

Housing quality as a part of the quality of life - common questions, terms and research possibilities

Kvalita bydlení jako součást kvality života – obecné otázky, pojmy a možnosti výzkumu

Jan BAXA

Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, PřF UK Praha, poysoff@centrum.cz

Abstract

Housing is one of the main theme in geographical research not only in Czech Republic but also in other countries. This paper describes the housing quality as a part of the quality of life. A lot of different points of view to housing research appear in various scientific branches. All of them ought to evaluate the region, the technical standard, the institutional conditions, the economical situation and the social environment. These five parts are the headstones of the housing quality and have specific indicators, methods of research, processes of development and forms of influence. The paper contains an explanation of using the terms in geography of housing and the reason why housing is so important to study.

Keywords: housing geography, housing quality, quality of life

Klíčová slova: geografie bydlení, kvalita bydlení, kvalita života

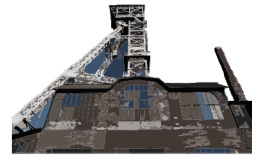
Bydlení je souhrn procesů a činností člověka konajících se v místě jeho trvalého nebo dočasného pobytu. Zabývají se jím architekti, urbanisté, ekonomové, právníci, sociologové, psychologové a v neposlední řadě i geografové. Výzkumníci, v rámci každé vědní disciplíny zkoumající bydlení, používají odlišné metody výzkumu, odlišné ukazatele i vyvozují odlišné závěry, případně navrhují různé aplikace nabytých poznatků. Z tohoto plyne požadavek vytvoření disciplíny věnující se jednotlivým a především pak souhrnným charakteristikám bydlení. Nezbytnost jednotné vědní disciplíny o bydlení vyjádřil již před druhou světovou válkou Kroha (1933).

Bydlení lze chápat jako potřebu, nezbytnou součást každého jednotlivce, a proto lidé bez svého bydliště byli ve všech dobách považováni za okraj společnosti bez ohledu na jejich lidský kapitál. Zajištění bydlení je pro většinu obyvatel největší životní cíl. Význam bydlení je možné interpretovat i skrze činnosti člověka (chápáno v čase). Činnosti člověka jsou celkem tři. První je pracovní (produktivní), druhá je odpočinková (konzumní) a třetí je duševní (probíhající leckdy paralelně s pracovními a odpočinkovými činnostmi, zatímco pracovní a odpočinkové funkce paralelně vesměs neprobíhají). Podle produktivních a konzumních činností se dělí i části sídel (průmyslové zóny nebo kancelářské komplexy vs. panelová sídliště či rekreační zóny). Souhrnná charakteristika i) duševního stavu jednotlivce a ii) prostředí, ve kterém člověk vykonává výše uvedené tři činnosti se nazývá kvalita života (podle Mourka 2006 lze chápat kvalitu života jako možnost uspokojení lidských potřeb). V místě bydlení tráví jednotlivec polovinu i více času svého života. Z tohoto důvodu je kvalita bydlení důležitou složkou kvality

života a důležitým předmětem výzkumu nejen sociální a regionální geografie. Práce, resp. pravidelná a smysluplná činnost, je pro jednotlivce také velmi důležitá, ovšem ne tolik, jako jejich bydlení (míra nezaměstnanosti ekonomicky aktivních obyvatel je v Česku přibližně 9 %, zatímco podíl lidí bez domova je pouze 0,5 %, tedy lidé bez práce nejsou ve společnosti chápáni tak negativně jako lidé bez domova/bydliště). Část geografie zabývající se bydlením se nazývá „Geografie bydlení“ („Housing geography“, Bourne 1981). Sociální geografie se věnuje bydlení poměrně intenzivně (Ouředníček, Posová 2006), a to především v angloamerické a německé literatuře.

S bydlením se pojí užívání důležitých pojmů jako například byt, domov, domácnost, trvalé bydliště, obydlí a kvalita bydlení. Všechny pojmy jsou v literatuře často užívány, ne všechny jsou však často a především jednotně explonovány.

Byt je objektivně vymežitelná jednotka zahrnující alespoň jednu obytnou místnost. Nově budovaný byt musí mít obytnou místnost alespoň 8 m² (v případě jediné obytné místnosti alespoň 16 m²), alespoň jednu koupelnu a jeden záchod, dostatečné denní osvětlení, přímé větrání, možnost dostatečného vytápění s možností regulace tepla (Černín 2006) a několik dalších podmínek, které determinují technickou kvalitu nových obydlí. Sociální byt je definován zákonem o DPH, resp. plochou do 120 m². Skutečné sociální bydlení je ovšem vnímáno obyvateli Česka velmi odlišně, z tohoto důvodu je sociální bydlení a s ním spojená problematika předmětem zájmu sociologů v posledních letech (Kosteček 2005, Lux 2005, Lux 2002b, Nedomová 1999).



