdo chce obydlí koupit

	koupě		pronájem		Celkem	
	počet	%	počet	%	počet	%
jednotlivec	117	34,8	78	31,0	195	33,2
pár s dětmi	94	28,0	50	19,8	144	24,5
pár bez dětí	107	31,8	83	32,9	190	32,3
osamělý rodič	13	3,9	26	10,3	39	6,6
kamarádi, spolužáci	1	0,3	15	6,0	16	2,7
jiné	4	1,2	-	-	4	0,7
Celkem	336	100,0	252	100,0	588	100,0

Z jakého důvodu, jaká životní situace vede k hledání nového obydlí? Založení nové domácnosti, osamostatnění jednotlivce od původní rodiny, rozchod manželů či partnerů, práce či škola, lépe vyhovující bydlení, ukončení smlouvy o předcházejícím bydlení – to jsou hodnoty další konstruované proměnné. (U 16 respondentů nebyly v záznamu rozhodory potřebné údaje.)

Tabulka 2. Důvod hledání obydlí na 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 bydlení	174	30,4
konec smlouvy o nájmu	22	3,8
rozvod	36	6,3
jiné	13	2,3
Celkem	572	100,0

V kategorii „změna kvality“ jsou zahrnuty takové důvody jako kvalita bytu, jiná bytová kategorie, zvětšení, zmenšení bytu, změna vlastnického vztahu, lépe vyhovující umístění, návraty do vlasti, do rodiště, stěhování blíže k rodičům, dětem, škole dětí apod. 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 nebo manželského páru. I v Praze bylo nejfrekventovanější kategorií hledání prvního společného bydlení mladými partnerskými nebo manželskými páry, převážně dosud bez dětí. Zatímco v Brně byla nejčastějším důvodem vstupu na trh „změna kvality bydlení“; tento důvod uváděli lidé všech věkových kategorií, jednotlivci i rodiny, lidé zaměstnaní, podnikatelé i studenti [Ibid.]. V souboru je 17 případů (7 žen, 4 muži a šest manželských párů, ve věku nad 50 let), kdy rodiče odcházejí od dospělých dětí, aby jim uvolnili svůj byt nebo domek; 15 z nich hledalo bydlení ke koupi.

Jakou cenu je zájemce ochoten za požadované bydlení zaplatit?

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 milionu Kč). Průměrná cena, za kterou respondenti poptávali pronájem, byla 3 tisíce Kč (nejnižší 1 a nejvyšší 7 tisíc Kč). Avšak v obou velkoměstech [Ibid.] byli respondenti ochotni zaplatit víc, přičemž v Brně jenom polovinu toho co v Praze. V Praze byl průměr 6 600 Kč (od 2 do 15 tisíc), v Brně byl průměr 3 700 Kč (od 1 do 10 tisíc).

Změna sídla

Kterých obcí se inzerát týká, bylo možno určit u 491 případů; z toho u 180 případů o změnu bydliště šlo. Po dohledání velikosti obcí se ukázalo, že 50 % se chce stěhovat z menší obce do větší, 40 % opačným směrem, u 10 % nebyl rozdíl ve velikosti. Město, se svými výhodami komplexních služeb, ani venkov s jeho případnými přednostmi v oblasti životního prostředí, jako důvod hledání bydlení na trhu nebyl pozorován.

Dráhy bydlení³

Hledat bydlení na trhu nebo jiným způsobem nacházet žádoucí bydlení za přijatelných podmínek, při změnách okolností znovu vstupovat na trh: to jsou procesy, které lze modelovat jako dráhu, jako pohyb v orientovaném grafu.⁴ Uzly jsou typy bydlení, určené sumou práv zacházení s obydlím: bydlení u rodičů, ubytovna, podnájem, pronájem, vlastnictví (bez rozlišení družstevního a soukromého vlastnictví, neboť z rozhovorů se to nedalo vždycky přesně určit); v této řadě typů bydlení předpokládáme přibývání práv v nakládání s bydlením. Pohyb z jednoho uzlu do druhého (hrana grafu) znamená přestěhování a v našem případě telefonické ankety se děje prostřednictvím poptávky na trhu.

