



Sociodemografická studie

# SÍDLIŠTĚ ĎÁBLICE

Vysoká škola ekonomická v Praze

RNDr. Tomáš Fiala, CSc. a kolektiv

## **Vedoucí kolektivu autorů**

RNDr. Tomáš Fiala, CSc.

## **Autoři**

Ing. Jiří Braňka

doc. Ing. Jitka Langhamrová, CSc.

RNDr. Ivana Přidalová, Ph.D.

Mgr. Hana Říhová

## **Recenze**

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

Mgr. Michal Lehečka – Fakulta humanitních studií Univerzity Karlovy

prof. Ing. arch. Karel Maier, CSc. – Fakulta architektury Českého vysokého učení technického v Praze

## **Poděkování**

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

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

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

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

Jana Křivonosková – Bytové družstvo RAJBUR

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

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

Ing. arch. Hana Řepková – Národní památkový ústav

Mgr. Jan Sedmidubský – Bytové družstvo Třebeňická

Kateřina Somrová – RE/MAX Reality Plus+

Mgr. Pavel Šára – Bytové družstvo U podchodu

Věra Zahálková – SV Štíbrova 1213–1221

Oddělení bytů Úřadu městské části Praha 8

\* Fotografie na úvodní straně pochází z Google Mapy 2018.



© Vysoká škola ekonomická v Praze, Nakladatelství Oeconomica – Praha 2019

**ISBN 978 – 80 – 245 – 2282 – 1**

# OBSAH

<b>Seznam zkratk</b> .....	<b>4</b>
<b>Seznam grafů, map a tabulek</b> .....	<b>5</b>
<b>Úvod</b> .....	<b>7</b>
<b>Resumé hlavních zjištění</b> .....	<b>8</b>
Souhrn poznatků.....	8
Přehled dílčích poznatků.....	9
<b>Kapitola 1 Metodické poznámky</b> .....	<b>13</b>
1.1 Cíle, zaměření a struktura studie.....	13
1.2 Vymezení území sídliště Ďáblice.....	13
1.3 Zdrojová data.....	14
1.4 Metody zpracování a postup .....	15
<b>Kapitola 2 Obytné prostředí sídliště</b> .....	<b>19</b>
2.1 Historický kontext.....	19
2.2 Urbanistický koncept .....	20
2.3 Hodnocení obytného prostředí obyvateli sídliště.....	21
<b>Kapitola 3 Obyvatelstvo</b> .....	<b>27</b>
3.1 Celkový počet obyvatel.....	27
3.2 Generace obyvatel sídliště a fáze vývoje .....	28
3.3 Struktura obyvatel podle věku a pohlaví .....	30
3.4 Pohyb obyvatelstva .....	33
3.5 Rezidenční stabilita.....	40
<b>Kapitola 4 Socioekonomická situace</b> .....	<b>43</b>
4.1 Vzdělanost .....	43
4.2 Ekonomická aktivita a postavení na trhu práce.....	45
4.3 Profesioní uplatnění .....	45
<b>Kapitola 5 Bydlení</b> .....	<b>47</b>
5.1 Obytná hustota.....	47
5.2 Domy .....	48
5.3 Byty.....	50
5.4 Ceny bydlení .....	55
<b>Kapitola 6 Demografická prognóza</b> .....	<b>58</b>
6.1 Předpoklady prognózy.....	58
6.1.1 Rezidenčně stabilní scénář.....	58
6.1.2 Rezidenčně nestabilní scénář.....	61
6.1.3 Nová bytová výstavba .....	64
6.2 Výsledky prognózy .....	66
6.2.1 Předpokládaný vývoj počtu obyvatel .....	67
6.2.2 Předpokládaný vývoj věku .....	67
6.2.3 Vybrané podrobnější výsledky podle variant .....	70
<b>Přílohy</b> .....	<b>77</b>
<b>Zdroje a literatura</b> .....	<b>84</b>

## SEZNAM ZKRATEK

CZ-ISCO	Klasifikace zaměstnání podle International Standard Classification of Occupations
ČSÚ	Český statistický úřad
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
IPR	Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy
ISCED	Mezinárodní standardní klasifikace vzdělávání (International Standard Classification of Education)
MČ	Městská část
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
RSO	Registr sčítacích obvodů a budov
RÚIAN	Registr územní identifikace, adres a nemovitostí
SLDB	Sčítání lidu, domů a bytů
SOÚ AV ČR	Sociologický ústav Akademie věd České republiky
SV(J)	Společenství vlastníků (jednotek)
ÚMČ	Úřad městské části
UNESCO	Organizace OSN pro vzdělání, vědu a kulturu (United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization)
ÚRM	Útvar rozvoje hlavního města Prahy
ÚÚR	Ústav územního rozvoje
ZSJ	Základní sídelní jednotka



