

**Zaostřeno**  
... na výsledky!

[www.focus-agency.cz](http://www.focus-agency.cz)

## **REŠERŠE ODBORNÉ LITERATURY A RELEVANTNÍCH VÝZKUMŮ**

pro

**Sociologický výzkum bydlení v Brně 2019**

**B | R | N | O**

Autoři: Aleš Burjanek, Jaroslav Volek

## OBSAH

Cíl studie .....	3
1. Vybrané koncepty mapující širší podmínky bydlení v ČR i zahraničí .....	4
1.1. Koncept sektorů bydlení .....	4
1.2. Koncept spokojenosti s bydlením .....	10
1.3. Koncept představ o „ideálním“ bydlení .....	16
1.4. Koncept kompaktního města (města krátkých vzdáleností) .....	19
2. Poznatky empirických studií bydlení a života ve městě Brně .....	21
Použité prameny .....	28

## Cíl studie

Smyslem předkládané studie je připravit konceptuálně a metodologicky půdu sociologickému výzkumu „Bydlení v Brně 2019“. Hlavním cílem připravovaného výzkumu je - řečeno slovy zadavatele - „zpřesnit a doplnit znalosti o potřebách obyvatel v oblasti bydlení (včetně nároků na lokalitu resp. sousedství), o jejich preferencích v oblasti bydlení (v kontextu Brna) a o postojích vůči různým formám (i alternativního) bydlení v Brně“ (Zadávací 2019: 22). Jak se v zadání dále konstatuje, *analýza výsledků zohlední rozdílné postoje brněnské populace podle demografické a socioekonomické struktury a také podle charakteru zástavby i právního vztahu k bytu* (tamtéž).

Výsledky šetření by měly napomoci odpovědět na otázku, co by město mělo v oblasti bydlení pro své stávající i budoucí obyvatele dělat, aby se zvyšovala kvalita bydlení, trval zájem o bydlení ve městě Brně, snížilo se riziko odlivu obyvatel a tlumily se negativní reakce na novou bytovou výstavbu (Zadávací 2019: 17).

# 1. Vybrané koncepty mapující širší podmínky bydlení v ČR i zahraničí

## 1.1. Koncept sektorů bydlení

Pojmem „sektor“ bydlení, ač termín není v českém kontextu pevně zaveden, budeme v tomto textu označovat „právní důvod užívání bydlení“. (Běží o ekvivalent anglického výrazu *tenure*.) Půjde tedy zejména o vlastnický, nájemní či družstevní sektor. Optika sektorů bydlení je užitečná při posuzování kroků bytové politiky.

Brit Paul Balchin, autor publikace „*Housing Policy in Europe*“ (1996), k tomu říká - lidé by měli mít možnost výběru sektorů bydlení a měla by též existovat rovnováha výhod a nevýhod mezi jednotlivými sektory. Podobně Martin Lux a Petr Sunega, v popisu „*Ideální role státu v oblasti bydlení*“, kladou postulát „vyvážené a rozmanité struktury bytového fondu, zejména pak s ohledem na právní důvod užívání bydlení“ (Lux, Sunega 2011: 56). Požadavek vyváženosti sektorů bydlení figuroval například i mezi prioritami bytové politiky v „*Koncepci bydlení ČR do roku 2020*“ (Koncepce 2011).

Náhled a sympatie k jednotlivým sektorům bydlení jsou mezi zainteresovanými autory různorodé. Například reprezentant britské urbánní sociologie a velký zastánce vlastnického bydlení, Peter Saunders, proklamoval tezi, že vlastnictví domu vytváří v člověku základ pro větší "ontologickou jistotu" (*ontological security*), než je tomu u uživatelů nájemního bydlení (Saunders 1989). Saundersova teze byla v okruhu „housing studies“ široce diskutována. Nesouhlasné stanovisko vůči ní zastávali např. Barlow a Duncan (1988); Forrest a Murie (1990); nebo Hiscock, Kearns, Macintyre a Ellaway (2001). Posledně uvedená čtveřice autorek na základě rozsáhlého empirického šetření soudí: „máme za to, že vyšší ontologická jistota nezbytně nesouvisí se samotným sektorem bydlení. Spíše ji dosahují lidé, kteří jsou bohatší, bydlí v příjemném prostředí, obývají prostorné a kvalitní byty, vytvořili si fungující sociální vztahy a mají přiměřené zaměstnání“ (Hiscock, Kearns, Macintyre, Ellaway 2001: 62). Samozřejmě bychom neměli opomenout poučku, podle níž zobecňování poznatků pocházejících z odlišných národních kontextů má své limity a je nutno s nimi nakládat obezřetně.

Jak k tomu argumentují Lux a Sunega (2011: 56) neexistence možnosti koupit, si byt do vlastnictví vytváří jednak bariéru pro uskutečnění plánů mnohých lidí stát se vlastníkem svého bydlení, ale také vede k rychlejšímu opotřebení bytů a zpravidla též k vyšším nárokům na státní rozpočet (jelikož vlastníci bydlení se chovají ke svým bytům odpovědněji a jsou ochotni na modernizaci bytů přispět větší částí svých příjmů než nájemníci). Zajištění dostatečné nabídky vlastnického bydlení, například formou podpory jeho pořízení nebo dokonce i privatizace nájemních bytů je tak legitimní cíl bytové politiky, zabezpečující vyváženou strukturu bytového fondu – jinými slovy vyvážený bytový systém. Naopak příliš vysoký podíl vlastnického bydlení může vést, podle Luxe a Sunegy, k ohrožení stability ekonomického vývoje – vysoké zadlužení domácností se může stát hrozbou národní i globální ekonomické stability. Vysoký podíl

vlastnického bydlení se může také stát vážným omezením pracovně orientované migrace nutné pro udržení konkurenceschopnosti hospodářství (vlastníci bydlení se stěhují mnohem méně než nájemníci). V extrémním případě se může přihodit, že legální nájemní bydlení prakticky neexistuje a i lidé s nestabilními či nízkými příjmy nemají fakticky jinou možnost, než se stát vlastníky svého bydlení. Podpora vyváženého zastoupení různých forem bydlení, tentokrát formou podpory nájemního bydlení se opět stává teoreticky oprávněným cílem bytové politiky. Tolik Lux a Sunega v obecné rovině.

Přejdeme-li ke konkrétní situaci v České republice, tady Martin Lux a Petr Sunega argumentují ve prospěch nájemního bydlení. V příspěvku „*Systémová rizika na trhu bydlení: vliv na sociální soudržnost a ekonomickou stabilitu*“ autoři říkají (2011a: 113): „Na začátku i na konci životních drah by (...) měly existovat ‚záchranné‘ polštáře, které by lidem daly v nejistých obdobích života, kdy má člověk omezené možnosti zvládnout situaci vlastními silami a ne vždy může využít pomoci širší rodiny, pocit alespoň relativního bezpečí – a to platí nejvíce o oblasti, která představuje obecně nejvýznamnější výdaj rodinného rozpočtu, tedy o bydlení.“

Jak Lux a Sunega zdůrazňují (2011a: 114), „*vyrovnanost zastoupení různých forem právního důvodu užívání bydlení, resp. dostatečně široký segment nájemního bydlení a tzv. vyrovnaný bytový systém je (...) obecnější podmínkou sociální soudržnosti a oslabení systémových rizik na trhu bydlení*“ (*zvýraznění původní*).

Termín ‚vyrovnaný bytový systém‘ (resp. vyrovnanost bytové politiky) znamená, jak říkají Lux a Sunega, zajištění dostatečného počtu nájemních bytů, což je podle jejich názoru „nejlepší pojistka proti turbulencím vyvolaným ekonomickými recesemi i proti vysoké volatilitě cen rezidenčních nemovitostí obecně“ (2011a: 114). Jak Lux a Sunega konstatují, „skutečnost, že v ČR dosud existuje významný segment nájemního bydlení, na rozdíl od většiny jiných postsocialistických zemí s výhradní orientací na vlastnické bydlení (...), pomohla ochránit český trh bydlení a trh hypotečního úvěrování před propadem v důsledku globální ekonomické krize.“

V kontextu úvah o budoucím postavením a roli nájemního bydlení v českém bytovém systému Lux a Sunega soudí, že (2011a: 115) „český stát nehodlá a ani nemá prostředky k tomu, aby vytvářel rozsáhlejší systém nákladového sociálního bydlení“. Pak, soudí autoři, „je budoucnost nájemního bydlení u nás v podstatě synonymem budoucnosti soukromého nájemního bydlení“ (tamtéž).

V závěru příspěvku vyslovují Lux a Sunega domněnku, že (2011a: 128): „pokud by se nájemní, resp. soukromé nájemní bydlení stalo skutečnou alternativou k bydlení vlastnickému a začalo fungovat jako záchranná síť pro lidi v akutní bytové nouzi, prostředek pro snadnější stěhování za prací a nakonec i jako forma celoživotního bydlení významnější části české společnosti, včetně podstatné části střední třídy, pak by to mohlo vést k minimalizaci těch nejvážnějších nerovností a rizik v budoucnu“.

Avšak podle Luxe a Sunegy není důvodu k optimismu. Posun významu a role nájemního bydlení v ČR po roce 1990 je již zřejmý: od celoživotní a relativně oblíbené

formy bydlení k reziduálnímu a přechodnému bydlení. Jak autoři uzavírají, nastolený trend je „natolik jednoznačný, a nedojde-li k potřebným reformním změnám, pak míra sociálních nerovností v oblasti bydlení a míra systémových rizik na trhu bydlení brzy vzrostou tak, že by se mohly stát hrozbou sociální soudržnosti společnosti a udržitelného ekonomického růstu českého hospodářství“ (Lux, Sunega 2011a: 129).

V českém kontextu každopádně platí konstatování, že podpora státu v oblasti bytové politiky je *vychýlena ve prospěch vlastnického bydlení* (Koncepce 2011).

Příkladem hledání alternativ k vlastnickému bydlení je sborník Tomáše Samce (Sociologický ústav AV, Praha), nazvaný „*Jak zajistit dostupné bydlení?*“ (Samec 2018).

Autor si klade otázku, jak reagovat v situaci rostoucích cen nemovitostí i nájemného u soukromých pronajímatelů. V obecnější rovině k tomu říká: Můžeme chtít více obecních bytů, zakládat nová bytová družstva, která budou sdílet náklady na výstavbu bydlení, nebo vytvářet kolektivy, které budou bydlet společně“ (2018: 4). Podle Samce mají být státem resp. obcemi vytvořeny takové podmínky, abychom se mohli rozhodnout, jaký způsob bydlení nám nejvíce vyhovuje. Samec připomíná i frekventovaný argument: „různorodější systém je odolnější - lépe odolá finančním krizím a poskytuje více možností pro různé skupiny a lidi, kteří mají různé preference“ (tamtéž).

