

Odhad potřeby sociálních bytů v MČ Praha 2 do roku 2050

Zadavatel: MČ Praha 2, náměstí Míru 20/600, 120 39 Praha 2

Zhotovitel: Sociologický Ústav AV ČR, v.v.i., oddělení Socioekonomie bydlení,
Jilská 1, 110 00 Praha 1.

Realizátor výzkumu Postoje obyvatel MČ Praha 2: Factum Invenio. Office
Park Nové Butovice / A, Bucharova 1281/2, 158 00 Praha 13.

Poskytovatel censuálních, demografických a migračních dat: Český
statistický úřad, Na padesátém 81, 100 82 Praha 10

Praha: duben 2012



Autorský tým:

Martin Lux

Ondřej Špaček

Tomáš Dvořák

Eva Mitchell

Petr Sunega

Štěpánka Pfeiferová

Obsah

1	Executive summary	3
2	Cíle studie a její části.....	13
3	Několik slov o smyslu bytové politiky.....	15
4	Politiky sociálního bydlení pro seniory v zemích EU v kontextu demografického stárnutí	21
4.1	Demografické stárnutí populace a politiky bydlení	22
4.2	Systémy sociálního bydlení ve vyspělých zemích EU	23
4.2.1	Vývoj a trendy bytové politiky a podpory sociálního bydlení	26
4.2.2	Trendy v oblasti zajištění bydlení pro seniory	29
4.3	Příklady dobré praxe sociálního bydlení pro seniory	30
4.3.1	Systemy finančních pobídek na výstavbu sociálních bytů ve Vídni.....	30
4.3.2	Fyzické úpravy bytů	31
4.3.3	Chráněné komunitní bydlení pro seniory	32
4.3.4	Kombinované politiky sociálního bydlení pro seniory ve Švýcarsku a Nizozemí.....	33
4.4	Zkušenosti sociálního bydlení v EU a jejich využití v českém prostředí	34
5	Demografická prognóza vývoje populace Prahy 2	38
5.1	Metodika a terminologie	38
5.2	Základní údaje o analyzovaném územním celku	40
5.3	Výchozí předpoklady prognózy	44
5.3.1	Plodnost	46
5.3.2	Úmrtnost	48
5.3.3	Migrace	48
5.4	Varianty prognózy vývoje počtu obyvatelstva	49
5.5	Výsledky prognózy vývoje počtu obyvatelstva.....	52
5.5.1	Změny věkové struktury	54
5.5.2	Vývoj počtu seniorů	57
5.6	Závěrem	58
6	Výzkum preferencí v oblasti bydlení obyvatel MČ Praha 2	59
6.1	Metodologie výzkumu	59
6.2	Detailní zjištění	61
6.2.1	Sociodemografické charakteristiky obyvatel MČ Praha 2	61
6.2.2	Hodnocení kvalit lokality	66
6.2.3	Obraz lokality.....	75
6.2.4	Preference a postoje k bydlení	79
6.2.5	Migrační historie	84
6.2.6	Migrační plány.....	89
6.2.7	Priority pro zlepšení kvality života.....	97
6.2.8	Zatížení náklady na bydlení.....	100
6.2.9	Řešení bydlení ve stáří – ekonomicky aktivní.....	103
6.2.10	Řešení bydlení ve stáří – důchodci	107
6.2.11	Zájem o malometrážní sociální bydlení	110
6.2.12	Rozdíly v postojích mezi obyvateli bydlícími v obecních a soukromých nájemních bytech	114
6.2.13	Preference bydlení a migrační plány mladších respondentů	118
6.3	Shrnutí	121
7	Predikce potřeby sociálních bytů v MČ Praha 2 do roku 2050	126
7.1	Dynamika sociální struktury MČ Praha 2	126
7.1.1	Dynamika sociální struktury podle SLDB	127
7.1.2	Dynamika sociální struktury podle výběrového šetření	128
7.1.3	Shrnutí.....	131
7.2	Scénáře prognózy	131
7.3	Parametry prognózy	133
7.3.1	Preference sociálního bydlení	133
7.3.2	Kritická hranice preference preference sociálního bydlení.....	136
7.3.3	Nárok na sociální bydlení	137
7.4	Výpočet prognózy počtu bytů sociálního bydlení	138
8	Cost-benefit analýza zavedení systému sociálního bydlení v rámci bytového fondu MČ Praha 2	142
8.1	Vstupní data a jejich úpravy	142
8.2	Vymezení sektoru sociálního bydlení pro účely cost-benefit analýzy	145
8.3	Cost-benefit analýza – varianta k příjmu vztaženého nájemného.....	147
8.4	Cost-benefit analýza – varianta nákladového nájemného	154
8.5	Závěr	160
9	Závěr	163
10	Literatura	169
	Příloha 1: Tabulky demografické prognózy	172
	Příloha 2: Technická zpráva z výběrového šetření	176
	Příloha 3: Dotazník výběrového šetření	181

1 Executive summary

Cíl a koncept studie

Hlavním cílem předkládané studie bylo pomoci při nastavení systému sociálního bydlení určeného pro seniory v MČ Praha 2, respektive provést demografickou prognózu odhadující počet lidí (domácností) ve věku 65 let a více pro roky 2010 – 2050, provést odhad potřebného počtu sociálních bytů pro tuto skupinu domácností v letech 2010 – 2050 a v posledku odhadnout potřebný počet obecních bytů pro efektivní fungování takového sektoru sociálního bydlení – tj. tak, aby byla zajištěna finanční udržitelnost provozu sociálního bydlení a žádoucí sociální promísení domácností seniorů s jinými domácnostmi.

Vedlejším cílem studie bylo odpovědět na některé vybrané otázky stanovené zadavatelem, jako například postihnout rozdíly v migračních plánech a postojích mezi domácnostmi žijícími v soukromém a obecním nájemním bydlení, resp. postoje a migrační plány mladé generace.

Prognóza potřeby sociálních bytů pro seniory se zakládala na celé řadě dostupných statistických údajů: údajů ze Sčítání lidu, bytů a domů (SLBD) 1991, 2001 a předběžných výsledků ze SLBD 2011, migrační statistiky Českého statistického úřadu (ČSÚ), statistiky o vývoji vzdělanostní struktury ČSÚ, dat z výzkumu EU-SILC 2010 prováděného každoročně ČSÚ, řadě údajů týkajících se výnosů a nákladů souvisejících s pronájmem bytů na území MČ Praha 2 poskytnutých zadavatelem a v neposlední řadě dat ze zvláštního výzkumu postojů obyvatel MČ Praha 2, který provedla v souvislosti s hlavním cílem této studie v roce 2012 agentura Factum Invenio. Studie navíc obsahuje základní parametry týkající se systémů sociálního bydlení ve vyspělých zemích a vybrané inovace v oblasti bydlení seniorů, které pomohly při stanovení navrhovaných parametrů systému sociálního bydlení na území MČ Praha 2.

Jak demografická prognóza, tak odhad potřebného počtu sociálních bytů i odhad celkového počtu obecních bytů potřebných pro finanční udržitelnost systému sociálního bydlení, byly provedeny variantně. Z těchto variant byly následně vždy vybrány ty varianty, které byly z pohledu zpracovatele studie vnímány jako nejrealnější, resp. nejefektivnější či doporučované.

Demografická prognóza obyvatel v MČ Praha 2

Prognóza počtu obyvatel městské části Praha 2 byla zpracována na období 2011 až 2050 s použitím kohortně-komponentní metody. Výpočet vycházel z podrobné struktury obyvatel podle pohlaví a věku z konce roku 2010, kterou autorům poskytl Český statistický úřad. Predikce budoucího vývoje populace MČ Praha 2 byla zpracována ve třech, resp. čtyřech variantách. Tyto varianty se liší úrovní migračního salda, které je na relativně malém území MČ Praha 2 nejdůležitějším faktorem ovlivňujícím budoucí velikost populace. Nízká varianta počítá se záporným migračním saldem, typickým pro Prahu 2 v letech před rokem 2007. Střední varianta očekává růst migračního salda z dnešních záporných hodnot na úroveň těsně pod 300 osob ročně. Tyto dvě varianty představují rámec nejpravděpodobnějšího vývoje počtu obyvatel. Vysoká varianta prognózy pak předpokládá opětovný růst imigrace do MČ Praha 2 na úroveň, jaké jsme mohli být svědky v období ekonomického rozmachu ČR v letech 2007-2009. Tato varianta je nejméně pravděpodobná, protože předpokládá příznivou ekonomicko-migrační situaci po celých dalších 40 let, a poskytuje tak v podstatě informaci o možné limitní hodnotě počtu obyvatel městské části.

Poslední, čtvrtá, varianta demonstruje, jak by se počet obyvatel MČ Praha 2 vyvíjel, pokud bychom abstrahovali od migrace, tedy pokud by migrační toky z a do MČ Praha 2 ustaly a stávající populace by se reprodukovala pouze přirozenou měnou. Tato varianta má na celkový počet obyvatel značně nepříznivý vliv, zejména ve výsledném počtu a zastoupení seniorů v městské části. Zatímco ve variantách s migrací vykazují senioři vždy záporné migrační saldo a jejich odchod tedy zapříčiňuje omlazování obyvatel Prahy 2, v případě prosté reprodukce přirozenou měnou se naplno projeví vliv demografického stárnutí a počty a zastoupení seniorů prudce vzrostou. Tyto výrazné rozdíly demonstrují, jak obtížné je predikovat počty obyvatel v malé lokalitě, kde jsou toky migrace tolik ovlivňované ekonomickou situací v zemi a ekonomickým postavením stálých i migrujících obyvatel.

Z variant demografické prognózy byla vybrána střední varianta počítající s mírným růstem počtu obyvatel Prahy 2; v prvních deseti letech by dle ní měl být nárůst jen velmi pozvolný, avšak do roku 2030 lze pak očekávat nárůst počtu obyvatel přibližně o 10 % oproti situaci v roce 2010. Na konci období prognózy (v

roce 2050) by pak celkový počet obyvatel MČ Praha 2 přesáhl 64 tisíc, což znamená nárůst o 30 % oproti stavu z konce roku 2010. K tomuto nárůstu bude kromě pozitivního migračního salda přispívat také zvyšování počtu obyvatel přirozenou měnou.

Co se týče základních věkových skupin, pak počet osob v důchodovém věku (definovaných jako osoby ve věku nad 65 let) by měl dle této varianty prognózy začít růst až po roce 2035 (do té doby by měl naopak klesat), kdy se dnešní silné imigrační ročníky osob ve věku okolo 30 let dostanou do důchodového věku. Na základě střední varianty prognózy by měl počet obyvatel starších 65 let na území MČ Praha 2 činit k roku 2015 necelých 8.000 obyvatel, poté by se měl postupně snižovat až do roku 2035, kdy by měl znovu začít růst až na úroveň 12.000 obyvatel v roce 2050. Zejména díky rozsáhlé migraci a její povaze („rotace“ mladých lidí a odchod obyvatel v předdůchodovém věku) by tak MČ Praha 2 podle této varianty demografického vývoje měla stárnout relativně pomalu.

Pozvolné stárnutí populace MČ Praha 2 je dáno populačním růstem samotným i omlazováním populační struktury. Odchod lidí v předdůchodovém věku patrný jak z migračních statistik v uplynulých letech, tak z migračních plánů zjištěných z postojového šetření mezi obyvateli Prahy 2, je jednak motivován snahou nalézt lepší životní prostředí (zeleň, klid) pro život ve stáří, ale také snahou najít finančně dostupnější bydlení. Druhá z výše zmíněných motivací pro odchod z lokality však může oslabit v případě, kdy by MČ Praha 2 zavedla systém sociálního bydlení pro seniory. Proto jsme při odhadu potřeby sociálních bytů vycházeli více z aktuální situace než předpokládaného, do roku 2035 klesajícího, počtu seniorů. Mimo to, nárůst absolutního počtu seniorů o více než 4 tisíce osob na konci prognózovaného období (do roku 2050) není rozhodně zanedbatelný.

Je zároveň nutné mít na paměti, že prognostické závěry mají pravděpodobnostní charakter, a jsou tedy zatíženy větší či menší mírou neurčitosti. S vědomím této skutečnosti musí být také interpretovány. K usnadnění interpretace hlavní, tj. střední, varianty jsou proto ve studii publikovány v identické struktuře také výsledky obou krajních variant budoucího vývoje, jakož i varianty, která by nastala, pokud by se stávající věková struktura populace MČ Praha 2 zakonzervovala, a další vývoj se tak odvíjel pouze podle scénáře přirozené měny obyvatel.

Zkušenosti z vývoje sociálního bydlení pro seniory ve vyspělých zemích

Hlavním poznatkem ze studia zahraniční literatury v oblasti sociálního bydlení a následného srovnání se situací v ČR bylo, že samotný koncept sociálního bydlení sice aktuálně ve vyspělých zemích prochází výraznou redefinicí, ale vzhledem k dopadům globální ekonomické krize i negativním demografickým trendům (stárnutí populace) dochází zároveň k jeho částečnému oživení (po období razantního ústupu od různých forem sociálního bydlení od 80. let do příchodu globální ekonomické krize). Mnohem větší důraz než v předcházejících dekadách je tvůrci bytové politiky v současnosti kladen na vyrovnanost bytového systému - bytové politiky již méně upřednostňují vlastnickou formu bydlení a uznávají význam sociálního nájemního bydlení, jakož i soukromého nájemního bydlení, v bytovém systému země.

Na druhou stranu se však pojetí sociálního bydlení významně proměnilo: od masové výstavby sídlišť sociálního bydlení směrem k cílenějším a flexibilním programům pro různě definované cílové skupiny obyvatel. Jedním z hlavních současných imperativů všech systémů sociálního bydlení je také zajištění sociálního promísení (inkluze) a tedy zabránění vzniku ghett sociálních bytů; jiným aspektem je posílení spolupráce se soukromým sektorem (komerční financování, zapojení neziskových organizací, využití soukromě pronajímaných bytů i pro účely sociálního bydlení). Mezinárodní přehled rovněž ukázal, že v zásadě existují dvě možnosti stanovení sociálního nájemného, a to buď na základě příjmu domácnosti užívající sociální byt nebo na základě výše nákladů (provozních nákladů) spojených s užíváním bytu.

V oblasti bydlení seniorů se stále více, a to i s ohledem na omezené veřejné prostředky a rychlé stárnutí populace, prosazuje zajištění možnosti zůstat bydlet ve standardním bytě co možná nejdéle a omezování rozsahu institucionálních forem sociální péče (domovů důchodců). Pomocí celé řady technologických inovací, architektonických úprav bytů a koordinované sociální práce se tak hledají způsoby, jak seniorům umožnit žít ve stávajících (často sociálních) bytech co možná nejdéle. Plnohodnotný život v sociálních bytech však zároveň předpokládá na jedné straně zajištění sociálního promísení s ostatními domácnostmi (tj. kombinace bytů pronajímaných za tržní nájemné s byty sociálními v jednotlivých bytových domech), tak na straně druhé existenci různých lokálních nástrojů pro

větší zapojení seniorů do života komunity, politického rozhodování či nástrojů umožňujících zvyšování vzdělání a přístup k informacím.

Hlavní zjištění výběrového šetření postojů obyvatel MČ Praha 2

Obyvatelé MČ Praha 2 jsou s lokalitou i se svým bydlením obecně velmi spokojeni, což ale bývá ve vztahu k místu bydliště obvyklé. Vzhledem k centrální poloze městské části panovala největší spokojenost s dostupností hromadné dopravy a kvalitou občanské vybavenosti. Naopak nejhůře obyvatelé hodnotili množství parkovacích ploch, dostupnost zeleně a kvalitu ovzduší (životního prostředí). Rozdíly v celkové spokojenosti s bydlením přitom lze připsat na vrub právě rozdílům v hodnocení kvality životního prostředí.

Na základě odpovědí respondentů lze identifikovat tři základní typy preferencí ideálního bydlení. První představuje předměstské bydlení v rodinném domě, druhý tradiční měšťanský byt v osobním vlastnictví na území Prahy 2 a třetí sociální bydlení za co nejnižší cenu bez ohledu na jeho kvalitu.

Předměstské bydlení v rodinném domě je výrazně preferovanější u mladších respondentů a u domácností s dětmi. Měšťanské bydlení upřednostňují zejména vysokoškoláci, respektive obecně lidé s vyšším sociálním postavením. Malometrážní sociální bydlení je hodnoceno pozitivně především u respondentů v seniorském věku, o něco více pak u domácností jednotlivců než u dvojčlenných domácností. Více ho upřednostňují lidé s nižším statusem a nižším vzděláním, a lidé bydlící v soukromně pronajímaných bytech.

S těmito preferencemi jsou úzce spojeny i budoucí migrační plány obyvatel. Přibližně polovina respondentů se neplánuje v nejbližších deseti letech stěhovat a dalších 22 % v tomto smyslu nemá jasné plány. Ze zbývajících necelé třetiny respondentů se větší část plánuje odstěhovat do 5 let (18 %), menší část do deseti let (11 %). Z těchto respondentů přitom pouze polovina uvedla, že při svém stěhování plánuje opustit Prahu 2. To znamená, že z celého souboru dotázaných pouze 14 % respondentů plánuje do deseti let opustit Prahu 2.

Preference měšťanského bydlení působí jako silný motiv ukotvující některé z respondentů na Praze 2. Naopak lokalitu významně častěji plánují opustit lidé, kteří upřednostňují předměstské bydlení a kriticky hodnotí stav zdejšího životního prostředí. Důležitým zjištěním také je, že významným migračním

faktorem je v současné době i preference sociálního bydlení - tedy, že lidé, kteří mají větší zájem o tento typ bydlení, mají také vyšší tendenci plánovat odchod z Prahy 2. Je možné, že pokud by systém sociálního bydlení pro seniory na území MČ Praha 2 vznikl, mnozí z nich by své migrační plány přehodnotili.

Ukazuje se, že ze sociodemografických znaků je rozhodujícím faktorem pro rozhodnutí opustit Prahu 2 věk respondenta: odejít hodlají zejména mladí lidé, kteří se ovšem také nejvíce do lokality stěhují. Za pozornost stojí důvody, které mladší respondenti zmiňují častěji než ostatní věkové kategorie, a které lze bezprostředně spojit s jejich fází životního cyklu. Jedná se v první řadě o to, že lokalitu považují za nevhodnou k založení rodiny, chtějí si koupit rodinný dům a v neposlední řadě také o skutečnost, že se stěhují či plánují stěhovat ke svému partnerovi.

Další výsledky potvrzují silný vliv délky pobytu na Praze 2 a právního vztahu k bytu na plánování odchodu z MČ Praha 2. Novousedlíci (lidé žijící v MČ Praha 2 méně než 10 let) mají dvakrát vyšší šanci, že budou chtít opustit Prahu 2, než starousedlíci (a to i při kontrole věku), a u nájemníků v soukromých bytech je tato šance dokonce téměř třikrát vyšší než u lidí žijících v ostatních formách bydlení (tj. v bytech v osobním či družstevním vlastnictví nebo bytech obecních). Vzhledem k vysokému podílu soukromého nájemního bydlení na bytovém fondu MČ Praha 2 je tak povaha budoucí migrace do a z území MČ Praha 2 zcela zásadní pro určení poptávky po sociálním bydlení; přitom právě migrační toky lze jen velmi těžko odhadovat na delší období.

Zajímavé rovněž je, že lokalitu významně častěji plánují opustit lidé, kteří upřednostňují předměstské bydlení a kriticky hodnotí stav zdejšího životního prostředí - a to bez ohledu na věk, délku pobytu v lokalitě či právní důvod užívání bydlení. Jakkoliv tedy věk či právní důvod užívání bydlení jsou významnými faktory v pozadí rozhodnutí, zda-li se odstěhovat či nikoliv z Prahy 2, nejedná se o faktory vyčerpávající: nespokojenost se životním prostředím, která nemusí s věkem ani s právním vztahem k bytu souviset, je další významnou motivací k odchodu.

Predikce potřeby sociálních bytů v MČ Praha 2

Z dosavadních 7.815 seniorů ve věku 65 let a více (v roce 2010) by mělo zájem o malometrážní sociální bydlení, zjištěný celou sadou přímých i nepřímých otázek za účelem vyloučení stylizace výpovědí, 1200 až 3400 seniorů, přičemž za pravděpodobnější považujeme varianty, které počítají s určitou stigmatizací sociálních bytů (a to i z důvodu nutnosti stěhování) – tedy 1200 až 2000 seniorů. Tento počet potenciálních zájemců z řad seniorů odpovídá potřebě 780 až 1300 sociálních bytových jednotek.

I z důvodu nezamýšleného, a z pohledu MČ Praha 2 potenciálně i negativního, dopadu vzniku zcela otevřeného systému sociálního bydlení v MČ Praha 2 na imigraci (nebezpečí přistěhovalectví příjmově slabších seniorů z jiných částí Prahy) zároveň navrhuje, aby nárok na získání sociálního bytu byl omezen socioekonomickým statutem žadatele (například příjmovým limitem) a také skutečností, zda-li žadatel vlastní či nikoliv byt v osobním vlastnictví. Lidé s vyšším statutem (analogicky s vyšším vzděláním) a vlastníci bydlení již sami od sebe o sociální bydlení jeví významně menší zájem než lidé s nižším statutem a nájemníci bytů; zároveň je možné očekávat, že tito lidé budou mít dostatek úspor či majetku pro řešení případných finančních problémů spojených s výdaji na bydlení vlastními silami.

Po zavedení takového omezení týkajícího se nároku na sociální bydlení by pak klesl počet seniorů-žadatelů o sociální bydlení na 1000 - 1400 a počet potřebných sociálních bytů na 660 - 930 v roce 2010. Při předpokladu spíše pozitivního vývoje vzdělaností a statusové struktury obyvatel MČ Praha 2, který však není zcela jednoznačný, by se i vzhledem k relativně pomalému stárnutí populace MČ Praha 2 v následujících letech měla potřeba sociálních bytů pro seniory průběžně snižovat až na 440 - 620 bytů v roce 2035 a poté naopak průběžně zvyšovat až na 620 - 860 bytů v roce 2050.

Vzhledem k nejednoznačnému vývoji socioekonomické struktury obyvatel Prahy 2 v budoucnu (stagnace i růst) a zejména pak vzhledem k rozsahu i povaze migračních toků i migračních plánů, které jednak nelze spolehlivě odhadnout pro tak dlouhé období (rozsáhlá imigrace a zároveň i plánovaná emigrace mladých lidí) a které také mohou být ovlivněny samotnou existencí systému sociálního bydlení (aktuální emigrace lidí v předdůchodovém věku je často motivována

finančními důvody) doporučujeme při odhadu potřeby sociálních bytů pro seniory vycházet zejména ze situace v roce 2010 a k následnému prognózovanému demografickému vývoji (resp. klesající potřebě sociálních bytů) v dalších letech již nepřihlížet.

Finanční udržitelnost systému sociálního bydlení v MČ Praha 2

Účelem porovnání nákladů a výnosů spojených s bytovým fondem ve vlastnictví MČ Praha 2 bylo zejména určit, jaká část nájemního bytového fondu by měla zůstat ve vlastnictví obce a pronajímána za tržní nájemné tak, aby byly v plné míře pokryty náklady spojené s provozem sociálního bydlení. Pro účely cost-benefit analýzy byly uvažovány dvě varianty sociálního bydlení (podle míry stigmatizace sociálního bydlení), které počítají se selektivním přístupem k nárokování sociálního bydlení a rostoucím sociálním statusem lokality. V této fázi bylo přihlédnuto i ke způsobu stanovení nájemného v sociálních bytech – tj. zda-li bude nájemné stanoven v relaci k příjmům obyvatel sociálních bytů či jako nákladové nájemné.

S ohledem na potřebu zajistit finanční udržitelnost celého systému sociálního bydlení bude zapotřebí, aby určitá část bytových i nebytových jednotek obce byla pronajímána za tržní nájemné a výnosy z tohoto pronájmu sloužily ke krytí ztrát z provozu sociálního bydlení. Tržní nájemné bylo pro účely prognózy určeno na úrovni cílového nájemného pro deregulaci nájemného, tedy 125 Kč/m² podlahové plochy bytu. V roce 2010 by tak pro krytí ztrát z provozu 660 sociálních bytů, kde by bylo nájemné stanoven podle příjmu uživatele, bylo zapotřebí mít minimálně dalších 194 bytů pronajímaných za tržní nájemné, avšak již po započtení dodatečného příjmu z nebytových prostor v neprodaných obecních domech. Pokud by příjem z nebytových prostor nebyl využit pro tento účel, počet tržně pronajatých bytů pro finanční udržitelnost sociálního bydlení by byl i několikanásobně vyšší. Analogicky, ve stejném roce by bylo zapotřebí dalších 130 bytů pronajatých za tržní nájemné, pokud by bylo nájemné stanoven na nákladové úrovni.

V případě existence 930 sociálních bytů (druhá varianta) by pak bylo zapotřebí provozovat minimálně dalších 170 bytů s tržním nájemným, pokud by bylo sociální nájemné stanoven podle příjmu uživatele, nebo 100 bytů, pokud by sociální nájemné bylo stanoven na nákladové úrovni. Upozorňujeme však, že

všechny tyto výpočty vychází z celé řady předpokladů a rozhodnutí podrobně uvedených přímo v textu studie – jejich změna by vedla i ke změně jejich výše.

Shrnutí a závěr

Shrňme-li výše uvedené poznatky, pak pokud by obec měla provozovat 660 – 930 sociálních bytů pro seniory, tedy počet odhadnutý na základě demografické prognózy a výsledků výzkumu postojů a migračních plánů obyvatel MČ Praha 2, pak by si měla celkově ponechat minimálně 760 – 1120 bytů podle toho, jak bude segment sociálních bytů oblíbený mezi potenciálními uživateli a zároveň podle zvolené formy určování sociálního nájemného. Podle těchto výsledků by pak samotné sociální bydlení, v relaci k minimálnímu navrhovanému počtu obecních bytů, tvořilo 80 – 88 % všech obecních bytů v MČ Praha 2.

Vzhledem k požadavku promísení seniorů s ostatními skupinami domácností je tento podíl zřejmě již za jistou kritickou hranicí. Je těžké očekávat, že by v jednotlivých bytových domech v majetku obce byly promíseny sociální byty s byty běžně pronajatými v poměru půl na půl; nicméně podle názoru zpracovatelů studie by bylo žádoucí, aby podíl sociálních bytů neklesl pod 70 % celkového počtu obecních bytů. Jinými slovy, na 7 seniorů v domě by měly připadnout minimálně 3 neseniorské domácnosti. Za takového předpokladu by se minimální počet obecních bytů, který by jednak zajistil finanční udržitelnost systému sociálního bydlení a jednak zajistil minimální míru sociálního promísení domácností seniorů s ostatními domácnostmi, měl v roce 2010 pohybovat mezi 950 – 1300 byty. Pokles potřeby sociálních bytů i potřeby celkového počtu obecních bytů v letech následujících po roce 2010 by měl být považován pouze za orientační. Doporučujeme na něj raději nebrat zřetel a odvíjet záměr zajištění sociálního bydlení seniorů od situace v roce 2010.

Vzhledem k cílové populaci sociálního bydlení (senioři se sníženou možností pohybu) stejně jako vzhledem k aktuálním trendům v oblasti seniorského bydlení (umožnit co nejdelší pobyt ve standardním bytě) by malometrážní sociální byty mohly být před jejich pronájmem architektonicky upraveny na bezbariérové (chráněné) byty. Podle odhadu zkušených architektů by taková úprava malometrážního bytu mohla stát přibližně 500.000 Kč. Pro odhadovaných 663 (resp. 926) sociálních bytů v roce 2010 by pak celkové náklady přestavby všech sociálních bytů činily v dnešních cenách 331,5 mil. Kč (resp. 463 mil. Kč). Pro

účel krytí těchto nákladů by bylo možné využít části výnosu z privatizace části obecního bytového fondu.

2 Cíle studie a její části

Hlavním smyslem předkládané studie bylo pomoci při nastavení systému sociálního bydlení určeného pro seniory v MČ Praha 2, respektive provést demografickou prognózu odhadující počet lidí (domácností) ve věku 65 let a více pro roky 2010 – 2050, provést odhad potřebného počtu sociálních bytů pro tuto skupinu domácností v letech 2010 – 2050 a v posledku odhadnout potřebný počet obecních bytů pro efektivní fungování takového sektoru sociálního bydlení – tj. tak, aby byla zajištěna finanční udržitelnost provozu sociálního bydlení a žádoucí sociální promísení domácností seniorů s jinými domácnostmi.

Vedlejším cílem studie bylo odpovědět na některé vybrané otázky stanovené zadavatelem, jako například postihnout rozdíly v migračních plánech a postojích mezi domácnostmi žijícími v soukromém a obecním nájemním bydlení, resp. postoje a migrační plány mladé generace.

Následující kapitola studie diskutuje v obecnější rovině smysl bytové politiky a její hlavní parametry úspěchu. Jejím cílem je zejména podtrhnout význam správného zacílení nástrojů bytové politiky (efektivnosti), šetrnosti veřejných výdajů (efektivity) i flexibilního nastavení nástrojů. Vedle nich je zdůrazněna i potřeba zajistit vyváženou strukturu bytového fondu a zabránit sociálnímu vyloučení.

V návaznosti na ni se pak následující kapitola věnuje již podrobněji jednomu z nástrojů bytové politiky, a to systému sociálního bydlení. Jejím hlavním cílem je postihnout hlavní trendy a odlišnosti ve vývoji systémů sociálního bydlení ve vyspělých zemích a podchytit hlavní trendy v oblasti bydlení seniorů, a to včetně uvedení vybraných příkladů. Na závěr této kapitoly jsou pak shrnuty hlavní poznatky z mezinárodního srovnání, které jsou relevantní pro potenciální vznik systému sociálního bydlení v českém prostředí.

Další kapitola se již věnuje konkrétní situaci v MČ Praha 2 – a to demografické prognóze vývoje počtu a věkové struktury obyvatel do roku 2050. Jejím hlavním cílem je odhadnout počet seniorů žijících trvale na území MČ Praha 2 v delším časovém období tak, aby případný navrhovaný počet sociálních bytů pro seniory dokázal uspokojit poptávku po tomto typu bydlení v dlouhém období.

Demografická prognóza může však posloužit i pro další, s touto studií nesouvisející, účely.

Pátá kapitola, jednoznačně nejrozsáhlejší v této studii, se pak zabývá výsledky zvláštního šetření postojů k bydlení a migračních plánů mezi obyvateli MČ Praha 2. Ačkoliv hlavním cílem tohoto dotazníkového šetření bylo zjistit skutečnou poptávku po sociálním bydlení mezi samotnými obyvateli městské části, a upřesnit povahu migračních toků do a z MČ Praha 2 (resp. migračních plánů a důvodů případného odstěhování z MČ Praha 2), tento rozsáhlý výzkum, u něhož sběr dat provedla agentura Factum Invenio, zjišťoval rovněž celou řadu dalších postojů, které mohou být relevantní nejen pro tvorbu bytové politiky městské části. V této části studie jsou tak uvedeny výsledky výzkumu týkající se vnímání sousedství (lokality) i celé MČ Praha 2 jejími obyvateli, spokojenosti s bydlením, migračních plánů i jejich odůvodnění, názorů na priority obce a jiné. Výsledky výzkumu také, mimo jiné, umožnily odpovědět na specifické dodatečné otázky položené v zadání studie – například rozdíly v postojích a migračních plánech obyvatel obecních a soukromých nájemních bytů či postoje a migrační plány mladé generace.

Šestá kapitola již na podkladě demografické prognózy a výsledků postojového šetření mezi obyvateli MČ Praha 2 odhaduje, a to variantně, potřebu sociálních bytů pro seniory do roku 2050, a kapitola následující s pomocí srovnání nákladů a výnosů spojených s provozem bytů pak potřebu dodatečných tržně pronajímaných bytů pro zajištění finanční udržitelnosti systému sociálního bydlení. Hlavní výsledky a zjištění celé studie jsou následně soustředěny v jejím závěru.

3 Několik slov o smyslu bytové politiky....

Bydlení je ve svobodné společnosti založené na tržním hospodářství z povahy věci privátním statkem (zbožím) obchodovaným na trhu, kde převažující nabídka nad poptávkou krátkodobě ceny snižuje a naopak převažující poptávka nad nabídkou krátkodobě ceny zvyšuje. V žádném případě není statkem veřejným, jak jej chápe ekonomická teorie. Veřejný statek je totiž definován nedělitelností spotřeby (tj. jeho spotřebou nesnižují užitek ze spotřeby ostatních lidí) a nemožností vyloučit ze spotřeby daného statku ostatní spotřebitele. Bydlení se dokonce nejen podobě veřejného statku neblíží, ale je spíše jeho opakem – tím, že bydlím, nejen vylučuji ostatní z mého bydlení (z mého soukromí, mnou užívaného bydlení), ale také do velké míry ovlivňuji to, jaká bude kvalita bydlení (spotřeba, užitek) mých sousedů.

Na druhou stranu to však neznamená, že stát či obec nemá na trhu bydlení zasahovat. Protože je bydlení základní lidskou potřebou, je zároveň typem privátního statku, jehož spotřeba je pro soudržnou společnost a udržitelný ekonomický růst důležitá (podobně jako kvalitní vzdělání nebo zdravotnictví) – takové privátní statky jsou někdy nazývány a považovány jako „prospěšné“ (v angličtině „merit good“), resp. statky „zasluhující si“ veřejnou podporu.

Nabídka i poptávka na trhu bydlení má navíc podstatná, výzkumem ve vyspělých zemích ověřená specifika (Lux 2002, Lux 2003, Maclennan 1982), která mu přiznává i matematicky orientovaná ekonomie. Nejedná se o existenci lokálního monopolu, díky kterému mohou developéři a pronajímatelé manipulovat našimi preferencemi a nutit nás, kupce a nájemníky, platit za jejich zboží a služby monopolem (či oligopolem) určenou cenu. Trh bydlení (trh s rezidenčními nemovitostmi) je zpravidla na straně nabídky, i na straně poptávky, velmi kompetitivní. Nicméně existují jiná, méně abstraktní, specifika, která zapřičiňují, že trh je v oblasti bydlení rigidní a velmi často (či spíše vždy) neefektivní. Duální charakter vlastnického bydlení (investiční i spotřební statek), vysoké náklady koupě i výstavby bytů/domů, nemalá tržní rizika při bytové výstavbě pro developery, dlouhá délka bytové výstavby, pomalá reakce nabídky existujících bytů na změny v poptávce, vysoké transakční náklady, externality a jejich regulace, informační bariéry na trhu, přírodou a státními hranicemi omezená

nabídka stavebních pozemků – to vše posiluje rigiditu trhu s rezidenčními nemovitostmi, a to jak na nabídkové, tak na poptávkové straně trhu. Dosahování efektivní tržní rovnováhy na tomto trhu tak zůstává spíše ekonomickým ideálem a teorií; v krátkém období je v zásadě nemožné a v dlouhém období se zpravidla objeví několik dodatečných impulsů, které původní směřování k rovnováze naruší.

Teoreticky („ideálně“) jsou tak oprávněné cíle veřejných intervencí na trhu bydlení, resp. bytové politiky, dvojího rázu: 1) odstranit tržní distorze vyplývající z nedokonalostí specifického trhu bydlení (externality, nedostatek relevantních informací o trhu nebo jejich nespolehlivost, vysoké transakční náklady, nízká likvidita, nízká cenová elasticita nabídky a poptávky) a 2) zajistit určitou míru redistribuce v oblasti spotřeby bydlení, tedy zvýšit finanční dostupnost bydlení a kvalitu bydlení příjmově slabých domácností, snížit nerovnosti ve spotřebě bydlení a bránit sociálnímu vyloučení (Barr 1998, 9-11). Duální role „ideálního“ státu (obce) je též nazývána jako role *racionalního ekonoma a chápajícího paternalisty* (Lux 2003).

Role státu (potažmo obcí) jako *racionalního ekonoma* vyplývá ze známé definice ekonomického optima vytvořené italským sociologem a ekonomem Vilfredem Paretem. Podle této definice se trh nachází v optimu, jestliže neexistuje žádná jiná možná alokace zboží, která by vedla ke zvýšení užítku alespoň jednoho z poptávajících (kupujících), aniž by byl snížen užitek jiného poptávajícího (kupujícího). Cílem veřejných intervencí je tak v tomto případě zajistit efektivnější fungování trhu bydlení – například odstraněním nebezpečí vzniku monopolů, zvýšením transparentnosti trhu poskytováním spolehlivých informací a indexů, regulací spekulativních transakcí zvyšujících nebezpečí vzniku cenové bubliny. Role státu (obce) jako *chápajícího paternalisty* pak vychází z velmi různorodých konceptů státu blahobytu normativně předurčujících žádoucí formu redistribuce bohatství; cíle intervencí jsou tak v této oblasti normativně určovány politickou reprezentací.

Přestože existují obecnější teoretické argumenty neoklasické či neokonzervativní ekonomické školy pro to, že trh sám může vést k sociálně spravedlivé redistribuci spotřeby, při existenci minimálních hygienických, územních a

stavebních standardů řešících problém externalit¹ působících na trhu bydlení však vždy bude ve vyspělých zemích existovat skupina lidí, která by se při absenci pomoci veřejného sektoru ocitla bez střechy nad hlavou. Jinými slovy – abychom minimalizovali negativní externality, například nebezpečí epidemií vyplývající ze špatného zdravotního stavu obyvatel slumů, zavedli jsme přísné územní, hygienické i stavební regulace a i tím jsme udělali z bydlení velmi drahý statek, na který mnozí lidé finančně nedosáhnou. Proto státu (obcím) v oblasti bytové politiky přiznávají i liberálové roli *chápajícího paternalisty*.

Zpravidla se v této souvislosti uvádí ekonomická teorie dobrovolné redistribuce (Hochman a Rodgers, 1969); podle ní je z důvodů existence externalit na trhu s bydlením (tedy skutečnosti, že spotřeba bydlení ostatních výrazným způsobem ovlivňuje spotřebu bydlení vlastní) v racionálním zájmu každého podpořit určitou míru redistribuce bohatství – díky zvýšení spotřeby bydlení (kvality bydlení) příjmově slabších domácností dochází totiž i ke zvýšení užitku ze spotřeby bydlení příjmově silnějších domácností.

Jistým průnikem teoretických studií sociální spravedlnosti v této oblasti tak je, že nástroje bytové politiky sloužící k naplňování jejích hlavních cílů mají být vhodně zacílené (aby došlo k žádoucí redistribuci spotřeby) a zároveň z hlediska finanční náročnosti odpovídat významnosti stanovených cílů (tzv. pravidlo „*value for money*“). V této souvislosti se nejčastěji hovoří o imperatívech **efektivity** a **efektivnosti** nástrojů bytové politiky (Barr 1993, Barr 1998). Efektivitou se v tomto kontextu chápe „rozumná“ výše veřejných výdajů vzhledem k významu cíle, k jehož naplnění jsou výdaje určeny, a efektivností pak skutečná míra naplnění stanovených cílů (tj. úspěch při realizaci stanovených cílů).

Měření efektivnosti přitom není ponecháno zcela na libovůli politické reprezentace. Tzv. ekonomie státu blahobytu (*welfare economics*) sama rozlišuje **vertikální efektivnost** a **horizontální efektivnost**. Vertikální efektivnost souvisí s „mírou redistribuce příjmů, spotřeby nebo bohatství od bohatých k chudým“ (Barr 1993, 444); jinými slovy měří, do jaké míry nástroje bytové

¹ Ekonomická teorie nazývá externalitou vnější efekt; výsledek ekonomické aktivity, který si v případě jeho užitku nemůže původce zcela přivlastnit, nebo který v případě jeho nákladu nelze od původce vymoci. Je nezamýšleným nákladem nebo přínosem jiným subjektům; je dodatečným užitekem nebo nákladem, který k vlastníkovu statku plyne z důvodu spotřeby jiného statku jiným vlastníkem.

politiky pomáhají zejména těm, kteří pomoc nejvíce potřebují (například zvyšují finanční dostupnost bydlení příjmově slabších či sociálně slabých skupin domácností). Hodnocení vertikální efektivity veřejné podpory je založeno na porovnání míry příjmové nerovnosti ve společnosti před jejím zavedením a po jejím zavedení. Jestliže se míra nerovnosti vlivem podpory sníží, lze ji pozitivně hodnotit z hlediska vertikální efektivity. Horizontální efektivity odpovídá takové distribuci (příjmů, spotřeby či bohatství), která odpovídá principu „rovného zacházení sobě rovných“; konkrétně tedy například měří, zda-li a do jaké míry je nějaká skupina potřebných domácností (příjmově či sociálně slabších) explicitně nebo implicitně vyloučena (diskriminována) z možnosti získat určitou formu veřejné podpory.

Imperativy efektivity a efektivity nástrojů bytové politiky je možné rovněž přepsat do následujících axiomů využitelných pro hodnocení úspěšnosti konkrétního nástroje bytové politiky:

Axiómy efektivity

1. Efektivní nástroj bytové politiky pomáhá příjmově slabším (sociálně potřebnějším) domácnostem více než příjmově silnějším (méně sociálně potřebným) domácnostem (vertikální efektivity).
2. Efektivní nástroj bytové politiky nevyklučuje žádnou příjmově slabší (sociálně potřebnou) domácnost z pomoci (horizontální efektivity).

Axiómy efektivity

1. Nástroj bytové politiky je efektivní, pokud není možné zajistit jeho cíl levněji, tedy za alternativního nastavení nástroje, či alternativního nastavení celé sady nástrojů a intervencí.
2. Nástroj bytové politiky je efektivní, pokud nevytváří významnější distorze na trhu bydlení, zejména pak nevytváří monopoly nebo tlak na růst tržních cen bytů či nájemného.

Přestože jsou bytový trh i bydlení jako zboží v mnoha ohledech unikátní a ospravedlňují aktivní roli státu, často se reálné bytové politice nedaří dosáhnout stanovených cílů intervence, zejména pak v delším období, kdy se změny původní podmínky, za kterých byly intervence zaváděny. Jistou praktickou zkušeností pak

je, že neexistuje žádná ideální bytová politika a optimální intervence na trhu bydlení. Z tohoto důvodu, stejně jako z důvodu neustále se měnících podmínek na trhu bydlení i ekonomických podmínek obecně, by každá bytová politika měla být dostatečně flexibilní. **Flexibilita** je tak vedle zacílení (efektivnosti) a efektivity třetím důležitým a teorií podloženým kritériem hodnocení úspěšnosti jejích nástrojů.

Potřeba flexibility nástrojů bytové politiky je bohužel často v nesouladu s realitou fungování institucionálních struktur vytvořených na základě existujících forem podpory – není například možné zastavit veřejnou podporu plynoucí do systému stavebního spoření poté, co se stává neefektivní (například za situace nízkých úrokových sazeb), a obnovit ji ve chvíli, kdy se stává efektivní. Z tohoto pohledu se zdá, že centrální či lokální systém bytové politiky, a zejména pak infrastruktura v pozadí (institucionální zakotvení), by měly být co nejjednodušší a co možná nejotevřenější případným změnám.

Jelikož neefektivitu trhu bydlení lze pouze snížit, avšak nelze ji zcela odstranit, je oprávněnou rolí státu a obcí také intervence zabezpečující **vyváženou a rozmanitou strukturu bytového fondu**, zejména pak s ohledem na právní důvod užívání bydlení. Neexistence možnosti koupit si byt do vlastnictví vytváří jednak bariéru pro uskutečnění plánů mnohých domácností stát se vlastníkem svého bydlení, ale také vede obecně k rychlejšímu opotřebení bytů (jelikož vlastníci bydlení se chovají ke svým bytům odpovědněji; zároveň jsou schopni a ochotni omezit své výdaje v průběhu nenadálého zhoršení své finanční situace).

Naopak, příliš vysoký podíl vlastnického bydlení může, například, z důvodu neefektivity trhu bydlení vést k ohrožení stability ekonomického rozvoje – vysoké zadlužení domácností se může stát hrozbou ekonomické stability a vysoký podíl vlastnického bydlení se může stát vážným omezením pracovně orientované migrace nutné pro udržení konkurenceschopnosti hospodářství (vlastníci bydlení se totiž stěhují mnohem méně než nájemníci). V extrémním případě se může stát, že legální nájemní bydlení prakticky neexistuje a i lidé s nestabilními či nízkými příjmy nemají fakticky jinou možnost, než se stát vlastníky svého bydlení.

V neposlední řadě se v posledních letech v souvislosti s posilováním příjmových nerovností ve vyspělých zemích stále více mluví o **sociální a prostorové**

integraci – volné působení trhu (ale i nešikovná politika státu v minulosti) totiž často vedou ke vzniku prostorové segregace, tedy vzniku tzv. „špatných“ a „dobrých“ adres; v extrému i k vytváření sociálně vyloučených lokalit, tedy lokalit, které jsou charakteristické akumulací sociálních problémů jako jsou negramotnost, etnická či kulturní odlišnost, nezaměstnanost, vandalismus a kriminalita. Jsou to jakási novodobá ghetta, kam přetechnizovaná stále bohatší společnost odkládá ty, kteří nestačí jejímu tempu růstu. Snaha o promísení různých příjmových i profesních skupin domácností a minimalizaci nebezpečí vzniku takové prostorové segregace je často prioritním cílem bytových politik západních zemí současnosti.

Pro naplnění svých teoreticky „ideálních“ rolí využívá stát (případně obce) množství nejrůznějších přímých i nepřímých veřejných podpor a regulací; pomineme-li regulace (například regulace nájemného, regulace převodu bytů na nebytové využití, územní regulace, regulace stavební činnosti aj.) rozdělují studia bydlení dle úzu veřejnou podporu v oblasti bydlení do dvou základních podskupin: podporu nabídky (též podporu *na cihlu*) spočívající v přímé finanční podpoře výstavby či provozu bytů a podporu poptávky (též podporu *na hlavu*) spočívající ve zvýšení příjmů a koupěschopnosti občanů (poptávajících) alokací grantů a dávek. Sociální nájemní bydlení je typickým představitelem veřejné podpory nabídky; příspěvek na bydlení pak typickým představitelem veřejné podpory poptávky.

4 Politiky sociálního bydlení pro seniory v zemích EU v kontextu demografického stárnutí

Cílem této kapitoly je popsat vývoj politik sociálního bydlení v zemích EU a jejich aktuální inovace v oblasti bydlení seniorů. Ty mají v evropském kontextu stále silnější význam, zejména v souvislosti s nepříznivými demografickými trendy, které zasahují Evropské státy včetně České republiky. V této souvislosti bude zmíněno, jak se tyto trendy promítají do nových politik sociálního bydlení a to nejen na úrovni národních politik evropských států, ale také na úrovni regionů a municipalit.

V první části této kapitoly se zaměříme na analýzy současného demografického vývoje. Proces demografického stárnutí, tedy relativní zvýšení podílu ekonomicky neaktivních v celé populaci, povede ke zvyšování nároků na sociální a veřejné politiky, včetně penzijních systémů. V řadě evropských zemí proto dochází k mnoha inovacím, jejichž cílem je navrhnout takové politiky, které by mohly negativní důsledky stárnutí populace tlumit. Klíčovou roli v tomto kontextu hrají politiky sociálního bydlení; zejména sociálního bydlení pro seniory. Lze očekávat, že silné populační ročníky („baby boomers“) svým odchodem do důchodu zvýší nároky nejen na penzijní systémy, ale také na poskytování různých forem sociálního bydlení. Zvýšení počtu důchodců při omezeném množství finančních zdrojů může vést k relativnímu poklesu sociální podpory seniorům a následnému nárůstu poptávky po sociálním bydlení.

Druhá část této kapitoly se bude věnovat problematice sociálního bydlení v zemích Evropské Unie. Hlavní pozornost bude věnována sociálnímu bydlení seniorů. V této části nejdříve naznačíme, jaké jsou různé přístupy k řešení („filosofie“) sociálního bydlení v zemích EU a poté se budeme věnovat příkladům, na kterých ukážeme, jakými různými způsoby jsou politiky sociálního bydlení pro seniory uplatňovány. Budou zmíněny příklady dobré praxe, které mají za cíl snižovat veřejné náklady na bydlení a péči o seniory bez toho, aby byla ohrožena kvalita jejich bydlení a sociální péče.

4.1 Demografické stárnutí populace a politiky bydlení

Proces demografického stárnutí je zapříčiněn zejména klesající plodností a prodlužující se průměrnou dobou dožití. Jeho hlavním důsledkem je významný úbytek ekonomicky aktivní populace ve prospěch zvýšení počtu seniorů. Podle demografických prognóz by se měl v evropských zemích do roku 2050 zvýšit průměrný podíl starších 65 let na 30 procent, což bude mít zásadní vliv na penzijní systémy a značně zvýší náklady na zdravotní a sociální péči (Börsch-Supan 2005). Vedle otázky finanční udržitelnosti penzijních systémů a udržení kvality zdravotní a sociální péče musí evropské země čelit rostoucím nárokům na sociální bydlení, zejména s ohledem na rostoucí podíl domácností seniorů se snižující se relativní hodnotou penzí (Scanlon 2008: 6).

V České republice lze předpokládat, že stárnutí obyvatelstva bude mít v příštích 30 až 40 letech obzvláště silné dopady, neboť do důchodového věku se postupně začnou dostávat silné populační ročníky. Tento proces nebude vyvážen příchodem nových generací na trh práce, neboť mladší generace vykazují nízkou míru porodnosti. Jako ukazatel trendu stárnutí populace se užívá tzv. index závislosti (dependency ratio), který představuje podíl seniorů vzhledem k ekonomicky aktivní části populace. Ten měl pro Českou republiku v roce 2010 přibližně hodnotu 20 (podíl seniorů ve věku nad 65 let k počtu ekonomicky aktivních); demografická prognóza Českého statistického úřadu však předpokládá, že jeho hodnota vzroste do roku 2050 přibližně na 60 (ČSÚ 2012).

Jak ukazují pravidelné výzkumy Českého statistického úřadu (např. Lux 2011), domácnosti seniorů, které bydlí v nájemním bydlení, vydávaly přitom již v roce 2009 v průměru na náklady spojené s bydlením 28 % svých čistých příjmů, a to již po odstranění některých deficitů spojených s výdajovou statistikou (například výdajů na sekundární bydlení), po odečtení tzv. nadspotřeby bydlení (tj. po úpravě výdajů na bydlení u těch seniorů, kteří bydlí v příliš velkých bytech) a po započtení příspěvku na bydlení. Pokud bychom tyto datové úpravy neprovedli, pak by průměrné zatížení domácností důchodců v ČR činilo 33 %, což je v evropském kontextu považováno za zcela limitní hranici.

Nůžky mezi průměrným zatížením ostatních domácností a průměrným zatížením domácností důchodců se stále více otevírají a tento proces nejspíše bude pokračovat. Již dnes je přitom pro značnou část seniorů nájemní bydlení na

hranici finanční dostupnosti (nebo dokonce nad ní) a samotný příspěvek na bydlení se s tímto problémem nedokáže zcela vypořádat. Velmi často jsou totiž tyto vysoké náklady způsobeny tím, že senioři bydlí v nadměrně velikých bytech, a zároveň je k dispozici pouze omezené množství malometrážních bytů, do kterých by se mohli přestěhovat. Mimo to, je možné očekávat, že v souvislosti se snižováním deficitu veřejných financí dojde k uplatnění určitých restrikcí při poskytování příspěvku na bydlení – pak by neexistence jiné alternativy mohla velmi rychle dovést značnou část domácností seniorů do chudoby.

Tento problém se přitom netýká pouze domácností důchodců žijících v nájemním bydlení, ale také části domácností seniorů, které žijí ve vlastnickém bydlení. Tlak na regeneraci bytového fondu, zvyšování příspěvků do fondu oprav a s tím spojené náklady mohou být zdrojem tíživé finanční situace důchodců-vlastníků. Na druhou stranu jsou však výdaje na bydlení ve srovnání se srovnatelným nájemním bydlením u důchodců-vlastníků podstatně nižší a vlastnické bydlení může navíc posloužit domácnostem seniorů také jako dodatečný zdroj příjmů tím, že své bydlení prodají a přesunou se do méně nákladného vlastnického nebo nájemního bydlení, resp. potenciálně využijí modelu tzv. zpětné hypotéky.

Ve většině zemí EU již dnes převyšuje poptávka po sociálním bydlení existující nabídku a tato situace se bude pravděpodobně vzhledem k výše uvedeným demografickým trendům (stejně jako rostoucím příjmovým nerovnostem a zahraniční imigraci) dále zhoršovat.

4.2 Systémy sociálního bydlení ve vyspělých zemích EU

Sociálním bydlením rozumíme zpravidla neziskové nájemní bydlení, kde uplatňovaná výše nájemného se díky veřejné podpoře nachází pod úrovní tržního nájemného (je tedy určitým způsobem regulována, zpravidla na nákladové úrovni), a které je přidělováno přednostně domácnostem, jež by si nemohly z důvodu své příjmové, sociální či zdravotní situace pořídit bydlení na volném trhu (Lux 2002, Lux et al. 2004). Provozovatelem sociálních bytů může být veřejný sektor (obce, stát), neziskové organizace (bytové asociace, bytová družstva) nebo výjimečně za splnění určitých podmínek též soukromí pronajímatelé (Boelhouwer, van der Heijden 1992, Priemus 1997, Donner 2000 a

další). Do segmentu sociálního bydlení se tak, teoreticky, řadí státní a obecní nájemní byty (včetně chráněných bytů, bytů na půl cesty, azylových bytů, bytů pro matky s dětmi, bytů v domech s pečovatelskou službou a další), byty ve vlastnictví neziskových organizací (opět včetně azylových bytů, ubytoven pro bezdomovce, azylových bytů a jiné) a, za určitých okolností, též byty bytových družstev či vybrané byty soukromých pronajímatelů.

Sektor sociálního bydlení bychom našli v téměř všech starých členských zemích Evropské unie, přičemž zastoupení sociálního bydlení na bytovém fondu stejně jako systém jeho fungování se významně mezi jednotlivými zeměmi liší (podrobnější popis lze nalézt v Lux 2002, ale také v mnoha jiných studiích, ze kterých autoři zmíněné reference čerpali). Veřejná podpora má ponejvíce charakter přímé veřejné podpory při výstavbě sociálních bytů, a to formou úrokových dotací, kvalifikovaných úvěrů nebo nevratných grantů rozdělovaných provozovatelům sociálních bytů; méně často též formu podpory provozu sociálního bydlení, tedy provozních dotací vypočítaných jako rozdíl od vybraného nájemného a provozních nákladů (tato forma podpory se vyskytuje zejména v zemích, kde je výše nájemného v sociálním bydlení odvislá od výše příjmu nájemníka a nikoliv od hodnoty či nákladů výstavby bytu). Je velmi časté, že veřejná podpora kryje pouze část celkových nákladů výstavby sociálního bytu a že se kombinují různé formy veřejné podpory (například doplnění o podporu ze strany obce, která může zpravidla nabídnout pozemek pro výstavbu bytů zdarma).

Srovnávat systémy sociálního bydlení v jednotlivých zemích je obtížné z toho důvodu, že způsoby nastavení se mezi jednotlivými zeměmi značně liší, a to zejména z důvodu odlišného historického vývoje. Podíváme-li se na poválečný vývoj sociálního bydlení, lze říci, že zásadní veřejné investice byly v tomto sektoru provedeny v 50. a 60. letech 20. století. V každé zemi však stály za tímto rozvojem jiné subjekty. Ve Velké Británii hrály nejdůležitější úlohu obce, v Nizozemí bytové asociace (housing associations), ve Švédsku komunální podniky (municipal companies), ve Francii smíšené veřejno-soukromé organizace (HLM). Diverzita forem sociálního bydlení vyplývá rovněž z uplatňovaného právního rámce, konkrétních národních či regionálních politik bydlení a z řady dalších kontextuálních faktorů (Czischke, Gruis 2007).

Sociální bydlení je na národní úrovni obecně vymezeno ve smyslu podpory či nabídky adekvátního bydlení pro občany, kteří se ocitli v nouzi (Czischke 2005). V některých zemích je sociální bydlení formálně dostupné všem domácnostem (např. Rakousko a Švédsko), avšak ve většině zemí EU je zacíleno na ty, kdo nemohou sami uspokojit své bytové potřeby. Nejčastějšími skupinami žijícími v sociálních bytech jsou rodiny s dětmi a jedním dospělým (ve většině případů jde o rodiny matek samoživitelek), domácnosti seniorů a nemajetných. Domácnost s nárokem na sociální bydlení je nejčastěji definována určitou příjmovou hranicí, kterou uchazeči o tento typ bydlení nesmí překročit. Tato hranice sice může být nastavena relativně vysoko, ale vzhledem ke stigmatizaci sociálního bydlení a často i nízké kvalitě sociálního bydlení jsou hlavními zájemci právě příjmově nejslabší domácnosti. Jiný systém funguje ve Velké Británii, kde není pro udělení sociálního bytu rozhodující výše příjmu, ale naléhavá bytová potřeba (Whitehead, Scanlon 2007: 19). Je běžnou praxí, že obecná pravidla pro přidělování sociálních bytů určuje vláda, zatímco na úrovni samosprávy se rozhoduje, zda konkrétní domácnosti splňují tato kritéria.

Cílová skupina sociálního bydlení se v posledním desetiletí zvolna proměňuje. Z mezinárodních evropských srovnání vyplývá, že se snižuje průměrná velikost domácnosti a na úkor rodin s dětmi se zvyšuje podíl jednočlenných domácností. Sociální bydlení se tak stále více zaměřuje na sociálně nejslabší, seniory a příslušníky etnických minorit (Czischke, Gruis 2007).

Co se týče výše nájemného v sociálních bytech, lze říci, že ve většině evropských zemí je nájemné kalkulováno jako nákladové (neziskové) nájemné pokrývající náklady na výstavbu a správu bytu (po odečtení veřejných dotací). V některých zemích (např. Irsko, Belgie nebo některé části Německa) je výše nájemného odvozena přímo od příjmu uživatele bytu. Tento způsob stanovování výše nájemného však neodráží situaci na trhu s byty a nemotivuje soukromé investory k tomu, aby se podíleli na sociální bytové výstavbě. Současná debata na evropské úrovni proto vyzdvihuje takové způsoby stanovení nájemného, které více odrážejí tržní hodnotu bytů (Whitehead, Scanlon 2007: 32).

Fungování systému sociálního bydlení je ve většině zemí úzce propojeno s poskytováním příspěvku na bydlení, který se stal nejdůležitější formou podpory

poptávky. Nárok na příspěvek zpravidla závisí na velikosti domácnosti, výši nájemného nebo nákladech na bydlení obecně a na výši příjmu domácnosti.

4.2.1 Vývoj a trendy bytové politiky a podpory sociálního bydlení

Vývoj bytové politiky prošel ve vyspělých evropských zemích velmi podobnými fázemi. První fázi charakteristickou pro celé období 50., 60. a první polovinu 70. let, tvořila fáze aktivního státního intervencionismu patrného zvláště v rozsáhlé výstavbě sociálních bytů štědře financovaných z veřejných rozpočtů. Nedostatek bytů, stejně jako obecná společenská atmosféra nesená živými vzpomínkami na předválečnou celosvětovou hospodářskou krizi, vedla ve všech zemích k vytvoření rozsáhlých intervenčních nástrojů státu. Nájemy v privátním nájemním sektoru byly obvykle zmrazeny (aby nedocházelo ke spekulacím) a nadále přísně regulovány státem. Stát se stal hlavním investorem bytové výstavby buď zcela přímo (Řecko) nebo prostřednictvím obcí (Velká Británie, Irsko) či neziskových organizací (Francie, Nizozemí); nově vznikající sektor sociálního nájemního bydlení postupně převýšil do té doby na nájemním trhu dominantní sektor soukromého nájemního bydlení.

V polovině 70. let dochází k přesměrování bytové politiky ve prospěch trhu bližších nástrojů, návratu soukromých investic do bytové výstavby a v oblasti veřejných výdajů soustředění se na adresnou podporu "na hlavu" (příspěvek na bydlení); v některých zemích k proměně dochází postupně (Finsko), pro většinu zemí je však charakteristický náhlý zvrát v dosavadní politice mající své kořeny buď ve změně vládnoucí elity nebo v neúnosnosti hospodářských obtíží a snaze snížit zatížení veřejných rozpočtů. Společnými globálními faktory, které vedly k vytvoření potřeby změny dosavadního kursu bytové politiky, se staly jednak ropné šoky ze začátku 70. let a následná ekonomická recese provázená rozsáhlou inflací a zadlužením státních rozpočtů. Potřeba škrťů ve státních výdajích na bydlení byla legitimována i skutečností, že poválečný nedostatek bytů byl již překonán a že bylo dosaženo dostatečné kvalitativní změny v bydlení (ve vybavenosti, velikosti bytů apod.).

Rysem těchto změn bylo prudké snížení přímých státních rozpočtových výdajů do sociální bytové výstavby a pokus o vytvoření dostatečně motivačního prostředí pro návrat soukromých investic. K tomuto cíli byly vytvořeny nepřímé fiskální nástroje (garanční fondy) doprovázené zacílenými dotacemi. Motivačním

faktorem se stala i postupná deregulace (někdy až liberalizace) nájemného v soukromém nájemním sektoru a zvyšování nájemného v sociálním sektoru na úroveň plně nákladového nájemného. Úvěrování sociální nájemní bytové výstavby již probíhalo za širší účasti privátního kapitálu (komerčních bank), zvýšila se odpovědnost i finanční spoluúčast všech občanů při řešení jejich bytové otázky, část sociálního nájemního bytového fondu byla nabídnuta k privatizaci současným nájemníkům do jejich vlastnictví (politika privatizace bytů známá pod názvem *Right-to-Buy* ve Velké Británii). Zvýšení zatížení domácností výdaji spojenými s bydlením bylo kompenzováno vyplácením adresného příspěvku na bydlení.

Od 90. let, někdy až od přelomu tisíciletí, dochází v některých zemích k opuštění trendu "stahování" státních intervencí z bytového trhu, např. ve Španělsku, Rakousku, Francii, Nizozemí, a některé nástroje směřující k podpoře "na cihlu" byly znovu, i když v reformované podobě, obnoveny.

Aktuální, byť vzhledem k výše uvedenému spíše jen orientační, trendy patrné ve vývoji bytové politiky vyspělých evropských zemí zahrnují v první řadě **marketizaci** bytové politiky. Ve všech zemích EU je v současnosti sociální nájemní výstavba financována z privátních nebo kombinací privátních a veřejných prostředků a nikoliv výlučně z veřejných rozpočtů. Financování sociální nájemní výstavby je tak z největší části zajišťováno komerčním úvěrováním, přičemž investorovi jsou zajištěny určité nepřímé fiskální výhody a subvence. V Německu může investorem být i soukromá fyzická osoba, v mnoha zemích je přednost dávana soukromým společnostem fungujícím na neziskové bázi, tzv. bytovým asociacím (*housing associations*). Význam bytových asociací roste zvláště v Holandsku, Velké Británii a Irsku; v 90. letech se podstatně zvyšuje jejich nezávislost na státní nebo obecní správě. Ve většině zemí došlo k razantnímu uvolnění regulace nájmu v soukromém nájemním sektoru. U nově uzavíraných nájemních smluv se obvykle ponechává svobodný prostor pro dohodu mezi nájemníkem a pronajímatelem.

Druhou zásadní tendencí je **individualizace** bytové politiky. Výše státní podpory se obvykle odvozuje od míry sociální potřebnosti konkrétních žadatelů; plošná podpora "všech všemi" se stává minulostí. Přidělování sociálních bytů stále více podléhá testování sociální potřebnosti a odklon od dotací "na cihlu" k podporám

"na hlavu" (stále větší role příspěvků na bydlení ve srovnání s přímými investicemi ve výdajích státních rozpočtů) charakterizuje tuto tendenci zřejmě nejzřetelněji.

Třetí patrnou tendencí ve vývoji bytových politik je **decentralizace**. "Stahování se" státu z bytové politiky je doprovázeno procesem sdílení pravomocí dotýkajících se definování a zvláště realizace bytové politiky s nižšími stupni státní správy (regiony, obcemi). V této souvislosti je nutné připomenout, že tato tendence je patrná zejména ve sféře sociálního nájemního bydlení; posun od podpory nabídky k podpoře poptávky však na druhé straně posiluje pravomoci centra, jelikož příspěvek na bydlení je zpravidla financován ze státního rozpočtu. Tendence individualizace tak částečně snižuje význam tendence decentralizace řízení a realizace bytové politiky.