# SEZNAM GRAFŮ, MAP A TABULEK

## Seznam grafů

Graf 1: Vlastnosti podílející se na celkovém vzhledovém dojmu ze sídliště Ďáblice (1976) .....	22
Graf 2: Celková spokojenost s bydlením na sídlišti Ďáblice (2018) .....	23
Graf 3: Klíčové faktory spokojenosti s bydlením na sídlišti Ďáblice (2018) .....	24
Graf 4: Počet obyvatel sídliště Ďáblice .....	27
Graf 5: Věková struktura sídliště Ďáblice v roce 1980 .....	29
Graf 6: Věková struktura sídliště Ďáblice v roce 2016 .....	30
Graf 7: Průměrný věk .....	31
Graf 8: Index feminity.....	31
Graf 9: Počet obyvatel sídliště Ďáblice podle věku a pohlaví v letech 1980 a 1991.....	32
Graf 10: Počet obyvatel sídliště Ďáblice podle věku a pohlaví v letech 2001 a 2017.....	33
Graf 11: Bilance pohybu obyvatel sídliště Ďáblice .....	34
Graf 12: Trendy pohybu obyvatel sídliště Ďáblice.....	34
Graf 13: Důvody přistěhování na sídliště Ďáblice u domácností bez dětí .....	35
Graf 14: Důvody přistěhování na sídliště Ďáblice u domácností s dětmi .....	36
Graf 15: Důvody plánovaného vystěhování ze sídliště Ďáblice v příští 5 letech (2018) .....	37
Graf 16: Věkový profil stěhujících se na/ze sídliště Ďáblice v letech 2009–2017.....	37
Graf 17: Vzdělanostní struktura nově přistěhovaných a „starousedlíků“ na sídlišti Ďáblice (2018) .....	38
Graf 18: Cizinci v katastrálním území Kobylisy podle občanství (2015) .....	39
Graf 19: Destinace/zdrojová oblast migrace z katastrálního území Kobylisy v letech 2000–2013 .....	39
Graf 20: Vývoj hrubých migračních měř na sídlišti Ďáblice .....	40
Graf 21: Plánované vystěhování domácností ze sídliště Ďáblice v horizontu 5 let (2018) .....	41
Graf 22: Důvody pro setrvání na sídlišti Ďáblice (2018) .....	42
Graf 23: Vývoj indexu vzdělanosti .....	43
Graf 24: Počet osob podle dosaženého stupně vzdělání na sídlišti Ďáblice.....	44
Graf 25: Profesionální struktura zaměstnaných (2011) .....	46
Graf 26: Obydlené domy podle vlastnictví (2011).....	49
Graf 27: Sídlíště v Praze podle stavu oprav a rekonstrukcí bytových objektů (2009) .....	50
Graf 28: Právní důvod užívání v obydlených bytech (2011) .....	51
Graf 29: Obydlené byty podle období výstavby nebo rekonstrukce domu (2011) .....	51
Graf 30: Realizované rekonstrukce bytů na sídlišti Ďáblice (2018) .....	52
Graf 31: Spokojenost s kvalitou bytu/domu na sídlišti Ďáblice (2018) .....	52
Graf 32: Počet obyvatel připadajících na jeden obydlený byt.....	53
Graf 33: Počet osob v obydleném bytě (2011).....	54
Graf 34: Skladba bytů podle velikosti na sídlišti Ďáblice .....	54
Graf 35: Skladba bytů podle počtu obytných místností nad 8 m <sup>2</sup> (2011).....	55
Graf 36: Mediánové kupní ceny bytů v panelových domech (tisíce Kč/m <sup>2</sup> ) v letech 2017–2018 .....	56
Graf 37: Prodávané byty podle velikosti v letech 2017 - 2018.....	56
Graf 38: Cenový index prodejních cen starších bytů.....	57
Graf 39: Předpokládaná naděje dožití při narození.....	58
Graf 40: Předpokládaný počet uvolňovaných bytů v rezidenčně stabilním scénáři.....	59
Graf 41: Dosavadní a předpokládané budoucí migrační saldo v rezidenčně stabilním scénáři .....	60
Graf 42: Dosavadní a předpokládaná budoucí úhrnná plodnost podle rezidenčně stabilního scénáře .....	61
Graf 43: Předpokládaný počet uvolňovaných bytů v rezidenčně nestabilním scénáři .....	62
Graf 44: Dosavadní a předpokládané budoucí migrační saldo v rezidenčně nestabilním scénáři .....	63
Graf 45: Dosavadní a předpokládaná budoucí úhrnná plodnost podle rezidenčně nestabilního scénáře .....	63
Graf 46: Předpokládaný počet obyvatel v nových bytech.....	64
Graf 47: Věkové struktury obyvatel v bytech v nové zástavbě .....	65
Graf 48: Srovnání počtu obyvatel podle variant prognózy.....	67
Graf 49: Průměrný věk obyvatel podle základních variant prognóz .....	68

Graf 50: Index stáří podle variant prognóz.....	69
Graf 51: Předvídané věkové struktury podle variant v roce 2037.....	69
Graf 52: Srovnání věkových struktur sídliště Ďáblice let 2017 a 2037 podle rezidenčně stabilní varianty.....	70
Graf 53: Předvídaný pohyb obyvatel sídliště Ďáblice 2018–2037 podle rezidenčně stabilní varianty.....	71
Graf 54: Srovnání věkových struktur sídliště Ďáblice let 2017 a 2037 podle rezidenčně nestabilní varianty.....	72
Graf 55: Předvídaný pohyb obyvatel sídliště Ďáblice 2018–2037 podle rezidenčně nestabilní varianty.....	73
Graf 56: Dopad nové výstavby do věkových struktur rezidenčně stabilní varianty v roce 2027.....	74
Graf 57: Dopad nové výstavby do věkových struktur rezidenčně stabilní varianty v roce 2037.....	74
Graf 58: Rezidenčně stabilní varianta s novou výstavbou v letech 2017 a 2037 .....	75
Graf 59: Dopad nové výstavby do věkových struktur rezidenčně nestabilní varianty v roce 2027.....	76
Graf 60: Dopad nové výstavby do věkových struktur rezidenčně nestabilní varianty v roce 2037.....	76