³) Konstrukce trajektorií nebyla cílem rozhovorů. Ukázala se možností až po uskutečněných rozhovorech. Proto nebylo možné vždy určit, o jaký krok na dráze bydlení jde, o jaké přestěhování půjde, realizuje-li se inzerát. Po úvaze, zda pojmenovat jev, který jsme našli v datech telefonické ankety o bydlení, trajektorie, dráha nebo kariéra bydlení, přijímám návrh kolegů – dráha bydlení.

⁴) Využití grafu pro znázornění trajektorií bydlení je jen statickou pomůckou, uspořádávající získaná data. Dráhy bydlení se však realizují v čase a lze je chápat jako trajektorie v dynamickém systému. Celá společnost pak je v tomto systému zobrazitelná ve formě svazku trajektorií. Trajektorie samotná by byla definovaná v tomto systému jako proces, který má v jistých místech skoky, přechody z jednoho stavu do druhého. Pravděpodobnosti přechodu z jednoho stavu do druhého, by byly spolehlivější výpovědi o dráhách bydlení v dané společnosti, než dovoluje graf.

Orientace hrany vyjadřuje zcela určitou následnost dvou typů bydlení za sebou, k níž při přestěhování dojde. Při našem určení uzlů to znamená zvětšení, zmenšení anebo stejný objem práv k bydlení. V tomto smyslu pak můžeme mluvit o přestěhování jako o kroku na vzestupné, sestupné nebo setrvalé dráze. Teoreticky vzato, je možný pohyb mezi každými dvěma uzly v obou směrech nebo do téhož uzlu. V celku se dá realizovat 25 kroků.⁵ Odchyluje-li se empirická evidence od teoretické možnosti, pozorujeme-li jenom přechody mezi některými typy bydlení, můžeme vyslovit hypotézu o trajektorii bydlení a ptát se, jaké síly takto uspořádávají pozorovanou skutečnost.⁶

Záznamy rozhovorů umožnily ve většině případů zrekonstruovat, odkud a kam se lidé stěhují, mezi jakými dvěma typy bydlení se přechod odehrává. Na tomto místě je vhodných několik poznámek k rekonstrukci přechodu. Cíl přechodu byl obvykle zřejmý ze znění inzerátu: např. koupím byt..., hledám podnájem..., rodina pronajme.... Znění inzerátu bylo někdy explicitní v tom, že cílem přechodu bylo soukromé vlastnictví obydlí: např. „Koupím byt (...) nejlépe v soukromém vlastnictví...“. Typ bydlení, z něhož se chce respondent odstěhovat, byl konstruován z inzerátu a ze záznamu informace o typu dosavadního bydlení (např. obecní byt, družstevní byt, byt v panelovém domě), o důvodu hledání bydlení na trhu, informaci o domácnosti, případně dalších poznámek, které tazatel dokázal z rozhovoru zachytit.⁷ Řídili jsme se několika dalšími pravidly: „obecní byt“ v záznamu nebo v inzerátu jsme interpretovali jako „pronájem“; nezajímal nás poměr rodičů (typ bydlení „rodiče“) k bydlení, ať byl jakýkoliv; typ „vlastnictví“ zahrnuje družstevní i soukromé. Neidentifikováno zůstalo 76 přechodů, tj. 13 % případů v anketě. V této kapitole pracujeme s podsouborem 512 respondentů, u nichž byl aktuální krok na dráze bydlení určen. Byly pozorovány (v rozhovorech zaznamenány) jenom některé přechody mezi jednotlivými typy bydlení. Toto empirické zjištění dovolilo utvořit hypotézu o třech trajektoriích, dráhách bydlení: vzestupné, setrvalé a sestupné. Graf 1 znázorňuje možnosti všech přechodů v našem modelu, graf 2 znázorňuje přechody zaznamenané v anketě. Uzly – jednotlivé typy bydlení – jsou v grafech označeny začátečním písmenem anglického ekvivalentu: P pro parents – bydlení u rodičů, H pro hostel – ubytovna, S pro sublet – podnájem, R pro rented dwelling – pronájem, O pro ownership – vlastnictví. Tabulka 3 je pak maticí přechodů a dokumentuje hypotézu o pozorovaných trajektoriích bydlení.⁸