V posledních dekádách jsme tak byli ve vyspělých evropských zemích svědky zřetelného odklonu od podpor nabídky (přímé často státem řízené výstavby sociálních bytů) směrem k podporám poptávky (příspěvku na bydlení, nepřímým podporám v oblasti pořízení vlastnického bydlení), a to zejména ve Velké Británii, Nizozemí, Švédsku, Francii a Finsku, tedy v zemích s tradičně vysokou podporou nabídky ve formě sociálního bydlení. Tato změna byla vyvolána nejen nespokojeností s fungováním systémů sociálního bydlení, ale i faktory nezávislémi na efektivitě či efektivnosti nástrojů bytové politiky – například dosažením relativního bytového dostatku doprovázeného sníženou porodností (vedoucího ke snížení potřeby přímých veřejných intervencích v oblasti bytové výstavby), tlakem na snížení deficitů a výdajů veřejných financí z důvodu globalizace ekonomických procesů i evropské integrace nebo potřebou zvýšit váhu tržních signálů a privátních investic v hospodářství.

V roce 2007 se podíl sociálních bytů ve vybraných evropských zemích pohyboval mezi 4 (Maďarsko) a 35 (Nizozemí) procenty bytového fondu, přičemž dolní hranice se týkala především post-socialistických a jihoevropských zemí (Whitehead, Scanlon 2007: 5). Podíl sociálních bytů na celkovém bytovém fondu má obecně spíše klesající tendenci, nicméně v souvislosti s dopady poslední globální ekonomické krize a s výše zmíněnými negativními demografickými trendy se v některých zemích (například v Nizozemí, Švédsku, Francii,

Španělsku) ukazuje změna kursu opět směrem k větší podpoře sociálního bydlení.

4.2.2 Trendy v oblasti zajištění bydlení pro seniory

Na konci 20. století se také ve vyspělých západních zemích objevila celá řada inovací v oblasti bydlení a péče o seniory. Jedním z hlavních trendů posledních let je snaha umožnit seniorům zůstat co nejdéle (nebo pokud možno dožít) v jejich stávajícím bydlení, a tedy ve známém (přirozeném) prostředí, na které jsou zvyklí (Houben 2001: 651). Koncept „stárnutí doma“ (ageing in place) spočívá v zabezpečení standardního bydlení flexibilně doplňovaného o služby a péči podle aktuálních potřeb a požadavků seniorů. Postupně se tak ustupuje od institucionální péče, která byla donedávna nejrozšířenějším modelem bydlení seniorů.

Pro zajištění tohoto cíle je nezbytné nejen nalézt přijatelné bytové podmínky pro seniory, ale rovněž tyto podmínky propojit se systémem zdravotní péče a sociálních služeb. S tímto trendem souvisí přechod od nízké rozmanitosti standardizovaných podob ústavní péče k různorodosti poskytovatelů služeb. Flexibilní a od sebe oddělené služby mohou být uzpůsobeny potřebám jednotlivých uživatelů a zajišťovat tak péči jak o zcela nezávislé klienty, tak klienty, kteří vykazují vyšší stupeň závislosti (Croucher et al. 2006). Tento systém přispívá jak k vyšší spokojenosti seniorů, tak k větší efektivitě poskytování služeb. Poměrně rozvinutý systém těchto služeb lze nalézt ve skandinávských zemích, v Nizozemí či ve Francii. Postupná diverzifikace způsobů bydlení, péče a sociálních služeb však zvyšuje nároky na jejich koordinaci, jež je decentralizována a odehrává se především na regionální a lokální úrovni (Houben 2001: 652).

Z výše uvedeného trendu pak vyplývá nutnost prostorového a organizačního oddělení poskytovatelů bydlení, zdravotní péče a sociálních služeb. Na rozdíl od ústavního bydlení, kde se všechny tyto funkce soustředily uvnitř jednoho zařízení, jsou v tomto případě služby externalizovány a zajišťovány různými poskytovateli. Jednotliví poskytovatelé se pak soustředí na konkrétní potřeby a požadavky určité cílové skupiny uživatelů. Ve vztahu k starším osobám se osvědčují vzdálené komunikační služby, kontroly zdravotního stavu a instalace technických zařízení (telecare, signalizace), které podporují jejich nezávislost.

Dalším trendem, který lze pozorovat v posledních letech, je rostoucí podíl nově postavených domů či bytů pro osoby se speciálními potřebami. V Dánsku, například, tento podíl dosahuje 50 % nově postavených bytů. Tyto byty zohledňují potřeby seniorů, osob s postižením a někdy rovněž velkých rodin.

V neposlední řadě se zvyšuje důraz, který je kladen na snížení rizika segregace seniorů či sociálně slabých domácností, tedy na zajištění žádoucího sociálního promísení (mixu). Zejména jsou hledány způsoby, jak zvýšit kvalitu existujících sociálních bytů a odstranit koncentraci bytů nízké kvality a sociálně slabých domácností na jednom místě. Hlavním nástrojem k dosažení sociálního promísení je výstavba domů se smíšenou formou užívání bytů, kde vedle sebe koexistují byty s tržním i sociálním nájemným (rozšířená například ve Francii, Velké Británii či Nizozemí). Důsledným způsobem řešení tohoto problému je německý systém sociálního bydlení, v němž se sociální bydlení neustále přesouvá, neboť byty jsou součástí sociálního bytového fondu jen dočasně a po uplynutí smluvně stanovené lhůty se stávají byty s tržním nájemným.

4.3 Příklady dobré praxe sociálního bydlení pro seniory

V zemích Evropské Unie je možné nalézt různé systémy řešící problematiku bydlení seniorů. Z nich byly vybrány příklady, které ilustrují (1) subvence na výstavbu sociálních bytů, (2) fyzické úpravy/přestavby bytů umožňující samostatné bydlení pro seniory a (3) inovace v podobě chráněného komunitního bydlení pro seniory. (4) Poslední dva příklady představují ucelený systém sociálního bydlení pro seniory ve Švýcarsku a Nizozemí (resp. v Amsterdamu), které využívají a kombinují různé inovativní prvky současně.

4.3.1 Systém finančních pobídek na výstavbu sociálních bytů ve Vídni

Propracovaný systém sociálního bydlení lze nalézt ve Vídni, kde má více než stoletou tradici (Körnerová 2011). Vzhledem k tomu, že je Vídeň zároveň spolkovou zemí, má obec relativně velkou autonomii při stanovování parametrů systému poskytování podpory.

Město Vídeň kombinuje model sociálního bydlení založený na subvencích stimulujících nabídku sociálního bydlení a příspěvek na bydlení pro uživatele bytů (Sedláček 2008). Příspěvek na bydlení je vyplácen domácnostem, jejichž výdaje

na bydlení přesáhnou 20-25 % jejich celkového příjmu. Získání subvencí, jež jsou určeny soukromým či neziskovým poskytovatelům sociálního bydlení, je pak podmíněno vyčleněním určitého počtu bytů v obytném komplexu pro potřeby sociálního bydlení. Staviteli je výhodněji odprodán pozemek z městského bytového fondu a navíc poskytnuta subvence ve formě dlouholeté nízkoúročené půjčky, která činí přibližně jednu třetinu stavebních nákladů. Část bytů (v závislosti na výši subvence) pak může investor pronajímat jen oprávněným osobám, jejichž příjem nepřekračuje stanovený limit. Zprostředkování dotovaného bydlení nabízeného soukromými subjekty nebo družstvy zajišťuje soukromá společnost WohnService.

Jde o systém, který zamezuje vytváření sociálních ghett, neboť ve stejných domech jsou nabízeny různé formy nájmu, dotované i nedotované. I díky tomuto systému (vedle standardních obecních bytů) je zhruba polovina nájemních bytů ve Vídni finančně dostupná i domácnostem s nízkými příjmy: přibližně 40 % bytů ve Vídni je součástí sociálního bydlení (Sedláček 2008). Přidělování bytů probíhá na základě pořadníků pro konkrétní bytové objekty po splnění požadovaných podmínek (minimální věk 18 let, trvalý pobyt ve Vídni, příjem do stanovené hranice apod.). Nájemní smlouvy jsou uzavírány na dobu neurčitou (Körnerová 2011).

4.3.2 Fyzické úpravy bytů

Vedle finančních pobídek podporujících výstavbu nových sociálních bytů se stále více prosazují, zejména na lokální úrovni, zacílené politiky, jejichž záměrem je umožnit seniorům, aby mohli zůstat co nejdéle v aktuálně užívaném (sociálním) bytě. Cílem je, aby služby seniorům byly poskytovány v jejich přirozeném prostředí (Obadalová 2001). Výzkumy ze zahraničí ukazují, že nové formy péče o seniory, zahrnující fyzické úpravy či přestavby bytů nebo využívání a aplikaci informačních technologií, přinášejí veřejným rozpočtům významné úspory a jsou i seniory vnímány velmi pozitivně, protože zkvalitňují standard sociální péče (Lansley et al. 2004). Dochází tak k omezování nákladné institucionální péče pouze na nezbytnou úroveň. V současnosti žije v zemích EU v institucionálních zařízeních méně než 10 % seniorů ve věku nad 65 let (Obadalová 2001:11).

Ve Velké Británii je realizováno několik stupňů úprav bytů, které se liší mírou rekonstrukce a s tím související finanční náročností (Pleace 2011). Finančně

relativně nenáročné úpravy mohou zahrnovat řešení problémů s vlhkostí, nedostatečným zateplením, prevencí zranění, pádů apod. Výzkumy zkoumající efektivnost a efektivitu těchto nástrojů ukazují, že i jednoduché a finančně nenáročné úpravy snižují počet seniorů, kteří jsou nuceni odejít do institucionální péče (O'Leary et al. 2010). V neposlední řadě jsou v široké míře uplatňovány moderní technologie, koncept tzv. „smart houses“ (např. Fisk 2001). Studie také v tomto případě ukazují, že zavádění technologických inovací přináší významnou úsporu veřejným rozpočtům (Bayer et. al. 2007).

Jedním z příkladů je také vyčlenění určitého počtu chráněných bytů pro seniory ve Vídni (Glosová 2006). Většina těchto bytů je ve vlastnictví města. Byty se nachází v běžných bytových domech s heterogenní skladbou obyvatel a jsou v nich poskytovány služby, které seniorům umožňují setrvat v bydlišti až do konce života. Nájemci bytů jsou nestátní neziskové organizace, které platí městu za užívání bytu nekomerční nájem. Před zahájením provozování služby navíc mohou od města získat půjčku na adaptaci bytu. Všechny byty tak mají bezbariérovou úpravu. Senioři platí v bytech běžné nájemné, jehož výše závisí na velikosti bytu a rozsahu využívaných služeb. O tento typ bydlení je zájem a čekací doba v současnosti dosahuje dvou a více let (Glosová 2006).

Celá řada opatření směřujících k bezbariérovým úpravám bytů již je využívána či testována v České republice, lze tedy předpokládat, že podobné praxe se mohou v českém kontextu rozvíjet po vzoru západních zemí.

4.3.3 Chráněné komunitní bydlení pro seniory

V poslední době se v některých zemích objevují i určité formy „komunitního“ bydlení pro seniory, kteří již nemohou či nechtějí zůstat bydlet ve svém bytě. Ve Velké Británii či skandinávských zemí tak vznikají modely společných bytových domů (senior co-housing), ve kterých žijí senioři různého věku a s různým zdravotním stavem (např. s pohybovým omezením). Byty jsou obvykle spravovány municipalitami a senioři bydlí v jedné lokalitě (společný bytový dům) s tím, že si tyto byty obvykle pronajímají.

Hlavní výhodou těchto sociálních bytů je vedle zajištění určité formy sociální péče i možnost aktivně se zapojit do života komunity obyvatel domu a nemuset čelit vlastní osamělosti. Právě z tohoto důvodu patří chráněné komunitní bydlení mezi

úspěšné praxe. Z hlediska finanční náročnosti je tento model hodnocen jako nákladnější forma zajištění bydlení ve srovnání se situací, kdy senioři zůstávají ve svém původní bydlení, avšak je stále méně nákladná než péče o seniory v domovech důchodců.

4.3.4 Kombinované politiky sociálního bydlení pro seniory ve Švýcarsku a Nizozemí

Byty pro seniory ve Švýcarsku zahrnují jak nově postavené byty tak k bydlení ve stáří přizpůsobené starší byty. Svým standardem odpovídají normám bezbariérového bydlení. Jsou koncipovány tak, aby umožňovaly samostatné vedení domácnosti bez pomoci zvenčí. Jejich investory (vlastníky) jsou většinou zvláštní právnické osoby zajištěné jak veřejným, tak privátním kapitálem (existují však i čistě soukromí nebo čistě veřejnoprávní vlastníci). Společným znakem bytů pro seniory je obsáhlá nabídka poskytovaných služeb a péče (včetně lékařské), individuálně odstupňovaná dle potřeb konkrétního uživatele bytu.

Výstavba sociálních bytů pro seniory se opírá o statistické údaje o počtu volných bytů, členů domácností podle příjmů a z toho vyplývajících potřeb levnějšího bydlení. Základní výše nájemného se vypočítává podle stavebních nákladů, velikosti a standardu bytu. Podle výše čistého příjmu a počtu členů domácnosti je nájemce zařazen do příslušné kategorie snižující základní úroveň nájemného. Pokud dojde ke zvýšení příjmu domácnosti, kategorie se automaticky mění a může se tak stát, že nájemce bude platit nájemné v plné výši (Kokta 2001).

Rovněž v Nizozemí (a konkrétně v městě Amsterdam) se uplatňuje celá škála opatření reagujících na potřeby spojené s bydlením seniorů. Cílem je postupně redukovat institucionální formy péče a podporovat naopak takové služby, které by pomohly seniorům zůstat co nejdéle v jejich přirozeném prostředí (Glosová 2006). Domácí péče je kombinována s místními domovy pro seniory, které vedle zajišťování trvalé péče svým obyvatelům slouží také jako komunitní centrum pro seniory z okolí.

V jednom z projektu realizovaném v Amsterdamu uzavřeli Správa pro chráněné bydlení, Agentura domácí péče a jeden domov pro seniory jako partneři projektu smlouvu o spolupráci, v jejímž rámci koordinují a vzájemně doplňují své činnosti.

Záměrem byla adaptace bytů v běžných bytových domech na chráněné bydlení. Správa pro chráněné bydlení vytypovala bytové jednotky, realizovala instalaci bezpečnostních alarmů a doplňků snižujících riziko úrazu. Alarm přitom neslouží jen k zajištění pomoci v případě bezprostředního ohrožení, ale i k zprostředkování různých služeb v domácnosti (úklid, vaření, pomoc s hygienou apod.), které poskytuje Agentura domácí péče. Pokud původní obyvatel přestane tento speciálně upravený byt užívat, je úlohou pracovníků Správy pro chráněné bydlení nabídnout jej k pronájmu jinému seniorovi, který má o účast v projektu zájem (Glosová 2006).

4.4 Zkušenosti sociálního bydlení v EU a jejich využití v českém prostředí

Koncept sociálního bydlení prochází neustálou proměnou. Vzhledem k negativním dopadům masové výstavby sociálních bytů (sociální a prostorová segregace, byrokracie, neefektivita, zneužívání) i vnějším faktorům (ekonomická krize, bytový dostatek) došlo od 80. let do nedávné doby k výraznému snížení podpory sociálního bydlení ve většině zemí EU a celkovému posílení tržních mechanismů (včetně posílení postavení soukromého nájemního bydlení a zejména pak bydlení vlastnického). Globální ekonomická krize, která měla svůj původ právě v nekritickém posilování zastoupení vlastnického bydlení i mezi příjmově slabšími domácnostmi a při jejich neschopnosti splácet úvěry pak v následném krachu hypotečního trhu, i negativní demografický vývoj vedoucí ke stárnutí společnosti a rostoucímu počtu příjmově slabých seniorů se snižující se relativní úrovní penzí, vedou v současnosti k určitému přehodnocení bytových politik a opětovnému zvýšení zájmu o koncept sociálního bydlení. Jinými slovy, sociální bydlení přestalo symbolizovat ne zrovna dobrou historickou zkušenost a stalo se opět konceptem, který v bytovém systému má svůj důležitý význam – i když v poněkud jiném pojetí než v poválečné Evropě.

Nové formy podpory sociálního bydlení ve vyspělých zemích již nespočívají ve státem řízené masové výstavbě uniformních sídlišť sociálního bydlení. Sociální bydlení získává stále více podobu, jež je jen těžko generalizovatelná do jednoho univerzálního přístupu. Zahrnuje celou řadu programů pro různé cílové skupiny, celou řadu aktérů provozujících takové bydlení (stále více i soukromých pronajímatelů), celou řadu typů bydlení (včetně bydlení polo-vlastnického či

sdíleného vlastnictví) a celou řadu nástrojů (včetně těch, které motivují soukromé developery pro výstavbu určitého počtu sociálních bytů v rámci jejich projektů soukromé výstavby). Koncept sociálního bydlení je možné nyní nahlížet spíše jako koncept bez jasných rysů, plný variability, inovací, flexibility, dočasnosti, změny; koncept, jehož cílem je skutečné zacílení na potřebné (efektivnost), sociální inkluze (a nikoliv vyčleňování), šetrnost k veřejným prostředkům (efektivita a flexibilita) a s tím související trhu přátelská tvář (nikoliv konkurence soukromému sektoru, ale spíše spolupráce se soukromým sektorem).

Posilují se aspekty dočasnosti, cílené sociální práce, flexibility, osobního přístupu, sociálního začleňování, zákonitostí trhu. Trendem mezi příklady dobré praxe ze zahraničí je větší flexibilita a škála nástrojů, větší zapojení soukromého kapitálu, zejména pak větší role neziskových organizací. Sociální bydlení již není jeden rigidní model pro uspokojení bytové potřeby, ale spíše škála modelů umožňující cílové domácnosti výběr. Možnost volby se stává hlavním imperativem udržitelného modelu sociálního bydlení: domácnost nemá být nucena k jedné možnosti, ale má mít šanci si vybrat mezi různými alternativami – například, zda-li jí více vyhovuje žít v komunitních formách bydlení, v obecním bytě, v bytě neziskové organizace či v soukromém nájemním bydlení. Se zvyšující se odpovědností za zajištění vlastního bydlení získávají cílové domácnosti také větší svobodu hledat bydlení podle vlastních preferencí.

Nájemné v sociálních bytech je zpravidla kalkulováno jako neziskové – a to buď formou tzv. nákladového nájemného (kryjícího náklady provozu po odečtu veřejné podpory) nebo formou k příjmu vztaženého nájemného (vypočteného podle příjmu uživatele). Vedle standardních forem sociálního bydlení (pronájem obecních bytů či bytů neziskových organizací) jsou do naplnění sociálních cílů stále více zapojovány také soukromé subjekty (například soukromí pronajímatelé).

V oblasti bydlení seniorů se jednoznačně prosazuje trend opouštění různých forem institucionální péče a hledání modelu, který umožní seniorům žít ve standardních bytech co možná nejdéle – a to nejlépe v těch, které v současnosti užívají. Pokud model pomoci seniorům předpokládá stěhování (například z důvodu vysokých nákladů, nepřiměřeně velkého bytu), pak jsou sociální byty

pro seniory architektonicky upravené pro osoby se sníženou pohyblivostí včetně signalizační techniky a telecare (ICT), a velmi často též promixovány s byty určenými i pro běžné nájemníky (mladé rodiny) za účelem zajištění sociálního promísení a sociální inkluze, a jejich uživatelům je zajištěna koordinovaná sociální práce.

V České republice je veřejná podpora v oblasti bytové politiky dosud prokazatelně vychýlena ve prospěch vlastnického bydlení; podíl veřejných výdajů ve prospěch nájemního bydlení je několikanásobně nižší než podíl veřejných výdajů ve prospěch vlastnického bydlení. Obce zprivatizovaly, podle odhadů, více než 80 % bytového fondu, který na ně byl převeden na začátku ekonomické transformace. Počet uvolněných obecních bytů je nízký a podstatná část uvolněných bytů je obcemi zpětně pronajata za tržních podmínek (tzv. obálkovou metodou).

Nová výstavba podporovaných a sociálních bytů (na základě programů vyhlášených Ministerstvem pro místní rozvoj nebo Státním fondem rozvoje bydlení) je rozsahem marginální, zejména z důvodu nevhodného nastavení grantové podpory. Avšak i z důvodu tlaku na snižování deficitů veřejných financí není možné očekávat, že by se rozsah státní podpory v nejbližších letech výraznějším způsobem zvýšil – proto je zřejmé, že pro účely sociálního bydlení bude v ČR nutné prioritně využít existujícího bytového fondu obcí či soukromých pronajímatelů. Vzhledem k absenci státní koncepce v oblasti sociálního bydlení (jež by výhledově mohla být vytvořena v souladu s nejnovější koncepcí bytové politiky přijatou v roce 2011) zůstává prozatím definice hlavních parametrů systémů sociálního bydlení na obecních samosprávách.

Na druhou stranu, díky deregulaci nájemného začal svou funkci plnit příspěvek na bydlení kombinovaný s individuálně posuzovaným doplatkem na bydlení. Díky zvýšení limitů uplatňovaných při výpočtu příspěvku na bydlení se stal příspěvek na bydlení nástrojem pomoci i pro mnohé domácnosti žijící v tržním nájemním bydlení. Samotný příspěvek na bydlení však nemusí vést k efektivní pomoci, a to platí zejména v případě domácností seniorů. Tyto domácnosti jednak často bydlí v příliš velkých bytech s vysokými náklady na bydlení (které již příspěvek nekryje z důvodu nadpostřeby bydlení) a jednak je pro ně vzhledem k věku či zdravotní

situaci nutnost žádat v pravidelných intervalech o přiznání příspěvku ponižující a stigmatizující.

Využití existujícího bytového fondu obcí či soukromých pronajímatelů pro účely sociálního bydlení seniorů se tak stává logickou nutností; skupiny domácností s ekonomicko aktivními členy (v zaměstnání) jsou sice také často, někdy přechodně, postiženy finanční nedostupností tržního bydlení, ale ve většině případů (pokud nedochází k diskriminaci z důvodu věku, rasy či národnosti) je tento problém řešitelný právě prostřednictvím státního příspěvku na bydlení. Hlavní cílovou skupinou lokálních systémů sociálního bydlení se tak stávají (a do budoucna to bude platit stále více) domácnosti seniorů. Charakter sociálního bydlení by tak měl, v duchu inovativních příkladů zmíněných výše z praxe vyspělých zemí, reflektovat specifické potřeby této cílové skupiny domácností (upravitelnost bytů, koordinované sociální služby a sociální promísení), a i z důvodu efektivity veřejných výdajů se tak snažit prodloužit dobu strávenou ve standardním bydlení co možná nejvíce.

5 Demografická prognóza vývoje populace Praha 2

Předkládaná demografická prognóza počtu obyvatel správního území MČ Praha 2 je zaměřena především na určení budoucího počtu seniorů v dané oblasti. Spolu s výsledky výzkumu preferencí obyvatel MČ Praha 2 v oblasti bydlení prezentované v kapitole 6 má sloužit jako podklad pro rozhodování ohledně potřebné kapacity sociálního bydlení v této městské části. Cílem předkládané studie je zjistit aktuální parametry demografického vývoje v MČ Praha 2, sestavit prognostický odhad změn početního stavu a pohlavní a věkové struktury obyvatelstva, a pomoci tak vymezit rámec pro kvalifikované úvahy o možnosti řešení problémů s bydlením pro skupinu seniorů.

Pro odhad počtu seniorů v MČ Praha 2 je na následujících stránkách analyzován vývoj celkového počtu obyvatel a jeho struktura dle věku a pohlaví. Významná pozornost je vzhledem k charakteru analyzovaného území věnována očekávanému vývoji počtu a struktury přistěhovalých a vystěhovalých. Pro přesnější predikci populačního vývoje je přihlédnuto k aktuálním demografickým trendům na úrovni vyšších nebo srovnatelných územních celků, především České republiky a hl. m. Prahy.

Výsledky jsou prezentovány ve čtyřech variantách s ohledem na předpokládanou úroveň migrace. Textová část obsahuje odkazy převážně na střední, nejpravděpodobnější, variantu prognózy. Výsledky ostatních variant jsou k nahlédnutí v Příloze 1.

Jako vstupní data byly použity databáze a bilance obyvatel z let 1991-2010 poskytnuté Českým statistickým úřadem, který s autory studie velkoryse a ochotně spolupracoval při přípravě nezbytných dat pro účel vytvoření této prognózy.

5.1 Metodika a terminologie

Vývoj obyvatelstva, jeho početní velikost a věková struktura jsou určovány porodností, úmrtností a v případě menších a migračně otevřených územních celků, ke kterým patří i území obvod městské části Praha 2, také stěhováním. Rozhodující role migrace, která je nejobtížněji předvídatelným reprodukčním

procesem, vytváří spolu s malou početní velikostí sledované populace poměrně složité prognostické prostředí. Jistou komplikací, zejména vzhledem k účelu prognózy, která by se měla zaměřovat zejména na obyvatelstvo trvale bydlící, představuje také změna definice obyvatelstva, k níž došlo v souvislosti se sčítáním obyvatelstva v roce 2001. V tomto roce byli do sledování počtu obyvatel zahrnuti kromě trvale bydlících osob české národnosti a cizinců s povolením k trvalému pobytu také cizinci s povolením k dlouhodobému pobytu. Počínaje rokem 2001 tedy nelze rozlišit obyvatele s trvalým a dlouhodobým pobytem v rámci bilančních struktur obyvatelstva a evidovaných demografických událostí, což má velký vliv především na prognózování migrace. Na druhé straně formulaci prognostických úvah podpořila již zmiňovaná dostupnost detailních demografických údajů za rok 2010 poskytnutá Českým statistickým úřadem.

Při tvorbě prognózy prezentované v této studii byla použita klasická kohortně-komponentní metoda, jež pojímá proces demografické reprodukce jako proces tvořený třemi relativně nezávislými složkami reprodukce: plodností, úmrtností a migrací, a samostatně prognózuje vývoj každé z nich. Výsledky dílčích prognóz byly transformovány do hodnot parametrů projekčního modelu; souhrnná prognóza pak vznikla opakovaným použitím projekčního modelu: v jednoletém kroku projekce byly na odpovídající strukturu obyvatelstva podle pohlaví a věku aplikovány prognózované intenzity plodnosti, úmrtnosti a vystěhování a očekávané počty přistěhovalých v analogickém členění podle pohlaví a věku. Tak byly postupně získány počty žijících mužů a žen podle jednoletých věkových skupin za každý kalendářní rok období prognózy (2011-2050).

Definice vybraných odborných termínů použitých ve studii:

Úhrnná plodnost vyjadřuje počet živě narozených dětí připadající na jednu ženu za celé její reprodukční období (15-49 let) za předpokladu, že by plodnost zůstala po celou tuto dobu na stejné úrovni jako v daném kalendářním roce nebo jinak vymezeném období.

Naděje dožití při narození je průměrná doba prožitá jedincem z dané populace za předpokladu, že by byl v průběhu svého života vystaven intenzitám úmrtnosti odpovídajícím intenzitám úmrtnosti podle věku daného roku či období.

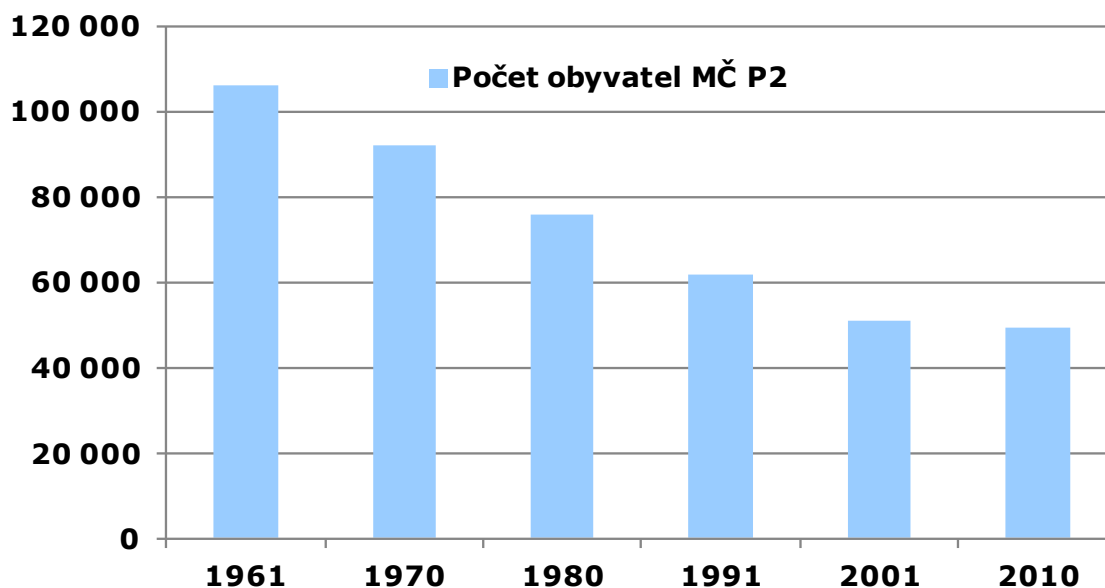
Migrační saldo představuje rozdíl mezi počtem přistěhovalých a vystěhovalých osob.

5.2 Základní údaje o analyzovaném územním celku

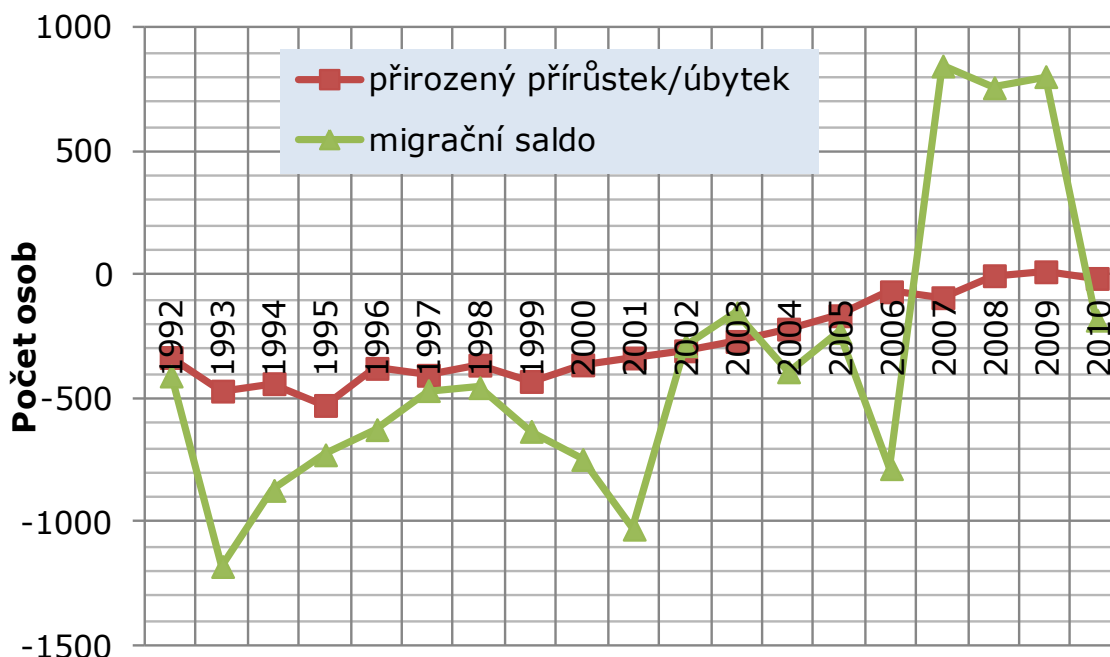
Území druhé pražské městské části má rozlohu 4,19 km² a zahrnuje následující části katastrálních území: Nové Město o rozloze 1,47 km², Vinohrady (2,12 km²), část Nuslí (Nuselské údolí, 0,24 km²) a Vyšehrad (0,36 km²). Vinohrady zabírají územně největší část.

Podle výsledků bilance obyvatelstva žilo na tomto území ke konci roku 2010 (31. 12.) celkem 49 190 obyvatel, z toho 24 257 mužů a 24 963 žen. S výjimkou roku 2010 bylo posledních několik let charakterizováno relativně vysokým přírůstkem obyvatel, za kterým stojí zejména kladné migrační saldo. Pozitivní migrační bilance bylo dosaženo imigrací osob v převážně produktivním věku, v naprosté většině s cizím státním občanstvím. MČ Praha 2 se tak v období příznivé ekonomické situace a současné deregulace nájmu stala cílem pracovních migrantů, kteří vyhledávají bydlení v samém centru hl. m. Prahy a mohou si dovolit relativně vysoké životní náklady spojené s touto městskou částí.

Nutno však říci, že zmiňované období let 2007-2009 bylo jediným obdobím za posledních 40 let, kdy se počet obyvatel MČ Praha 2 zvyšoval, čehož výsledkem bylo zmírnění poklesu počtu obyvatel mezi lety 2001 a 2010 (Graf 1). Ve všech ostatních sledovaných letech docházelo k výraznému odlivu obyvatel (Graf 2). V posledních 10 letech opouštěli městskou část zejména senioři (lidé v předdůchodovém věku) a děti. Charakter reprodukce obyvatelstva MČ Praha 2 je do jisté míry formován centrální polohou tohoto administrativního celku a specifickým typem osídlení. Specifikou bytového fondu MČ Praha 2 je jeho poměrně dobrá kvalita. Bydlení tedy není výraznějším omezujícím faktorem v reprodukci místních obyvatel. Nicméně obyvatelstvo centrálních částí města s určitou kontinuitou osídlení vykazuje obvykle nižší úroveň reprodukce než obyvatelstvo částí okrajových s novou zástavbou a kvalita bydlení je zde vyplacena vysokými životními náklady. Kompaktnost osídlení koncentrovaného na velmi malém území s výrazně vyvinutou infrastrukturou zdravotní péče napomáhá vytváření představ o vývoji intenzity úmrtnosti, a to především obyvatel ve vyšším věku.

Graf 1: Vývoj celkového počtu obyvatel MČ Praha 2, 1961-2010

Zdroj: ČSÚ

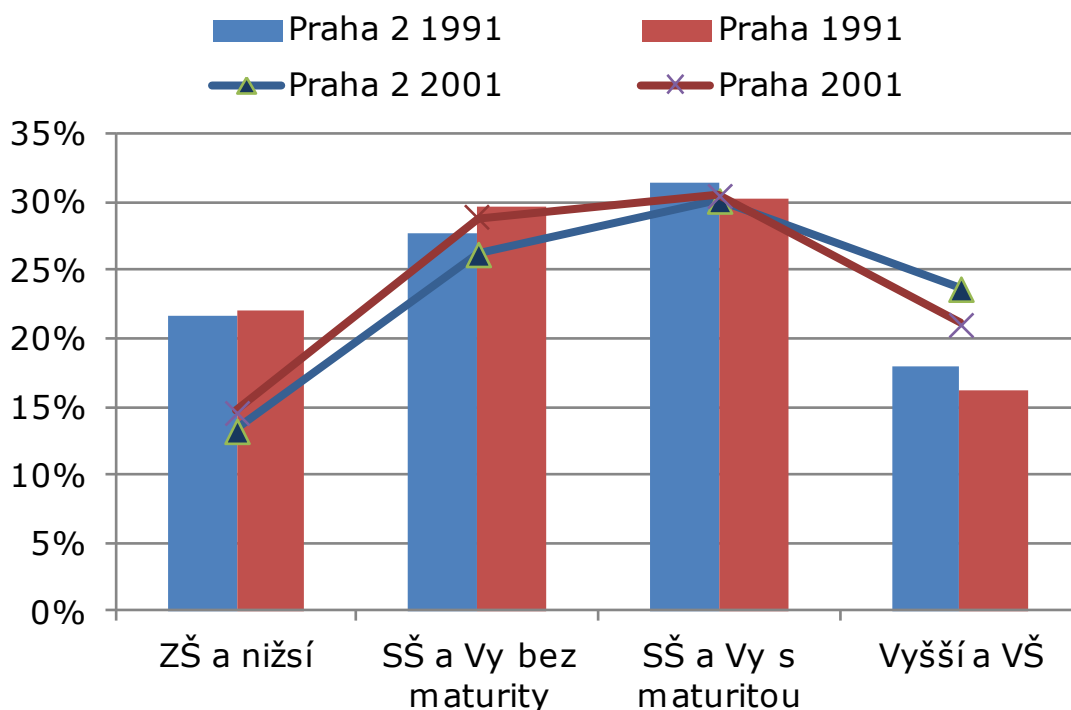
Graf 2: Vývoj přirozeného přírůstku a salda migrace obyvatel MČ Praha 2, 1992-2010

Zdroj: ČSÚ

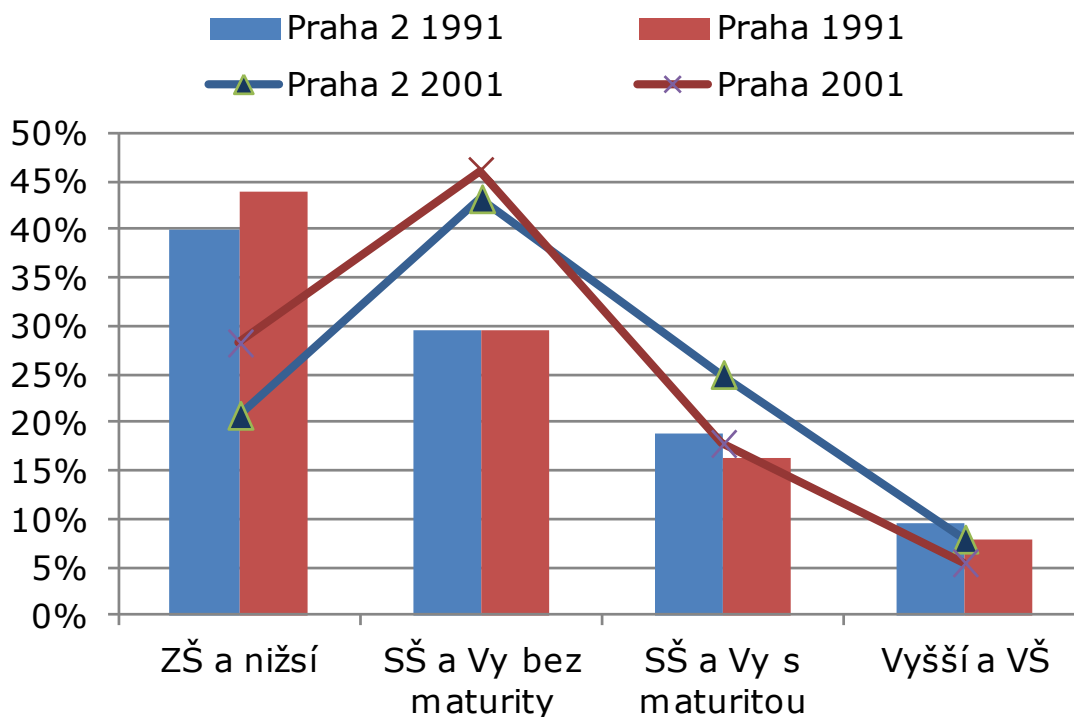
MČ Praha 2 je v porovnání s hl. m. Prahou (jako vyšším územním celkem) specifická v několika ohledech. Co se týče bydlení, tak omezení nové výstavby má za následek malou proměnlivost stáří i struktury domovního fondu. Domovní

fond je stabilně určen i co do velikosti domů podle počtu bytů i počtu nadzemních podlaží a rozdělení na domy rodinné a bytové (jichž je naprostá většina). Mezi lety 1991 a 2001 byla jedinou výraznou změnou proměna rozdělení domovního fondu podle vlastnictví, kdy na rozdíl od roku 1991 vlastnily v roce 2001 většinu domů v MČ Praha 2 soukromé fyzické osoby. V porovnání s hl. m. Prahou jako celkem mají byty na Praze 2 nižší obložnost, tedy větší plochu připadající na jednu osobu. Oproti Praze jako celku je také v MČ Praha 2 podstatně vyšší podíl nájemních bytů a významně nižší podíl uživatelů bydlících ve vlastních domech a bytech. Tento trend jen dokresluje fakt, že v posledních deseti letech ubývalo na Praze 2 obyvatel české národnosti a naopak výrazně rostl počet cizinců s trvalým nebo přechodným pobytem v produktivním věku, u nichž se dá očekávat, že přicházejí za prací, využívají možnosti pronájmů bytů a nejsou tolik zatíženi zvyšujícími se tržními nájmy.

Další podstatnou odlišností je vyšší vzdělanost obyvatel MČ Praha 2 v porovnání s populací hl.m. Prahy. Vzhledem k tomu, že vzdělání je poměrně dobrým prediktorem příjmu jedince, můžeme říci, že se na Praze 2 v čase zvyšuje podíl ekonomicky silnějších skupin obyvatel. Na druhou stranu, předběžná data ze sčítání lidu, domů a bytů z roku 2011 naznačují, že oproti předchozímu nárůstu se nadprůměrnost MČ Praha 2 co se týká vzdělanostní struktury v poslední době snížila. Jinými slovy, vzdělanostní a statusová úroveň obyvatel MČ Praha 2 se v čase neustále zvyšuje; někdy však rychleji a jindy pomaleji než v hl.m. Praze jako celku.

Graf 3: Vývoj vzdělanostní struktury obyvatel hl. m. Prahy a MČ Praha 2, 1991-2001

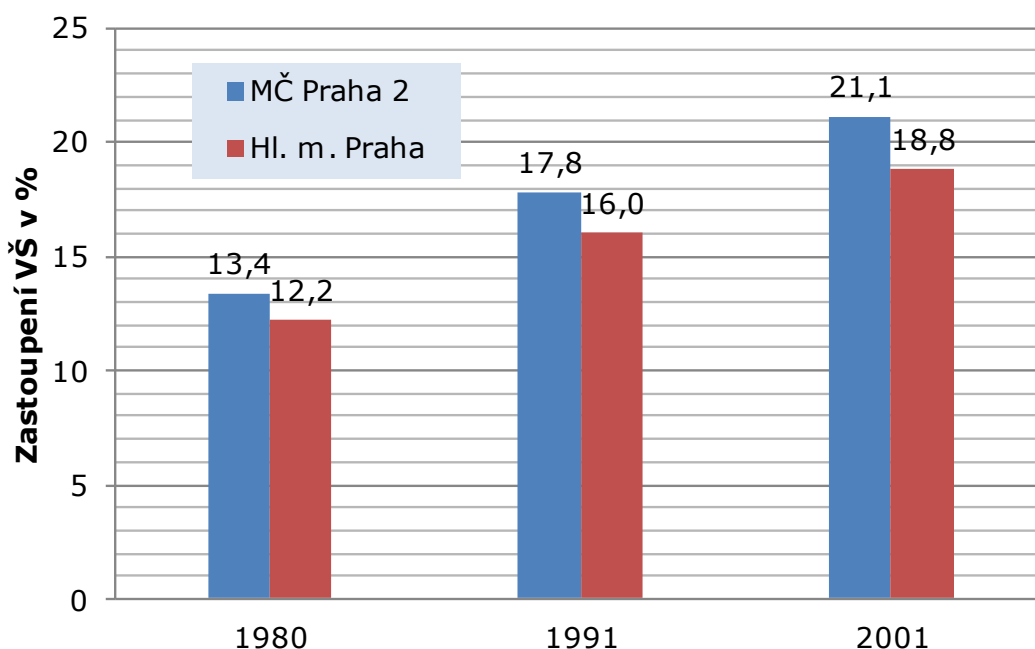
Zdroj: ČSÚ

Graf 4: Vývoj vzdělanostní struktury obyvatel hl. m. Prahy a MČ Praha 2 ve věku 70 a více let, 1991-2001

Zdroj: ČSÚ

Od roku 1991 výrazně poklesl v MČ Praha 2 počet obyvatel se základním vzděláním. Důvod lze spatřovat jednak v tom, že většinu těchto obyvatel představují osoby staršího věku, jejichž počet dlouhodobě klesá. V roce 2001 bylo z celkového počtu obyvatel se ZŠ vzděláním cca třetina ve věku nad 60 let. Celkový podíl osob s tímto vzděláním ovšem ovlivňují i osoby ve věku od 15 do 19 let, které své vzdělání nemají ukončeno. Na druhé straně spektra významně pokračuje růst jak počtu tak i zastoupení osob s vysokoškolským vzděláním a SŠ s maturitou, a to jak v populaci jako celku, tak mezi seniory (grafy 3, 4 a 5). Vzdělanostní úroveň je u obyvatel Prahy 2 tedy vysoká a stále se zvyšuje.

Graf 5: Zastoupení obyvatel s ukončeným VŠ vzděláním, hl. m. Praha a MČ Praha 2, 1980-2001



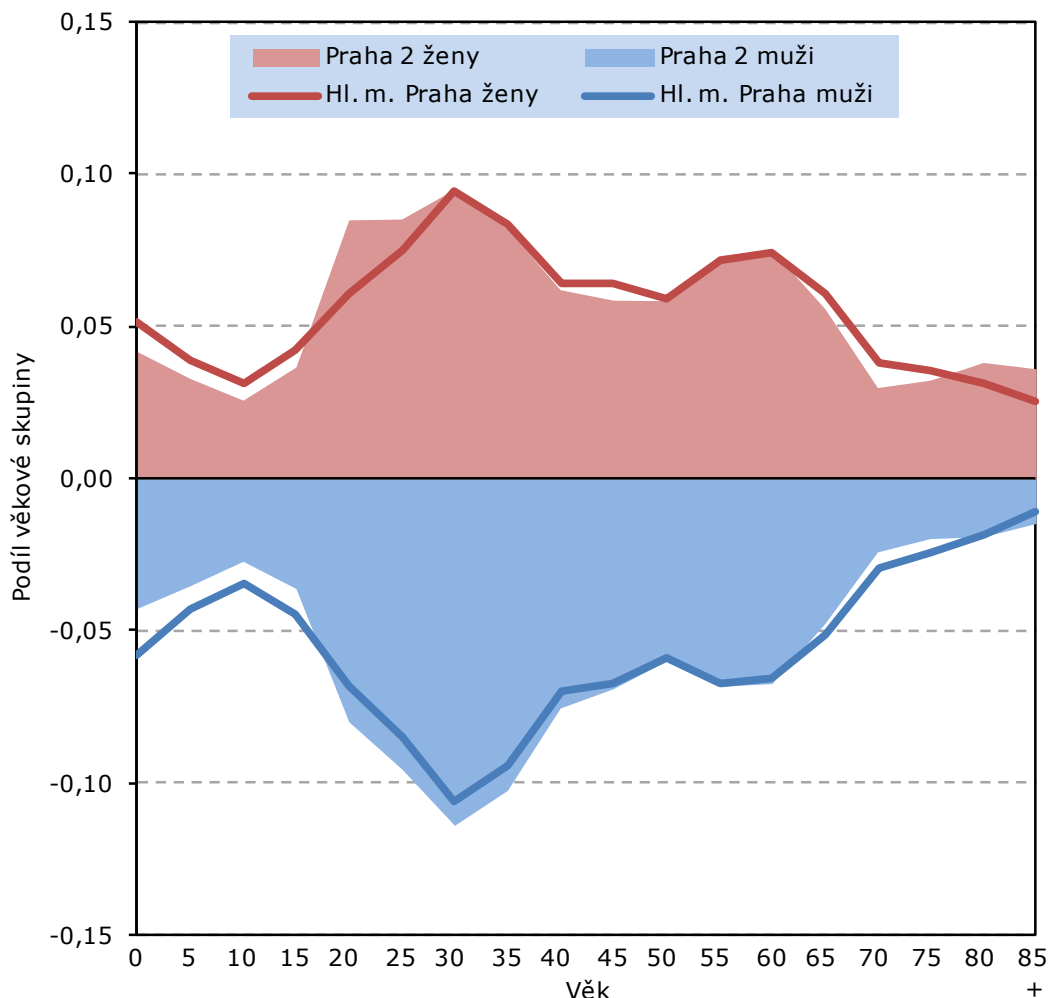
Zdroj: ČSÚ

5.3 Výchozí předpoklady prognózy

Výchozí pohlavní a věková struktura obyvatelstva byla převzata z bilancí Českého statistického úřadu. Český statistický úřad poskytl pro účely této studie úplné struktury obyvatelstva podle pohlaví a jednotek věku. Nejnovější z nich (struktura k 31. 12. 2010) byla vzata jako výchozí pro souhrnné prognostické výpočty (Graf 6) a konec roku 2010 se tak stal prahem prognózy.

Z Grafu 6 je zřejmé, že věková skladba obyvatel z roku 2010 je poměrně nepříznivá, se silně zastoupenou produktivní a seniorskou složkou, ale nízkým podílem dětí.

Graf 6: Výchozí věková struktura obyvatelstva MČ Praha 2 ve srovnání s věkovou strukturou obyvatelstva hl. m. Prahy, (k 31.12. 2010)



Zdroj: ČSÚ

Počet a struktura zemřelých, přistěhovalých a vystěhovalých podle pohlaví a věku a počet a struktura živě narozených podle věku matky byly převzaty z běžné evidence demografických událostí zpracované taktéž Českým statistickým úřadem. Údaje za MČ Praha 2 přitom byly k dispozici za jednotlivé kalendářní roky období 2001-2010.

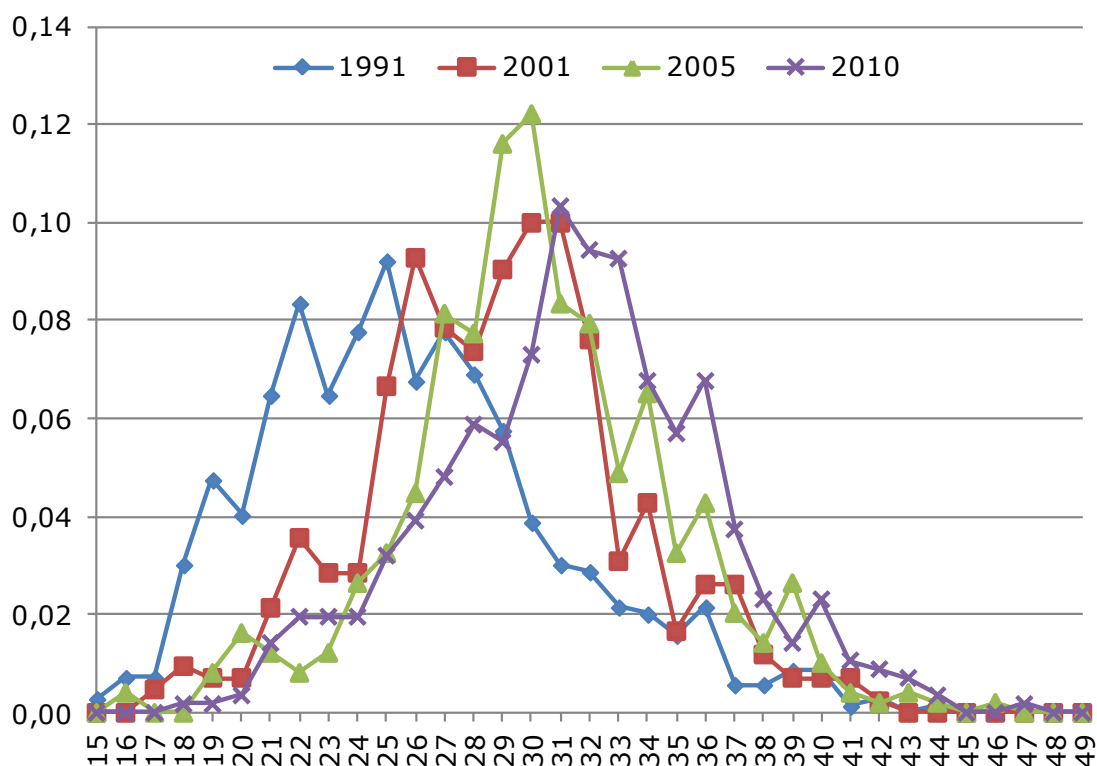
Při prognózování plodnosti a úmrtnosti se vycházelo z poznatků a představ o podobnosti s vývojem v Praze jako celku a v České republice. Zároveň však bylo přihlédnuto ke specifickým rysům souboru obyvatel městské části Praha 2 a k představám o jejich dalším vývoji.

5.3.1 Plodnost

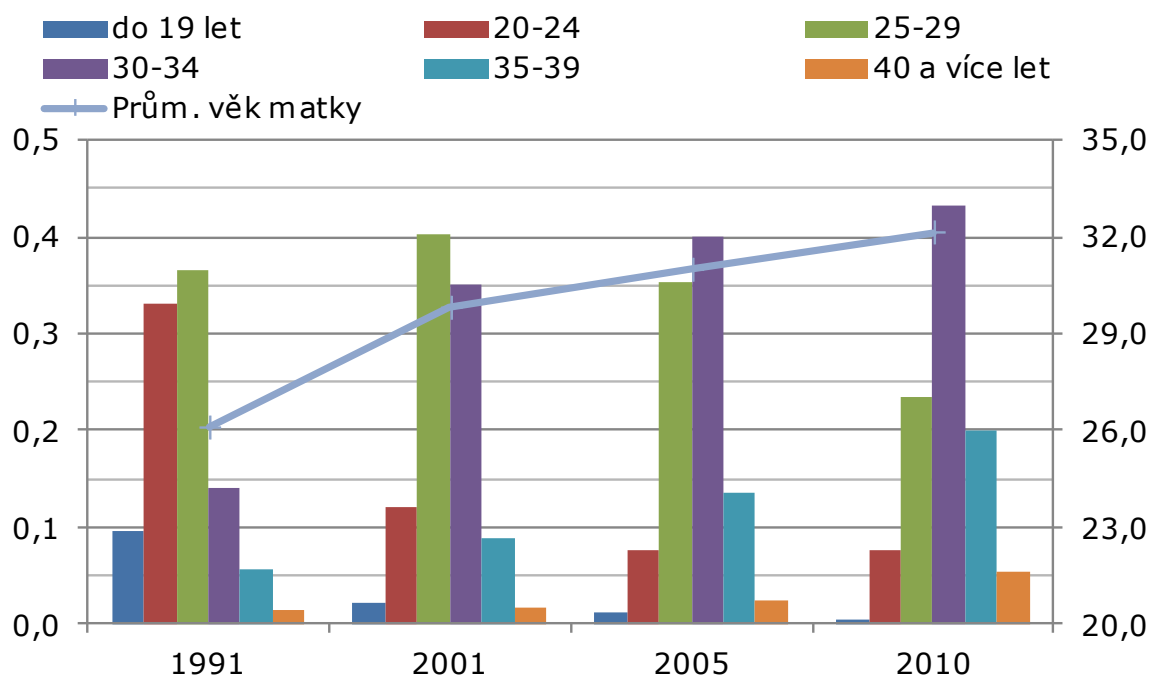
Hlavní odlišností úrovně a struktury plodnosti žen v Praze oproti ženám v ČR jako celku spočívá v tom, že charakteristiky plodnosti včetně modálního věku v Praze tradičně odpovídají vyššímu stádiu vývojových změn a časově v jistém smyslu předcházejí vývoj stejných charakteristik za celou populaci České republiky. Praha je totiž tradičně centrem prostorového šíření inovací včetně změn demografického chování u nás. Pražskou populaci charakterizuje vyšší úroveň plodnosti ve skupinách žen starších 30 let a naopak nižší plodnost žen mladších, a tedy i vyšší průměrný věk ženy při narození dítěte.

Profily rozložení empirických intenzit plodnosti žen MČ Praha 2 podle jednotek věku (Graf 7) si jsou s celopražskými velmi podobné, jakkoli jsou tyto reálné hodnoty rozkolísány v důsledku malých počtů potenciálních matek a relativně malých počtů narozených podle věku matky. Toto tvrzení názorně dokládá vývoj hodnot souhrnného ukazatele plodnosti za pětileté věkové skupiny (Graf 8 a 9). Typická je především vysoká intenzita plodnosti ve věkové skupině 30-34 let, a stále rostoucí intenzita plodnosti ve věkové skupině 35-39 let.

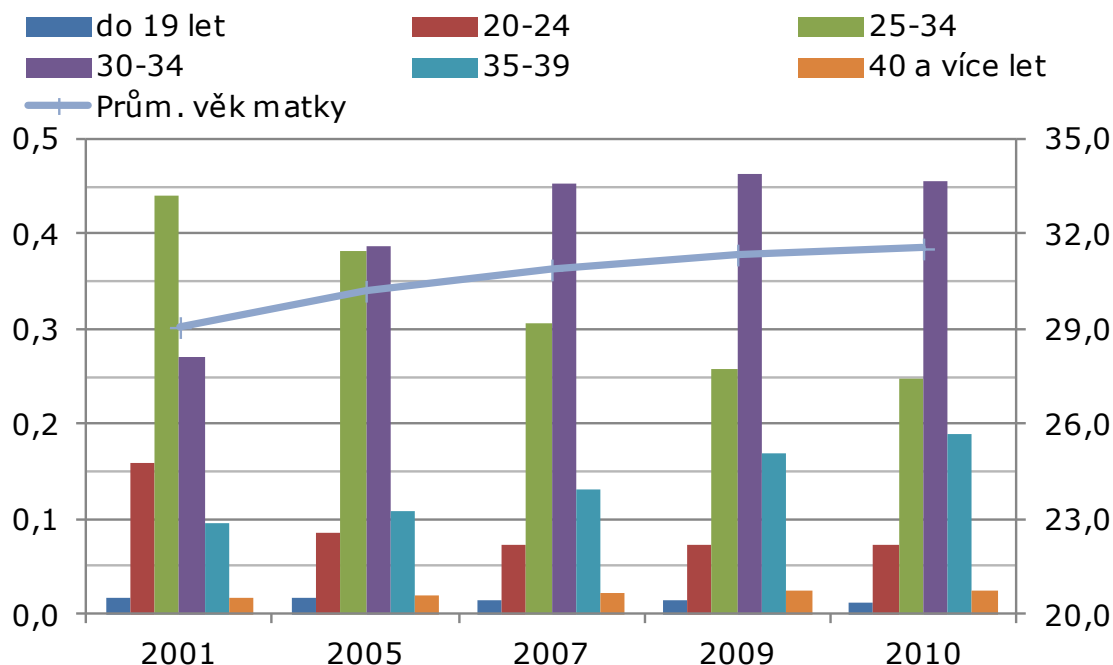
Graf 7: Rozložení intenzity plodnosti podle věku, MČ Praha 2, 1991-2010



Zdroj: ČSÚ

Graf 8: Podíl věkových skupina na úhrnné plodnosti, MČ Praha 2, 1991-2010

Zdroj: ČSÚ

Graf 9: Podíl věkových skupina na úhrnné plodnosti, hl. m. Praha, 2001-2010

Zdroj: ČSÚ

Při hledání odpovědí na otázky spojené s budoucím vývojem intenzity a struktury plodnosti žen MČ Praha 2 byly na vyšších úrovních územního členění nápomocny

představy o vývoji generační plodnosti a poznatky o průběhu obdobných změn v některých vyspělých zemích. V případě MČ Praha 2 předpokládáme, že obecné vývojové tendence budou s největší pravděpodobností i nadále významně modifikovány specifickými podmínkami vývoje lokálního systému osídlení. Lze očekávat další transformaci sociálně-ekonomické struktury obyvatelstva v důsledku jeho postupné výměny. Skupinou obyvatelstva, se kterou je nutné i do budoucna počítat, jsou cizinci pobývající v ČR na základě povolení k dlouhodobému pobytu. Mezi obyvateli Prahy 2 se tak zřejmě bude nadále zvyšovat podíl osob s vyššími příjmy, ale s nižší intenzitou reprodukce. Nicméně vzhledem k tomu, že obyvatelé trvale bydlící v MČ Praha 2 mají pro svou reprodukci do jisté míry nadstandardní podmínky, je možné očekávat, že v této části Prahy bude v budoucnosti dlouhodobě vykazována mírně zvýšená intenzita celkové plodnosti, zejména u žen nad 30 let věku. Lze tedy předpokládat umírněný růst celkové plodnosti, a to především v důsledku dalšího zvyšování její intenzity ve věku nad 30 let a stabilizace ve věku nižším.

5.3.2 Úmrtnost

Obdobně jako u plodnosti, také v případě úmrtnosti byly analytické i prognostické úvahy pojaty v širším kontextu vývoje úmrtnosti obyvatel České republiky a Prahy. Obyvatelstvo Prahy trvale vykazuje významně lepší úmrtnostní poměry než populace České republiky. Je to dáno tradičně lepší dostupností a kvalitou zdravotní péče v hlavním městě a také příznivější sociálně profesní strukturou obyvatelstva Prahy. V dalším vývoji úmrtnosti můžeme reálně očekávat pokračující pokles intenzity tohoto procesu a tedy prodlužování naděje dožití. Rezervy jsou především ve vyšším a středním věku. Do roku 2050 lze navíc předpokládat významný pokrok v medicíně, který může v krátkém časovém úseku zásadně změnit jak úroveň, tak současnou strukturu úmrtnosti podle příčin. V případě obyvatelstva MČ Praha 2 lze předpokládat, že úroveň úmrtnosti se nebude zásadně lišit od pražského průměru, s tím, že bude mírně příznivější.

5.3.3 Migrace

Zásadní příspěvek by v tomto ohledu měla přinést budoucí migrace, kterou je však velmi obtížně na tak malém územním celku prognózovat. Nejde přitom jen o celkové počty, ale i strukturu přistěhovalých a vystěhovalých. I v období, kdy

migrační přírůstky, respektive úbytky, nedosahují vysokých hodnot a stěhování tak bezprostředně neovlivňuje celkový počet obyvatel, se jeho vliv může významně uplatnit při formování demografických, ekonomických, sociálních i sociálně kulturních struktur obyvatel analyzovaného území.

Prognóza migračního vývoje obyvatelstva představuje vždy problematickou záležitost, neboť migrační proudy a jejich struktura jsou výsledkem interakce celého komplexu různorodých podmínek na straně jedné a aktivně se chovajících subjektů na straně druhé. Prognostické úvahy o budoucím migračním vývoji MČ Praha 2 vychází především z analýzy dosavadních vývojových trendů v této části Prahy a z odhadu vývoje faktorů ovlivňujících migrační chování obyvatel i v širším územním kontextu. Více je o prognózovaném vývoji migrace řečeno v následující podkapitole.

5.4 Varianty prognózy vývoje počtu obyvatelstva

Prognóza počtu obyvatel městské části Praha 2 byla zpracována na období 2011 až 2050 s použitím kohortně-komponentní metody. Výpočet vycházel z podrobné struktury obyvatel podle pohlaví a věku z konce roku 2010, kterou autorům poskytl Český statistický úřad. Prezentovaná prognóza z objektivních příčin zahrnuje pouze obyvatelstvo v MČ Praha 2 přihlášené k trvalému nebo dlouhodobému pobytu a nikoli skutečný počet obyvatel v území žijící nebo se v něm zpravidla pohybující.

Predikce budoucího vývoje populace MČ Praha 2 byla zpracována ve třech, resp. čtyřech variantách. Tyto varianty se liší úrovní migračního salda, které je na relativně malém území MČ Praha 2 nejdůležitějším faktorem ovlivňujícím budoucí velikost populace. Nízká varianta počítá jako jediná se záporným migračním saldem, typickým pro Prahu 2 v letech před rokem 2007. Střední varianta očekává růst migračního salda z dnešních záporných hodnot na úroveň těsně pod 300 osob ročně. Tyto dvě varianty představují rámeček nejpravděpodobnějšího vývoje počtu obyvatel. Možnosti budoucího opětovného nárůstu počtu obyvatel nasvědčuje fakt, že podle bilancí Českého statistického úřadu přibylo v MČ Praha 2 v období od 1. 1. do 30. 9. 2011 celkem 28 obyvatel, z toho 27 migrací a pouze 1 přirozenou měnou.

Vysoká varianta prognózy pak předpokládá opětovný růst imigrace do MČ Praha 2 na úroveň, jaké jsme mohli být svědky v období ekonomického rozmachu ČR v letech 2007-2009. Tato vysoká varianta je ze všech nabízených zřejmě nejméně pravděpodobná, protože předpokládá příznivou ekonomicko-migrační situaci po celých dalších 40 let, a poskytuje tak v podstatě informaci o možné limitní hodnotě počtu obyvatel městské části. Pokud by se tato optimistická migrační předpověď vyplnila a Praha 2 se opět stala cílem několika stovek pracovních migrantů ročně, celkový počet obyvatel MČ Praha 2 by se dostal na podobnou úroveň jako v polovině 70. let minulého století.