## Seznam map

Mapa 1: Území sídliště Ďáblice .....	14
Mapa 2: Schématický zakres sídlišť Severního Města .....	19
Mapa 3: Zakres urbanistické situace sídliště Ďáblice .....	21
Mapa 4: Rozmístění typů bytových domů .....	49

## Seznam tabulek

Tabulka 1: Úhrnná plodnost (počet dětí narozených 1 ženě) .....	33
Tabulka 2: Faktory plánovaného vystěhování domácností ze sídliště Ďáblice (2018) .....	41
Tabulka 3: Vzdělanostní struktura (2011) .....	44
Tabulka 4: Ekonomická aktivita obyvatel (2011).....	45
Tabulka 5: Vybrané ukazatele obytné hustoty na sídlišti Ďáblice (2011).....	47
Tabulka 6: Domovní fond (2011).....	48
Tabulka 7: Typy a počty bytových objektů na sídlišti Ďáblice (2018).....	48
Tabulka 8: Bytový fond podle obydlenosti a typu domu (2011) .....	50
Tabulka 9: Odhad vystěhovalých ze sídliště Ďáblice v příštích 5 letech podle terénního průzkumu .....	66
Tabulka 10: Srovnání odhadů počtu vystěhovalých ze sídliště Ďáblice v letech 2019–2023 .....	66

## ÚVOD

Vlna zájmu odborníků a široké veřejnosti o fenomén panelových sídlišť, zdá se, překonala předcházející období paušálních odsudků sídlišť jako cizorodých prvků měst, míst nekvalitního bydlení a potenciálních sociálních problémů. Současná realita a její lepší pochopení vedou již ke střízlivějším hodnocením rozlišujícím sídliště na více či méně zdařilá podle různých pohledů, kterými se na ně nahlíží.

Kvalitami sídliště Ďáblice se zabývá nejedna publikace posledních let, ať už jde o monografie z projektu Paneláci nebo příspěvky v periodících jako jsou Zprávy památkové péče. Vyzdvihováno je urbanistické řešení, zdařilé prvky architektury, klidné obytné prostředí spojené s okolní krajinou nebo umělecká díla nacházející se na daném území. Známy je také příběh výstavby sídliště. Naproti tomu poměrně málo se můžeme dozvědět o samotných obyvatelích sídliště, kteří jsou součástí tohoto příběhu.

A byli to právě oni, kdo inicioval vznik této publikace, která se pokouší čtenářům zprostředkovat v číslech hlubší poznání sociodemografické reality sídliště a jejího vývoje v čase a v kontextu města Prahy.

Obyvatelstvo sídliště není statickým elementem, naopak vyznačuje se silnou dynamikou změn. Zachycení proměn obyvatelstva malého území bývá vždy složitější jak z hlediska dostupnosti údajů, tak jejich správné interpretace kvůli potřebě lépe pochopit lokální souvislosti. Autoři studie by proto chtěli poděkovat zástupcům spolku Krásné Kobylisy a zástupcům bytových domů na sídlišti za možnost lépe pochopit místní podmínky a rovněž Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy za možnost využít údaje z lokálního sociologického šetření.

Studie je svým pojetím určena širší odborné veřejnosti. Má sloužit nejen všem zájemcům o poznání sociální vrstvy sídliště, ale hlavně jako podklad pro všechny aktéry, kteří se podílejí na rozvoji území sídliště Ďáblice od místních iniciativ, zástupců bytových domů až po zástupce orgánů samosprávy a státní správy.

Šíři okruhu potenciálních uživatelů je proto přizpůsobena také forma studie. Autoři usilovali o maximální informativnost textu, čemuž odpovídá jak rozsah zpracovávaných témat, tak formální stránka odborného jazyka a grafická forma prezentace výsledků.

Za autorský kolektiv

RNDr. Tomáš Fiala, CSc.

# RESUMÉ HLAVNÍCH ZJIŠTĚNÍ

## Souhrn poznatků

Předkládaná studie ukazuje, že nejvýraznějším sociodemografickým rysem současného sídliště Ďáblice je v celopražském kontextu nadprůměrná stáří jeho populace. To je způsobeno především silnou první generací obyvatel ze 70. let minulého století, jejíž příslušníci dospěli do seniorského věku. Je to jedna z typických fází demografického vývoje sídliště, ve které se rovněž odráží to, že značná část potomků této generace ze sídliště odešla z důvodu uspokojení vlastních nároků na bydlení. V menší míře se na věkové struktuře a stáří populace sídliště podepisuje také umístění obecních seniorských zařízení na území sídliště.

Silné zastoupení seniorů se pak sekundárně promítá do dalších sociodemografických charakteristik sídliště. Jde zejména o v celopražském kontextu mírně podprůměrnou vzdělanost a nižší podíl ekonomicky aktivních obyvatel nebo nejnižší průměrný počet obyvatel žijících v jednom bytě v kontextu velkých pražských sídliště. Ten je výsledkem dosavadního ubývání obyvatelstva při prakticky nezměněném rozsahu bytového fondu. Právě pokles počtu obyvatel je, vedle stárnutí populace, nejvýraznějším rysem dosavadního vývoje.