Samec se řadí k propagátorům alternativních forem bydlení. Na soukromý nájemní sektor pohlíží skepticky. Z výzkumných rozhovorů na téma bydlení, realizovaných Sociologickým ústavem totiž podle Samce a Lamače plyne, že „pro mnoho lidí je soukromý nájem spojen s nejistotou“ (Samec, Lamač 2018: 6). Lidé se obávají, že jim nemusí být prodloužena smlouva nebo, že nájemné výrazně vzroste. (Soukromé) nájemní bydlení, jak dále glosují Samec a Lamač, má status něčeho provizorního, něčeho, v čem není dobré zůstat. Vytváří se tak sociální a kulturní tlak na získávání vlastnického bydlení. O dalších možnostech, například družstevním nebo kolektivním bydlení, se podle autorů dostatečně neuvažuje (Samec, Lamač 2018: 8).

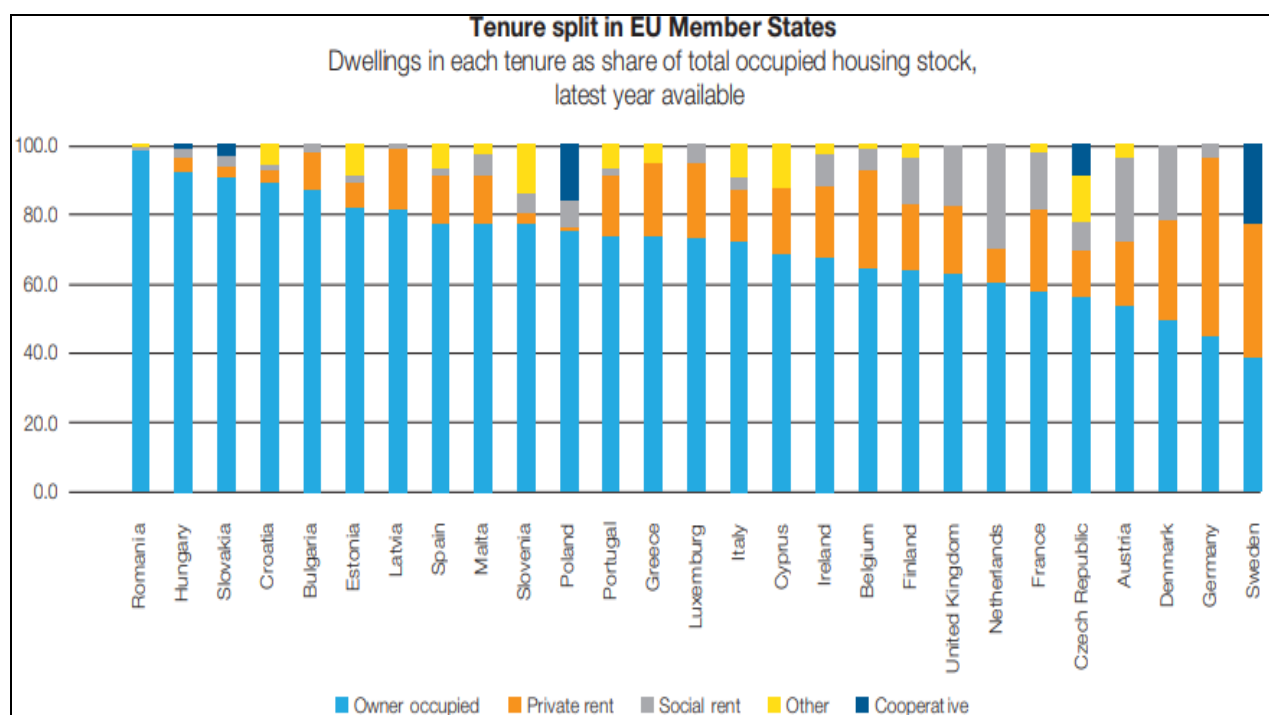
Samec proto poukazuje na alternativy k soukromému vlastnickému a nájemnímu bydlení. Ve hře jsou například následující varianty dostupného bydlení:

*Obecní bytová výstavba.* Město se za účelem dosažení finančně dostupného bydlení aktivně podílí na bytové výstavbě. Podle zkušeností ze zahraničí může město samo zastávat roli developera. Vybere pozemky, zajistí povolení a nechá zpracovat projekt. Finance na výstavbu lze, podle Samce a Lamače (2018: 13), získat například cestou vyššího zdanění vícečetných majitelů nemovitostí či majitelů prázdných domů (což je ovšem diskutabilní; pozn. AB). Další alternativou jsou rozmanité formy *kolektivního* (resp. *komunitního*, *kolaborativního* či *sdíleného*) *bydlení*, o nichž v Samcově sborníku referuje Jan Blažek (2018). Základní formou kolektivního bydlení je *družstevní bydlení*. (Člen družstva vlastní právo užívat byt a také podíl na společném vlastnictví majetku družstva, avšak nikoli byt samotný. To umožňuje družstvu dohlížet nad cenou nájmu a naopak znemožňuje spekulovat.) Podle Blažka bytová družstva v ČR čeká reforma:

v dnešních českých bytových družstvech je nízká participace členů, rozhodování je delegováno a příliš se tak neliší od soukromého bydlení. Jinou variantu kolektivního bydlení reprezentují tzv. *Cohousingy a baugruppe*, kde je standardem osobní vlastnictví bytů a sdílené vlastnictví kolektivních prostor a vybavení. V cohousingových projektech je, podle Blažka (2018: 15), větší důraz na komunitní správu, sdílení a rozhodování. Součástí bydlení může být například sdílená péče o děti, potravinové družstvo nebo car / bikesharing. Blažek dále popisuje i radikálnější varianty kolektivního bydlení (Blažek 2018: 15). Různorodé projekty kolektivního bydlení mohou čerpat benefity ve formě podpory od obcí, státu i místních komunit, např. v podobě levných půjček, levného prodeje či pronájmu pozemků.

Abychom naše informace o struktuře sektorů bydlení usadili do širšího kontextu, prezentujeme graf se zastoupením jednotlivých sektorů (procentuální podíly z celku obydlených bytů) v členských státech EU kolem roku 2016.

**Graf 1: Struktura sektorů bydlení v zemích EU**



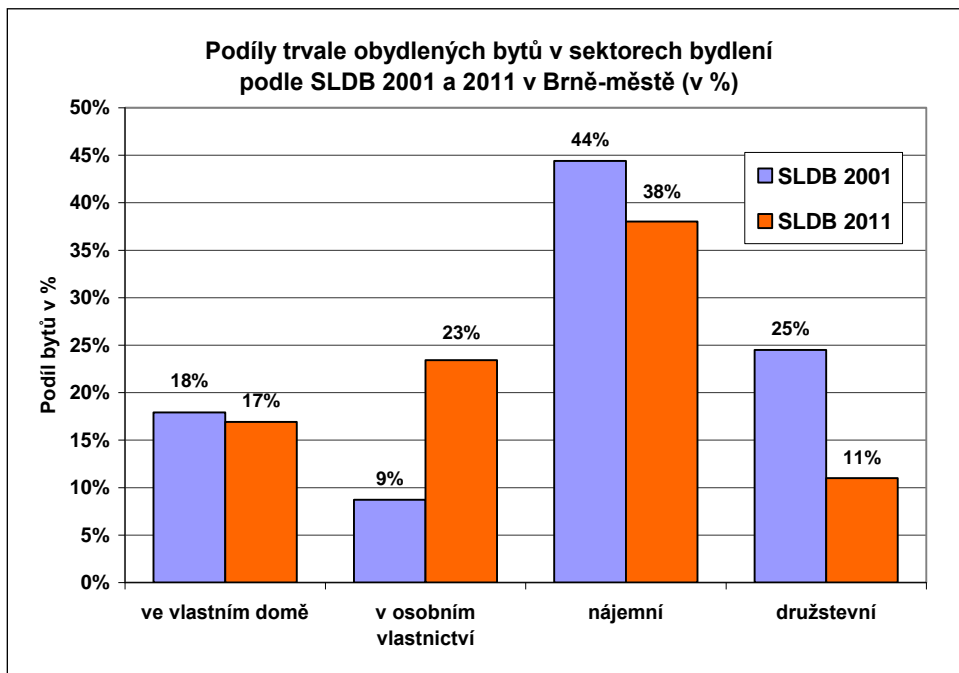
Pramen: PITTINI, A. et al. (2017). "The state of Housing in the EU". European Federation of Public, Cooperative and Social Housing, Brussels. <http://www.housingeurope.eu/>

Jak ukazuje graf 1, z hlediska sektoru bydlení (tenure) v zemích EU dominuje vlastnické bydlení (*owner occupied*). Nejvyšší podíly vlastníků nalezneme, poněkud paradoxně, v postkomunistických zemích. Je to důsledek rasantních privatizačních procesů, realizovaných brzy po zhroutilí komunistických režimů. Krajním příkladem je Rumunsko s téměř výhradním podílem vlastnického sektoru (98 % bytů z celku obydlených bytů). Někdy se v tomto kontextu hovoří o „*super-homeownership*“. Nejen v Rumunsku, ale i v několika dalších postkomunistických zemích je možnost volby sektoru bydlení podle aktuální situace domácnosti mizivá.

Pestřejší sektorovou strukturu bydlení, současně s vyšším podílem nájemního bydlení najdeme naopak v západoevropských zemích. Zejména v Německu (51 % soukromého nájemního bydlení) a Švédsku (38 % nájemní sektor celkem), Dánsku či Rakousku. Pro uvedenou čtveřici zemí je příznačná silná tradice nájemního bydlení. (Relativně vyššími podíly nájemního bydlení disponuje i Švýcarsko, které ovšem jako nečlen EU není grafem zachyceno.) Povšimněme si vyššího podílu sociálního nájemního bydlení v Holandsku (30 %). Graf odráží i velmi slabý aktuální výskyt *družstevního* bydlení mezi zeměmi EU. Výjimečné je z tohoto hlediska Švédsko (více než 20 % družstevních bytů) a Polsko (přibližně 16 % družstevních bytů). (Pittini 2017) Podíl družstevních bytů v ČR se pohybuje kolem 10 %. (Bydlení 2017) Obecně vzato, v čase podíl vlastnického bydlení v naší republice narůstá (zejména rozšiřováním počtů vlastníků bytů v bytových domech).

Struktura bytů podle sektorů bydlení ve velkých městech ČR je, proti celku republiky, charakteristická vyšším podílem nájemních bytů. Potvrzuje to i situace Brna.

**Graf 2: Struktura bytového fondu města Brna z hlediska sektorů bydlení podle SLDB 2001 a 2011 (v %)**



Pramen dat: ČSÚ Praha, vlastní výpočty

Podle SLDB 2011 patřilo ve městě Brně sektoru *vlastnickému ve vlastním rodinném domě* 17 % bytů, *vlastnickému v bytových domech* 23 % bytů, *nájemnímu* 38 % bytů a *družstevnímu* 11 % z celku trvale obydlených bytů. Trend vůči předchozímu sčítání je zřejmý, pozorujeme dynamické posilování podílu vlastníků bytů (byty v osobním vlastnictví) a současně úbytek nájemních a zejména družstevních bytů (viz graf 2).