Poslední varianta demonstruje, jak by se počet obyvatel MČ Praha 2 vyvíjel, pokud bychom abstrahovali od migrace, tedy pokud by migrační toky z a do MČ Praha 2 ustaly a stávající populace by se reprodukovala pouze přirozenou měnou. Tato varianta má na celkový počet obyvatel značně nepříznivý vliv, zejména ve výsledném počtu a zastoupení seniorů v městské části. Zatímco ve variantách s migrací vykazují senioři vždy záporné migrační saldo (tak, jak to mu bylo v posledních desetiletích) a jejich odchod tedy zapříčiňuje omlazování obyvatel Prahy 2, v případě prosté reprodukce přirozenou měnou se naplno projeví vliv demografického stárnutí a počty a zastoupení seniorů prudce vzrostou (blíže Graf 13). Tyto výrazné rozdíly jen demonstrují, jak obtížné je predikovat počty obyvatel v malé lokalitě, kde jsou toky migrace tolik ovlivňované ekonomickou situací v zemi a ekonomickým postavením stálých i migrujících obyvatel. Výsledky předkládané prognózy je tedy třeba interpretovat obezřetně s přihlédnutím k tomu, že více než trendy v úrovni porodnosti a úmrtnosti ovlivňuje v této centrální oblasti Prahy strukturu obyvatel souhra ekonomických vlivů, zásahů do dostupnosti bydlení a ekonomicko-sociálního postavení obyvatel.

V návaznosti na vývoj migrace v MČ Praha 2 v letech 2001-2010 počítají všechny tři hlavní varianty s migrační ztrátou ve skupině obyvatel starších 60 let. Migrační saldo kategorie seniorů bylo totiž i v letech vysokého migračního přírůstku (2007-2009) výrazně záporné. Senioři se podobně jako ostatní věkové skupiny obyvatel podle údajů ČSÚ nejčastěji stěhují v rámci správního území hl. m. Prahy, zejména do jeho okrajových částí. V porovnání s obyvateli v produktivním věku (18-64 let) se však statisticky významná část seniorů a dětí vystěhovává i do okresů mimo Prahu. Vzhledem k malým absolutním počtům vystěhovalých

musíme být při interpretaci migračních trendů opatrní a brát je spíše jako nástin, nicméně je zřetelné, že významná část migrujících dětí se vystěhovává do okresů Praha-západ a Praha-východ, zatímco senioři migrují spíše do okresů dál od hlavního města Prahy - možná do míst, odkud pochází jejich rodiny.

Můžeme předpokládat, že rodiny s dětmi se stěhují z centra do příměstských oblastí Prahy především jako do prostředí vhodnějšího pro výchovu dětí. Senioři se pak pravděpodobně vystěhovávají jak z finančních důvodů, tak opět z důvodu nevhodného životního prostředí, a vyhledávají spíše klidnější a méně dynamičtější lokalitu pro bydlení ve stáří (podrobněji viz kapitola 6). Tyto předpoklady jsou podpořeny i analýzou složení domácností MČ Praha 2 vypracovanou Českým statistickým úřadem, vycházející z výsledků SLDB 2001. Dle jejich závěrů lze podle složení domácností jednotlivců usuzovat na dvě základní tendence. Jednak z centra města odcházejí jednotlivci důchodového věku, kteří se orientují na bydlení s nižšími náklady, ale i ve zdraví příznivějším prostředí ať již v okrajových částech Prahy nebo přímo na venkově. Bydlení v centru naopak preferují ekonomicky aktivní jedinci, kteří se sem stěhují za prací.

Úroveň plodnosti a úmrtnosti byla modelována ve dvou variantách, nízké a vysoké, ale výsledky jsou prezentovány v jedné variantě, vzhledem k relativně zanedbatelnému vlivu reálně možných změn úrovně plodnosti a úmrtnosti na celkový počet obyvatel v prognózovaném území. Hodnoty prognózované úrovně základních složek demografické reprodukce jsou uvedeny v Tabulce 1.

Tabulka 1: Očekávané hodnoty hlavních složek demografické reprodukce, 2011-2050, MČ Praha 2

Rok	Úhrnná plodnost	Naděje dožití při narození		Migrační saldo (varianta)		
		muži	ženy	nízká	střední	vysoká
2011	1,35	76,42	81,35	-181	-192	-202
2015	1,37	77,15	81,98	-174	-173	-172
2020	1,40	78,10	82,84	-157	41	236
2025	1,42	78,78	83,42	-146	221	588
2030	1,46	79,52	84,04	-144	271	687
2040	1,49	80,24	84,42	-143	292	726
2050	1,49	80,65	84,78	-141	297	736

Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočet

Všechny varianty prognózy počítají s mírným nárůstem úrovně úhrnné plodnosti a její stagnací na hodnotě 1,49 dětí na jednu ženu ve věku 15-49 let v roce

2040. Očekáváno je také postupné zlepšování úrovně úmrtnosti, resp. zvyšování naděje dožití při narození pro obě pohlaví. Vzhledem k tomu, že již v roce 2010 byly ukazatele úrovně a struktury plodnosti (průměrný věk matek při porodu, míry plodnosti dle věku) v MČ Praha 2 jedny z nejprogresivnějších v rámci Prahy i ČR jako celku, je na základě analogie s předchozím vývojem struktury plodnosti ve vysoce urbanizovaných regionech vyspělých evropských zemí očekáváno, že na nárůstu úrovně plodnosti se budou nejvíce podílet ženy ve věku 30-39 let, zatímco plodnost ostatních věkových skupin se bude držet více méně na stávající úrovni.

Také prognostická očekávání úrovně úmrtnosti byla formulována v širším kontextu vývoje úmrtnosti nejen Prahy a ČR, ale také vybraných evropských států. Do budoucna můžeme na úrovni Prahy i MČ Praha 2 reálně očekávat pokračující pokles intenzity úmrtnosti, zejména ve vyšším a středním věku. Vzhledem k migračním trendům, kdy se do MČ Praha 2 stěhují zejména sociálně silnější skupiny obyvatel v produktivním věku, a senioři naopak převážně emigrují do jiných částí hl. m. Prahy a ČR, se dá předpokládat, že zdravotní stav obyvatel MČ Praha 2 se bude pozvolně zlepšovat a úroveň naděje dožití při narození tedy bude výhledově vyšší než v Praze jako celku.

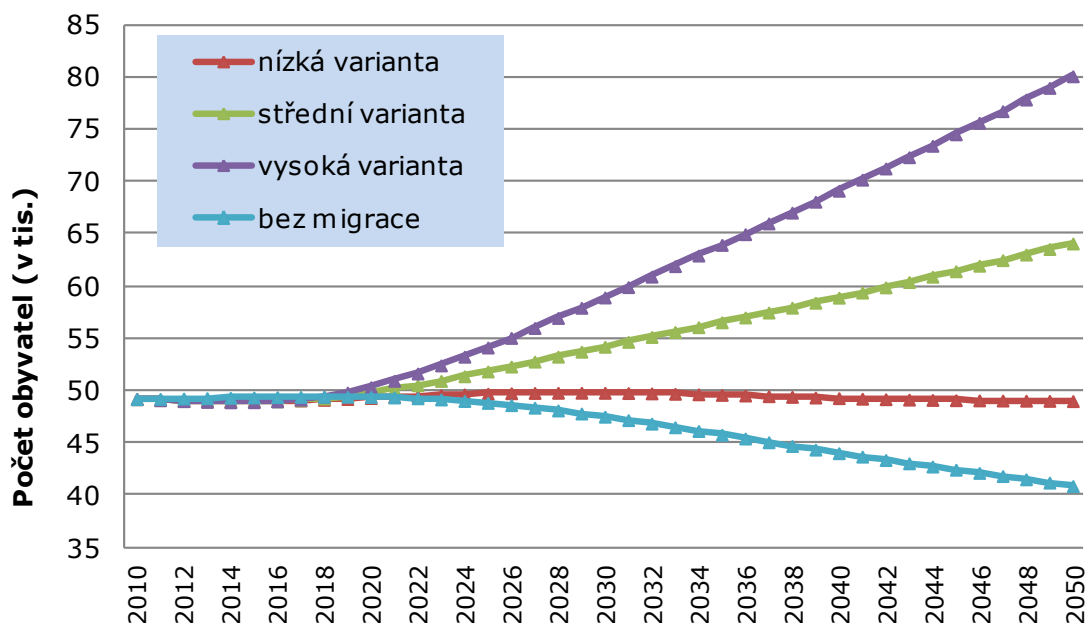
Na následujících stránkách jsou s výjimkou údajů o vývoji celkového počtu obyvatel publikovány převážně výsledky odpovídající střední variantě prognózy. Kompletní výsledky všech variant prognózy (tabulkové výstupy) lze nalézt v Příloze 1.

5.5 Výsledky prognózy vývoje počtu obyvatelstva

Z výsledků prognózy vyplývá, že počet obyvatel MČ Praha 2 bude s největší pravděpodobností růst, především díky pozitivní migrační bilanci (Graf 10, střední varianta). V prvních deseti letech bude nárůst jen velmi pozvolný, zhruba o 1000 obyvatel. Do roku 2030 lze však v nejpravděpodobnějším scénáři očekávat nárůst počtu obyvatel zhruba o další 4 tisíce, tj. o 10 % oproti situaci v současné době. Na konci období prognózy pak počet obyvatel pravděpodobně přesáhne 64 tisíc, což znamená nárůst o 30 % oproti stavu z konce roku 2010 a návrat ke stavu z počátku 90. let. K tomuto nárůstu bude kromě pozitivního migračního salda přispívat také zvyšování počtu obyvatel přirozenou měnou. Pokud se i

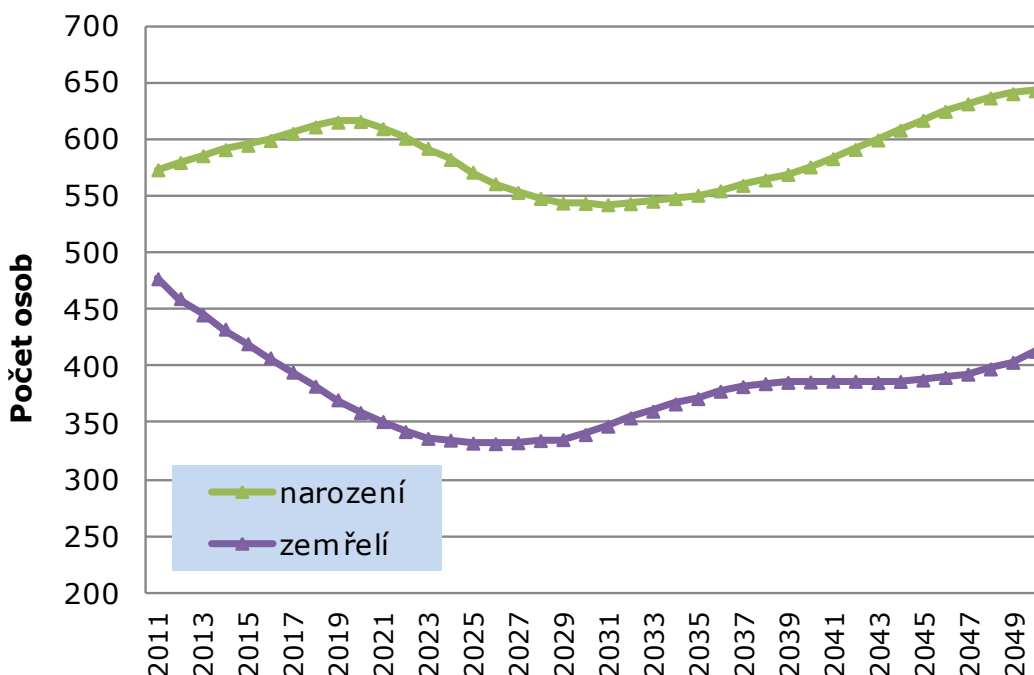
nadále budou do MČ Praha 2 stěhovat muži a ženy ve věku 20-39 let, zatímco mnozí lidé v předdůchodovém věku budou odcházet, dojde totiž k nárůstu počtu narozených a zároveň poklesu počtů zemřelých (Graf 11).

Graf 10: Prognóza vývoje celkového počtu obyvatel MČ Praha 2, 2010-2050



Zdroj: vlastní výpočet

Graf 11: Očekávaná bilance přirozené měny obyvatel MČ Praha 2, 2011-2050



Zdroj: vlastní výpočet

V případě, že by například vlivem nepříznivé ekonomické situace v regionu docházelo v následujících letech naopak k depopulaci MČ Praha 2, podobně jako

v letech před rokem 2007 (nízká varianta), nebo pokud by (čistě teoreticky) ustala veškerá migrace na území, počet obyvatel by stagnoval nebo dokonce klesl až k hodnotě cca 40 tis. obyvatel v roce 2050 (Graf 11).

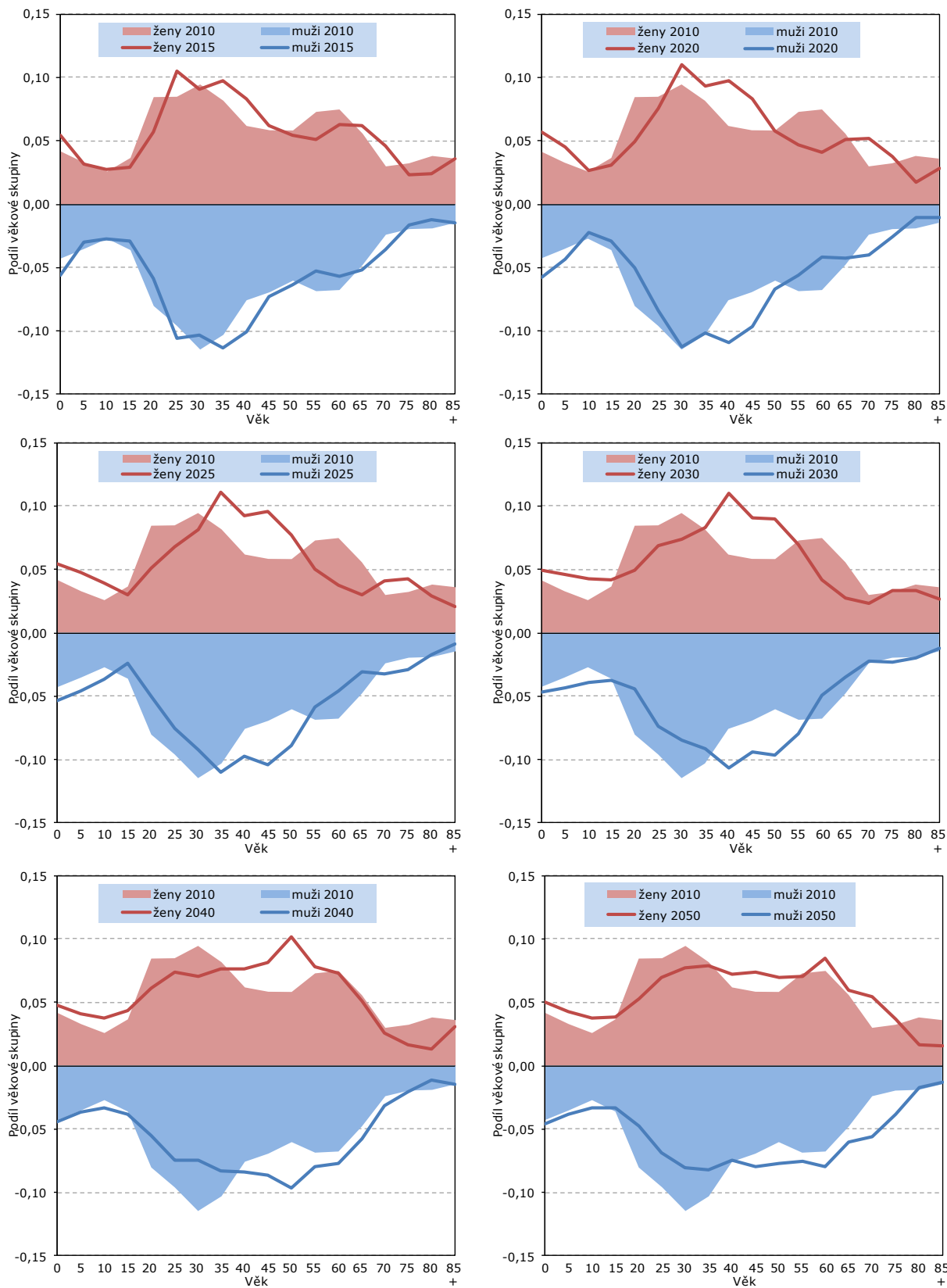
Přestože údaj o celkovém počtu obyvatel přináší důležitou informaci pro správu městské části, z hlediska účelu této prognózy, tj. zajištění dostatečné kapacity sociálního bydlení, jsou zásadnější změny ve věkové struktuře obyvatel, zejména v kategorii seniorů. Těmto změnám se věnuje následující podkapitola.

5.5.1 Změny věkové struktury

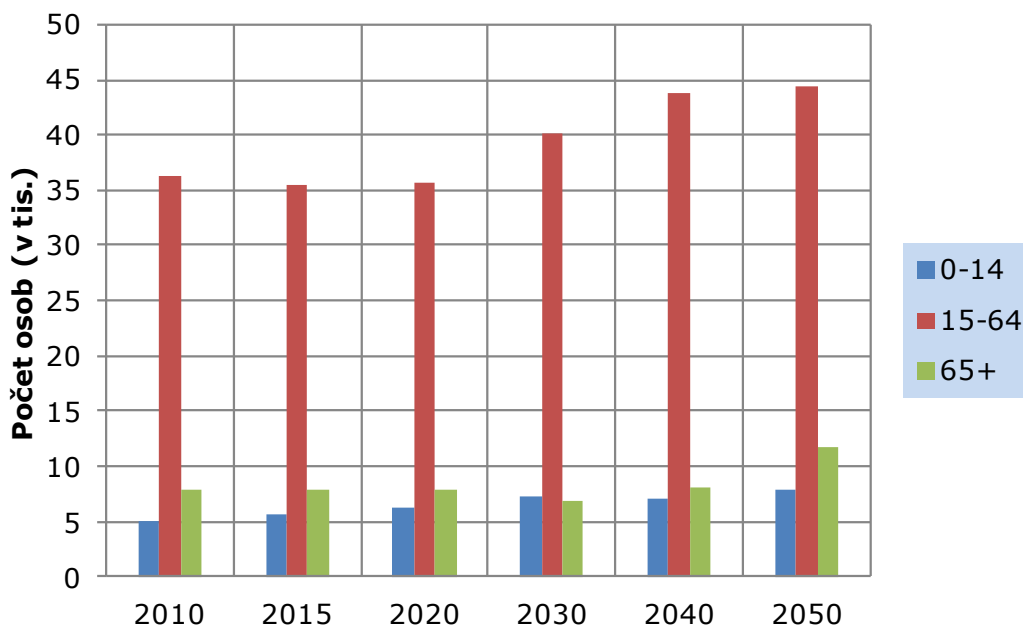
V současnosti je mezi obyvateli MČ Praha 2 v porovnání s hl. m. Praha jako vyšším územním celkem zastoupeno výrazně více osob ve věku 20-39 let, zejména mužů. Naopak podíl dětí do 14 let je nižší. Pokud se však zachová stávající struktura migrantů a do MČ Praha 2 budou i nadále migrovat převážně osoby v produktivním věku, zatímco mnozí lidé v předdůchodovém věku (senioři) budou odcházet do jiných částí Prahy a ČR, věková struktura obyvatel se v následujících 40 letech značně promění. Průběh transformace věkové struktury MČ Praha 2 ve srovnání s výchozí věkovou strukturou z roku 2010 v horizontu celé prognózy zachycuje sled diagramů v Grafu 12.

Díky očekávanému mírnému nárůstu úhrnné plodnosti a pozitivnímu migračnímu saldu žen v plodném věku se mírně zvýší podíl dětí z dnešních 10,3 % na 12,4 %. Výraznější změny lze očekávat ve struktuře osob v produktivním věku a seniorských kategoriích. V horizontu dalších 10-20 let o více než polovinu stoupnou počty obyvatel ve věku 40-55 let a podstatný nárůst osob bude možné pozorovat i ve skupinách osob starších 70 a zejména pak 90 let.

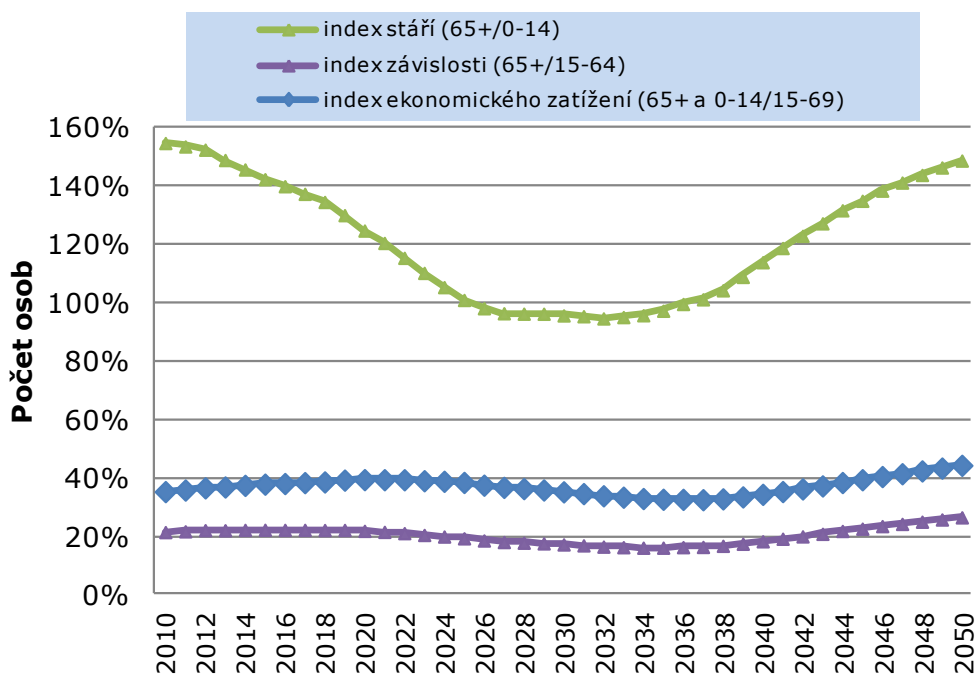
Co se týče základních věkových skupin, je z Grafu 13 zřejmé, že v prvních 30 letech prognózovaného období dojde k nejvýraznějším změnám počtu obyvatel ve složce předproduktivní a produktivní. Počet osob v důchodovém věku začne výrazně růst až po roce 2040, kdy se dnešní silné imigrační ročníky osob ve věku okolo 30 let dostanou do důchodového věku. Ve výsledku jejich podíl vzroste z dnešních 16,0 % na 18,4 %. Na konci prognózovaného období bude tedy podíl předproduktivní a postproduktivní složky populace, který ilustruje stupeň demografického stárnutí (viz index stárání v Grafu 14), v podstatě shodný se stavem z roku 2010. Nárůst absolutního počtu seniorů o více než 4 tisíce osob však bude více než nezanedbatelný (Graf 15).

Graf 12: Očekávaná věková struktura obyvatelstva MČ Praha 2 ve vybraných letech, 2010-2050 (střední varianta)

Zdroj: vlastní výpočet

Graf 13: Vývoj obyvatelstva MČ Praha 2 podle základních věkových skupin, 2011-2050 (střední varianta)

Zdroj: vlastní výpočet

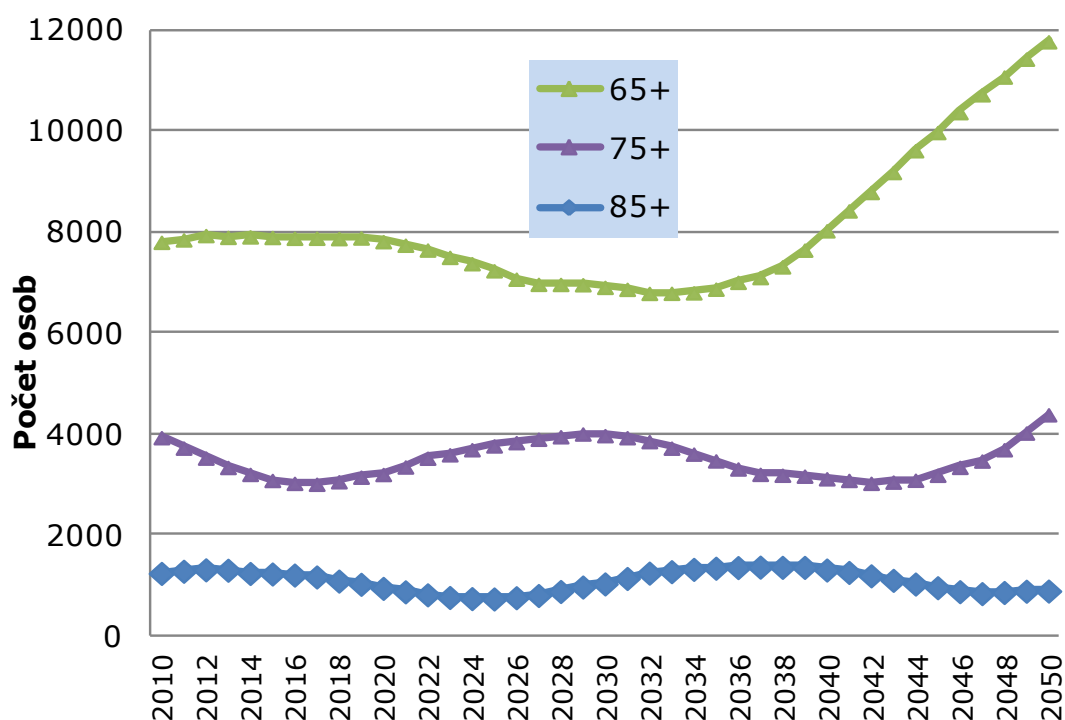
Graf 14: Vývoj indexu stáří, indexu závislosti a indexu ekonomického zatížení MČ Praha 2, 2010-2050 (střední varianta)

Zdroj: vlastní výpočet

5.5.2 Vývoj počtu seniorů

Z Grafu 15 je zřejmé, že přibližně až do roku 2030 zůstanou nároky na sociální bydlení v MČ Praha 2 v podstatě nezměněny, resp. nedojde k výrazné velikostní proměně počtu nejstarších věkových skupin populace. Nicméně střídavý nárůst a pokles počtu osob ve věku 85 a více let až o třetinu současného stavu (100-400 osob) bude vytvářet zvýšené nároky na efektivní organizaci sociální péče.

Graf 15: Vývoj počtu seniorů podle vybraných věkových skupin, MČ Praha 2, 2010-2050, střední varianta



Zdroj: vlastní výpočet

Je také nutné mít na paměti, že popisované změny struktury seniorů vychází z předpokladu, že struktura migrantů typická pro MČ Praha 2 zůstane zachována a mezi obyvateli v předdůchodovém věku (seniorů) bude vždy více vystěhovalých než přistěhovalých. Kdyby se však tato situace změnila a senioři by přestali odcházet, nebo se výchozí struktura obyvatel v dalších letech dokonce proměňovala jen přirozeným řádem rození a umírání, absolutní i relativní počty seniorů starších 75 let by mohly dosáhnout výrazně jiné úrovně; v krajním případě až nárůstu o více než 3 tisíce osob, resp. o 10 procentních bodů. Tato možnost je vysoce nepravděpodobná, ale dobře ilustruje vysokou citlivost

jakýchkoli prognostických odhadů pro tak malý územní celek jako je MČ Praha 2 na migrační toky v lokalitě.

5.6 Závěrem

Přestože seriózní analýza aktuálního populačního vývoje je v případě zadaného územního celku jen velmi obtížně proveditelná z důvodu nízkého počtů událostí za jednotlivé kalendářní roky, a tedy malé stability časových řad a možnosti skrytí vývojových trendů za náhodnými projevy vývoje, pokusili jsme se v tomto prognostickém odhadu načrtnout co nejpřesnější obraz budoucího populačního vývoje MČ Praha 2. Je však nutné mít na paměti, že prognostické závěry mají pravděpodobnostní charakter, a jsou tedy zatíženy větší či menší mírou neurčitosti. S vědomím této skutečnosti musí být také interpretovány. K usnadnění interpretace hlavní, tj. střední, varianty jsou proto v Příloze 1 publikovány v identické struktuře také výsledky obou krajních variant budoucího vývoje, jakož i varianty, která by nastala, pokud by se stávající věková struktura populace MČ Praha 2 zakonzervovala, a další vývoj se tak odvíjel pouze podle scénáře přirozené měny obyvatel.

Při interpretaci výsledků prognóz je nezbytné mít současně na paměti skutečnost, že přesnost a tím i spolehlivost výsledků výrazně klesá se vzdalujícím se časovým horizontem. Z tohoto důvodu a zároveň s ohledem na početní velikost prognózované populace, stejně jako s ohledem na konkrétní informační podmínky, v nichž prognózování probíhalo, je doporučeno považovat odhady na období delší než patnáct let za orientační. Proto si uvedené prognostické představy pravděpodobně v budoucnosti vyžádají další zpřesnění, zejména po zveřejnění podrobných výsledků Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2011 a odeznění současné ekonomické krize.

6 Výzkum preferencí v oblasti bydlení obyvatel MČ Praha 2

Hlavním cílem výzkumu preferencí v oblasti bydlení mezi obyvateli MČ Praha 2 bylo získat podklad pro kvalifikovanou prognózu potřebnosti sociálních bytů pro seniory. Dílčími cíli výzkumu byla analýza spokojenosti s bydlením v MČ Praha 2, důvodů spokojenosti či nespokojenosti, migračních plánů, představ o ideálním bydlení a preferencí mladých občanů MČ Praha 2 (ve věku 18-35 let). Zaměření na tato témata vyplývalo z požadavků zadavatele studie.

V této kapitole studie se nejdříve zaměříme na specifikaci metodologických parametrů výběrového šetření. Následuje jádro kapitoly, které je tvořeno detailní analýzou jednotlivých témat výzkumu. Otázky přímo uvedené v zadání studie, tj. srovnání charakteristik a preferencí nájemníků soukromých a obecních bytů, stejně jako analýza preferencí v bydlení a migračních plánů obyvatel ve věku 18-35 let, jsou řešeny v závěrečné části této kapitoly. Kapitola je uzavřena shrnutím hlavních výsledků provedeného šetření.

6.1 Metodologie výzkumu

Dotazník pro účely dotazníkového šetření připravil zhotovitel výzkumu v součinnosti se zadavatelem na podzim roku 2011. Výzkum realizovala agentura Factum Invenio s.r.o. v lednu a únoru roku 2012. Dotazník byl proveden metodou face-to-face a trval přibližně 45 minut (dotazník je uveden v Příloze 3). Polovina vzorku byla sbírána metodou CAPI (*computer assisted personal interviewing*) a druhá metodou klasického papírového dotazníku. Obsah dotazníku byl v obou případech totožný.

Cílová populace nebyla záměrně definována na základě trvalého bydliště na území MČ Praha 2. Cílem výzkumu bylo totiž zachytit postoje skutečné, bydlící populace, která v MČ Praha 2 žije, ačkoliv může mít prozatím trvalé bydliště v jiné lokalitě.

Výběr vzorku dotazníkového šetření byl proveden metodou kvótního výběru, přičemž velikost vzorku byla stanovena na 500 respondentů. První kvótu představovala délka pobytu respondenta v MČ Praha 2. Polovinu vzorku tvoří tzv.

„starousedlíci“ (žijí v lokalitě déle nežli 10 let) a druhou polovinu „novousedlíci“, kteří žijí v této lokalitě méně nežli 10 let. Cílem zařazení „novousedlíků“ bylo lépe podchytit aktuální migrační procesy. Jejich opominutí by mohlo výsledky výzkumu výrazně zkreslit a oslabit sílu jak analýzy preferencí v bydlení tak samotnou predikci potřebného množství sociálních bytů. Dále byly jako kvóty použity následující proměnné: právní vztah k bytu, věk, místo bydliště podle katastrálního území MČ Praha 2 a pohlaví (Tabulka 2). Uplatnění těchto kvót garantuje reprezentativitu výsledků výzkumu vzhledem ke zkoumané lokalitě a zaměření výzkumu. Výsledky výzkumu, provedeného agenturou Factum Invenio s.r.o., odpovídají takto navrženým kvótám.

Tabulka 2: Parametry a kvóty výzkumu

Velikost vzorku	N = 500	
Cílová populace	Obyvatelé Prahy 2 (včetně občanů Prahy 2 i rezidentů, kteří nemají v P2 trvalé bydliště). Dotazovaný člen domácnosti – min. 18 let.	
Kvóty		
Délka pobytu	Starousedlíci	50%
	Nově přistěhovavší	50%
Katastrální území P2	Vinohrady a Vyšehrad	65%
	Nové Město	25%
	Nusle	10%
Právní vztah k bytu	Nájemní obecní	15%
	Jiné	85%
Věk	18 - 29	26%
	30 - 41	29%
	42 - 53	24%
	54 - 65	21%
Pohlaví	Muž	50%
	Žena	50%

Sběr dat byl organizován tazatelskou skupinou (terénní oddělení) centrálně ze sídla společnosti Factum Invenio. Nejprve byli vybráni tazatelé, kteří se na výzkumu podíleli, a supervizor, který dohlížel na průběh dotazování. Supervizor byl v neustálém kontaktu s tazateli a řešil problémy, které se v průběhu terénního šetření vyskytly (výpadek tazatele, atd.). Pro účely tohoto výzkumu byli tazatelé speciálně proškoleni prostřednictvím podrobného instruktážního materiálu. Na sběru dat se podílelo celkem 45 tazatelů.

Kontrola práce tazatelů probíhala interní formou společnosti Factum Invenio, která zahrnovala i proces sbírání kontaktů na respondenty pro ověření uskutečněných rozhovorů. Před zpracováním výsledků byla rovněž provedena namátková kontrola spolehlivosti přepisů dat z papírových dotazníků, a to zpracovatelem této studie.

Sběr dat probíhal v základní fázi sběru od 18. ledna do 1. února 2012 a ve dvou následných dovýběrových fázích: od 9. února do 19. února 2012 a od 24. února do 28. února 2012. Celkem bylo sebráno a do zpracování dat zahrnuto 502 rozhovorů. Technická zpráva z výzkumu předložená společností Factum Invenio po skončení výzkumu tvoří pak Přílohu 2 této studie.

6.2 Detailní zjištění

Výzkum byl zaměřen na témata, která se týkala nejen spokojenosti s bydlením a preferencí v bydlení, ale také migračních plánů, představ o bydlení ve stáří, či hodnocení priorit rozvoje MČ Praha 2. V této podkapitole ukážeme hlavní zjištění výzkumu, a to vždy nejdříve ve formě základních četností a následně pak v třídění podle relevantních proměnných - nejčastěji podle věku, pohlaví, vzdělání, délky pobytu na území MČ Praha 2 (starousedlíci a novousedlíci), socioekonomického statusu, právního vztahu k bytu, migračních plánů a katastrálního území. V některých případech byly pro účely analýzy použity pokročilejší vícerozměrné analytické metody (faktorová analýza, shluková analýza a binární logistická regrese). Logika těchto metod včetně interpretace výsledků jsou vysvětleny na příslušném místě v textu kapitoly.

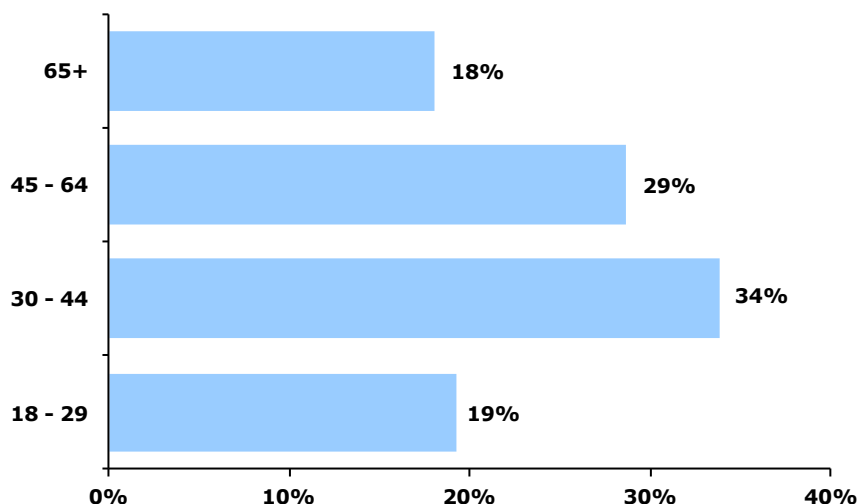
Následující přehled výsledků je členěn do jednotlivých podkapitol, které odpovídají hlavním bodům výše uvedených základních zjištění. Před samotnou detailní analýzou nejdříve uvádíme základní charakteristiky obyvatel MČ Prahy 2 vyplývající jak z kvót pro daný výzkum, tak ze zjištění samotného výzkumu. Pro adekvátní posuzování jejich vlivu byla provedena i analýza jejich vzájemných vztahů.

6.2.1 Sociodemografické charakteristiky obyvatel MČ Praha 2

Věk a pohlaví patří mezi znaky, které byly součástí kvót stanovených pro účely výběru vzorku. Jejich samotné rozdělení v souboru proto odráží apriori stanovené

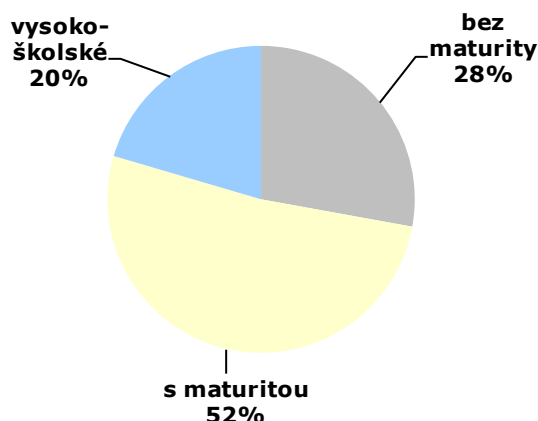
poměry odvozené z externích statistických údajů a nejsou vlastním výsledkem dotazníkového šetření. Rozdělení respondentů podle pohlaví (muži-ženy) dosahovalo poměru 48:52; rozdělení do jednotlivých věkových skupin je zobrazeno v Grafu 16.

Graf 16: Věkové skupiny



Základ grafu tvoří všichni respondenti. N=498.

Další klíčové znaky představují indikátory socioekonomického statusu respondentů. V první řadě je to nejvyšší stupeň dosaženého vzdělání (Graf 17), dále je to pak syntetický ukazatel socioekonomického statusu, který na základě dvoustupňové faktorové analýzy shrnuje vzdělání respondenta, profesní zařazení a příjem. Ukazatel socioekonomického statusu byl vytvořen jako spojitá proměnná, která byla pro účely další analýzy rozdělena na čtyři stejně velké části. Každá z nich proto zahrnuje přibližně čtvrtinu respondentů. Pro ilustraci odrazu příjmové diference v syntetickém ukazateli socioekonomického statusu je v Tabulce 3 uvedeno i příjmové sebezařazení domácnosti a průměrný měsíční čistý příjem domácnosti. V obou případech je vidět, že socioekonomický status relativně věrně odráží kromě rozdílů ve vzdělání i příjmové nerovnosti.

Graf 17: Nejvyšší dosažené vzdělání

Základ grafu tvoří všichni respondenti. N=499. Otázka č. D2.

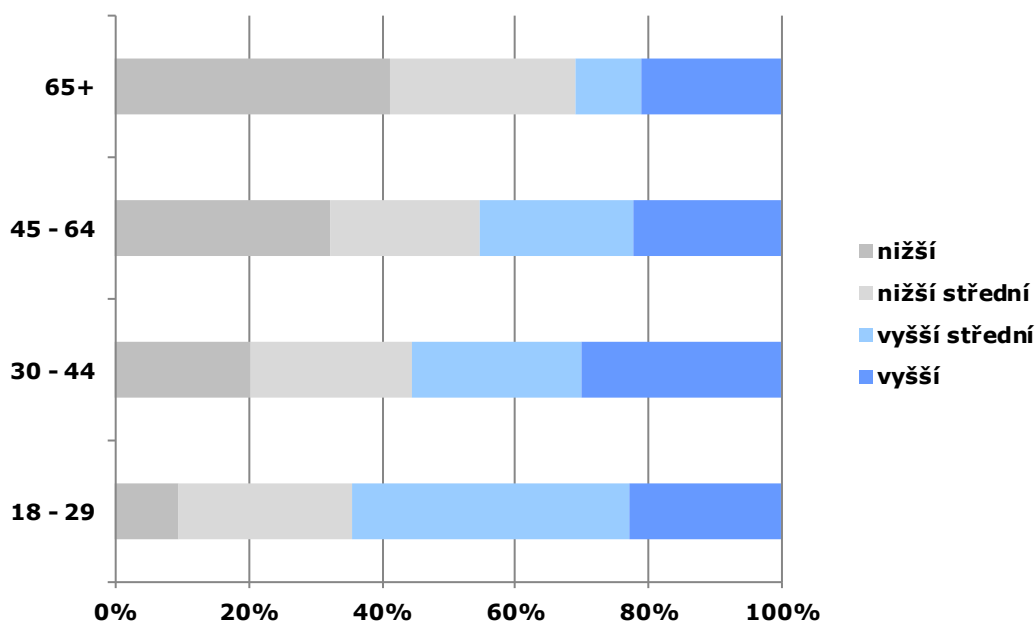
Tabulka 3: Příjem domácnosti podle socioekonomického statusu

socioekonomický status	sebezařazení domácnosti			průměrný příjem domácnost*
	příjmově silnějším domácnostem	příjmově středně silným domácnostem	příjmově slabším domácnostem	
nižší	0%	12%	88%	23 790,-
nižší střední	0%	45%	55%	27 908,-
vyšší střední	3%	81%	16%	35 197,-
vyšší	46%	53%	2%	45 620,-

Základ tabulky tvoří všichni respondenti. N=485 (292, viz níže).

*) Příjem domácnosti uvedlo pouze 58 % respondentů. Tato informace je tedy zatížena vysokým rizikem chyby v důsledku počtu chybějících hodnot.

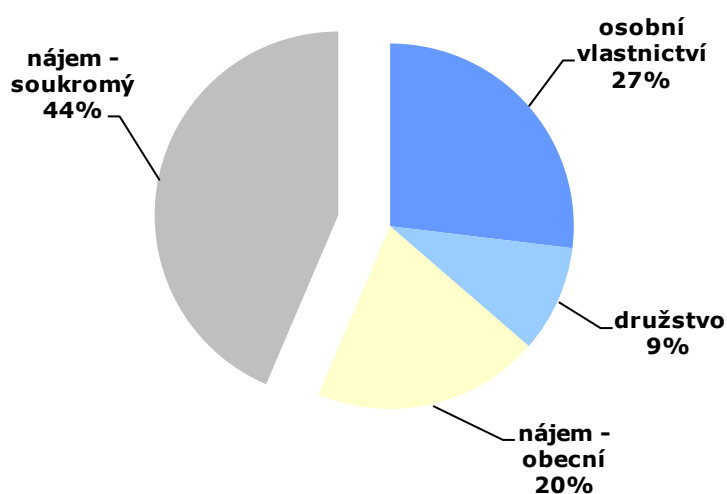
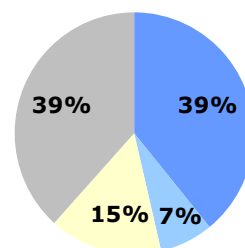
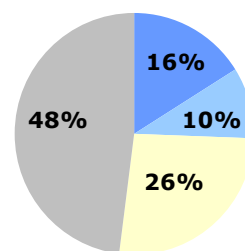
Mezi věkem respondenta a jeho socioekonomickým statusem panuje pozorovatelný vztah (Graf 18). Obecně je status lidí ve vyšším věku nižší než u mladších lidí. Tato souvislost je částečně způsobena rozdílnými příjmovými podmínkami, především u nejstarších věkových skupin, ale podstatný vliv představuje také obecně se rozšiřující míra vzdělanosti v populaci MČ Praha 2.

Graf 18: Socioekonomický status podle věkových kategorií

Základ grafu tvoří všichni respondenti. $N=498$.

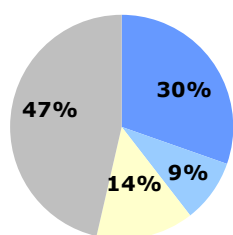
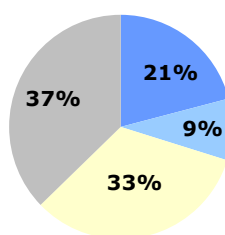
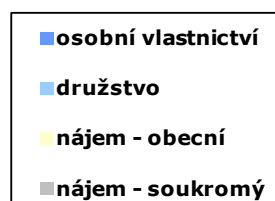
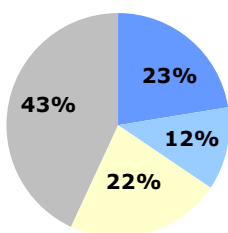
Nejrozšířenějším typem právního vztahu k obývanému bytu byl nájem od soukromého majitele (44 %). Dalším, o něco méně rozšířeným typem, pak bylo osobní vlastnictví bytu (27 %), ke kterému lze do určité míry přiřadit i družstevní právní vztah (9 %). Pětina respondentů výzkumu bydlí v nájemních bytech ve vlastnictví obce, což odpovídá stanovené kvótě (Graf 19).

Rozdíl ve skladbě právního vztahu k obývanému bytu lze identifikovat především mezi respondenty s vyšším a nižším socioekonomickým statusem. U respondentů s vyšším sociálním postavením je obvyklejší vlastnictví svého bydlení (39 %); u respondentů s nižším statusem je pak nejčastějším obecní nájemní bydlení (26 %).

Graf 19: Právní vztah k obývanému bytu**Vyšší sociální status****Nižší sociální status**

Základ grafu tvoří všichni respondenti. N=498. Otázka č. 4.

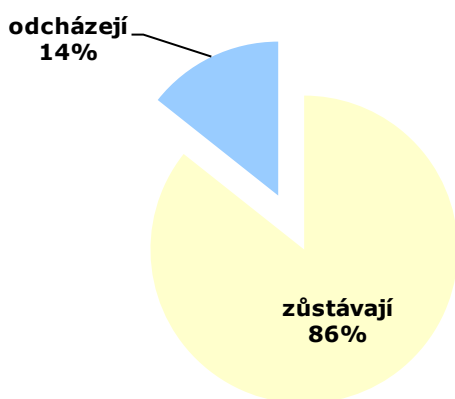
Mírně odlišná skladba respondentů podle jejich právního vztahu k obývanému bytu je patrná také v souvislosti s katastrálním dělením MČ Praha 2. Byty v osobním vlastnictví jsou výrazně častější na Vinohradech a Vyšehradě (30 %) než v Nuslích či na Novém Městě (23 %, resp. 21 %). Naopak na Vinohradech je výrazně menší podíl obecních bytů (14 %) než v Nuslích (22 %) a na Novém Městě (33 %).

Graf 20: Právní vztah k obývanému bytu podle katastru MČ Praha 2**Vinohrady a Vyšehrad****Nové Město****Nusle**

Základ grafu tvoří všichni respondenti. N=498. Otázka č. 4.

Pro účely analýzy patří mezi klíčové třídící znaky proměnné popisující migrační historii a migrační plány respondentů. První z nich je obsažena již v předpisu pro kvóty šetření a představuje rozdělení na starousedlíky, kteří bydlí na území MČ Praha 2 déle než 10 let, a osoby pobývajících zde kratší dobu - novousedlíky. Vzhledem ke stanoveným kvótám patří do každé této skupiny polovina respondentů. Podoba migračních plánů je zjednodušeně zachycena pomocí rozlišení, zda se respondent plánuje v nejbližších deseti letech stěhovat mimo území Prahy 2. Převažující část respondentů, konkrétně 86 %, neplánuje z území MČ Praha 2 v nejbližších 10 letech odejít (Graf 21). Podrobná analýza migrační historie a migračních plánů je pak představena v odpovídajících podkapitolách dále (viz podkapitoly 6.2.5 a 6.2.6).

Graf 21: Migrační plány



Základ grafu tvoří všichni respondenti. N=502. Otázka č. 26.

6.2.2 Hodnocení kvalit lokality

Vztah k MČ Praha 2 byl zkoumán na základě otázek zjišťujících spokojenost s nejrůznějšími aspekty bydlení v této lokalitě. Ty zahrnovaly například občanskou vybavenost, dostupnost MHD, bezpečnost, kvalitu zelených ploch a další. Základní výsledky z této sady otázek jsou uvedeny v Tabulce 4. Kromě procentuálních podílů jednotlivých odpovědí uvádíme také celkové průměrné skóre u každé položky, které se pohybuje od 1 (velmi dobrá situace) po 5 (velmi špatná situace). Průměrné hodnocení nižší než 3 vyjadřuje spíše spokojenost s daným aspektem, hodnocení vyšší než 3 pak spíše obecnou nespokojenost.

Nejvyšší spokojenost mezi respondenty panovala u hodnocení dopravní dostupnosti prostřednictvím městské hromadné dopravy (1,42) a úrovně

občanské vybavenosti (1,95), tedy u kvalit odvozených od centrální polohy městské části. Mezi spíše kriticky hodnocené aspekty lokality patřilo množství parkovacích ploch (3,57) a kvalita ovzduší (3,24).

Tabulka 4: Hodnocení lokality

	Velmi dobrá	Spíše dobrá	Ani dobrá ani špatná	Spíše špatná	Velmi špatná	Průměr
Dostupnost MHD	66%	27%	5%	2%	0%	1,42
Kvalita občanské vybavenosti	38%	36%	17%	7%	1%	1,95
Vztahy mezi obyvateli	9%	41%	39%	8%	2%	2,52
Kvalita zelených ploch	14%	32%	32%	18%	4%	2,65
Kvalita veřejných prostranství	11%	34%	37%	14%	4%	2,66
Dostupnost automobilem	19%	26%	26%	20%	9%	2,73
Klid	9%	25%	34%	21%	10%	2,98
Bezpečnost	3%	29%	39%	21%	8%	3,01
Kvalita ovzduší	3%	23%	32%	31%	10%	3,24
Množství parkovacích ploch	7%	15%	19%	33%	26%	3,57

Základ tabulky tvoří všichni respondenti. N=502. Otázka č. 9. Původní znění položek viz Tabulka 5. Řádkové relativní četnosti.

Průměr: Hodnoty blíží se 1 představují kladné hodnocení, hodnoty blíží se 5 záporné hodnocení.

Uvedené aspekty lokality lze na základě faktorové analýzy² rozdělit do třech hlavních dimenzí, které výstižně charakterizují celkový náhled (Tabulka 5): dimenze životního prostředí, dimenze individuální dopravy a dimenze služeb a MHD. Čtvrtou dimenzi reprezentuje solitérní proměnná popisující hodnocení sousedských vztahů v lokalitě, která výrazněji nesouvisela s žádným jiným aspektem lokality.

Rozdíly v hodnocení lokality je možné vysledovat především v souvislosti se socioekonomickým statusem respondentů a také v souvislosti s jejich budoucími migračními plány (Tabulka 6). Socioekonomický status (a částečně též vzdělání) hraje roli především při hodnocení kvality služeb a vztahů mezi obyvateli. Lépe postavení a vzdělanější respondenti hodnotí v tomto smyslu lokalitu lépe, než méně vzdělaní; to ovšem zřejmě souvisí s tím, že tito lidé žijí pravděpodobněji ve vlastním bydlení a v atraktivnějších územích MČ Praha 2 (Vinohrady a Vyšehrad).

Rozdíly mezi jednotlivými katastrálními územími jsou patrné především v oblasti životního prostředí, kde Vinohrady a Vyšehrad jsou hodnoceni relativně lépe,

² Faktorová analýza je vícerozměrnou statistickou metodou. Jejím cílem je popsat variabilitu sady pozorovaných proměnných pomocí menšího počtu odvozených latentních faktorů. Tyto faktory jsou založeny na analýze korelací mezi jednotlivými pozorovanými proměnnými.

zatímco Nové Město relativně hůře. Obyvatelé Nového Města také hodnotí hůře kvalitu sousedských vztahů. Podstatnou souvislost lze také nalézt mezi hodnocením situace a migračními plány. Je očekávatelné, že respondenti, kteří se chystají Prahu 2 opustit, budou nejkritičtější, a data tento předpoklad potvrzují. Odcházející respondenti negativně hodnotí lokalitu zejména z hlediska životního prostředí a kvality sousedských vztahů.

Tabulka 5: Popis hlavních dimenzí hodnocení lokality

Životní prostředí
Kvalita ovzduší
Klid (ve smyslu absence hluku)
Bezpečnost (nebezpečí krádeže, agrese)
Kvalita zelených ploch
Kvalita veřejného prostranství (např. čistota a péče o ulice, náměstí)
Individuální doprava
Dostupnost automobilovou dopravou (dopravní situace, zácpy)
Množství parkovacích ploch
Služby a MHD
Dostupnost hromadnou dopravou (autobusem, metrem, tramvají)
Kvalita občanské vybavenosti (obchody, služby, apod.)
Vztahy mezi obyvateli
Vztahy mezi obyvateli

Rozdělení je založeno na faktorové analýze (VARIMAX, rotované faktory) hodnocených položek. První tři faktory vysvětlují 62 % variance původní položek, čtvrtá dimenze je zastoupena samotnou proměnnou.

Tabulka 6: Rozdíly v hodnocení lokality

	Kvalita situace v okolí bydliště z hlediska...			
	životního prostředí	individuální dopravy	služeb a MHD	vztahů mezi lidmi
Věk				
18 - 29	0,03	0,06	0,09	0,05
30 - 44	-0,04	-0,01	-0,02	-0,04
45 - 64	0,04	-0,02	0,09	-0,06
65+	-0,03	0,02	-0,21	0,09
Vzdělání				
bez maturity	-0,01	0,01	-0,22	-0,09
s maturitou	0,02	0,00	0,06	0,00
vysokoškolské	-0,06	-0,01	0,16	0,12
Socioekonomický status				
nižší	-0,14	-0,03	-0,31	-0,23
nižší střední	0,01	-0,06	-0,07	-0,10
vyšší střední	0,02	0,04	0,12	0,07
vyšší	0,11	0,05	0,26	0,27
Právní vztah k bytu				
osobní vlastnictví	0,01	-0,01	0,02	0,04
družstevní vlastnictví	-0,10	0,01	-0,14	0,16
nájem - obecní	-0,01	-0,08	-0,06	0,10
nájem - soukromý	0,03	0,04	0,05	-0,10
Délka pobytu				
starousedlík	-0,01	-0,03	-0,03	-0,03
novousedlík	0,01	0,03	0,03	0,03
Migrační plány				
zůstávají	0,04	0,04	-0,01	0,04
odcházejí	-0,26	-0,24	0,04	-0,27
Katastr				
Vinohrady a Vyšehrad	0,17	0,03	-0,05	0,06
Nové Město	-0,35	-0,12	0,13	-0,18
Nusle	-0,05	0,14	-0,04	0,10

Základ tabulky tvoří všichni respondenti. N=502. Otázka č. 9

Uvedené hodnoty představují průměrná faktorová skóre. Pokud se uvedená hodnota pohybuje kolem nuly, znamená to, že v dané kategorii se hodnocení významně neliší od průměru celého souboru. Čím je hodnota vyšší, tím respondenti hodnotili danou dimenzi pozitivněji, čím je nižší, tím ji hodnotili negativněji.

Zeleně je označeno nadprůměrně pozitivní hodnocení, červeně nadprůměrně negativní hodnocení.

Vysoké hodnocení kvality občanské vybavenosti se promítlo i do další sady otázek, která se zaměřovala na zhodnocení dostupnosti služeb, zařízení, práce, zelených ploch. Obecně lze říci, že obyvatelé Prahy 2 hodnotí dostupnost infrastruktury poměrně pozitivně; většina odpovědí se ve všech případech pohybuje v kategoriích hodnocení „velmi dobrá“ či „spíše dobrá“. Veškerá základní vybavenost je hodnocena jako velmi dostupná; horší úroveň dostupnosti je zmiňována v případě mateřských škol (2,19) a zelených ploch (2,21).³ Stejně jako v případě základní vybavenosti respondenti hodnotili jako velice dobrou také dostupnost místa svého pracoviště či školy (v případě studentů). Tato zjištění jsou v souladu s předcházejícími poznatky o hodnocení okolí bydliště.

Tabulka 7: Hodnocení dosažitelnosti občanské vybavenosti

	Velmi dobrá	Spíše dobrá	Ani dobrá, ani špatná	Spíše špatná	Velmi špatná	Průměr
Kulturní zařízení	45%	40%	12%	3%	0%	1,74
Základní lékařská péče	45%	35%	18%	2%	0%	1,77
Obchody s potravinami	48%	30%	18%	5%	0%	1,80
Práce/škola	38%	42%	16%	3%	1%	1,85
Základní školy	41%	37%	17%	5%	1%	1,88
Zelené plochy	31%	32%	26%	9%	2%	2,19
Mateřské školy	26%	39%	24%	8%	2%	2,21

Základ tabulky tvoří všichni respondenti. N=502. Otázka č. 10. Řádkové relativní četnosti. Průměr: Hodnoty blíží se 1 představují dobrou dostupnost, hodnoty blíží se 5 špatnou dostupnost.

Rozdíly v hodnocení dosažitelnosti jsou do určité míry obdobné jako v případě hodnocení lokality. Demografické a socioekonomické proměnné ve většině případů nehrají podstatnou roli. Za zmínku snad stojí pouze význam socioekonomického statusu při hodnocení dostupnosti obchodů s potravinami, lékařské péče a kulturních zařízení: respondenti s nižším statusem hůře hodnotí jejich dostupnost.

Hlavní diference se objevuje opět v závislosti na migračních plánech a typu katastrálního území (Tabulka 8). Obdobně jako v předcházející otázce i zde se jako výrazný motiv obyvatel, kteří se chystají opustit Prahu 2, objevuje špatná dostupnost zelených ploch (2,42). Vzhledem k tomu, že hodnocení dostupnosti je spojeno především s prostorovými faktory, nejpodstatnější diferenační

³ Škála od 1 („velmi dobrá“ dostupnost) do 5 („velmi špatná“ dostupnost)

kritérium představuje katastrální území, kde respondenti bydlí. Zatímco Vinohrady a Vyšehrad jsou v průměru o něco méně příznivě hodnoceni z pohledu lékařské péče, tak Nové Město a Nusle získávají negativní hodnocení především v oblasti dostupnosti školních zařízení. Stejně tak Nové Město výrazně vystupuje ve smyslu nedostupnosti zelených ploch.

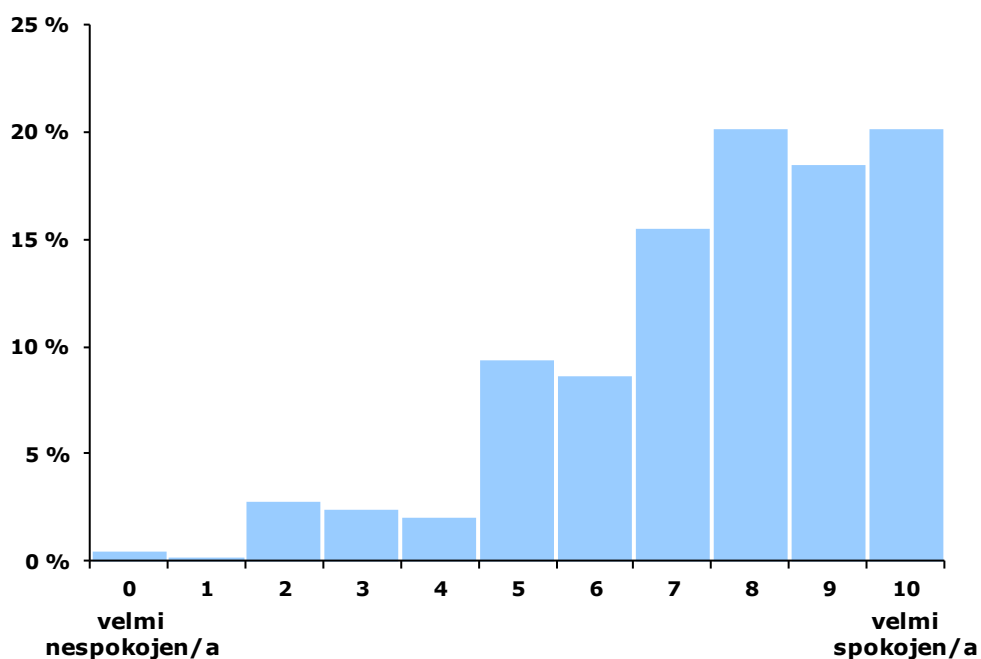
Tabulka 8: Rozdíly v hodnocení dosažitelnosti občanské vybavenosti

	Typ občanské vybavenosti / místo						
	pracoviště / škola	obchod s potravinami	lékařská péče	základní škola	mateřská škola	kulturní zařízení	zelené plochy
Migrační plány							
zůstávají	1,86	1,76	1,78	1,85	2,21	1,71	2,15
odcházejí	1,81	2,06	1,71	2,05	2,21	1,93	2,42
Katastr							
Vinohrady a Vyšehrad	1,87	1,79	1,84	1,79	2,13	1,76	2,05
Nové Město	1,73	1,80	1,69	2,05	2,39	1,63	2,55
Nusle	2,02	1,83	1,63	1,96	2,31	1,90	2,08

Základ tabulky tvoří všichni respondenti. N=379 – 502. Otázka č. 10. Hodnoty blíží se 1 představují dobrou dostupnost, hodnoty blíží se 5 špatnou dostupnost.

Červeně je označeno nadprůměrně negativní hodnocení.

Shrnující otázka zaměřená na celkovou spokojenost s bydlením na Praze 2 ukazuje obdobný obraz jako dílčí dimenze: převážná většina obyvatel hodnotí své bydlení velmi kladně, přinejhorším zaujímá středově neutrální postoj. Pouze necelých 8 % respondentů ohodnotilo svoji spokojenost na škále od 0 do 10 nižší hodnotou než 5 (Graf 22), průměrná hodnota respondentů byla 7,56.

Graf 22: Spokojenost s bydlením v MČ Praha 2

Základ grafu tvoří všichni respondenti. $N=502$. Otázka č. 11.

Sledovaná sociodemografická kritéria nevykazují přitom žádný silnější vztah k úrovni celkové spokojenosti s bydlením (Tabulka 9). Při analýze bylo identifikováno pouze několik málo faktorů, které sehrávaly podstatnější roli. Jeden z nejsilnějších rozdílů je patrný v případě vyšší spokojenosti respondentů majících vlastnický vztah k obývanému bytu (8,0). Nižší spokojenost naopak vykazovali obyvatelé s nižším vzděláním a socioekonomickým statusem (7,2). Logickou konzistenci pak ilustruje relativně nižší spokojenost respondentů, kteří plánují v nejbližších letech Prahu 2 opustit (6,2). Žádné další rozdíly se neukázaly jako významné.

Tabulka 9: Rozdíly ve spokojenosti s bydlením na Praze 2

Spokojenost s bydlením na Praze 2			
Věk			Pohlaví
18 - 29	7,7		muži
30 - 44	7,5		ženy
45 - 64	7,5		
65+	7,6		
			Socioekonomický status
Vzdělání			nižší
bez maturity	7,2		nižší střední
s maturitou	7,7		vyšší střední
vysokoškolské	7,7		vyšší

tabulka pokračuje na další straně

Právní vztah k bytu			Katastr
osobní vlastnictví	8,0		Vinohrady a Vyšehrad
družstevní vlastnictví	7,4		Nové město
nájem - obecní	7,6		Nusle
nájem - soukromý	7,3		
Délka pobytu			Migrační plány
starousedlík	7,5		zůstávají
novousedlík	7,6		odcházejí

Základ tabulky tvoří všichni respondenti. N=502. Otázka č. 11. Hodnoty reprezentují průměr na škále od 0 do 10, kde 0 představuje nejnižší spokojenost a 10 nejvyšší spokojenost.

Zeleně je označeno nadprůměrně pozitivní hodnocení, červeně nadprůměrně negativní hodnocení.

Výsledky tak potvrzují relativní spokojenost obyvatel MČ Praha 2 - a to jak se svým bydlením, tak s lokalitou. Je ale nutné poznamenat, že v tomto smyslu nejsou obyvatelé MČ Praha 2 výjimkou. Na základě reprezentativních šetření lze konstatovat, že obyvatelé jsou obvykle spíše spokojeni než nespokojeni se svým bydlením. Toto převažující pozitivní hodnocení lze vysvětlit jednak migračním filtrem, kdy nespokojení obyvatelé mohou vyhledávat odlišné místo bydliště, které bude více vyhovovat jejich požadavkům, tak i adaptačními mechanismy, při kterých svá nerealizovaná očekávání přizpůsobují aktuální situaci. Při posuzování spokojenosti je tedy nutné zaměřit se především na relativní rozdíly.