Ekonomicky aktivní část populace sídliště Ďáblice má ovšem dnes charakteristiky velice blízké průměru hl. m. Prahy. Zastoupení kvalifikačně náročných profesí na sídlišti je obdobné jako v celopražském kontextu a nezaměstnanost je dokonce nižší. Charakteristiky ekonomicky aktivní populace zlepšuje příliv mladých v průměru vzdělanějších obyvatel, kteří často přicházejí s dětmi předškolního věku. Na sídlišti se tak zvyšuje zastoupení potenciálně lépe příjmově situovaných domácností.

Dětská složka populace sídliště je ovšem méně zastoupena než v celé Praze, a to zejména kvůli předchozímu vystěhování rodin s dětmi školního věku a v menší míře i kvůli nižšímu podílu žen ve fertilním věku. V posledních letech však vystěhovávání ztrácí intenzitu a na sídliště přichází více rodin s dětmi. Jedná se zejména o cizince, jejichž podíl na populaci sídliště roste, i když v celopražském kontextu je stále podprůměrný.

Sociodemografické chování obyvatel je ovlivněno obytným prostředím sídliště Ďáblice, které se do něj promítá, kromě řady jiných faktorů, skrze stav a strukturu domů a bytů. Na sídlišti Ďáblice převládají malé bytové domácnosti párů nebo jednotlivců, zatímco bytový fond má skladbu, ve které převažují větší rodinné byty. Malé domácnosti, často seniorské, tak obývají větší byty. Byty na sídlišti Ďáblice jsou v celopražském kontextu cenově relativně dostupné, ovšem noví vlastníci stav bytového fondu sídliště ohodnocují nadprůměrnými cenami oproti cenám bytů v panelové zástavbě v Praze. Na tomto vývoji se podílí zejména poptávka mladých rodin s dětmi, pro které není primárním motivem příchodu na sídliště cenová dostupnost, ale kvalitativní aspekty bydlení včetně charakteru lokality.

Urbanistický koncept sídliště Ďáblice má prokazatelně pozitivní vliv na vysokou úroveň celkové spokojenosti s bydlením v lokalitě. Neméně se na tomto výsledku podepisuje široký rozsah realizovaných rekonstrukcí domů a bytů. Vysoká úroveň spokojenosti s bydlením se pak promítá do vysoké rezidenční stability, kterou rovněž posiluje převládající vlastnické bydlení.

Budoucí demografický vývoj sídliště Ďáblice přinese dvě zásadní změny trendů: populace sídliště se začne zvětšovat a, oproti trendu ve městě Praze jako celku, bude mládnout. Sídliště projde rozsáhlou generační obměnou, kdy ho v horizontu příštích dvaceti let opustí většina příslušníků první generace obyvatel, čímž se postupně uvolní téměř polovina současného bytového fondu dostupného pro nové obyvatelstvo. Podle uvažovaných scénářů – rezidenčně stabilního a rezidenčně nestabilního – se noví obyvatelé budou lišit svými motivy a záměry na setrvání na sídlišti. Scénáře tak ústí v různě vysoké



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

Na sídlišti Ďáblice nebyly identifikovány významně znepokojivé rysy nebo tendence, které by se do budoucna mohly stát zdrojem sociální destabilizace. Naopak se dá předpokládat, že nastávající generační obměna postupně utlumí důsledky původních demografických anomálií a sídliště Ďáblice se z pohledu věkové skladby více přiblíží struktuře celoměstské. Příliv nových obyvatel se také promítne do růstu sociálního statusu populace sídliště.

Je nutné počítat s tím, že všechny uvedené tendence, tj. početní nárůst populace, proměna věkové struktury a růst sociálního statusu obyvatel sídliště, s sebou přinesou změnu nároků na veřejnou infrastrukturu i komerční služby a jejich lokální dostupnost.