(Pozn. Nutno poznamenat, že naše kalkulace podílů jednotlivých sektorů bydlení v Brně je zatížena nedopočtem bytů při SLDB [položka „nezjištěno“]. Ten při SLDB 2011 v Brně odpovídal přibližně 8 % z celku trvale užívaných bytů.)

## 1.2. Koncept spokojenosti s bydlením

Jak píše v příspěvku o 'politikách' k obytným celkům Rowlands, Musterd a van Kempen (2009: 266-267), spokojenost (s bydlením) se zdá být klíčovým tématem a patrně by měla být také klíčovým tématem urbánní politiky.

Samo bydlení bývá v spojováno s biologickými alfa potřebami (Maslow 1943), jelikož umožňuje fyzické přežití a zachování fyzického bezpečí, ale současně saturuje i tzv. vyšší beta potřeby. Beta potřeby v nejobecnější rovině odrážejí pocit ontologické jistoty, která se opírá o možnost úspěšně predikovat jednání sociálních aktérů (Laing 1977; Giddens 1991). Bydlení tak umožňuje naplňovat i sociální potřeby, resp. potřebu uznání a seberealizace, jak je chápe Maslow (1943). V neposlední řadě je bydlení spojeno i se saturací estetických potřeb. Měření spokojenosti s bydlením tak musí reflektovat všechny tyto základní funkce bydlení, případně jejich deprivaci.

Jinými slovy, spokojenost s bydlením lze chápat jako výsledek prolnutí několika dimenzí, které odrážejí vztahy bydlících jedinců ke svému širšímu okolí, lokalitě svého bydliště a k vlastní bytové jednotce či domu, kde žijí. Tyto dimenze jsou provázány a nezřídka je prožívání vlastního bydlení výsledkem jejich vzájemného, ale nereflektovaného prožívání. Spokojenost s bydlením v Brně tak budeme chápat jako výraz několika vzájemně na sebe působících dimenzí, dílčích individuálních charakteristik a faktorů.

Budeme vycházet z modelu percipované kvality bydlení, který je složen z následujících dimenzí, jejichž váhu budeme testovat. Vstupní předpoklad vychází z toho, že existují tři základní dimenze percipované kvality bydlení, které se liší váhou, jakou jim respondenti připisují. Připojujeme ještě čtvrtou dimenzi, která determinuje spokojenost napříč uvedenými třemi perspektivami - percipovanou spokojenost s bytovou politikou na úrovni celého města Brna (viz graf 3).

**DIMENZE 1:** Spokojenost s bydlením uvnitř samotného bytu. Je determinována především přiměřenou velikostí plochy bytu vzhledem k velikosti domácnosti, dále vybaveností bytu, právním vztahem k bytu, celkovým komfortem bytu, etc.

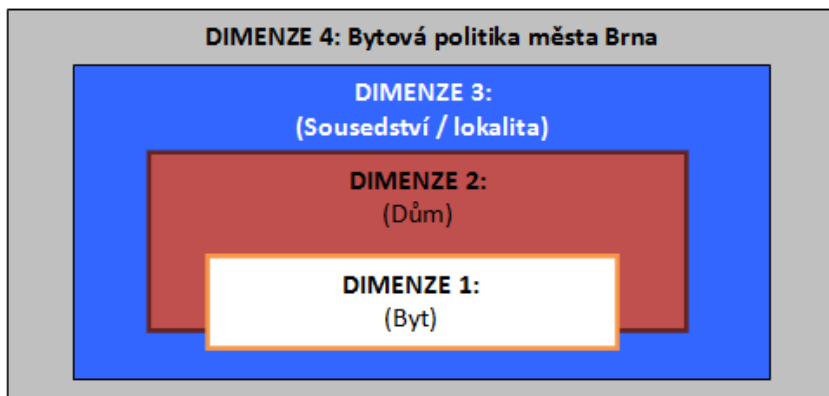
**DIMENZE 2:** Spokojenost s domem v němž respondent bydlí, ať již se jedná o dům rodinný či bytový. Kritéria kvalit domu budou pro rodinné domy a bytové domy zčásti společná (např. vnější vzhled, kvalita vytápění, etc.), zčásti specifická (např. sousedské vztahy v domě v případě bytových domů).

**DIMENZE 3:** Spokojenost se sociálními vztahy za hranicí bytu/domu. Jde primárně o sociální vztahy na úrovni sousedství (například bezpečnost, klid, participativní soužití), ale také spokojenost s občanskou vybaveností, veřejnými službami a jejich dostupností, spokojenost s kvalitou životního prostředí, etc.

**DIMENZE 4:** Spokojenost s bytovou politikou na úrovni města Brna. Zahrnuje zvláště problematiku dostupnosti vhodných bytů, respektive roli trhu s byty, a

v neposlední řadě i otázky bytové politiky z pohledu alternativních typů bydlení.

### Graf 3: Čtyři dimenze sytící celkovou spokojenost s bydlením: výchozí model



Při měření spokojenosti Brňanů s bydlením budeme vycházet z uvedeného schématu čtyř hlavních dimenzí. Hledání odpovědi na výzkumné otázky tak bude vycházet z operacionálního vymezení spokojenosti s podmínkami bydlení, které vycházejí z uvedených determinant spokojenosti. Soustředíme se tak primárně, ale ne výlučně na otázky spojené s percipovanou / prožívanou a očekávanou ne/spokojeností s kvalitou bydlení v Brně, respektive v sousedstvích.

Zohledníme v této souvislosti i otázky spojené s životními cykly, resp. s věkovou přátelstostí bydlení a místa dlouhodobého pobytu, a to z pohledu inkluze, participace a bezpečí ohrožených či znevýhodněných skupin. Cílem výzkumu tak bude i snaha identifikovat silné a slabé stránky bytové politiky města, z perspektivy její „přívětivosti“ z hlediska specifických potřeb vybraných sociálních skupin - jak je ostatně reflektují i základní priority politiky města Brna. Konkrétní hodnotící optiku související se spokojeností s bydlením nabízí „Vize a Strategie #brno2050“ v kapitolách „Město s dostupným bydlením“, „Kompaktní a vyvážené město“ a „Soudržné a respektující město“ (Vize 2017; Hruška, Foldynová, Hrušková, Kubáň et al. 2018).

Výzkum se soustředí zvláště na následující cílové skupiny: mladí dospělí, lidé středního věku, pre-senioři, senioři, různé příjmové kategorie a sociálních vrstvy.

Co je pozitivní, republiková šetření (Lux 2005; Sunega, Boumová, Kázmér, Lux 2013; Kázmér, Boumová 2016) prezentují zřetelný nárůst hladiny celkové spokojenosti se stávajícím bydlením. Ta se mezi roky 2001 a 2013 zvýšila. Více než polovina všech respondentů byla v roce 2013 se svým bydlením velmi spokojena (ohodnotila by je známkami 1 až 2 na desetibodové škále), zatímco v roce 2001 své bydlení stejným způsobem hodnotila jen přibližně třetina respondentů.

V současnosti je široce diskutován problém nedostupnosti bydlení. Rozebírán je jak v běžném tisku (např. Denčevová 2018; Zlámalová 2019; Divinová 2019; Němec 2019;

Menzelová 2019; Páral 2019), tak v odborných publikacích (např. Lux, Gibas, Boumová, Hájek, Sunega 2017; Sunega, Lux 2018). Budeme se mu věnovat, a to i z pohledu jeho možného řešení formou alternativních forem bydlení.

Nemovitosti i nájemné dosahují takové výše, že i lidé s průměrnými příjmy mají vážné problémy se zaopatřením adekvátního bydlení. Celou situaci ještě komplikuje skutečnost, že bydlení se stále frekventovaněji stává spíše investicí, než domovem. Sloužily k tomu nejen levné hypoteční úvěry; problematičtější je, když s byty spekulují nejen individuální vlastníci, ale i velcí investoři, kteří nekupují jednotky, ale velké objemy bytů. Objevuje se tak vážný sociálně-generační problém – nerovný přístup k bydlení.

Martin Lux k tomu v rozhovoru s Ivanou Denčevovou (Denčevová 2018) konstatuje, že situace u nás se příliš neodlišuje od situace jinde ve světě. Objevil se termín 'globální urbánní krize', který se týká (ne)dostupnosti bydlení. Výše nájmů i ceny bytů prudce vzrostly v mnoha městech světa, nejen vyspělého, ale i rozvojového. Týká se to zejména velkých měst. Jak říká Lux (Denčevová 2018), „Praha, stejně jako jiná velká města, Brno a další centra zaměstnanosti v České republice jsou tím postižena stejně, jako Berlín<sup>1</sup>, Amsterdam, Londýn nebo Paříž“.

Nicméně, Martin Lux, v novějším rozhovoru s Kateřinou Menzelovou (Menzelová 2019) varuje, že ČR se již dostala do nebezpečné fáze cenové bubliny a je třeba omezit investiční poptávku po bytech. To znamená výrazněji investiční byty zdanit. V Česku existují, podle Luxe, extrémně nízké daně z nemovitosti a není důvod, proč by nemohly být trojnásobné nebo čtyřnásobné. Pro lidi, kteří drží byty prázdné nebo je užívají jen pro krátkodobé pronájmy typu Airbnb. Je to, dodává Lux, obtížné, politicky citlivé a velmi nepopulární opatření. Je ale daleko efektivnější, než že stát nebo obce postaví několik stovek nových bytů. Alternativní optiku nabízí např. Pavel Páral (šéfkomentátor týdeníku EURO), podle nějž „základní příčinou divokého růstu cen bytů jsou extrémně nízké úrokové sazby, které nutí bohaté lidi investovat do nemovitostí“ (Páral 2019).

Jakkoli specifický a komplikovaný je tento problém, považujeme za výzkumně relevantní a z pohledu bytové politiky MMB užitečné, znát názory Brňanů na možná řešení této společensky problematické situace, která prohlubuje společenské napětí zvláště v některých segmentech populace. Zeptáme se proto respondentů, jaká řešení této situace vidí, ze svého pohledu, jako optimální a jakou roli by mělo při řešení této situace hrát vedení města.

---

<sup>1</sup> Jak píše Zlámalová (2019) v dubnu 2019 „zažilo centrum Berlína velkou demonstraci lidí rozzlobených na vysoké nájemné. (A to je nájemné stále v průměru výrazně nižší než v Praze, kde je průměrný plat podstatně menší.) Spolu s demonstrací začala velká petice za referendum, v němž by Berličané hlasovali o vyvlastnění soukromých firem s bytovými fondy. Plán je čistý socialismus: domy v majetku firem, které vlastní víc než 3000 bytů budou zespolečenštěny. Podle iniciátorů by se tak Berlín mohl levně dostat až ke 250 tisícům bytů, čímž by razantně zvětšil svůj vlastní fond sociálního bydlení.“

V kontextu šetření spokojenosti s bydlením ještě uvedme dílčí zkušenost z výzkumu reputace městských čtvrtí (Permentier, Van Ham, Bolt 2008). Při analýze parametrů spokojenosti s bydlením mohou výzkumníci narazit na paradox. Respondenti obývající neatraktivní, problematické čtvrti mohou deklarovat relativně vysokou míru spokojenosti s bydlením. Vazba mezi spokojeností s bydlením a „objektivními“ rysy lokality se může jevit proti očekávání slabá. Z jakého důvodu lze nalézt „spokojené“ residenty i v problematických čtvrtích?