Podstatnou otázkou například je, jak jednotlivé výše diskutované dimenze hodnocení kvality lokality přispívají k celkové spokojenosti s bydlením. Odpověď na tuto otázku může odhalit, které charakteristiky jsou sice hodnoceny kriticky, ale zásadním způsobem se neprojevují v celkové spokojenosti s bydlením. Pro

tento účel byla použita regresní analýza vysvětlující celkovou spokojenost s bydlením za pomoci čtyř výše popsaných dimenzí hodnocení lokality (viz Tabulka 5).

Výsledky (Tabulka 10) přináší několik poznatků o dílčích faktorech spokojenosti. Zaprvé, nejdůležitější vliv na celkovou úroveň spokojenosti s bydlením má z hodnocených dimenzí hodnocení životního prostředí. Lidé, kteří pociťují v této oblasti nedostatky, budou také méně spokojeni se svým bydlením (regresní koeficient 0,23). Tento faktor je ještě významnější pro spokojenost s bydlením u novousedlíků (0,31).

Zadruhé, u starousedlíků má největší vliv na spokojenost s bydlením hodnocení sousedských vztahů (0,25). Data tedy potvrzují, že dlouhodobí obyvatelé městské části svoji spokojenost s bydlením podstatně odvozují z dlouho utvářených vztahů k lokalitě a uvnitř lokality.

Poslední poznatek analýzy se vztahuje k respondentům, kteří plánují opustit lokalitu. Zjištění, co je významným zdrojem jejich nespokojenosti, může efektivně vysvětlit příčiny migrace z lokality. Výsledky ukazují, že i u této skupiny přetrvává silný význam faktoru životního prostředí a o něco menší význam vztahů mezi lidmi. Vzhledem k omezené velikosti vzorku a pro analytické účely malému podílu skupiny plánujících opustit Prahu 2 (14 %) lze tento poslední výsledek zobecnit na celou populaci MČ Praha 2 jen se zvýšeným rizikem chybovosti. Komplexnější analýza faktorů vedoucích k opouštění lokality je pak uvedena v části 6.2.6 (str. 89).

Tabulka 10: Význam dílčích faktorů pro celkovou spokojenost s bydlením

Faktory	Regresní koeficienty dílčích faktorů					
	celkem		staro- usedlíci	novο- usedlíci		stabilní opouštějící
životní prostředí	0,23		0,16	0,31		0,22
individuální doprava	0,16		0,12	0,19		0,15
služby a MHD	0,18		0,15	0,24		0,22
vztahy mezi lidmi	0,20		0,25	0,16		0,19
podíl vysvětlené variance	20 %		16%	24%		20%

Základ tabulky tvoří všichni respondenti. N=484. Uvedeny jsou standardizované regresní koeficienty. Regresní koeficienty jsou statisticky významné ve všech případech kromě 2-4 faktoru u podskupiny respondentů „opouštějících“ lokalitu. Vyšší absolutní hodnota regresních koeficientů značí větší vliv dané proměnné na celkovou spokojenost s lokalitou.

Zeleně jsou u regresních koeficientů označeny relativně vysoké hodnoty, červeně relativně nízké hodnoty.

6.2.3 Obraz lokality

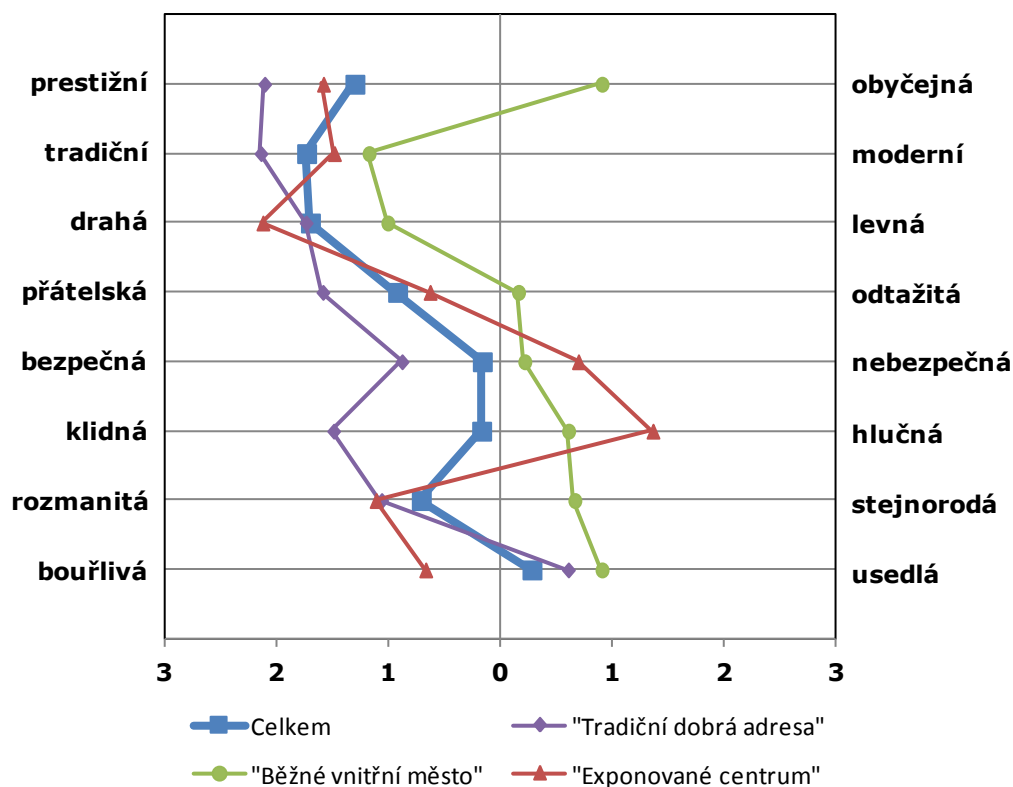
Na pozadí hodnocení místa bydliště stojí určitý obraz, který respondenti o své lokalitě mají. Tento obraz lze výstižně popsat pomocí série protikladných charakteristik, v rámci kterých respondenti hodnotili Prahu 2.⁴ Na rozdíl od předcházející sekce se zde respondenti neměli vyjadřovat přímo k místu svého bydliště, ale k Praze 2 jako takové. Je ale zřejmé, že vnímání městské části jako takové je do značné míry formováno i konkrétní lokalitou (katastrálním územím), ve které se respondent převážně pohybuje.

Výsledný profil image Prahy 2, který má u svých obyvatel, vykazuje jak určitou konzistenci, tak i významné diferenciační momenty (Graf 23). Obyvatelé považují Prahu 2 především za tradiční (1,75), drahou (1,71) a prestižní (1,31) čtvrť. O něco menší důraz kladou na její přátelskost (0,93) a rozmanitost (0,72), a relativně neutrální pozici zaujímá v dimenzích „bouřlivá x usedlá“, „klidná x hlučná“ i „bezpečná x nebezpečná“.

⁴ Ve výzkumu byly těmto pólům přiřazeny hodnoty od 1 do 7, čím více se tedy výsledná hodnota blížila číslu jedna, tím spíše respondent přiřazoval Praze 2 první charakteristiku, čím více se naopak blížila sedmi, tím spíše ji přiřazoval charakteristiku druhou. Z důvodů přehlednosti byla pro účely analýzy tato škála transformována do rozmezí od -3 do +3, přičemž v textu uvádíme vždy absolutní hodnotu daného čísla spolu s názvem krajního pólu, ke kterému tato hodnota směřuje.

Pro účely dalšího zpracování byly v datech identifikovány tři širší typy obrazů Prahy 2, podle kterých lze diferencovat vnímání městské části respondenty. Jejich názvy mají pouze zjednodušující charakter. První, nejrozšířenější typ, ke kterému lze přiřadit téměř polovinu respondentů (48 %), se příliš neodklání od charakteristik popsaných výše. Pouze ve svých hodnotách vyjadřuje ještě vyhraněnější stanovisko, a přikládá Praze 2 ještě vyšší prestiž. Druhý typ se vztahuje k pětině respondentů (21 %) a lze ho charakterizovat jako představu běžného vnitřního města, které není podstatným způsobem odlišné od jiných částí Prahy. Pro tento typ jsou charakteristické relativně neutrální hodnoty, ale za povšimnutí stojí především to, že spíše než za prestižní je v něm Praha 2 považována za obyčejnou (0,90). Poslední způsob vnímání Prahy 2 zdůrazňuje hlavně vlastnosti spojené s její centrální a exponovanou polohou. V tomto duchu je Praha 2 vnímána jako nebezpečná (0,69), hlučná (0,60) a bouřlivá (0,68). Tento způsob vnímání je rozšířený u 31 % respondentů.

Graf 23: Obraz Prahy 2 podle respondentů



Základ grafu tvoří všichni respondenti. N=500. Otázka č. 38.
Typologie vytvořená metodou k-means.

Popsané typy jsou využity v následné analýze srovnávající obraz Prahy 2 u respondentů s jejich základními sociodemografickými a migračními

charakteristikami (Tabulka 11). Jako tradiční dobrá adresa je Praha 2 vnímána spíše u obyvatel s vyšším socioekonomickým statusem, u starousedlíků a u lidí s bytem v osobním vlastnictví. Dále tento pohled můžeme častěji najít mezi respondenty z nejstarší věkové kategorie. Oproti tomu pohled, který jsme pro účely analýzy označili jako „běžné vnitřní město“, je rozšířen spíše mezi lidmi s nižším statusem a bez maturitního vzdělání, stejně jako mezi obyvateli Nuslí a lidmi, kteří nemají byt v osobním vlastnictví. Častěji jsou v této skupině také lidé plánující z Prahy 2 odejít. Poslední typ charakterizovaný jako „exponované centrum“ je rozšířený mezi lidmi zařazovanými do střední vrstvy socioekonomického statusu, mezi novousedlíky a mezi lidmi plánující z Prahy 2 odejít. Tento pohled dominuje mezi obyvateli Nového Města.

Tabulka 11: Rozdíly ve vnímání MČ Praha 2

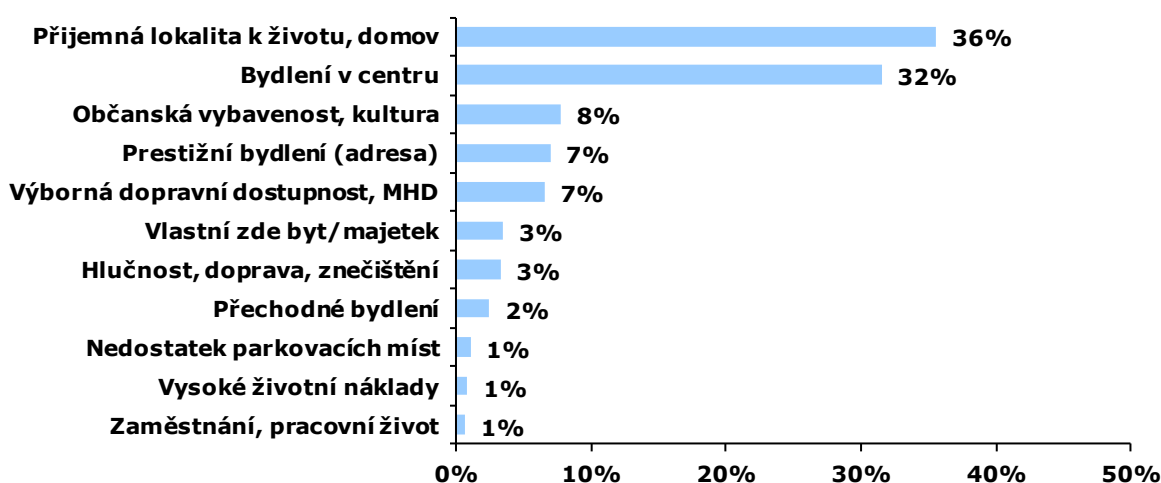
	Zařazení do typologie (Graf 23)		
	„Tradiční dobrá adresa“	„Běžné vnitřní město“	„Exponované centrum“
Věk			
18 - 29	47 %	22 %	31 %
30 - 44	42 %	23 %	35 %
45 - 64	48 %	21 %	32 %
65+	60 %	19 %	21 %
Vzdělání			
bez maturity	42 %	31 %	26 %
s maturitou	50 %	19 %	31 %
vysokoškolské	49 %	16 %	35 %
Socioekonomický status			
nižší	41 %	32 %	28 %
nižší střední	51 %	23 %	27 %
vyšší střední	45 %	19 %	36 %
vyšší	56 %	12 %	32 %
Právní vztah k bytu			
osobní vlastnictví	57 %	13 %	31 %
družstevní vlastnictví	40 %	26 %	34 %
nájem - obecní	39 %	22 %	38 %
nájem - soukromý	49 %	25 %	26 %
Délka pobytu			

starousedlík	52 %	24 %	25 %
novousedlík	44 %	19 %	37 %
Migrační plány			
zůstávají	53 %	19 %	28 %
odcházejí	21 %	33 %	46 %
Katastr			
Vinohrady a Vyšehrad	54 %	20 %	26 %
Nové Město	35 %	21 %	44 %
Nusle	50 %	28 %	22 %

Základ tabulky tvoří všichni respondenti. N=500. Otázka č. 38. Řádkové relativní četnosti. Zeleně jsou označeny nadprůměrně zastoupené kategorie, červeně podprůměrně zastoupené kategorie.

Komplementární zjištění o obrazu lokality u respondentů dává i uvozuující otázka dotazníku, která se zaměřovala na spontánní asociace respondentů, které si spojují s MČ Praha 2. Z Grafu 24 vyplývá, že obyvatelé Prahy 2 si lokalitu nejčastěji asociují s domovem či příjemným místem pro život (36 %), případně s bydlením v centrálních částech města (32 %). Kromě toho byla zmiňována i občanská vybavenost, prestižnost bydlení či dopravní dostupnost. Negativní aspekty života na Praze 2 nebyly ve spontánních odpovědích tolik zmiňovány, i když při přímém dotazování řada respondentů nespokojenost s některými stránkami života vyjádřila (viz 6.2.2, strana 66).

Graf 24: Spontánní odpovědi na otázku, co pro respondenty znamená bydlet na Praze 2



Základ grafu tvoří všichni respondenti. N=502. Otázka č. 8.

6.2.4 Preference a postoje k bydlení

Preference v bydlení byly zkoumány na základě metodologie Multi-Attribute Utility Theory (Jansen et al. 2011). V této podkapitole začínáme popisem uplatněné metodologie a poté představujeme hlavní výsledky analýzy preferencí.

V první fázi zjišťování respondenti hodnotili na škále od 0 do 100 různé varianty (aspekty) bydlení podle toho, jak pozitivně jimi byly vnímány a jakou hodnotu při posuzování bydlení pro ně představovaly. Postupně byli respondenti dotázáni, jakou hodnotu pro ně představuje bydlet v nájemním bydlení, v bytě v soukromém vlastnictví, na území MČ Praha 2, v jiné části Prahy, v bytech o různém počtu místností apod. (viz otázky Q15 až Q20 v dotazníku – celé znění dotazníku je v Příloze 3). Tyto charakteristiky hrají obecně v otázce preferencí v bydlení klíčovou roli (dle Jansen et al. 2011). Součástí těchto dotazů byla také otázka, jakou hodnotu lidé přiřkládají obcí dotovanému malometrážnímu sociálnímu bydlení.

V druhé fázi byli respondenti dotázáni na stejné škále od 0 do 100, jakou důležitost přiřkládají následujícím faktorům: lokalitě bydlení, velikosti bytu, právnímu vztahu k bytu, ceně a odpovídající kvalitě bytu a tomu, zda chtějí bydlet v bytě či rodinném domě. Tyto faktory „důležitosti“ představují zobecnění položek, na které byli účastníci výzkumu dotazováni v první fázi. Tedy například důležitost velikosti bytu se vztahuje k položkám „c“ až „f“, důležitost lokality bydlení k položkám „g“ až „i“, atd. Hodnocení jednotlivých položek „a“ až „o“ bylo poté vynásobeno důležitostí příslušného obecného faktoru, např. hodnocení položek „c“ až „f“ bylo vynásobeno přisuzovanou důležitostí velikosti bytu. Uplatněním tohoto postupu se dosahuje srovnatelnosti jednotlivých položek. Jejich výsledné hodnocení tak nevyjadřuje pouze pozitivní či negativní dimenzi, ale i váhu (důležitost), která je tomuto rozměru respondentem připsávána.

Při základním nediferencujícím popisu preferencí v bydlení obyvatel Prahy 2 (Tabulka 12, sloupec „průměr“) si lze všimnout především vysoké hodnoty bydlení na území Prahy 2 a bydlení v bytě v osobním vlastnictví. Naopak poměrně nepreferovanou možností je bydlení mimo Prahu a její okolí, tržně pronajímané bydlení a nadstandardní bydlení za vyšší cenu nebo naopak dotované sociální bydlení. Bydlení v činžovním domě je pro obyvatele Prahy 2 o

něco preferovanější než bydlení v rodinném domě, respondenti ale tomuto rozdělení nepřikládají takový význam, jako ostatním dimenzím (Tabulka 12).

Tabulka 12: Preference v bydlení (vážené ohodnocení)

	rozmezí ohodnocení					
	průměr	0-19	20-39	40-59	60-79	80-100
Lokalita						
území Prahy 2	59	13%	16%	22%	14%	36%
jiná část Prahy	38	31%	23%	21%	12%	13%
mimo Prahu či okolí	22	62%	15%	14%	4%	6%
Velikost (počet obytných místností)						
1	19	63%	16%	12%	5%	4%
2	44	26%	17%	24%	15%	18%
3	52	24%	12%	14%	17%	33%
4	42	42%	8%	12%	11%	27%
Právní vztah						
v soukromém vlastnictví	69	12%	10%	14%	9%	56%
tržně pronajímán	22	57%	20%	15%	5%	4%
Cena a kvalita						
nadstandardní s vyšší cenou	30	50%	14%	14%	11%	12%
standardní s obvyklou cenou	64	16%	4%	18%	16%	45%
nižší standard s nižší cenou	45	28%	17%	20%	12%	23%
dotované sociální bydlení	29	52%	15%	12%	10%	11%
Typ bydlení						
rodinný dům	36	39%	17%	20%	10%	15%
byt v činžovním domě	48	20%	20%	27%	11%	22%

Základ tabulky tvoří všichni respondenti. N=502. Otázky č. 15-20.

Průměr: průměrné ohodnocení dané dimenze v celém souboru. Pohybuje se na škále od 0 do 100.

Rozmezí ohodnocení: rozdělení respondentů podle míry preference dané dimenze na škále od 0 do 100, kategorizováno do pěti kategorií.

Zeleně jsou označeny nadprůměrná hodnocení nebo nadprůměrně zastoupené kategorie, červeně podprůměrná hodnocení nebo podprůměrně zastoupené kategorie.

Je patrné, že uvedený popis představuje zjednodušující zobecnění, které zakrývá hlubší rozdíly v preferencích různých skupin obyvatel. Pro účely následné analýzy byly proto faktorovou analýzou identifikovány tři hlavní a jedna vedlejší linie diferenciací preferencí v bydlení (Tabulka 13). První dimenze představuje ideál předměstského bydlení za městem. Takové bydlení je charakterizováno rodinným domem, osobním vlastnictvím a větším počtem obytných místností. Druhou dimenzi preferencí lze interpretovat jako tradiční měšťanské bydlení v činžovním domě na území Prahy 2, v bytě přibližně o třech obytných místnostech. I pro

tento typ bydlení je typická preference osobního vlastnictví bytu. Třetí dimenze představuje preferenci sociálního nebo levného bydlení. Zdůrazňuje především nízkou cenu a upřednostnění menšího počtu místností v bytě. Čtvrtá doplňková dimenze nepředstavuje uceleně definovaný typ bydlení. Jedná se pouze o ochotu vynaložit vyšší finanční částky za nadstandardní bydlení, která je spojena i s preferencí bydlení v tržním nájmu.

Tabulka 13: Hlavní dimenze preferencí v bydlení

Předměstské bydlení
rodinný dům, 3 nebo 4 obytné místnosti mimo Prahu či v jiné části Prahy, osobní vlastnictví
Měšťanské bydlení
činžovní dům, 3 obytné místnosti, na území Prahy 2 osobní vlastnictví, ve standardním bytě za obvyklou cenu
Sociální bydlení
Dotované malometrážní sociální bydlení, nižší standard za nižší cenu 1 nebo 2 obytné místnosti
Nadstandardní bydlení
nadstandardní bydlení za vyšší cenu, tržní nájem

Rozdělení je založeno na faktorové analýze (VARIMAX, rotované faktory) vážených hodnocených položek. Čtyři faktory vysvětlují 66 % variance původní položek.

Identifikované dimenze preferencí v bydlení jsou významně diferencované téměř podle všech ověřovaných sociodemografických charakteristik (Tabulka 14). Předměstské bydlení v rodinném domě je výrazně preferovanější u mladších respondentů a u domácností s dětmi. Atraktivnější je také pro respondenty s vyšším socioekonomickým statusem a vzděláním, ale ve srovnání s vlivem věku a přítomností dětí v domácnosti je tento rozdíl méně významný.

Měšťanské bydlení není výrazněji preferované určitou věkovou skupinou, ale naopak socioekonomický status je silným prediktorem jeho preference. Zejména vysokoškoláci, ale obecně i lidé s vyšším sociálním postavením, tento typ bydlení silně preferují. Více upřednostňovaný je také u lidí bydlících v bytech, které mají v osobním vlastnictví (zde se samozřejmě může jednat spíše o důsledek této preference, než o její příčinu).

Malometrážní sociální bydlení je hodnoceno pozitivně především u respondentů v seniorském věku, o něco více pak u domácností jednotlivců než u dvojčlenných

nebo dokonce rodinných. Více ho upřednostňují lidé s nižším statusem a nižším vzděláním a lidé bydlících v bytech s tržním nájmem. Rozšířenější je tato preference u respondentů bydlících v Nuslích. Doplňková dimenze preference nadstandardního bydlení je upřednostňována u lidí s vyšším statusem a částečně i u lidí bydlících v obecním nájmu.

Preference v bydlení významně souvisí s migračními plány respondentů. Mezi odcházejícími obyvateli jsou především ti, kteří oceňují předměstské bydlení a částečně i ti, kteří hledají levnější a menší bydlení. Naopak se zde méně často objevují lidé, kteří přikládají hodnotu měšťanskému typu bydlení.

Tabulka 14: Rozdíly v preferencích ohledně bydlení

	předměstské bydlení	městské bydlení	sociální bydlení	nadstandardní bydlení
Věk				
18 - 29	0,30	-0,07	-0,08	0,21
30 - 44	0,20	-0,02	-0,21	-0,02
45 - 64	-0,11	0,02	0,04	-0,02
65+	-0,52	0,05	0,44	-0,14
Domácnost				
Jednotlivec (< 65)	0,03	0,02	0,27	0,09
Pár (< 65)	0,03	-0,07	-0,12	-0,03
Rodina s dětmi	0,29	-0,01	-0,38	0,06
Jednotlivec, 65+	-0,62	-0,08	0,55	0,05
Pár, 65+	-0,43	0,17	0,36	-0,31
Vzdělání				
bez maturity	-0,18	-0,26	0,41	-0,13
s maturitou	0,04	-0,07	-0,16	-0,01
vysokoškolské	0,15	0,51	-0,18	0,18
Socioekonomický status				
nižší	-0,26	-0,24	0,55	-0,17
nižší střední	-0,01	-0,23	0,09	-0,15
vyšší střední	0,16	0,03	-0,22	0,01
vyšší	0,11	0,44	-0,42	0,31
Právní vztah k bytu				
osobní vlastnictví	-0,13	0,30	-0,39	-0,19
družstevní vlastnictví	0,08	0,10	-0,18	-0,49
nájem - obecní	-0,13	-0,23	0,09	0,21
nájem - soukromý	0,11	-0,09	0,20	0,14

tabulka pokračuje na další straně

	předměstské bydlení	městské bydlení	sociální bydlení	nadstandardní bydlení
Délka pobytu				
starousedlík	-0,11	0,04	-0,03	0,05
novousedlík	0,11	-0,04	0,03	-0,05
Migrační plány				
zůstávají	-0,09	0,05	-0,06	0,02
odcházejí	0,51	-0,32	0,35	-0,12
Katastr				
Vinohrady a Vyšehrad	-0,01	0,01	-0,05	0,02
Nové Město	0,02	-0,09	-0,01	-0,05
Nusle	0,00	0,14	0,32	0,01

Základ tabulky tvoří všichni respondenti. N=502. Otázky č. 15-20.

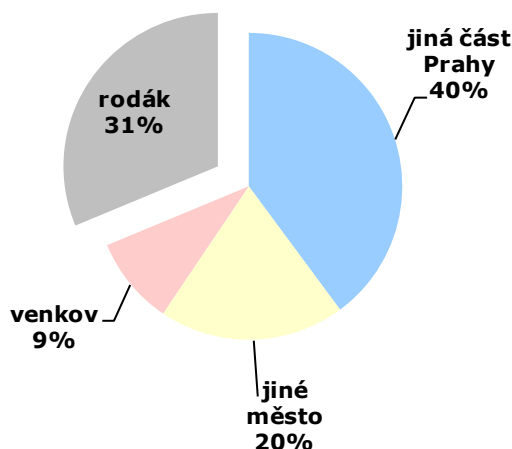
Uvedené hodnoty představují průměrná faktorová skóre. Pokud se uvedená hodnota pohybuje kolem nuly, znamená to, že v dané kategorii se preference významně neliší od průměru celého souboru. Čím je hodnota vyšší, tím respondenti více preferovali danou dimenzi, čím je nižší, tím ji preferovali méně.

Zeleně je označena nadprůměrná preference, červeně podprůměrná preference.

6.2.5 Migrační historie

Klíčovou roli pro posouzení sociální dynamiky MČ Praha 2 je analýza migrační historie a migračních plánů obyvatel. Nejdříve se zaměříme na první zmíněné, tedy minulost respondentů z hlediska stěhování a místa stěhování.

Necelá třetina respondentů patří v rámci městské části mezi rodáky (31 %), tedy odpověděli, že zde bydlí od narození. Z ostatních respondentů převážná většina žila v jiné části Prahy (40 %), o něco menší část v jiném městě (20 %) a zbylých 9 % na venkově. Jedná se tedy o populaci, která je do značné míry zvyklá na městský způsob života, v drtivé většině i přímo na pražské prostředí. Zároveň je ale třeba poznamenat, že otázka se zaměřovala pouze na místo bydliště bezprostředně předcházející pobytu na Praze 2. Nelze tedy vyloučit, že část z respondentů bydlela dříve na jiném místě. Uvedené hodnoty se také mohou do jisté míry odlišovat od hodnot v celé populaci městské části, protože kvótní kritéria pro výběr stanovila z důvodů srovnání 50% kvótu pro novousedlíky (žijící na území Prahy 2 méně než nebo právě 10 let) a 50% pro starousedlíky (ostatní). Reálný poměr těchto skupin však není známý.

Graf 25: Místo původu respondentů

Základ grafu tvoří všichni respondenti. N=496. Kombinace otázky č. 2 a č. 21.

Délka bydlení respondentů v Praze 2 nevykazuje výraznější nerovnoměrnosti, které by bylo možné interpretovat jako přistěhovaleckou vlnu. Naopak, rozdělení respondentů podle roku přistěhování lze vcelku vysvětlit přirozeně klesajícím podílem respondentů ze starších let v kombinaci s výše popsanými kvótami podílu starousedlíků a novousedlíků stanovenými pro účely výběru respondentů (Tabulka 15).

Tabulka 15: Rok přistěhování do MČ Praha 2

rok přistěhování	počet v %
1950 – 1979	6%
1980 – 1989	8%
1990 – 1999	9%
2000 – 2004	21%
2005 – 2009	43%
2010 – 2011	13%

Základ tabulky tvoří respondenti, kteří se v MČ Praha 2 nenarodili. N=339. Podíly se mohou v populaci lišit vzhledem k úzkému vztahu otázky ke stanoveným kvótám. Otázka č. 3.

Respondenti, kteří se do Prahy 2 přistěhovali, byli dále dotazováni na důvod, proč si zvolili právě tuto lokalitu a ne jinou. Ukazuje se, že výsledky jsou do značné míry konzistentní s hodnocením lokality jako takové. Mezi nejčastěji zmiňované motivy výběru této lokality patří její centrální poloha (1,65), která úzce souvisí s dostupností do zaměstnání (1,85) (Tabulka 16).⁵ Mezi obdobně

⁵ Respondenti hodnotili, nakolik vyjmenované důvody odpovídají tomu, proč se rozhodli bydlet na Praze 2. Hodnocení se pohybuje od 1 („rozhodně ano“) do 4 („rozhodně ne“). Plné znění jednotlivých položek viz dotazník v příloze 3.

významné důvody také patří dispozice bytu (1,87), preference staré zástavby před novostavbami (1,93) či obecná deklarace, že pro respondenta je Praha 2 unikátní a upřednostňovanou lokalitou (1,95). Naopak mezi menšinové důvody patří přizpůsobení se rodině (2,25), výhodné finanční podmínky koupě bytu či nájmu (2,58) a nejméně uváděný z důvodů je vynucenost této volby (např. přidělení bytu) (3,17).

Tabulka 16: Důvody přistěhování do MČ Praha 2

	Rozhodně ano	Spíše ano	Spíše ne	Rozhodně ne	Průměr
Bydlení v centru	51%	37%	6%	5%	1,65
Dostupnost do zaměstnání / školy	40%	42%	12%	7%	1,85
Vhodná dispozice bytu	36%	46%	11%	6%	1,87
Upřednostňování staré zástavby	38%	40%	13%	9%	1,93
Raději bydlím zde nežli jinde	36%	41%	16%	7%	1,95
Přizpůsobení rodičům či partnerovi	37%	24%	16%	23%	2,25
Bezpečná a klidná lokalita	16%	50%	21%	12%	2,29
Výhodné finanční podmínky	14%	32%	38%	17%	2,58
Nejednalo se o volbu, byt přidělen	11%	17%	16%	56%	3,17

Základ tabulky tvoří respondenti, kteří se přistěhovali do MČ Praha 2. N=339. Otázka č. 21. Řádkové relativní četnosti.

Průměr: Hodnoty blíží se 1 představují významný důvod, hodnoty blíží se 4 nevýznamný důvod.

Další rozbor uváděných důvodů je založen na jejich zjednodušení do hlavních dimenzí diferenciací (Tabulka 16). První dimenze představuje nejširší svazek důvodů, které určitým způsobem zdůrazňují oceňované kvality lokality, ať už se jedná o centralitu, dostupnost zaměstnání, tak i preferenci staré zástavby či kvalitu bytu. Druhá dimenze zachycuje možné vnější okolnosti, které vedly k bydlení v lokalitě, aniž by to respondent přímo zamýšlel (např. následování člena rodiny, přidělení bytu, apod.). Poslední dimenze reprezentuje přistěhování jako naplnění výhodné příležitosti získání bytu, ať už koupí, příznivým nájmem či přidělením bytu.

Tabulka 17: Popis hlavních dimenzí důvodů přistěhování do MČ Praha 2

Ocenění kvalit lokality
Raději bydlím zde nežli jinde
Vyhovuje mi bydlet v centru nebo blízko centra města
Vyhovuje mi bydlení ve staré zástavbě, nemám rád/a novostavby
Ze současného bydliště mám blízko do zaměstnání (školy)
Prahu 2 považuji za klidnou a bezpečnou lokalitu
Vyhovují mi dispozice mého bytu z hlediska rozlohy, počtu místností apod.
Vnější okolnosti
Přizpůsobil/a jsem se rozhodnutí svých rodičů, partnera či přátel
Nejednalo se o moji volbu, byt mi (nám) byl přidělen
Příležitost
Výhodná cena bytu či nízké nájemné
částečně též: Nejednalo se o moji volbu, byt mi (nám) byl přidělen

Rozdělení je založeno na faktorové analýze (VARIMAX, rotované faktory) hodnocených položek. Tři faktory vysvětlují 59 % variance původní položek.

Uvedené dimenze nejsou rovnoměrně zastoupeny u různých sociálních skupin (Tabulka 18). Volba založená na ocenění kvalit lokality je častější u vzdělaných a příjmově lépe postavených respondentů, a zároveň u obyvatel, kteří mají byt v osobním vlastnictví. Tito respondenti mají často dostatečné zdroje k tomu, aby při svém rezidenčním rozhodování naplňovali vlastní preference. Obyvatelé, kteří se chystají tuto lokalitu v budoucnu opustit, tento druh důvodu přistěhování naopak uvádějí velice zřídka. Vnější okolnosti bývají častějším důvodem u starších respondentů, méně obvykle se naopak vyskytuje u respondentů mladších. Tento rozdíl může být vysvětlen tím, že stěhování starších respondentů se spíše mohlo odehrávat v době socialismu (tzn. systémem přidělování bytů), stejně jako tím, že starší respondenti spíše prošli partnerským vztahem, který mohl vést k vynucenému stěhování. Vnější okolnosti jsou častějším důvodem také u obyvatel obecních bytů a u starousedlíků. Využití příležitosti jako důvod přistěhování je nejčastější u respondentů bydlících v družstevních bytech a částečně též u vysokoškoláků. Podle ostatních proměnných tato dimenze diferencována není, pouze se jedná o méně obvyklé zdůvodnění mezi obyvateli Nového Města.

Tabulka 18: Rozdíly v důvodech přistěhování

	Důvody přistěhování (viz Tabulka 16)		
	ocenění kvalit lokality	vnější okolnosti	příležitost
Věk			
18 - 29	0,01	-0,23	0,03
30 - 44	-0,05	-0,09	-0,12
45 - 64	0,10	0,03	0,04
65+	-0,08	0,36	0,14
Vzdělání			
bez maturity	-0,20	0,14	0,09
s maturitou	-0,01	-0,01	-0,12
vysokoškolské	0,29	-0,12	0,17
Socioekonomický status			
nižší	-0,29	0,19	-0,09
nižší střední	-0,04	-0,14	0,20
vyšší střední	-0,02	-0,01	-0,05
vyšší	0,33	-0,04	-0,06
Právní vztah k bytu			
osobní vlastnictví	0,32	-0,06	0,10
družstevní vlastnictví	-0,06	0,10	0,42
nájem - obecní	-0,05	0,39	0,06
nájem - soukromý	-0,11	-0,14	-0,16
Délka pobytu			
starousedlík	0,02	0,25	-0,10
novousedlík	-0,01	-0,10	0,04
Migrační plány			
zůstávají	0,09	0,02	0,02
odcházejí	-0,44	-0,07	-0,10
Katastr			
Vinohrady a Vyšehrad	0,02	-0,03	0,09
Nové Město	0,04	0,15	-0,23
Nusle	-0,20	-0,21	0,09

Základ tabulky tvoří respondenti, kteří se do Prahy 2 přistěhovali. N=347. Otázka č. 22.

Uvedené hodnoty představují průměrná faktorová skóre. Pokud se uvedená hodnota pohybuje kolem nuly, znamená to, že v dané kategorii se obvyklost důvodu významně neliší od průměru celého souboru. Čím je hodnota vyšší, tím je daný důvod obvyklejší, čím je nižší, tím je méně obvyklý.

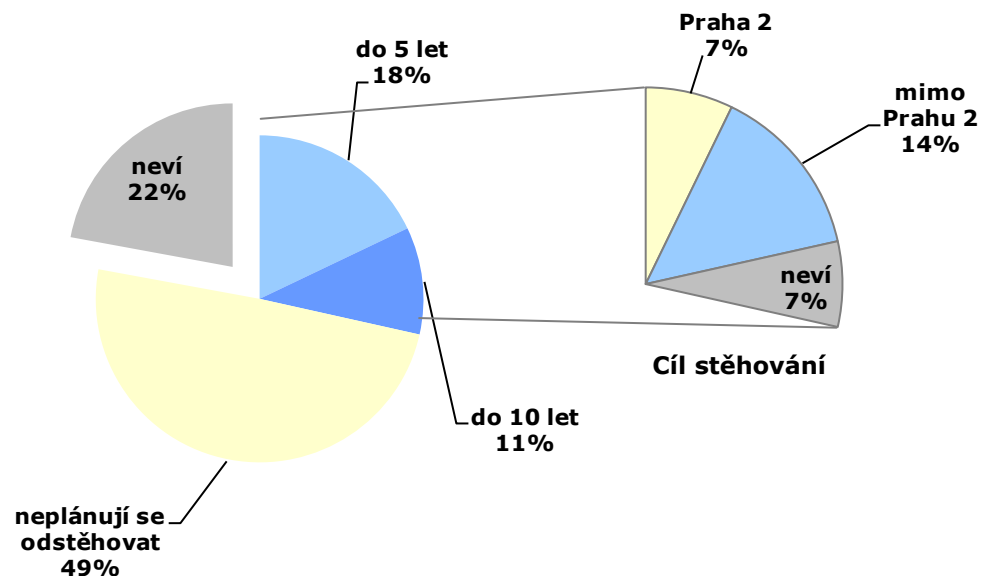
Zeleně je označena nadprůměrná četnost, červeně podprůměrná četnost.

Výše uvedené poznatky je třeba doplnit metodologickou poznámkou, která se týká problému retrospektivního zjišťování motivací. Nelze totiž vyloučit, že pokud se snažíme od respondentů zjistit důvody jejich chování před několika lety, tak jejich odpověď může do značné míry odrážet jejich dnešní situaci a postoje než skutečný stav v době stěhování. Toto riziko zkreslení je třeba mít na paměti při dalším posuzování uvedených výsledků.

6.2.6 Migrační plány

Další významná část posuzování sociální dynamiky městské části je analýza migračních plánů, tedy současných představ respondentů o reálnosti odstěhování z lokality. Pro zachycení základní dimenze tohoto problému byla použita série otázek, při které účastníci výzkumu deklarovali, zda se plánují odstěhovat ze stávajícího bytu v horizontu pěti a deseti let. Tento záměr byl dále konfrontován s doplňující otázkou zaměřenou na to, zda při případném odstěhování plánují opustit území MČ Praha 2.

Přibližně polovina respondentů se neplánuje v nejbližších deseti letech stěhovat a dalších 22 % v tomto smyslu nemá jasné plány (Graf 26). Ze zbývajících necelé třetiny respondentů se větší část plánuje odstěhovat do 5 let (18 %), menší část do deseti let (11 %). Z těchto respondentů přitom pouze polovina uvedla, že při svém stěhování plánuje opustit Prahu 2. To znamená, že z celého souboru dotazovaných pouhých 14 % respondentů plánuje v horizontu deseti let opustit Prahu 2. Oproti tomu celých 56 % respondentů neplánuje Prahu 2 opustit a zbylých 30 % respondentů si svými dalšími plány v otázce bydlení není jisto.

Graf 26: Plán odstěhovat se ze současného bytu

Základ grafu tvoří všichni respondenti. N=502. Kombinace otázek č. 23, č. 24 a č. 26.

Následná analýza hledá charakteristické znaky respondentů s výše zmíněnými migračními plány. Respondenty rozdělujeme do čtyř skupin podle toho, zda v nejbližších deseti letech: a) plánují opustit Prahu 2; b) plánují se stěhovat nejspíše kvůli změně bytu, ale neplánují opustit Prahu 2 nebo v této otázce nemají jasno; c) neplánují se vůbec stěhovat; d) nemají ujasněné migrační plány.

Nejpodstatnějším diferenciačním znakem v migračních plánech obyvatel Prahy 2 jsou demografické charakteristiky (Tabulka 19). Toto zjištění je v souladu s obvyklým jevem, kdy nejvyšší míra stěhování se objevuje v úzké souvislosti se zakládáním rodiny. Tímto fenoménem ale nelze zdaleka vysvětlit celkovou podobu dynamiky MČ Praha 2. Obyvatelé starší 65 let se plánují stěhovat pouze ve zcela minimální míře. Bez ohledu na to, zda žijí sami nebo v páru, jich okolo 80 % hodlá zůstat bydlet v současném bytě, a většina zbývajících vyjadřovala spíše nejistotu ohledně migračních plánů. O něco více stěhování připouští respondenti ve věku 45 – 64 let, u kterých však stále více než polovina chce zůstat bydlet ve stávajícím bytě (55 %) a další necelá třetina připouští, že neví, zda se budou či nebudou stěhovat (30 %). Naopak mladší respondenti spíše připouštějí, že se budou stěhovat, a to i mimo území Prahy 2.

Vzdělání a socioekonomický status nepatří mezi základní znaky určující rozdíly v migračních plánech. Přesto lze podle výsledků rozpoznat, že obyvatelé s vyšším

statusem (respektive i vzděláním) mají častěji v plánu přestěhovat se do jiného bytu v rámci Prahy 2.

Diferenciace podle právního vztahu k obývanému bytu potvrzuje, že oproti soukromému pronájmu působí všechny ostatní formy bydlení ukotvující vlivem. Nájemníci v soukromých bytech nejčastěji připouští, že se budou stěhovat, ať už v rámci Prahy 2 nebo mimo ni, stejně jako častěji než ostatní nemají plány ještě ujasněné.

Ve vztahu k lokalitě obdobným způsobem působí délka pobytu na území Prahy 2. Starousedlíci mají častěji jasno ve svých migračních plánech a méně často hovoří o možném odchodu z Prahy 2 (10 %). Oproti tomu téměř pětina novousedlíků (19 %) plánuje z Prahy 2 odejít a značná část také není rozhodnutá.

Tabulka 19: Rozdíly v migračních plánech

	Migrační plány pro dalších deset let			
	odstěhovat se z Prahy 2	přestěhovat se do jiného bytu v rámci Prahy 2	zůstat bydlet ve stejném bytě	neví
Věk				
18 - 29	21%	38%	24%	18%
30 - 44	20%	15%	43%	23%
45 - 64	11%	4%	55%	30%
65+	3%	3%	80%	13%
Domácnost				
Jednotlivec, mladší 65 let	17%	27%	34%	23%
Pár, mladší 65 let	17%	13%	45%	26%
Rodina s dětmi	17%	12%	47%	25%
Jednotlivec, 65+ let	2%	5%	82%	11%
Pár, 65+ let	4%	2%	78%	16%
Vzdělání				
bez maturity	14%	9%	52%	25%
s maturitou	16%	15%	47%	22%
vysokoškolské	10%	20%	52%	19%

tabulka pokračuje na další straně

	odstěhovat se z Prahy 2	přestěhovat se do jiného bytu v rámci Prahy 2	zůstat bydlet ve stejném bytě	neví
Socioekonomický status				
nižší	11%	9%	53%	28%
nižší střední	23%	11%	50%	16%
vyšší střední	14%	19%	44%	22%
vyšší	10%	18%	50%	22%
Právní vztah k bytu				
osobní vlastnictví	10%	9%	64%	17%
družstevní vlastnictví	9%	11%	62%	19%
nájem - obecní	10%	12%	59%	19%
nájem - soukromý	20%	19%	34%	27%
Délka pobytu				
starousedlík	10%	13%	61%	17%
novousedlík	19%	16%	38%	28%
Migrační plány*				
zůstávají	-	17%	58%	26%
odcházejí	100%	-	-	-
Katastr				
Vinohrady a Vyšehrad	13%	13%	51%	23%
Nové Město	18%	14%	44%	24%
Nusle	12%	19%	54%	15%

Základ tabulky tvoří všichni respondenti. N=502. Otázky č. 23, č. 24 a č. 26. Řádkové relativní četnosti.

Zeleně jsou označeny nadprůměrně zastoupené kategorie, červeně podprůměrně zastoupené kategorie.

*) Srovnávané charakteristiky jsou odvozeny ze stejných proměnných.

Pro vzájemné posouzení vlivů jednotlivých proměnných i pro náhled do mechanismů, které mohou vést k přesvědčení o budoucím odchodu z MČ Praha 2, bylo sestaveno několik regresních modelů.⁶ Pro vyostření rozdílů byla závisle proměnná zkonstruována tak, že stavěla do kontrastu pouze respondenty, kteří jednoznačně odpověděli, že se hodlají odstěhovat mimo území Prahy 2, a ty, kteří se nehodlají stěhovat vůbec nebo pouze v rámci Prahy 2. Respondenti, kteří neměli své migrační plány ujasněné, byli z této analýzy vyřazeni.

⁶ Konkrétně se jednalo o modely binární logistické regrese určené pro situaci, kdy závislá proměnná představuje dichotomický znak, tj. znak nabývající pouze dvou hodnot.

Výsledky regresních modelů potvrzují dosavadní zjištění (Tabulka 20 a 21). Ukazuje se, že ze sociodemografických znaků je rozhodujícím faktorem pro rozhodnutí neopouštět Prahu 2 věk respondenta. I při kontrole dalších proměnných se ukazuje, že obzvláště respondenti v kategorii 65 let a více mají až 10krát nižší šanci, že budou plánovat odstěhování z Prahy 2. Vysoké záporné migrační saldo v kategorii seniorů v demografické prognóze tak lze vysvětlit především jako důsledek toho, že migrace seniorů z lokality se odehrává v předseniorském (předdůchodovém) věku; následně již v lokalitě zůstávají, a respondenty se stali, lidé, kteří mají z různých důvodů silnou motivaci na Praze 2 zůstat.

Další výsledky potvrzují silný vliv délky pobytu na Praze 2 a právního vztahu k bytu. Novousedlíci mají dvakrát vyšší šanci, že budou chtít opustit Prahu 2, než starousedlíci (a to i při kontrole věku) a u nájemníků v soukromém nájmu je tato šance téměř třikrát vyšší než u lidí v ostatních formách bydlení (tj. v osobním vlastnictví, družstvu, ale i v obecním bytu). Vzhledem k vysokému podílu soukromého nájemního bydlení na bytovém fondu MČ Praha 2 je tak povaha budoucí migrace do a z území MČ Praha 2 zcela zásadní pro určení podílu domácností seniorů; přitom právě migrační toky lze jen velmi těžko odhadovat na delší období. Naopak socioekonomický status ani další sociodemografické proměnné se neukázaly jako významné determinanty migračních plánů.

Regresní model II (Tabulka 21) přináší výsledky tohoto srovnání. Je možné konstatovat, že všechny relevantní proměnné působí na migrační plány respondentů nezávisle na sobě.⁷ Jinými slovy, silný vliv věku, délky pobytu v lokalitě a soukromého nájemního bydlení lze potvrdit prakticky v nezměněné podobě. Zároveň ale lze říci, že i při kontrole těchto proměnných existuje nezávislý vliv postojových proměnných na tendenci plánovat další setrvání v lokalitě. Preference měšťanského bydlení působí jako silný motiv ukotvující mnohé z respondentů na Praze 2. Naopak lokalitu významně častěji plánují opustit lidé, kteří upřednostňují předměstské bydlení a kriticky hodnotí stav zdejšího životního prostředí – a to bez ohledu na věk, délku pobytu v lokalitě či právní důvod užívání bydlení. Důležitým zjištěním také je, že významným

⁷ Kromě uvedených výsledků byly vypočteny i jednotlivé modely mezistupňů, ze kterých vyplývá, že hodnoty regresních koeficientů se při rozšiřování modelu I o další proměnné zásadním způsobem nemění.

migračním faktorem je i preference sociálního bydlení, tedy, že lidé, kteří mají vyšší zájem o tento typ bydlení, mají také vyšší tendenci plánovat odchod z této městské části. Toto zjištění potvrzuje emigraci z lokality v předdůchodovém věku z důvodu hledání finančně dostupnějšího bydlení.

Tabulka 20: Determinanty plánu respondentů opustit Prahu 2 v nejbližších deseti letech – základní regresní model

Regresní model I	exp(β)	sig.
Věk		
30 - 44	1,01	
45 - 64	0,53	
65+	0,07	**
Jednotlivec	0,91	
Domácnost s dětmi	0,77	
Novousedlík	2,11	**
Soukromý nájem	2,82	**
Socioekonomický status		
nižší střední	1,56	
vyšší střední	0,89	
vyšší	0,56	
Konstanta	0,19	

Základ tabulky tvoří respondenti, kteří jednoznačně vyjádřili plán ne/odstěhovat se z Prahy2. $N=351$. Nagelkerkeho $r^2=0,24$.

Regresní koeficient exp(β) představuje poměr šancí, že se respondent spíše plánuje než neplánuje odstěhovat při srovnání mezi danou hodnotou proměnné a její referenční kategorií. Například koeficient 2,11 u proměnné „novousedlík“ znamená, že v případě respondentů novousedlíků je i při kontrole ostatních proměnných 2,11krát vyšší šance, že předpokládají, že se do deseti let odstěhují. Obdobně 0,07 v případě respondentů ve věku 65 let a více znamená, že tato skupina respondentů má téměř 14krát nižší ($1/0,07$) šanci, že se plánuje odstěhovat než respondenti ve věku mezi 18-29 lety.

Sig: Statistický významnost regresních koeficientů. **: regresní koeficient statisticky významný na hladině významnosti 0,01.

Zeleně jsou označeny koeficienty výrazně zvyšující šanci plánovat opuštění Prahy 2, červeně koeficienty, které tuto šanci výrazně snižují.

Tabulka 21: Determinanty plánu respondentů opustit Prahu 2 v nejbližších deseti letech – rozšířený regresní model

Regresní model II	β	$\exp(\beta)$	sig.
Věk: 65 let a více	-2,42	0,09	**
Novousedlík	0,80	2,22	*
Soukromý nájem	0,91	2,49	**
Preference bydlení			
předměstské bydlení	0,39	1,46	*
městské bydlení	-0,59	0,57	**
sociální bydlení	0,42	1,53	*
nadstandardní bydlení	-0,22	0,81	
Hodnocení lokality			
životní prostředí	-0,48	0,62	**
individuální doprava	-0,21	0,81	
služby a MHD	0,30	1,33	
vztahy mezi lidmi	-0,11	0,90	
Konstanta	-2,29	0,11	

Základ tabulky tvoří respondenti, kteří jednoznačně vyjádřili plán ne/odstěhovat se z Prahy2. $N=342$. Nagelkerkeho $r^2=0,37$.

Regresní koeficient $\exp(\beta)$ představuje poměr šancí, že se respondent spíše plánuje než neplánuje odstěhovat při srovnání mezi danou hodnotou proměnné a její referenční kategorií. Například koeficient 2,22 u proměnné „novousedlík“ znamená, že v případě respondentů novousedlíků je i při kontrole ostatních proměnných 2,22krát vyšší šance, že předpokládají, že se do deseti let odstěhují. Obdobně 0,09 v případě respondentů ve věku 65 let a více znamená, že tato skupina respondentů má téměř 11krát nižší (1/0,09) šanci, že se plánuje odstěhovat než respondenti mladší.

Hodnoty koeficientů β nemají přímou přirozenou interpretaci. Na základě srovnání jejich absolutních hodnot lze ale přímo vzájemně poměřovat vliv jednotlivých závisle proměnných na nezávisle proměnnou (plán odstěhovat se).

Sig: Statistický významnost regresních koeficientů. *: regresní koeficienty statisticky významný na hladině významnosti 0,05; **: regresní koeficient statisticky významný na hladině významnosti 0,01.

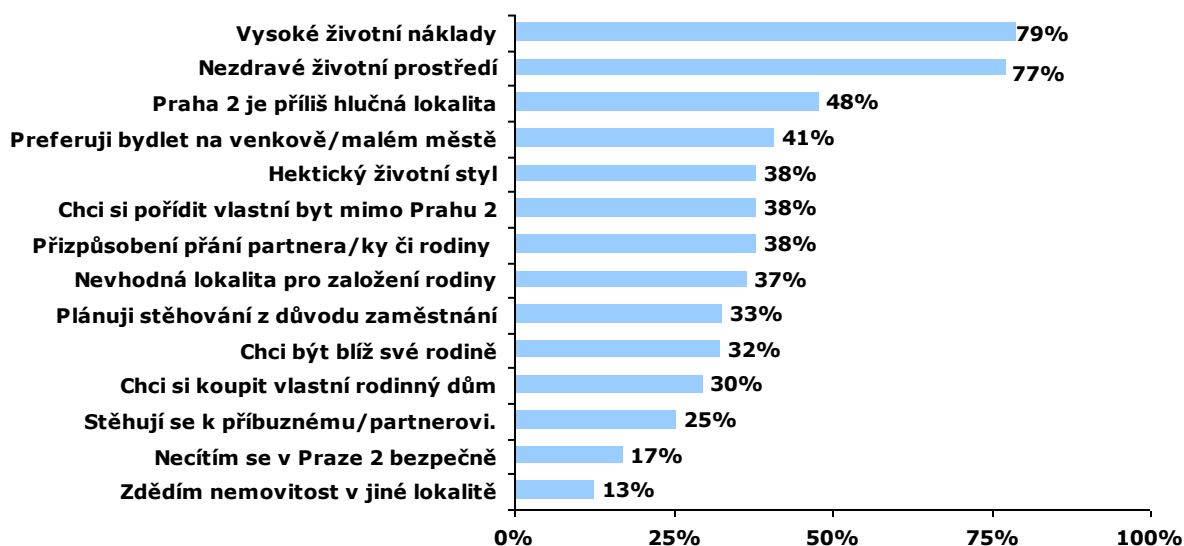
Zeleně jsou označeny koeficienty výrazně zvyšující šanci plánovat opuštění Prahy 2, červeně koeficienty, které tuto šanci výrazně snižují.

Odlisný pohled na uvedenou problematiku lze získat na základě vlastního vyjádření respondentů, proč chtějí či naopak nechtějí lokalitu opustit. Subjektivní vyjádření představuje odlišný typ informace, který nemusí nutně rozporovat zjištěné závislosti odvozené z regresní analýzy. Vytváří ale úplnější obraz o realitě na základě konfrontace přímého subjektivního a nepřímo zjišťovaného, analyticky odvozeného objektivního hlediska.

Mezi nejčastěji respondenty uváděné důvody plánu odstěhovat se z MČ Praha 2 patří zejména vysoké životní náklady a nezdravé životní prostředí (Graf 27). Oba

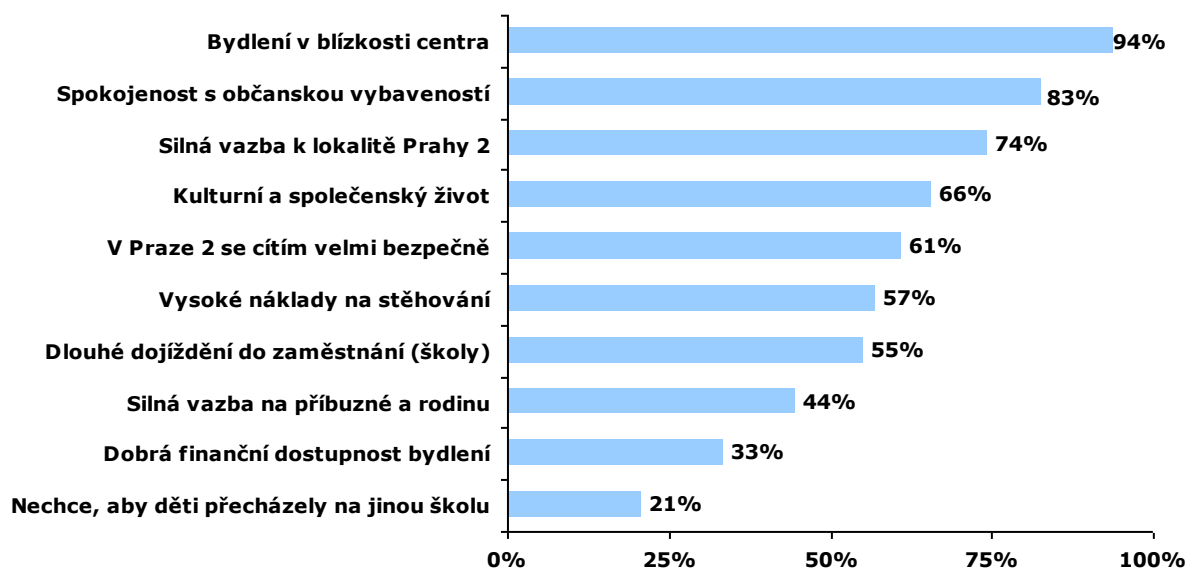
tyto důvody byly uvedeny přibližně u 80 % respondentů, kteří Prahu 2 plánují opustit. Mezi další často uváděnou položku patří hlučnost lokality (48 %), méně obvyklá je už preference bydlení na venkově či malém městě (41 %), hektický životní styl (38 %), přizpůsobení se přání partnera/rodiny (38 %), nevhodnost místa pro založení rodiny (37 %) či snaha přiblížit se místu zaměstnání (33 %).

Graf 27: Důvody plánovaného odstěhování z MČ Praha 2



Základ grafu tvoří respondenti, kteří se plánují odstěhovat z Prahy 2. N=71. Otázka č. 27. Hodnoty udávají podíl respondentů, kteří uvedli daný důvod jako relevantní (více možných odpovědí).

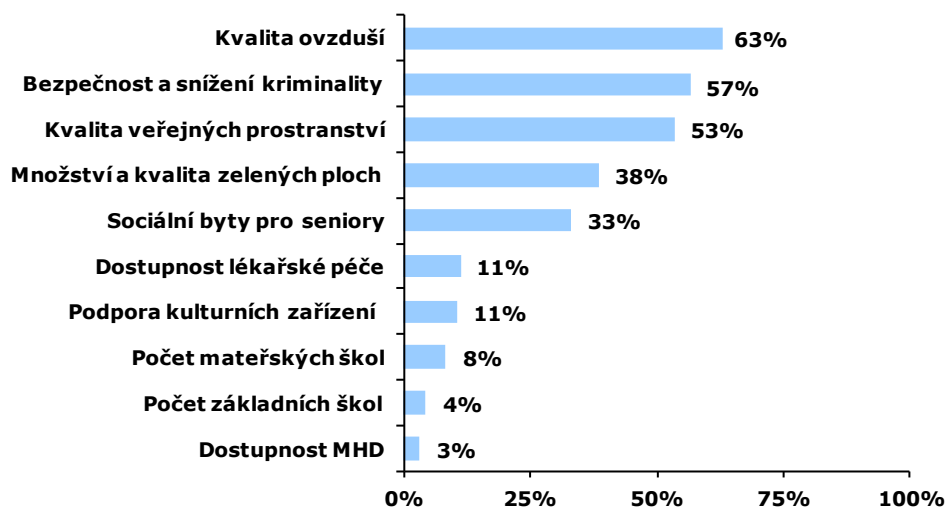
V Grafu 28 jsou pak naopak uvedeny důvody pro setrvání v MČ Praha 2. Tato otázka byla položena pouze těm respondentům, kteří v horizontu deseti let neplánují MČ Praha 2 opustit. Výsledky ukazují, že respondenti za důvody svého setrvání považují častěji charakteristiky lokality než motivy odvozené z jejich aktuální situace. Nejčastěji zmiňovaný důvod tak je výhodná centrální poloha lokality (94 %) a s ní úzce spojená dobrá občanská vybavenost (83 %). Dále respondenti oceňují kulturní a společenský život (66 %) a pocit bezpečí (61 %). Mezi těmito hlavními důvody vystupuje pouze jeden individuální motiv, totiž silná vazba k místu bydliště (74 %).

Graf 28: Důvody pro setrvání v MČ Praha 2

Základ grafu tvoří respondenti, kteří se neplánují odstěhovat z Prahy 2. N=415-418. Otázka č. 28. Respondenti mohli vybrat více možností, součet v grafu tedy přesahuje 100 %.

6.2.7 Priority pro zlepšení kvality života

Další část dotazníku tematizovala oblasti, které jsou podle respondentů nedostatečně řešeny a MČ Praha 2 by se jim měla prioritně věnovat. Respondentům bylo při dotazování nejdříve nabídnuto deset možných oblastí rozvoje, které měli ohodnotit, a následně z těchto možností vybírali tři priority, které považovali za nejdůležitější. Mezi nejčastěji vybírané problémy patří jednoznačně zlepšení kvality ovzduší (63 %), zajištění bezpečnosti a snížení kriminality (57 %) a zlepšení kvality veřejných prostranství (53 %). Každou z těchto tří oblastí zařadila více než polovina respondentů mezi prioritní. Nižší, ale stále poměrně vysokou důležitost, přiřadili respondenti zvýšení množství a zlepšení kvality zelených ploch (38 %) a nabídce sociálních bytů pro příjmové slabé seniory (33 %). Ostatním oblastem spojených obvykle se zajištěním občanské vybavenosti (např. lékařská péče, kulturní či školská zařízení) už oproti výše uvedeným přikládal hlavní důležitost menší podíl respondentů.

Graf 29: Oblasti, na které by se podle respondentů měl zaměřit rozvoj MČ Praha 2

Základ grafu tvoří všichni respondenti. N=502. Respondenti mohli vybrat až tři možnosti, součet v grafu tedy přesahuje 100 %.

Podrobná analýza ukázala, že první tři nejčastěji uváděné priority jsou důležité pro respondenty napříč všemi používanými sociodemografickými kategoriemi. Nelze tedy říci, že by zlepšení kvality ovzduší, bezpečnosti či veřejných prostranství výrazně více či méně upřednostňovala některá sociální skupina. V následující Tabulce 22 jsou proto uvedeny pouze vybrané ostatní priority, jejichž volba je sociodemografickými kritérii významně ovlivněna.

Zvýšení množství a kvality zelených ploch je více zdůrazňováno mladšími spíše než staršími respondenty. Častěji se tato priorita také objevuje mezi lidmi s vyšším středním socioekonomickým statusem. Naopak sociální bydlení je výrazně více preferováno staršími lidmi, obzvláště seniory ve věku nad 65 let. Častěji jej zmiňují také lidé s nižším vzděláním a nižším statusem, spolu s nájemníky bytů v soukromých bytech.

Výrazně diferencovaný výběr je patrný také u položek s obecně nižší četností výběrů. Dostupnost lékařské péče častěji vybrali jako prioritu starší respondenti, nejčastěji pak osoby starší 65 let, které zároveň žijí samy v domácnosti. Naopak poměrně méně často je tato oblast považována za prioritu mezi lidmi s vyšším socioekonomickým statusem.

Zvyšování počtu mateřských škol nepatřilo mezi často volenou prioritu, v celém souboru dosáhla pouze 8 %. U mladších respondentů ale bylo vybíráno výrazně

častěji, u rodin s dětmi dokonce dvakrát častěji (16 %). Naopak respondenti s nízkým vzděláním či statutem tuto prioritu většinou nevybírali.

Tabulka 22: Rozdíly v prioritách rozvoje

	Žádoucí priority MČ Praha 2 podle respondentů				
	množství a kvalita zelených ploch	sociální byty pro seniory	podpora kulturních zařízení	dostupnost lékařské péče	počet mateřských škol
Věk					
18 - 29	46 %	22 %	17 %	5 %	13 %
30 - 44	45 %	28 %	10 %	9 %	11 %
45 - 64	31 %	38 %	7 %	11 %	6 %
65+	30 %	48 %	10 %	20 %	1 %
Domácnost					
Jednotlivec, mladší 65 let	45 %	30 %	13 %	5 %	6 %
Pár, mladší 65 let	37 %	26 %	12 %	13 %	7 %
Rodina s dětmi	42 %	33 %	7 %	7 %	16 %
Jednotlivec, 65+ let	32 %	43 %	5 %	27 %	2 %
Pár, 65+ let	29 %	51 %	13 %	11 %	0 %
Vzdělání					
bez maturity	32 %	44 %	8 %	12 %	4 %
s maturitou	39 %	29 %	10 %	14 %	10 %
vysokoškolské	45 %	27 %	15 %	5 %	11 %
Socioekonomický status					
nižší	30 %	43 %	10 %	15 %	3 %
nižší střední	33 %	34 %	8 %	15 %	8 %
vyšší střední	49 %	27 %	10 %	10 %	10 %
vyšší	42 %	28 %	14 %	5 %	12 %
Právní vztah k bytu					
osobní vlastnictví	42 %	22 %	16 %	14 %	8 %
družstevní vlastnictví	32 %	38 %	9 %	13 %	11 %
nájem - obecní	43 %	29 %	5 %	17 %	8 %
nájem - soukromý	36 %	41 %	10 %	6 %	8 %

pokračování tabulky na další stránce

Délka pobytu	množství a kvalita zelených ploch	sociální byty pro seniory	podpora kulturních zařízení	dostupnost lékařské péče	počet mateřských škol
starousedlík	37 %	34 %	10 %	15 %	7 %
novousedlík	40 %	32 %	11 %	7 %	10 %
Migrační plány*					
zůstávají	37 %	33 %	11 %	12 %	8 %
odcházejí	44 %	32 %	10 %	6 %	8 %
Katastr					
Vinohrady a Vyšehrad	37 %	35 %	12 %	13 %	9 %
Nové Město	42 %	29 %	9 %	7 %	7 %
Nusle	37 %	32 %	7 %	10 %	7 %

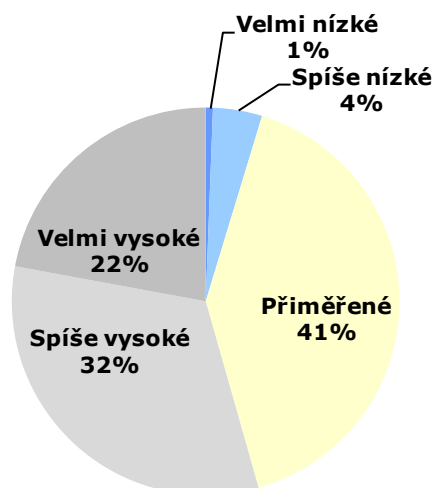
Základ tabulky tvoří všichni respondenti. N=502. Otázka č. 37. Hodnota udává podíl respondentů, kteří danou prioritu zařadili mezi tři nejvýznamnější.

