

University of Economics
Prague
Faculty of Informatics and Statistics

Sociodemografická studie sídliště Ďáblice

Tomáš Fiala
Jiří Braňka
Jitka Langhamrová
Ivana Přidalová
Hana Říhová

Recenze

RNDr. Tomáš Brabec, Ph.D.

– Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy

Mgr. Michal Lehečka

– Fakulta humanitních studií Univerzity Karlovy

prof. Ing. arch. Karel Maier, CSc.

– Fakulta architektury Českého vysokého učení technického v Praze

Poděkování

Ing. Martin Bakule, Ph.D. – Krásné Kobylisy, z.s.

Ing. Irena Benešová, Ph.D. - Česká zemědělská univerzita v Praze

RNDr. Tomáš Brabec, Ph.D. – Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy

Ing. Ladislav Čapek, MBA – Společenství vlastníků Čumpelíkova č.p. 1885

Jana Křivonosková – Bytové družstvo RAJBUR

PhDr. Ing. Antonín Pavlíček, Ph.D. – SVJ Čumpelíkova

MSc. Pavla Pelčíková – Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

Ing. arch. Hana Řepková – Národní památkový ústav

Mgr. Jan Sedmidubský – Bytové družstvo Třebenická

Kateřina Somrová – RE/MAX Reality Plus+

Mgr. Pavel Šára – Bytové družstvo U podchodu

Věra Zahálková – SV Štíbrova 1213–1221

Oddělení bytů Úřadu městské části Praha 8

Stručný obsah

Kapitola 1 Metodické poznámky

Kapitola 2 Obytné prostředí sídliště

Kapitola 3 Obyvatelstvo

Kapitola 4 Socioekonomická situace

Kapitola 5 Bydlení

Kapitola 6 Demografická prognóza

Úvod (1)

Změna pohledu na panelová sídliště

Dříve: většinou jednoznačný odsudek:

- cizorodý prvek
- nekvalitní bydlení
- sociální problémy

Nyní: střízlivější hodnocení rozlišující sídliště na více či méně zdařilá

Kvalitami sídliště Ďáblice se zabývá nejedna publikace posledních let, např.

- monografie z projektu Paneláci
- příspěvky v periodících jako jsou Zprávy památkové péče.

Vyzdvihováno je:

- urbanistické řešení,
- zdařilé prvky architektury,
- klidné obytné prostředí spojené s okolní krajinou,
- umělecká díla nacházející se na daném území,
- příběh výstavby sídliště.

Naproti tomu poměrně málo se můžeme dozvědět o samotných obyvatelích sídliště.

Právě obyvatelé iniciovali vznik této publikace.

Úvod (2)

Obyvatelstvo sídliště není statickým elementem,
naopak vyznačuje se silnou dynamikou změn.

Zachycení proměn obyvatelstva malého území bývá vždy složitější
jak z hlediska dostupnosti údajů,
tak jejich správné interpretace kvůli potřebě lépe pochopit lokální souvislosti.

Autoři studie by proto chtěli poděkovat
zástupcům spolku Krásné Kobylisy a zástupcům bytových domů na sídlišti
za možnost lépe pochopit místní podmínky

Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy
za možnost využít údaje z lokálního sociologického šetření.

Studie je svým pojetím určena širší odborné veřejnosti.

Má sloužit nejen všem zájemcům o poznání sociální vrstvy sídliště,
ale hlavně jako podklad pro všechny aktéry,
kteří se podílejí na rozvoji území sídliště Ďáblice

- místní iniciativy,
- zástupci bytových domů
- zástupci orgánů samosprávy a státní správy.

Cíle studie

Zmapovat v základních obrysech významné současné charakteristiky a dosavadní trendy, které mají potenciál v budoucnosti ovlivňovat sociodemografickou realitu života na sídlišti.

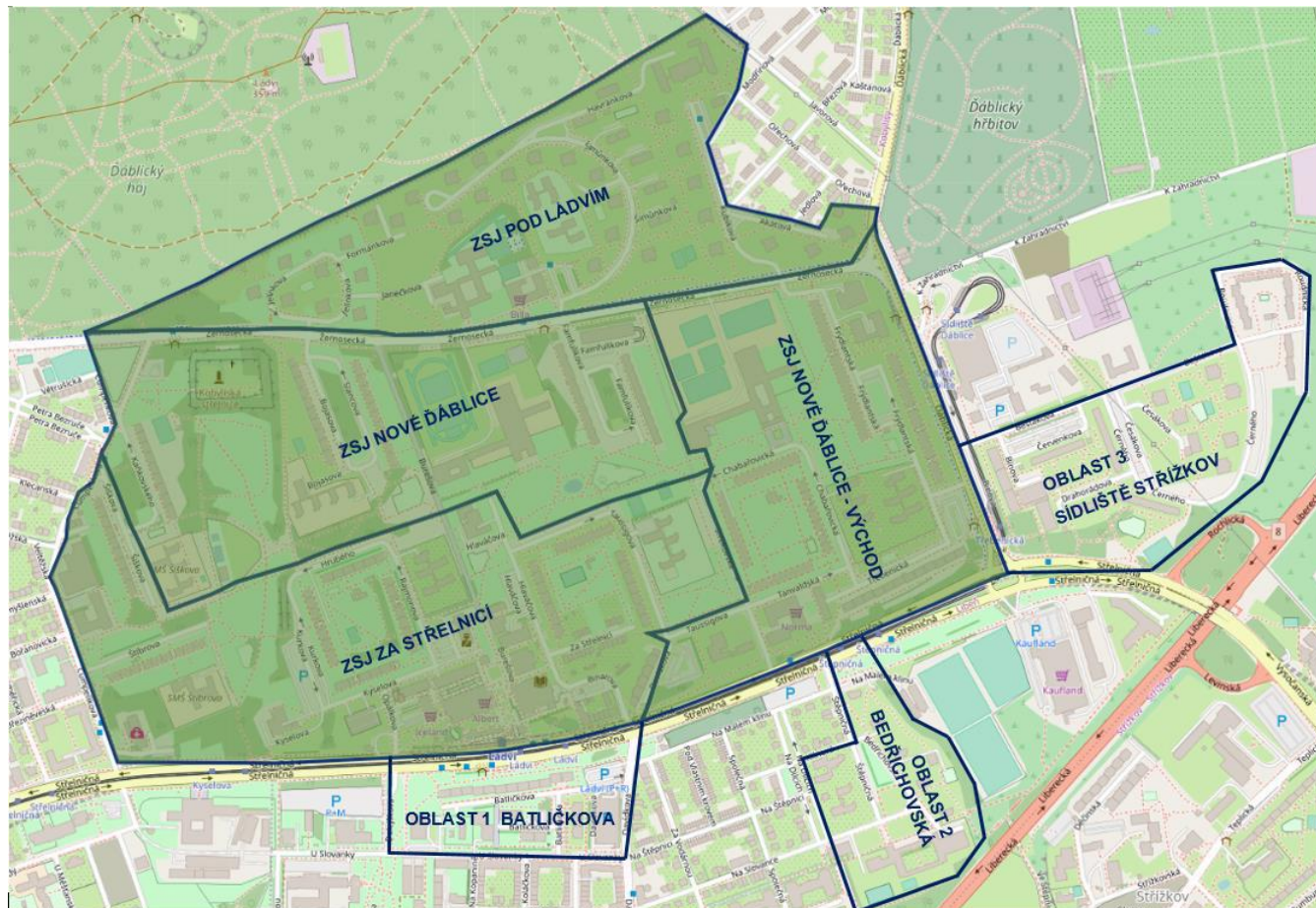
Sekundárními cíli je prověřit, zda:

- a) identifikované sociodemografické trendy neobsahují nepříznivé prvky, které by mohly být do budoucna zdrojem sociální destabilizace sídliště,
- b) urbanistický koncept sídliště podporuje rezidenční spokojenost a stabilitu.

Vymezení území sídliště

není jednoznačné

vymezení pro účely studie: zeleně podbarvené části

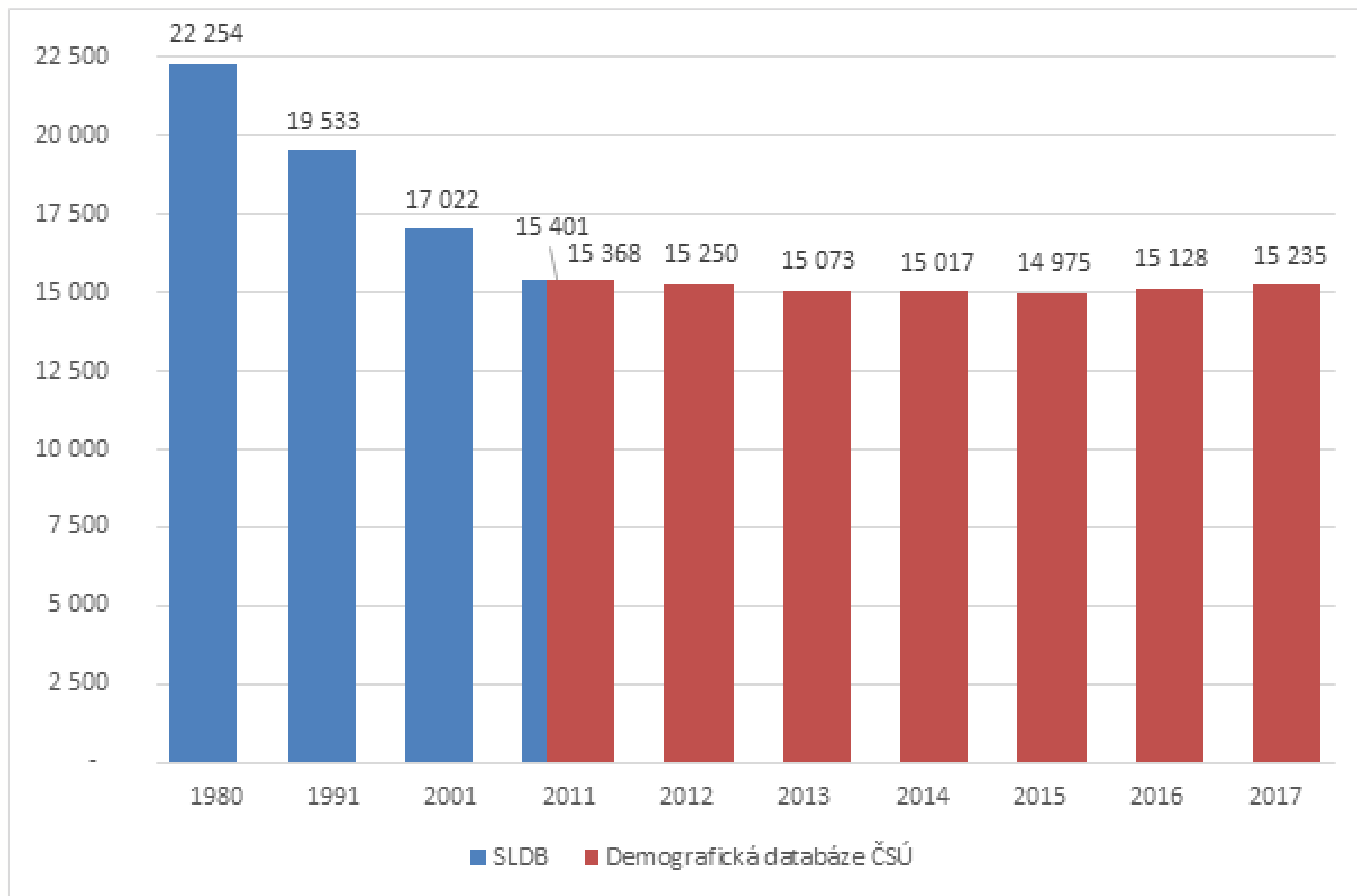


Datové zdroje

- Sčítání lidu, domů a bytů 1980, 1991, 2001 a 2011
- Demografická data ČSÚ – průběžné statistiky 2009–2017
- Katastr nemovitostí, RÚIAN, cenové mapy
- Data o bytovém fondu a evidence obyvatel konkrétních bytových domů
 - Poskytnuto společenstvími vlastníků a bytových družstev na sídlišti a zástupci Úřadu MČ Praha
- Sociologický průzkum sídliště Ďáblice (2018)
 - Reprezentativní (pohlaví, věk, lokalita)
 - N=310
 - Realizováno Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy ve spolupráci s MČ Praha 8 a spolkem Krásné Kobylisy