Jak píše holandská trojice autorů Matthieu Permentier, Marteen van Ham a Gideon Bolt (2008), vyšší míra deklarované spokojenosti s bydlením v takových případech může souviset se dvěma efekty. Prvním je *efekt selekce*. Lidé si pro své bydlení vybírají lokality, které shledávají atraktivní, respektive přinejmenším „přijatelné“. Za druhé působí *efekt kognitivní disonance*<sup>2</sup>. Lidé s omezeným výběrem místa bydlení a minimální šancí na jeho zlepšení se mohou v dané situaci psychicky adaptovat tak, že negativní vjemy o lokalitě potlačí. Jsou-li pak dotázáni na spokojenost s bydlením, její hodnotu nadsadí.

### Operacionalizace spokojenosti s bydlením

V šetření budeme, vedle odborné literatury a realizovaných výzkumů, zohledňovat při operacionalizaci spokojenosti s bydlením i situační (brněnské) faktory, které nám umožní reagovat na některé aktuální otázky vyplývající z výzkumného problému (např. akceptabilita alternativního bydlení).

Jak vyplývá z výše uvedené teoretické expozice, je spokojenost s bydlením výsledkem vzájemného působení početné skupiny objektivních i subjektivních faktorů, přítomných na úrovni jednotlivce i širšího prostředí, v němž jedinec bydlí, a to jak fyzického, tak sociálního (Kázmér, Boumová 2016).

Například George Galster (1987) chápe spokojenost s bydlením jako:

*Vnímaný rozdíl mezi potřebami bydlení respondenta a jeho budoucími aspiracemi (na straně jedné) a realitou danou konkrétním kontextem bydlení (na straně druhé).*

Případně lze (podle Karrin Dekker a Ronalda von Kempena 2009) nahlížet na spokojenost s bydlením jako na:

*Stav, kdy jsou naplněna osobní očekávání respondenta v oblasti bydlení.*

<sup>2</sup> *Kognitivní disonance* je obrat zavedený americkým psychologem Leonem Festingerem. Označuje situace, v níž si jednatel uvědomuje rozpornost mezi postoji, přesvědčením nebo souborem informací, kterými disponuje, a *novými* informacemi, které k němu přicházejí a týkají se téže věci. Kognitivní disonance vyvolává negativní emocionální stav, pudící jedince k tomu, aby nové informace odstranil nebo minimalizoval (Petrušek 1996).

## **Měření spokojenosti s bydlením**

Spokojenost s bydlením budeme měřit na 10 bodové škále (kde „1“ znamená „*velmi spokojen(a)*“ a „10“ znamená „*velmi nespokojen(a)*“). Měření spokojenosti by se týkalo: *bytu / domu / sousedství*. Každé z uvedených kategorií bude věnována samostatná otázka. Desetibodové škály poskytují obecně širší možnosti při statistické analýze (v porovnání s ordinálními proměnnými), osvědčily se i v mezinárodních šetřeních a jsou doporučovány metodology sociologických výzkumů (např. Fowler 1995).

Možné znění otázky:

**Když zvážíte všechny okolnosti, nakolik jste spokojen(a) či nespokojen(a) s vaším bytem? Při hodnocení použijte známky 1–10, kde 1 znamená, že jste velmi nespokojen/a a 10 velmi spokojen/a.**

**POKYN: VYBERTE ODPOVĚĎ NA STUPNICI OD 1 DO 10. MOŽNÁ JEN JEDNA ODPOVĚĎ!**

Velmi spokojen/a									Velmi nespokojen/a	Neví, neodpověděl/a
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	99

Existují dvě hypotetické možnosti týkající se toho, zda je celková spokojenost s bydlením výsledkem (a) mechanického načítání jejích dílčích typů (s *bytem/domem/sousedstvím* nebo (b) dochází spíše multiplikaci dílčích typů spokojenosti.

Celkovou spokojenost (například) s bytem lze rozložit na spokojenost s jeho dílčími aspekty a změřit, které aspekty či faktory ji nejvíce ovlivňují. Předchozí studie (Lux, 2005, Sunega, Boumová, Kázmér, Lux 2013) signalizují, že na vysvětlení se zřejmě bude největší měrou podílet proměnná *přiměřená velikost plochy bytu vzhledem k velikosti domácnosti*.

Možné znění otázky:**Jak jste spokojen(a) nebo nespokojen(a) s následujícími vlastnostmi vašeho bytu?**

*Pokyn: Čtete postupně jednotlivé položky a respondentovu odpověď ihned zakódujete.*

		Velmi nespokojen/a			Velmi spokojen/a	Neví
A)	Velikost bytu / rodinného domu vzhledem k počtu bydlících osob	1	2	3	4	99
B)	Velikost obytných místností	1	2	3	4	99
C)	Počet obytných místností	1	2	3	4	99
D)	Uspořádání místností	1	2	3	4	99
E)	Příslušenství bytu / domu (WC, koupelna, úložné prostory, atp.)	1	2	3	4	99
F)	Technický stav bytu / domu	1	2	3	4	99
C)	Izolace zvuků od sousedů	1	2	3	4	99
	etc.					

Možné znění otázky mapující potenciální strategie řešení nedostupnosti bytů

**Nyní nás bude zajímat způsob, jakým by město Brno mělo podporovat bydlení. Přečtu vám nyní několik možností a vy z nich vyberte všechny, o kterých se domníváte, že by je město Brno mělo prosazovat.**

1. Mělo by podporovat developery, aby stavěli více bytů v bytových i rodinných domech, např. zainvestováním pozemků technickou a dopravní infrastrukturou.
2. Mělo by spojovat lidi formou družstev a podporovat je bezúročnými či nízkouročnými půjčkami při výstavbě jejich bytového domu.
3. Mělo by poskytovat nízkouročné půjčky lidem, kteří si chtějí koupit svůj první byt.
4. Mělo by se více zaměřit na vzdělávání na téma získání a udržení bydlení, atp.
5. etc.

### 1.3. Koncept představ o „ideálním“ bydlení

Oporu na tomto poli pro nás budou představovat výsledky celorepublikového reprezentativního šetření „*Postoje k bydlení v ČR*“, realizovaného v roce 2001 a 2013 Sociologickým ústavem, konkrétně skupinou „Socioekonomie bydlení“, vedenou M. Luxem. Představy o ideálním bydlení utvářely jeden z tématických okruhů šetření. Povšimneme-li si hlavních zjištění (Lux 2005; Sunega, Boumová, Kázmér, Lux 2013), pak lze shrnout následující.

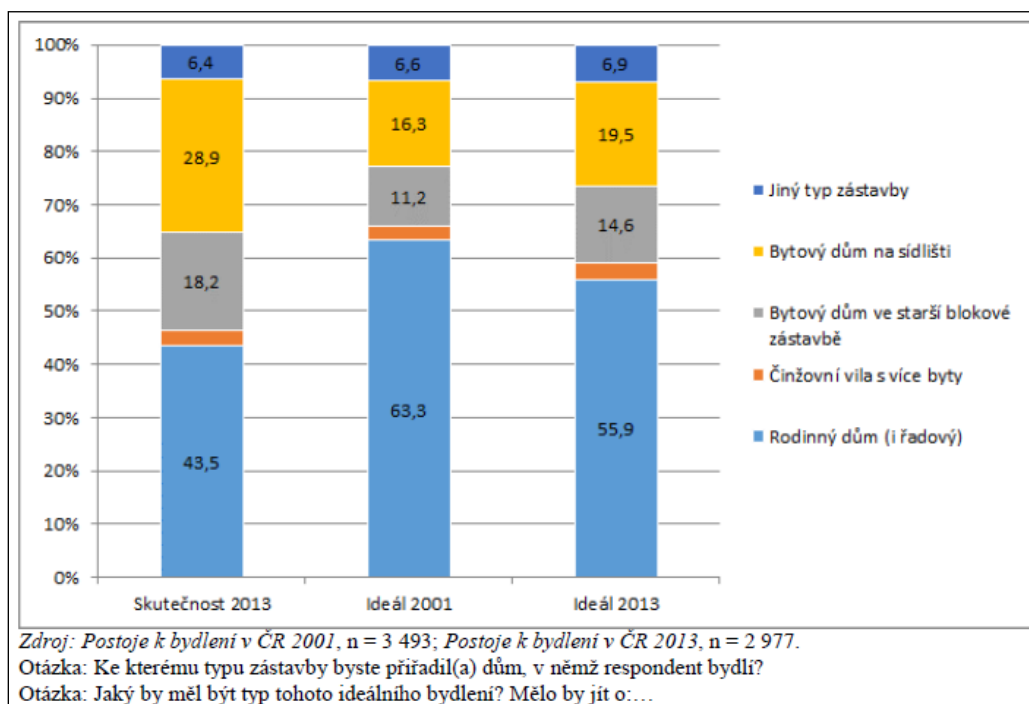
#### (1) Považují respondenti za ideální své současné bydlení či jiné bydlení?

Své současné bydlení považovalo v roce 2013 za ideální téměř 70 % respondentů (v roce 2001 pouze 65 %). Současné bydlení považují za ideální zejména vlastníci a spoluvlastníci rodinných domů a vlastníci bytů v osobním vlastnictví. S rostoucím věkem respondenta se zvyšuje i podíl těch, kteří za ideální bydlení považují svůj současný dům nebo byt.

#### (2) Jaký typ zástavby je považován za ideální?

Dotazovaní nejvíce preferovali rodinný dům (v roce 2001 celkem 63 % respondentů a v roce 2013 pak 56 % respondentů). V grafu 4 je porovnáno reálné a „ideální“ zastoupení jednotlivých typů zástavby v ČR. Skutečné zastoupení typů bydlení se vztahuje k roku 2013. „Ideální“ typ zástavby autoři výzkumu kalkulovali jak pro rok 2001, tak rok 2013. Graf 4 prezentuje nejen rozdíl mezi realitou a „ideálem“, ale i proměnu „ideálu“ v čase.

**Graf 4: Skutečný a „ideální“ typ zástavby**



Pramen: převzato z: Sunega, Boumová, Kázmér, Lux 2013.