Volba priorit „kvalita ovzduší“, „bezpečnost a snížení kriminality“, „kvalita veřejných prostranství“, „počet základních škol“ a „dostupnost MHD“ nebyla významným způsobem diferencována podle žádné z analyzovaných proměnných.

Zeleně jsou označeny priority vybírané v dané kategorii častěji než průměrně, červeně priority vybírané méně často.

6.2.8 Zatížení náklady na bydlení

Vzhledem k malé ochotě respondentů uvádět při dotazování své příjmy bylo zatížení náklady na bydlení možné hodnotit pouze na základě subjektivního vyjádření respondenta. Pouze zanedbatelná část respondentů považuje své výdaje na bydlení za velmi nízké nebo spíše nízké (dohromady 5 %) (Graf 30). Z tohoto důvodu jsme pro účely další analýzy obě tyto kategorie sloučili do jedné. Velká část respondentů považuje náklady za přiměřené (41 %), avšak nadpoloviční většina za vysoké. Konkrétně 32 % respondentů je považuje za spíše vysoké a 22 % za velmi vysoké. Lze tedy konstatovat, že alespoň v subjektivním hodnocení patří náklady na bydlení za podstatnou finanční zátěž respondentů.

Graf 30: Subjektivní hodnocení výdajů na bydlení

Základ grafu tvoří respondenti. N=489. Otázka č. 40 a 47.

Již z logiky věci vyplývá, že náklady na bydlení mohou být nejpodstatněji ovlivněny právním vztahem respondenta k bytu a jeho socioekonomickým statutem. Skutečně se přitom ukazuje, že zatímco vlastníci bydlení považují své náklady na bydlení za velmi vysoké pouze v malém množství případů, tak v případě respondentů bydlících v soukromém nájmu se naopak jedná o téměř třetinu všech dotázaných. Obdobný charakter rozdílů se projevuje mezi respondenty s nižším a vyšším socioekonomickým statutem. Přestože lépe postavené domácnosti mají častěji vlastnický vztah ke svému bytu, zde neuvedená pokročilá regresní analýza ukázala, že oba tyto vlivy jsou na sobě nezávislé. Jinými slovy, nižší vnímanou zátěží náklady na bydlení lze připsat na vrub jak vyššímu příjmu domácnosti (socioekonomický status), tak nižším nákladům na bydlení (vlastnictví bytu).

Menší vztah než výše uvedené proměnné má k vnímaným nákladům na bydlení věk respondenta a migrační plány. O něco větší zatížení náklady na bydlení pociťují respondenti ve věku 65 let a více, i když rozdíl není příliš zásadní. Obdobně také lidé plánující z MČ Praha 2 odejít vyjadřují v tomto smyslu větší nespokojenost.

Tabulka 23: Rozdíly v subjektivním vnímání nákladů na bydlení

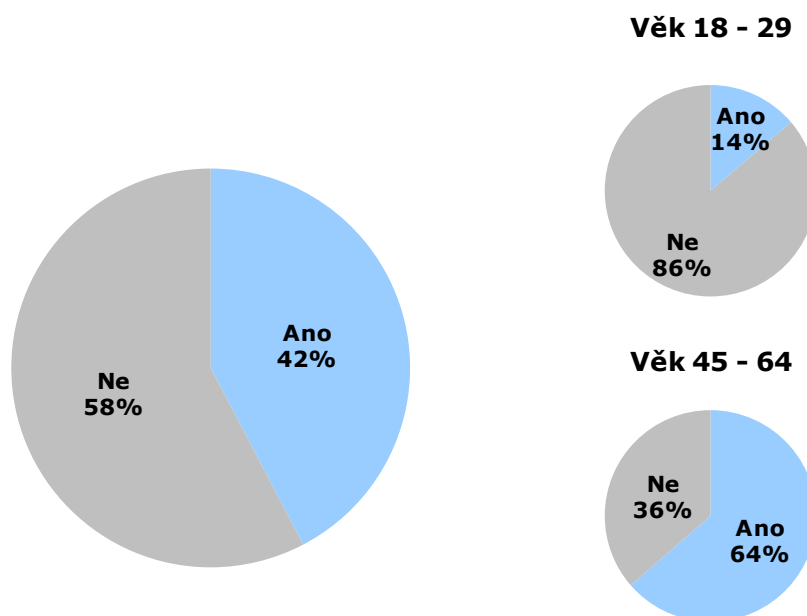
	Náklady na bydlení považuje za...			
	velmi nebo spíše nízké	přiměřené	spíše vysoké	velmi vysoké
Věk				
18 - 29	7%	37%	35%	21%
30 - 44	4%	46%	32%	19%
45 - 64	4%	38%	38%	20%
65+	7%	39%	23%	31%
Vzdělání				
bez maturity	5%	32%	35%	28%
s maturitou	4%	42%	33%	21%
vysokoškolské	7%	52%	25%	16%
Socioekonomický status				
nižší	4%	26%	34%	36%
nižší střední	5%	38%	37%	20%
vyšší střední	3%	43%	34%	20%
vyšší	7%	57%	24%	12%
Právní vztah k bytu				
osobní vlastnictví	5%	64%	21%	10%
družstevní vlastnictví	9%	53%	36%	2%
nájem - obecní	5%	35%	34%	26%
nájem - soukromý	4%	27%	37%	32%
Délka pobytu				
starousedlík	5%	41%	29%	26%
novousedlík	5%	41%	36%	19%
Migrační plány*				
zůstávají	5%	42%	33%	20%
odcházejí	3%	33%	27%	37%
Katastr				
Vinohrady a Vyšehrad	3%	41%	35%	22%
Nové Město	6%	40%	28%	26%
Nusle	11%	46%	28%	16%

Základ tabulky tvoří všichni respondenti. N=489. Otázka č. 40 a 47. Řádkové relativní četnosti. Zeleně jsou označeny nadprůměrně zastoupené kategorie, červeně podprůměrně zastoupené kategorie.

6.2.9 Řešení bydlení ve stáří – ekonomicky aktivní

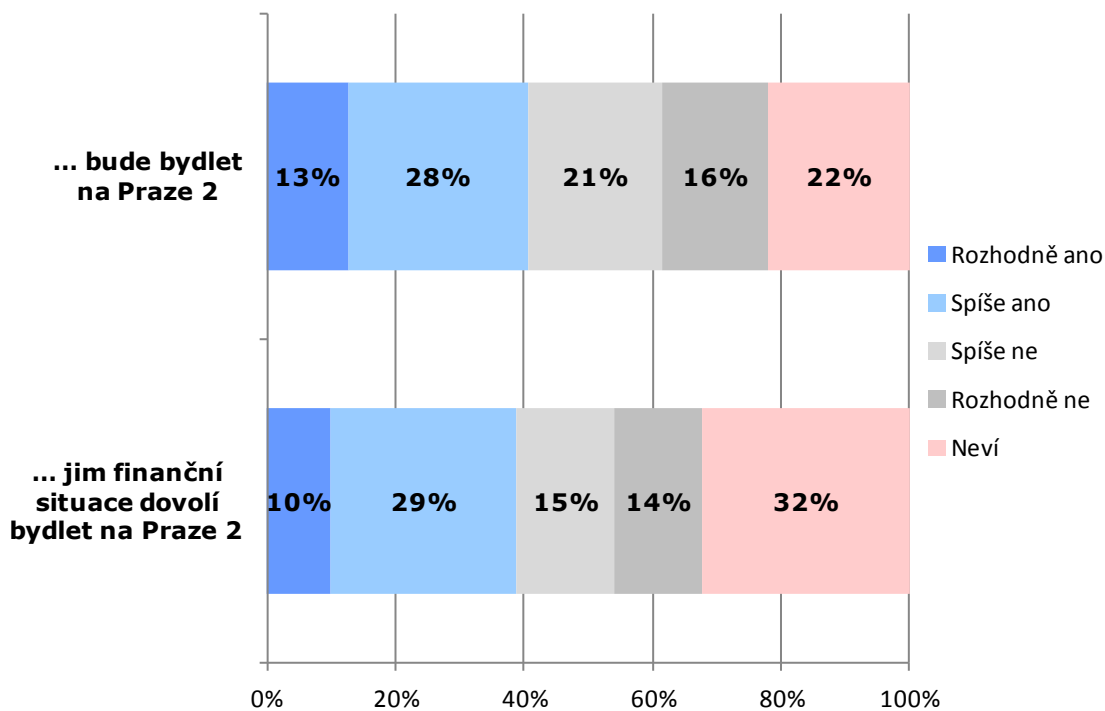
Následující dvě podkapitoly se zabývají tím, jak respondenti plánují řešit nebo řeší otázku bydlení v důchodovém věku. Nejdříve se zde zaměříme na ekonomicky aktivní lidi a na jejich představy a plány o tom, jaké problémy ve spojitosti s bydlením ve stáří očekávají a jak je chtějí řešit. Je přitom přirozené, že respondenti v mladším věku, kterým jsou otázky spojené s důchodem více vzdálené, mají poněkud neurčitější představu, než respondenti, pro které důchod představuje bezprostřední budoucnost dalších let. Pokud tedy mezi všemi ekonomicky aktivními přemýšlelo o tom, kde budou bydlet v důchodu, 42 % respondentů, tak u respondentů do třiceti let se jedná pouze o 14 %, zatímco u respondentů mezi 45 až 64 lety se jedná o celých 64 % (viz Graf 31).

Graf 31: Přemýšleli respondenti o tom, kde by chtěli bydlet v důchodu?



Základ grafu tvoří respondenti, kteří nejsou v důchodu. N=414. Otázka č. 41.

Bez ohledu na to, zda respondenti o svém bydlení v důchodu přemýšleli nebo ne, byli dále dotázáni, zda se domnívají, že budou stále bydlet na Praze 2, a případně zda se domnívají, že jim to finanční situace dovolí. I u těchto přímých otázek se ukázalo, že řada respondentů nemá přesnou představu o tom, kde bude bydlet v budoucnu. Pětina ekonomicky aktivních nevěděla, kde bude důchod trávit, třetina pak nedokázala odhadnout, zda by jim finanční situace bydlet na Praze 2 dovoľovala (Graf 32). I u těchto otázek je patrná vzdálenost mladších respondentů od problematiky bydlení po skončení ekonomické aktivity, ale tento nárůst není tak razantní jako u otázky č. 41.

Graf 32: Předpoklad respondenta, že po odchodu do důchodu...

Základ grafu tvoří respondenti, kteří nejsou v důchodu. N=414. Otázka č. 42 a 43.

Obě hypotetické úvahy – pravděpodobnost bydlení na Praze 2 v důchodu a odhad možných finančních problémů s tím spojených – jsou poměrně silně zkorelované (kontingenční koeficient 0,61). To znamená, že respondenti své úvahy o budoucím bydlení do značné míry spojují s ekonomickou stránkou věci. Na druhou stranu, část variability obou proměnných nelze touto souvislostí vysvětlit, což potvrzuje i následující analýza diferenciací těchto proměnných, která u nich nedává vždy zcela totožné výsledky.

Neexistenci problémů s finanční dostupností bydlení na Praze 2 v důchodu předpokládají spíše respondenti starší než mladší, starousedlíci než novousedlíci a též ti, kteří dosáhli vyššího vzdělání či socioekonomického statusu. Pravděpodobnější to také připadá lidem, kteří bydlí v bytě v osobním vlastnictví, naopak nejméně pravděpodobné lidem v soukromém nájmu a obyvatelům Nového Města.

Obdobný charakter mají i rozdíly v tom, zda respondenti předpokládají, že v Praze 2 budou bydlet i v důchodu. Rozdílná je pouze nižší podmíněnost vzděláním a socioekonomickým statusem: jinými slovy, status se odráží ve finanční jistotě respondentů, ale významně neovlivňuje jejich plány lokalitu opustit nebo v ní setrvat.

Tabulka 24: Rozdíly v předpokladech o bydlení na Praze 2 v důchodu u ekonomicky aktivních respondentů

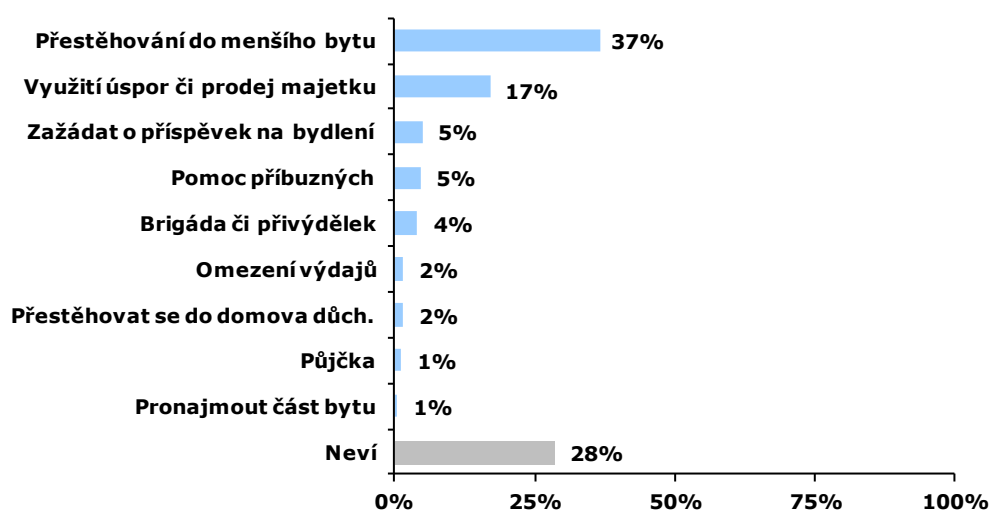
	Podíl respondentů, kteří předpokládají, že po odchodu do důchodu ...	
	... budou bydlet na Praze 2	... jim finanční situace dovolí bydlet na Praze 2
Věk		
18 - 29	33%	44%
30 - 44	48%	56%
45 - 64	64%	63%
65+	-	-
Vzdělání		
bez maturity	50%	46%
s maturitou	49%	57%
vysokoškolské	61%	70%
Socioekonomický status		
nižší	52%	48%
nižší střední	42%	43%
vyšší střední	46%	57%
vyšší	66%	77%
Právní vztah k bytu		
osobní vlastnictví	69%	80%
družstevní vlastnictví	59%	67%
nájem - obecní	57%	56%
nájem - soukromý	39%	43%
Délka pobytu		
starousedlík	65%	67%
novousedlík	38%	48%
Migrační plány*		
zůstávají	66%	66%
odcházejí	0%	18%
Katastr		
Vinohrady a Vyšehrad	57%	63%
Nové Město	42%	47%
Nusle	50%	53%

Základ tabulky tvoří respondenti, kteří nejsou v důchodu. N=280-321. Otázky č. 42 a 43. Hodnoty představují podíl souhlasných odpovědí na uvedené otázky (viz hlavička sloupců). Zeleně je označen nadprůměrně častý souhlas, červeně nadprůměrně častý nesouhlas.

Logickou konzistentnost výpovědí lze ověřit konfrontací nejbližších migračních plánů a úvahou o možnosti bydlet na Praze 2 v důchodu. Žádný z respondentů, který se chystá v nejbližších deseti letech lokalitu opustit, nepředpokládá, že by zde mohl bydlet v důchodu.

Pokud měli respondenti uvažovat o tom, k jakému řešení případné tíživé finanční situace způsobené vysokými náklady na bydlení by se v důchodu hypoteticky přiklonili, patřily mezi nejčastější spontánní typy odpovědí „přestěhování do menšího bytu“ (37 %) a „využití úspor či prodej majetku“ (17 %). Ostatní alternativy, jako např. pomoc příbuzných, brigáda či odchod do domova důchodců byly zastoupené velice řídce. Významná část respondentů také neměla žádnou představu o tom, jak by situaci řešili.

Graf 33: Spontánní návrh řešení hypotetické situace řešení nedostatku financí v důchodu



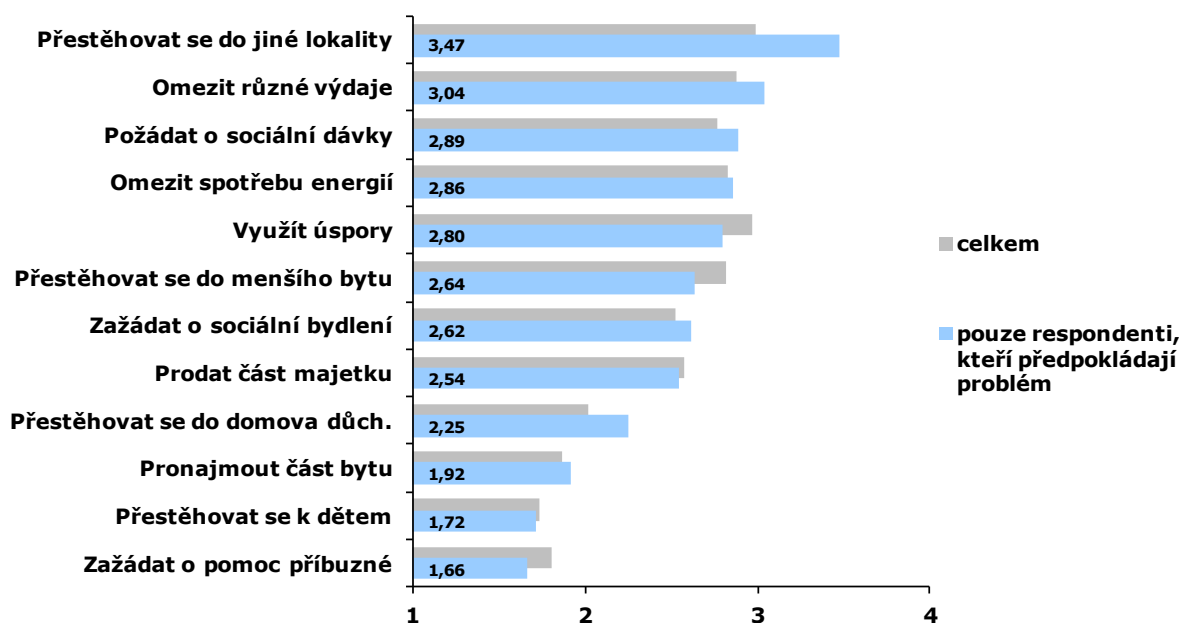
Základ grafu tvoří respondenti, kteří nejsou v důchodu. N=414. Otázka č. 44.

Další varianta této otázky předkládala určité možnosti řešení, u nichž respondenti ohodnocovali pravděpodobnost, že by se pro takovou cestu rozhodli. V Grafu 34 jsou uvedeny průměrné odpovědi jednak za celý soubor ekonomicky aktivních respondentů, ale především za respondenty, kteří předpokládají určitý problém s financováním bydlení po odchodu do důchodu (podle otázky č. 43). Jednotlivé varianty jsou hodnoceny na škále od 1 do 4, kde čtyři znamená, že respondent by si rozhodně vybral danou cestu, jedna naopak znamená, že by si toto řešení rozhodně nevybral.

Jako zdaleka nejčastější uváděné řešení se ukazuje odstěhování se do jiné, levnější lokality (3,47). Dále respondenti jako pravděpodobné hodnotili různé

další formy úspor (výdaje, energie či menší byt) či zažádání o sociální dávky nebo sociální bydlení. Naopak za velice nepravděpodobnou cestu považovali respondenti různé formy výpomoci v rámci svých sociálních sítí, jako je například přestěhování se k dětem (1,72) či zažádat o pomoc příbuzné (1,66).

Graf 34: Pravděpodobnost zvolení daného řešení při problémech s financováním bydlení



Základ grafu tvoří respondenti, kteří nejsou v důchodu. N=414. Otázka č. 45.

Spontánní odpověď na otevřenou otázku i následné ohodnocení variant uzavřené otázky podává do určité míry konzistentní výsledek o tom, jak respondenti uvažují o možnostech řešení případných problémů s financováním bydlení na Praze 2. Jako nejpravděpodobnější se zde jeví přestěhování se do jiné, levnější lokality a případně, v menší míře, užití dostupných úspor. Znovu je ale nutné zdůraznit, že se jedná pouze o odpovědi na hypotetické otázky. V reálné situaci by respondenti mohli být konfrontováni s jinými možnostmi či naopak bariérami případného řešení (viz též následující podkapitola 6.2.10).

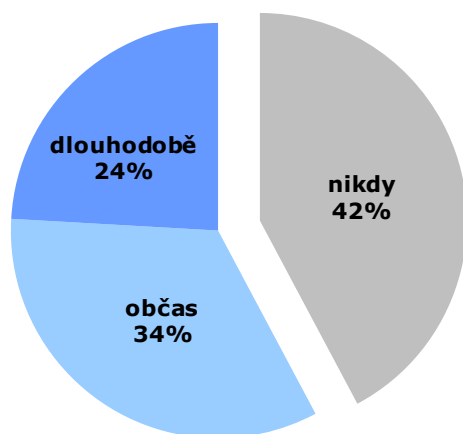
6.2.10 Řešení bydlení ve stáří – důchodci

Důchodce můžeme považovat za sociální skupinu, která je velmi často ohrožena vysokými náklady na bydlení. Tento fakt je velmi důležitý i v kontextu zkoumání preferencí v bydlení obyvatel Prahy 2, protože vysoké náklady na bydlení mohou do významné míry ovlivnit současnou i budoucí poptávku po sociálním bydlení seniorů.

Otázky zaměřené přímo na skupinu starobních důchodců umožňují získat zprávu o tom, nakolik se v současnosti či nedávné minulosti setkali s problémem finanční dostupnosti jejich bydlení a jakým způsobem tuto situaci řešili. Pro následující analýzu je ale třeba podotknout, že důchodci představují pouze menšinovou skupinu výběrového souboru (17,5 %), což je vzhledem k celkové velikosti vzorku do určité míry limitujícím faktorem možností statisticky podložených výpovědí.

Podle odpovědí respondentů se téměř tři pětiny ze současných důchodců alespoň jednou dostalo po odchodu do důchodu do situace, kdy byly náklady na bydlení jejich domácnosti příliš vysoké (Graf 35).

Graf 35: Jak často měli respondenti po odchodu do důchodu problémy s vysokými náklady na bydlení



Základ grafu tvoří respondenti, kteří jsou v důchodu. N=83. Otázka č. 48.

Ukazuje se přitom, že problémy s financováním bydlení jsou zatíženy především důchodci s nižším socioekonomickým statutem, zatímco ti s vyšším statutem (popřípadě vzděláním) se s touto situací setkali podstatně méně (Tabulka 25). Na druhou stranu je nutné upozornit, že vysokoškolský status neposkytuje dostatečnou ochranu před případnými problémy. Až 8 % vysokoškolsky vzdělaných důchodců hovoří o tom, že má nebo mělo dlouhodobé problémy s náklady na bydlení, a občas se tyto obtíže vyskytly u dalších 23 % z vysokoškolsky vzdělaných seniorů.

Tabulka 25: Rozdíly v problematičnosti financování bydlení po odchodu do důchodu

	Problémy s financováním bydlení po odchodu do důchodu		
	nikdy	občas	dlouhodobě
Pohlaví			
muž	57%	27%	16%
žena	30%	39%	30%
Vzdělání			
bez maturity	35%	43%	23%
s maturitou	38%	28%	35%
vysokoškolské	69%	23%	8%
Socioekonomický status			
nižší	31%	44%	26%
nižší střední	44%	28%	28%
vyšší střední	50%	33%	17%
vyšší	69%	15%	15%

Základ tabulky tvoří respondenti, kteří jsou v důchodu. N=83. Otázka č. 48. Řádkové relativní četnosti.

Zeleně jsou označeny nadprůměrně zastoupené kategorie, červeně podprůměrně zastoupené kategorie.

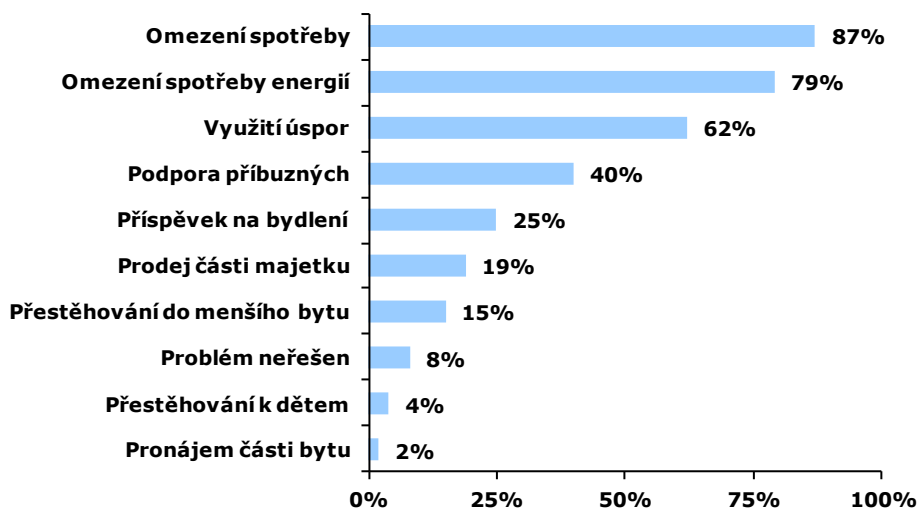
Řešení problematické finanční situace v souvislosti s náklady na bydlení respondenti nacházeli především v omezení spotřeby a využití existujících úspor (Graf 36). Značné rozšíření této strategie se do značné míry kryje s úvahami ekonomicky aktivních (viz Graf 34, str. 107). Naopak určitá disproporce panuje mezi neochotou ekonomicky aktivních uvažovat o možnosti podpory ze strany příbuzných, zatímco v reálné situaci se jednalo o čtvrtou nejrozšířenější formu řešení finančních problémů (40 %).

V prezentovaných možnostech nutně chybí varianta stěhování do méně nákladné lokality, protože tito respondenti území Prahy 2 již opustili. Není tak možné ověřit, nakolik se tato dominantní hypotetická strategie ekonomicky aktivních skutečně naplňuje. Malý podíl řešení prostřednictvím přestěhování se do menšího bytu může být způsoben nedostatkem adekvátních malometrážních bytů v MČ Praha 2.

Poznamenejme ještě, že využití úspor a zažádání o příspěvek na bydlení patřily mezi strategie, jejichž využití je podstatně spojeno se závažností vzniklého problému. Zatímco použití dostupných úspor bylo aplikováno pro občasné

nedostatky v množství financích (83 %), v případě dlouhodobějších problémů se jednalo o méně často používané řešení (30 %). Naopak o příspěvek na bydlení žádali důchodci především s dlouhodobými problémy financování (40 % oproti 14 %).

Graf 36: Způsob řešení problému s financováním bydlení



Základ grafu tvoří respondenti, kteří jsou v důchodu a po odchodu do důchodu měli problém s financováním svého bydlení. N=48. Otázka č. 49. Respondenti mohli vybrat více možností, součet v grafu tedy přesahuje 100 %.

6.2.11 Zájem o malometrážní sociální bydlení

Zájem o sociální bydlení byl zjišťován v několika otázkách dotazníku, které se zaměřovaly na různé aspekty a podoby tohoto typu bydlení tak, aby bylo možné získat spolehlivější informaci o tom, jaká je skutečně poptávka po tomto typu bydlení. Vyjádření zájmu o sociální bydlení je přesnější, pokud je odvozeno z více indikátorů v průběhu dotazování, než pokud by bylo založeno pouze na jedné, situačně podmíněné otázce.

První moment dotazování, kdy byla zjišťována preference sociálního bydlení, bylo v rámci širší baterie otázek zaměřené na hodnocení preference v bydlení (blíže viz 6.2.4). Respondenti hodnotili na škále od 0 do 100, nakolik by pro ně bylo hodnotné bydlet „v obci dotovaném malometrážním sociálním bydlení s nižším nežli tržním nájmem“. Obecně lze konstatovat, že ohodnocení tohoto typu bydlení bylo poměrně nízké (Tabulka 26). Hodnocení více než poloviny respondentů nepřekročilo hodnotu 20. Zbytek respondentů je pak relativně rovnoměrně rozmístěn na zbytku škály.

Tabulka 26: Ohodnocení malometrážního sociálního bydlení z hlediska preferencí v bydlení

Ohodnocení sociálního bydlení	podíl
0	23 %
1 – 20	29 %
21 – 40	12 %
41 – 60	13 %
61 – 80	9 %
81 – 100	12 %

Základ tabulky tvoří všichni respondenti. N=499. Otázka č. 18d. Relativní četnosti, vzhledem k zaokrouhlení není výsledný součet roven 100 %.

V dotazníku respondenti hodnotili na škále od 0 do 100 obcí dotované malometrážní sociální bydlení z hlediska toho, nakolik pro ně naplňuje představu ideální způsobu bydlení.

Je ale nutné upozornit, že z hlediska posuzování zájmu o sociální bydlení ve stáří je vypovídající hodnota této otázky omezená především z toho důvodu, že se zaměřuje na současné preference respondenta. Lze očekávat, že pokud respondent žije ve větší rodinné domácnosti, není pro něj představa malometrážního bytu příliš lákavá. To ale ještě nemusí příliš vypovídat o tom, nakolik by tento typ bydlení zvolil v pozdějším věku.

Další otázka se zaměřovala na váhu, kterou respondenti přiřazovali sociálnímu bydlení při posuzování žádoucích priorit městské části Praha 2. Drtivá většina respondentů souhlasí s tím, že by se o prioritu mělo jednat: 37 % respondentů dokonce souhlasí velice silně (Tabulka 27). Pouze 18 % respondentů si nemyslí, že by se o prioritu mělo jednat. Doplnující informací je i skutečnost, že z deseti nabízených oblastí rozvoje zařadila právě tuto oblast celá třetina respondentů mezi tři nejdůležitější (podrobněji viz 6.2.7). Nabídka sociálního bydlení pro seniory se tak řadí mezi nejžádanější rozvojové cíle, hned za tématy souvisejícími s životním prostředím (kvalita ovzduší, veřejných prostranství či zelených ploch).

Tabulka 27: Sociální bydlení jako žádoucí priorita MČ Praha 2

Praha 2 by měla nabízet sociální byty pro příjmově slabší seniory	podíl
Rozhodně ano	37 %
Spíše ano	45 %
Spíše ne	13 %
Rozhodně ne	5 %

Základ tabulky tvoří všichni respondenti. N=469. Otázka č. 36f. Relativní četnosti.

Následná otázka se zaměřila přímo na relevanci sociálního bydlení ve stáří. Ekonomicky aktivní respondenti hodnotili využití nabídek sociálního bydlení jako jednu z možných variant řešení neúnosné zátěže náklady na bydlení ve stáří. Zde se respondenti rovnoměrně přikláněli ke všem nabízeným možnostem odpovědí na tuto otázku (Tabulka 28), tj. přibližně polovina respondentů předpokládá, že by se mohlo jednat o způsob řešení finančně neúnosného bydlení v důchodu, zatímco druhá polovina tuto cestu spíše odmítá.

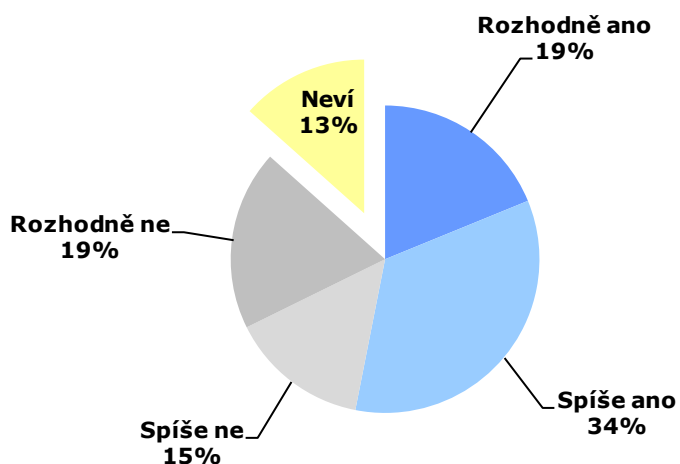
Tabulka 28: Sociální bydlení jako řešení financování bydlení po odchodu do důchodu

Problémy s financováním bydlení po odchodu do důchodu by řešil/a sociálním bydlením	podíl
Rozhodně ano	25,4
Spíše ano	27,5
Spíše ne	21,1
Rozhodně ne	25,9

Základ tabulky tvoří ekonomicky aktivní respondenti. N=374. Otázka č. 45c. Relativní četnosti.

V závěru dotazníku byli respondenti přímo dotázáni na postoj k hypotetické nabídce sociálního bydlení po odchodu do důchodu. Sociální bydlení zde bylo popsáno jako malometrážní byt se zvýhodněným nájemným určený pouze pro seniory.⁸ Přestože je velice obtížně zakládat úsudky na vyjádření se k hypotetickým nabídkám, lze tímto způsobem získat další podstatnou informaci o postojích respondentů ke zkoumané problematice. O něco více než polovina respondentů se vyjádřila v tom smyslu, že by o nabídce reálně uvažovala (19 % rozhodně ano, 34 % spíše ano). Přibližně třetina respondentů reagovala spíše negativně (19 % rozhodně ne, 15 % spíše ne), a 13 % respondentů nevědělo, jak by reagovalo (Graf 37).

⁸ Znění otázky (č. 51): „Nyní Vám předložím hypotetickou nabídku. Představte si, že by Vám po odchodu do důchodu byla ze strany obce nabídnuta možnost bydlet v malometrážním bytě na Praze 2 určeném pouze pro příjmově slabší seniory. Tento byt by byl se zvýhodněným nájemným. Přemýšlel/a byste reálně o využití této nabídky?“

Graf 37: Postoj k nabídce sociálního bydlení po odchodu do důchodu

Základ grafu tvoří všichni respondenti. N=502. Otázka č. 51.

Nejmenší zájem o sociální bydlení vyjadřovali především respondenti, kteří bydlí ve vlastních bytech (40 %). Naopak nájemníci v soukromých i obecních bytech by o této nabídce uvažovali nejčastěji (70 %). Obdobné rozdíly se objevují v souvislosti se socioekonomickým statutem, kde respondenti s horším sociálním postavením se častěji vyjadřují v tom smyslu, že by o nabídce uvažovali. Na druhou stranu, i nezanedbatelný podíl respondentů s relativně vysokým statutem by nevyklučovala úvahu o využití nabídky. Další významný vliv představuje věk respondenta. Je překvapivé, že mladší respondenti se daleko častěji vyjadřovali k nabídce pozitivně než starší respondenti. Lidé ve věku 65 a více patřili dokonce mezi věkovou skupinu, která tuto možnost nejvíce odmítala (pouze 45 % souhlasných odpovědí). Tento rozdíl je možné interpretovat tak, že respondenti v důchodu mají většinou negativní vztah ke stěhování, který se promítá i do úvah o této hypotetické nabídce.

Tabulka 29: Rozdíly ve spokojenosti s bydlením na Praze 2

Podíl respondentů, kteří by uvažovali o nabídce sociálního bydlení po odchodu do důchodu			
Celkem	61%		
Věk		Vzdělání	
18 - 29	76%	bez maturity	68%
30 - 44	60%	s maturitou	61%
45 - 64	65%	vysokoškolské	52%
65+	45%		
Socioekonomický status		Právní vztah k bytu	
nižší	70%	osobní vlastnictví	40%
nižší střední	63%	družstevní vlastnictví	60%
vyšší střední	64%	nájem - obecní	70%
vyšší	48%	nájem - soukromý	70%
Délka pobytu		Migrační plány	
starousedlík	62%	zůstávají	61%
novousedlík	61%	odcházejí	61%
Katastr			
Vinohrady a Vyšehrad	62%		
Nové město	64%		
Nusle	54%		

Základ tabulky tvoří všichni respondenti. N=502. Otázka č. 51. Hodnoty udávají podíl respondentů, kteří odpověděli „rozhodně ano“ a „spíše ano“ na celkovém počtu ujasněných odpovědí (bez odpovědí „neví“).

Zeleně je označen nadprůměrně častý souhlas, červeně nadprůměrně častý nesouhlas.

6.2.12 Rozdíly v postojích mezi obyvateli bydlícími v obecních a soukromých nájemních bytech

Následující část hledá odpověď na jednu z otázek zadání studie, a to: „Liší se struktura domácností a preference lidí v oblasti bydlení, resp. jejich migrační plány, podle toho, zda-li žijí v obecních či soukromě pronajímaných bytech na území MČ Praha 2?“ Je založena na detailní analýze dat, ve které jsou porovnávány charakteristiky a preference nájemníků, kteří bydlí v bytech pronajímaných soukromníky, od preferencí nájemníků žijících v obecních nájemních bytech. Některé z dále uváděných srovnání již byly uvedeny ve větší šíři v předcházejících podkapitolách, zde se ale zaměřujeme přímo na výše uvedené srovnání a zdůrazňujeme jeho specifika.

Tabulka 30 srovnává základní sociodemografické charakteristiky těchto dvou skupin respondentů. Překvapivě se ukazuje, že z hlediska věku, vzdělání ani socioekonomického statusu se podle výsledku našeho šetření nejedná o odlišné skupiny obyvatel. V obecních bytech mají větší tendenci bydlet starousedlíci (lidé žijící na území MČ Praha 2 déle než 10 let), ale ani tento rozdíl není nikterak zásadní (57 % starousedlíků v obecních bytech oproti 44 % v soukromých nájmech). V obecních bytech bydlí více lidí na území Nového Města; naopak soukromý pronájem je typický pro Vinohrady a Vyšehrad.

Na druhou stranu lidé bydlící v soukromém nájmu mají výrazně častěji v plánu do deseti let opustit území Prahy 2 (20 % respondentů, oproti 10 % z obyvatel obecních bytů). Jak ukázala širší analýza (viz Tabulka 19, str. 91), z hlediska migračních plánů jsou tak obyvatelé obecních bytů podobnější obyvatelům bytů v osobním či družstevním vlastnictví.

Tabulka 30: Rozdíly sociodemografických charakteristik obyvatel obecních a soukromých nájemních bytů

	Právní vztah k bytu	
	Nájem - obecní	Nájem - soukromý
Věk		
18 - 29	20%	23%
30 - 44	30%	38%
45 - 64	33%	25%
65+	17%	15%
Vzdělání		
bez maturity	36%	32%
s maturitou	46%	51%
vysokoškolské	18%	17%
Socioekonomický status		
nižší	33%	28%
nižší střední	25%	24%
vyšší střední	23%	27%
vyšší	19%	22%
Délka pobytu		
starousedlík	57%	44%
novousedlík	43%	56%

pokračování tabulky na další stránce

Migrační plány		
zůstávají	90%	80%
odcházejí	10%	20%
Katastr		
Vinohrady a Vyšehrad	43%	65%
Nové Město	44%	23%
Nusle	13%	12%

Základ tabulky tvoří respondenti bydlící v nájemním bydlení. N=317. Otázka č. 4. Uvedeny jsou sloupcové relativní četnosti.

Zeleně jsou označeny nadprůměrně zastoupené kategorie, červeně podprůměrně zastoupené kategorie.

Pohled na kvalitu lokality je u obou skupin nájemníků poměrně obdobný. Z hlediska obecných faktorů hodnocení (blíže viz kapitola 6.2.2, str. 66) se obě skupiny neliší. Při podrobnější analýze po jednotlivých hodnocených položkách (Tabulka 31) ale vystupují dva významné rozdíly. Nájemníci v soukromých nájemních bytech o něco příznivěji hodnotí kvalitu zelených ploch, zatímco nájemníci obecních bytů bezpečnost lokality. Z výzkumu není zřejmé, zda tyto rozdíly mohou být způsobeny odlišnou distribucí obou typů bydlení v rámci území Prahy 2, či zda mohou některé faktory správy domu přispívat například k vyššímu pocitu bezpečí.

Tabulka 31: Rozdíly v hodnocení lokality obyvatel obecních a soukromých nájemních bytů

	Právní vztah k bytu	
	Nájem - obecní	Nájem - soukromý
Životní prostředí		
Kvalita zelených ploch	2,91	2,45
Kvalita veřejných prostranství	2,72	2,58
Bezpečnost	2,75	3,10
Klid	3,06	3,00
Kvalita ovzduší	3,29	3,23
Automobilová doprava		
Dostupnost automobilem	2,65	2,75
Množství parkovacích ploch	3,65	3,46
Služby		
Dostupnost MHD	1,43	1,37
Kvalita občanské vybavenosti	2,07	1,94
Vztahy mezi lidmi		
Vztahy mezi obyvateli	2,44	2,61

Základ tabulky tvoří respondenti bydlící v nájemním bydlení. N=317. Otázka č. 9. Hodnoty blíží se 1 představuje kladné hodnocení, blíží se 5 záporné hodnocení. Položky jsou rozčleněny podle zařazení do obecných faktorů hodnocení lokality (podrobněji viz Tabulka 5, str. 68).

Zeleně jsou označeny nadprůměrně pozitivní hodnocení, červeně nadprůměrně negativní hodnocení.

Preference bydlení nájemníků v obecních a nájemních bytech se výrazně neodlišují. Obě skupiny sdílí vyšší preferenci sociálního bydlení a nižší preferenci tradičního měšťanského bydlení než lidé bydlící v bytech v osobním vlastnictví. Statisticky významný, ale velmi drobný rozdíl mezi oběma skupinami lze zaznamenat v preferenci předměstského bydlení, které je více upřednostňované nájemníky v soukromých bytech než lidmi v obecních bytech (Tabulka 32).

Tabulka 32: Rozdíly v preferencích bydlení obyvatel obecních a soukromých nájemních bytů

	Právní vztah k bytu	
	Nájem - obecní	Nájem - soukromý
Preference v bydlení		
předměstské bydlení	-0,13	0,11
měšťanské bydlení	-0,23	-0,09
sociální bydlení	0,09	0,20
nadstandardní bydlení	0,21	0,14

Základ tabulky tvoří respondenti bydlící v nájemním bydlení. N=317. Otázky č. 15-20. Uvedené hodnoty představují průměrná faktorová skóre (podrobný popis faktorů viz Tabulka 13, str. 81). Pokud se uvedená hodnota pohybuje kolem nuly, znamená to, že v dané kategorii se hodnocení významně neliší od průměru celého souboru. Čím je hodnota vyšší, tím respondenti hodnotili danou dimenzi pozitivněji, čím je nižší, tím ji hodnotili negativněji. Zeleně jsou označeny nadprůměrně pozitivní hodnocení, červeně nadprůměrně negativní hodnocení.

Mezi nájemníky obecních bytů je výrazně vyšší podíl starousedlíků, kteří se na Praze 2 narodili, než mezi těmi, kteří využívají pronájem v soukromém sektoru. Naopak nájemníci soukromých bytů bývají o něco častěji novousedlíky (Tabulka 33). Výrazněji se charakter pronájmu odráží v migračních plánech. Zatímco zůstat bydlet ve stejném bytě i v dalších deseti letech plánuje téměř 60 % nájemníků v obecních bytech, na stejnou otázku odpovědělo kladně pouze 34 % nájemníků soukromých bytů. Tito nájemníci v soukromém pronájmu vyjadřují naopak častěji nejistotu ohledně dalších plánů (27 % oproti 19 %) a plán zcela opustit Prahu 2 (20 % oproti 10 %) (Tabulka 34).

Tabulka 33: Migrační historie obyvatel obecních a soukromých nájemních bytů

	starousedlík, rodák	starousedlík, přistěhovalý	novousedlík
Nájem - obecní	37%	19%	43%
Nájem - soukromý	24%	20%	56%

Základ tabulky tvoří respondenti bydlící v nájemním bydlení. N=317. Kombinace otázek č. 3 a 21. Řádkové relativní četnosti (poměry kategorií ve výběrovém souboru mohou být zkresleny stanovenými kvótami dotazníkového šetření).

Zeleně jsou označeny nadprůměrně zastoupené kategorie.

Tabulka 34: Migrační plány obyvatel obecních a soukromých nájemních bytů

	Migrační plány pro dalších deset let			
	odstěhovat se z Prahy 2	přestěhovat se do jiného bytu v rámci Prahy 2	zůstat bydlet ve stejném bytě	neví
nájem - obecní	10%	12%	59%	19%
nájem - soukromý	20%	19%	34%	27%

Základ tabulky tvoří respondenti bydlící v nájemním bydlení. N=317. Kombinace otázek č. 23, 24 a 26. Řádkové relativní četnosti.

Zeleně jsou označeny nadprůměrně zastoupené kategorie, červeně podprůměrně zastoupené kategorie.

Porovnání srovnávaných skupin z hlediska hodnocení možných cest rozvoje městské části Praha 2 na jedné straně ukazuje shodu na důležitosti nejčastěji zmiňované priority zlepšení kvality ovzduší (v obou případech ji mezi tři nejdůležitější vybralo 64 % respondentů), na druhé straně lze zaznamenat i některé rozdíly. Obyvatelé bytů v soukromém pronájmu přikládají větší význam zlepšení otázek bezpečnosti a snížení kriminality. Především ale výrazně častěji akcentují potřebu rozvoje sociálního bydlení pro seniory (41 %, oproti 29 % u obyvatel obecních bytů). Naopak mezi nájemníky obecních bytů je častěji pociťována potřeba rozvoje dostupnosti lékařské péče.

Tabulka 35: Priority městské části podle obyvatel obecních a soukromých nájemních bytů

	Právní vztah k bytu	
	Nájem - obecní	Nájem - soukromý
Kvalita ovzduší	64%	64%
Bezpečnost a snížení kriminality	49%	59%
Kvalita veřejných prostranství	58%	50%
Množství a kvalita zelených ploch	43%	36%
Sociální byty pro seniory	29%	41%
Dostupnost lékařské péče	17%	6%
Podpora kulturních zařízení	5%	10%
Počet mateřských škol	8%	8%
Počet základních škol	5%	4%
Dostupnost MHD	4%	1%

Základ tabulky tvoří respondenti bydlící v nájemním bydlení. N=317. Otázka č. 37. Hodnota udává podíl respondentů, kteří danou prioritu zařadili mezi tři nejdůležitější.

Zeleně jsou označeny nadprůměrně zastoupené kategorie, červeně podprůměrně zastoupené kategorie.

6.2.13 Preference bydlení a migrační plány mladších respondentů

Druhá otázka uvedená v zadání studie se týkala preferencí v bydlení a migračních plánů u mladších obyvatel Prahy 2, přesněji: „Jaké jsou preference

mladých občanů Prahy 2 (ve věku 18-35 let) týkající se bydlení a případného stěhování? Jaké jsou případné důvody plánovaného odstěhování?". Širší řešení problematiky rozdílů v preferencích bydlení a migračních plánů je uvedeno v kapitolách 6.2.4 a 6.2.6, kde je ale založeno na mírně odlišném vymezení nejmladší věkové skupiny (18-29 let). Pro úplnost proto následující podkapitolu zakládáme na zjištění specifík skupiny respondentů ve věku 18-35 let oproti zbytku souboru respondentů.

Preference bydlení mladších obyvatel Prahy 2 jsou oproti starším věkovým skupinám charakteristické především vyšším zastoupením ideálu předměstského bydlení v rodinném domě (Tabulka 36). Oproti tomu přikládají menší hodnotu bydlení v malometrážních bytech s charakterem sociálního bydlení. Přitom je potřeba zdůraznit, že v této snížené preferenci sociálního bydlení se projevuje především aktuální potřeba většího počtu obytných místností, často způsobená tím, že se jedná o rodinné domácnosti nebo páry plánující rodinu. Obecná preference sociálního bydlení jakožto možného řešení bytové situace v důchodu, která je využívána při výpočtu prognózy (viz 7.3.1), se od této aktuální preference odlišuje, což ukazuje i to, že není podstatně diferencována podle věkových skupin.

Tabulka 36: Preference bydlení obyvatel podle věku

	Věková skupina	
	18-35 let	36 let a více
Preference v bydlení		
předměstské bydlení	0,28	-0,15
městské bydlení	-0,07	0,04
sociální bydlení	-0,17	0,09
nadstandardní bydlení	0,11	-0,06

Základ tabulky tvoří všichni respondenti. N=502. Otázky č. 15-20.

Uvedené hodnoty představují průměrná faktorová skóre (podrobný popis faktorů viz Tabulka 13, str. 81). Pokud se uvedená hodnota pohybuje kolem nuly, znamená to, že v dané kategorii se hodnocení významně neliší od průměru celého souboru. Čím je hodnota vyšší, tím respondenti hodnotili danou dimenzi pozitivněji, čím je nižší, tím ji hodnotili negativněji.

Zeleně jsou označeny nadprůměrně pozitivní hodnocení, červeně nadprůměrně negativní hodnocení.

Oproti relativně mírným rozdílům v preferencích v bydlení mezi mladšími a staršími respondenty jsou odlišnosti v migračních plánech podstatně příkřejší. Zatímco v současném bytě plánuje v nejbližších deseti letech zůstat 61 % starších respondentů, tak v případě obyvatel ve věku od 18 do 35 je tento podíl méně než poloviční (28 %). Z 53 % mladších respondentů, kteří se plánují

v nejbližší době stěhovat, jich o něco méně než polovina plánuje opustit území Prahy 2 (23 %), zatímco zbytek si chce najít jiný byt ve stejné lokalitě (30 %).

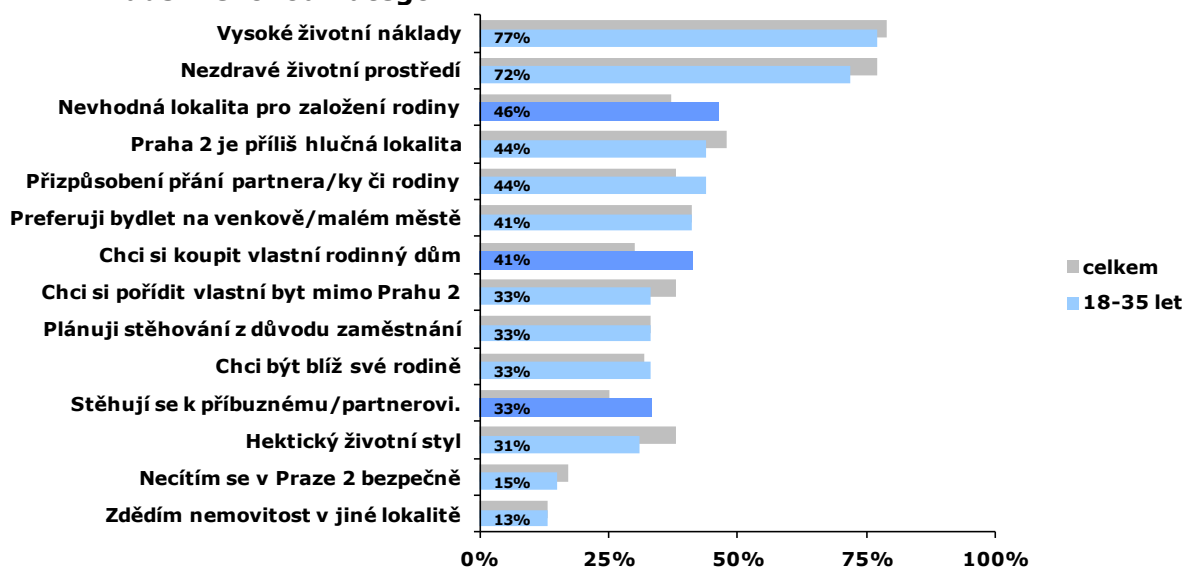
Tabulka 37: Migrační plány obyvatel podle věku

Věk	Migrační plány pro dalších deset let			
	odstěhovat se z Prahy 2	přestěhovat se do jiného bytu v rámci Prahy 2	zůstat bydlet ve stejném bytě	neví
18 - 35	23%	30%	28%	19%
ostatní	10%	6%	61%	24%

Základ tabulky tvoří všichni respondenti. N=502. Otázky č. 23, č. 24 a č. 26. Řádkové relativní četnosti.

Zeleně jsou označeny nadprůměrně zastoupené kategorie, červeně podprůměrně zastoupené kategorie.

Malý podíl respondentů chystajících se opustit lokalitu znesnadňuje spolehlivou analýzu příčin odchodu mladší věkové kategorie. Přesto lze říci, že v hrubých obrysech se hlavní uváděné příčiny plánovaného odchodu u respondentů ve věku 18-35 let neliší od ostatních dotázaných. Okolo tří čtvrtin z nich uvádí jako důvod odchodu vysoké životní náklady a nezdravé životní prostředí. Další příčiny jsou již uváděny podstatně méně často (Graf 38). Za pozornost stojí důvody, které mladší respondenti zmiňují častěji než ostatní věkové kategorie, a které lze bezprostředně spojit s jejich specifickou fází životního cyklu. Jedná se v první řadě o to, že lokalitu považují za nevhodnou k založení rodiny (46 %), chtějí si koupit rodinný dům (41 %) a v neposlední řadě také to, že se stěhují či plánují stěhovat ke svému partnerovi (33 %).

Graf 38: Důvody plánovaného odstěhování z MČ Praha 2 se zaměřením na mladší věkovou kategorii

Základ grafu tvoří respondenti, kteří se plánují odstěhovat z Prahy 2. $N=71$. Otázka č. 27. Hodnoty udávají podíl respondentů, kteří uvedli daný důvod jako relevantní (více možných odpovědí). **Zvýrazněné** sloupce představují důvody, ve kterých se skupina respondentů ve věku 18-35 let statisticky významně odlišuje od ostatních.

6.3 Shrnutí

Hodnocení kvalit lokality

- Obyvatelé MČ Praha 2 jsou s lokalitou i se svým bydlením velmi spokojeni, což ale bývá ve vztahu k místu bydliště obvyklé. Vzhledem k centrální poloze městské části panovala největší spokojenost s dostupností hromadné dopravy a kvalitou občanské vybavenosti. Naopak nejhůře obyvatelé hodnotili množství parkovacích ploch, dostupnost zelených ploch a kvalitu ovzduší (životního prostředí).
- Hodnocení kvalit lokality se výrazně neodlišuje napříč sociodemografickými kategoriemi. Obyvatelé s vyšším socioekonomickým statusem (příjmem, vzděláním) jen hodnotí dostupnost služeb a vztahy mezi lidmi lépe než lidé s horším sociálním postavením, což ovšem může souviset s rozdíly mezi katastrálními územími MČ Praha 2 (bydlení v lépe hodnocených územích) a s tím, že tito lidé jsou pravděpodobněji vlastníky svého bydlení (vlastníci bydlení hodnotí lokalitu i své bydlení vždy pozitivněji). Dimenze životního prostředí byla velice negativně hodnocena zejména obyvateli Nového Města.

- Obyvatelé, kteří plánují v dalších deseti letech opustit MČ Praha 2, ji, oproti ostatním, hodnotí negativněji ve všech uvažovaných dimenzích kromě dostupnosti MHD a služeb.
- Regresní analýza ukázala, že rozdíly obyvatel v jejich celkové spokojenosti obyvatel s bydlením jsou nejvýznamněji ovlivněny tím, nakolik kladně hodnotí zdejší životní prostředí (tj. kvalita ovzduší, klid, bezpečnost, kvalita zelených ploch a veřejných prostranství). U novousedlíků je tento faktor podstatnější než u starousedlíků, u kterých spíše převažuje význam hodnocení kvality sousedských vztahů. U respondentů plánujících opustit MČ Praha 2 jsou hlavními důvody právě špatné životní prostředí a špatné vztahy mezi lidmi.
- Při hodnocení obrazu asociovaného s MČ Praha 2 byly identifikovány tři hlavní typy: „tradiční dobrá adresa“, „běžné vnitřní město“ a „exponované centrum“. První jmenovaný typ je častější u vzdělanějších a socioekonomicky silnějších obyvatel, starousedlíků a u lidí bydlících ve vlastním bytě. Druhý typ je rozšířen spíše mezi lidmi s nižším statutem a bez maturitního vzdělání, stejně jako mezi obyvateli Nuslí. Poslední typ je více zastoupený mezi lidmi se středním socioekonomickým statutem, mezi novousedlíky a mezi lidmi plánující z Prahy 2 odejít (tedy hlavního jádra migračních toků). Tento pohled také dominuje mezi obyvateli Nového Města.

Preference v bydlení

- Při posuzování preferencí v bydlení (ideálního bydlení) byly identifikovány tři základní typy. První představuje ideál předměstského bydlení v rodinném domku, druhý tradiční měšťanský byt v osobním vlastnictví na území Prahy 2 a třetí sociální bydlení za co nejnižší cenu bez ohledu na jeho kvalitu.
- Předměstské bydlení v rodinném domě je výrazně preferovanější u mladších respondentů a u domácností s dětmi; mnozí z nich tvoří jak jádro novousedlíků, tak jádro těch respondentů, kteří chtějí v nejbližších letech Prahu 2 opustit. Měšťanské bydlení upřednostňují zejména vysokoškoláci, ale obecně i lidé s vyšším sociálním postavením. Malometrážní sociální

bydlení je hodnoceno pozitivně především u respondentů v seniorském věku, o něco více pak u domácností jednotlivců než u dvojčlenných domácností. Více ho upřednostňují lidé s nižším statusem a nižším vzděláním a lidé bydlících v bytech soukromých pronajímatelů. Rozšířenější je tato preference také u respondentů bydlících v Nuslích.

- Mezi těmi, kteří hodlají do 10 let z MČ Praha 2 odejít, jsou pak především ti, kteří oceňují předměstské bydlení (mladší respondenti), stejně jako ti, kteří hledají levnější a menší bydlení (starší respondenti v předdůchodovém věku). Naopak se zde méně často objevují lidé, kteří přikládají hodnotu měšťanskému typu bydlení.

Migrační historie

- Mezi respondenty je 31 % rodáků, tedy těch, kteří se na území Prahy 2 narodili. U ostatních respondentů byly analyzovány příčiny volby této lokality. Obecně je lze rozdělit na ty, kteří oceňují kvalitu lokality (např. centrální poloha, stará zástavba), odvolávají se na vnější okolnosti (např. následování člena rodiny či partnera) nebo na využití příležitosti (např. výhodná cena bytu či nájmu). Volba založená na ocenění lokality je častější u vzdělaných a příjmově silnějších respondentů, a zároveň u obyvatel, kteří mají byt v osobním vlastnictví.

Migrační plány

- Přibližně polovina respondentů se neplánuje v nejbližších deseti letech stěhovat a dalších 22 % v tomto smyslu nemá jasné plány. Ze zbývajících necelé třetiny respondentů se větší část plánuje odstěhovat do 5 let (18 %), menší část do deseti let (11 %). Z těchto respondentů přitom pouze polovina uvedla, že při svém stěhování plánuje opustit Prahu 2. To znamená, že z celého souboru dotázaných 14 % respondentů plánuje do deseti let opustit Prahu 2.
- Stěhování plánují především mladší lidé a pak lidé v předdůchodovém věku. Obyvatelé starší 65 let se plánují stěhovat pouze v minimální míře – své migrační plány tak pravděpodobně realizují lidé ještě před odchodem do důchodu. Bez ohledu na to, zda žijí sami nebo v páru, okolo 80 %

obyvatel starších 65 let hodlá zůstat v MČ Praha 2. Většina zbývajících vyjadřovala spíše nejistotu ohledně migračních plánů.

- Nejvíce ke stěhování směřují obyvatelé soukromě pronajímaných bytů. Ostatní právní formy bydlení (osobní vlastnictví, družstevní, obecní byt) působí v tomto smyslu ukotvujícím vlivem.
- Novousedlíci, a to po kontrole vlivu ostatní faktorů, vyjadřují až dvakrát častěji plán lokalitu opustit než starousedlíci. Analogicky, lidé žijící v soukromém nájemním bydlení vyjadřují až třikrát častěji plán lokalitu opustit než lidé žijících v jiných právních formách bydlení (obecních bytech nebo vlastním bydlení).
- Preference měšťánského bydlení působí jako silný motiv ukotvující některé z respondentů na Praze 2. Naopak lokalitu významně častěji plánují opustit lidé, kteří upřednostňují předměstské bydlení a kriticky hodnotí stav zdejšího životního prostředí. Důležitým zjištěním také je, že významným migračním faktorem je v současné době i preference sociálního bydlení - tedy, že lidé, kteří mají větší zájem o tento typ bydlení, mají také vyšší tendenci plánovat odchod z Prahy 2. Je možné, že pokud by systém sociálního bydlení pro seniory vznikl, mnoho z těchto respondentů (zejména lidí v předdůchodovém věku) by své migrační plány přehodnotilo.

Názory na priority rozvoje MČ Praha 2

- Z nabízených priorit rozvoje MČ Praha 2 respondenti jednoznačně nejčastěji vybírali zlepšení kvality ovzduší (63 %), zajištění bezpečnosti a snížení kriminality (57 %) a zlepšení kvality veřejných prostranství (53 %). Každou z těchto tří oblastí zařadila více než polovina respondentů mezi prioritní. Nižší, ale stále poměrně vysokou důležitost, přiřadili respondenti zvýšení množství a zlepšení kvality zelených ploch (38 %) a nabídce sociálních bytů pro příjmové slabé seniory (33 %).

Řešení bydlení ve stáří

- Ekonomicky aktivní respondenti často nemají jasnou představu o tom, jak budou řešit své bydlení v důchodu. Nicméně, přibližně 41 % ekonomicky

aktivních respondentů si myslí, že po odchodu do důchodu budou bydlet na Praze 2, 37 % je přesvědčeno o opaku a zbývajících 22 % neví.

- Problémy s finanční dostupností bydlení na Praze 2 v důchodu si více připouští respondenti mladší než starší, novousedlíci než starousedlíci, a též lidé s nižším vzděláním či socioekonomickým statusem. Pravděpodobnější také tyto problémy připadají nájemníkům v soukromých nájemních bytech a obyvatelům Nového Města.
- Ekonomicky aktivní respondenti by případné problémy při zajištění bydlení v důchodu nejčastěji řešili odstěhováním do jiné, levnější lokality. Jako pravděpodobné hodnotili také různé další formy úspor (výdaje, energie či menší byt) či zažádání o sociální dávky nebo sociální bydlení. Naopak za velice nepravděpodobnou cestu považovali respondenti různé formy výpomoci v rámci svých sociálních sítí, jako je například přestěhování se k dětem či zažádání o pomoc příbuzné.
- Mezi samotnými důchodci pak téměř tři pětiny z nich uvedli, že se po odchodu do důchodu dostali alespoň jednou do problémů s financováním bydlení. Řešení nacházeli především v omezení spotřeby a využití existujících úspor. Oproti hypotetickým úvahám ekonomicky aktivních se často na řešení podíleli i příbuzní. Dále se ukazuje, že problémy s financováním bydlení jsou zatíženi především důchodci s nižším socioekonomickým statusem, zatímco ti s vyšším statusem (popřípadě vzděláním) se s touto situací setkali výrazně méně.

7 Predikce potřeby sociálních bytů v MČ Praha 2 do roku 2050

Následující kapitola představuje několik scénářů prognózy potřebného počtu sociálních bytů na území MČ Praha 2. Samotný odhad je doplněn detailním popisem použitého postupu. Analýza je založena na demografické prognóze ve střední variantě (viz kapitola 5) a na zjištěných výběrového šetření preferencí, migračních plánů a socioekonomické situace obyvatel Prahy 2 (viz kapitola 6). Stejně jako v případě demografické prognózy je její spolehlivost podmíněna předpoklady, mezi které patří relativní stabilita vývojových trendů městské části. Zároveň je zatížena problémem, který je vlastní všem sociálněvědním předpovědím, totiž reflexivitou systému, ke kterému se vztahuje. Jinak řečeno, již samotné využití předpovědi pro plánování bytové politiky městské části může proměnit parametry systému a tím i změnit aktuální stav. Například vytvoření stabilní nabídky sociálních bytů může učinit toto řešení standardní součástí strategií bydlení obyvatel a tím snížit emigraci lidí v předdůchodovém věku z MČ Praha 2 a v posledku zvýšit poptávku po sociálních bytech. Tyto limity je třeba mít na paměti při zvažování dále popisovaných výsledků.