## Přehled dílčích poznatků

### Obyvatelstvo

- V roce 2017 žilo na sídlišti Ďáblice celkem 15 235 obyvatel. Mezi roky 1980 a 2011 sídliště ztratilo 44 % obyvatel. Počet obyvatel po roce 2011 se začal stabilizovat a v letech 2016 a 2017 došlo dokonce k mírnému nárůstu.
- Vznik sídliště Ďáblice byl spojen s vytvořením výrazné dvougenerační skladby obyvatel. První generaci obyvatel sídliště Ďáblice tvoří lidé pocházející z ročníků narození zhruba 1941–1950, druhou generaci pak jejich potomci narození v letech 1968–1976. Důsledky této demografické anomálie jsou dodnes pozorovatelné zejména u silně početné skupiny obyvatel první generace, dnes v seniorském věku.
- Štěpení původních rodinných domácností a osamostatňování se obyvatel druhé generace, která své nároky na bydlení uspokojila převážně mimo lokalitu sídliště, bylo jedním z hlavních důvodů poklesu počtu obyvatel.
- Sídlíště si prošlo typickými demografickými fázemi generovanými synchronizovaným cyklem původních rodinných domácností (zakládání, rozšiřování, stabilizace a zmenšování rodiny) a nachází se v poslední fázi před generační obměnou.
- Sídlíště Ďáblice demograficky stárlo rychlejším tempem než obyvatelstvo hl. m. Prahy v průměru. Výsledkem je vysoké zastoupení osob starších 65 let v populaci sídliště (34 % oproti 19 % v hl. m. Praze), vysoký průměrný věk (47,5 let oproti 41,9 letům v hl. m. Praze) a vysoký index feminity (118,7 žen na 100 mužů). Zdrojem tohoto stárnutí je především rezidenčně stabilizovaná první generace obyvatel sídliště.
- Na sídlišti dochází dlouhodobě (2009–2017) k přirozenému úbytku obyvatel vlivem vyšších počtů zemřelých (v důsledku vyššího zastoupení starších osob) a nižším počtům živě narozených (v důsledku nižšího zastoupení žen ve fertilním věku), přestože úhrnná míra plodnosti je v pražském kontextu nadprůměrná (1,61 dětí na ženu oproti 1,55 v hl. m. Praze v roce 2017).
- Stěhování obyvatel generuje dlouhodobě (2009–2017) kladné migrační saldo. Vývoj počtu přistěhovalých nemá jasný trend, zatímco počet vystěhovalých klesá.
- Hlavními důvody přistěhování domácností bez dětí (páry, jednotlivci) na sídliště byla dostupná cena bydlení při vyhovující velikosti bytu (2008–2018). Ostatní aspekty kvality obytného prostředí hrály v rozhodování těchto domácností významně menší roli než u domácností s dětmi, u kterých převládaly důvody spojené s kvalitou obytného prostředí, především parková úprava prostředí mezi domy, velikost a kvalita bytu a dostupnost občanského vybavení. Hlavním deklarovaným důvodem vystěhování je kvalita bydlení.

- Přistěhované domácnosti s dětmi (2008–2018) směřovaly převážně do vlastnického bydlení, zatímco domácnosti bez dětí do nájmu nebo podnájmu.
- Stěhováním sídliště získávalo především mladé lidi ve věku 20–34 let s dětmi předškolního věku a ztrácelo především osoby ve věku 35–44 let s dětmi školního věku.
- Na sídliště se v letech 2008–2018 přistěhovali obyvatelé s vyšším dosaženým vzděláním, než jaké má stávající populace sídliště (30 % osob s vysokoškolským vzděláním a 45 % středoškolským vzděláním s maturitou a vyšším odborným vzděláním). Vzdělanostní struktura vystěhovaných se významně neodlišuje od vzdělanostní struktury setrvávajících obyvatel.
- Významnou roli v migračních tocích hrají cizinci, díky kterým migrační saldo sídliště dosáhlo kladných hodnot. V roce 2011 tvořili téměř 7 % populace sídliště, přičemž nejvíce zastoupeni byli občané Slovenska, Ukrajiny a Ruska. V celopražském kontextu je ale podíl cizinců stále podprůměrný.
- Zhruba 2/3 migračních toků obyvatel sídliště směřují do nebo z hl. m. Prahy. V rámci Prahy je hlavní zdrojovou i cílovou oblastí pohybu obyvatel převážně zástavba ostatních sídlišť a činžovních domů.

### Socioekonomická situace

- Index vzdělanosti sídliště Ďáblice dosahoval 96 % celopražského průměru v roce 2011. V době svého vzniku však sídliště dosahovalo nadprůměrné vzdělanosti. K zásadnímu zhoršení vzdělanostních poměrů na sídlišti došlo mezi roky 1980 a 1991 v souvislosti se zestárnutím a částečným odchodem obyvatel druhé generace, ale v menší míře i se zprovozněním místního domova pro seniory.
- Na sídlišti dochází k růstu vzdělanosti (zvyšují se absolutní i relativní počty osob s vysokoškolským vzděláním) díky přílivu mladších vzdělanějších obyvatel. Tento proces ovšem probíhá pomaleji než v hl. m. Praze jako celku kvůli vysokému zastoupení ekonomicky neaktivních obyvatel na obyvatelstvu sídliště.
- Vysoké zastoupení ekonomicky neaktivních je důsledkem vysokého podílu nepracujících seniorů (senioři tvoří 64 % neaktivních a 31 % z celkové populace v roce 2011). Míra ekonomické aktivity dosahuje 46 % a je v celopražském kontextu podprůměrná (49 % v roce 2011).
- Ekonomicky aktivní část populace sídliště Ďáblice měla v roce 2011 nižší nezaměstnanost (5,9 %) oproti hl. m. Praze (6,9 %).
- Sídlíště Ďáblice vykazuje pestrou profesní strukturu. Zaměstnaní se uplatňují v obdobných profesích jako ostatní Pražané. Podíl kvalifikačně náročných profesí na sídlišti činil 55 %, zatímco v hl. m. Praze jako celku 56 %. Při detailnějším pohledu jsou na sídlišti relativně méně zastoupeny manažerské profese (o cca 1/5 oproti hl. m. Praze jako celku v roce 2011), jinak se profesní struktura zaměstnaných obyvatel odlišuje od celopražské jen zanedbatelně, což indikuje, že i příjmová situace ekonomicky populace sídliště Ďáblice se nebude zásadně odlišovat od situace v hl. m. Praze.