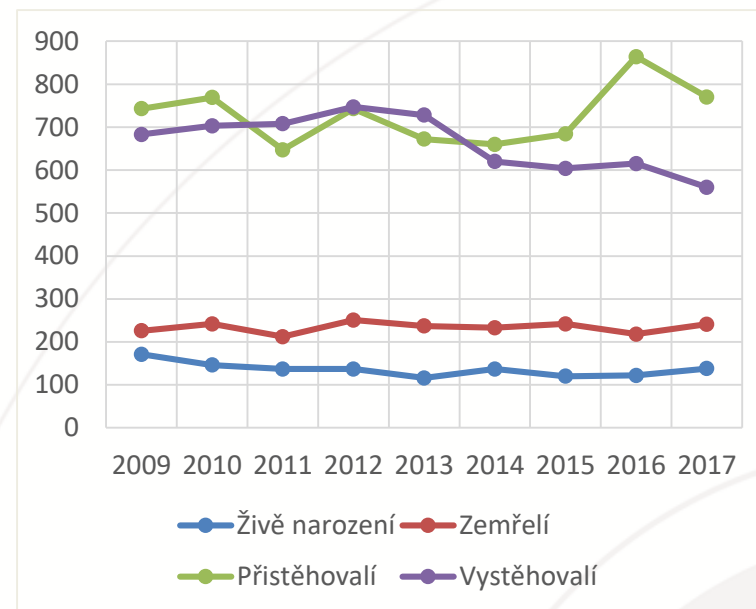
Vybrané výsledky analytické části

Počet obyvatel



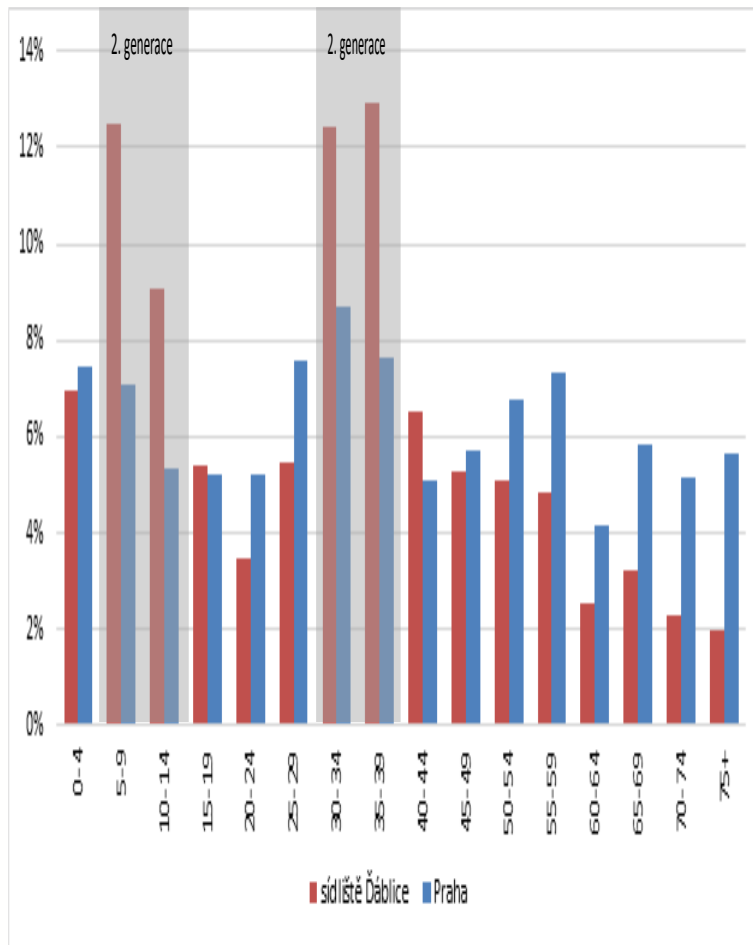
Pohyb obyvatelstva

- Vystěhování od 80. let (odchod 2.a části 1. generace)
- Přistěhování do zařízení pro seniory, zvláště ženy
- V posledních letech přistěhování cizinců (podíl na populaci pod celopražským průměrem)
- Oproti Praze a ostatním pražským sídlístím nadprůměrné saldo a podprůměrný obrat stěhování
- Atraktivita sídlístě pro stěhování VŠ vzdělaných
- Zavedení zón placeného parkování 2016-2017 (registrace k bydlišti)
- Hlavní důvody přistěhování (v posledních 10 letech)
 - *Domácnosti bez dětí* (méně početné): dostupná cena bydlení při vyhovující velikosti bytu, odstěhování od rodičů
 - *Rodinné domácnosti* (početnější): založení či zvětšení rodiny, kvalita životního prostředí (park, les)
- Hlavní důvody plánovaného vystěhování do 5 let (2018)
 - Získání kvalitnějšího bytu, založení nebo rozrůstání rodiny

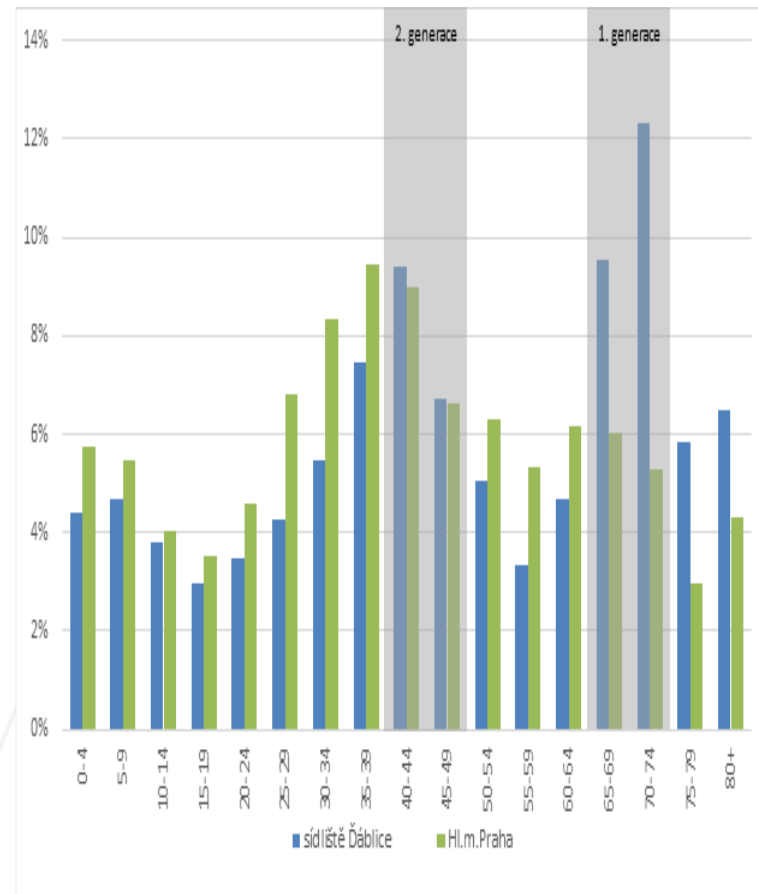


Vývoj věkové struktury

(dvougenerační věková struktura typická pro sídliště)