7.1 Dynamika sociální struktury MČ Praha 2

První krok odhadu doplňuje zjištěné informace o demografickém vývoji, které byly zaměřené především na věkovou strukturu obyvatel, o kvalifikovaný odhad budoucího vývoje sociální struktury obyvatel MČ Praha 2. Poptávka a nárokovatelnost dotovaného sociálního bydlení může výrazně souviset se socioekonomickým postavením zdejších obyvatel. Výrazný socioekonomický vzestup lokality by mohl v dlouhodobé perspektivě tuto poptávku snižovat, zatímco propad způsobit její nárůst.

Lze předpokládat, že socioekonomická struktura obyvatel MČ Praha 2 se může v budoucnu změnit především v důsledku odlišné migrační měny různých sociálních skupin. Jinými slovy, hlavní zdroj případné proměny charakteru zdejšího obyvatelstva bude spočívat v rozdílném socioekonomickém statusu přicházejících a odcházejících obyvatel lokality, nikoliv v nenadálém sociálním vzestupu či sestupu již zde žijících obyvatel. Pro odhad socioekonomické dimenze

migrační dynamiky byla využita časová řada údajů ze Sčítání lidu, domů a bytů a zároveň též data z výzkumu postojů k bydlení mezi obyvateli MČ Praha 2.

7.1.1 Dynamika sociální struktury podle SLDB

Podle údajů dostupných ze Sčítání lidu, domů a bytů lze ve vývoji charakteristik obyvatel MČ Praha 2 pozorovat několik podstatných trendů. Tyto trendy jsou v následující analýze konfrontovány s obecnými trendy vývoje sociální struktury celého hlavního města tak, aby bylo možné odlišit obecné strukturální procesy zasahující celé město či společnost (například nárůst vzdělanosti) od specifických trajektorií MČ Praha 2 (Tabulka 38).

Nejvýraznějším pozorovaným trendem je výrazný nárůst počtu obyvatel s dlouhodobým pobytem v posledních deseti letech. Pokud se jejich podíl v roce 2001 pohyboval mírně nad úrovní 2 %, tak v roce 2011 se jedná téměř o pětinu ze všech obyvatel Prahy 2 (18,5 %). Dostupná data přitom ukazují, že se nejspíše jedná jak o nositele gentrifikačních procesů vyhledávající luxusní bydlení v centru Prahy, tak i o pracující migranty, kteří nacházejí ubytování v méně lukrativních částech městské části. Jejich vysoký podíl výslednou prognózu zásadně neovlivňuje, protože se jedná převážně o pracovní migranty, kteří nevstupují do odhadu počtu obyvatel starších 65 let (podrobněji viz kapitola 5).

Na základě dat je dále možné konstatovat, že podíl obyvatel starších 65 let klesl z původních 21 % v roce 1991 na současných 15 %. Samotné mládnutí je do určité míry oslabeno tím, že odpovídajícím způsobem neposiluje nejmladší složka populace, která stabilně zůstává pod celopražským průměrem (poměr hodnoty MČ Praha 2 a celé Prahy je 0,87). Pokles podílu nejstarší části populace nepředstavuje ani tak vychýlení z obvyklé demografické struktury jako spíše přiblížení této struktury obvyklé struktuře v ostatních částech Prahy. Známým rysem pražské sociálně-prostorové struktury ke sklonku socialistické éry totiž byla nadprůměrná koncentrace starších obyvatel v centrálních částech města.

Vývojový trend socioekonomického statusu obyvatel MČ Praha 2 lze označit za rostoucí, i když některé údaje naznačují možnost budoucí stagnace. Za posledních deset let na území Prahy 2 mírně vzrostl podíl vysokoškolsky vzdělaných obyvatel, v období mezi lety 1991 a 2001 vzdělanost na Praze 2 posilovala i v relativním srovnání s celým územím hl. m. Prahy. Předběžné

výsledky SLDB 2011 tak naznačují, že v posledních deseti letech Praha 2 tento „vzdělanostní náskok“ ztrácí v tom smyslu, že nárůst podílu vysokoškoláků v celé Praze je vyšší než na Praze 2. Míra nezaměstnanosti mezi obyvateli městské části se pak výrazně neodlišuje od ostatních částí hlavního města.

Tabulka 38: Vývojové trendy sociální struktury MČ Praha 2 podle SLDB 1991, 2001 a 2011

	Praha 2	hl. m. Praha	index: Praha 2 / hl. m. Praha	trend
podíl obyvatel 0-14				
1991	16,2%	18,5%	0,87	0
2001	11,6%	13,4%	0,86	
2011	11,1%	12,7%	0,87	
podíl obyvatel 65+				
1991	21,1%	15,4%	1,37	výrazný pokles
2001	19,6%	16,2%	1,21	
2011	15,4%	16,7%	0,92	
podíl VŠ / 15+				
1991	17,6%	16,0%	1,10	nárůst
2001	21,1%	18,8%	1,12	
2011	23,5%	22,5%	1,05	
nezaměstnaní				
1991	3,2%	2,8%	1,17	0
2001	5,3%	5,4%	0,99	
2011	7,5%	6,9%	1,09	
podíl osob s dlouhodobým pobytem				
1991	-	-	-	výrazný nárůst
2001	2,4%	2,1%	1,16	
2011	18,5%	11,1%	1,66	

Zdroj: SLDB 1991, 2001, 2011

Jako při každé prognóze založené na extrapolaci vývojových trendů do budoucnosti je třeba upozornit na to, že se v určité míře jedná o silné zjednodušení mechanismů vývoje lokality.

7.1.2 Dynamika sociální struktury podle výběrového šetření

Odlisný zdroj popisu proměn sociální struktury obyvatel MČ Praha 2 nabízí uskutečněné dotazníkové šetření postojů obyvatel. Současný trend je možné

odhadovat na základě rozdílu mezi sociální strukturou novousedlíků, kteří byli pro účely šetření vymezeni jako obyvatelé, kteří se do Prahy 2 přistěhovali v posledních 10 letech, a starousedlíků, kteří zde žijí již déle než 10 let. Možný budoucí vývoj pak lze odhadovat na základě rozdílů mezi sociální strukturou lidí, kteří se v dalších deseti letech plánují z Prahy 2 odstěhovat, a těch, kteří zde spíše chtějí zůstat. Jednotlivá dílčí zjištění již byla diskutována v předcházející kapitole 6, zde jsou ale znovu shrnuta v koncentrované podobě.

Věková struktura nově příchozích je o něco mladší než u obyvatel, kteří zde již žijí déle (Tabulka 39). Tento jev ovšem není příliš překvapivý, uvážíme-li, že nejčastěji se stěhují lidé do 40. roku života. Zároveň také platí, že z hlediska úvah o budoucnosti mají mladší věkové kategorie častěji v plánu Prahu 2 opustit.

Tabulka 39: Věk respondentů v kontextu migračních trendů (řádková %)

	Věková kategorie			
	18 - 29	30 - 44	45 - 64	65+
Příchody				
Starousedlíci	17%	31%	30%	22%
Novousedlíci	22%	37%	27%	14%
Odchody				
Zůstávají	18%	32%	30%	20%
Odcházejí	28%	46%	22%	4%

N=499. Řádkové relativní četnosti.

Zeleně jsou označeny nadprůměrně zastoupené kategorie, červeně podprůměrně zastoupené kategorie.

Proměnu sociálního statusu obyvatel v důsledku migrace lze sledovat prostřednictvím vzdělanostní struktury a socioekonomického statusu příchozích a potenciálních migrantů (Tabulka 40). Vzdělanostní struktura starousedlíků i novousedlíků je prakticky totožná, stejně tak charakteristika usazených a potenciálně migrujících obyvatel. Poněkud odlišný obraz podává třídění podle socioekonomického statusu. Zatímco z hlediska migrační historie jsou mezi novousedlíky i starousedlíky zastoupeny jednotlivé socioekonomické vrstvy zhruba stejně, tak určité odlišnosti můžeme nalézt v budoucích migračních plánech. Mezi respondenty plánujícími setrvat v lokalitě je zastoupen větší počet lidí z nejnižší, ale také nejvyšší skupiny socioekonomického statusu. Naopak nejčastějšími potenciálními migranty jsou lidé se statusem v nižší střední poloze škály (Tabulka 41).

Tabulka 40: Dosažené vzdělání v kontextu migračních trendů

	Nejvyšší dosažené vzdělání		
	bez maturity	s maturitou	vysokoškolské
Příchody			
Starousedlíci	28%	54%	19%
Novousedlíci	28%	50%	22%
Odchody			
Zůstávají	28%	51%	22%
Odcházejí	28%	58%	14%

N = 498. Řádkové relativní četnosti.

Mezi zastoupením jednotlivých kategorií nebyly zjištěny významné rozdíly.

Tabulka 41: Socioekonomický status podle délky bydlení v Praze 2

	Socioekonomický status			
	nižší	nižší střední	vyšší střední	vyšší
Příchody				
Starousedlíci	27%	24%	25%	25%
Novousedlíci	23%	26%	26%	25%
Odchody				
Zůstávají	26%	22%	25%	26%
Odcházejí	19%	39%	25%	17%

N = 502. Řádkové relativní četnosti.

Zeleně jsou označeny nadprůměrně zastoupené kategorie, červeně podprůměrně zastoupené kategorie.

Poslední analyzovanou charakteristikou byl právní vztah k obývanému bytu. Podle očekávání je vlastnické bydlení silně stabilizujícím prvkem (Tabulka 42). Častěji se s ním setkáme u starousedlíků (31 %), i když i u novousedlíků není úplně neobvyklé (22 %). Obrácený poměr charakterizuje bydlení v nájemním bytě se soukromým vlastníkem (38 % oproti 49 %). Obdobně z hlediska budoucích plánů jsou mezi potenciálními migranty častěji zastoupeni nájemníci v soukromě pronajímaných bytech (61 %) než mezi těmi, kteří plánují zůstat (41 %). Zatímco mezi potenciálně odcházejícími představují nájemníci obecních bytů pouze 14 %, u těch, kteří zde plánují zůstat, se jedná o 21 %.

Tabulka 42: Právní vztah k obývanému bytu v kontextu migračních trendů

	Právní vztah k obývanému bytu			
	osobní vlastnictví	družstevní vlastnictví	nájem – obecní byt	nájem – soukromý byt
Příchody				
Starousedlíci	31%	8%	23%	38%
Novousedlíci	22%	11%	18%	49%
Odchody				
Stabilní	28%	10%	21%	41%
Plánující odchod	19%	6%	14%	61%

N = 498. Řádkové relativní četnosti.

Zeleně jsou označeny nadprůměrně zastoupené kategorie.

V souvislosti s diskuzí migračních plánů je na místě zopakovat základní výsledky jejich podrobného rozboru (viz 6.2.6, str. 94). Na základě regresní analýzy se ukázalo, že jako velice podstatné kritérium pro rozhodnutí odejít se ukazuje bydlení v soukromém nájemním bytě a krátká doba pobytu. Obě tyto proměnné indikují výrazně vyšší šanci, že respondent bude mít plán lokalitu opustit.

7.1.3 Shrnutí

Hlavní trend proměny sociální struktury MČ Praha 2 spočívá v omlazování její věkové struktury, která se začala blížit situaci v ostatních částech hlavního města. Podstatným fenoménem je výrazný nárůst počtu cizinců bydlících na území městské části, který je sice možný zaznamenat v celém hlavním městě, ale na území Prahy 2 se jedná o nárůst relativně vyšší. Vývoj socioekonomické struktury je mírně rostoucí (nárůst vzdělanostní úrovně, lidé s vyšším socioekonomickým statusem hodlají zůstat v lokalitě); lze tedy očekávat, že v dalších letech si Praha 2 nejen zachová svoji nadprůměrnou vzdělanostní strukturu a socioekonomický status, ale že tento aspekt pravděpodobně v budoucnu ještě více posílí. Dynamika obměny mladší složky analyzované populace je zohledněna přímo v demografické prognóze. Proto není v dalších výpočtech, které jsou na výstupech demografické prognózy založeny, znovu započtena.

7.2 Scénáře prognózy

Vývoj potřebného počtu sociálních bytů byl prognózován ve třech základních scénářích. Tyto scénáře byly dále rozděleny do konkrétních variant podle nastavení parametrů prognózy. U prvního typu byly tyto varianty vypočteny tři, u

dalších dvou typů dvě. Základní typy scénářů se odlišují především v míře zacílení sociálního bydlení a v předpokladech socioekonomického vývoje populace Prahy 2.

Scénář A: Nárokové (welfare) sociální bydlení

První scénář reprezentuje takové nastavení sociálního bydlení, které by bylo poskytováno jako univerzální služba prakticky všem zájemcům z řad obyvatel Prahy 2 po dovršení 65. roku života.

Tento scénář byl odhadován ve třech variantách, které se lišily v míře předpokládané společenské přijatelnosti této formy bydlení. První varianta předpokládá vývoj, kdy by se sociální bydlení stalo standardní a spíše oblíbenou strategií řešení bytové situace ze strany samotných seniorů. Oproti tomu třetí varianta předpokládá spíše stigmatizující konotaci sociálního bydlení, tedy že by o něj měli zájem pouze lidé, kteří tento typ bydlení hodnotí velice kladně a/nebo jsou k němu donuceni svou závažnou finanční situací. Mezilehlá druhá varianta představuje střední cestu mezi těmito dvěma póly.

Scénář B: Selektivní sociální bydlení, vzestup socioekonomické úrovně

Druhý scénář zakládá odhad množství potřebných sociálních bytů nejen na zájmu o tento způsob bydlení mezi seniory, ale také na selektivním přístupu (zacílení) ze strany obce prostřednictvím vybraných kritérií – v tomto případě by sociální bydlení získali pouze senioři s větší sociální potřebou. Mezi použitá kritéria byl zařazen jednak právní důvod užívání bydlení (vlastnictví bytu v osobním či družstevním vlastnictví by vzhledem k vysoké kapitálové hodnotě bytu i obecně vyšším socioekonomickém statusu vlastníků vylučovalo možnost získání sociálního bytu) a jednak socioekonomický status žadatele aproximovaný prostřednictvím úrovně nejvyššího ukončeného vzdělání.

Tento scénář navíc předpokládá, že se obecná socioekonomická a vzdělanostní struktura obyvatel Prahy 2 bude v dalších predikovaných letech nadále postupně zvyšovat. Tento trend může být chápán jako vyjádření obecného vzestupu ekonomické úrovně pražského regionu, ale též jako relativní zvyšování prestiže a exkluzivity centrální části Prahy, například širším rozvojem gentrifikačních procesů a zvýšením poptávky vyšších vrstev po městském typu bydlení. Scénář B byl vypracován ve dvou variantách odpovídající druhé a třetí variantě scénáře

typu A. Použity tedy byly dvě „přísnější“ alternativy scénáře typu A, protože v případě selektivnosti sociálního bydlení lze předpokládat i jeho nižší sociální akceptaci ze strany potenciálních uživatelů.

Scénář C: Selektivní sociální bydlení, stagnace socioekonomické úrovně

Třetí scénář C vychází ze scénáře B, ale představuje alternativní variantu socioekonomického vývoje MČ Praha 2. Nepředpokládá sice přímo pokles socioekonomické či vzdělanostní úrovně obyvatel Prahy 2, ale pracuje s variantou její stagnace. Praha 2 se v této variantě prognózy stává průměrnou pražskou čtvrtí vnitřního města, pro kterou přítomnost obyvatel s vyšším socioekonomickým statutem není významnou charakteristikou.

7.3 Parametry prognózy

7.3.1 Preference sociálního bydlení

Pro účely prognózy jsme sestavili syntetickou míru preferencí sociálního bydlení, tedy proměnnou, která popisuje, nakolik je možné předpokládat, že by respondent, v případě možnosti, využil nabídky sociálního bydlení. Jedná se o spojitou proměnnou, která byla zkonstruována tak, že se pohybuje na stupnici od 0 do 100, kde 0 představuje nejnižší preferenci sociálního bydlení, zatímco 100 preferenci nejvyšší. Syntetický ukazatel je založen na čtyřech oddělených proměnných zjišťovaných výzkumem postojů obyvatel MČ Praha 2, čímž dosahuje vyšší validity i reliability, než kdyby byl založen pouze na jedné odpovědi.

První proměnná představuje postoj respondenta k tomu, zda by stát či obec měly nabízet sociální bydlení pro seniory. Přestože se jedná o obecnější politický postoj, lze předpokládat, že i v něm se do značné míry odráží přijatelnost bydlení v sociálním bytě pro respondenta (otázka č. 14). Druhá proměnná reprezentuje respondentovo ohodnocení sociálního bydlení jako typu bydlení, tedy zda respondent považuje za hodnotné či nehodnotné bydlet v obci dotovaném malometrážním bytě (otázka č. 18d). Třetí proměnná se zaměřovala na respondentův odhad, zda by v případě problémů s financováním bydlení uvažoval i o žádosti o přidělení sociálního bydlení (otázka č. 45c). Tato otázka byla kladena pouze respondentům, kteří ještě nebyli v důchodu. Poslední proměnná

zahrnutá do ukazatele už vycházela z přímého dotazu, zda by respondent uvažoval o využití možnosti sociálního bydlení, pokud by bylo ze strany obce po odchodu do důchodu nabízeno (otázka č. 51).⁹

V Tabulce 43 (v grafické podobě viz Graf 39) jsou pro jasnější představu o vztahu mezi původními proměnnými a syntetickým skóre uvedeny průměrné hodnoty preference sociálního bydlení pro jednotlivé kategorie výše popsaných zdrojových proměnných. Z vnitřní logiky věci plyne, že mezi jednotlivými kategoriemi bude podstatný rozdíl. Porovnání ale umožní získat představu o korespondenci mezi kategoriemi odpovědí v konkrétních otázkách a syntetickou hodnotou proměnné preference sociálního bydlení.

Tabulka 43: Hodnota preference sociálního bydlení podle zdrojových proměnných

	preference sociálního bydlení	podíl
Obecný postoj k sociálnímu bydlení		
Velmi souhlasný (1-2)	66,2	28%
Spíše souhlasný (3-4)	62,1	25%
Neutrální (5-6)	46,0	20%
Spíše nesouhlasný (7-8)	34,9	15%
Velmi nesouhlasný (9-10)	22,1	12%
Ohodnocení bydlení se zvýhodněným nájemným		
Velmi vysoké (81 - 100)	79,5	12%
Vysoké (61 - 80)	70,8	9%
Střední (41 - 60)	61,7	13%
Nízké (21 - 40)	55,4	12%
Velmi nízké (0 - 20)	37,0	53%
Řešení bydlení v důchodu - sociální bydlení		
Rozhodně ano	82,5	25%
Spíše ano	61,3	28%
Spíše ne	39,9	21%
Rozhodně ne	13,4	26%

Tabulka pokračuje na další stránce

⁹ Z technického hlediska byla preference sociálního bydlení vypočtena prostřednictvím faktorové analýzy jako první hlavní faktor před rotací z proměnných q18d, q45c, q51 a q14. Tento faktor vysvětluje 48 % variance uvedených čtyř proměnných. Výsledná hodnota skóre v rozmezí 0 – 100 pak představuje kumulativní pravděpodobnost daného faktorového skóre v normálním rozdělení.

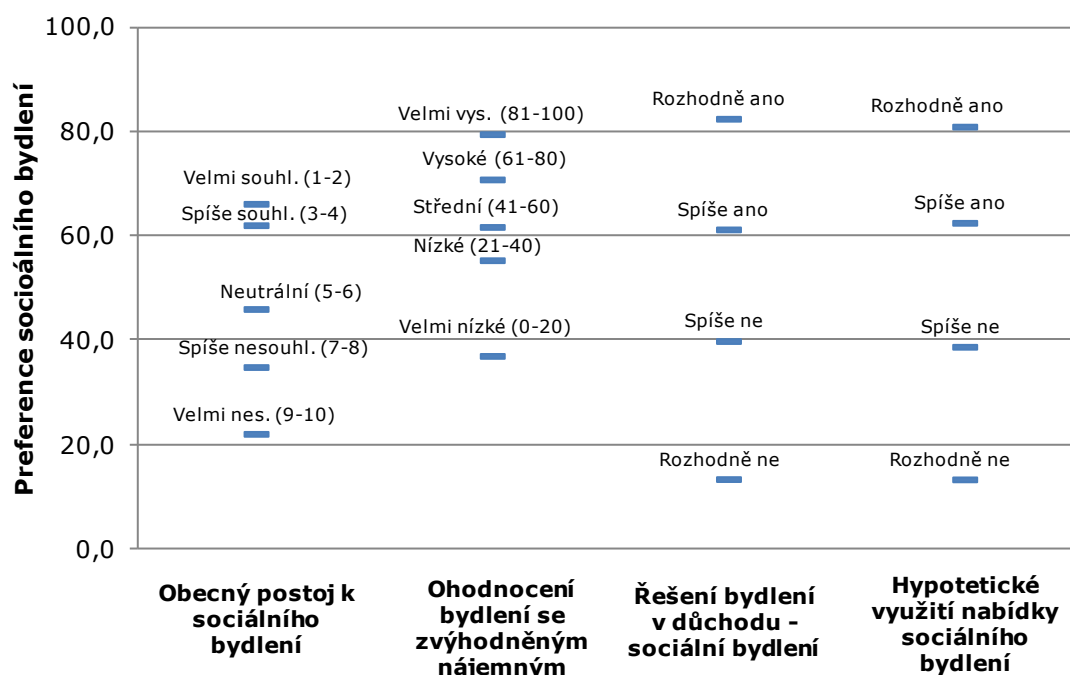
Hypotetické využití nabídky sociálního bydlení	preferenze sociálního bydlení	podíl
	Rozhodně ano	81,0
Spíše ano	62,5	40%
Spíše ne	38,8	17%
Rozhodně ne	13,3	22%

N=432-502. Otázky č. 14, 18d, 45c a 51.

Preferenze sociálního bydlení: Průměrná hodnota zkonstruovaného ukazatele preference sociálního bydlení v jednotlivých kategoriích zdrojové proměnné. Čím je hodnota vyšší, tím spíše respondent preferuje sociální bydlení.

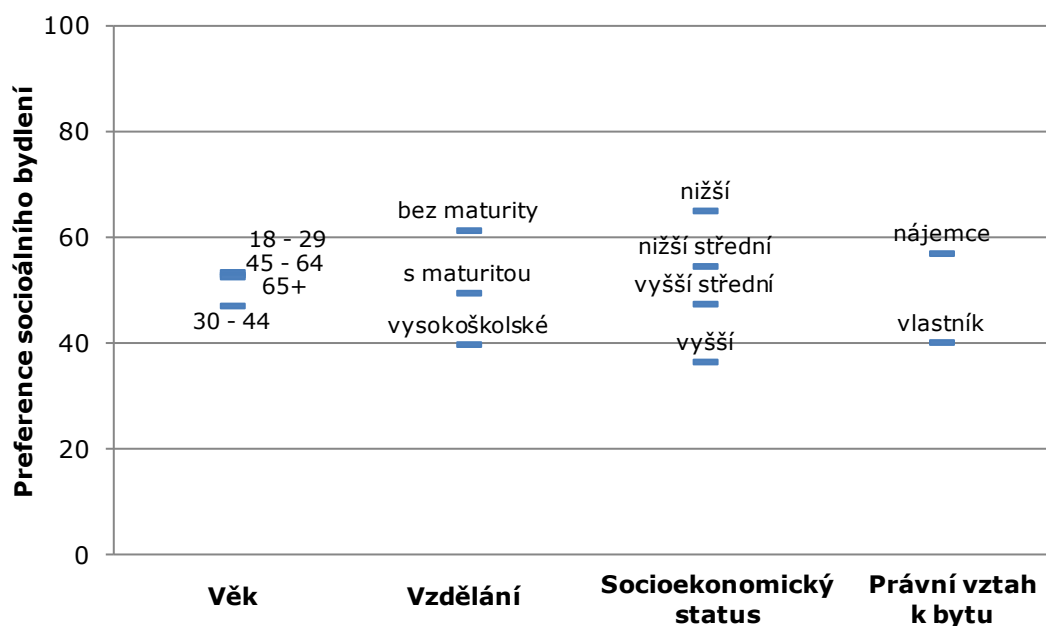
Podíl: sloupcové relativní četnosti dané proměnné.

Graf 39: Hodnota preference sociálního bydlení podle zdrojových proměnných



N = 432-502. Otázky č. 14, 18d, 45c a 51.

V Grafu 40 jsou zobrazeny průměrné hodnoty preferencí sociálního bydlení podle základních sociodemografických charakteristik respondentů. Z uvedených hodnot je patrné, že preference sociálního bydlení je rovnoměrně distribuována napříč věkovými kategoriemi obyvatel Prahy 2; nejedná se tak o něco, co by více preferovali starší nebo mladší respondenti. Oproti tomu je tato preference podstatně diferencována podle indikátoru sociálního rozvrstvení. Vzdělanější respondenti tuto formu bydlení preferují významně méně, stejně tak ho méně vyhledávají i respondenti s vyšším socioekonomickým statusem. Podle očekávání je tato preference diferencovaná i podle právního vztahu k užívanému bytu: vlastníci (resp. družstevníci) sociální bydlení preferují významně méně než nájemci.

Graf 40: Preference sociálního bydlení podle sociodemografických charakteristik respondentů

N = 502. Preference sociálního bydlení je založena na otázkách č. 14, 18d, 45c a 51.

7.3.2 Kritická hranice preference sociálního bydlení

Aby bylo možné určit, jak velká část respondentů by chtěla v důchodu svoji bytovou situaci řešit prostřednictvím sociálního bydlení, je třeba stanovit kritickou hranici preference sociálního bydlení. V použitých variantách scénáře A (a následně i dalších scénářů) se využívají tři úrovně této hranice: 65 (nejširší varianta), 75 (střední varianta) a 85 (nejužší varianta). Čím je úroveň hranice nižší, tím pozitivnější je obraz sociálního bydlení a tím preferovanější je také sociální bydlení mezi cílovou populací.

Například: jak ukazuje Tabulka 44, v případě, kdy zvolená kritická hranice činí 85, pak by o sociální bydlení měli zájem jen ti respondenti, kteří nejjednoznačněji spatřují sociální bydlení jako řešení bytové situace v důchodu (86 % odpovědělo „rozhodně ano“), neváhali by využít nabídky sociálního bydlení od obce (71 % odpovědělo „rozhodně ano“), k sociálnímu bydlení mají velice kladný postoj (průměr 8,5 z 10) a i ve svých vlastních preferencích (ideálního) bydlení přisuzují zvýhodněnému sociálnímu bydlení vysokou hodnotu (průměr - 60). Při níže položených hranicích nejsou tyto charakteristiky tak jednoznačné, ale stále se jedná o respondenty, kteří převážně tendují k využití případné nabídky sociálního bydlení. Jak bylo uvedeno výše, dále budeme pracovat již jen s variantou střední a nejužší.

Tabulka 44: Charakteristiky podskupin podle zvolené hranice preference sociálního bydlení

	obecný postoj k sociálnímu bydlení (1-10)		hodnota sociálního bydlení (0-100)	
	průměr	>= 7	průměr	>= 80
hranice: >=85	8,5	84%	60	43%
hranice: >=75	8,4	79%	58	38%
hranice: >=65	7,8	70%	55	35%
celkem	6,4	28%	34	17%
	sociální byt jako řešení bydlení v důchodu		využití nabídky sociálního bydlení	
	rozhodně ano	rozhodně ano + spíše ano	rozhodně ano	rozhodně ano + spíše ano
hranice: >=85	86%	100%	71%	100%
hranice: >=75	69%	95%	54%	99%
hranice: >=65	58%	92%	44%	94%
celkem	25%	53%	22%	61%

N=432-502. Otázky č. 14, 18d, 45c a 51.

7.3.3 Nárok na sociální bydlení

Scénáře B a C operují při odhadu potřeby sociálních bytů dodatečně s kritérii omezujícími nárok na sociální bydlení. Přestože obvyklým kritériem používaným v praxi bytové politiky bývá příjmový strop domácnosti, pro účely představované prognózy na něm nebylo možné odhad založit. Vzhledem k neochotě respondentů sdělovat v dotazování své příjmy nebylo dosaženo dostatečného množství dat o ekonomické situaci domácnosti, a to ani při použití několika záložních otázek. V analýze jsme proto využili stupeň nejvyššího dosaženého vzdělání jako obvyklý a nejtěsnější indikátor příjmu. Obecně lze přitom konstatovat, že diferenciací charakteristik a postojů respondentů založená na dosaženém vzdělání se do značné míry překrývá s rozdělením podle shrnujícího socioekonomického statusu (viz kapitola 6.2).

U těchto scénářů prognózy tak byli z nároku na sociální bydlení vyloučeni respondenti, kteří dosáhli vysokoškolského vzdělání, tedy s velkou pravděpodobností vyššího příjmu ze zaměstnání a akumulovaných úspor i majetku v průběhu aktivní životní dráhy. Jsme si vědomi toho, že se jedná o zjednodušení, jelikož i mezi lidmi s vysokoškolským vzděláním se mohou objevit lidé, kteří mají problémy s finanční dostupností bydlení. Zároveň se ale jedná o akceptovatelné zjednodušení, které bylo konfrontováno i s alternativními postupy

bez zásadně odlišných výsledku (např. použití souhrnného indikátoru socioekonomického statusu).

Druhým kritériem, které vyřazuje z nároku na sociální bydlení, pak bylo vlastnictví bytu, ať už přímé nebo prostřednictvím podílu v bytovém družstvu.

Je třeba poznamenat, že existuje poměrně významný vztah mezi preferencemi sociálního bydlení a uvedenými kritérii. Jinak řečeno, řada respondentů splňující uvedená kritéria, tedy bez nároku na sociální bydlení, má zároveň velice nízkou preferenci sociálního bydlení. Například, i když výše popsaná kritéria v celé populaci nespĺňuje 47 % obyvatel, tak ze skupiny respondentů se středně silnou preferencí sociálního bydlení (kritická hranice 75) je tímto způsobem vyřazeno pouze 27 % obyvatel.

7.4 Výpočet prognózy počtu bytů sociálního bydlení

Na základě popsaných parametrů byl pro každou variantu scénáře stanoven pro jednotlivé odhadované roky podíl seniorů ve věku 65 let a více, kteří by sociální bydlení preferovali a zároveň na něj měli nárok. V případě scénáře A a C byl tento podíl konstantní, pro scénář B byl podíl přepočítáván pro každý odhadovaný rok.

Vypočtené parametry modelu jsou uvedeny v Tabulce 45. Údaj *preference* představuje podíl seniorů, kteří by při daných parametrech měli zájem o sociální bydlení (viz 7.3.1). Řádek *preference + nárok* představuje podíl seniorů, kteří by o sociální bydlení měli zájem a zároveň by splňovali omezující podmínky limitující nárok. *Koeficient velikosti domácnosti* je vypočten na základě odpovídajícího podílů jednočlenných a vícečlenných domácností. Tento koeficient umožňuje z výpočtu založeném na počtu osob odvodit počet potřebných bytů.

Ve scénáři B byl podíl respondentů preferujících sociální bydlení a zároveň splňujících kritéria pro jeho nárokovatelnost vypočten na základě dynamického modelu vývoje podílu vysokoškolsky vzdělaných obyvatel. Tento vývoj je založen na demografické prognóze zvyšující se vzdělanostní úroveň pražského obyvatelstva (Langhamrová a kol. 2009), která odhaduje relativně lineární nárůst z dnešní úrovně na úroveň mírně přesahující 50 % v roce 2050. Nárůst počtu

vysokoškoláků byl adekvátním způsobem promítnut do odhadovaného podílu (Tabulka 46).¹⁰

Tabulka 45: Parametry modelů prognózy

	Scénář			
	A1	A2	A3	
preference	38,9%	25,5%	15,6%	
preference + nárok	38,9%	25,5%	15,6%	
koeficient velikosti domácnosti	0,65		0,64	
	Scénář			
	B2	B3	C2	C3
preference	25,5%		variabilní	
preference + nárok	17,8%		variabilní	
koeficient velikosti domácnosti	0,67		0,67	

Základ pro výpočet tvoří respondenti ve věku 65 let a více. N=90.

Uvedené parametry byly odvozeny z informací o respondentech ve věku 65 let a starších. Kontrolní analýzy ale ukázaly, že uvedené podíly se významně nemění ani v mladších věkových skupinách.

Tabulka 46 specifikuje odhad počtu potřebných bytů sociálního bydlení od roku 2010 do roku 2050 v pětiletých intervalech pro všechny výše popsané scénáře vývoje. Vzhledem k nejednoznačnému vývoji socioekonomické struktury obyvatel Prahy 2 v budoucnu (stagnace i růst) a zejména pak vzhledem k rozsahu i povaze migračních toků i migračních plánů, které jednak nelze spolehlivě odhadnout pro tak dlouhé období (rozsáhlá imigrace a zároveň i plánovaná emigrace mladých lidí) a které také mohou být ovlivněny samotnou existencí systému sociálního bydlení (aktuální emigrace lidí v předdůchodovém věku je často motivována finančními důvody) doporučujeme při odhadu potřeby sociálních bytů pro seniory vycházet zejména ze situace v roce 2010 a k následnému poklesu počtu potřebných bytů v dalších letech již nepřihlížet.

¹⁰ Modelování důsledku tohoto nárůstu bylo založeno na změně váhy složky populace s vysokoškolským a bez vysokoškolského vzdělání na vypočteném podílu. Matematicky vyjádřeno:

$$sh_y = sh^{VS} p_y + sh^{NVS} (1 - p_y),$$

kde sh_y představuje odhadovaný podíl v roce y , sh^{VS} a sh^{NVS} představuje podíl respondentů, kteří podle výzkumu preferují sociální bydlení a zároveň na něj mají nárok mezi vysokoškoláky, respektive nevysokoškoláky, a p_y značí podíl vysokoškolsky vzdělaných v roce y podle demografické prognózy.

Tabulka 46: Prognóza počtu potřebných bytů sociálního bydlení (1/2)

	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
počet obyvatel 65+	7 815	7 912	7 828	7 250	6 922	6 886	8 043	9 992	11 791
A1									
obyvatel	3 040	3 078	3 045	2 820	2 693	2 679	3 129	3 887	4 587
bytů	1 970	1 995	1 974	1 828	1 745	1 736	2 028	2 519	2 973
A2									
obyvatel	1 993	2 017	1 996	1 849	1 765	1 756	2 051	2 548	3 007
bytů	1 306	1 322	1 308	1 211	1 156	1 150	1 344	1 669	1 970
A3									
obyvatel	1 219	1 234	1 221	1 131	1 080	1 074	1 255	1 559	1 839
bytů	776	785	777	720	687	684	798	992	1 171

Tabulka 46: Prognóza počtu potřebných bytů sociálního bydlení (2/2)

	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
B2									
podíl VŠ	18,9	22,8	26,7	30,6	34,4	38,3	42,2	46,1	50,0
preference + nárok	17,8	16,9	16,1	15,2	14,4	13,5	12,7	11,8	11,0
obyvatel	1 389	1 339	1 258	1 104	9 95	931	1 019	1 180	1 292
bytů	926	893	839	736	663	621	679	787	862
B3									
podíl VŠ	18,9	22,8	26,7	30,6	34,4	38,3	42,2	46,1	50,0
preference + nárok	13,3	12,7	12,0	11,4	10,8	10,1	9,5	8,9	8,2
obyvatel	1 041	1 004	943	827	746	698	764	885	969
bytů	663	639	600	526	474	444	486	563	616
C2									
obyvatel	1 390	1 407	1 392	1 289	1 231	1 224	1 430	1 777	2 096
bytů	926	938	928	859	820	816	953	1 184	1 398
C3									
obyvatel	1 042	1 055	1 044	966	923	918	1 072	1 332	1 572
bytů	663	671	664	615	587	584	682	848	1000

8 Cost-benefit analýza zavedení systému sociálního bydlení v rámci bytového fondu MČ Praha 2

Účelem porovnání nákladů a výnosů spojených s bytovým fondem ve vlastnictví zadavatele (MČ Praha 2) bylo zejména určit, jaká část nájemního bytového fondu by měla zůstat ve vlastnictví zadavatele a pronajímána za tržní nájemné tak, aby byly v plné míře pokryty náklady spojené s provozem sociálního bydlení. Rozsah bytového fondu, který by měl být provozován jako sociální bydlení, byl alternativně stanoven (včetně podrobného popisu postupu) v předchozích částech studie, přičemž pro účely cost-benefit analýzy byly následně uvažovány dvě varianty sociálního bydlení – scénáře B2 a B3, které počítají se selektivním přístupem k nárokování sociálního bydlení na území MČ Praha 2.

Existuje totiž hrozba, že pokud by nárok na získání sociálního bytu nebyl žádným způsobem omezen, mohlo by dojít k nežádoucí migraci z jiných částí Prahy za účelem získání sociálního bytu. Tato hrozba se může objevit sice v každé variantě, nicméně omezení nároku a přísnější zacílení při přidělování sociálních bytů tyto nezamýšlené a z pohledu MČ Praha 2 spíše negativní migrační proudy mohou významněji omezit. Přísnější zacílení při přidělování sociálních bytů je tak logickým důsledkem absence systému sociálního bydlení na národní nebo celoměstské úrovni. Aktivní přístup jedné městské části může totiž vést k fenoménu „černého pasažéra“, kdy si budou jiné městské části na úkor Prahy 2 řešit vlastní problémy týkající se bydlení příjmově slabších seniorů.

8.1 Vstupní data a jejich úpravy

Pro účely cost-benefit analýzy byla využity data poskytnutá zadavatelem a data ČSÚ. Data poskytnutá zadavatelem zahrnovala zejména tabulky nákladů a výnosů z objektů (domů, resp. částí domů s vlastním číslem popisným) v členění podle správních firem (celkem 5 správních firem – Ikon, Haspra, Centra, Austis a Realit). Náklady a výnosy pro každý objekt byly uvedeny na zvláštním listu v souboru MS Excel v následujícím členění: výnosy byty, výnosy nebyty, výnosy celkem (součet výnosů za byty a nebyty), běžná údržba, opravy (v členění na opravy fasády, střechy, ZTI, plynu, kotelny, rozvodů, oken a ostatní opravy), opravy celkem, investice (v členění na investice do zateplení, kotelny, oken a

ostatní investice), investice celkem, odpisy, náklady celkem (součet nákladů na běžnou údržbu, opravy, investice a odpisy), zisk (rozdíl mezi náklady celkem a výnosy celkem). Náklady i výnosy byly uvedeny za roky 2008, 2009 a 2010, přičemž u nákladů (opravy, investice, odpisy) byla uvedena i jejich předpokládaná výše v letech 2011, 2012 a 2013.

V členění podle jednotlivých správních firem byly dále k dispozici údaje o portfoliu jimi spravovaných objektů zahrnující následující údaje: název katastrálního území, v němž se objekt nachází, název ulice, číslo popisné, číslo orientační, počet bytů v objektu, číslo parcely a celková výměra parcel v m². V separátních souborech byly dále k dispozici za jednotlivé správní firmy údaje o výši odměn za jimi spravované objekty zahrnující kromě údajů o portfoliu spravovaných objektů navíc předpis nájmu k 31. 12. 2007 (v Kč), odměnu za dům ročně (v Kč) a odměnu za dům měsíčně (v Kč). Ve zvláštním souboru (dokument MS Word) byly k dispozici údaje o typech placeného nájemného a počtu bytů, v nichž je daný typ nájemného aplikován (byty za smluvní nájemné, byty pro mladé rodiny za snížené nájemné, SOB – sociálně obecní byty, byty pro sociálně potřebné občany a služební byty). V dalším souboru (dokument MS Excel) byl k dispozici seznam „budov a objektů svěřených MČ Praha 2 a navržených v roce 2009 k nižšímu zvýšení nájmu pro ekologické zatížení“, tj. seznam objektů, kde je uplatňována sleva na nájmu z důvodu ekologické zátěže. Datový soubor zahrnoval název ulice, číslo orientační, číslo popisné, název katastrálního území a název správní firmy, která má budovu/objekt ve svém portfoliu.

Ve zvláštním datovém souboru (MS Excel) byly zadavatelem poskytnuty údaje o jednotlivých bytech (celkem 4344 bytů) a jejich nájemcích v následující struktuře: katastrální území, v němž se byty nachází, věk nájemce (pokud byl k dispozici), typ osoby (nájemce nebo neuvedeno), výše placeného nájemného v Kč (u řady bytů ovšem tento údaj uveden nebyl nebo byla uvedena nula – konkrétně u 411 záznamů), období, k němuž se výše placeného nájemného vztahovala (u většiny, konkrétně 4100 bytů, se jednalo o prosinec 2011), dispozice bytu (0+0 až 9+0) a velikost bytu v m². Údaje za byty nebylo možno propojit s výše popsányými datovými soubory s údaji za objekty a nebylo proto možné zjistit výši nákladů připadajících na konkrétní byt. Ze strany zpracovatele (SOÚ AV ČR, v.v.i.) byla proto podána žádost o propojení datového souboru za

byty s datovými soubory za objekty, nicméně této žádosti nebylo s ohledem na ochranu osobních údajů ze strany zadavatele vyhověno. S cílem získat alespoň průměrnou výši nákladů připadajících na m² plochy bytů byly od zadavatele získány (opět v členění podle jednotlivých správních firem) údaje o celkové bytové ploše v jednotlivých domech/objektech – jednalo se o soubory zahrnující následující údaje: název katastrálního území, název ulice, číslo orientační, číslo popisné a bytovou plochu v m² za dům celkem.

Data ČSÚ využitá pro analýzu zahrnovala zejména datový soubor za domácnosti z šetření Příjmy a životní podmínky domácností 2010 (dále jen SILC 2010) a dále údaj o výši průměrného starobního důchodu v Praze v roce 2010.¹¹ Cílem šetření SILC je podle ČSÚ (ČSÚ 2009: 1) „získat reprezentativní údaje o příjmovém rozložení jednotlivých typů domácností, údaje o způsobu, kvalitě a finanční náročnosti bydlení, vybavení domácností předměty dlouhodobého užívání a o pracovních, hmotných a zdravotních podmínkách dospělých osob žijících v domácnosti.“ Jedná se o reprezentativní výběrové šetření (domácnosti i jednotlivci byli vybráni prostřednictvím několikastupňového náhodného výběru). Datový soubor za rok 2010 zahrnuje údaje o 9 098 bytových domácnostech.

Úpravy datových souborů poskytnutých zadavatelem zahrnovaly zejména následující kroky. Údaje o výši výnosů a zejména nákladů za jednotlivé domy/objekty s alespoň jedním bytem (celkem 261 domů/objektů) byly z jednotlivých datových souborů zkopírovány do jednoho a spárovány s údaji o příslušném domě/objektu (název katastrálního území, název ulice, číslo popisné, číslo orientační, počet bytů a bytová podlahová plocha v objektu). Jinými slovy, byla vytvořena databáze se záznamy o jednotlivých domech/objektech včetně výnosů a nákladů s nimi spojených. Smyslem vytvoření této databáze bylo vypočítat výši průměrných nákladů/výnosů připadajících na m² bytové plochy za portfolio všech objektů ve správě zadavatele a tu následně použít pro účely propočtů nákladů a výnosů v souboru s údaji o bytech. Kromě toho byly rovněž sloučeny datové soubory s údaji o výši odměn jednotlivých správních firem a byla zjištěna výše průměrné měsíční odměny připadající na jeden byt (ta byla následně opět použita v souboru s údaji o bytech jako součást nákladů na správu bytového fondu).

¹¹ http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jsp?voa=tabulka&cislotab=SZB5032PU_OK&vo=null

V neposlední řadě byly provedeny některé úpravy v souboru s údaji o jednotlivých bytech (a jejich nájemcích). U bytů s chybějící (případně nulovou nebo rovnou jedné) podlahovou plochou v m² byl doplněn údaj o podlahové ploše bytu jako aritmetický průměr podlahové plochy bytů ve stejné velikostní (resp. „dispoziční“ kategorii). Tj. pokud například nebyla uvedena (případně byla rovna nule nebo jedné) podlahová plocha u bytu 2+1, byla vypočtena průměrná podlahová plocha všech bytů s touto dispozicí (2+1) po vyloučení bytů s chybějícími nebo nepravděpodobnými údaji (nula nebo jedna), a ta byla následně přiřazena příslušnému bytu.

8.2 Vymezení sektoru sociálního bydlení pro účely cost-benefit analýzy

Výchozím předpokladem při vymezení sektoru sociálního bydlení v datovém souboru s údaji o bytech pro účely cost-benefit analýzy bylo, že drtivou většinu domácností s nárokem na sociální bydlení budou tvořit jedno- a dvoučlenné domácnosti seniorů (tj. domácnosti, v jejichž čele je osoba ve věku 65 a více let). Předpokládali jsme, že pro tyto domácnosti budou určeny nejmenší byty, tj. byty o velikosti 1+0 až 2+1. V prvním kroku proto byly byty v datovém souboru s údaji o bytech seřazeny vzestupně podle velikosti (podlahové plochy) a prvních 926 bytů (varianta B2), resp. 663 bytů (varianta B3) bylo pro účely kalkulace nákladů a výnosů považováno za sociální byty. Následně byla v těchto bytech stanovena výše sociálního nájemného, a to jedním ze dvou níže zmíněných způsobů. Výše nájemného v ostatních bytech byla stanovena na úrovni cílového nájemného dle zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tj. na úrovni 125,36 Kč/m². Pro účely cost-benefit analýzy nebylo kalkulováno s žádnými dalšími potenciálními slevami na nájemném (např. z důvodu zvýšené ekologické zátěže, slevy pro mladé rodiny apod.).¹²

Pro stanovení výše nájemného v sociálních bytech dle příjmů domácností (jeden ze způsobů stanovení nájemného, podrobněji viz níže) bylo nutno zohlednit rovněž počet osob žijících v bytě (výše příjmů jedno- a dvoučlenných domácností

¹² Částečně z toho důvodu, že v rámci datového souboru se záznamy o bytech nebylo možno (z důvodu chybějícího propojení s daty o domech/objektech) identifikovat například ty byty, které jsou situovány v domech v lokalitách se zvýšenou ekologickou zátěží.

se liší). Zastoupení jedno- a dvoučlenných domácností v sektoru sociálního bydlení bylo stanoveno úměrně jejich zastoupení v populaci (v Praze) podle datového souboru SILC 2010. Podle tohoto datového souboru činil podíl jednočlenných domácností s přednostou ve věku 65 let a vyšším 59,6 % z celkového počtu pražských domácností s přednostou ve věku 65+, zbývajících 40,4 % tvořily domácnosti dvoučlenné. Pro účely cost-benefit analýzy bylo proto předpokládáno, že prvních 59,6 % sociálních bytů budou obývat domácnosti jednočlenné, zbývajících 40,4 % sociálních bytů pak domácnosti dvoučlenné.¹³

Níže uvedené propočty byly provedeny pro výchozí stav (stav odpovídající roku 2010) a pro prognózu (finanční udržitelnost systému v budoucnu) bylo nutné znát odhad nákladů i výnosů (vývoje výše nájemného) v budoucích letech. Ze strany zadavatele byly poskytnuty odhady nákladů na opravy a investice v letech 2011 až 2013 (průměrné náklady na opravy by měly klesnout z 842 Kč/m² bytové plochy za období 2008 – 2010 na zhruba 732 Kč/m² bytové plochy za období 2011 – 2013, náklady na investice by se prakticky neměly měnit – z 215 Kč/m² bytové plochy za období 2008 – 2010 by měly klesnout na 211 Kč/m² bytové plochy v období 2011 – 2013), nicméně k dispozici nejsou údaje o předpokládaném vývoji nákladů na běžnou údržbu ani správu (odměny správních firem). Vývoj provozních i investičních nákladů po roce 2013 není možné odhadnout. Kromě toho nelze jednoduše odhadnout budoucí vývoj tržního nájemného a tudíž relevantně stanovit výnos z pronájmu bytů pronajímaných mimo sektor sociálního bydlení. V neposlední řadě není jasné, jak se v budoucnu budou vyvíjet příjmy z pronájmu nebytových prostor, které tvoří nezanedbatelnou část celkových výnosů z bytových objektů ve vlastnictví MČ Praha 2 a jejichž (ne)zahrnutí do celkových výnosů z bytového fondu klíčovým způsobem ovlivňuje výsledky kalkulací (jak bude ukázáno dále). Z těchto důvodů bylo předpokládáno, že poměr mezi náklady a tržním nájemným (tedy čistý výnos z pronájmu tržně pronajímaných bytů a nebytových prostor po odečtení nákladů) zůstane v budoucích letech konstantní. Jinými slovy, případný růst nákladů se odrazí v budoucnu i v růstu nájemného (jak tržního, tak sociálního).

¹³ Vzhledem k výše zmíněnému seřazení bytů podle jejich velikosti vzestupně by za tohoto předpokladu jednočlenné domácnosti obývaly v průměru o něco menší byty než domácnosti dvoučlenné.

8.3 Cost-benefit analýza – varianta k příjmu vztaženého nájemného

Výše nájemného v sektoru sociálního bydlení je podle praxe vyspělých zemí (EU 15), jak ukázala první kapitola této studie, obvykle stanovena dvěma možnými způsoby. Podle prvního způsobu je výše nájemného odvozena od výše příjmů domácností, tj. neměla by překročit určitým způsobem stanovené procento z celkového čistého příjmu domácnosti, která sociální byt užívá. Podle druhého způsobu je stanovena tak, aby alespoň pokrývala náklady spojené s provozem bytového fondu, zatímco investiční náklady jsou hrazeny z národních dotačních titulů či výnosů z pronájmu ostatního bytového fondu. V rámci námi provedených propočtů byly uvažovány obě varianty.

První variantou je stanovení výše nájemného podle příjmu domácnosti. Pro účely stanovení výše nájemného v sociálních bytech bylo nejprve třeba určit výši příjmů jedno- a dvoučlenných domácností s předností ve věku 65 a více let. K tomuto účelu byl využit opět datový soubor z šetření SILC 2010 ČSÚ (jedná se o nejnovější datový soubor, který máme k dispozici). Domácnosti byly v datovém souboru rozděleny podle výše svého čistého peněžního příjmu do deseti stejně početně zastoupených skupin (decilů) s tím, že v prvním decilu bylo 10 % domácností s nejnižšími příjmy, v posledním decilu pak 10 % domácností s nejvyššími čistými peněžními příjmy. Zároveň byla pro jednotlivé domácnosti vypočtena míra zatížení výdaji na bydlení jako poměr skutečných nákladů na bydlení a celkových čistých měsíčních příjmů domácnosti. Náklady na bydlení zahrnovaly výši „přiměřeného“ nájemného, náklady na elektřinu, plyn, ústřední topení a teplou vodu, vodné a stočné, ostatní služby související s bydlením a náklady na paliva. „Přiměřené“ nájemné bylo stanoveno jako nájem na m² „přiměřené“ podlahové plochy bytu (s ohledem na velikost – počet členů domácnosti). V souladu s aktuálním nastavením příspěvku na bydlení¹⁴ byla „přiměřená“ podlahová plocha bytu stanovena pro jednočlenné domácnosti na 38 m², pro dvoučlenné na 52 m², pro tříčlenné na 68 m² a pro domácnosti se čtyřmi a více členy na 82 m². Pro domácnosti obývající byty s větší podlahovou plochou, než je výše uvedená, byla vypočtena výše „přiměřeného“ nájemného jako součiny jimi aktuálně placeného nájemného na m² plochy bytu a „přiměřené“ podlahové plochy odpovídající velikosti domácnosti. Smyslem bylo ošetřit míru zatížení

¹⁴ Dle zákona 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, v platném znění.

výdaji na bydlení o případnou nadspotřebu bydlení (skutečnost, že obývají větší byty, než odpovídá počtu jejich členů), která uměle zvyšuje jejich míru zatížení výdaji na bydlení.

Následně bylo testováno, jaký je podíl domácností (s přednostou ve věku 65 a více let) žijících v Praze s mírou zatížení přesahující 35 % (tj. domácností vydávajících na bydlení více než 35 % svých celkových čistých příjmů) v jednotlivých příjmových decilech. Zmíněných 35 % bylo stanoveno opět v souladu s aktuálním nastavením příspěvku na bydlení (dle vzorce pro výpočet příspěvku se předpokládá „spoluúčast“ domácností v Praze na úhradě nákladů na bydlení ve výši 35 % rozhodného příjmu). Bylo zjištěno, že jednoznačně nejvyšší podíl pražských domácností s přednostou ve věku 65 a více let s mírou zatížení výdaji na bydlení přesahující 35 % patří do prvních tří decilů příjmového rozdělení (tj. mezi 30 % domácností s nejnižšími příjmy). S rostoucími příjmy domácností jejich podíl výrazně klesal. Za referenční příjem pro účely stanovení výše nájemného v sektoru sociálního bydlení byl proto použit průměrný celkový čistý peněžní příjem pražských domácností s přednostou ve věku 65 a více let z prvních tří decilů příjmového rozdělení, a to v členění podle počtu osob (jednočlenné a dvoučlenné domácnosti).

Průměrný čistý peněžní příjem jednočlenných pražských domácností s přednostou ve věku 65 a více let, a to včetně všech sociálních transferů jako například příspěvku na bydlení, zjištěný výše popsáním způsobem tak činil 12 271 Kč¹⁵, průměrný čistý příjem dvoučlenných domácností pak 17 740 Kč.¹⁶ Pro ověření způsobu stanovení výše příjmu byly využity ještě údaje ČSÚ o výši průměrného (plného) starobního důchodu v Praze – ten podle údajů ČSÚ činil v roce 2010 10 817 Kč. Na základě tohoto údaje byla následně dopočtena (dle platných daňových předpisů a předpisů upravujících nárok na sociální dávky) výše čistého příjmu nepracujícího důchodce (jednotlivce), která činila 12 291 Kč. Vzhledem k minimálnímu rozdílu mezi oběma příjmy bylo rozhodnuto použít jako referenční příjem pro stanovení výše nájemného v sociálních bytech výše uvedených 12 271 Kč pro jednočlenné a 17 740 Kč pro dvoučlenné domácnosti.

¹⁵ Z toho sociální příjmy včetně důchodů tvoří v průměru 11 493 Kč, důchody samotné v průměru 11 302 Kč, hrubé pracovní příjmy v průměru 466 Kč, ostatní peněžní příjmy (hrubé) 444 Kč.

¹⁶ Z toho sociální příjmy včetně důchodů tvoří v průměru 16 773 Kč, důchody samotné v průměru 16 646 Kč, hrubé pracovní příjmy v průměru 607 Kč, ostatní peněžní příjmy (hrubé) 502 Kč.

V souladu s platným nastavením příspěvku na bydlení pak bylo předpokládáno, že by domácnosti neměly na bydlení (tj. nájem včetně energií a dalších služeb spojených s bydlením) vydávat více než 35 % jejich celkového čistého příjmu (tj. pro jednočlenné domácnosti více než 4 295 Kč a pro dvoučlenné domácnosti více než 6 209 Kč).

Naším cílem však bylo stanovit výši nájemného, nikoliv výši celkových „přípustných“ výdajů na bydlení. Proto bylo s využitím dat z šetření SILC 2010 zjištěno, jak vysoký je pro pražské domácnosti s předností ve věku 65 a více let žijících v nájemních bytech průměrný podíl výdajů na nájemné na celkových výdajích na bydlení. Ukázalo se, že v průměru činí výdaje na nájemné 47 % z celkových výdajů na bydlení těchto domácností. Zjištěným podílem (47 %) byly proto kráceny výše uvedené částky: 4 295 Kč pro jednočlenné a 6 209 Kč pro dvoučlenné domácnosti. Průměrná výše nájemného v sociálních bytech pro jednočlenné domácnosti tak byla stanovena na 2 019 Kč, pro dvoučlenné domácnosti pak na 2 918 Kč. Vzhledem k tomu, že výše nájemného by neměla být pro všechny domácnosti konstantní, ale měla by záviset na velikosti jimi obývaného bytu, byla následně s využitím dat zadavatele (data za byty) vypočtena průměrná velikost sociálních bytů obývaných jednočlennými a dvoučlennými domácnostmi (způsob vymezení sociálního bydlení byl již popsán výše). Průměrná velikost sociálních bytů obývaných jednočlennými domácnostmi činila 28,5 m², průměrná velikost sociálních bytů obývaných dvoučlennými domácnostmi pak 41,7 m². S využitím těchto údajů byla vypočtena průměrná výše nájemného na m² plochy bytu pro jednočlenné ($2\,019\text{ Kč} / 28,5\text{ m}^2 = 70,8\text{ Kč/m}^2$) a dvoučlenné ($2\,918\text{ Kč} / 41,7\text{ m}^2 = 70,0\text{ Kč/m}^2$) domácnosti. Výše nájemného v sociálních bytech byla následně pro jednotlivé byty dopočtena jako výše jednotkového nájemného (70,8 Kč/m² pro jednočlenné a 70,0 Kč/m² pro dvoučlenné domácnosti) a skutečné velikosti bytu.

Po vymezení sektoru sociálního bydlení a stanovení výše nájemného v sociálních bytech byla následně provedena cost-benefit analýza, tj. byly porovnány výnosy a náklady spojené s bytovým fondem. Výnosy zahrnovaly příjem z nájemného a variantně rovněž výnosy z pronájmu nebytových prostor; náklady pak náklady na běžnou údržbu, opravy, investice a správu (odměnu správní firmě). Výnosy z pronájmu nebytových prostor a náklady na běžnou údržbu, opravy a investice byly zjištěny jako průměrné náklady na m² bytové plochy podle podkladů

zadavatele, přičemž se jednalo o průměrné výnosy (náklady) za období 2008 – 2010.

Jinými slovy, bylo předpokládáno, že průměrná výše výnosů (nákladů) zjištěná za období 2008 – 2010 zůstane zachována i v následujících letech. Průměrný měsíční výnos z nebytových prostor činil 446 Kč na m² bytové plochy, náklady na běžnou údržbu 207 Kč/m², náklady na opravy 842 Kč/m² a náklady na investice 215 Kč/m². Z účetního hlediska jsou nákladem i odpisy, nicméně pro účely cost-benefit analýzy nebyla výše odpisů uvažována. Náklady na správu (odměna správních firem) byly zjištěny rovněž z podkladů zadavatele, vztahují se k roku 2007 (odvozeny od předpisu nájmu u správce k 31. 12. 2007) a jejich průměrná výše činila 531 Kč na byt měsíčně. Pro každý byt byla na základě porovnání měsíčních výnosů a nákladů zjištěna výše zisku (výnosy vyšší než náklady) nebo ztráty (výnosy nižší než náklady) a ta byla následně kumulativně načítána za každý další byt. Následně bylo sledováno, při jakém počtu bytů by došlo k vyrovnání nákladů a výnosů (tj. při jakém počtu bytů by začalo být dosahováno zisku) a na základě toho bylo určeno (při pevně stanoveném počtu sociálních bytů), jaký počet bytů pronajímaných za tržní (cílové) nájemné by si MČ Praha 2 musela ponechat, aby nebylo dosahováno ztráty z provozu sociálního bydlení.

Výsledky pro variantu B2 (926 sociálních bytů) za předpokladu stanovení výše nájemného v relaci k příjmům domácností shrnuje Tabulka 47. V závislosti na položkách zahrnutých do výnosů a nákladů byly uvažovány čtyři různé varianty porovnání nákladů a výnosů a velikosti bytového fondu:

1. Zisk (ztráta) je určena jako rozdíl mezi výnosem z nájemného a náklady na běžnou údržbu a správu bytového fondu (odměna správních firem).
2. Zisk (ztráta) je určena jako rozdíl mezi výnosem z nájemného a náklady na běžnou údržbu, správu bytového fondu (odměna správních firem) a opravy bytového fondu.
3. Zisk (ztráta) je určena jako rozdíl mezi výnosem z nájemného a náklady na běžnou údržbu, správu bytového fondu (odměna správních firem), opravy bytového fondu a náklady na investice.
4. Zisk (ztráta) je určena jako rozdíl mezi výnosem z nájemného včetně výnosu z nebytových prostor a náklady na běžnou údržbu, správu

bytového fondu (odměna správních firem), opravy bytového fondu a náklady na investice.

Za nejrelevantnější pro výpočet pak považujeme variantu 4 (v tabulce zvýrazněna tučně), která zahrnuje všechny náklady spojené s bytovým fondem a současně zahrnuje nejen výnosy z pronájmu bytů, ale i výnosy z pronájmu nebytových prostor.

Tabulka 47: Výnosy, náklady a velikost bytového fondu při variantě B2 a stanovení výše nájemného v relaci k příjmům domácností

Varianta	Výnosy (Kč/měsíc)	Náklady (Kč/měsíc)	Zisk / ztráta (Kč/měsíc)	Počet sociálních bytů	Počet bytů pronajímaných za tržní nájemné	Počet bytů celkem
1	2 205 713	540 258	1 173 564	926	0	926
2	6 849 396	6 848 302	1 094	926	712	1 638
3	18 946 869	18 946 032	837	926	2 029	2 955
4	4 873 231	4 871 651	1 580	926	194	1 120

Zdroj: údaje MČ Praha 2, vlastní výpočty

Hodnoty ve druhém sloupci Tabulka 47 (obdobně v následujících tabulkách) označeném „Výnosy (Kč/měsíc)“ udávají celkové výnosy z pronájmu bytového fondu, a to z počtu bytů uvedeném v posledním sloupci tabulky „Počet bytů celkem“. Hodnoty ve třetím sloupci tabulky označeném „Náklady (Kč/měsíc)“ udávají celkové náklady související s pronájemem bytového fondu, a to pro počet bytů uvedený v posledním sloupci tabulky „Počet bytů celkem“. „Zisk/ztráta (Kč/měsíc)“ ve čtvrtém sloupci tabulky je prostý rozdíl mezi celkovými výnosy a náklady (tj. mezi hodnotami ve druhém a třetím sloupci). „Počet bytů pronajímaných za tržní nájemné“ v předposledním sloupci tabulky udává, kolik bytů pronajímaných za tržní nájemné by si musela MČ Praha 2 ponechat, aby se vyrovnaly celkové náklady a výnosy. Hodnoty v dalších sloupcích tabulky udávají počet sociálních bytů (ten se u jednotlivých variant nemění) a poslední sloupec („Počet bytů celkem“) je součtem počtu sociálních bytů a bytů pronajímaných za tržní nájemné.

Z Tabulky 47 je zřejmé, že pokud bychom podle varianty 1 uvažovali výnos z nájemného a od něj odečítali pouze náklady na běžnou údržbu a správu bytového fondu (odměnu správních firem), pak by při dané výši nájemného v sociálních bytech (cca 71 Kč/m² pro jednočlenné a 70 Kč/m² pro dvoučlenné domácnosti) samy sociální byty generovaly zisk a nebylo by nutné vlastnit žádné

další byty pronajímané za tržní nájemné. Za této situace by však nebylo možné hradit náklady na opravy a investice spojené s bytovým fondem (resp. jen ve velmi omezené míře dané generovaným ziskem). Sociální bydlení by představovalo 100 % bytového fondu vlastněného obcí.

Pokud bychom podle varianty 2 započítali do nákladů kromě běžné údržby a správy bytového fondu i náklady na opravy (ty jsou v průměru podle podkladů dodaných zadavatelem překvapivě vyšší než náklady na investice), pak by všechny sociální byty generovaly ztrátu (výše vybraného nájemného by nestačila na pokrytí nákladů) a k jejímu pokrytí by bylo nutné vlastnit dalších 712 nájemních bytů pronajímaných za tržní (cílové) nájemné. Sociální bydlení by v takovém případě představovalo 57 % bytového fondu vlastněného obcí.

Pokud bychom podle varianty 3 započítali do nákladů kromě běžné údržby, správy bytového fondu a oprav i náklady na investice, pak by všechny sociální byty opět generovaly (při dané výši nájemného) ztrátu (ještě vyšší než v případě varianty 2) a k jejímu pokrytí by MČ Praha 2 musela pronajímat dalších 2 029 bytů za tržní (cílové) nájemné. Za této situace by byly pokryty náklady na běžnou údržbu, opravy, investice a správu bytového fondu (za předpokladu, že jejich výše se výrazněji nezmění v porovnání s průměrem za roky 2008 – 2010) a sociální bydlení by představovalo 31 % bytového fondu vlastněného obcí.