### Bydlení

- Sídlíště Ďáblice je stále územím s vysokou obytnou hustotou v celopražském kontextu. Katastrální území Kobylisy, jehož je sídlíště součástí, bylo v roce 2011 devátým nejhustěji zalidněným katastrem Prahy. Mezi velkými pražskými sídlišti vykazovaly Ďáblice ovšem spíše mírně podprůměrnou hustotu osídlení 129,9 obyvatel na hektar (průměr činí 132,5). Naopak koncentrace bytů na území sídliště Ďáblice je velmi nadprůměrná - čtvrtá nejvyšší mezi velkými pražskými sídlišti (63,3 bytů na hektar oproti průměru 57,2) a mírně nadprůměrný je i podíl obytné plochy bytů vzhledem k výměře území.
- Na sídlišti tvoří panelové domy 85 % domovního fondu. Typově se zde vyskytuje šest objektů bytových domů - celkem 62 budov, které jsou v nadpoloviční většině ve vlastnictví družstev nebo

kombinovaném vlastnictví (společenství vlastníků a družstva). Ďáblice patří mezi velká pražská sídliště s nejvyšším podílem kompletně a částečně zrekonstruovaných panelových bytových domů (68 % kompletně a 23 % částečně zrekonstruovaných domů v roce 2009).

- Bytový fond na sídlišti Ďáblice tvořilo v roce 2011 celkem 7 850 bytů, z čehož bylo 7 510 obydlených. Z hlediska právního důvodu užívání obydlených bytů převažovalo mírně osobní vlastnictví (36 %) nad družstevním (35 %). Nájemní bydlení tvořilo 21 %, což je v celopražském kontextu podprůměrná hodnota.
- Více jak 76 % bytového fondu sídliště Ďáblice prošlo nějakou formou rekonstrukce, což prokazatelně zvyšuje subjektivní vnímání kvality bytu a pozitivně se promítá do celkové spokojenosti s bydlením.
- Na sídlišti Ďáblice převažují byty s více než 3 obytnými místnostmi. Skladba bytů je pestrá, podobná celopražskému průměru. Pouze bytů se 4 místnostmi je na sídlišti relativně více (40 %) na úkor největších bytů s více než 4 místnostmi (5 %), které na sídlišti chybí.
- Na sídlišti Ďáblice jsou v průměru menší byty než na velkých pražských sídlištích. Průměrná obytná plocha bytu v roce 2011 činila 48,3 m<sup>2</sup>, zatímco u velkých pražských sídlišt 52,2 m<sup>2</sup>.
- Obloženost bytů (počet obyvatel na jeden obydlený byt) na sídlišti Ďáblice od 80. let minulého století, kdy dosáhla 2,82 osob na byt, klesá v důsledku úbytku obyvatel, a to rychleji než v hl. m. Praze jako celku. V roce 2011 obloženost bytů na sídlišti činila 2,05 osob na byt, což je celopražský podprůměr (2,24 v hl. m. Praze) a nejnižší hodnota z velkých pražských sídlišt, jejichž průměr činil 2,32.
- V obydlených bytech převažují malé domácnosti o 1–2 členech, které obývají 74 % bytů. Jedná se typicky o domácnosti seniorů, jejichž podíl na obývaném bytovém fondu se dá odhadnout na 49 %. V bytovém fondu sídliště naopak převažují byty určené pro větší bytové domácnosti se 3–4 osobami (58 %), a tak část těchto malých domácností bydlí ve větších rodinných bytech. Jde převážně o příslušníky první generace obyvatel setrvávajících ve svých původních bytech.
- Ceny bytů na sídlišti Ďáblice jsou v kontextu panelové zástavby v hl. m. Praze nadprůměrné (62,2tis. Kč/m<sup>2</sup> oproti 60,7tis. Kč/m<sup>2</sup> v letech 2017–2018). Rozdíly ve prospěch vyšších realizovaných cen existují ve všech velikostních kategoriích bytů, nejvíce u garsoniér a bytů 3+1. Nejvíce se prodávají menší byty - 1+kk a 2+kk.

### **Rezidenční spokojenost a stabilita**

- Alespoň částečně spokojeno s bydlením na sídlišti Ďáblice je téměř 81 % obyvatel, zatímco pouze 5 % uvádí nespokojenost (2018). Tato úroveň spokojenosti se nijak nevymyká z celopražského kontextu. Klíčovými faktory spokojenosti jsou spokojenost s velikostí bytu, spokojenost s kvalitou bytu, dostupnost občanského vybavení, intenzita sociálních vazeb v rámci lokality, dostupnost parku a přírodních ploch pro rekreaci a vzdělání.
- Hrubí míra vystěhování ze sídliště Ďáblice má od roku 2012 klesající tendenci. V roce 2017 dosáhla 37 promile, tj. 37 vystěhovaných na 1000 obyvatel. Jedná se o nižší hodnotu, než je celopražský průměr i průměr pražských sídlišt. Sídlíště Ďáblice je rezidenčně stabilní částí města.
- V horizontu let 2019–2023 se 86 % domácností neplánuje ze sídliště odstěhovat. Odchod plánují nejčastěji páry a jednotlivci, zejména muži. Klíčovými faktory stabilizace populace sídliště je spokojenost s bydlením (tedy všechny faktory, které ji způsobují), právní forma bydlení (vysoký podíl vlastnického a družstevního bydlení), délka bydlení (déle bydlící rezidenti mají menší tendenci se vystěhovat) a věk (s rostoucím věkem klesá zájem o vystěhování).
- Hlavní motivy pro setrvání na sídlišti jsou převážně pozitivní, pouze 13 % obyvatel uvedlo, že jim ve vystěhování brání překážky (zdravotní, finanční atp.).
- Z obyvatel, kteří se neplánují vystěhovat v horizontu let 2019–2023, by 83 % domácností setrvalo na sídlišti Ďáblice, i kdyby měly možnost se vystěhovat do svého ideálního bydlení.