Domov je subjektivně vnímaný prvek identity jednotlivce, vztahující se k místu bydliště jednotlivce (a jeho rodiny). Z uvedených pojmů vztahujících se k bydlení bývá nejčastěji užíván, bohužel se zřídka kdy uvádí důležitá spojitost tohoto pojmu s místem/regionem, čímž nedochází k zdůrazňování výzkumu bydlení z geografických hledisek.

Pod pojmem domácnost chápeme soubor jedinců (jeden a více) žijících ve stejném bydlišti resp. domově. V neoborných textech se slovo domácnost často zaměňuje slovem rodina. Rozdíl mezi pojmy domácnost a rodina je určen místem, kde se jednotlivé části rodiny nacházejí (expresivně vyjádřeno: všichni se stejným domovem versus všichni se stejnou krví).

Trvalé bydliště se užívá většinou ve spojitosti s identifikací jedince, tedy jako snaha o objektivní zařazení jedince k určitému místu/regionu. To je i důvod proč je tento pojem často užíván při výzkumu migrace a geografie obyvatelstva. Trvalým bydlištěm je zpravidla jeden konkrétní byt nebo rodinný dům.

Obydlí lze chápat jako objekt sloužící k bydlení. S obydlím souvisí užívání pojmu domov, trvalé bydliště, byt, ale i například chata, chalupa nebo ubytovna, tedy obydlí neslouží výhradně k prvnímu bydlení. Počty a charakteristiky obydlí (dwellings) jsou nejčastěji užíváným a skloňovaným pojmem v zahraničních i českých statistikách o bydlení.

Jedním z důvodů proč se zabývat kvalitou bydlení je snaha o nalezení vhodných dílčích indikátorů bydlení i celkové hodnocení bydlení uvnitř regionů nebo jeho vývoj v čase. Kvalitu bydlení můžeme chápat jako součást celkové kvality života, jejíž geografický výzkum byl proveden v Česku (Mourek 1998) i na Slovensku (Murgaš 2009) a prokázal významné územní diferenciaci všech sledovaných charakteristik (jednotlivých i souhrnných).

Zatímco teorie regionálního rozvoje (Blažek, Uhlíř 2002) se specializují převážně na výzkum regionálních rozdílů v pracovních příležitostech a možnostech jejich podpory, rozvoj bydlení, podobně jako například rozvoj cestovního ruchu, pojednává především výzkum regionálních rozdílů v kvalitě bydlení, podmínkách odpočinku, volnočasových aktivit atd. Rozvoj bydlení můžeme považovat za snahu o aplikaci poznatků nabytých při výzkumu kvality bydlení. Stejně jako v regionálním rozvoji i v rozvoji bydlení hrají klíčovou úlohu aktéři. Hlavním aktérem je bydlící, který je na jedné straně racionálně smýšlející, na druhé straně je ovlivněn kulturou, dodržuje zvyky a má vkus, kterými se snaží přizpůsobit si bydlení k obrazu svému. Veřejné instituce jsou druhým nejdůležitějším aktérem, lze je rozdělit na státní a samosprávné. Projevují se především v otázce tržních mechanismů systém regulace a

solidarity. Třetím aktérem jsou neveřejné (komerční) instituce, které mají za cíl prostřednictvím bydlení akumulovat zisk.

Vyjádření bydlení jediným souhrnným ukazatelem nabízí kvalita bydlení, která je v literatuře chápána odlišně především jednotlivými vědními obory, zkoumajícími se pouze určité aspekty bydlení. Kvalita bydlení je v poslední době intenzivně užívaným termínem v odborných a především neoborných textech, ale její souhrnnější definice bohužel chybí, o její návrh se snaží Baxa (2008).

Lze navrhnout několik ukazatelů kvality bydlení podle jednotlivých složek kvality bydlení.

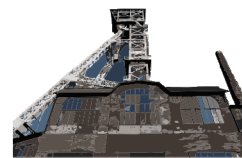
Z technické složky kvality bydlení lze považovat za nejvhodnější: druh obydlí (dům/byt/jiný), celková plocha obydlí, obytná plocha obydlí, počet obytných místností v obydlí a jejich průměrná velikost, počet trvalých obyvatel v obydlí, stavební materiál obydlí (stěny, střechy), energetická náročnost obydlí, napojení na inženýrské sítě, stáří obydlí, velikost pozemku, vybavenost garáží nebo vnitřní vybavenost interiéru.