1980

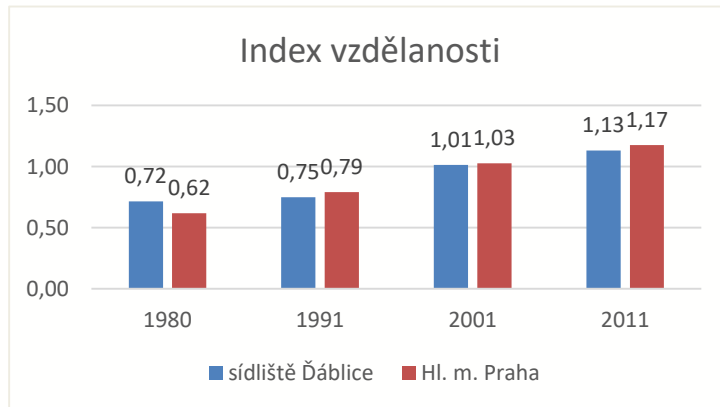


2016

Socioekonomická struktura obyvatelstva

Vzdělanost

- Zhoršení za socialismu (odchod vzdělanější 2. generace)
- Následně zlepšování – růst vzdělanosti bydlících, vzdělanostní struktura přistěhovalých



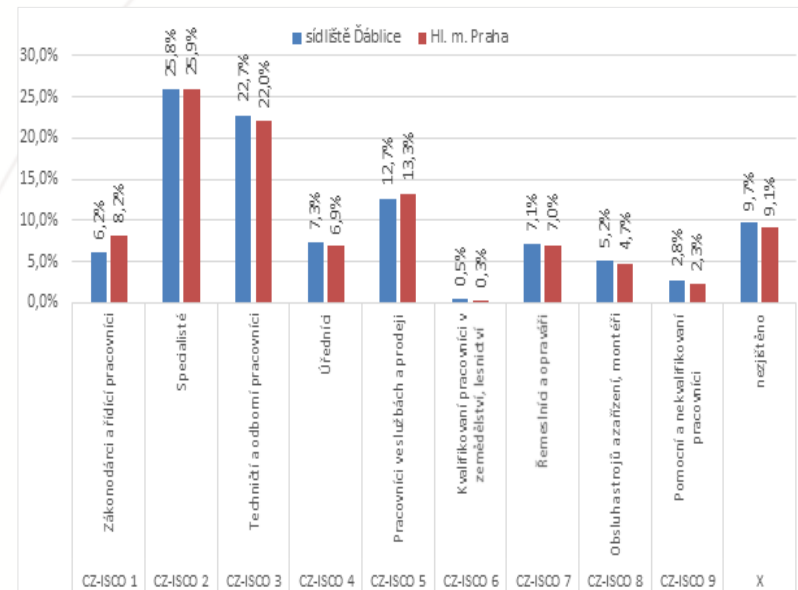
Ekonomická aktivita a profesní uplatnění

Oproti Praze:

Podprůměrná EA (vysoký podíl seniorů)

Podprůměrná nezaměstnanost

Srovnatelná profesní struktura, menší podíl manažerských profesí



Bydlení

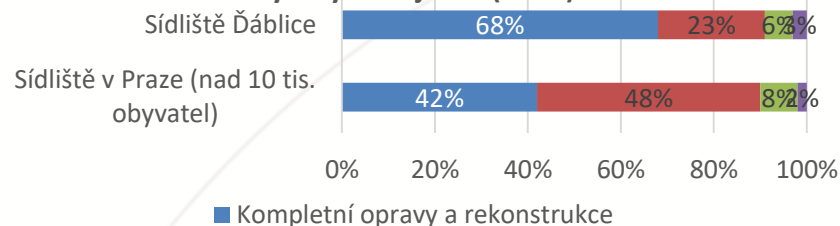
Charakteristiky sídliště

- Vysoká obytná hustota
 - Panelové domy = 85 % bytového fondu
- Nízká obloženost bytů
 - Domácnosti o 1-2 členech = 74 % bytů
- Vysoký podíl družstevních bytů

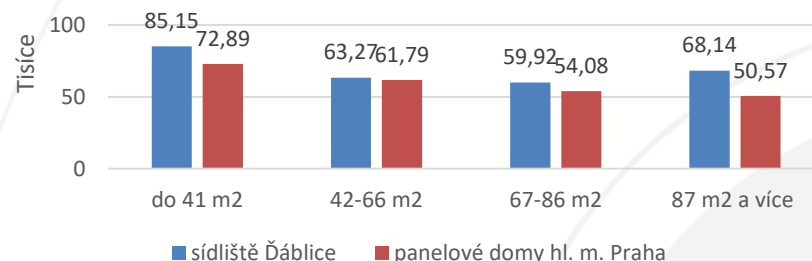
Atraktivita sídliště

- Vysoký podíl zrekonstruovaných panelových domů
- Nadprůměrné ceny bytů

Sídliště v Praze podle stavu oprav a rekonstrukcí bytových objektů (2009)



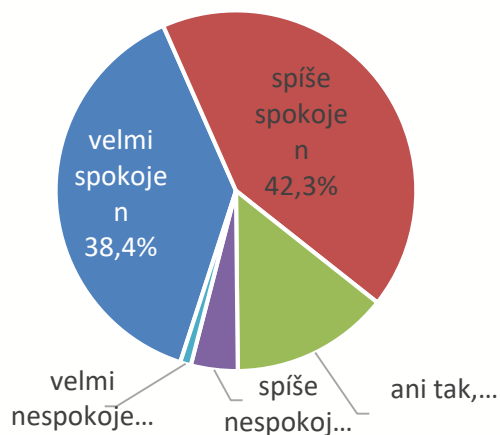
Mediánové kupní ceny bytů v panelových domech (tisíce Kč/m²) v letech 2017 - 2018