## Demografická prognóza

- Budoucí demografický vývoj sídliště Ďáblice podle všech uvažovaných variant prognózy přinese dvě zásadní změny trendů: růst populace sídliště a její omlazování. V horizontu příštích dvaceti let sídliště opustí většina příslušníků první generace obyvatel, čímž se postupně uvolní téměř polovina současného bytového fondu pro nově příchozí převážně mladé obyvatele.
- Z uvažovaných variant jsou v současnosti nejvíce naplněny předpoklady pro rezidenčně stabilní scénář budoucího vývoje, a to jak z hlediska struktury a rozsahu migrace, tak reprodukčního chování obyvatel. Scénář předpokládá, že se sídliště Ďáblice stane atraktivnějším místem pro život rodin s dětmi než dnes a obyvatelé budou na sídlišti trávit významnější část svého života. To by vyústilo v 11% nárůst populace sídliště do roku 2037 (na 16,9 tisíc obyvatel) a pokles průměrného věku na 45,4 let. Největší přírůstky se dají čekat u dětí ve věku 0–14 let (+23 %), mládeže ve věku 15–24 let (+68 %) a mladých lidí ve věku 25–34 let (+39 %). Největší úbytek zaznamená věková skupina seniorů (-19 %) kvůli odchodu většiny osob z první generace obyvatel sídliště, a to i přesto, že se silně ročníky 70. let už přesunou na hranici seniorského věku 65 let.
- V alternativním rezidenčně nestabilním scénáři se sídliště stane atraktivnějším místem pro bydlení osamostatňujících se mladých lidí, kteří budou považovat sídliště za vhodné místo pro startovní bydlení. Obyvatelé budou na sídlišti trávit relativně kratší část svého života. To v dlouhodobém výhledu do roku 2037 povede k nárůstu počtu obyvatel sídliště o 1,6 % (15,5 tisíc obyvatel), nicméně do roku 2024 by měl pokračovat mírný pokles. Zatímco u dětí ve věku 0–14 let se počet téměř nezmění (-1 %), k nárůstu dojde u mládeže ve věku 15–24 let (+64 %) a mladých lidí ve věku 25–34 let (+34 %). Největší úbytek zaznamená věková skupina seniorů (-21 %). Výrazněji také oslabí věková skupina 35–49 let (-26 %), a to nejen v důsledku stárnutí silných ročníků ze 70. let, ale i většího rozsahu vystěhovávání.
- Nová výstavba v rozsahu 700 bytových jednotek dokončených v roce 2020 by do sedmi let na sídliště přivedla dalších 1,5 tisíce obyvatel a v budoucí populaci sídliště se projevila výrazným nárůstem zejména u dětské složky (0–14 let o 18–30 %) a osob v produktivního věku (25–49 let o 12–18 %) oproti oběma základním variantám vývoje. To by v počátečních letech po osídlení nových bytů vedlo k akceleraci omlazování sídliště. Následně by stárnutí obyvatel nových bytů ovšem brzdilo omlazování sídliště. Stěhování do nové výstavby na sídlišti je ovšem zcela hypotetickou situací, jejíž předpoklady nemají oporu v žádném správním rozhodnutí, které by mohlo být zdrojem základních informací o tom kdy, v jakém rozsahu nebo zda vůbec se taková výstavba uskuteční.

# KAPITOLA 1 METODICKÉ POZNÁMKY

## 1.1 Cíle, zaměření a struktura studie

Tato studie se zabývá sociální dimenzí sídliště Ďáblice. **Hlavním cílem studie je zmapovat v základních obrysech významné současné charakteristiky a dosavadní trendy, které mají potenciál v budoucnosti ovlivňovat sociodemografickou realitu života na sídlišti.**

Sekundárními cíli je prověřit, zda:

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

Časové hledisko a orientace do budoucna je pro koncept studie zásadní. Studie se zaměřuje na minulé trendy jen v míře nezbytně nutné pro pochopení současných charakteristik a budoucí směřování. S tímto ohledem je studie uspořádána do dvou částí.

První část je převážně analytická. Soustředí se na dosavadní vývoj demografických procesů, socioekonomickou realitu obyvatel a situaci v oblasti bydlení. Poznatky z této části jsou využity v části druhé, která je prognostická. Přináší variantní demografickou prognózu s horizontem dvacet let navázanou na slovní popisy scénářů. Prognóza se nezaměřuje specificky na konkrétní účel, např. plánování určitého druhu veřejných služeb, ale obecněji na hlavní budoucí směry demografického vývoje (podrobněji je zpracováván obsah popsán v subkapitole 1.4).

Kromě časového hlediska sleduje studie také hledisko prostorově-komparační, které je využito v míře nezbytně nutné k uvedení zkoumaných charakteristik do kontextu.

Poznatky studie z obou částí studie ústí do části hlavních zjištění, která jsou prezentována na dvou úrovních syntézy - v podobě dílčích závěrů kapitol a v souhrnném pohledu propojujícím tyto dílčí závěry.