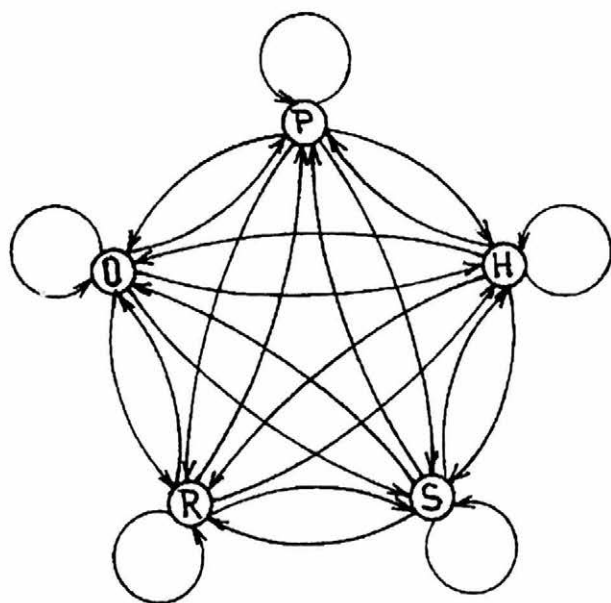
⁵) Obecně jde o *variaci 2 prvků z n plus variace 1 prvku z n*, kde *n* je počet uzlů, v našem případě 5.

⁶) Je ovšem zřejmé, že na trhu nelze pozorovat přechody, kde cílem je bydlení u rodičů; pokud jde o ubytovnu, už to tak zřejmé není.

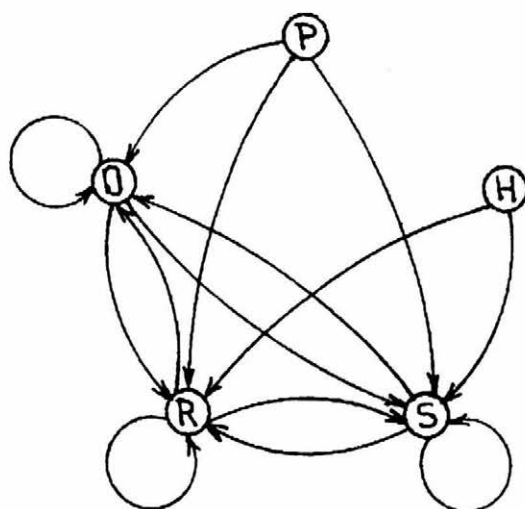
⁷) Tady se ukázalo, že ani přes důkladnou instruktáž nedokázali se všichni tazatelé ptát na totéž nebo požadovanou informaci od respondenta získat. Je to nevýhoda polostandardizovaných rozhovorů, není-li tazatel profesionál.

⁸) I v tabulce 2 jsou doplněny iniciály anglických ekvivalentů pro typy bydlení.

Graf 1. Možnosti přechodů na dráze bydlení



Graf 2. Pozorované přechody na dráze bydlení



Tabulka 3. Rozložení typů přechodů v anketě (absolutní frekvence)

Typ bydlení	rodiče	ubytovna	podnájem	pronájem	vlastnictví	Součet
P: u rodičů	-	-	26	116	124	266
H: ubytovna	-	-	16	17	-	33
S: podnájem	-	-	7	15	23	45
R: pronájem	-	-	2	22	28	52
O: vlastnictví	-	-	1	17	98	116
Součet	-	-	52	187	273	512

Nad úhlopříčkou matice jsou kroky na vzestupné trajektorii; je to 365 přechodů, 71 %. Pod úhlopříčkou jsou kroky na sestupné dráze, tedy 20 přechodů, 4 %. Na úhlopříčce leží kroky na trajektorii setrvalé; je to 127 přechodů, 25 %.