Rezidenční spokojenost

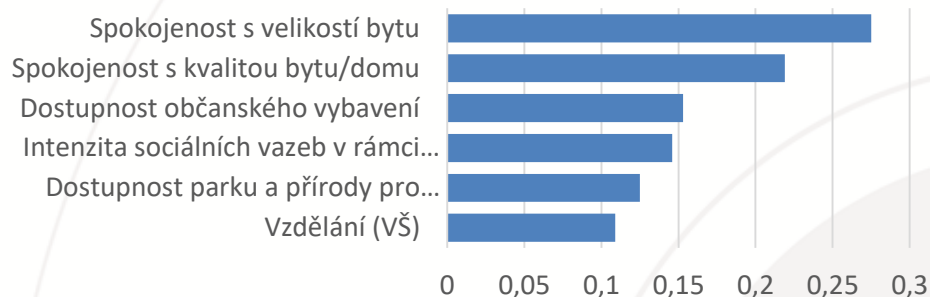
Spokojenost s bydlením

- Vliv vzdělání: VŠ vzdělaní respondenti spokojenější
- Pohlaví, věk, občanství nemají vliv



Hlavní faktory spokojenosti

- *Mladší bezdětné domácnosti, kde respondent do 54 let:* velikost bytu, kvalita bytu, právní vztah k bytu
- *Starší bezdětné domácnosti, kde respondent nad 54 let:* velikost bytu, životní prostředí (park mezi domy), vzdělání
- *Domácnosti s dětmi:* kvalita bytu/domu, dostupnost občanského vybavení, doba, po kterou je byt domácností obýván



Demografická prognóza 2017–2037

Nárůst naděje dožití: muži: z 78,2 na 82,5, ženy z 83,0 na 87,1.

Dva scénáře plodnosti a migrace

Rezidenčně stabilní scénář:

sídliště se stane atraktivnějším místem pro život rodin s dětmi než dnes
obyvatelé budou na sídlišti trávit významnější část svého života

Sídliště si udrží atraktivitu, nebude přibývat cenově dostupné bydlení jinde

Důsledky pro parametry demografické prognózy

- Vyšší a rostoucí efektivita migrace
- Klesající hrubá míra migračního obratu
- Klesající počet vystěhovalých
- Vyšší podíl dětí ve věkové struktuře přistěhovalých
- Rostoucí migrační saldo (na 250 osob ročně)
- Rostoucí úhrnná plodnost (z 1,56 na 1,67)

Rezidenčně nestabilní scénář:

sídliště bude atraktivnějším místem jako startovní bydlení mladých lidí, obyvatelé budou na sídlišti trávit relativně kratší část svého života.

Sídliště si neudrží atraktivitu, bude přibývat cenově dostupné bydlení jinde

Důsledky pro obměnu obyvatel v bytech

- Relativně vyšší podíl bytů uvolněných po vystěhovaných vůči bytům po zemřelých
- Mírně rostoucí počet vystěhovaných
- Rostoucí počet uvolňovaných bytů
- Nižší obložnost bytů, do kterých se obyvatelé přistěhují

Důsledky pro parametry demografické prognózy

- Nižší a klesající úhrnná plodnost (z 1,56 na 1,49)
- Nižší a klesající efektivita migrace
- Rostoucí hrubá míra migračního obratu
- Nižší podíl dětí ve věkové struktuře přistěhovaných ve prospěch mladých dospělých bez dětí
- Vyšší podíl mladých mužů na počtu přistěhovaných i vystěhovaných
- Mírně rostoucí migrační saldo (na 150 osob ročně)

Nová bytová výstavba (zatím pouze záměr)

700 bytových jednotek v bytových domech s rokem kolaudace 2020

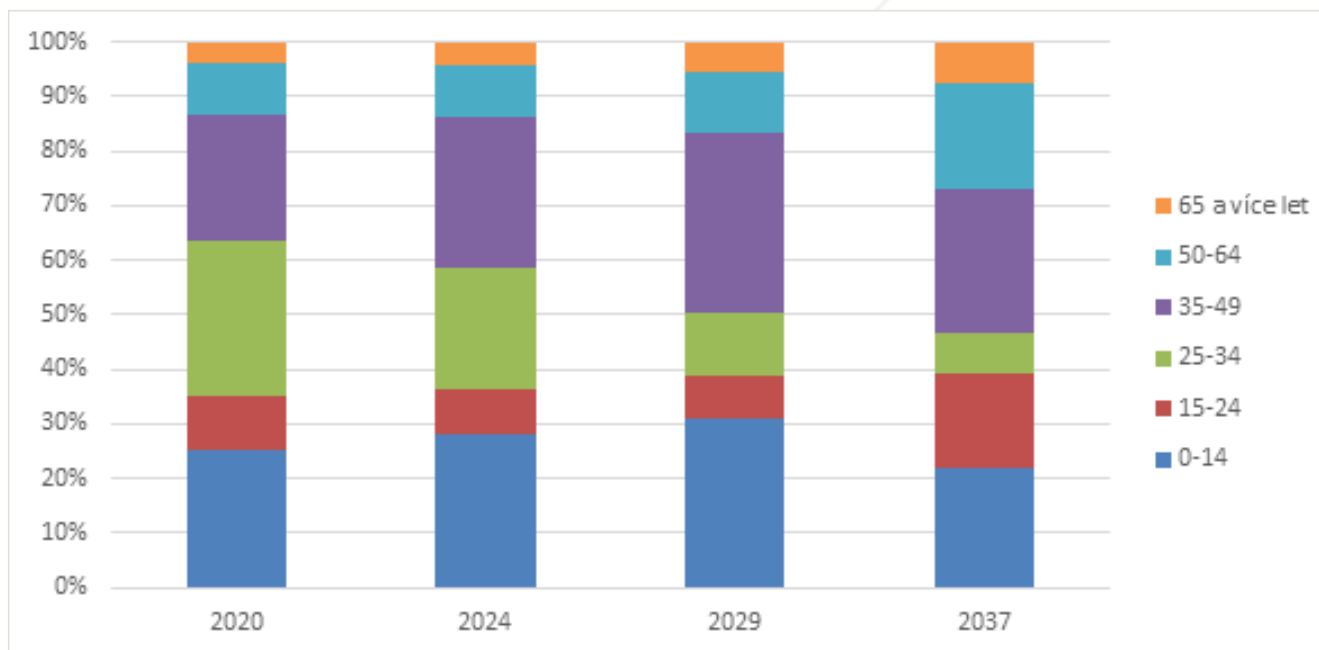
Celkový počet obyvatel těchto nových bytů přes 1600 osob.

Nadpoloviční většina bytů bude umožňovat rodinné bydlení.

Převažujícím právním důvodem užívání bude vlastnictví bytu.

předpoklad omezené obměny obyvatel bytů migrací.