Specifikem bytového fondu Prahy 2 je relativně značný podíl domů/objektů, kde jsou kromě bytů pronajímany rovněž nebytové prostory, které generují nezanedbatelný zisk (výrazně vyšší, než je zisk ze samotného pronájmu bytů). Příjem z pronájmu těchto prostor by proto měl být zahrnut do celkových příjmů generovaných bytovým fondem. Příjem z pronájmu nebytových prostor je sice obvykle nejistý v delším časovém horizontu, nicméně varianta 4 v Tabulce 47 je založena na předpokladu, že celkové výnosy tvoří kromě výnosů z pronájmu bytů i výnosy z pronájmu nebytových prostor. Náklady jsou stanoveny stejně jako u varianty 3, tj. zahrnují náklady na běžnou údržbu, správu bytového fondu, opravy i investice. I za této situace by sociální byty generovaly při dané výši nájemného ztrátu, ta by však byla nižší než v případě varianty 3, takže k jejímu pokrytí by stačovalo, aby MČ Praha 2 pronajímala dalších 194 bytů za tržní (cílové) nájemné. Sociální bydlení by pak představovalo 83 % bytového fondu vlastněného obcí.

Výsledky pro variantu B3 (663 sociálních bytů) za předpokladu stanovení výše nájemného v relaci k příjmům domácností shrnuje Tabulka 48. V závislosti na položkách zahrnutých do výnosů a nákladů byly uvažovány opět čtyři různé varianty porovnání nákladů a výnosů a velikosti bytového fondu zmíněné výše.

Tabulka 48: Výnosy, náklady a velikost bytového fondu při variantě B3 a stanovení výše nájemného v relaci k příjmům domácností

Varianta	Výnosy (Kč/měsíc)	Náklady (Kč/měsíc)	Zisk / ztráta (Kč/měsíc)	Počet sociálních bytů	Počet bytů pronajímaných za tržní nájemné	Počet bytů celkem
1	1 407 791	696 947	710 845	663	0	663
2	4 701 004	4 700 001	1 003	663	570	1 233
3	13 765 377	13 764 740	637	663	1 725	2 388
4	3 284 447	3 282 610	1 837	663	166	829

Zdroj: údaje MČ Praha 2, vlastní výpočty

Z tabulky 48 je zřejmé (stejně jako v případě varianty 1), že pokud bychom uvažovali výnos z nájemného a od něj odečítali pouze náklady na běžnou údržbu a správu bytového fondu, pak by při dané výši nájemného v sociálních bytech samy sociální byty generovaly zisk a nebylo by nutné vlastnit žádné další byty pronajímané za tržní nájemné. Pokud bychom podle varianty 2 započítali do nákladů kromě běžné údržby a správy bytového fondu i náklady na opravy, pak by všechny sociální byty generovaly ztrátu a k jejímu pokrytí by bylo nutné vlastnit dalších 570 nájemních bytů pronajímaných za tržní (cílové) nájemné a sociální bydlení by představovalo 54 % bytového fondu vlastněného obcí. Podle varianty 3 by sociální byty opět generovaly ztrátu a k jejímu pokrytí by MČ Praha 2 musela pronajímat dalších 1 725 bytů za tržní (cílové) nájemné; sociální bydlení by představovalo 28 % bytového fondu vlastněného obcí. V posledku, podle varianty 4 by sociální byty generovaly ztrátu, k jejímuž pokrytí by postačovalo, aby MČ Praha2 pronajímala dalších 166 bytů za tržní (cílové) nájemné a sociální bydlení by představovalo 80 % bytového fondu vlastněného obcí.

V předchozích částech studie byl pro obě varianty (B2 a B3) uvažované pro účely cost-benefit analýzy prognózován vývoj počtu sociálních bytů na období 2015 až 2050. Pokusili jsme se provést odhad počtu tržních nájemních bytů (při stanovené potřebě sociálních bytů), který by byl třeba k pokrytí zavedení sektoru sociálního bydlení (resp. ztráty ze zavedení sociálního bydlení) za předpokladů uvedených v úvodu této části studie (tj. konstantní poměr mezi náklady a tržním nájemným v budoucích letech) a při využití dle našeho názoru nejrelevantnější

varianty 4. V Tabulkách 49 a 52 neuvádíme už výši výnosů a nákladů, ale pouze předpokládané počty sociálních bytů a bytů pronajímaných za tržní nájemné a celkový počet bytů ve vlastnictví MČ Praha 2.

Tabulka 49: Odhad struktury a velikosti bytového fondu pro variantu B2 a stanovení výše nájemného v sociálních bytech v relaci k příjmům domácností na období 2015 – 2050

Varianta	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Počet sociálních bytů	926	893	839	736	663	621	679	787	862
Počet bytů pronajímaných za tržní nájemné	194	190	185	174	166	161	167	179	187
Počet bytů celkem	1 120	1 083	1 024	910	829	782	846	966	1 049

Zdroj: údaje MČ Praha 2, vlastní výpočty

Tabulka 50: Odhad struktury a velikosti bytového fondu pro variantu B3 a stanovení výše nájemného v sociálních bytech v relaci k příjmům domácností na období 2015 – 2050

Varianta	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Počet sociálních bytů	663	639	600	526	474	444	486	563	616
Počet bytů pronajímaných za tržní nájemné	166	163	159	150	144	140	146	155	161
Počet bytů celkem	829	802	759	676	618	584	632	718	777

Zdroj: údaje MČ Praha 2, vlastní výpočty

8.4 Cost-benefit analýza – varianta nákladového nájemného

Jiným způsobem stanovení výše nájemného v sektoru sociálního bydlení je zohlednění výše nákladů spojených s provozem, opravami, údržbou a případnými investicemi do bytového fondu, tj. na úrovni nákladového nájemného. Zpravidla se nákladové nájemné stanovuje určitým procentem z (re)pořizovací ceny bytu, tu však v našem případě nemáme k dispozici, proto budeme vycházet ze skutečné výše nákladů v datech poskytnutých zadavatelem (přesněji z jejich průměrné jednotkové výše za období 2008 – 2010). Pokud bychom nájemné v sociálních bytech stanovili na úrovni nákladů zahrnujících kromě běžné údržby a správy (odměny správní firmě) i náklady na opravy, pak by se výše nájemného velmi blížila úrovni tržního (cílového) nájemného – v průměru by činila 104 Kč/m² a pohybovala by se od 99 Kč/m² ve větších bytech (kolem 46 m²) do 124,5 Kč/m² v nejmenších bytech (byty kolem 14 m²). Při této výši nájemného by pro řadu domácností přidělení sociálního bydlení nepředstavovalo žádnou výhodu (v porovnání s tržním nájemným bydlením) a jejich výdaje na bydlení by

pravděpodobně vysoko překračovaly výše zmíněných 35 % celkového čistého peněžního příjmu domácnosti. Výše nákladového nájemného proto byla stanovena alternativně tak, že základní varianta zahrnuje pouze náklady na běžnou údržbu a správu (odměnu správním firmám); další varianty pak navíc i část nákladů na opravy, konkrétně byly sledovány následující varianty:

1. Nákladové nájemné ve výši nákladů na běžnou údržbu a správu bytu.
2. Nákladové nájemné ve výši nákladů na běžnou údržbu, správu bytu a 20 % nákladů na opravy.
3. Nákladové nájemné ve výši nákladů na běžnou údržbu, správu bytu a 40 % nákladů na opravy.
4. Nákladové nájemné ve výši nákladů na běžnou údržbu, správu bytu a 60 % nákladů na opravy.

Za nejrelevantnější pro výpočet pak považujeme variantu 4 (v tabulkách níže zvýrazněna tučně), která zahrnuje největší část nákladů spojených s bytovým fondem, příjem z pronájmu nebytových prostor jako součást výnosů a současně by průměrné nájemné v sociálních bytech u této varianty nepřesahovalo únosných 76 Kč/m²/měsíc.

Podobně jako v případě stanovení nájemného v relaci k příjmům domácností byla následně provedena cost-benefit analýza, tj. byly porovnány výnosy a náklady spojené s bytovým fondem. Výnosy zahrnovaly příjem z nájemného (stanoveného na nákladovém principu podle jedné ze čtyř výše uvedených variant) a alternativně rovněž výnosy z pronájmu nebytových prostor; náklady pak náklady na běžnou údržbu, opravy, investice a správu (odměnu správním firmě). Pro každý byt byla na základě porovnání měsíčních výnosů a nákladů zjištěna výše zisku (výnosy vyšší než náklady) nebo ztráty (výnosy nižší než náklady) a ta byla následně kumulativně načítána za každý další byt. Analogicky bylo určeno (při pevně stanoveném počtu sociálních bytů dle výše popsaného postupu), jaký počet bytů pronajímaných za tržní (cílové) nájemné by si MČ Praha 2 musela ponechat, aby nebylo dosahováno ztráty z provozu bytového fondu.

Výsledky pro variantu B2 (926 sociálních bytů) za předpokladu stanovení nákladového nájemného v sociálních bytech shrnují Tabulky 51 (předpoklad nezahrnutí výnosu z pronájmu nebytových prostor mezi výnosy) a 52 (za předpokladu zahrnutí výnosu z pronájmu nebytových prostor mezi výnosy). Za nejrelevantnější přitom považujeme variantu, která počítá se zahrnutím výnosu z pronájmu nebytových prostor do celkových výnosů.

Tabulka 51: Výnosy, náklady a velikost bytového fondu při variantě B2 a nákladovém nájemném v sociálních bytech bez zahrnutí výnosů z nebytových prostor

Varianta	Výnosy (Kč/měsíc)	Náklady (Kč/měsíc)	Zisk / ztráta (Kč/měsíc)	Počet sociálních bytů	Počet bytů pronájemných za tržní nájemné	Počet bytů celkem	Průměrné nájemné v sociálních bytech (Kč / m ² / měsíc)
1	27 829 890	27 829 521	370	926	2 836	3 762	34,0
2	24 608 346	24 606 863	1 482	926	2 564	3 490	48,0
3	21 258 933	21 258 644	289	926	2 258	3 184	62,1
4	17 769 067	17 768 438	629	926	1 907	2 833	76,1

Zdroj: údaje MČ Praha 2, vlastní výpočty

Z Tabulky 51 je zřejmé, že pokud bychom podle varianty 1 uvažovali nákladové nájemné pouze ve výši nákladů na běžnou údržbu a správu bytu, pak by při dané výši nájemného sektor sociálního bydlení generoval ztrátu, kterou by pokryl teprve pronájem dalších 2 836 bytů za tržní (cílové) nájemné. Sociální bydlení by tvořilo 25 % bytového fondu vlastněného obcí a průměrná výše nájemného v sociálním bytě by činila 34 Kč/m²/měsíc. Pokud bychom podle varianty 2 uvažovali nákladové nájemné ve výši nákladů na běžnou údržbu, 20 % nákladů na opravy a nákladů na správu bytu, pak by při dané výši nájemného sektor sociálního bydlení generoval ztrátu, kterou by pokryl teprve pronájem dalších 2 564 bytů za tržní (cílové) nájemné. Sociální bydlení by tvořilo 27 % bytového fondu vlastněného obcí, průměrná výše nájemného v sociálním bytě by činila 48 Kč/m²/měsíc. Pokud bychom podle varianty 3 uvažovali nákladové nájemné ve výši nákladů na běžnou údržbu, 40 % nákladů na opravy a nákladů na správu bytu, pak by při dané výši nájemného sektor sociálního bydlení generoval ztrátu, kterou by pokryl teprve pronájem dalších 2 258 bytů za tržní (cílové) nájemné. Sociální bydlení by tvořilo 29 % bytového fondu vlastněného obcí, průměrná výše nájemného v sociálním bytě by činila 62 Kč/m²/měsíc. Pokud bychom podle varianty 4 uvažovali nákladové nájemné ve výši nákladů na běžnou údržbu, 60 % nákladů na opravy a nákladů na správu bytu, pak by při dané výši nájemného sektor sociálního bydlení generoval ztrátu, kterou by pokryl pronájem

dalších 1 907 bytů za tržní (cílové) nájemné. Sociální bydlení by tvořilo 33 % bytového fondu vlastněného obcí, průměrná výše nájemného v sociálním bytě by činila 76 Kč/m²/měsíc.

Tabulka 52: Výnosy, náklady a velikost bytového fondu při variantě B2 a nákladovém nájemném v sociálních bytech při zahrnutí výnosů z nebytových prostor

Varianta	Výnosy (Kč/měsíc)	Náklady (Kč/měsíc)	Zisk / ztráta (Kč/měsíc)	Počet sociálních bytů	Počet bytů pronájemných za tržní nájemné	Počet bytů celkem	Průměrné nájemné v sociálních bytech (Kč / m ² / měsíc)
1	7 748 845	7 746 184	2 661	926	662	1 588	34,0
2	6 684 617	6 682 635	1 982	926	496	1 422	48,0
3	5 602 774	5 601 819	955	926	319	1 245	62,1
4	4 503 194	4 502 594	599	926	129	1 055	76,1

Zdroj: údaje MČ Praha 2, vlastní výpočty

Z Tabulky 52 je zřejmé, že pokud bychom podle varianty 1 uvažovali nákladové nájemné pouze ve výši nákladů na běžnou údržbu a správu bytu a zároveň do výnosů zahrnuli příjem z pronájmu nebytových prostor, pak by při dané výši nájemného sektor sociálního bydlení generoval ztrátu, kterou by pokryl pronájem dalších 662 bytů za tržní (cílové) nájemné. Sociální bydlení by tvořilo 58 % bytového fondu vlastněného obcí, průměrná výše nájemného v sociálním bytě by činila 34 Kč/m²/měsíc. Pokud bychom podle varianty 2 uvažovali nákladové nájemné ve výši nákladů na běžnou údržbu, 20 % nákladů na opravy a nákladů na správu bytu, pak by sektor sociálního bydlení generoval ztrátu, kterou by pokryl pronájem dalších 496 bytů za tržní (cílové) nájemné. Sociální bydlení by tvořilo 65 % bytového fondu vlastněného obcí, průměrná výše nájemného v sociálním bytě by činila 48 Kč/m²/měsíc. Pokud bychom podle varianty 3 uvažovali nákladové nájemné ve výši nákladů na běžnou údržbu, 40 % nákladů na opravy a nákladů na správu bytu, pak by sektor sociálního bydlení generoval ztrátu, kterou by pokryl pronájem dalších 319 bytů za tržní (cílové) nájemné. Sociální bydlení by tvořilo 74 % bytového fondu vlastněného obcí, průměrná výše nájemného v sociálním bytě by činila 62 Kč/m²/měsíc. Pokud bychom podle varianty 4 uvažovali nákladové nájemné ve výši nákladů na běžnou údržbu, 60 % nákladů na opravy a nákladů na správu bytu, pak by sektor sociálního bydlení generoval ztrátu, kterou by pokryl pronájem dalších 129 bytů za tržní (cílové) nájemné. Sociální bydlení by tvořilo 88 % bytového fondu vlastněného obcí, průměrná výše nájemného v sociálním bytě by činila 76 Kč/m²/měsíc.

Výsledky pro variantu B3 (663 sociálních bytů) za předpokladu stanovení nákladového nájemného v sociálních bytech shrnují Tabulky 53 (předpoklad nezahrnutí výnosu z pronájmu nebytových prostor mezi výnosy) a 54 (za předpokladu zahrnutí výnosu z pronájmu nebytových prostor mezi výnosy).

Tabulka 53: Výnosy, náklady a velikost bytového fondu při variantě B3 a nákladovém nájemném v sociálních bytech bez zahrnutí výnosů z nebytových prostor

Varianta	Výnosy (Kč/měsíc)	Náklady (Kč/měsíc)	Zisk / ztráta (Kč/měsíc)	Počet sociálních bytů	Počet bytů pronájemných za tržní nájemné	Počet bytů celkem	Průměrné nájemné v sociálních bytech (Kč / m ² / měsíc)
1	19 648 799	19 647 602	1 197	663	2 363	3 026	35,7
2	17 381 185	17 380 917	268	663	2 129	2 792	49,8
3	15 046 877	15 046 475	403	663	1 873	2 536	63,8
4	12 608 311	12 607 912	399	663	1 586	2 249	77,9

Zdroj: údaje MČ Praha 2, vlastní výpočty

Z Tabulky 53 je zřejmé, že pokud bychom podle varianty 1 uvažovali nákladové nájemné pouze ve výši nákladů na běžnou údržbu a správu bytu a zároveň do výnosů nezahrnuli příjem z pronájmu nebytových prostor, pak by při dané výši nájemného sektor sociálního bydlení generoval ztrátu, kterou by pokryl pronájem dalších 2 363 bytů za tržní (cílové) nájemné. Sociální bydlení by tvořilo 22 % bytového fondu vlastněného obcí, průměrná výše nájemného v sociálním bytě by činila 36 Kč/m²/měsíc. Pokud bychom podle varianty 2 uvažovali nákladové nájemné ve výši nákladů na běžnou údržbu, 20 % nákladů na opravy a nákladů na správu bytu, pak by sektor sociálního bydlení generoval ztrátu, kterou by pokryl pronájem dalších 2 129 bytů za tržní (cílové) nájemné. Sociální bydlení by tvořilo 24 % bytového fondu vlastněného obcí, průměrná výše nájemného v sociálním bytě by činila 50 Kč/m²/měsíc. Pokud bychom podle varianty 3 uvažovali nákladové nájemné ve výši nákladů na běžnou údržbu, 40 % nákladů na opravy a nákladů na správu bytu, pak by sektor sociálního bydlení generoval ztrátu, kterou by pokryl pronájem dalších 1 873 bytů za tržní (cílové) nájemné. Sociální bydlení by tvořilo 26 % bytového fondu vlastněného obcí, průměrná výše nájemného v sociálním bytě by činila 64 Kč/m²/měsíc. Pokud bychom podle varianty 4 uvažovali nákladové nájemné ve výši nákladů na běžnou údržbu, 60 % nákladů na opravy a nákladů na správu bytu, pak by sektor sociálního bydlení generoval ztrátu, kterou by pokryl pronájem dalších 129 bytů za tržní (cílové) nájemné. Sociální bydlení by tvořilo 29 % bytového fondu vlastněného obcí, průměrná výše nájemného v sociálním bytě by činila 78 Kč/m²/měsíc.

Tabulka 54: Výnosy, náklady a velikost bytového fondu při variantě B3 a nákladovém nájemném v sociálních bytech při zahrnutí výnosů z nebytových prostor

Varianta	Výnosy (Kč/měsíc)	Náklady (Kč/měsíc)	Zisk / ztráta (Kč/měsíc)	Počet sociálních bytů	Počet bytů pronájemných za tržní nájemné	Počet bytů celkem	Průměrné nájemné v sociálních bytech (Kč / m ² / měsíc)
1	5 092 291	5 090 769	1 522	663	495	1 158	35,7
2	4 386 027	4 384 878	1 149	663	371	1 034	49,8
3	3 665 482	3 665 476	6	663	239	902	63,8
4	2 937 862	2 936 705	1 156	663	98	761	77,9

Zdroj: údaje MČ Praha 2, vlastní výpočty

Z Tabulky 54 je zřejmé, že pokud bychom podle varianty 1 uvažovali nákladové nájemné pouze ve výši nákladů na běžnou údržbu a správu bytu a zároveň do výnosů zahrnuli příjem z pronájmu nebytových prostor, pak by sektor sociálního bydlení generoval ztrátu, kterou by pokryl teprve pronájem dalších 495 bytů za tržní (cílové) nájemné. Sociální bydlení by tvořilo 57 % bytového fondu vlastněného obcí, průměrná výše nájemného v sociálním bytě by činila 36 Kč/m²/měsíc. Pokud bychom podle varianty 2 uvažovali nákladové nájemné ve výši nákladů na běžnou údržbu, 20 % nákladů na opravy a nákladů na správu bytu, pak by sektor sociálního bydlení generoval ztrátu, kterou by pokryl pronájem dalších 371 bytů za tržní (cílové) nájemné. Sociální bydlení by tvořilo 64 % bytového fondu vlastněného obcí, průměrná výše nájemného v sociálním bytě by činila 50 Kč/m²/měsíc. Pokud bychom podle varianty 3 uvažovali nákladové nájemné ve výši nákladů na běžnou údržbu, 40 % nákladů na opravy a nákladů na správu bytu, pak by sektor sociálního bydlení generoval ztrátu, kterou by pokryl pronájem dalších 239 bytů za tržní (cílové) nájemné. Sociální bydlení by tvořilo 74 % bytového fondu vlastněného obcí, průměrná výše nájemného v sociálním bytě by činila 64 Kč/m²/měsíc. Pokud bychom podle varianty 4 uvažovali nákladové nájemné ve výši nákladů na běžnou údržbu, 60 % nákladů na opravy a nákladů na správu bytu, pak by sektor sociálního bydlení generoval ztrátu, kterou by pokryl pronájem dalších 98 bytů za tržní (cílové) nájemné. Sociální bydlení by tvořilo 87 % bytového fondu vlastněného obcí, průměrná výše nájemného v sociálním bytě by činila 78 Kč/m²/měsíc.

Podobně jako v případě k příjmu vztaženého nájemného jsme se i pro variantu nákladového nájemného pokusili provést odhad počtu tržních nájemných bytů (při stanovené potřebě sociálních bytů), který by byl třeba k pokrytí zavedení sektoru

sociálního bydlení (resp. ztráty ze zavedení sociálního bydlení) za předpokladů uvedených v úvodu této části studie (tj. konstantní poměr mezi náklady a tržním nájemným v budoucích letech) a při využití dle našeho názoru nejrelevantnější varianty 4 se zahrnutím výnosů z nebytových prostor do celkových výnosů. V Tabulkách 55 a 56 neuvádíme už výši výnosů a nákladů, ale pouze předpokládané počty sociálních bytů a bytů pronajímaných za tržní nájemné a celkový počet bytů ve vlastnictví MČ Praha 2.

Tabulka 55: Odhad struktury a velikosti bytového fondu pro variantu B2 a nákladové nájemné v sociálních bytech na období 2015 – 2050

Varianta	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Počet sociálních bytů	926	893	839	736	663	621	679	787	862
Počet bytů pronajímaných za tržní nájemné	129	125	119	106	98	93	100	112	122
Počet bytů celkem	1 055	1 018	958	842	761	714	779	899	984

Zdroj: údaje MČ Praha 2, vlastní výpočty

Tabulka 56: Odhad struktury a velikosti bytového fondu pro variantu B3 a nákladové nájemné v sociálních bytech na období 2015 – 2050

Varianta	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Počet sociálních bytů	663	639	600	526	474	444	486	563	616
Počet bytů pronajímaných za tržní nájemné	98	95	91	83	77	74	79	87	93
Počet bytů celkem	761	734	691	609	551	518	565	650	709

Zdroj: údaje MČ Praha 2, vlastní výpočty

8.5 Závěr

Provedené analýzy ukázaly, že zavedení sektoru sociálního bydlení s nájemným pod úrovní tržního nájemného by při zohlednění všech druhů nákladů spojených s provozem, údržbou a investicemi do bytového fondu vedlo vždy ke ztrátě (tj. výnosy by byly nižší než náklady), která by musela být pokryta příjmem z pronájmu dalších bytů (mimo sektor sociálního bydlení) za tržní nájemné. Počet bytů pronajímaných za tržní nájemné byl odhadnut pro obě varianty velikosti sektoru sociálního bydlení (B2 i B3) i dvě varianty určení nájemného v sociálních bytech. Nájem v sociálních bytech byl stanoven jednak podle příjmů domácností a jednak podle výše nákladů na provoz a opravy. Obě varianty stanovení výše nájemného v sociálních bytech jsou relevantní a obě jsou v zahraničí používány,

proto nelze jednoznačně určit „lepší“ a „horší“ variantu. Jak ukazuje následující Tabulka 57, výsledky se s ohledem na způsob stanovení nájemného se od sebe příliš neliší.

Tabulka 57: Porovnání výsledků preferovaných variant vymezení sektoru sociálního bydlení podle způsobu stanovení nájemného

Varianta	Počet sociálních bytů	Počet bytů pronajímaných za tržní nájemné	Počet bytů celkem
B2 – nájemné podle příjmů (var 4)	926	194	1 120
B2 – nákladové nájemné (var 4)	926	129	1 055
B3 – nájemné podle příjmů (var 4)	663	166	829
B3 – nákladové nájemné (var 4)	663	98	761

Zdroj: údaje MČ Praha 2, vlastní výpočty

Klíčovým z hlediska stanovení počtu nájemních bytů pronajímaných za tržní nájemné pro finanční udržitelnost systému sociálního bydlení je zahrnutí výnosů z pronájmu nebytových prostor do celkových výnosů. Pokud by tyto výnosy nebyly zahrnuty do kalkulací (tj. pokud by došlo např. v budoucích letech k jejich zásadnímu výpadku), pak by byl potřebný počet nájemních bytů pronajímaných za tržní nájemné několikanásobně vyšší. Konkrétně u varianty B2 a nájemného stanoveného v relaci k příjmům domácností by se zvýšil ze 194 bytů na 2 029 bytů, u varianty B2 a nákladového nájemného by se zvýšil ze 129 bytů na 1 907 bytů. Stabilita příjmů z nebytových prostor se tak jeví z hlediska dlouhodobé finanční udržitelnosti systémů sociálního bydlení jako poměrně zásadní.

Další důležitou skutečností pak je, že v zásadě všechny byty v majetku MČ Praha 2 jsou v současné době obsazené nájemníky. Provedená analýza zahrnuje implicitní předpoklad, že minimálně ta část bytového fondu, která by měla být využita pro účely sociálního bydlení, je již k dispozici (je tedy neobsazená). Ve skutečnosti tak bude vytvoření sektoru sociálního bydlení mnohem delší a bude záviset na rychlosti postupného uvolňování bytového fondu současnými nájemníky. Vzhledem k neznámému vývoji nákladů i nájemného v budoucnu je pak zřejmé, že některé parametry cost-benefit analýzy nemusí v budoucnu platit, jelikož ta vychází logicky ze současných úrovní; pokud by se však náklady vyvíjely v „tandemu“ s příjmem z nájemného, nemusely by být rozdíly nikterak zásadní.

V neposlední řadě je vhodné zmínit, že část bytového fondu, která bude vymezena jako sociální bydlení (tj. zejména menší byty), by měla být technicky upravena (rekonstruována) tak, aby splňovala požadavky pro bydlení cílové skupiny osob – seniorů ve věku 65 a více let. Jedná se o úpravy, které by umožňovaly nájemníkům v bytech setrvat i ve vyšším věku a při zhoršeném zdravotním stavu (např. bezbariérové úpravy bytů nebo jejich částí apod.), bez nutnosti jejich předčasné hospitalizace v institucionálních formách sociální péče. Takové úpravy jsou v souladu s konceptem celoživotního bydlení specifikované v publikaci Lux, Kostecký (2011), resp. v certifikované metodice Zdařilové (Zdařilová 2011).¹⁷

Podle kvalifikovaných odhadů zjištěných na základě konzultací s R. Zdařilovou a firmou 3P Consulting (<http://www.3pconsulting.cz/>) by se náklady na bezbariérové úpravy jednoho bytu (včetně výměny jádra) pohybovaly zhruba na úrovni 0,5 mil. Kč. Při širším vymezení sociálního bytového fondu dle varianty B2 by pak celkové náklady rekonstrukce sociálních bytů před jejich pronájmem cílové skupině činily v dnešních cenách 463 mil. Kč. Pokud by MČ Praha 2 privatizovala část bytového fondu (dejme tomu 2000 bytů) při průměrné ceně 2 mil. Kč za byt, část výnosu z privatizace (dle odhadu by se jednalo o přibližně 12 % výnosu z privatizace bytů) by tak mohla být použita na provedení rekonstrukcí sociálních bytů před jejich pronájmem seniorům.

¹⁷ Dostupná zde: <http://www.disparity.cz/index.asp?menu=660&record=4223>

9 Závěr

Hlavním cílem předkládané studie bylo pomoci při nastavení systému sociálního bydlení určeného pro seniory v MČ Praha 2, respektive provést demografickou prognózu odhadující počet lidí (domácností) ve věku 65 let a více pro roky 2010 – 2050, provést odhad potřebného počtu sociálních bytů pro tuto skupinu domácností v letech 2010 – 2050 a v posledku odhadnout potřebný počet obecních bytů pro efektivní fungování takového sektoru sociálního bydlení – tj. tak, aby byla zajištěna finanční udržitelnost provozu sociálního bydlení a žádoucí sociální promísení domácností seniorů s jinými domácnostmi.

Prognóza se zakládala na celé řadě dostupných statistických údajů: údajů ze Sčítání lidu, bytů a domů (SLBD) 1991, 2001 a předběžných výsledků ze SLBD 2011, migrační statistiky Českého statistického úřadu (ČSÚ), statistiky o vývoji vzdělanostní struktury ČSÚ, dat z výzkumu EU-SILC 2010 prováděného každoročně ČSÚ, řadě údajů týkajících se výnosů a nákladů souvisejících s pronájmem bytů na území MČ Praha 2 poskytnutých zadavatelem a v neposlední řadě dat ze zvláštního výzkumu postojů obyvatel MČ Praha 2, který provedla v souvislosti s hlavním cílem této studie v roce 2012 agentura Factum Invenio. Studie navíc obsahuje základní parametry týkající se systémů sociálního bydlení ve vyspělých zemích a vybrané inovace v oblasti bydlení seniorů, které pomohly při stanovení navrhovaných parametrů systému sociálního bydlení určeného pro seniory na území MČ Praha 2.

Vedlejším cílem studie bylo odpovědět na některé vybrané otázky stanovené zadavatelem, jako například postihnout rozdíly v migračních plánech a postojích mezi domácnostmi žijícími v soukromém a obecním nájemním bydlení, resp. postoje a migrační plány mladé generace.

Jak demografická prognóza, tak odhad potřebného počtu sociálních bytů a v neposledku i odhad celkového počtu obecních bytů potřebných pro finanční udržitelnost systému sociálního bydlení, byly provedeny variantně. Z těchto variant byly následně vždy vybrány ty varianty, které byly z pohledu zpracovatele studie vnímány jako nejreálnější, resp. nejefektivnější či doporučované. Z variant demografické prognózy byla vybrána střední varianta. Z

variant odhadu potřeby sociálních bytů pak byly vybrány varianty počítající se selektivním přístupem k nárokování sociálního bydlení, tedy s omezením nároku na získání sociálního bytu z hlediska socioekonomického statusu (aproximovaného vzděláním) a právního důvodu užívání bytu (vyloučení vlastníků bydlení). Ty byly zpracovány z dynamického pohledu (tedy z pohledu budoucího vývoje) jak pro případ, že se socioekonomický status obyvatel MČ Praha 2 bude zvyšovat (varianty B2 a B3), tak pro případ, že bude stagnovat (varianty C2 a C3).

Tyto čtyři varianty byly následně uvažovány i pro účely kalkulace finanční udržitelnosti systému sociálního bydlení. V této fázi bylo přihlédnuto i ke způsobu stanovení nájemného v sociálních bytech – tj. zda-li bude nájemné stanoveno v relaci k příjmům obyvatel sociálních bytů či jako nákladové nájemné. Pro účely hodnocení finanční udržitelnosti systému v budoucích letech byla nakonec vybrána pouze varianta počítající s rostoucím socioekonomickým statutem obyvatel lokality a pro dvě možná nastavení nájemného (varianty B2 s příjmem vztaženým nájemným, B2 s nákladovým nájemným, B3 s příjmem vztažených nájemným a B3 s nákladovým nájemným).

Hlavním poznatkem ze studia zahraniční literatury v oblasti sociálního bydlení a následného srovnání se situací v ČR bylo, že koncept sociálního bydlení sice ve vyspělých zemích aktuálně prochází významnou redefinicí, ale vzhledem k dopadům globální ekonomické krize i negativním demografickým trendům dochází zároveň k jeho pozvolnému oživení (po období razantního ústupu od různých forem sociálního bydlení od 80. let minulého století do příchodu globální ekonomické krize). Mnohem větší důraz než v předcházejících dekádách je tvůrci bytové politiky v současnosti kladen na vyrovnanost bytového systému - bytové politiky již méně upřednostňují vlastnickou formu bydlení a zpětně přiznávají význam sociálnímu nájemnímu bydlení, jakož i soukromému nájemnímu bydlení, v bytovém systému země.

Na druhou stranu, pojetí sociálního bydlení se významně proměnilo: od masové výstavby sídlišť sociálního bydlení směrem k cílenějším a flexibilním programům pro různě definované cílové skupiny obyvatel. Jedním z hlavních současných imperativů všech systémů sociálního bydlení je také zajištění sociálního promísení (inkluze) a tedy zabránění vzniku ghett sociálních bytů; jiným

aspektem je posílení spolupráce se soukromým sektorem (komerční financování, větší zapojení neziskových soukromých organizací, využití soukromě pronajímaných bytů i pro účely sociálního bydlení). Mezinárodní přehled rovněž ukázal, že v zásadě existují dvě možnosti stanovení sociálního nájemného, a to buď na základě příjmu domácnosti užívající sociální byt nebo na základě výše nákladů (provozních nákladů) spojených s užíváním bytu.

V oblasti bydlení seniorů se stále více, a to i s ohledem na omezené veřejné prostředky a rychlé stárnutí populace, prosazuje zajištění možnosti zůstat bydlet ve svém dosavadním bydlení (nebo alespoň standardním bydlení) co možná nejdéle a omezování rozsahu institucionálních forem sociální péče (domovů důchodců). Pomocí celé řady technologických inovací, architektonických úprav bytů a koordinované sociální práce se tak hledají způsoby, jak seniorům umožnit žít ve stávajících (často sociálních) bytech co možná nejdéle.

Plnohodnotný život v sociálních bytech však zároveň předpokládá na jedné straně zajištění sociálního promísení s ostatními domácnostmi (tj. kombinace bytů pronajímaných za tržní nájemné s byty sociálními v jednotlivých bytových domech), tak na straně druhé existenci různých lokálních (obecních) nástrojů pro větší zapojení seniorů do života komunity, politického rozhodování či nástrojů umožňujících zvyšování vzdělání a přístup k informacím mezi seniory.

Na základě střední varianty prognózy by měl počet obyvatel starších 65 let na území MČ Praha 2 činit k roku 2015 necelých 8.000 obyvatel, poté by se měl postupně snižovat až do roku 2035, kdy by měl znovu růst až na úroveň 12.000 obyvatel v roce 2050. Zejména díky rozsáhlé migraci a její povaze (příliv i odliv mladých lidí a odchod obyvatel v předdůchodovém věku) by tak MČ Praha 2 podle této varianty demografického vývoje neměla v počátečních fázích prognózy stárnout tak rychle. V této souvislosti je však nutné poznamenat, že pokud by na území MČ Praha 2 vznikl systém sociálního bydlení pro seniory, povaha migračních toků se může, a to i významně, změnit – lidé v předdůchodovém věku by nemuseli lokalitu v takovém měřítku opouštět (i když důvody odchodu zcela jistě nejsou pouze finanční, ale souvisí také se specifickými problémy životního prostředí, které přináší bydlení v centru velkoměsta).

Z dosavadních 7.815 seniorů ve věku 65 let a více (v roce 2010) by mělo zájem o malometrážní sociální bydlení, zjištěný celou sadou přímých i nepřímých otázek

za účelem vyloučení stylizace výpovědí, 1200 a 3400 seniorů, přičemž za pravděpodobnější považujeme varianty, které počítají s určitou stigmatizací sociálních bytů (a to i z důvodu nutnosti stěhování) – tedy 1200 až 2000 seniorů v roce 2010 (odpovídající potřebě 780 až 1300 sociálních bytových jednotek). I z důvodu nezamýšleného, a z pohledu MČ Praha 2 potenciálně i negativního, dopadu vzniku systému sociálního bydlení v MČ Praha 2 na migrační toky (nebezpečí přistěhovalců příjmově slabších seniorů z jiných částí Prahy) zároveň navrhuje, aby nárokování sociálního bytu bylo dále omezeno socioekonomickým statutem žadatele (příjem) a také skutečností, zda-li žadatel vlastní či nikoliv byt v osobním vlastnictví. Lidé s vyšším statutem (analogicky s vyšším vzděláním) a vlastníci bydlení již sami od sebe o sociální bydlení jeví významně menší zájem než lidé s nižším statutem a nájemníci bytů; zároveň je možné očekávat, že tito lidé budou mít dostatek úspor či majetku pro řešení případných finančních problémů spojených s výdaji na bydlení vlastními silami.

Po zavedení omezení týkající se nároku na sociální bydlení by pak klesl počet seniorů-žadatelů na 1000 - 1400 a počet potřebných sociálních bytů na 660 – 930 v roce 2010. Při předpokladu pozitivního vývoje vzdělanostní a statusové struktury obyvatel MČ Praha 2, který ovšem není zcela jednoznačný, by se i vzhledem k relativně pomalému stárnutí populace MČ Praha 2 v následujících letech měla potřeba sociálních bytů pro seniory průběžně snižovat až na 440 – 620 bytů v roce 2035 a poté naopak průběžně zvyšovat až na 620 – 860 bytů v roce 2050.

Vzhledem k nejednoznačnému vývoji socioekonomické struktury obyvatel Prahy 2 v budoucnu (stagnace i růst) a zejména pak vzhledem k rozsahu i povaze migračních toků i migračních plánů, které jednak nelze spolehlivě odhadnout pro tak dlouhé období (rozsáhlá imigrace i plánovaná emigrace mladých lidí) a které také mohou být ovlivněny samotnou existencí systému sociálního bydlení (aktuální emigrace lidí v předdůchodovém věku je často motivována finančními důvody) doporučujeme při odhadu potřeby sociálních bytů pro seniory vycházet zejména ze situace v roce 2010 a k následnému poklesu počtu potřebných bytů v dalších letech již nepřihlížet.

S ohledem na potřebu zajistit finanční udržitelnost celého systému sociálního bydlení, bude zapotřebí, aby určitá část ostatních bytových i nebytových jednotek obce byla zároveň pronajímána za tržní nájemné a výnosy z tohoto pronájmu sloužily ke krytí ztrát z provozu sociálního bydlení. Tržní nájemné bylo pro účely prognózy určeno na úrovni cílového nájemného pro deregulaci nájemného, tedy 125 Kč/m² podlahové plochy bytu. V roce 2010 by pak pro krytí ztrát z provozu 660 sociálních bytů, kde by bylo nájemné stanoveno podle příjmu uživatele, bylo zapotřebí mít minimálně dalších 194 bytů pronajímaných za tržní nájemné (a to již po započtení dodatečného příjmu z nebytových prostor v neprodaných obecních domech), resp. 130 bytů, pokud by bylo nájemné stanoveno na nákladové úrovni. Analogicky, v případě existence 930 bytů by ve stejném roce bylo zapotřebí provozovat minimálně dalších 170 bytů s tržním nájemným, pokud by bylo sociální nájemné stanoveno podle příjmu uživatele, nebo 100 bytů, pokud by sociální nájemné bylo stanoveno na nákladové úrovni. Upozorňujeme však, že všechny tyto výpočty přitom vychází z celé řady předpokladů a rozhodnutí podrobně uvedených přímo v textu studie – jejich změna by vedla i ke změně jejich výše.

Shrneme-li tyto poznatky, pak pokud by obec chtěla provozovat 660 – 930 sociálních bytů pro seniory, měla by si celkově ponechat minimálně 760 – 1120 bytů podle toho, jak bude segment sociálních bytů oblíbený mezi potenciálními uživateli a zároveň podle zvolené formy určování sociálního nájemného. Upozorňujeme opět, že minimální celkový počet obecních bytů vychází z předpokladu, že výše nájemného v tržně pronajímaných bytech dosahuje úrovně 125 Kč/m² podlahové plochy a ztráty z provozu sociálního bydlení budou kryty i z výnosu z nebytových prostor (v opačném případě by byl minimální celkový počet obecních bytů daleko vyšší).

Podle výše zmíněných variant provozování systému sociálního bydlení by pak samotné sociální bydlení, v relaci k minimálnímu navrhovanému počtu obecních bytů, tvořilo 80 – 88 % všech obecních bytů v MČ Praha 2. Vzhledem k požadavku promísení seniorů s ostatními skupinami domácností je tento podíl zřejmě již za jistou kritickou hranicí. Je těžké očekávat, že by v jednotlivých bytových domech v majetku obce byly promíseny sociální byty s byty běžně pronajímanými v poměru půl na půl; nicméně podle názoru zpracovatelů studie by bylo žádoucí, aby podíl sociálních bytů neklesl pod 70 % celkového počtu

obecních bytů. Jinými slovy, na 7 domácností seniorů v domě by měly připadnout alespoň 3 neseniorské domácnosti. Za takového předpokladu by se minimální počet obecních bytů, který by jednak měl zajistit finanční udržitelnost systému sociálního bydlení a jednak zajistil dostatečné sociální promísení, měl v roce 2010 pohybovat mezi 950 – 1300 byty.

Tento minimální počet obecních bytů pak v následujících letech klesá v souvislosti s poklesem potřeby sociálních bytů na 630 – 890 bytů v roce 2035 a pak znovu stoupá přibližně na původní úroveň do roku 2050. Je ovšem potřeba opět připomenout, že jakákoliv prognóza (a to i demografická prognóza) delší než 15 let je zatížena velkou chybou (je jen velmi obtížné predikovat události v tak vzdáleném období, zejména co se týká migračních toků) a zároveň že je možné očekávat, že zavedení systému sociálního bydlení do určité míry změní strukturu emigrace z MČ Praha 2 a určitá část lidí v předdůchodovém věku se díky této nabídce rozhodne v MČ Praha 2 zůstat. Proto by na pokles potřeby sociálních bytů i potřeby celkového počtu obecních bytů v letech následujících po roce 2010 neměl být brán ohled. Doporučujeme proto odvíjet záměr zajištění sociálního bydlení seniorů od situace v roce 2010.

Vzhledem k cílové populaci sociálního bydlení (senioři se sníženou možností pohybu) stejně jako vzhledem k aktuálním trendům v oblasti seniorského bydlení (umožnit co nejdelší pobyt ve standardním bytě) by malometrážní sociální byty mohly být před jejich pronájmem architektonicky upraveny na bezbariérové (chráněné) byty, včetně přestavby koupelen v bytě. Podle odhadu zkušených architektů by taková úprava malometrážního bytu mohla stát přibližně 500.000 Kč. Pro odhadovaných 663 (resp. 926) sociálních bytů v roce 2010 by pak celkové náklady přestavby všech sociálních bytů činily v dnešních cenách 331,5 mil. Kč (resp. 463 mil. Kč). Pro účel krytí těchto nákladů by bylo možné využít části výnosu z privatizace části obecního bytového fondu.

10 Literatura

Barr, N. 1993. *The Economics of the Welfare State*. Oxford: Oxford University Press.

Barr, N. 1998. *The Economics of the Welfare State*. London: Weidenfeld and Nicolson.

Bäumker, T., L. Callaghan, R. Darton, J. Holder, A. Netten and A. Towers, "Deciding to Move into Extra Care Housing: Residents' Views," *Ageing & Society*, 2011, Vol. forthcoming.

Bayer, S., Barlow, J., Curry, R. 2007. „Assessing the impact of a care innovation: Telecare systems,” *Dynamic Review* 23(1): 61-80.

Biocca, L., Morini, A. 2010. *The ageing population and the housing issues: an overview of trends, patterns and policies in the EU*. 22nd International Housing Research Conference.

Boelhouwer, P.J., van der Heijden, H.M.H. 1992. *Housing Systems in Europe*. Delft: Delft University Press.

Börsch-Supan, A., A., Brugiavini, H., Jürges, J., Mackenbach, J., Siegrist and G. Weber (eds.) 2005. *Health, Ageing and Retirement in Europe – First Results from the Survey on Health, Ageing and Retirement in Europe*. Mannheim: MEA.

Brenton, M. 2001. "Older people's Co-Housing Communities" In Peace, Holland (eds.) *Inclusive housing in an ageing society*. Bristol: The Policy Press.

Croucher, K., Hicks, L, Jackson, K. 2006. *Housing with care for later life*. York: Joseph Rowntree Foundation.

Czischke, D. 2005. *Social Housing in the EU*. Report to the European Commission. ECODHAS European Social Housing Observatory.

Czischke, D., Gruis, V. 2007. *Managing social rental housing in the EU in a changing policy environment: towards a comparative study*. Dublin, ENHR conference.

ČSÚ 2009. *Příjmy a životní podmínky domácností v roce 2008* [online]. Praha: ČSÚ. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/2009edicniplan.nsf/publ/3012-09-2008>.

ČSÚ 2010. *Příjmy a životní podmínky domácností 2009*. Praha: ČSÚ. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/2010edicniplan.nsf/p/3012-10>

ČSÚ 2012. *Stárnutí obyvatelstva*. Praha: ČSÚ.

Donner, Ch. 2000. *Housing Policies in the European Union*. Vienna.

Elsinga, M., Anwen, J., Quilgars, D., Toussaint, J. 2010. *Households' Perceptions on Old Age and Housing Equity*. DEMHOW project. Combined Report WP2 .

Fisk, M.J. 2001. "The Implications of Smart Home Technologies' in Inclusive Housing in an Ageing Society: Innovative Approaches" in Peace, Holland (eds.) *Inclusive housing in an ageing society*. Bristol: Policy Press.

Glosová, D. a kol. 2006. *Bydlení pro seniory*. Brno: ERA group.

Hochman, H.M., Rodgers, J. G. 1969. "Pareto optimal redistribution", *American Economic Review* 59: 542-557.

Houben, P. P. J. 2001. „Changing Housing for Elderly People and Co-ordination Issues in Europe.“ *Housing Studies* 16 (5): 651-673.

Kokta, J. 2001. „Bydlení, bytová výstavba a bytová politika ve Švýcarsku.“ *Veřejná správa* XII (18): 24-25.

Langhamrová, J. a kol. 2009. *Prognóza lidského kapitálu obyvatelstva České republiky do roku 2050*. Praha: Oeconomica.

Lansley et al. 2004. "Can adapting the homes of older people and providing assistive technology pave its way?", *Age and Ageing* 33: 571-576.

Lux, M. (ed.) 2011. *Standardy bydlení 2010/2011: Sociální nerovnosti a tržní rizika v bydlení*. Praha: Sociologický ústav AV ČR.

Lux, M. (ed.). 2002. *Bydlení – věc veřejná*. Praha: SLON.

Lux, M. (ed.). 2003. *Housing Policy: an End or a New Beginning*. Budapešť: LGI-OSI.

Lux, M., P. Sunega, T. Kostecký, D. Čermák, P. Košinár 2004. *Standardy bydlení 2003/2004: Bytová politika v ČR: efektivněji a cíleněji*. Praha: Sociologický ústav AV ČR.

Lux, M., Sunega P., Kostecký, T., Čermák, D. 2003. *Standardy bydlení 2002/2003. Finanční dostupnost a postoje občanů*. Praha: Sociologický ústav AV ČR.

Lux, M., T. Kostecký (eds.) 2011. *Bytová politika – teorie a inovace pro praxi*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON).

Maclennan D. 1982. *Housing Economics*. London, New York: Longman.

Obadalová, M. 2001. *Přístup k bydlení sociálně ohrožených skupin obyvatel*. Praha: VUPSV.

O'Leary, C., Linney, J., Weiss, A. 2010. *Handypersons Financial Benefits Toolkit* London: Department of Communities and Local Government.

Peace S.M., Holland C. 2001. *Inclusive housing in an ageing society: innovative approaches*. Bristol: The Policy Press.

Pleace, N. 2011. *The Costs and Benefits of Preventative Support Services for Older People*. York: The Centre for Housing Policy.

Priemus, H. 1997. „Growth and Stagnation in Social Housing,” *Housing Studies* 12: 549-561.

Scanlon, K. 2008. “Introduction: social housing in Europe II.” Pp. 5-13 In: Scanlon, Kathleen and Whitehead, Christine M. E. (eds.) *Social housing in Europe II*. London: LSE.

Sedláček, K. 2008. „Ve Vídni se bydlí krásně a sociálně”. *Moderní obec* 6: 22-23.

Sýkora, L. 1994. „Local urban restructuring as a mirror of globalization processes: Prague in the 1990s,” *Urban Studies* 31(7): 1149-1166.

Tučná, G. 2011. „Bezbariérové bydlení ve Švýcarsku.” *Můžeš* 6: 29.

Whitehead, Ch., Scanlon, K. (eds.) 2007. *Social Housing in Europe*. London: LSE.

Příloha 1: Tabulky demografické prognózy

Prognóza vývoje obyvatelstva, Praha 2, 2010-2050, varianta bez přihlídnutí k migraci, obě pohlaví, zkrácená věková struktura

Věk	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Celkem	49190	49351	49397	48827	47504	45776	44012	42429	40861
0	458	564	479	321	238	255	315	364	344
1-4	1614	2332	2115	1595	1065	958	1136	1376	1445
5-9	1672	2071	2894	2593	1915	1303	1213	1451	1739
10-14	1300	1671	2070	2893	2592	1915	1303	1212	1450
15-19	1787	1299	1670	2068	2891	2590	1913	1302	1211
20-24	4051	1784	1297	1668	2066	2888	2587	1911	1300
25-29	4436	4043	1781	1295	1665	2063	2883	2583	1908
30-34	5130	4426	4035	1777	1292	1662	2059	2878	2578
35-39	4530	5113	4413	4024	1773	1289	1658	2054	2870
40-44	3373	4507	5090	4394	4009	1766	1284	1652	2046
45-49	3134	3345	4472	5053	4364	3983	1755	1277	1643
50-54	2910	3092	3303	4419	4995	4317	3942	1737	1265
55-59	3477	2835	3021	3234	4335	4904	4240	3875	1708
60-64	3503	3331	2731	2922	3135	4210	4765	4123	3773
65-69	2547	3275	3138	2586	2780	2992	4024	4560	3951
70-74	1327	2311	2993	2890	2395	2585	2788	3758	4266
75-79	1281	1138	2003	2609	2541	2113	2289	2475	3346
80-84	1411	968	883	1581	2075	2039	1700	1852	2008
85-89	949	842	597	568	1041	1370	1359	1137	1249
90-94	233	360	336	251	262	495	650	651	548
95-99	62	42	73	76	63	72	139	182	185
100+	5	2	4	8	10	8	10	20	26
Celkem	100,0%	50,5%	50,3%	49,7%	48,3%	46,6%	44,7%	43,1%	41,6%
0	100,0%	123,1%	104,6%	70,0%	52,0%	55,8%	68,8%	79,4%	75,2%
1-4	100,0%	144,5%	131,0%	98,8%	66,0%	59,3%	70,4%	85,3%	89,6%
5-9	100,0%	123,8%	173,1%	155,1%	114,5%	77,9%	72,5%	86,8%	104,0%
10-14	100,0%	128,6%	159,2%	222,5%	199,4%	147,3%	100,2%	93,2%	111,2%
15-19	100,0%	72,7%	93,5%	115,8%	161,8%	144,9%	107,1%	72,8%	67,8%
20-24	100,0%	44,0%	32,0%	41,2%	51,0%	71,3%	63,9%	47,2%	32,1%
25-29	100,0%	91,1%	40,1%	29,2%	37,5%	46,5%	65,0%	58,2%	43,0%
30-34	100,0%	86,3%	78,7%	34,6%	25,2%	32,4%	40,1%	56,1%	50,3%
35-39	100,0%	112,9%	97,4%	88,8%	39,1%	28,5%	36,6%	45,3%	63,4%
40-44	100,0%	133,6%	150,9%	130,3%	118,8%	52,4%	38,1%	49,0%	60,7%
45-49	100,0%	106,7%	142,7%	161,2%	139,3%	127,1%	56,0%	40,8%	52,4%
50-54	100,0%	106,2%	113,5%	151,9%	171,7%	148,3%	135,5%	59,7%	43,5%
55-59	100,0%	81,5%	86,9%	93,0%	124,7%	141,0%	121,9%	111,4%	49,1%
60-64	100,0%	95,1%	78,0%	83,4%	89,5%	120,2%	136,0%	117,7%	107,7%
65-69	100,0%	128,6%	123,2%	101,5%	109,2%	117,5%	158,0%	179,0%	155,1%
70-74	100,0%	174,1%	225,6%	217,8%	180,5%	194,8%	210,1%	283,2%	321,5%
75-79	100,0%	88,8%	156,3%	203,7%	198,4%	164,9%	178,7%	193,2%	261,2%
80-84	100,0%	68,6%	62,6%	112,0%	147,1%	144,5%	120,5%	131,2%	142,3%
85-89	100,0%	88,8%	62,9%	59,9%	109,7%	144,4%	143,2%	119,8%	131,6%
90-94	100,0%	154,3%	144,2%	107,9%	112,6%	212,6%	279,0%	279,3%	235,1%
95-99	100,0%	67,3%	117,0%	122,9%	101,4%	116,7%	224,3%	293,4%	298,3%
100+	100,0%	44,4%	81,0%	169,7%	196,0%	169,8%	204,4%	394,1%	526,5%

Prognóza vývoje obyvatelstva, Praha 2, 2010-2050, varianta bez přihlídnutí k migraci, obě pohlaví, základní věkové skupiny

Věk	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Celkem	49190	49351	49397	48827	47504	45776	44012	42429	40861
0-14	5044	6638	7558	7402	5810	4431	3966	4403	4979
15-64	36331	33775	31813	30855	30526	29671	27087	23391	20302
65+	7815	8938	10026	10570	11168	11675	12959	14635	15580
Celkem	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
0-14	10,3%	13,5%	15,3%	15,2%	12,2%	9,7%	9,0%	10,4%	12,2%
15-64	73,9%	68,4%	64,4%	63,2%	64,3%	64,8%	61,5%	55,1%	49,7%
65+	15,9%	18,1%	20,3%	21,6%	23,5%	25,5%	29,4%	34,5%	38,1%
Celkem	100,0%	100,3%	100,4%	99,3%	96,6%	93,1%	89,5%	86,3%	83,1%
0-14	100,0%	131,6%	149,8%	146,7%	115,2%	87,8%	78,6%	87,3%	98,7%
15-64	100,0%	93,0%	87,6%	84,9%	84,0%	81,7%	74,6%	64,4%	55,9%
65+	100,0%	114,4%	128,3%	135,3%	142,9%	149,4%	165,8%	187,3%	199,4%

Prognóza vývoje obyvatelstva, Praha 2, 2010-2050, varianta bez přihlídnutí k migraci, obě pohlaví, kategorie senioři

Věk	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
65+	7815	8938	10026	10570	11168	11675	12959	14635	15580
75+	3941	3352	3895	5094	5992	6098	6147	6316	7362
85+	1249	1246	1009	904	1376	1946	2158	1989	2008
65+	100,0%	114,4%	128,3%	135,3%	142,9%	149,4%	165,8%	187,3%	199,4%
75+	100,0%	85,1%	98,8%	129,3%	152,1%	154,7%	156,0%	160,3%	186,8%
85+	100,0%	99,8%	80,8%	72,4%	110,2%	155,8%	172,8%	159,3%	160,8%

Prognóza vývoje obyvatelstva, Praha 2, 2010-2050, varianta bez přihlídnutí k migraci, obě pohlaví, vývoj průměrného věku

Věk	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Průměr	42,15	42,65	43,57	45,13	47,12	48,87	50,00	50,54	50,83

Prognóza vývoje obyvatelstva, Praha 2, 2010-2050, migrace-nízká varianta, obě pohlaví zkrácená věková struktura

Věk	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Celkem	49190	48994	49294	49709	49792	49596	49282	49086	48999
0	458	596	607	534	469	443	445	471	482
1-4	1614	2110	2217	2108	1805	1644	1609	1678	1779
5-9	1672	1509	2185	2341	2192	1854	1692	1681	1795
10-14	1300	1343	1205	1903	2078	1946	1623	1474	1474
15-19	1787	1415	1450	1304	1993	2161	2021	1692	1538
20-24	4051	2844	2394	2359	2142	2769	2881	2694	2325
25-29	4436	5168	3879	3357	3244	2962	3527	3586	3355
30-34	5130	4760	5467	4160	3611	3476	3172	3717	3759
35-39	4530	5153	4783	5488	4177	3624	3483	3174	3713
40-44	3373	4514	5136	4769	5470	4162	3608	3465	3154
45-49	3134	3311	4448	5071	4708	5407	4107	3557	3415
50-54	2910	2898	3090	4230	4857	4510	5212	3932	3394
55-59	3477	2533	2552	2767	3907	4543	4217	4920	3673
60-64	3503	2927	2065	2120	2358	3492	4131	3833	4535
65-69	2547	2805	2321	1549	1640	1897	3007	3641	3377
70-74	1327	2015	2289	1882	1193	1299	1556	2610	3216
75-79	1281	958	1578	1840	1509	911	1017	1257	2204
80-84	1411	898	679	1185	1401	1154	676	773	975
85-89	949	837	546	433	775	917	761	441	514
90-94	233	357	331	226	198	365	429	358	206
95-99	62	42	71	74	56	54	101	118	100
100+	5	2	4	8	9	7	8	14	17
Celkem	100,0%	99,6%	100,2%	101,1%	101,2%	100,8%	100,2%	99,8%	99,6%
0	100,0%	130,1%	132,5%	116,5%	102,3%	96,7%	97,1%	102,8%	105,2%
1-4	100,0%	130,7%	137,4%	130,6%	111,8%	101,8%	99,7%	104,0%	110,2%
5-9	100,0%	90,2%	130,7%	140,0%	131,1%	110,9%	101,2%	100,5%	107,3%
10-14	100,0%	103,3%	92,7%	146,4%	159,9%	149,7%	124,8%	113,4%	113,4%
15-19	100,0%	79,2%	81,1%	73,0%	111,5%	120,9%	113,1%	94,7%	86,1%
20-24	100,0%	70,2%	59,1%	58,2%	52,9%	68,3%	71,1%	66,5%	57,4%
25-29	100,0%	116,5%	87,4%	75,7%	73,1%	66,8%	79,5%	80,8%	75,6%
30-34	100,0%	92,8%	106,6%	81,1%	70,4%	67,8%	61,8%	72,5%	73,3%
35-39	100,0%	113,8%	105,6%	121,2%	92,2%	80,0%	76,9%	70,1%	82,0%
40-44	100,0%	133,8%	152,3%	141,4%	162,2%	123,4%	107,0%	102,7%	93,5%
45-49	100,0%	105,7%	141,9%	161,8%	150,2%	172,5%	131,1%	113,5%	109,0%
50-54	100,0%	99,6%	106,2%	145,4%	166,9%	155,0%	179,1%	135,1%	116,6%
55-59	100,0%	72,8%	73,4%	79,6%	112,4%	130,7%	121,3%	141,5%	105,6%
60-64	100,0%	83,6%	58,9%	60,5%	67,3%	99,7%	117,9%	109,4%	129,5%
65-69	100,0%	110,1%	91,1%	60,8%	64,4%	74,5%	118,1%	142,9%	132,6%
70-74	100,0%	151,8%	172,5%	141,8%	89,9%	97,9%	117,3%	196,6%	242,4%
75-79	100,0%	74,7%	123,2%	143,6%	117,8%	71,1%	79,4%	98,2%	172,1%
80-84	100,0%	63,7%	48,1%	84,0%	99,3%	81,8%	47,9%	54,8%	69,1%
85-89	100,0%	88,2%	57,6%	45,6%	81,6%	96,7%	80,2%	46,5%	54,2%
90-94	100,0%	153,2%	141,9%	97,0%	85,1%	156,8%	184,1%	153,7%	88,3%
95-99	100,0%	67,0%	114,9%	119,7%	89,6%	87,4%	163,6%	189,8%	160,7%
100+	100,0%	44,3%	79,3%	166,3%	189,4%	149,2%	153,0%	283,9%	336,3%

Prognóza vývoje obyvatelstva, Praha 2, 2010-2050, migrace-nízká varianta, obě pohlaví, základní věkové skupiny

Věk	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Celkem	49190	48994	49294	49709	49792	49596	49282	49086	48999
0-14	5044	5558	6213	6886	6543	5886	5369	5305	5529
15-64	36331	35523	35262	35627	36468	37104	36359	34570	32861
65+	7815	7913	7818	7197	6781	6605	7554	9212	10609
Celkem	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
0-14	10,3%	11,3%	12,6%	13,9%	13,1%	11,9%	10,9%	10,8%	11,3%
15-64	73,9%	72,5%	71,5%	71,7%	73,2%	74,8%	73,8%	70,4%	67,1%
65+	15,9%	16,2%	15,9%	14,5%	13,6%	13,3%	15,3%	18,8%	21,7%
Celkem	100,0%	99,6%	100,2%	101,1%	101,2%	100,8%	100,2%	99,8%	99,6%
0-14	100,0%	110,2%	123,2%	136,5%	129,7%	116,7%	106,4%	105,2%	109,6%
15-64	100,0%	97,8%	97,1%	98,1%	100,4%	102,1%	100,1%	95,2%	90,4%
65+	100,0%	101,3%	100,0%	92,1%	86,8%	84,5%	96,7%	117,9%	135,8%

Prognóza vývoje obyvatelstva, Praha 2, 2010-2050, migrace-nízká varianta, obě pohlaví, kategorie senioři

Věk	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
65+	7815	7913	7818	7197	6781	6605	7554	9212	10609
75+	3941	3093	3209	3766	3948	3409	2991	2962	4016
85+	1249	1237	952	742	1038	1344	1299	931	837
65+	100,0%	101,3%	100,0%	92,1%	86,8%	84,5%	96,7%	117,9%	135,8%
75+	100,0%	78,5%	81,4%	95,6%	100,2%	86,5%	75,9%	75,1%	101,9%
85+	100,0%	99,1%	76,2%	59,4%	83,1%	107,6%	104,0%	74,6%	67,0%

Prognóza vývoje obyvatelstva, Praha 2, 2010-2050, migrace-nízká varianta, obě pohlaví, vývoj průměrného věku

Věk	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Průměr	42,15	41,58	41,28	41,49	42,16	42,98	43,80	44,63	45,45

Prognóza vývoje obyvatelstva, Praha 2, 2010-2050, migrace-střední varianta, obě pohlaví zkrácená věková struktura

Věk	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Celkem	49190	48936	49778	51836	54203	56543	58902	61434	64091
0	458	595	616	571	544	551	576	617	643
1-4	1614	2107	2236	2218	2057	2043	2121	2264	2423
5-9	1672	1507	2199	2422	2409	2253	2273	2399	2601
10-14	1300	1342	1216	1958	2214	2221	2081	2114	2250
15-19	1787	1413	1476	1389	2141	2393	2395	2250	2277
20-24	4051	2837	2477	2609	2511	3214	3416	3371	3188
25-29	4436	5158	3970	3726	3871	3726	4375	4525	4439
30-34	5130	4750	5540	4499	4308	4447	4287	4917	5053
35-39	4530	5146	4833	5743	4758	4574	4711	4547	5172
40-44	3373	4510	5166	4934	5877	4901	4719	4853	4688
45-49	3134	3308	4475	5193	4993	5938	4972	4792	4926
50-54	2910	2895	3107	4323	5066	4885	5833	4884	4712
55-59	3477	2531	2567	2836	4066	4819	4657	5603	4681
60-64	3503	2926	2072	2166	2467	3690	4444	4306	5245
65-69	2547	2805	2326	1575	1708	2028	3224	3968	3858
70-74	1327	2014	2291	1898	1232	1378	1694	2829	3539
75-79	1281	957	1580	1848	1530	954	1096	1389	2409
80-84	1411	898	679	1188	1411	1174	714	841	1087
85-89	949	837	546	433	777	924	775	467	561
90-94	233	357	331	226	198	367	432	365	219
95-99	62	42	71	74	56	54	102	119	102
100+	5	2	4	8	9	7	8	14	17
Celkem	100,0%	99,5%	101,2%	105,4%	110,2%	114,9%	119,7%	124,9%	130,3%
0	100,0%	129,9%	134,5%	124,7%	118,7%	120,3%	125,7%	134,7%	140,4%
1-4	100,0%	130,5%	138,5%	137,4%	127,4%	126,6%	131,4%	140,3%	150,1%
5-9	100,0%	90,1%	131,5%	144,8%	144,1%	134,8%	135,9%	143,5%	155,6%
10-14	100,0%	103,2%	93,6%	150,6%	170,3%	170,9%	160,1%	162,6%	173,1%
15-19	100,0%	79,0%	82,6%	77,7%	119,8%	133,9%	134,0%	125,9%	127,4%
20-24	100,0%	70,0%	61,1%	64,4%	62,0%	79,3%	84,3%	83,2%	78,7%
25-29	100,0%	116,3%	89,5%	84,0%	87,3%	84,0%	98,6%	102,0%	100,1%
30-34	100,0%	92,6%	108,0%	87,7%	84,0%	86,7%	83,6%	95,8%	98,5%
35-39	100,0%	113,6%	106,7%	126,8%	105,0%	101,0%	104,0%	100,4%	114,2%
40-44	100,0%	133,7%	153,2%	146,3%	174,2%	145,3%	139,9%	143,9%	139,0%
45-49	100,0%	105,5%	142,8%	165,7%	159,3%	189,5%	158,6%	152,9%	157,2%
50-54	100,0%	99,5%	106,8%	148,6%	174,1%	167,9%	200,4%	167,8%	161,9%
55-59	100,0%	72,8%	73,8%	81,6%	116,9%	138,6%	133,9%	161,2%	134,6%
60-64	100,0%	83,5%	59,2%	61,8%	70,4%	105,3%	126,9%	122,9%	149,7%
65-69	100,0%	110,1%	91,3%	61,8%	67,1%	79,6%	126,6%	155,8%	151,5%
70-74	100,0%	151,8%	172,7%	143,0%	92,9%	103,9%	127,6%	213,1%	266,7%
75-79	100,0%	74,7%	123,3%	144,2%	119,5%	74,5%	85,5%	108,4%	188,0%
80-84	100,0%	63,6%	48,1%	84,2%	100,0%	83,2%	50,6%	59,6%	77,0%
85-89	100,0%	88,2%	57,6%	45,7%	81,9%	97,3%	81,6%	49,2%	59,1%
90-94	100,0%	153,2%	141,9%	97,0%	85,2%	157,3%	185,5%	156,8%	93,9%
95-99	100,0%	67,0%	114,9%	119,8%	89,6%	87,5%	164,2%	191,5%	164,2%
100+	100,0%	44,3%	79,3%	166,3%	189,5%	149,3%	153,3%	285,3%	339,8%