U lokalizační složky kvality bydlení je výběr ukazatelů více složitý, použít lze například tyto ukazatele: dopravní dostupnost (do středu obce, mikroreg., mezoreg. nebo makroregionální centra, vhodný se zdá i ukazatel „časový rozptyl dopravní dostupnosti“ konstruován jako rozdíl mezi nejkratší a nejdělsí dopravní dostupností z místa A (bydliště) do místa B (pracoviště) po stejné trase, ovlivněný především kvalitou a vytížeností dopravní infrastruktury), občanská vybavenost sídla (zde je nutná standardizace ukazatelů jako například lékař vs. nemocnice, první stupeň základní školy vs. základní škola specializovaná na výuku jednoho předmětu atd.), životní prostředí v sídle, podíl lesních, parkových a vodních ploch v sídle, či možnosti kulturního a sportovního využití v sídle nebo v mikroregionu. Klíčovou úlohu z těchto ukazatelů hraje samozřejmě dopravní dostupnost, od které se převážně odvíjí cena obydlí v sídle (viz dále).

Ukazatelů ekonomické složky kvality bydlení nelze nalézt mnoho, přesto nejdůležitějšími jsou tyto: cena obydlí, výše nájmu, výhodnost investice (roční výnosnost), výše úvěru a provozní náklady na bydlení. Největší váha je přikládána prvnímu ukazateli, ceně obydlí, odvíjející se prioritně od dopravní dostupnosti obydlí (polohy v rámci sídla i polohy sídla v rámci sídelního systému) a sekundárně od technického stavu obydlí a dalších faktorů. Z tohoto důvodu lze sledovat mezi technicky stejnými obydlími velké cenové rozdíly v rámci Česka (například cena bytu I. kategorie 3+1 v panelovém domě v zázemí centra Prahy, v Brně, v Hradci Králové, v Ústí nad Labem a v Bílině se liší v rozmezí 400 000 - 3 000 000 Kč).



XXII. SJEZD ČESKÉ GEOGRAFICKÉ SPOLEČNOSTI OSTRAVA 2010



Právně-institucionální složka kvality bydlení není příliš odlišná v rámci jednotlivých mikroregionů nebo municipalit, naopak velké rozdíly lze nalézt v rámci makroregionů nebo na globální úrovni. Použité ukazatele by měly být dopracovány na základě širší diskuse geografické, politologické, případně politickogeografické, a právní literatury. Stejně tak je třeba použití ukazatelů aplikovat například na srovnání mezoregionů podle právně-institucionální složky kvality bydlení. Uveden je zde alespoň nástin jednotlivých ukazatelů této složky kvality bydlení: podpora bydlení ze strany veřejné správy, podpora bydlení ze strany samosprávy (podpora nemusí být pouze finanční, ale například i ve vytváření nových obytných zón v rámci urbanistické koncepce sídla resp. územního plánu), specifickou pozici v rámci této složky (jedná se o ukazatel týkající se domácností, ne prostředí v kterém žijí) má ukazatel právního vztahu k bydlení, který byl již dříve v Česku podroben sociologickým výzkumům a je bezpochyby nejdůležitějším ukazatelem této složky.

Poslední složkou kvality bydlení je percepční složka sestávající z ostatních ukazatelů, používaných většinou v sociologických a psychologických výzkumech. Tato složka kvality bydlení je těžko objektivizovatelná a lze do ní zařadit například takovéto ukazatele: atraktivita prostředí, blízkost přátel a rodiny, sousedské vztahy, vztah k místu nebo osobní zkušenost. Obecně by se většina těchto ukazatelů dala soustředit do jednoho pojmu, a to do pojmu spokojenost. Spokojenost s bydlením je bezpochyby jedním z nejdůležitějších ukazatelů kvality bydlení a ne vždy musí odpovídat ukazatelům ekonomické složky kvality bydlení jako je například cena obydlení. Spokojenost s bydlením zásadně nesouvisí ani s ukazateli technické složky kvality bydlení, avšak do jaké míry souvisí s polohou obydlení je klíčovou otázkou pro další geografický výzkum tohoto aspektu bydlení.

Lux (2002a) rozděluje kvalitu bydlení do třech složek, a to vnitřní (interiéru), vnější (exteriéru, obce, kde se obydlení nachází) a kvalitu prostředí (všech fyzicko i socio-geografických charakteristik daného regionu/státu), kde se obydlení nachází.

Klíčovými otázkami při výzkumu geografie bydlení je „Kam se lidé stěhují? Kde je nejvyšší kvalita bydlení? Jak lze rozvíjet bydlení v daném regionu? Jaké jsou problémy residenčních částí sídel?“ Již z podstaty interdisciplinárního chápání tématu bydlení je jasné, že je třeba aplikovat více přístupů a více metod výzkumu pro zodpovězení těchto otázek. Nabízí se možnost srovnání na úrovni regionů nebo států, je možné porovnávat jednotlivé ukazatele nebo souhrnné indexy chronologicky, datová základna v Česku i ve většině evropských zemí je poměrně podrobná. U výzkumu bydlení je vhodná i aplikace mentálních map nebo jiných

metod založených na preferencích jedinců nebo skupin obyvatel.