Předpokládaná věková struktura obyvatel nových bytů



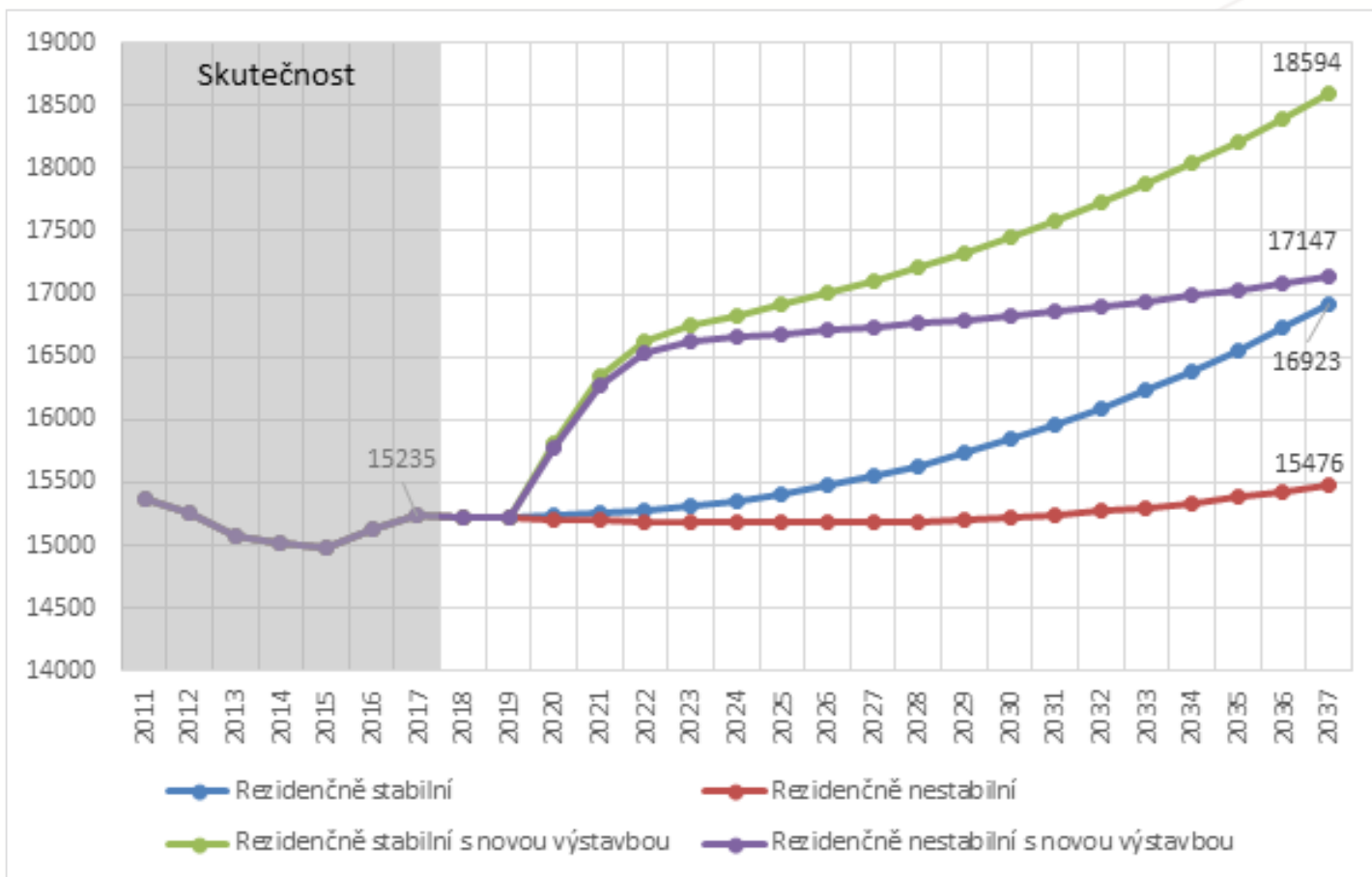
Varianty prognózy

A – rezidenčně stabilní scénář bez nové výstavby

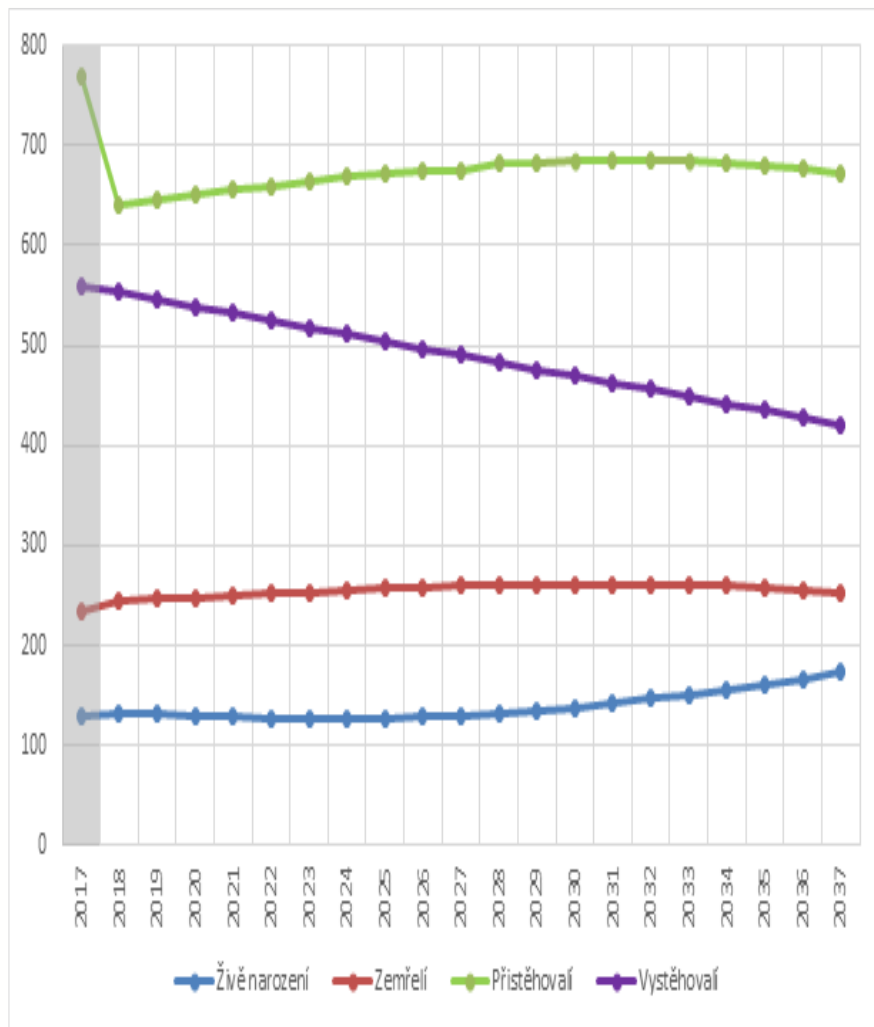
B – rezidenčně nestabilní scénář bez nové výstavby