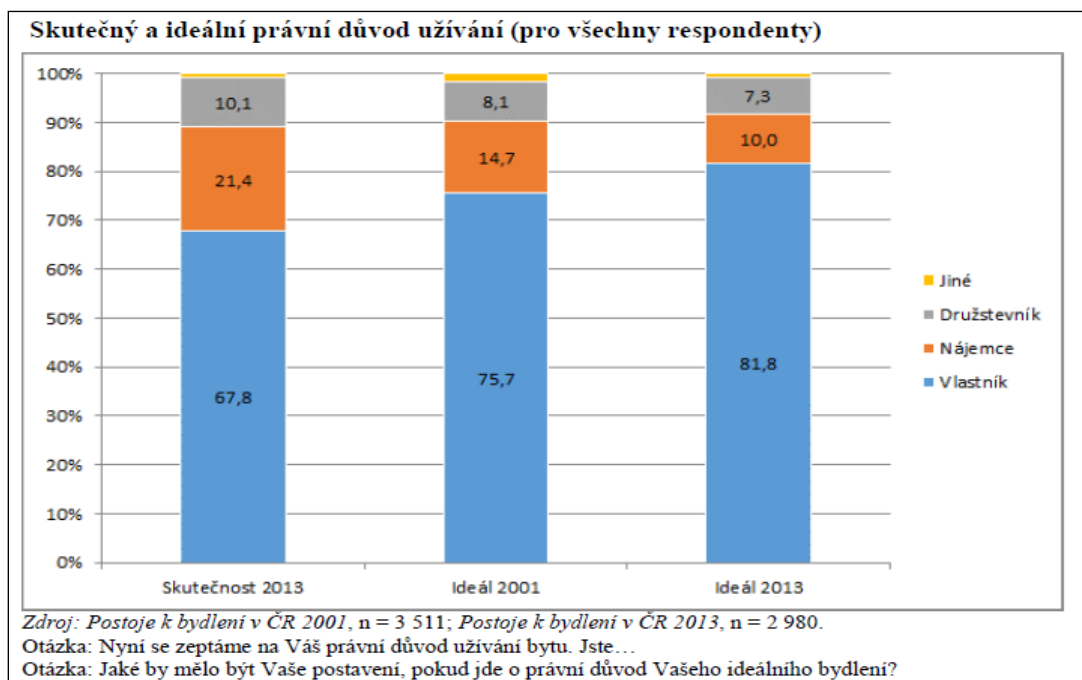


Jak plyne z grafu 4, pokud by měl být naplněn ideální stav (ideál 2013), podíl respondentů žijících v rodinných domech by se zvýšil o přibližně 12 % oproti skutečnosti. Stalo by se tak zejména na úkor respondentů žijících v bytových domech na sídlišti (podíl by se zmenšil o více než 9 %) a respondentů žijících v bytových domech ve starší blokové zástavbě (podíl by se zmenšil přibližně o 4 procentní body). Ovšem i samotný ideál se mezi roky 2001 a 2013 patrně proměnil. Během tohoto období se snížil podíl respondentů, kteří za ideální typ zástavby považují rodinný dům (o 7 %) a naopak mírně narostl podíl těch, kteří za ideál považují bytový dům ve starší blokové zástavbě (o 3 %) a bytový dům na sídlišti (taktéž o 3 %).

### (3) Jaký je ideální právní důvod užívání bytu (sektor bydlení)?

Výsledky šetření dokládají masivní preferenci *vlastnického* sektoru, která navíc v čase posiluje. Vlastnický sektor považovalo za ideální v roce 2001 celkem 76 % respondentů, v roce 2013 pak již 82 % respondentů (Sunega, Boumová, Kázmér, Lux 2013).

**Graf 5: Skutečný a ideální právní důvod užívání bydlení**



Pramen: převzato z: Sunega, Boumová, Kázmér, Lux 2013.

Z grafu 5 je zřejmé, že pokud by se naplnily ideální představy respondentů o právním důvodu užívání bydlení (sektoru bydlení), zvýšil by se oproti skutečnosti (v roce 2013) podíl vlastníků o 14 %. Současně by výrazněji poklesly podíly nájemců (o více než 11 %) i podíly družstevníků (o necelé 3 %). Ideál mezi roky 2001 a 2013 patrně rovněž doznal změn. Vzrostl podíl respondentů, kteří za ideální právní formu užívání bydlení považují vlastnictví (o 6 %) a naopak mírně poklesl podíl respondentů, kteří za ideál považují nájemní (o 5 %) respektive družstevní bydlení (o 1 %).

(4) Lze hovořit o „ideální“ velikosti sídla?

Jak píše Sunega, Boumová, Kázmér a Lux (2013), více než polovina respondentů z těch, kteří nepovažují své současné bydlení za ideál, by si přála žít v sídle jiné velikosti, než je sídlo jejich aktuálního bydliště, a to pouze s jedinou výjimkou - velkoměsta nad 100 000 obyvatel. Mezi respondenty, kteří za ideální považují jinou než současnou velikost bydliště, převažují ti, kteří by si přáli bydlet v menších obcích a městech nad těmi, kteří by si přáli bydlet ve větších obcích a městech.

## 1.4. Koncept kompaktního města (města krátkých vzdáleností)

Problematika bydlení bývá nejen v odborné literatuře, ale i v urbanistických koncepcích stále častěji nahlížena optikou funkcí tzv. kompaktního nebo chytrého města. Načrtnutá koncepce výzkumu se tak pokusí nahlížet na očekávanou a prožívanou kvalitu bydlení v Brně, jako na významnou součást života ve velkém městě, které směřuje k posilování své kompaktnosti. Tu budeme chápat jako podmínku pro zachování udržitelného urbánního celku, jehož těsné, komunikačně propojené sociální interakce budou posilovat pocity komunitního bezpečí, ale i bezpečí plynoucího ze zdravého životního prostředí podporovaného energeticky nenáročnými infrastrukturními řešeními, například veřejné dopravy (Dempsey 2010). A v neposlední řadě, posilovat identifikaci s městem. Takové město by mělo představovat samoobslužný celek, který bude schopný zabezpečit všechny klíčové potřeby svých obyvatel, tedy i dostupné a kvalitní bydlení. A samozřejmě i dostupnou občanskou vybavenost a zelené plochy (Wolsink 2016; Shanahan, et al. 2017), a to nejlépe ve vzdálenosti dosažitelné pěšky z místa bydliště (Jenks, Burton, Williams 1996). Jak říká *Vize a Strategie #brno2050* (2017: 23), „každodenní život vyváženého města se může odehrávat v měřítku městské čtvrti, ve které lze jednotlivá místa aktivit propojit chůzí či hromadnou dopravou“. To jsou základní předpoklady fungování kompaktního města.

Model kompaktního města přináší nejen environmentální, ale i zdravotní pozitiva. Například belgická studie Boussauwa (Boussauw, et al. 2012) ukázala, že čím jsou si členové komunity blíže, tím jsou ochotnější využívat chůze nebo kola namísto automobilu. V tomto smyslu sdílí kompaktní město podobné funkce jako „chytré město“ (Camagni, Capello, Nijkamp 1998; Nam, Pardo 2011; Mieg, Töpfer 2013) s jeho důrazem na udržitelný městský rozvoj, který ale nevychází z filozofie *růstu* (Bělohradský 1991), ale z filozofie *chytrého růstu*, který akcentuje environmentální perspektivu jako podmínku udržitelného života. Jeho významnou součástí je i kvalita bydlení.

Navrhujeme proto, aby se náš výzkum v této perspektivě pokusil identifikovat kritické body vztahu mezi základními atributy udržitelného kompaktního a chytrého města jako komplexu technologických systémů, privátního sociálního jednání a veřejnou volbou, respektive očekáváním respondentů. Speciální pozornost budeme věnovat očekáváním, která mají Brňané od vedení města, respektive od jeho role při podpoře kvalitního a dostupného bydlení, respektive při posilování komunitní koheze a těsnějšího komunikačního propojení, jak mezi občany, tak mezi nimi a vedením města.

Otázka dotazníku, mapující prvotní reakci respondentů na problematiku „*kompaktního města*“ resp. „*města krátkých vzdáleností*“ by mohla nést následující podobu:

(Zdroj: Maier 2012)

**Chceme vás požádat o posouzení myšlenky „kompaktního města“ („města krátkých vzdáleností“). O co běží:**

Myšlenka „kompaktního města“ (města krátkých vzdáleností) znamená organizaci území města tak, aby bylo možné většinu toho, co potřebují jeho obyvatelé obstarat pěšky nebo na kole. Namísto soustředování obchodů, služeb, pracovišť a volnočasových aktivit do monofunkčních areálů, jde o záměr tyto funkce rozmístit co nejvíce rovnoměrně po celém území města a zpřístupnit je pro jejich uživatele a zákazníky sítí kvalitních pěších cest a cyklotras.

„Kompaktního město“ (město krátkých vzdáleností) má místo hypermarketů a zábavních center na okraji města (s rozsáhlými parkovišti pro návštěvníky) menší obchody rozmístěny uvnitř obytných čtvrtí podél městských tříd. Městské třídy patří přednostně pěším, cyklistům a hromadné dopravě. Individuální automobilová doprava je omezena na minimum. Také pracoviště (místo zaměstnání obyvatel) jsou co nejvíce začleněna do obytných čtvrtí. Bydlení bývá umístěno nad obchodním a obslužným parterem, tedy nad přízemím. V přízemní úrovni jsou i provozovny a další pracoviště. V ideálním případě tak člověk může v témže domě bydlet, pracovat a třeba nakupovat či posedět v kavárně.

**Nyní, když jste se s myšlenkou města krátkých vzdáleností stručně seznámil/a, řekněte mi, prosím, jaký na ni máte názor:**

1. Naprosto kladný
2. Spíše kladný
3. Spíše záporný
4. Naprosto záporný
5. Neumím posoudit, nevím

## 2. Poznatky empirických studií bydlení a života ve městě Brně

Kvalitativní znalost podmínek bydlení a obecněji kvality života v Brně jsou ze strany města předmětem dlouhodobého zájmu. Svědčí o tom jednak řada realizovaných empirických šetření, jednak i skutečnost, že zjištění těchto empirických výzkumů se následně promítají do konkrétních politik města. V průběhu poslední dekády byla v Brně realizována tato šetření:

- (1) „Dlouhodobý výzkum sídlišť“ (2011);
- (2) „Bytová situace a preference bydlení brněnské populace 65+“ (2013);
- (3) „Kvalitativní výzkum preferencí vybraných skupin obyvatel s obvyklým pobytem v Brně“ (2016);
- (4) „Srovnávací studie struktury dlouhodobě žijících obyvatel podle obvyklého a trvalého pobytu ve městě Brně“ (2016);
- (5) „Jaké chcete Brno?“ (2017);
- (6) „Bydlení mladých“ (2017);
- (7) „Pocitová mapa města“ (2016, 2018).

Připravovaný „*Sociologický výzkum bydlení v Brně*“ (2019) na jmenovaná šetření naváže a díky svému komplexnímu pojetí tematiky bydlení jejich poznatky rozvine. Aby tato návaznost probíhala hladce, prezentujeme zde shrnutí základních poznatků uvedených brněnských šetření.

(Texty jednotlivých shrnutí poskytl zadavatel tohoto výzkumu. Na většině z uvedených šetření [1, 2, 5, 6] se výzkumně podílela zpracovatelská firma *FOCUS Marketing & Social Research*, respektive některý z autorů prezentované rešerše.)