Problémy související s výzkumem kvality bydlení jsou dvojího druhu. První z nich můžeme pojmenovat jako datový, protože kvalita bydlení stejně jako kvalita života se zkoumá převážně na základě souhrnných indexů, složených z jednotlivých ukazatelů. Vhodným zdrojem dat těchto ukazatelů jsou data ze celostátních sčítání, data z ministerstev zaštiťujících bydlení a bytovou politiku (v České Republice Ministerstvo pro místní rozvoj), data z nadnárodních statistik (Eurostat, CIA Factbook), data od komerčních institucí provádějících rozsáhlé výzkumy, data z katastru nemovitostí atd. S výběrem ukazatelů kvality bydlení souvisí i jejich standardizace a způsob hodnocení resp. konstrukce souhrnných indexů, která je do určité míry ovlivňována dostupností všech dat za jednotlivé složky kvality bydlení (nejméně dat lze získat za právně-institucionální složku kvality bydlení). Z tohoto důvodu dochází ke kombinaci výzkumných metod u jednotlivých složek kvality bydlení a k bodování jednotlivých ukazatelů (Baxa 2008). Druhým problémem při výzkumu kvality bydlení je samotná interpretace dosažených výsledků. Výsledná kvalita bydlení může prokázat významnou diferenciaci nebo naopak homogenizaci v zájmovém území, bez dílčího hodnocení jednotlivých složek a popis specifík jednotlivých ukazatelů ovšem nelze navrhnout řešení aplikovatelná v rámci koncepce rozvoje bydlení v daném území. Do jisté míry může výsledný index kvality bydlení s průměrnou hodnotou v zájmovém území vyjadřovat celkové vnímání kvality bydlení bydlicími, a to bez ohledu na výrazné disproporce mezi jednotlivými složkami kvality bydlení.

Použité zdroje:

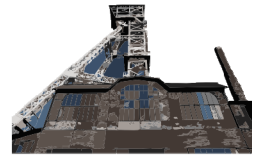
- BAXA, J. (2008): Územní diferenciacie kvality bydlení a lidského kapitálu v Libereckém kraji na počátku 21. století. Diplomová práce. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 117 s.
- BLAŽEK, J., UHLÍŘ D. (2002): Teorie regionálního rozvoje. Univerzita Karlova v Praze, Karolinum, Praha, 212 s.
- BOURNE, L. S. (1981): The geography of housing. Edward Arnold, London, 288 s.
- ČERNÍN, K. (2006): Zajištění základních životních podmínek v bydlení. In: Kolektiv autorů: Strategie a koncepce bydlení – metody a instrumenty. Sborník konference České společnosti pro rozvoj bydlení, s. 31–33.

<http://www.csrp.cz/aktualni/sbornik.pdf> říjen 2007



UNIVERSITAS
OSTRAVIENSIS

XXII SJEZD ČESKÉ GEOGRAFICKÉ SPOLEČNOSTI OSTRAVA 2010



- KOSTELECKÝ, T. (2005): Postoje obyvatel k situaci na trhu s bydlením a bytové politice: existují v České republice "housing classes"? Sociologický časopis, 41/2, Sociologický ústav AV ČR, Praha, s. 253–270.
- KROHA, J. (1933): Věda a bydlení. Stavba XI, s. 184–188
- <http://www.archiweb.cz/news.php?action=show&id=3172&type=17> listopad 2007
- LUX M. (2005): O spokojenosti českých občanů s užívaným bydlením. Sociologický časopis, 41/2. Sociologický ústav AV ČR, Praha, s. 227–252.
- LUX, M. (2002a): Mikroekonomie bydlení. Vysoká škola ekonomická v Praze, Praha, 85 s.
- LUX, M. (2002b): Spokojenost českých občanů s bydlením. Sociologický ústav AV ČR, Praha, 45 s.
- MOUREK, D. (1998): Regionální diferenciace kvality života v Česku. Diplomová práce. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 101 s.
- MURGAŠ, F. (2009): Kvalita života a jej priestorová diferenciácia v okresoch Slovenska. Geografický časopis 61/2, s. 121-138.
- NEDOMOVÁ, E. (ed.) (1999): Trh bydlení, jeho regionální diferenciace a sociální souvislosti. Sociologický ústav AV ČR, Praha, 81 s.
- OUŘEDNÍČEK, M., POSOVÁ, D. (2006): Suburbánní bydlení v Pražském městském regionu: etapy vývoje a prostorové rozmístění. Praha, s. 96-113.

Adresa autora:

Jan Baxa
katedra sociální geografie a regionálního rozvoje
Přírodovědecká fakulta
Univerzita Karlova
Albertov 6
128 43 Praha 2