Prognóza vývoje obyvatelstva, Praha 2, 2010-2050, migrace-střední varianta, obě pohlaví, základní věkové skupiny

Věk	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Celkem	49190	48936	49778	51836	54203	56543	58902	61434	64091
0-14	5044	5551	6267	7169	7224	7068	7052	7394	7917
15-64	36331	35474	35683	37416	40057	42589	43808	44048	44382
65+	7815	7912	7828	7250	6922	6886	8043	9992	11791
Celkem	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
0-14	10,3%	11,3%	12,6%	13,8%	13,3%	12,5%	12,0%	12,0%	12,4%
15-64	73,9%	72,5%	71,7%	72,2%	73,9%	75,3%	74,4%	71,7%	69,2%
65+	15,9%	16,2%	15,7%	14,0%	12,8%	12,2%	13,7%	16,3%	18,4%
Celkem	100,0%	99,5%	101,2%	105,4%	110,2%	114,9%	119,7%	124,9%	130,3%
0-14	100,0%	110,0%	124,2%	142,1%	143,2%	140,1%	139,8%	146,6%	157,0%
15-64	100,0%	97,6%	98,2%	103,0%	110,3%	117,2%	120,6%	121,2%	122,2%
65+	100,0%	101,2%	100,2%	92,8%	88,6%	88,1%	102,9%	127,9%	150,9%

Prognóza vývoje obyvatelstva, Praha 2, 2010-2050, migrace-střední varianta, obě pohlaví, kategorie senioři

Věk	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
65+	7815	7912	7828	7250	6922	6886	8043	9992	11791
75+	3941	3093	3211	3778	3981	3480	3126	3195	4394
85+	1249	1237	952	742	1040	1352	1316	965	899
65+	100,0%	101,2%	100,2%	92,8%	88,6%	88,1%	102,9%	127,9%	150,9%
75+	100,0%	78,5%	81,5%	95,9%	101,0%	88,3%	79,3%	81,1%	111,5%
85+	100,0%	99,1%	76,2%	59,4%	83,3%	108,2%	105,4%	77,3%	71,9%

Prognóza vývoje obyvatelstva, Praha 2, 2010-2050, migrace-střední varianta, obě pohlaví, vývoj průměrného věku

Věk	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Průměr	42,15	41,60	41,18	41,09	41,40	41,85	42,36	42,97	43,66

Prognóza vývoje obyvatelstva, Praha 2, 2010-2050, migrace-vysoká varianta, obě pohlaví zkrácená věková struktura

Věk	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Celkem	49190	48892	50330	54130	58922	63956	69142	74543	80098
0	458	595	631	623	638	677	720	773	817
1-4	1614	2096	2252	2355	2366	2507	2686	2884	3094
5-9	1672	1489	2172	2471	2639	2705	2915	3157	3419
10-14	1300	1333	1194	1953	2302	2495	2579	2800	3049
15-19	1787	1417	1505	1449	2237	2586	2774	2854	3073
20-24	4051	2869	2643	2938	2917	3659	3961	4112	4171
25-29	4436	5183	4179	4262	4644	4584	5276	5536	5663
30-34	5130	4752	5676	4988	5198	5585	5514	6192	6444
35-39	4530	5144	4903	6070	5496	5723	6112	6039	6715
40-44	3373	4507	5204	5123	6360	5801	6030	6417	6345
45-49	3134	3305	4506	5324	5303	6546	5996	6227	6614
50-54	2910	2887	3115	4409	5277	5278	6523	5985	6219
55-59	3477	2521	2560	2877	4203	5085	5104	6341	5821
60-64	3503	2913	2047	2164	2529	3851	4731	4767	5985
65-69	2547	2790	2292	1541	1708	2094	3385	4248	4300
70-74	1327	2006	2263	1857	1199	1381	1759	2982	3800
75-79	1281	952	1563	1818	1493	925	1099	1447	2543
80-84	1411	896	671	1172	1386	1144	691	844	1135
85-89	949	836	545	428	767	907	754	452	563
90-94	233	357	330	225	196	362	424	355	211
95-99	62	42	71	74	55	54	100	116	99
100+	5	2	4	8	9	7	8	14	17
Celkem	100,0%	99,4%	102,3%	110,0%	119,8%	130,0%	140,6%	151,5%	162,8%
0	100,0%	129,9%	137,8%	135,9%	139,2%	147,7%	157,3%	168,8%	178,3%
1-4	100,0%	129,9%	139,6%	145,9%	146,6%	155,3%	166,4%	178,7%	191,7%
5-9	100,0%	89,1%	129,9%	147,8%	157,8%	161,8%	174,3%	188,8%	204,5%
10-14	100,0%	102,5%	91,8%	150,2%	177,1%	191,9%	198,3%	215,4%	234,6%
15-19	100,0%	79,3%	84,2%	81,1%	125,2%	144,7%	155,3%	159,7%	172,0%
20-24	100,0%	70,8%	65,2%	72,5%	72,0%	90,3%	97,8%	101,5%	103,0%
25-29	100,0%	116,8%	94,2%	96,1%	104,7%	103,3%	118,9%	124,8%	127,6%
30-34	100,0%	92,6%	110,6%	97,2%	101,3%	108,9%	107,5%	120,7%	125,6%
35-39	100,0%	113,6%	108,2%	134,0%	121,3%	126,3%	134,9%	133,3%	148,2%
40-44	100,0%	133,6%	154,3%	151,9%	188,6%	172,0%	178,8%	190,3%	188,1%
45-49	100,0%	105,5%	143,8%	169,9%	169,2%	208,9%	191,3%	198,7%	211,0%
50-54	100,0%	99,2%	107,1%	151,5%	181,3%	181,4%	224,1%	205,7%	213,7%
55-59	100,0%	72,5%	73,6%	82,7%	120,9%	146,3%	146,8%	182,4%	167,4%
60-64	100,0%	83,1%	58,4%	61,8%	72,2%	109,9%	135,1%	136,1%	170,9%
65-69	100,0%	109,6%	90,0%	60,5%	67,1%	82,2%	132,9%	166,8%	168,8%
70-74	100,0%	151,2%	170,6%	139,9%	90,4%	104,1%	132,6%	224,7%	286,3%
75-79	100,0%	74,3%	122,0%	141,9%	116,5%	72,2%	85,8%	113,0%	198,5%
80-84	100,0%	63,5%	47,6%	83,1%	98,2%	81,1%	48,9%	59,8%	80,4%
85-89	100,0%	88,1%	57,4%	45,1%	80,8%	95,6%	79,5%	47,6%	59,4%
90-94	100,0%	153,1%	141,7%	96,7%	84,1%	155,2%	182,1%	152,5%	90,7%
95-99	100,0%	67,0%	114,8%	119,6%	89,3%	86,4%	161,9%	187,7%	159,7%
100+	100,0%	44,3%	79,2%	166,1%	189,2%	148,7%	151,3%	281,1%	332,9%

Prognóza vývoje obyvatelstva, Praha 2, 2010-2050, migrace-vysoká varianta, obě pohlaví, základní věkové skupiny

Věk	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Celkem	49190	48892	50330	54130	58922	63956	69142	74543	80098
0-14	5044	5513	6250	7402	7944	8384	8900	9613	10379
15-64	36331	35498	36339	39605	44164	48699	52022	54471	57051
65+	7815	7882	7740	7124	6814	6873	8220	10459	12669
Celkem	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
0-14	10,3%	11,3%	12,4%	13,7%	13,5%	13,1%	12,9%	12,9%	13,0%
15-64	73,9%	72,6%	72,2%	73,2%	75,0%	76,1%	75,2%	73,1%	71,2%
65+	15,9%	16,1%	15,4%	13,2%	11,6%	10,7%	11,9%	14,0%	15,8%
Celkem	100,0%	99,4%	102,3%	110,0%	119,8%	130,0%	140,6%	151,5%	162,8%
0-14	100,0%	109,3%	123,9%	146,7%	157,5%	166,2%	176,4%	190,6%	205,8%
15-64	100,0%	97,7%	100,0%	109,0%	121,6%	134,0%	143,2%	149,9%	157,0%
65+	100,0%	100,9%	99,0%	91,2%	87,2%	87,9%	105,2%	133,8%	162,1%

Prognóza vývoje obyvatelstva, Praha 2, 2010-2050, migrace-vysoká varianta, obě pohlaví, kategorie senioři

Věk	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
65+	7815	7882	7740	7124	6814	6873	8220	10459	12669
75+	3941	3085	3185	3726	3906	3398	3076	3228	4568
85+	1249	1237	951	736	1027	1330	1286	938	890
65+	100,0%	100,9%	99,0%	91,2%	87,2%	87,9%	105,2%	133,8%	162,1%
75+	100,0%	78,3%	80,8%	94,5%	99,1%	86,2%	78,0%	81,9%	115,9%
85+	100,0%	99,0%	76,1%	58,9%	82,3%	106,4%	103,0%	75,1%	71,3%

Prognóza vývoje obyvatelstva, Praha 2, 2010-2050, migrace-vysoká varianta, obě pohlaví, vývoj průměrného věku

Věk	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Průměr	42,15	41,57	40,97	40,52	40,49	40,69	41,07	41,65	42,36

Příloha 2: Technická zpráva z výběrového šetření



Výzkum veřejného mínění k tématu bydlení v Praze 2

MČ Praha 2

5. dubna 2012

Fakta na dosah





Obsah

Úvod.....	3
Terénní sběr dat.....	3
Zpracování dat.....	3
Metodika.....	4
Cílová skupina.....	4
Velikost a struktura výběrového souboru.....	4
Popis výběrové procedury.....	4
Organizace terénního sběru dat.....	4
Kontrola.....	5



Firma je zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 13338, datum zápisu 6. října 1992, IČ: 47121793, DIČ: CZ47121793. Člen Factum Group, GLOBAL, ESOMAR.



Úvod

Na základě dohody mezi MČ Praha 2 a firmou Factum Invenio s.r.o. ze dne 9. 1. 2012 provedla společnost Factum Invenio šetření „Výzkum veřejného mínění k tématu bydlení v Praze 2“ na souboru 502 respondentů žijících na území MČ Praha 2.

Metoda výzkumu: Osobní dotazování v domácnostech respondentů

Způsob výběru: kvótní

Sběr dat: Kombinace rozhovorů pomocí tištěného dotazníku PAPI (n= 255) a rozhovorů s pomocí notebooku CAPI (n=247).

Terénní sběr dat

Terénní sběr dat se uskutečnil ve dnech 18. 1. 2012 až 28.2. 2012. V rámci sběru dat proběhly 2 vlny dovýběru. Celkem se výzkumu účastnilo 45 tazatelů. První vlna dovýběru byla realizována především kvůli naplnění požadovaných kvót, druhá vlna dovýběru byla realizována na základě upozornění klienta, že některé ulice deklarované v šetření se nacházejí mimo katastrální území MČ Praha 2.

Fáze 1 – základní sběr

CAPI: 20.1. – 30.1. 2012. Nasazeno 17 tazatelů, 2 projekt odmítli. Návrat 125 dotazníků.

PAPI: 18.1. – 1.2. 2012. Nasazeno 36 tazatelů, 8 projekt odmítlo. Návrat 196 dotazníků.

Fáze 2 – dovýběr I.

CAPI: 9.2. – 19.2. 2012 Nasazeno 17 tazatelů, 3 projekt odmítli. Návrat 124 dotazníků.

PAPI: 9.2. – 16.2. 2012 Nasazeno 14 tazatelů, 0 projekt odmítlo. Návrat 57 dotazníků.

K 19.2. 2012 bylo tedy nasbíráno celkem 502 dotazníků. U 22 dotazníků byla zjištěna ulice a č.p. domu, který se nenalézal v katastrálním území MČ Prahy 2. Proto bylo těchto 22 dotazníků vyřazeno a nahrazeno II. vlnou dovýběru.

Fáze 3 – dovýběr II.

PAPI: 24.2 – 28.2. Nasazeno 5 tazatelů, 0 projekt odmítlo. Návrat 22 dotazníků.

Zpracování dat

Otevřené a polootevřené otázky byly vypsány a přidány do datové matice.

Dotazníky pak byly následně dvojité nahrány. Nahraná data byla verifikována prostřednictvím logických kontrol. Datový soubor SPSS byl opatřen českými popisky.

Výstupem z výzkumu je:

- datový soubor SPSS
- Frekvenční tabulky (Code book) ve formátu MS Excel



Metodika

Cílová skupina

Cílovou skupinou průzkumu hlavního souboru byla **osoby bydlící v současné době na území MČ Praha 2**. Společně se zadavatelem byly stanoveny kvóty pro šetření.

		Požadované kvóty	Struktura výsledného vzorku
Typ obyvatele	Starousedlíci	50	50
	Nově přistěhovavší	50	50
Čtvrť MČ Praha 2	Vinohrady a Vyšehrad	65	64
	Nové město	25	25
	Nusle	10	11
Typ nájmu	Nájemní obecní	17	23
	Jiné nežli nájemní obecní	83	78
Věk	18-29	22	20
	30-41	26	24
	42-53	19	20
	54-65	15	17
	66 a více	18	19
Pohlaví	Muž	50	51
	Žena	50	49

Velikost a struktura výběrového souboru

Do zpracování dat bylo zahrnuto **502** rozhovorů pro finální soubor.

Popis výběrové procedury

PAPI

Tazatelé obdrželi poštou rozpis kvót pro vlastní sběr dat, vytištěné prázdné dotazníky a záznamové archy pro sběr kontrolních údajů. Rozhovory byly prováděny ve vybraných lokalitách v rámci MČ Praha 2. Tazatelé sami identifikovali ulice, které se nacházejí na Praze 2.

CAPI

Tazatelé obdrželi do svého notebooku finální verzi dotazníku a pokyny k dotazování. Ostatní činnosti byly prováděny stejně jako u metody PAPI.

Organizace terénního sběru dat

Sběr dat byl organizován tazatelskou skupinou (terénní oddělení) centrálně ze sídla společnosti Factum Invenio. Nejprve byli vybráni tazatelé, kteří se na výzkumu podíleli a supervizor, který dohlížel na průběh dotazování. Supervizor byl v neustálém kontaktu s tazateli a řešil problémy, které se v průběhu terénního šetření vyskytly (výpadek tazatele, atd.).

Pro účely tohoto výzkumu byli tazatelé speciálně proškoleni prostřednictvím podrobného instruktážního materiálu.



Kontrola

Tazatelská síť Factum Invenio a kontrola její činnosti

Kontrola práce tazatelů probíhala naší interní formou a zároveň formou sbírání kontaktů na respondenty pro ověření uskutečněných rozhovorů.

	PAPI	CAPI
Odeslané korespondenční lístky	50	0
Odeslané kontroly e-mailem	48	87
Kontrola telefonem	44	18
Kontroly celkem (% z celkového počtu dotazníků)	247 (49 %)	
Z	80 (56 %)	76 (72 %)
toho: Bez odezvy respondenta	62 (44 %)	29 (28 %)

Kontrola pořizovaných dat

Tištěné dotazníky byly vizuálně kontrolovány ihned po doručení. Další kontrolu dotazníků prováděl kodér – kromě kódování otevřených otázek měl za úkol kontrolovat dodržování filtrů a hodnotit práci tazatele. Provedli jsme dvojí nahrání dat (tzv. double-punching) – data byla do databáze nahrána nezávisle na sobě 2x, obě nahrání byla porovnána a rozdíly opraveny podle skutečného záznamu v dotazníku. Při nahrání dat se standardně kontrolují povolená maxima a minima u každé otázky. Některé filtry v dotazníku byly podrobeny logické kontrole při zpracování dat, kterou provádíme pomocí specializovaného statistického software SPSS. Kromě filtrů byly prostřednictvím SPSS kontrolovány i další logické chyby. Bohužel otazník obsahuje tolik různě provázaných otázek, že není možné provést všechny kontroly.

Příloha 3: Dotazník výběrového šetření



Factum Invenio, s.r.o., Office Park Nové Butovice / A, Bucharova 1281/2, 158 00 Praha 13, tel: +420 233 111 000, fax: +420 233 111 092, e-mail: info@ppmfactum.cz, www.factum.cz

(110392) Pha2_Bydlení

Leden 2012

ZAČÁTEK ROZHOVORU
(HODINY, MINUTY)

ID TAZATELE

Dobrý den, jsem tazatelem / tazatelkou Factum Invenio, společnosti pro výzkum trhu a veřejného mínění. V současné době realizujeme ve spolupráci s městskou částí Praha 2 a Sociologickým ústavem Akademie věd výzkum názorů občanů Prahy 2. Cílem výzkumu je zjistit, jak jsou občané Prahy 2 spokojeni s bydlením v této lokalitě. Chtěli bychom znát Váš osobní názor a zkušenosti. Cílem výzkumu je rovněž zjistit Vaši spokojenost se službami, které Praha 2 poskytuje a také, co by se mohlo v budoucnosti zlepšit. Budeme se Vás proto ptát nejen na spokojenost s Vaším bydlením, ale i třeba na to, jaké máte plány do budoucna.

Myslíme si, že je velice důležité vědět, co si lidé skutečně myslí. Výsledky výzkumu poslouží jako podklad pro rozhodnutí o budoucím rozvoji Prahy 2. Výzkum je přísně anonymní. Náš rozhovor bude trvat asi 40 minut.

INFORMACE O DOMÁCNOSTI

Nejprve se Vás zeptám na charakter Vašeho současného bydlení.

Q1. Jste občanem Prahy 2? Tj. máte nahlášeno trvalé bydliště v Praze 2?

Ano	1	<input type="text"/>
Ne	2	<input type="text"/>

Q2. Je Praha 2 čtvrtí, v níž jste žil/a od narození, nebo jste se do Prahy 2 přistěhoval/a později?

Žiji zde od narození	POKYN: → POKRAČUJTE NA Q3x	1	<input type="text"/>
přistěhoval/a jsem se později	POKYN: → POKRAČUJTE NA Q3	2	<input type="text"/>

Q3. Mohl/a byste nám, prosím, říci, v jakém roce jste se do Prahy 2 přistěhoval/a? Pokud si nepamätujete přesný rok, pokuste se ho alespoň odhadnout.

Pokyn: Vypište rok čtyřciferným číslem! Neví=9999, odmítl/a=8888	<input type="text"/>
--	----------------------

Q3x. **POKYN: ZAPIŠE TAZATEL:**

Starousedlíci (bydli v P2 déle nežli 10 let a jsou občany P2) → Q2 ŽIJI ZDE OD NAROZENÍ A Q3 PŘISTĚHOVAL SE PŘED ROKEM 2002 VČETNĚ

Novousedlíci → PŘISTĚHOVALI SE V ROCE 2003 A POZDĚJI	2	<input type="text"/>
--	---	----------------------

Q4. Jaký je Váš právní vztah k užívání tohoto bytu. Jste:

Pokyn: Přečtěte varianty odpovědí a zaznamenejte pouze jednu odpověď!

Vlastník bytu v osobním vlastnictví	1	<input type="text"/>
Spoluvlastník bytu v osobním vlastnictví	2	<input type="text"/>
Člen domácnosti vlastníka nebo spoluvlastníka bytu v osobním vlastnictví	3	<input type="text"/>
Člen bytového družstva	4	<input type="text"/>
Člen domácnosti družstevníka	5	<input type="text"/>
Nájemník v obecním bytě	6	<input type="text"/>
Člen domácnosti nájemníka v obecním bytě	7	<input type="text"/>
Nájemník v bytě v soukromém vlastnictví (byť se soukromým majitelem)	8	<input type="text"/>
Člen domácnosti nájemníka v bytě v soukromém vlastnictví	9	<input type="text"/>
Podnájemník	10	<input type="text"/>
Jiné	11	<input type="text"/>

Q5. Kolik obytných místností (pokojů) má Váš byt (mimo kuchyň, koupelnu, záchod, předsiň, sklep, spiž a ostatní příslušenství)?

Pokyn: Vypište dvojciferným číslem! Neví=99, odmítl/a=88 (1 pokoj = 01)	<input type="text"/>
---	----------------------

Q6. Jaká je celková podlahová plocha Vašeho bytu? Stačí, když uvedete přibližnou plochu.

m²

Q7. Je dům, ve kterém žijete vybaven fungujícím výtahem?

Pokyn: Přečtete varianty odpovědí a zaznamenejte pouze jednu odpověď!

Ano	1	<input type="checkbox"/>
Ne	2	<input type="checkbox"/>

Q8. Zamyslete se nyní nad Prahou 2. Co pro Vás znamená bydlet v Praze 2? Co se Vám vybaví jako první?

Pokyn: Zaznamenejte spontánní odpověď respondenta

	○○	<input type="checkbox"/>

VZTAH K LOKALITĚ

Q9. Myslíte si, že je situace v okolí domu, ve kterém bydlíte, dobrá nebo špatná, pokud jde o:

POKYN: PŘEDLOŽTE KARTU A. POSTUPNĚ PŘEDČÍTEJTE POLOŽKY A-J, PRO KAŽDOU ZAZNAMENEJTE JEDNU ODPOVĚD. ROTUJTE.

VELMI DOBRÁ 1	SPÍŠE DOBRÁ 2	ANI DOBRÁ ANI ŠPATNÁ 3	SPÍŠE ŠPATNÁ 4	ROZHODNĚ ŠPATNÁ 5	ODMÍTLA 8	NEVÍ/ NEODPOVĚDĚL 9						
a. Kvalitu ovzduší					1	2	3	4	5	8	9	<input type="checkbox"/>
b. Vztahy mezi obyvateli					1	2	3	4	5	8	9	<input type="checkbox"/>
c. Bezpečnost (nebezpečí krádeže, agrese)					1	2	3	4	5	8	9	<input type="checkbox"/>
d. Kvalitu zelených ploch					1	2	3	4	5	8	9	<input type="checkbox"/>
e. Klid (ve smyslu absence hluku)					1	2	3	4	5	8	9	<input type="checkbox"/>
f. Dostupnost hromadnou dopravou (autobusem, metrem, tramvaji)					1	2	3	4	5	8	9	<input type="checkbox"/>
g. Dostupnost automobilovou dopravou (dopravní situace, zácpy)					1	2	3	4	5	8	9	<input type="checkbox"/>
h. Kvalitu veřejného prostranství (např. čistota a péče o ulice, náměstí)					1	2	3	4	5	8	9	<input type="checkbox"/>
i. Množství parkovacích ploch					1	2	3	4	5	8	9	<input type="checkbox"/>
j. Kvalitu občanské vybavenosti (obchody, služby, apod.)					1	2	3	4	5	8	9	<input type="checkbox"/>

Q10. Jak dobře je, podle Vašeho názoru, umístěno Vaše bydlení vzhledem k dosažitelnosti:

POKYN: PŘEDLOŽTE KARTU B! POSTUPNĚ PŘEDČÍTEJTE POLOŽKY A-G, PRO KAŽDOU ZAZNAMENEJTE JEDNU ODPOVĚD. ROTUJTE.

VELMI DOBRĚ 1	SPÍŠE DOBRĚ 2	ANI DOBRĚ ANI ŠPATNĚ 3	SPÍŠE ŠPATNĚ 4	ROZHODNĚ ŠPATNĚ 5	ODMÍTLA 8	NEVÍ/ NEODPOVĚDĚL 9						
a. Místa, kde pracujete / studujete					1	2	3	4	5	8	9	<input type="checkbox"/>
b. Obchodů s potravinami					1	2	3	4	5	8	9	<input type="checkbox"/>
c. Základní lékařské péče					1	2	3	4	5	8	9	<input type="checkbox"/>
d. Základních škol					1	2	3	4	5	8	9	<input type="checkbox"/>
e. Mateřských škol					1	2	3	4	5	8	9	<input type="checkbox"/>
f. Kulturních zařízení (kina, divadla, muzea apod.)					1	2	3	4	5	8	9	<input type="checkbox"/>
g. Zelených ploch (parky apod.)					1	2	3	4	5	8	9	<input type="checkbox"/>

Q11. Kdybyste měl/a zhodnotit, jak jste celkově spokojen/a s Vaším současným bydlením v této lokalitě (Praha 2), jak byste Vaši spokojenost označoval/a? Při hodnocení použijte známky 0 - 10, kde 0 znamená, že jste velmi nespokojen/a a 10 velmi spokojen/a s bydlením v Praze 2.

<i>Pokyn: Zapište dvojciferným číslem! Neví=99, odmítl/a=88.</i>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
--	----------------------	----------------------

Q12. Nyní bych Vás požádala/a, abyste mi řekl/a Vaše názory na různá obecná témata. Zvolte vždy odpověď podle toho, které ze dvou protikladných výroků máte vy osobně blíže. Kam byste svůj názor umístil/a na takovéto škále?

POKYN: PŘEDLOŽTE KARTU C! ZAKROUŽKUJTE PŘÍSLUŠNÉ ČÍSLO.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	99
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----

Jednotlivci by měli převzít více odpovědnosti, aby se o sebe dokázali postarat

Stát by měl převzít více odpovědnosti a zajistit, aby bylo o každého postaráno

NEVÍ, BEZ ODPOVĚDI

Q13. A co si myslíte o těchto výrocích?

POKYN: PŘEDLOŽTE KARTU D!

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	99	
Příjmy by měly být vyrovnanější										Jednotlivci by měli být odměňováni podle svého úsilí.	NEVÍ, BEZ ODPOVĚDI

Q14. A o těchto výrocích?

POKYN: PŘEDLOŽTE KARTU E!

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	99	
Stát nebo obec by se měly postarat o své seniory a přidělit jim na důchod adekvátní bydlení										Každý by se měl snažit zabezpečit tak, aby měl ve stáří kde bydlet a nemusel zatěžovat stát ani svou rodinu	NEVÍ, BEZ ODPOVĚDI

POSTOJE K BYDLENÍ – PREFERENCE

Nyní Vám položím několik otázek, ve kterých budete vždy hodnotit na stupnici od 0 do 100 různé typy bydlení podle toho, jakou hodnotu jim přiřadíte. Odpovídejte prosím na základě toho, jaké máte ideální představy o tom, v jakém domě či bytě byste chtěl/a bydlet. Budeme se ptát nejen na dispozice vašeho ideálního bydlení, ale také třeba i na jeho lokalitu, finanční dostupnost apod.

Vyberte vždy jakékoli číslo mezi 0 a 100. 100 znamená, že daný typ bydlení je pro Vás velmi hodnotný, 0 znamená absolutně nehodnotný. Můžete vybrat vždy jakékoli číslo od 0 do 100. Výsledný součet NEMUSÍ dávat 100

Q15. Uvedte prosím na stupnici od 0 do 100, jakou hodnotu pro Vás představuje bydlet v bytě, který by:

Pokyn: Předložte kartu F1 a запиšte u každé položky trojčíferným číslem! Neví=999, odmítl(-a)=888. Například → 1 = 001

a. byl ve Vašem soukromém vlastnictví			
b. Vám byl pronajímán (za tržní nájemné)			

Q16. Uvedte prosím na stupnici od 0 do 100, jakou hodnotu pro Vás představuje bydlet v bytě, který by:

Pokyn: Předložte kartu F2 a запиšte u každé položky trojčíferným číslem! Neví=999, odmítl(-a)=888. Například → 1 = 001

a. měl by 1 obytnou místnost			
b. měl 2 obytné místnosti			
c. měl 3 obytné místnosti			
d. měl 4 obytné místnosti			

Q17. Uvedte prosím na stupnici od 0 do 100, jakou hodnotu pro Vás představuje bydlet v bytě, který by byl:

Pokyn: Předložte kartu F3 a запиšte u každé položky trojčíferným číslem! Neví=999, odmítl(-a)=888. Například → 1 = 001

a. na území Prahy 2			
b. v jiné části Prahy nežli je Praha 2			
c. mimo Prahu a okolí			

Q18. Uvedte prosím na stupnici od 0 do 100, jakou hodnotu pro Vás představuje bydlet v:

Pokyn: Předložte kartu F4 a запиšte u každé položky trojčíferným číslem! Neví=999, odmítl(-a)=888. Například → 1 = 001

a. v nadstandardně kvalitním bytě s vyšším nájmem/pořizovací cenou			
b. v standardním bytě s obvyklým nájmem/pořizovací cenou			
c. v bytě s nižším standardem a s nižším nájmem/pořizovací cenou			
d. v obci dotovaném malometrážním sociálním bydlením s nižším nežli tržním nájmem			

Q19. Uvedte prosím na stupnici od 0 do 100, jakou hodnotu pro Vás představuje bydlet v:

Pokyn: Předložte kartu F5 a запиšte u každé položky trojčíferným číslem! Neví=999, odmítl(-a)=888. Například → 1 = 001

a. rodinném domě			
b. v bytě v činžovním domě			

Q20. Nyní zhodnotte, jak jsou pro Vaši spokojenost s bydlením důležité následující faktory. Označte následující faktory od 0 do 100, podle toho, jak velkou důležitost jim přiřadíte. 0 znamená absolutně nedůležitý, 100 znamená velmi důležitý. Můžete vybrat vždy jakékoli číslo mezi 0 a 100. Jak je pro Vás důležitá:

Pokyn: Předložte kartu F6 a запиšte u každé položky trojčíferným číslem! Neví=999, odmítl(-a)=888. Například → 1 = 001

a. Lokalita bydlení			
b. Velikost bytu			
c. Právní vztah, který máte k bytu (zda máte byt v osobní vlastnictví, zda je Vám pronajímán, ...)			
d. Cena a tomu odpovídající kvalita bytu			
e. Zda bydlíte v bytě či domě			

FILTR: Na otázky Q21a Q22 odpovídají lidé kteří se do Prahy 2 přestěhovali (Q2=2). Ostatní pokračují na Q23.

MIGRAČNÍ HISTORIE

Q21. Kde jste bydlel/a před tím, než jste se přestěhoval/a do Prahy 2?

V Praze 2 žiji od narození	1	
V jiné části Prahy	2	
V jiném městě	3	
Na venkově	4	
ODMÍTL/A	8	
NEVÍM / NEMOHU POSODIT	9	

Q22. Proč jste se rozhodl/a bydlet v Praze 2?

POKYN: PŘEDLOŽTE KARTU G! POSTUPNĚ PŘEDČÍTEJTE POLOŽKY A-J, PRO KAŽDOU ZAZNAMENEJTE JEDNU ODPOVĚĎ. ROTUJTE.

ROZHODNĚ ANO 1	SPÍŠE ANO 2	SPÍŠE NE 3	ROZHODNĚ NE 4	ODMÍTL/A 8	NEVÍ/ NEODPOVĚĎĚL 9					
a. Přizpůsobil/a jsem se rozhodnutí svých rodičů, partnera či přátel				1	2	3	4	8	9	
b. Prahu 2 považuji za klidnou a bezpečnou lokalitu				1	2	3	4	8	9	
c. Ze současného bydliště mám blízko do zaměstnání (školy)				1	2	3	4	8	9	
d. Vyhovuje mi bydlet v centru nebo blízko centra města				1	2	3	4	8	9	
e. Vyhovují mi dispozice mého bytu z hlediska rozlohy, počtu místností apod.				1	2	3	4	8	9	
f. Výhodná cena bytu (pokud je byt ve Vašem vlastnictví) či nízké nájemné (pokud je Vám byt pronajímán)				1	2	3	4	8	9	
g. Nejednalo se o moji volbu, byt mi (nám) byl přidělen				1	2	3	4	8	9	
h. Vyhovuje mi bydlení ve staré zástavbě, nemám rád/a novostavby				1	2	3	4	8	9	
i. Raději bydlím zde nežli jinde				1	2	3	4	8	9	
j. Jiné (uveďte):										

PLÁNY DO BUDOUCNA

Q23. Chystáte se v době do PĚTI let odstěhovat z Vašeho současného bytu?

Ano	POKYN: → POKRAČUJTE NA Q25	1	
Ne	} POKYN: → POKRAČUJTE NA Q24	2	
ODMÍTL/A		8	
NEVÍ, NEODPOVĚĎĚL/A		9	

Q24. Chystáte se v době do DESÍTI let odstěhovat z Vašeho současného bytu?

Ano	POKYN: → POKRAČUJTE NA Q25	1	
Ne	} POKYN: → POKRAČUJTE NA Q28	2	
ODMÍTL/A		8	
NEVÍ, NEODPOVĚĎĚL/A		9	

Q25. Podnikl/a jste už v tomto směru nějaké konkrétní kroky?

Ano	1	
Ne	2	

Q26. Chystáte se při stěhování opustit tuto lokalitu, Prahu 2, nebo chcete zůstat bydlet i nadále v této lokalitě?

Pokyn: Přečtete varianty odpovědí a zaznamenejte pouze jednu odpověď!

Chci zůstat bydlet v Praze 2	POKYN: → POKRAČUJTE NA Q28	1	
Chci se odstěhovat z Prahy 2	POKYN: → POKRAČUJTE NA Q27	2	
NEVÍ, NEODPOVĚĎĚL/A	POKYN: → POKRAČUJTE NA Q27	9	

Q27. Odpověděl/a jste, že se chystáte odstěhovat v budoucnosti z Prahy 2 do jiné lokality. Prosím prohlédněte si pečlivě tento seznam a uveďte, prosím, které důvody Vás vedou k tomuto rozhodnutí. Můžete vybrat více možností:

POKYN: PŘEDLOŽTE KARTU H! ZAKROUŽKUJTE ODPOVĚĎ V KAŽDÉM ŘÁDKU.

ZMÍNIL 1	NEZMÍNIL 2	NEVÍ, NEODPOVĚĎĚL/A 9			
a. Praha 2 je příliš hlučná lokalita		1	2	9	
b. Necítím se v Praze 2 bezpečně		1	2	9	
c. Preferuji zdravější životní prostředí a více zeleně		1	2	9	
d. Životní styl v Praze 2 je na můj vkus příliš hektický		1	2	9	
e. Chci si koupit vlastní rodinný dům		1	2	9	
f. Chci si pořídit vlastní byt mimo Prahu 2		1	2	9	
g. Chtěl/a bych bydlet na venkově či malém městě		1	2	9	

h. Mám rodinu nebo ji plánuji založit a Prahu 2 nepovažuji za vhodnou lokalitu pro výchovu dětí	1	2	9	
i. Životní náklady v Praze 2 jsou příliš vysoké	1	2	9	
j. Plánuji stěhování z důvodu mého zaměstnání	1	2	9	
k. Sám bych zůstal, ale přizpůsobím se přání mého partnera/ky či rodiny odstěhovat se do jiné lokality	1	2	9	
l. Budu mít možnost bydlet v bytě či domě mimo Prahu 2, který patří příbuznému nebo partnerovi.	1	2	9	
m. Počítám s tím, že zdědím byt (dům), který je v jiné lokalitě	1	2	9	
n. Chci být blíž své rodině	1	2	9	
j. Jiné (uveďte):				<input type="text"/>

FILTR: Na otázku Q28 odpovídají ti, kteří se nechtějí z Prahy 2 odstěhovat (Q26=2). Ostatní na Q29.

Q28. Odpověděli/a jste, že neplánujete (nebo nejste rozhodnut/a) se přestěhovat v budoucnosti z Prahy 2 do jiné lokality. Prosim prohlédněte si pečlivě seznam a uveďte, do jaké míry vás k tomuto rozhodnutí vedou následující důvody:

POKYN: PŘEDLOŽTE KARTU II ZAKROUŽKUJTE ODPOVĚD V KAŽDÉM ŘÁDKU.

ZMÍNIL 1	NEZMÍNIL 2	NEVÍ, NEODPOVĚDĚL/A 9	
a. Jsem příliš svázán s tímto místem, cítím se zde doma		1 2 9	
b. Potřebuji bydlet v blízkosti mých příbuzných, abychom si mohli vypomáhat		1 2 9	
c. Jinde bych nedokázal/a najít stejně finančně dostupné bydlení		1 2 9	
d. Nechci, aby moje děti přecházely na jinou školu		1 2 9	
e. Jsem zde velmi spokojen s občanskou vybaveností (kvalitou služeb, obchodů apod.)		1 2 9	
f. Bydlení v blízkosti centra mi vyhovuje		1 2 9	
g. Musel/a bych dojíždět příliš daleko do zaměstnání (školy)		1 2 9	
h. Prahu 2 nechci opouštět, protože by mi chyběl její kulturní a společenský život		1 2 9	
i. Stěhovat se je pro mě moc složité a náročné		1 2 9	
j. V Praze 2 se cítím velmi bezpečně		1 2 9	
k. Jiný důvod (uveďte jaký):.....			<input type="text"/>

OTÁZKY PRO VŠECHNY

Q29. Ať již se zamýšlíte v dohledné době stěhovat či nikoliv, můžete nám říci, jaké by mělo být Vaše ideální bydlení, ve kterém byste se chtěl/a usadit a strávit zbytek života? Bylo by to Vaše současné bydlení či nikoliv?

Pokyn: Pokud se respondentovi zdá jeho bydlení ideální, zvolte „současné“!

Současné bydlení	POKYN: → POKRAČUJTE NA Q36	1	
Jiné bydlení	POKYN: → POKRAČUJTE NA Q30	2	

Q30. Jaký by měl být typ tohoto ideálního bydlení? Mělo by jít o:

Pokyn: Přečtete varianty odpovědí! Zaznamenejte pouze jednu odpověď!

Rodinný dům (i řadový)	POKYN: → POKRAČUJTE NA Q31	1	
Činžovní vilu s více byty		2	
Bytový dům ve starší blokové zástavbě		3	
Bytový dům na sídlišti		4	
Jiný typ zástavby		5	
ODMÍTL/A	POKYN: → POKRAČUJTE NA Q32	8	
NEVÍM / NEMOHU POSODIT		9	

Q31. Myslíte si, že se Vám to podaří?

Pokyn: Přečtete varianty odpovědí! Zaznamenejte pouze jednu odpověď!

Je to velmi pravděpodobné	1	
Je to spíše pravděpodobné	2	
Je to spíše nepravděpodobné	3	
Je to velmi nepravděpodobné	4	
ODMÍTL/A	8	
NEVÍM / NEMOHU POSODIT	9	

Q32. Jaké by mělo být Vaše postavení, pokud jde o právní důvod užívání Vašeho ideálního bydlení?

Pokyn: Přečtěte varianty odpovědí! Zaznamenejte pouze jednu odpověď!

Vlastník	} POKYN: → POKRAČUJTE NA Q33	1	
Nájemce		2	
Družstevník		3	
Jiné		4	
ODMÍTL/A	} POKYN: → POKRAČUJTE NA Q34	8	
NEVÍM / NEMOHU POSODIT		9	

Q33. Jaká je šance, že v takovém postavení ve vztahu k vašemu bytu skutečně budete?

Pokyn: Přečtěte varianty odpovědí! Zaznamenejte pouze jednu odpověď!

Je to velmi pravděpodobné	1	
Je to spíše pravděpodobné	2	
Je to spíše nepravděpodobné	3	
Je to velmi nepravděpodobné	4	
ODMÍTL/A	8	
NEVÍM / NEMOHU POSODIT	9	

Q34. Kde by se mělo nacházet Vaše ideální bydli?

Pokyn: Přečtěte varianty odpovědí! Zaznamenejte pouze jednu odpověď!

V centru města nebo v jeho blízkosti	} POKYN: → POKRAČUJTE NA Q35	1	
Na předměstí (okrajové části města)		2	
Na venkově		3	
ODMÍTL/A	} POKYN: → POKRAČUJTE NA Q36	8	
NEVÍM / NEMOHU POSODIT		9	

Q35. Jaká je šance, že v uvedené lokalitě skutečně žít budete?

Pokyn: Přečtěte varianty odpovědí! Zaznamenejte pouze jednu odpověď!

Je to velmi pravděpodobné	1	
Je to spíše pravděpodobné	2	
Je to spíše nepravděpodobné	3	
Je to velmi nepravděpodobné	4	
ODMÍTL/A	8	
NEVÍM / NEMOHU POSODIT	9	

OTÁZKY PRO VŠECHNY

PŘEDSTAVY O BYDLENÍ V BUDOUCNOSTI

Q36. Co by podle Vašeho názoru měla městská část Praha 2 konkrétně udělat, aby se zlepšila kvalita života v Praze 2? Ohodnoťte následující možné priority:

Pokyn: Předložte KARTU G! POSTUPNĚ PŘEDČÍTEJTE POLOŽKY A-J, PRO KAŽDOU ZAZNAMENEJTE JEDNU ODPOVĚĎ. ROTUJTE.

ROZHODNĚ ANO 1	SPÍŠE ANO 2	SPÍŠE NE 3	ROZHODNĚ NE 4	ODMÍTL/A 8	NEVÍ/ NEODPOVĚĎĚL 9		
a. Zlepšit dostupnost lékařské péče	1	2	3	4	8	9	
b. Zvýšit počet mateřských škol	1	2	3	4	8	9	
c. Zvýšit počet základních škol	1	2	3	4	8	9	
d. Zlepšit množství a kvalitu zelených ploch	1	2	3	4	8	9	
e. Více dbát o bezpečnost a snížit kriminalitu	1	2	3	4	8	9	
f. Nabízet sociální byty pro příjmově slabé seniory	1	2	3	4	8	9	
g. Zasadit se o zlepšení kvality ovzduší	1	2	3	4	8	9	
h. Zlepšit dostupnost MHD	1	2	3	4	8	9	
i. Zvýšit podporu kulturních zařízení	1	2	3	4	8	9	
j. Zlepšit kvalitu veřejných prostranství	1	2	3	4	8	9	

Q37. Co by podle Vašeho názoru měla městská část Praha 2 konkrétně udělat, aby se zlepšila kvalita života v Praze 2? Zvolte 3 priority, které jsou podle Vašeho názoru ty nejdůležitější.

POKYN: PŘEDLOŽTE KARTU G! A ZAZNAMENEJTE 3 VYBRANÉ MOŽNOSTI.

Zlepšit dostupnost lékařské péče	1	
Zvýšit počet mateřských škol	2	
Zvýšit počet základních škol	3	
Zlepšit množství a kvalitu zelených ploch	4	
Více dbát o bezpečnost a snížit kriminalitu	5	
Nabízet sociální byty pro příjmově slabé seniory	6	
Zasadit se o zlepšení kvality ovzduší	7	

Zlepšit dostupnost MHD	8	
Zvýšit podporu kulturních zařízení	9	
Zlepšit kvalitu veřejných prostranství	10	

Q38. Zůstaňte ještě u Prahy 2. Jak byste tuto čtvrť charakterizoval/a? Zvolte odpověď v každém řádku podle toho, ke které ze dvou protikladných vlastností má Praha 2, dle Vašeho názoru blíže.

Pokyn: Předložte KARTU J!

									NEVÍ, BEZ ODPOVĚDI	
Prestižní	1	2	3	4	5	6	7	Obyčejná	9	
Klidná	1	2	3	4	5	6	7	Hlučná	9	
Tradiční	1	2	3	4	5	6	7	Moderní	9	
Bouřlivá	1	2	3	4	5	6	7	Usedlá	9	
Rozmanitá	1	2	3	4	5	6	7	Stejnorodá	9	
Bezpečná	1	2	3	4	5	6	7	Nebezpečná	9	
Přátelská	1	2	3	4	5	6	7	Odtažitá	9	
Drahá	1	2	3	4	5	6	7	Levná	9	

Q39. Jaké je Vaše současné ekonomické postavení, hlavní zdroj obživy? Pokud máte více zdrojů obživy, vyberte prosím ten, který považujete za nejdůležitější.

Pokyn: Předložte KARTU N a přečtěte varianty odpovědí! Zaznamenejte pouze jednu odpověď!

Zaměstnanec na plný úvazek	1	
Zaměstnanec na částečný úvazek (1/2 a vyšší)	2	
Zaměstnanec na částečný úvazek (méně než 1/2)	3	
Soukromník, podnikatel	4	
Svobodné povolání	5	
Pomáhající člen rodiny	6	
Nezaměstnaný	7	
Student, učeň	8	
Důchodce invalidní	9	
Důchodce ostatní	10	
Důchodce starobní	11	
Trvale v domácnosti	12	
Na mateřské dovolené, pobírá rodičovský příspěvek	13	
ODMÍTL/A	88	
NEVÍM/NEMOHU POSOUDIT	99	

BLOK OTÁZEK PRO NEDŮCHODCE

FILTR: Na otázky Q40 až Q45 odpovídají lidé s jiným ekonomickým postavením nežli důchodci. Důchodci pokračují na otázce Q46.

Q40. Vaše pravidelné celkové výdaje na bydlení se Vám vzhledem k příjům Vaší domácnosti jeví jako:

Pokyn: Přečtěte varianty odpovědí! Zaznamenejte pouze jednu odpověď!

Velmi nízké	1	
Spíše nízké	2	
Přiměřené	3	
Spíše vysoké	4	
Velmi vysoké	5	
ODMÍTL/A	8	
NEVÍM/NEMOHU POSOUDIT	9	

Q41. Již jsem se Vás ptal/a na to, jakou máte ideální představu o bydlení. Nyní se zaměříme přímo na Vaši představu o tom, kde byste chtěl/a bydlet ve stáří. Přemýšlel/a jste již někdy o tom, kde a jak byste chtěl/a bydlet poté, co odejdete do důchodu?

Pokyn: Přečtěte varianty odpovědí! Zaznamenejte pouze jednu odpověď!

Ano	1	
Ne	2	
ODMÍTL/A	8	
NEVÍM/NEMOHU POSOUDIT	9	

Q42. At' jste již o tomto tématu přemýšlel/a nebo nikoliv, domníváte se, že po odchodu do důchodu budete bydlet stále v Praze 2?

Pokyn: Přečtěte varianty odpovědí! Zaznamenejte pouze jednu odpověď!

Rozhodně ano	1	
Spíše ano	2	
Spíše ne	3	
Rozhodně ne	4	
ODMÍTL/A	8	
NEVÍM/NEMOHU POSOUDIT	9	

Q43. Domníváte se, že až odejdete do důchodu, tak Vám Vaše finanční situace dovolí bydlet ve Vašem současném bytě nebo jiném bytě v Praze 2?

Pokyn: Přečtěte varianty odpovědí! Zaznamenejte pouze jednu odpověď!

Rozhodně ano	1	
Spíše ano	2	
Spíše ne	3	
Rozhodně ne	4	
ODMÍTL/A	8	
NEVÍM/NEMOHU POSODIT	9	

Q44. Jak byste řešil/a situaci, kdybyste po odchodu do důchodu měl/a problém s financováním Vašeho bydlení?

Pokyn: Zaznamenejte spontánní odpověď respondenta

○○	

Q45. Jak byste řešil/a situaci, kdybyste po odchodu do důchodu měl/a problém s financováním Vašeho bydlení? Promyslete prosím, pro jaké z následujících řešení byste se rozhodl/a?:

Pokyn: Předložte KARTU GI POSTUPNĚ PŘEDČÍTEJTE POLOŽKY A-L, PRO KAŽDOU ZAZNAMENEJTE JEDNU ODPOVĚĎ. ROTUJTE.

ROZHODNĚ ANO 1	SPÍŠE ANO 2	SPÍŠE NE 3	ROZHODNĚ NE 4	ODMÍTL/A 8	NEVÍ/ NEODPOVĚĎĚL 9	
a. Přestěhovat se do jiné, levnější lokality	1	2	3	4	8	9
b. Zažádat o finanční pomoc mé děti či jiné příbuzné	1	2	3	4	8	9
c. Zažádat obec o sociální byt se zvýhodněným nájemným pro seniory	1	2	3	4	8	9
d. Odejít do domova důchodců	1	2	3	4	8	9
e. Přestěhovat se do menšího bytu ve stejné lokalitě	1	2	3	4	8	9
f. Využít k pokrytí nákladů na bydlení své úspory	1	2	3	4	8	9
g. Prodat část svého majetku	1	2	3	4	8	9
h. Odstěhovat se k dětem	1	2	3	4	8	9
i. Pronajmout část bytu podnájemníkům	1	2	3	4	8	9
j. Omezit spotřebu energií (elektřina, voda, teplo, etc.)	1	2	3	4	8	9
k. Požádat o sociální dávky (příspěvek na bydlení, sociální příspěvek apod.)	1	2	3	4	8	9
l. Omezit výdaje v jiných oblastech spotřeby než bydlení (jídlo, cestování...)	1	2	3	4	8	9

FILTR: Respondenti (nedůchodci) pokračují otázkou Q51

BLOK OTÁZEK PRO DŮCHODCE

FILTR: Odpovídají pouze ti, kteří odpověděli v otázce Q39, že jsou důchodci.

Q46. Domníváte se, že Praha 2 je místem, kde byste chtěl/a strávit zbytek svého života?

Pokyn: Přečtěte varianty odpovědí! Zaznamenejte pouze jednu odpověď!

Rozhodně ano	1	
Spíše ano	2	
Spíše ne	3	
Rozhodně ne	4	
ODMÍTL/A	8	
NEVÍM/NEMOHU POSODIT	9	

Q47. Vaše pravidelné celkové výdaje na bydlení se Vám vzhledem k příjmům Vaší domácnosti jeví jako:

Pokyn: Přečtěte varianty odpovědí! Zaznamenejte pouze jednu odpověď!

Velmi nízké	1	
Spíše nízké	2	
Přiměřené	3	
Spíše vysoké	4	
Velmi vysoké	5	
ODMÍTL/A	8	
NEVÍM/NEMOHU POSODIT	9	

Q48. Dostal jste se po odchodu do důchodu do situace, že Vaše náklady na bydlení byly příliš vysoké, pro Vaši domácnost na hranici únosnosti nebo se náklady na bydlení pohybovaly na přijatelné úrovni?

Pokyn: Přečtěte varianty odpovědí!

Náklady na bydlení byly na přijatelné úrovni	POKYN: → POKRAČUJTE NA Q51	1	
Měl/a jsem občas problémy s tím, že náklady na bydlení se dostaly na příliš vysokou úroveň	POKYN: → POKRAČUJTE NA Q49	2	
Náklady na bydlení v mé domácnosti byly dlouhodobě na hranici únosnosti		3	
ODMÍTL/A	POKYN: → POKRAČUJTE NA Q51	8	
NEVÍM/NEMOHU POSOUDIT	POKYN: → POKRAČUJTE NA Q51	9	

Q49. Odpověděl/a jste, že Vaše výdaje na bydlení byly příliš vysoké. Jak jste tuto situaci řešil/a či nyní řešíte?

Pokyn: Zaznamenejte spontánní odpověď respondenta

Q50. Nyní Vám ještě ukázu další možnosti, jak je možné řešit vysoké výdaje na bydlení. Uveďte prosím, jaké z řešení jste se ve Vašem případě rozhodl/a využít. Můžete vybrat více odpovědí:

Pokyn: Předložte KARTU K. Zakroužkujte jednu odpověď v každém řádku!

ZMÍNIL 1	NEZMÍNIL 2	NEVÍ, NEODPOVĚDĚL/A 9	
a. Podporují mě mé děti a příbuzní		1 2 9	
b. Využívám k pokrytí nákladů na bydlení své úspory		1 2 9	
c. Musel/a jsem prodat část svého majetku		1 2 9	
d. Přestěhoval/a jsem se ke svým dětem		1 2 9	
e. Omezil/a jsem spotřebu energií (elektrina, voda, teplo, etc.)		1 2 9	
f. Omezil/a jsem výdaje v jiných oblastech spotřeby než bydlení (jídlo, cestování...)		1 2 9	
g. Zažádal jsem o příspěvek na bydlení (či jinou sociální dávku)		1 2 9	
h. Přestěhoval/a jsem se do menšího bytu		1 2 9	
i. Pronajímám část bytu podnájemníkům		1 2 9	
j. Zatím jsem tento problém neřešil/a		1 2 9	

OTÁZKY PRO VŠECHNY

Q51. Nyní Vám předložím hypotetickou nabídku. Představte si, že by Vám po odchodu do důchodu byla ze strany obce nabídnuta možnost bydlet v malometrážním bytě na Praze 2 určeném pouze pro příjmově slabší seniory. Tento byt by byl se zvýhodněným nájemným. Přemýšlel/a byste reálně o využití této nabídky?

Pokyn: Přečtěte varianty odpovědí! Zaznamenejte pouze jednu odpověď!

Rozhodně ano	1	
Spíše ano	2	
Spíše ne	3	
Rozhodně ne	4	
ODMÍTL/A	8	
NEVÍM/NEMOHU POSOUDIT	9	

SOCIOEKONOMICKÝ STATUS

D1. Jaký je rok Vašeho narození?

--	--	--	--	--	--

Pokyn: Zapište čtyřciferným číslem! Neví=9999, odmít/a=8888.

D2. Jaké je Vaše nejvyšší školní vzdělání?

Pokyn: Předložte KARTU M a přečtěte varianty odpovědí! Zaznamenejte pouze jednu odpověď!

Neúplně základní	1	
Základní	2	
Vyučení	3	
Střední bez maturity	4	
Střední odborné s maturitou	5	
Střední všeobecné s maturitou	6	
Vyšší odborné vzdělání	7	
Vysokoškolské vzdělání s bakalářským diplomem	8	
Vysokoškolské vzdělání s magisterským diplomem a vyšší	9	
ODMÍTL/A	88	
NEVÍM/NEMOHU POSOUDIT	99	

D3. Do jaké skupiny byste zařadil/a své zaměstnání? Pokud v současné době nepracujete, zařadte Vaši poslední profesi.
Pokyn: Předložte KARTU O – podrobněji na této kartě!

a. Ředitel-řídící pracovník/zaměstnavatel s více jak 5 podřízenými/zaměstnanci	1	
ZAMĚSTNANCI		
b. Vysoce odborný zaměstnanec	2	
c. Střední odborný zaměstnanec	3	
d. Administrativní pracovník – řadový úředník	4	
e. Provozní pracovník ve službách a obchodě	5	
f. Pracovník bezpečnostních orgánů apod.	6	
g. Mistr, vedoucí dílny/provozu	7	
h. Kvalifikovaný dělník vyučený v oboru práce	8	
i. Polo-kvalifikovaný pracovník/dělník zaučený v oboru práce	9	
j. Nekvalifikovaný pracovník/dělník nevyučení v oboru práce	10	
k. Zemědělský/lesní dělník, rybář	11	
SAMOSTATNĚ ČINNÍ, PODNIKATELÉ		
l. Samostatně činný - drobný živnostník ve službách	12	
m. Samostatně činný – podnikatel v oblasti obchodu	13	
n. Samostatně činný – tvůrčí a odborné duševní práce	14	
o. Samostatně činný – ostatní obory	15	
p. Nikdy jsem nepracoval/a	16	

D4. Jaký je Váš rodinný stav?

Pokyn: Přečtete varianty odpovědí! Zaznamenejte pouze jednu odpověď!

Zenatý, vdaná	1	
Vdovec, vdova	2	
Rozvedený, rozvedená	3	
Svobodný (nikdy ženatý, nikdy vdaná)	4	
ODMÍTL/A	8	

D5. Kolik členů má Vaše domácnost? Kolik z toho je mladších 18 let?

Pokyn: Zapište dvojciferným číslem! Neví=99, odmítl/a=88.

Celkový počet osob:		
z toho mladších 18 let:		

D6. Žijete s manželem/partnerem (manželkou/partnerkou)?

Ano	POKYN: → POKRAČUJTE NA D7	1	
Ne	} POKYN: → POKRAČUJTE NA D8	2	
ODMÍTL/A		8	

D7. Jakého nejvyššího stupně vzdělání dosáhl/a Vaše manželka/partnerka (Váš manžel/partner)?

Pokyn: Předložte KARTU M a přečtete varianty odpovědí! Zaznamenejte pouze jednu odpověď!

Neúplné základní	1	
Základní	2	
Vyučení	3	
Střední bez maturity	4	
Střední odborné s maturitou	5	
Střední všeobecné s maturitou	6	
Vyšší odborné vzdělání	7	
Vysokoškolské vzdělání s bakalářským diplomem	8	
Vysokoškolské vzdělání s magisterským diplomem a vyšší	9	
ODMÍTL/A	88	
NEVÍM/NEMOHU POSOUDIT	99	

D8. Jakého nejvyššího školního vzdělání dosáhl Váš otec?

Základní	1	
Střední bez maturity	2	
Střední s maturitou	3	
Vyšší odborné vzdělání	4	
Vysokoškolské vzdělání	5	
ODMÍTL/A	88	
NEVÍM/NEMOHU POSOUDIT	99	

D9. Jakého nejvyššího školního vzdělání dosáhla Vaše matka?*Pokyn: Přečtete varianty odpovědí!! Zaznamenejte pouze jednu odpověď!*

Základní	1
Střední bez maturity	2
Střední s maturitou	3
Vyšší odborné vzdělání	4
Vysokoškolské vzdělání	5
ODMÍTL/A	88
NEVÍM/NEMOHU POSOUDIT	99

D10. Nyní bych se Vás zeptal/a na to, s jakou výší finančních prostředků (čistých příjmů) obvykle hospodáři Vaše domácnost? Sečtete prosím všechny čisté příjmy ve Vaší domácnosti. Připomínáme, že Vaše odpovědi budou zpracovány zcela anonymně a bude s nimi zacházeno přísně důvěrně.

Celkový měsíční příjem domácnosti (částka v Kč): VYPIŠTE	
ODMÍTL/A	8
NEVÍM / NEMOHU POSOUDIT	9

*FILTR: Pokud v předchozí otázce respondent uvedl/a neví nebo neodpověděl/a, pokračuje otázkou D11, ostatní pokračují otázkou D12.***D11. Pokud se Vám na předchozí otázku obtížně odpovídá, pomohlo by nám, kdybyste příjem Vaší domácnosti mohl/a zařadit do jedné z následujících kategorií. Uvedte, s jakou částkou může Vaše domácnost OBVYKLE každý MĚSÍC hospodařit.***Pokyn: Přečtete varianty odpovědí!! Zaznamenejte pouze jednu odpověď! Předložte kartu P!*

0 – 9 000 Kč	1
9 001 – 13 000 Kč	2
13 001 – 15 500 Kč	3
15 501 – 18 000 Kč	4
18 001 – 23 000 Kč	5
23 001 – 29 000 Kč	6
29 001 – 35 000 Kč	7
35 001 – 45 000 Kč	8
45 001 – 55 000 Kč	9
55 001 – 70 000 Kč	10
70 001 – 85 000 Kč	11
85 001 – 100 000 Kč	12
100 001 a více	13
ODMÍTL/A	88
NEVÍM/NEMOHU POSOUDIT	99

D12. Srovnáte-li domácnost, ve které žijete, s jinými domácnostmi, domníváte se, že ta Vaše patří spíše k:*Pokyn: Přečtete varianty odpovědí!! Zaznamenejte pouze jednu odpověď!*

Příjmově silnějším domácnostem	1
Příjmově středně silným domácnostem	2
Příjmově slabším domácnostem	3
ODMÍTL/A	8
NEVÍM/NEMOHU POSOUDIT	9

D13. Jak vysokou celkovou částku vydává měsíčně Vaše domácnost v průměru na bydlení (včetně poplatků, výdajů za energie atp.)?*Pokyn: Zapište měsíční částku!*

Měsíční částka (částka v Kč): VYPIŠTE	
ODMÍTL/A	8
NEVÍM / NEMOHU POSOUDIT	9

D14. Je součástí Vašich příjmů i nějaký doplňkový zdroj příjmů, například vedlejší úvazek, podnikatelská činnost, příjem z pronájmu atd.?*Pokyn: Přečtete varianty odpovědí!! Zaznamenejte pouze jednu odpověď!*

Ano	POKYN: → POKRAČUJTE NA D15	1
Ne	} POKYN: → POKRAČUJTE NA D16	2
ODMÍTL/A		8

D15. Jestliže ano, jaký?*Pokyn: Předložte KARTU Q. Respondent může vybrat více odpovědí.*

Vedlejší zaměstnanecký poměr	1
Vlastní podnikatelská činnost	2
Jednorázové dohody o provedení práce a pracovní činnosti	3
Příjmy z pronájmu nemovitosti	4

Příjmy z kapitálu (dividendy, podíly na zisku společnosti, apod.)	5	
Ostatní	6	
ODMÍTL/A	88	

D16. Vlastníte Vy nebo některý z členů Vaší domácnosti jeden nebo více bytů (včetně toho ve kterém se právě nacházíme), případně chalup či chat na území ČR? Uveďte prosím, zda se jedná o byt nebo chatu/chalupu.

Pokyn: Zaškrtněte jednu odpověď v každém řádku!

Pokud respondent odpoví „ano“, zeptejte se na počet, který zapište jednociferným číslem.

	ANO 1	NE 2	ODMÍTL/A 8	
a. Byt	1	2	8	
c. POKYN: Pokud respondent odpoví „ano“, zeptejte se na počet, který zapište jednociferným číslem.				
b. Chata, chalupa	1	2	8	
d. POKYN: Pokud respondent odpoví „ano“, zeptejte se na počet, který zapište jednociferným číslem.				

D17. Pobíráte vy nebo Váš partner/ka některou z následujících sociálních dávek?

Pokyn: Předložte KARTU R. Respondent může vybrat více odpovědí.

Dávky v nezaměstnanosti	1	
Přídavek na dítě	2	
Rodičovský příspěvek	3	
Sociální příspěvek	4	
Příspěvek na bydlení	5	
Jiné	6	
Žádnou sociální dávku nepobírám ani já, ani můj/moje partner/ka	7	
ODMÍTL/A	8	
NEVÍM/NEMOHU POSODIT	9	

D18. Zúčastnil/a jste se v posledních letech následujících voleb?

Pokyn: Čtěte postupně jednotlivé položky (volby) a zaznamenejte, zda se jich respondent/ka zúčastnil/a nebo nikoliv; případně „neví“ nebo „bez odpovědi“.

	ZÚČASTNIL/A 1	NEZÚČASTNIL/A 2	NEVÍ, NEODPOVĚDĚL/A 9	
a. Volby do Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR v roce 2010	1	2	9	
b. Volby do zastupitelstev obcí v roce 2010	1	2	9	
c. Volby do Evropské parlamentu v roce 2009	1	2	9	
d. Volby do zastupitelstev krajů v roce 2008	1	2	9	
e. Volby do Senátu Parlamentu ČR v roce 2006	1	2	9	

To je vše, jménem firmy Factum Invenio Vám děkuji za rozhovor.

ZÁZNAMY TAZATELE:

Ulice:	
Dům:	
Podlaží:	

D19. Pohlaví dotázaného:

Muž	1	
Žena	2	

D20. Katastrální území P2:

Vinohrady a Vyšehrad	1	
Nové město	2	
Nusle	3	

POTVRZUJI, ŽE JSEM ROZHOVOR PROVEDL(A) PŘESNĚ PODLE POKYNŮ FIRMY FACTUM INVENIO.

JMÉNO TAZATELE:

PODPIS:

KONEC ROZHOVORU
(HODINY, MINUTY)

ID TAZATELE

DATUM DOTAZOVÁNÍ
(DEN, MĚSÍC)

ID KODÉRA