K vlastnictví obydlí směřuje 273 lidí, tj. 53 %. Z těch, kteří jsou na vzestupné dráze, činí tento krok 48 % (175 lidí). Z těch, kteří dělají kroky na setrvalé dráze, to je 77 % (98) respondentů (zde jde o přechod z vlastního obydlí do jiného vlastního obydlí, kde „vlastnictví“ je vlastnictvím družstevního bytu nebo soukromým vlastnictvím).

Jaké důvody vedou lidi k jednotlivým krokům na jejich dráhách bydlení?

Jak je zřejmé z tabulky 2, na začátku dráhy bydlení⁹ – odchod od rodičů – stojí 266 lidí. Z nich hledá pronájem 47 % (většinou lidé do 24 let), 44 % hledá byt ke koupi (zde většinou lidé o něco starší, 25-29 let), 9 % respondentů hledá podnájem (většinou ve věku do 24 let). Je-li cílem koupě nebo pronájem, skladba těchto podsouborů je podobná: dvě třetiny jsou manželské nebo partnerské páry, které pro sebe hledají první společné obydlí, nebo už spolu bydleli nějaký čas u rodičů jednoho partnera a teď hledají obydlí, kde budou bydlet samostatně; většina párů je dosud bez dětí. Třetí třetina podsouboru jsou jednotlivci, kteří se chtějí osamostatnit od svých rodičů, případně hledají obydlí v místě svého zaměstnání nebo školy, aby nemuseli za práci nebo do školy dojíždět. Většina přechodů od rodičů je realizována v tomtéž městě, kde bydlí i rodiče. V anketě se nevyskytl případ přechodu od rodičů do ubytovny; ubytovna jako cíl změny se nevyskytla ani na sestupné dráze bydlení.

Krok ubytovna-podnájem realizují mladí lidé do 24 let, převažujícím důvodem je změna kvality bydlení, jde o jednotlivce (7), páry bez dětí (6) a kamarády (3 případy). Krok ubytovna-pronájem také realizují mladí do 24 let, u poloviny jde o změnu kvality bydlení, u poloviny o hledání prvního společného bydlení partnerů, kteří jsou většinou bez dětí.

V podsouboru respondentů, kteří právě směřují ze svých podnájmů nebo pronájmů k vlastnímu obydlí (10 % všech přechodů), 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, třetinou manželské nebo partnerské páry s dětmi, třetinou manželské nebo partnerské páry bez dětí. Mezi těmi (3 % případů), kteří realizují přechod podnájem-pronájem jsou ve většině manželské nebo partnerské páry, které chtějí získat lepší bydlení, ale pro čtvrtinu z nich je důvodem ke vstupu na trh skončení smlouvy o užívání dosavadního obydlí.

⁹) Mohli bychom diskutovat, jestli je přechod od rodičů kamkoliv krokem na vzestupné dráze. Lze však připustit, že osamostatnění se od rodičů je začátkem dráhy bydlení.

Největší frekvenci na setrvalé dráze bydlení mají ty přechody, které jsme označili vlastnictví-vlastnictví. Mezi lidmi, kteří tento krok realizují prostřednictvím trhu, jsou častěji lidé starší; častěji než na vzestupné dráze se zde vyskytuje změna bytu spojená se změnou bydliště. Vedle nejčastějšího důvodu změny na setrvalé dráze, kterým je snaha získat lépe vyhovující bydlení, je častým důvodem v případě pronájmů vypršení smlouvy na užívání dosavadního obydlí. Častým důvodem jsou i rozvody a odchod rodičů od jejich dospělých dětí, které zůstanou v dosavadním bytě se svou rodinou.