C – rezidenčně stabilní scénář s novou bytovou výstavbou

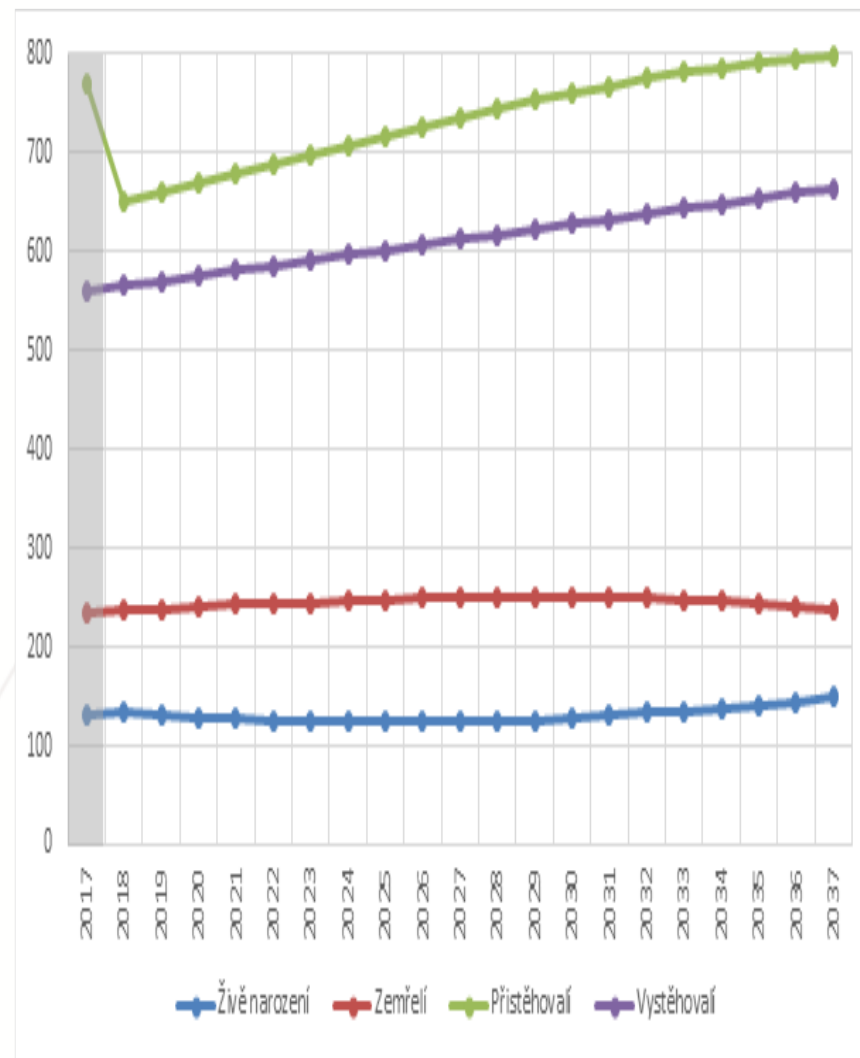
D – rezidenčně nestabilní scénář s novou bytovou výstavbou