**„Dlouhodobý výzkum sídlišť“ (2011):** Představuje sérii tří výzkumů brněnských sídlišť (1988, 1995, 2011). Výzkum má longitudinální charakter a kladl si za cíl přinášet opakovaně odpovědi na otázku, jak se v čase mění brněnská sídliště a jejich obyvatelé. Celkově z výsledků poslední vlny výzkumu vyplývá, že i přes rozdíly mezi jednotlivými sídlišti se naprosté většině obyvatel v daném místě žije dobře. Zhruba dvě třetiny respondentů deklarovaly v roce 2011 spokojenost se sídlištěm, zatímco jen 5 % projevilo v tomto ohledu nespokojenost. Podíl spokojených z poslední vlny brněnského výzkumu (2011) přitom značně (cca o 10 %) převyšoval hodnoty předchozích dvou vln (1995 a 1988). U obou předchozích brněnských vln výzkumu pozorujeme též o mnoho vyšší podíl respondentů se sídlištěm nespokojených (18 % v roce 1995 a 10 % v roce 1988). Na růstu spokojenosti se sídlištěm v čase se mohly podílet tři následující procesy: za prvé privatizace bytů zvýšila proporce vlastníků bytů oproti „družstevníkům“ a „nájemníkům“. Z domácích i zahraničních výzkumů přitom víme, že vlastníci jsou spokojenější, než je tomu v ostatních sektorech bydlení. Za

druhé revitalizace sídlišť zkvalitnila parametry obytných objektů. A za třetí, selektivní migrace znamenala odliv domácností se sídlištěm nespokojených, zejména do čtvrtí rodinných domů a do suburbí. Trend růstu spokojenosti se sídlištěm v Brně celkově ladí s výsledky celorepublikových šetření. Současně je nutno připomenout ne zcela shodnou strukturu srovnávaných sídlišť první, druhé a třetí vlny brněnských šetření. K celkově pozitivnímu výsledku třetí vlny (v roce 2011) přispělo také zařazení oblíbeného sídliště Lesná do celku šetřených sídlišť.

**„Bytová situace a preference bydlení brněnské populace 65+“ (2013):** V Brně byl v rámci projektu HELPS realizován reprezentativní výzkum mezi brněnskými seniory (65+) zaměřený na spokojenost s bydlením a na potenciální zájem o nové formy seniorského bydlení. Výzkum v tomto smyslu testoval postoje ke sdílenému a komunitnímu bydlení. V prvním případě sdílí obyvatelé společně jeden velký, prostorově upravený a pro seniory speciálně vybavený (bezbariérový) byt, kde každá osoba žije ve své vlastní místnosti a společně jsou některé místnosti (kuchyň, jídelna, obývací prostor, sociální zařízení). V druhém případě každý senior obývá vlastní malý byt včetně kuchyně a sociálního zařízení, přičemž některé prostory jsou opět pro všechny společné (např. společenská místnost, jídelna). O sdílené bydlení v jednom bytě projevilo reálný zájem 17,5 % respondentů. O komunitní typ bydlení projevila reálný zájem více než třetina (36 %) dotázaných. Zájemci o tyto alternativní formy bydlení se rekrutují zejména z řad seniorů, nájemníků, kteří pociťují obavy z možného vystěhování a bydlí nejčastěji ve větších bytových domech. Šetření ukázalo, že většina (85 %) seniorů by chtěla ve svém stávajícím bydlení zůstat ideálně až do smrti. Jen 9 % ze všech seniorů se v blízké budoucnosti chystá odstěhovat ze současného bydlení. Úvahy o případném stěhování do jiného bydlení souvisí s právním vztahem k bytu a s obavami z možného vystěhování. Jsou to zejména nájemníci, kteří jsou se svým stávajícím bydlením nespokojeni a kteří častěji a ve větší míře než ostatní uvažují o stěhování. I na základě zjištění z tohoto výzkumu Brno zrealizovalo první sdílený seniorský byt.

**„Kvalitativní výzkum preferencí vybraných skupin obyvatel s obvyklým pobytem v Brně“ (2016):** Studie se zabývala problematikou obyvatelstva dlouhodobě bydlícího (žijícího) ve městě Brně. Zaměřovala se přitom na hlubší prozkoumání socio-demografické struktury dvou skupin obyvatel: skupina A) - obyvatelé s obvyklým pobytem v Brně a s trvalým pobytem mimo Brno; skupina B) - obyvatelé s trvalým pobytem v Brně a s obvyklým pobytem mimo Brno. Studie byla podkladem pro navazující kvalitativní výzkum (viz dále).

**„Srovnávací studie struktury dlouhodobě žijících obyvatel podle obvyklého a trvalého pobytu ve městě Brně“ (2016):** Kvantitativní část studie se zabývala problematikou obyvatelstva dlouhodobě bydlícího (žijícího) ve městě Brně a

zaměřovala se přitom na hlubší prozkoumání: obyvatel s obvyklým pobytem v Brně a s trvalým pobytem mimo Brno a obyvatel s trvalým pobytem v Brně a s obvyklým pobytem mimo Brno. Primárním cílem nebylo určení absolutní velikosti zmíněných skupin obyvatel, nýbrž spíše zachycení jejich socio-demografické struktury. Na závěr studie bylo možné identifikovat čtyři skupiny obyvatel, reprezentující významné (z hlediska kvantity) a zároveň typově blízké soubory osob. Jedná se o skupiny: (i) mladých, vzdělaných a pracujících osob s trvalým pobytem mimo Brno a obvyklým pobytem v Brně (celkem 11 776 osob); (ii) žáků a studentů s trvalým pobytem mimo Brno a obvyklým pobytem v Brně (dohromady 4 639 osob); (iii) osob se slovenským státním občanstvím s trvalým pobytem mimo Brno a obvyklým pobytem v Brně (2 361 lidí) a (iv) osob s trvalým pobytem v Brně a obvyklým pobytem v obci Brněnské metropolitní oblasti (5 756 osob). Všechny identifikované skupiny obyvatel byly v předložené zprávě blíže kvantifikovány a také podrobněji popsány prostřednictvím důležitých socio-ekonomických a demografických znaků:

- Mladé, vzdělané, pracující osoby s trvalým pobytem mimo Brno a obvyklým pobytem v Brně: jde o osoby s příznivou věkovou strukturou, většinou svobodné, s velmi vysokou vzdělaností úrovní, pracovně vázané na velkoměstskou, převážně terciární a kvartérní ekonomiku.
- Žáci a studenti s trvalým pobytem mimo Brno a obvyklým pobytem v Brně: jedná se o osoby ve specifické věkové skupině 19–25 let, které po ukončení studia buď zůstávají v Brně a přesouvají se do skupiny mladých, vzdělaných pracujících anebo se stěhují jinam.
- Osoby se slovenským státním občanstvím a s trvalým pobytem mimo Brno a obvyklým pobytem v Brně: jde opět o velmi mladé obyvatelstvo, převážně studující – část osob bude patrně v blízké budoucnosti vstupovat masivněji na brněnský pracovní trh. Mezi ekonomicky aktivními Slováky převažují lidé pracující v odvětvích informačních a komunikačních činností.
- Osoby s trvalým pobytem v Brně a obvyklým pobytem v obci Brněnské metropolitní oblasti: jde z velké části o suburbanizované obyvatelstvo, které si patrně udržuje pracovní kontakt s Brnem. Osoby této skupiny jsou ve srovnání s předchozími vymezenými skupinami starší; v rámci této skupiny je daleko vyšší zastoupení sezdaných osob.

Cílem kvalitativní části studie byla podrobná a kvalitativně založená analýza postojů, názorů a motivací skupiny mladých, vzdělaných a pracujících osob žijících v Brně ve vztahu k pojmům trvalého a obvyklého bydliště. Studie zahrnuje poznání motivů a stimulů, které je vedou k rozhodnutím ponechat si trvalý pobyt v původním místě bydliště anebo si jej přehlásit do místa bydliště nového, tj. do Brna. Důvod výběru skupiny mladých, vzdělaných a pracujících osob vyplývá ze skutečnosti, že právě takové osoby tvoří významnou část z celkového počtu osob žijících v Brně pouze s obvyklým pobytem.

Analýza je založena na podrobném kvalitativním výzkumu provedeném prostřednictvím semi-strukturovaných rozhovorů s celkem 40 komunikačními partnery

(dále KP), kteří se ve svém životě s rozdílností místa trvalého a obvyklého bydliště potýkali v nedávné minulosti anebo se s ní potýkají v současnosti. Je tedy zaměřen na osoby, které:

- mají obvyklý pobyt v Brně, nicméně trvalý pobyt si stále udržují mimo něj (20 KP);
- se v Brně teprve nedávno přihlásily k trvalému pobytu (také 20 KP).

Rozhodnutí ke změně trvalého bydliště se dá nazvat hrou protichůdných sil. Zdůvodňování příchodu do Brna nebylo v případě žádného KP spojováno pouze s jediným důvodem. Jednalo se vždy o kombinaci důvodů, v níž se často, vzhledem ke specifickému složení vzorku, jako primární příčina příchodu do Brna opakovalo téma kvalitního vysokého školství. Rozhodnutí změnit trvalé bydliště (dále TB) tedy není vytvářeno na základě jednoho důvodu, ale naopak na základě komplexní sítě často subtilních důvodů. K jejich bližšímu popisu byla ve studii vytvořena konceptualizace, která umožnila důvody roztřídit do čtyř kategorií:

- podle směru, ve kterém působí (tedy zda motivují či demotivují ke změně TB),
- podle místní působnosti (tedy zda jsou v působnosti původního místa TB či v působnosti Brna).

Tímto rozčleněním vznikají čtyři kategorie důvodů ke změně TB, které lze popsat jako důvody:

- pro opuštění původního TB (PUSH),
- proti opuštění původního TB (ANTIPUSH),
- pro přihlášení TB do Brna (PULL),
- proti přihlášení TB do Brna (ANTIPULL).

**„Jaké chcete Brno?“** (2017): Reprezentativní výzkum Brňanů se podrobně věnoval důležitosti různých aspektů kvality života ve městě a spokojenosti obyvatel a také si kladl za cíl zjistit, co by se mělo podle názorů obyvatel v Brně změnit či zkvalitnit. Výsledky průzkumu byly použity jako jeden z podkladů při tvorbě strategie #brno2050. Výzkum ukázal, že existence dobrých podmínek pro kvalitní bydlení má pro respondenty zásadní důležitost – 93 % respondentů je považuje za důležité, 60 % dokonce za velmi důležité. Významně důležitější je tato dimenze pro osoby ve věku 25–39 let, se středoškolským vzděláním s maturitou a pro dotázané, kteří v Brně nežijí od narození. Se způsobem vlastního bydlení jsou dotázaní v naprosté většině spokojeni – 91 % deklaruje spokojenost, 32 % je velmi spokojeno. Významně vyšší spokojenost pozorujeme u cílové skupiny seniorů (zde lidé věku 60+), u respondentů ve věku 65 a více let, u dotázaných s nejvyšším socioekonomickým statusem a též u dotázaných, kteří v Brně žijí od narození. Vztah důležitosti bydlení a spokojenosti s ním je ovlivněn především věkem respondentů a související fází životního cyklu.