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

Závěr

Zájem o soukromé vlastnictví bydlení je podmíněn historií, která předchází současnému stavu společnosti, a také regionálně [Cullingworth 1979]. Česká společnost 90. let se nachází v prvních fázích procesu formování soukromého vlastnictví, a také soukromého vlastnictví bydlení. A není dosud známo, jaký trend bude v české společnosti převažovat. Večerník [1998: 141] uvádí v roce 1996 42 % bytů v soukromém vlastnictví, dalších 20 % v družstevním. Do roku 1999 vzrostl podíl bytů v soukromém vlastnictví díky privatizaci obecních a družstevních bytů.¹⁰ V naší úvaze nehraje roli velikost podílu, ale to, co může naznačit vzhledem k procesu formování soukromého vlastnictví. Výsledek telefonní ankety ukázal, že polovina dotázaných má záměr vlastnit své obydlí nebo ho již soukromě nebo družstevně vlastní. Další součást výzkumu, která se zabývala bytovou situací novomanželů [Kostecký 1997], dokládá, že 59 % dotázaných novomanželů uvažuje buď o koupi, nebo o stavbě bytu či domu. Naznačují tyto poznatky něco o trendu postojů lidí k bydlení? Chceme spíš mít vlastní dům, byt nebo raději budeme platit nájemné? Přechody lidí v telefonické anketě nejvíce vyšlapaly cestu k větším právům v nakládání s bydlením a k nejčastějšímu cíli – vlastnictví.

Citujme z kapitoly *Trh-netrh bydlení* [Večerník 1998: 143] pasáž, kde jsou uvedeny i výsledky šetření STEM: „Ve vztahu k soukromému vlastnictví domů a bytů nejsou lidé zdaleka jednotní. Přes vyjadřovanou nespokojenost se státem. (...) V roce 1995 souhlasilo 56 % dotázaných s názorem, že soukromé vlastnictví lépe zaručuje zachování kvality bytového fondu, avšak pouze 36 % se klonilo k názoru, že byty by měly být běžným zbožím, jehož cena vzniká na trhu. Jen 33 % souhlasilo s názorem, že privatizace bytů by měla pokračovat se všemi současnými riziky a problémy (STEM Trendy V/1994).“

O dráhách bydlení lze také mluvit z hlediska funkcí, které bydlení plní v každé společnosti [Weesep 1990]. Člověk potřebuje *přístřeší*, a nejen to, potřebuje také *soukromí*, případně si přeje někde *v určitém místě se usídlit*, a případně *uložit kapitál*. Ve výčtu funkcí je implicitní řazení: když je uspokojena základní potřeba přístřeší, přijde v úvahu soukromí; při jistotě soukromí lze uvažovat o tom, ve které lokalitě ho pořídit; když ještě nějaké prostředky zbudou, lze ukládat kapitál do domu nebo bytu. Ovšem to, jak je která funkce důležitá, se různí nejen podle kultury dané společnosti, ale i podle fáze, v níž se společnost nachází [Ullrich 1938, Musil 1969, Elias 1994]. Výzkum a tele-

¹⁰) O privatizaci obecního bytového fondu v jednom českém městě pojednává Hanšpach a Vajdová [1996] a o tom, do jaké míry byl privatizován obecní bytový fond v roce 1997 pojednává Andrlé, Dupal [1997].

fonická anketa lidí, kteří hledají na trhu bydlení, nám dovolila, abychom si uvědomili, jak velkou strukturující silou ve společnosti se bydlení opět stává [viz také Heřmanová a Kostecký 1999, Kuchařová, Nedomová a Zamykalová 1999]. Sledovat dráhy bydlení má opět smysl, neboť to znamená sledovat, co se odehrává ve společenské struktuře.¹¹ O minulých letech víme, že většina lidí měla přístřeší, málokdo soukromí,¹² vlastnictví mělo zvláštní významy [Šmídová 1996]. V současnosti jsou i v české společnosti lidé bez přístřeší, jednotliví lidé i vícečlenné domácnosti usilují o soukromí, kupujeme byt, dům, kde žijeme nebo kde občas přebýváme. Je zřejmé, že důležitost jednotlivých funkcí bydlení se po převratu nově formuje. Vazba mezi bydlením a změnami ve společnosti se nedá pomínout.

ZDENKA VAJDOVÁ studovala sociologii a filozofii na Filozofické fakultě UK. Pracuje jako vědecká pracovnice v Sociologickém ústavu AV ČR, kde se zabývá studiem sociologických aspektů transformace lokálních společenství; podílí se na výzkumech sociálních sítí, politické kultury a veřejné správy. Vyučuje na FSE UJEP v Ústí nad Labem a FSV UK v Praze.