Pohyb obyvatelstva

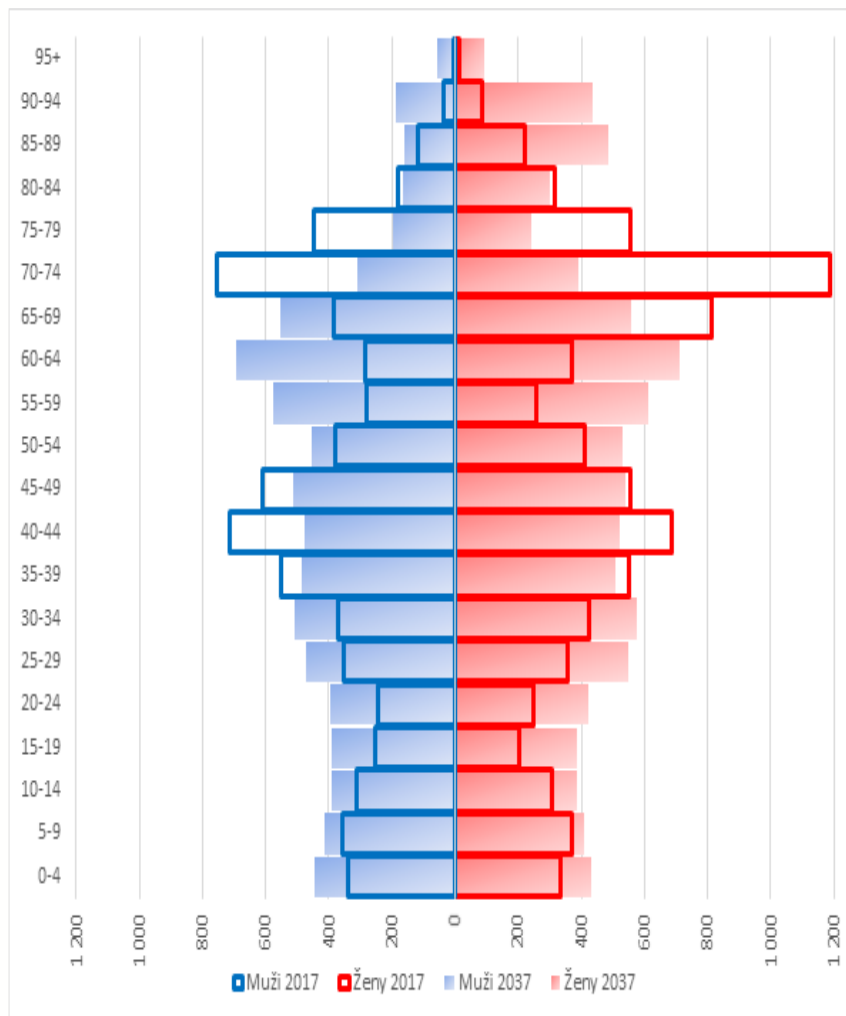


rezidenčně stabilní

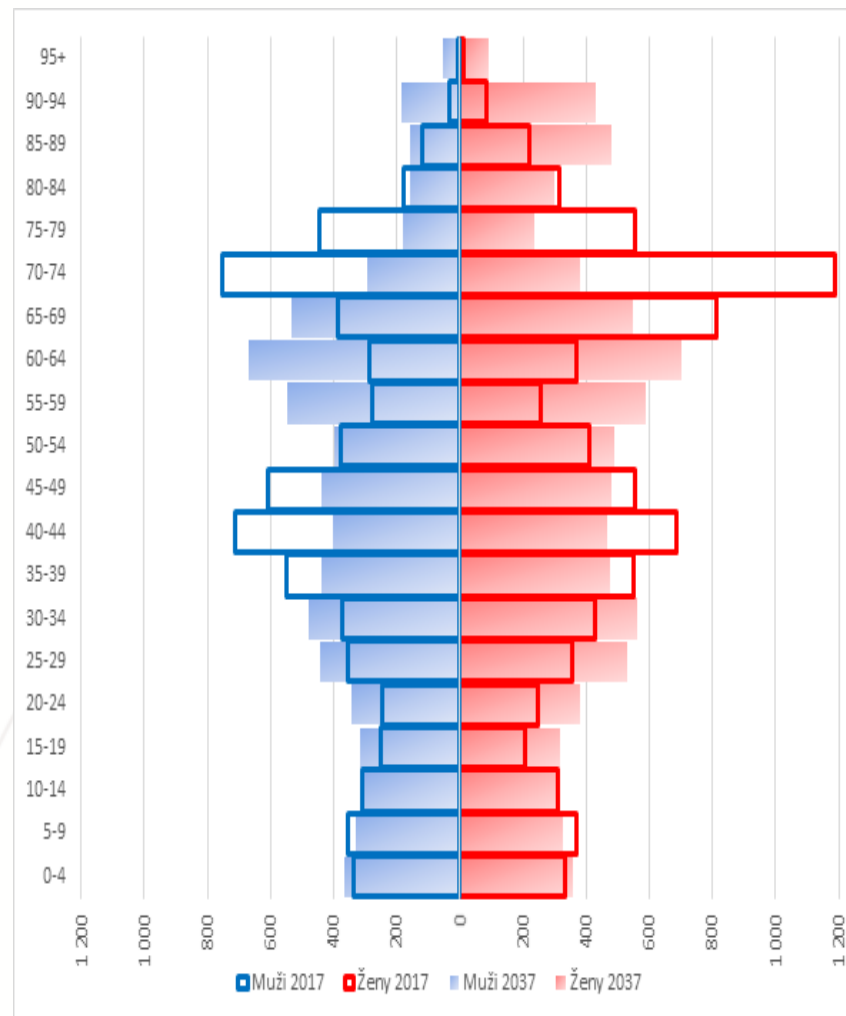


rezidenčně nestabilní

Vývoj věkové struktury



rezidenčně stabilní



rezidenčně nestabilní

Přehled hlavních výsledků analýzy

Nadprůměrně starší populace. Silná první generace obyvatel ze 70. let minulého století. Značná část potomků odešla z důvodu uspokojení vlastních nároků na bydlení. Umístění obecních seniorských zařízení na území sídliště. Mírně podprůměrná vzdělanost a nižší podíl ekonomicky aktivních obyvatel. Nižší průměrný počet obyvatel žijících v jednom bytě.

Pokles počtu obyvatel

Ekonomicky aktivní část populace se od Prahy neliší.

Zastoupení kvalifikačně náročných profesí je obdobné, nezaměstnanost nižší. Příliv mladých obyvatel, často s dětmi předškolního věku.

Často přicházejí cizinci, jejich podíl na populaci sídliště roste, v celopražském kontextu je stále podprůměrný.

Malé bytové domácnosti párů nebo jednotlivců, v bytovém fondu převažují větší rodinné byty.

Malé domácnosti, často seniorské, tak obývají větší byty.

Byty cenově relativně dostupné, noví vlastníci stav bytového fondu sídliště ohodnocují nadprůměrnými cenami proti cenám panelových bytů v Praze.

Poptávka mladých rodin s dětmi, motivem příchodu kvalitativní aspekty bydlení včetně charakteru lokality.

Vysoká úroveň celkové spokojenosti s bydlením v lokalitě.

Široký rozsah realizovaných rekonstrukcí domů a bytů.

Vysoké rezidenční stability, převládající vlastnické bydlení.

Přehled hlavních výsledků prognózy

Populace sídliště se začne zvětšovat, oproti trendu ve městě Praze jako celku, bude mládnout.

Sídliště projde rozsáhlou generační obměnou, opustí ho většina příslušníků první generace obyvatel, postupně se uvolní téměř polovina současného bytového fondu.

Podle uvažovaných scénářů – rezidenčně stabilního a rezidenčně nestabilního – se noví obyvatelé budou lišit svými motivy a záměry na setrvání na sídlišti.

Eventualita nové bytové výstavby by se v budoucí populaci sídliště projevila skokovým nárůstem zejména u dětské složky a mladých lidí produktivního věku a vedla by v počátečních letech k akceleraci omlazování sídliště. Následně by ovšem stárnoucí obyvatelé nových bytů toto omlazování sídliště jako celku brzdili.

Nebyly identifikovány významně znepokojivé rysy nebo tendence, které by se do budoucna mohly stát zdrojem sociální destabilizace.

Nastávající generační obměna postupně utlumí důsledky původních demografických anomálií a věková skladba se více přiblíží struktuře celopražské.

Příliv nových obyvatel také přinese růst sociálního statusu populace sídliště.

Všechny uvedené tendence s sebou přinesou změnu nároků na veřejnou infrastrukturu i komerční služby a na jejich lokální dostupnost.

Zájem o studii projevila i MČ Praha 8.

„Studie nám poskytuje řadu tvrdých dat a pohled bez předsudků.

Rádi bychom obdobným způsobem zmapovali i jiné lokality na Praze 8“, uvádí Jiří Vítek, místostarosta MČ Praha 8, do jehož působnosti spadá územní rozvoj.

Děkujeme za pozornost

fiala@vse.cz, langhamj@vse.cz,
ivana.pridalova@natur.cuni.cz