Převís spokojenosti nad důležitostí pozorujeme zejména u dotázaných, jejichž bytové potřeby jsou již uspokojivě vyřešeny (cílová skupina seniorů, lidé ve věku 65 a více let). Opačná je situace u respondentů, kteří řeší bydlení v období zakládání vlastní rodiny (cílové skupiny rodičů s dětmi a mladých pracujících, lidé ve věku 25–39 let, osoby v domácnosti). Při výběru nového bydlení je nejdůležitějším faktorem jednoznačně cena – pro 88 % dotázaných je důležitá, pro 75 % je jedním ze tří nejdůležitějších faktorů. Důležité je rovněž rychlé dopravní spojení a dopravní obslužnost (73 % / 38 %) a konkrétní lokalita nového bydliště (70 % / 39 %). Následuje bezpečnost lokality (67 % / 30 %) a její občanská vybavenost (63 % / 28 %). Relativně málo podstatný je předpokládaný budoucí vývoj lokality (30 % / 5 %) a stáří domu (26 % / 3 %). Více než dvě třetiny Brňanů považují získání dobrého bydlení ve svém městě za rozumnou cenu za obtížný úkol (67 %), podle čtvrtiny je to dokonce velmi obtížné.

Téměř třetina respondentů bydlela v bytovém domě, přičemž svůj byt měli v osobním vlastnictví (31 %). Dále 14 % dotázaných žije v podnájmu, 13 % ve vlastním rodinném domku, dále 12 % v soukromém nájemním bytě a 11 % v obecním nájemním bytě. S většinou aspektů svého bydlení jsou respondenti velmi spokojeni. Kromě výdajů na bydlení, s nimiž je spokojeno 64 % dotázaných, jsou se všemi ostatními zkoumanými vlastnostmi svého domu či bytu spokojeny nejméně tři čtvrtiny dotázaných. Vůbec nejpozitivněji respondenti hodnotí lokalitu bytu (91 % spokojeno, 47 % velmi spokojeno), jeho polohu (90 % / 41 %) a odvoz odpadu (89 % / 36 %). Respondenti, kteří se svým bydlením spokojeni nejsou, kritizují především velikost bytu a výdaje na bydlení. Necelá polovina dotázaných hodnotí novou bytovou výstavbu jako dostatečnou (48 %, 12 % zcela dostatečnou). Naopak za nedostatečnou ji pokládá třetina respondentů (34 %). Spokojenost s nabídkou bydlení v Brně se poměrně výrazně liší podle toho, o jaký typ nabízených bytů se jedná. Luxusních a nadstandardních bytů ke koupi či pronájmu je podle nadpoloviční většiny respondentů v Brně nabízeno dostatek. U bytů střední cenové kategorie jsou zhruba stejně velké podíly dotázaných s nabídkou spokojeny i nespokojeny, u malometrážních, nízkonákladových a startovacích bytů již výrazně převažuje podíl respondentů považujících nabídku za nedostatečnou. Nabídku startovacích bytů považuje za dostatečnou jen necelá pětina dotázaných. Okolí bydliště a sousedství je pro respondenty velmi důležité – pro 92 % z nich. Nadpoloviční většina dokonce uvádí, že tato dimenze je pro ně velmi důležitá (53 %). Okolí bydliště a sousedství je významně důležitější pro ženy, pro dotázané s vysokoškolským vzděláním a pro ty, kdo v Brně nemají trvalé bydliště. Menší důležitost jim naopak připisují dotázaní ve věku do 25 let. S okolím svého bydliště a sousedstvím je téměř 90 % dotázaných spokojeno (88 % / 18 % velmi spokojeno). Spokojenost s okolím bydliště a sousedstvím není výrazněji diferencována sociodemografickými rysy respondentů; z hlediska městských částí je významně vyšší mezi obyvateli Starého Lískovce, Žabovřesk, Jundrova a Komína, nižší je v Brně-středu. Celkově pozitivní hodnocení okolí bydliště a sousedství se odráží i ve značné spokojenosti s dílčími aspekty tohoto faktoru. Téměř 90 % respondentů je spokojeno s bezpečností na ulicích ve dne, se vzhledem budov a ulic v místě bydliště (85 %) a s dostupností obchodů a služeb v okolí (84 %). Přes 70 % dotázaných kladně hodnotí údržbu a čistotu ulic v okolí (76 %), možnosti odpočinku a trávení volného času (74 %), stav a kvalitu chodníků (73 %) a množství a stav zeleně

(73 %). Relativně nejméně jsou respondenti spokojeni s bezpečností na ulicích v noci (58 %). Existuje souvislost mezi převládajícím typem zástavby v okolí domova respondenta a celkovou spokojeností s bydlištěm a susedstvím. Nejspokojenější jsou lidé, žijící v lokalitách s rodinnými domy (93 % spokojeno, 27 % velmi spokojeno) nebo v prostředí s mixem rodinných a bytových domů (93 % / 20 %). Naopak dotázaní bydlící v lokalitě bytových domů jsou spokojeni relativně nejméně (80 % / 14 %).

Úvahami o odstěhování z místa současného bydliště, v horizontu nejbližších pěti let, se zabývá téměř 30 % dotázaných. Stěhovat se chtějí především do jiné části Brna (15 %). Ti, kteří o stěhování uvažují, hodnotí jednotlivé charakteristiky okolí svého bydliště o něco přísněji, než celý soubor, rozdíly však nejsou velké. Dotázaní, kteří s okolím bydliště a susedstvím nejsou spokojeni, si stěžují hlavně na úroveň hluku v okolí a na čistotu a kvalitu vzduchu.

**„Bydlení mladých“ (2017):** Hlavním cílem průzkumu bylo zjistit a popsat potřeby mladých lidí žijících v Brně v oblasti bydlení a také jejich preference v této oblasti. Výzkum ukázal, že ve výběru bydlení mladých obyvatel Brna hraje nejdůležitější roli cenový faktor a náklady spojené s bydlením, dále dílčí parametry bytu či domu (kvalita, velikost, dispozice) a lokace bydlení v rámci města včetně dobrého dopravního spojení. Relativně nižší důležitost mají kritéria „rodinnosti“ lokality (možnost vícegeneračního bydlení, blízkost dalších rodinných příslušníků, možnosti volnočasových aktivit pro děti či rodiny s dětmi) a charakter lokality a domu (stáří a typ domu, pověst lokality). Co se týče obecnějších preferencí mladých v oblasti bydlení, výzkum ukázal, že velká většina všech mladých lidí včetně těch, kdo aktuálně bydlí v nájemním bydlení, plánuje v rámci svého stálého bydlení bydlet v bytě v osobním či družstevním vlastnictví. Většinový zájem brněnských mladých dospělých o vlastnické bydlení koresponduje se situací v celé české společnosti, ve které je vlastnické bydlení (podobně jako v jiných post-socialistických zemích) silně preferováno.

**Pocitová mapa města 2016, 2018:** V roce 2016 lidé v této anketní formě výzkumu odpovídali na otázku, kde by chtěli bydlet – právě z hlediska bydlení jsou odpovědi lidí nejpestřejší ze všech položených otázek. Řada lidí uváděla, že je spokojena s místem, ve kterém bydlí, ti pak umísťovali špendlíky/body do svého skutečného místa bydliště. Nejatraktivnější lokalitou pro bydlení (hypoteticky) jsou Černá Pole. Lidé by ale rádi bydleli také přímo v centru či širším centru města směrem na sever (např. oblast Veveří a Králova pole) či v Masarykově čtvrti. Ztělesněním touhy Brňanů bydlet v zeleni v centru města je pak ulice Pellicova. Velmi dobře však dopadla z hlediska zájmu o bydlení také vybraná brněnská sídliště v čele s Lesnou. Pozitivně je vnímáno i bydlení např. v Žabovřeskách, Komíně, Bystrci, Jundrově, Medláncích či Kohoutovicích. Potvrdila se severo-jihní osa města, dělící Brno na atraktivní sever a méně atraktivní jižní část. V roce 2018 jsme se neptali pouze na jednotlivé body v mapě, ale zajímali jsme se mj. i o širší oblasti. Jinými slovy, nesbírali jsme jen názory spojené s konkrétními místy, ale zajímali jsme se i o názory spojené s větším územím.

Ptali jsme se i na to, "Kde se má Vaše čtvrť dále rozvíjet?" a "Kde je podle Vás centrum Vaší čtvrti, kde by to mělo žít?" Na výsledné mapě lze vidět jak překryvy jednotlivých odpovědí respondentů, tak i míru, s jakou se jednotlivé lokality pojí s daným názorem, tj. "centra" jednotlivých pocitů. Lidé vnímají jako hlavní centrum – místo pro život a tep města – klasické historické jádro Brna s přílehlými oblastmi Špilberku a Lužáneckého parku. Zobrazují se nám ale i další, sekundární centra, jako je například náměstí Míru na Kraví hoře, Slovanské náměstí v Králově Poli nebo Přemyslovo náměstí ve Slatině. Co se týče rozvojových oblastí, tak ty podle názorů respondentů obklopují v jižním až východním směru historické centrum. Jedná se o oblasti tzv. Jižního centra a Zábřovic. Lidé pak ještě určili další zajímavé lokality s velkým potenciálem: areál bývalé Zbrojovky, areál Univerzity obrany v Černých Polích, slaběji pak oblasti při ulici Václavská a Mendelovo náměstí.