Literatura

- Andrie, A., J. Dupal 1997. „Komunální bytová politika.“ *Moderní obec*, č. 12, příloha.
- Bitterman, D. 1993. *Immigrant Housing Careers*. Stockholm: Swedish Council for Building.
- Cullingworth, J. B. 1979. *Essays on Housing Policy. The British Scene*. London: George Allen and Unwin.
- Elias, N. 1994. *The Civilizing Process*. London: Blackwell.
- Hanšpach, D., Z. Vajdová 1996. „Český Krumlov: Housing Policy, Privatization and Local Development.“ Pp. 163-176 in *Transformation from Below*, ed. by J. Gibson and P. Hanson. Cheltenham: Edward Elgar Publishing Ltd.
- Heřmanová, E., T. Kostecký 1999. „Regionální diferenciaci na trhu bydlení a její příčiny.“ *Sociologický časopis* 36: 41-56.
- Kostecký, T. 1997. „Bytová situace novomanželů.“ *Data & Fakta*, č. 7, Praha: Sociologický ústav AV ČR.
- Kostecký, T., A. Nedomová, Z. Vajdová 1998. „Trh s bydlením a jeho sociální souvislosti – situace v Praze a Brně.“ *Working Papers* 98:1, Praha: Sociologický ústav AV ČR.
- Musil, J. 1969. *Sociologie města*. Praha: Svoboda.
- Kuchařová, V., A. Nedomová, L. Zamykalová 1999. „Bydlení jako jeden ze základních požadavků samostatnosti mladých rodin.“ Pp. 72-83 in *Předpoklady sňatkového a rodinného chování mladé generace* (Závěrečná zpráva). Praha: VÚPSV.
- Šmídová, O. 1996. „Vlastnictví a quasi-vlastnictví bytů za socialismu a jejich post-socialistická mutace.“ Pp. 115-136 in *Cahier du CEFRES*, no. 11: Původní a noví vlastníci. Praha: CEFRES.

¹¹) Jako doklad ať slouží práce *Immigrant housing careers* [Bitterman 1993]. Dráha bydlení je zde definována jako přechod z nájemného bydlení k družstevnímu nebo soukromému vlastnictví obydlí. Nebo také jako přechod od ne-vlastnictví k vlastnictví. Dráha bydlení imigrantů je chápána jako aspekt jejich integrace do přijímající společnosti, podobně, jako chování na trhu práce nebo sociální vztahy. A podobně, jako je důležité studovat tyto jevy, je důležité studovat i dráhy bydlení imigrantů. To vše za obecného předpokladu, že stupeň integrace skupin imigrantů do nové společnosti lze pozorovat v podobnosti těchto skupin a analogických skupin domácího obyvatelstva; v této práci šlo o Švédy a Švédsko.

¹²) Mám zde na mysli skutečnost, že ohrožení a omezení lidského soukromí veřejnou sférou je vlastní totalitním režimům.

- Ullrich, Z. 1938. *Nástin sociologické analýsy pražského okolí. Sociologický seminář VŠPS*. Praha: Vysoká škola politická a sociální.
- Večerník, J. 1998. *Občan a tržní ekonomika*. Praha: Nakladatelství Lidové noviny.
- Weesep, J. van 1990. „Directions in Housing Research.“ 273-280 in *Government and Housing*, ed. by W. van Vliet and J. van Weesep. Newbury Park, CA: Sage Publications.

**Filozofický ústav AV ČR
a
Inter-University Centre**

si vás dovoluji pozvat
na každoroční
mezinárodní a interdisciplinární
konferenci

Filozofie a sociální vědy

která proběhne
od 10. do 14. května 2000
ve vile Lanna v Praze

Témata konference budou:

Koncepce liberalismu

Reflexivita a reflexe v právu, morálce a institucích

Zlo a jeho reprezentace

Demokratická teorie a její instituce

Co je sociální filozofie

Další informace (příhlášky příspěvků apod.) lze získat na adrese:

M. Hrubec, Filozofický ústav AV ČR, Jilská 1, 110 00 Praha 1

fax (02) 2222 0138

e-mail hrubec@praha1.ff.cuni.cz