## Použité prameny

- BALCHIN, P. (1996). *Housing Policy in Europe*. Routledge, London.
- BARLOW, J., DUNCAN, S. (1988). „The use and abuse of housing tenure“. *Housing Studies*, 3:4, 219–231. DOI: 10.1080/02673038808720632.
- BĚLOHRADSKÝ, V. (1991). *Myslet zeleň světa*. Vydání 3., Mladá fronta.
- BLAŽEK, J. (2018). „Různé formy kolektivního bydlení: bydlení jako commons – participativní bydlení podporované místní komunitou“. In: SAMEC, T. (ed.) (2018). *Jak zajistit dostupné bydlení?* Sociologický ústav AV ČR, Praha.
- BOUSSAUW, K. et al. (2012). „Relationship between Spatial Proximity and Travel-to-Work Distance: The Effect of the Compact City.“ *Regional Studies*, vol. 46, no. 6, pp. 687–706. EBSCOhost, doi: <http://www.tandfonline.com/loi/cres20>.
- Bydlení v České republice v číslech (2017). Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Praha.
- Bytová situace a preference bydlení brněnské populace 65+ (2013). (Výzkum bydlení seniorů v rámci projektu HELPS). (On-line). Dostupné z: <https://www.brno.cz/strategie/indikatorova-soustava/sociologicke-pruzkumy/>.
- CAMAGNI, R., CAPELLO, R., & NIJKAMP, P. (1998). Towards sustainable city policy: An economy-environment technology nexus. *Ecological Economics*, 24(1), 103–118. doi:10.1016/S0921-8009(97)00032-3.
- DEKKER, K., van KEMPEN, R. (2009). „Resident Satisfaction in Post-WWII Housing Estates“. In: Rowlands, R., Musterd, S., Kempen, R. (eds.) *Mass Housing in Europe*. Palgrave Macmillan. (pp. 53-76).
- DEMPSEY, N. (2010). „Revisiting the Compact City?“ *Built Environment* 36 (1).
- DENČEVOVÁ, I. (2018). „Jsem rád, že trh s nemovitostmi vůbec máme,“ říká sociolog Martin Lux“. *Ecofin*, dne 20. září. <http://www.ecofin.cz/clanek/391759/jsem-rad-ze-trh-s-nemovitostmi-vubec-mame-rika-sociolog-martin-lux>
- DIVINOVÁ, J. (2019). „Cenová mapa bytů: Růst nemovitostí se v závěru loňského roku významně zpomalil.“ *MF DNES*. (dne 9. května).
- Dlouhodobý výzkum sídlišť (2011). (On-line). Dostupné z: [https://www.brno.cz/fileadmin/user\\_upload/sprava\\_mesta/magistrat\\_mesta\\_brna/KPMB/Zaverecna\\_zprava\\_-\\_Dlouhodoby\\_vyzkum\\_sidlist\\_2011\\_MMB.pdf](https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/KPMB/Zaverecna_zprava_-_Dlouhodoby_vyzkum_sidlist_2011_MMB.pdf).
- DOLING, J., RONALD, R. (2010). „Home Ownership and Asset-based Welfare.“ *Journal of Housing and the Built Environment* 25: 165–173, <https://doi.org/10.1007/s10901-009-9177-6>.
- DOLING, J., HORSEWOOD, N. (2011). „Home Ownership and Pensions: Causality and the Really Big Trade-off.“ *Housing, theory and Society* 28 (2): 166–18 <https://doi.org/10.1080/14036096.2010.534269>.
- DOMARADZKA, A. (2015). „Livable or Lovable? Framing the Revitalization Projects in Warsaw, Poland.“ In: Caves, R., Wagner, F. (eds.) *Livable Cities from a Global Perspective*. New York, Routledge.
- FORREST, R., MURIE, A. (1990). „A Dissatisfied State? Consumer Preferences and Council Housing in Britain.“ *Urban Studies*, Vol. 27, No. 5 617-635.
- FOWLER, F. 1995. *Improving Survey Questions. Design and Evaluation*. London: Sage Publications.

- GALSTER, G. (1987). „Identifying the correlates of dwelling satisfaction“. *Environment and Behavior*. No 19.
- GIDDENS, A. (1991). *Modernity and Self-Identity*. Cambridge: Polity Press.
- HISCOCK, R., KEARNS, A., MACINTYRE S., ELLAWAY, A. (2001). „Ontological Security and Psycho-Social Benefits from the Home: Qualitative Evidence on Issues of Tenure“. *Housing, Theory and Society*, 18:1-2, 50-66, DOI: 10.1080/14036090120617.
- HRUŠKA, L., FOLDYNOVÁ, I., HRUŠKOVÁ, A., KUBÁŇ, D. et al. (2018). *Strategie bydlení města Brna 2018 – 2030<sup>o</sup>*. (Analytická část.) PROCES, Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o., Ostrava.
- JENKS, M., BURTON, E., WILLIAMS, K. (eds.) (1996). *The Compact City: A Sustainable Urban Form?*, Spon Press; ISBN 0-419-21300-7.
- KÁŽMÉR, L., BOUMOVÁ, I. (2016). Spokojenost s bydlením v České republice – výsledky šetření 2001 a 2013. *Naše společnost* 14, č. 1.
- KEMENY, J. (2005). „‘The Really Big Trade-off’ between Home Ownership and Welfare: Castles’ Evaluation of the 1980 Thesis, and a Reformulation 25 Years on.“ *Housing, Theory and Society* 22 (2): 59–75, <https://doi.org/10.1080/14036090510032727>.
- Koncepce bydlení CR do roku 2020*. (2011). MMR a SFRB. KPMG, Česká republika, s.r.o.
- KOSTELECKÝ, T. (2005). „Postoje obyvatel k situaci na trhu s bydlením a bytové politice: existují v České republice ‚housing classes‘?“ *Sociologický časopis / Czech Sociological Review* 41 (2): 253–270.
- Kvalitativní výzkum preferencí vybraných skupin obyvatel s obvyklým pobytem v Brně. (2016).
- LAING, R.D. (1977). *The Divided Self*. London: Tavistock.
- LUX, M. (2005). „O spokojenosti českých občanů s užívaným bydlením“. *Sociologický časopis / Czech Sociological Review*, Vol. 41, No. 2: 227–252.
- LUX, M., GIBAS, P., BOUMOVÁ, I., HÁJEK, M., SUNEKA, P. (2017). „Reasoning behind Choices: Rationality and Social Norms in the Housing Market Behaviour of First-time Buyers in the Czech Republic.“ *Housing Studies* 32 (4): 517–539, <https://doi.org/10.1080/02673037.2016.1219331>.
- LUX, M., SAMEC, T., GIBAS, P. (2013). Jakým způsobem si pořizujeme vlastní bydlení? Co očekáváme od státu v oblasti bytové politiky? *Postoje k bydlení 2013*. Tisková zpráva. Sociologický ústav AV ČR, Praha.
- LUX, M., SUNEKA, P. (2011). „Bydlení a stát“. In: Lux, M., Kostecký, T. (eds.) *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. SLON, Praha. (49-92).
- LUX, M., SUNEKA, P. (2011a). „Systémová rizika na trhu bydlení; vliv na sociální soudržnost a ekonomickou stabilitu“. In: Lux, M. (ed.) *Standardy bydlení 2010/2011*, Sociologický ústav AV ČR, Praha. (109-131).
- MAIER, K. (2012). *Udržitelný rozvoj území*. Vydání 1. Praha: Grada.
- MALPASS, P. (2008). „Housing and the New Welfare State: Wobbly Pillar or Cornerstone?“ *Housing Studies* 23 (1): 1–19, <https://doi.org/10.1080/02673030701731100>.
- MASLOW, A. (1943). „A Theory of Human Motivation“. *Psychological Review*, 50(4), 370-96.
- MENZELOVÁ, K. (2019). „Zdaňme více investiční byty.“ (Rozhovor s Martinem Luxem.) *Lidové noviny*. (20. července).

- MIEG, H., TÖPFER, K. (2013). *Institutional and Social Innovation for Sustainable Urban Development*. Routledge.
- NAM, T., PARDO, T. A. (2011). Conceptualizing smart city with dimensions of technology, people, and institutions. In: Proceedings of the 12th annual international digital government research conference: digital government innovation in challenging times (pp. 282-291). New York, ACM.
- NĚMEC, J. (2019). „Přetahovaná o nájemní byty: Lidé nemají na vlastní bydlení.“ *Ekonom*. (9. května).
- PÁRAL, P. (2019). „Levné peníze, drahé byty.“ *Euro*. 30, 2019.
- PERMENTIER, M., van HAM, M., BOLT, G. (2008). „Same Neighbourhood... Different Views? A Confrontation of Internal and External Neighbourhood Reputations.“ *Housing Studies*, Vol. 23, No. 6, 833–855.
- PETRUSEK, M. (1996). Kognitivní disonance. [slovníkové heslo]. In: Maříková, H., Petrusek, M., Vodáková, A. (eds.) *Velký sociologický slovník*. Univerzita Karlova, Vydavatelství Karolinum, Praha. (214).
- PITTINI, A. et al. (2017). „*The state of Housing in the EU*“. European Federation of Public, Cooperative and Social Housing, Brussels.
- Pocitová mapa města (2016). (On-line). Dostupné z: <https://www.pocitovemapy.cz/brno-2016/#11/49.1974/16.6041>.
- Pocitová mapa města (2018). (On-line). Dostupné z: <https://mestobrna.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=1623962fb5fc47aa8d7c7f8fe549374d>.
- ROWLANDS, R., MUSTERD, S., van KEMPEN, R. (eds.) (2009). *Mass Housing in Europe*. Palgrave Macmillan.
- SAMEC, T. (ed.) (2018). *Jak zajistit dostupné bydlení?* Sociologický ústav AV ČR, Praha.
- SAMEC, T., LAMAČ, V. (2018). „Proč je bydlení finančně nedostupné?“ In: SAMEC, T. (ed.) (2018). *Jak zajistit dostupné bydlení?* Sociologický ústav AV ČR, Praha. (s. 5-9)
- SAUNDERS, P. (1989). The meaning of home in contemporary English culture. *Housing Studies*, 1989, 4, (177-192).
- SHANAHAN, D. F., et al. (2017). „Variation in Experiences of Nature Across Gradients of Tree Cover in Compact and Sprawling Cities.“ *Landscape and Urban Planning* vol. 157, 2017, 231-238.
- Sociologický výzkum „*Bydlení mladých*“. (2017). (On-line). Dostupné z: <https://www.brno.cz/strategie/indikatorova-soustava/sociologicke-pruzkumy/>
- Sociologický výzkum „*Jaké chcete Brno?*“ (2017). (On-line). Dostupné z: <https://www.brno.cz/strategie/indikatorova-soustava/sociologicke-pruzkumy/>
- Srovnávací studie struktury dlouhodobě žijících obyvatel podle obvyklého a trvalého pobytu ve městě Brně. (2016).
- SUNEGA, P., BOUMOVÁ, I., KÁŽMÉR, L., LUX, M., (2013). „Jak jsme spokojeni se svým bydlením? Jak si představujeme své ideální bydlení?“ *Postoje k bydlení 2013*. Tisková zpráva. Sociologický ústav AV ČR, Praha.
- SUNEGA, P., LUX, M. (2018). Rovní v příjmech, nerovní v majetku? Nerovnosti ve vlastnickém bydlení v ČR. *Sociologický časopis* č. 5/2018, Praha.

Vize a Strategie #brno2050. (2017). Brno.

WOLSINK, M. (2016) „Environmental Education Excursions and Proximity to Urban Green Space – Densification in a ‘Compact City’.” *Environmental Education Research*, vol. 22, no. 7, Oct. 2016, pp. 1049–1071. *EBSCOhost*, doi:10.1080/13504622.2015.1077504.

Zadávací podmínky a výzva k podání nabídek na veřejnou zakázku malého rozsahu: „*Sociologický výzkum Bydlení v Brně*“. (2019). Magistrát města Brna.

ZLÁMALOVÁ, L. (2019). „Velká stavební revoluce.“ *Echo24.cz* (21. dubna).



**Česká republika**

**FOCUS - Marketing & Social Research**

Vrchlického sad 4  
602 00 Brno  
tel.: +420 532 191 470  
fax: +420 532 191 475

e-mail: [info@focus-agency.cz](mailto:info@focus-agency.cz)  
[www.focus-agency.cz](http://www.focus-agency.cz)

**Slovenská republika**

**FOCUS - Marketing & Social Research**

Sládkovičova 4  
810 00 Bratislava  
tel.: +421 252 931 366  
fax: +421 252 931 378

e-mail: [info@focus-research.sk](mailto:info@focus-research.sk)  
[www.focus-research.sk](http://www.focus-research.sk)

**Dáváme datům smysl**

---

... již více než 20 let!