## 1.2 Vymezení území sídliště Ďáblice

Vymezení území, na kterém leží sídliště Ďáblice, není jednoznačné. Původní výstavba obytného celku se uskutečnila nejen na území dnešního katastru Kobylisy (základní sídelní jednotky Pod Ládvím, Za střelnicí, Nové Ďáblice a Nové Ďáblice – východ), ale také na části Střížkova (oblast 3)<sup>1</sup> a části Libně (oblast 1 a oblast 2).

V publikacích a dokumentech o sídlišti lze najít různá vymezení. V zákresu urbanistické situace autorů sídliště z roku 1984 jsou jako sídliště Ďáblice označeny všechny části lokality včetně výstavby, která se nakonec neuskutečnila [Tuček, V. (ed.), 1984]. Konceptce regenerace panelových sídlišť vymezuje sídliště Ďáblice jako kobyliskou část a oblasti 1 a 3 [ÚRM, 2005]. Návrh na prohlášení sídliště Ďáblice za kulturní památku chápe sídliště jako území kobyliského katastru a oblastí 1 a 2 [Brejcha, J., 2017]. Publikace Paneláci 1 umísťuje sídliště pouze do katastru Kobylisy [Skřivánková, L., Švácha, R., Novotná,

---

<sup>1</sup> Střížkovská část výstavby sídliště je dnes nazývána sídliště Střížkov, a to jako zástupci MČ Praha 8, tak místními obyvateli.

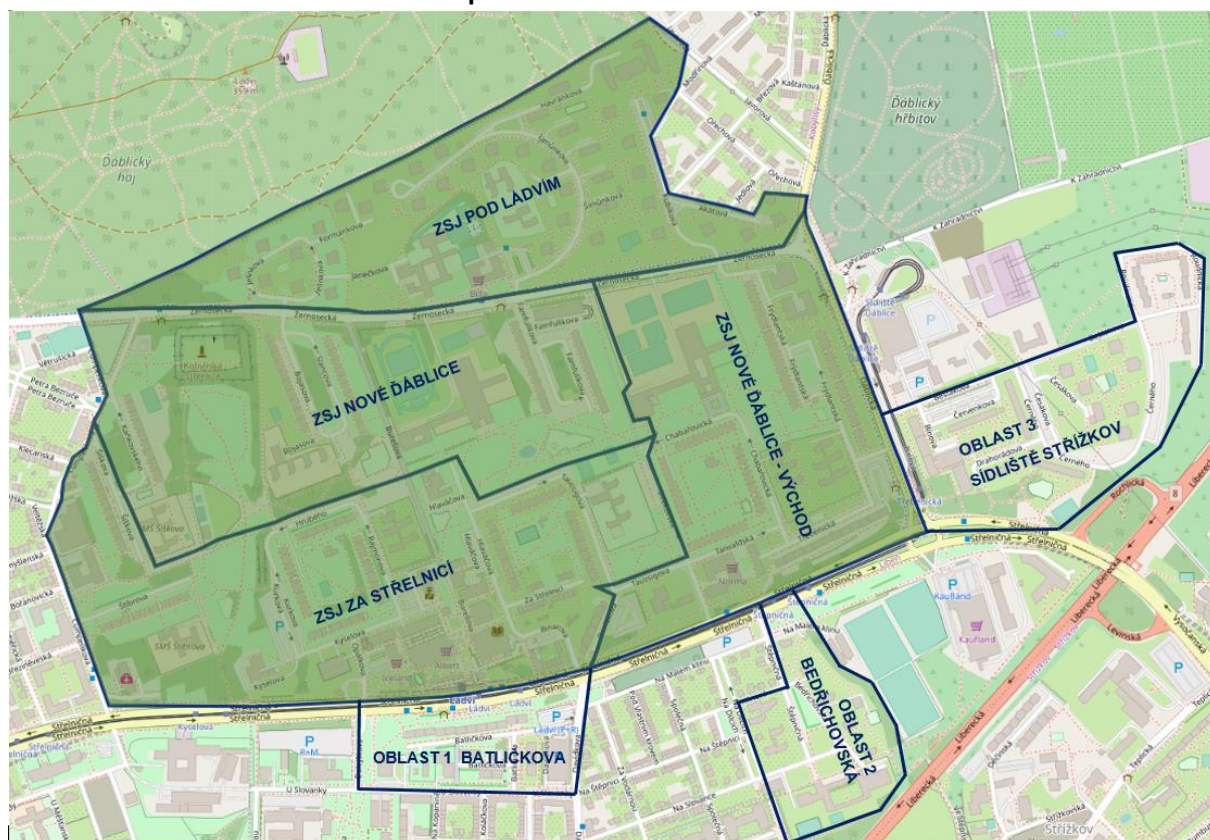
<https://www.archiweb.cz/n/domaci/radnice-prahy-8-chce-zlepsit-prostranstvi-sidliste-strizkov>

<http://www.8jinak.cz/tags/strizkov>



E., Jirkalová, K. (eds.), 2017], stejně jako publikace Institutu plánování a rozvoje o sociální struktuře velkých pražských sídlišť [IPR, 2015].

**Mapa 1: Území sídliště Ďáblice**



Zdroj: Vlastní zpracování na podkladu OpenStreetMap 2018

**Autoři této studie definují sídliště Ďáblice jako území vymezené základními sídelními jednotkami (ZSJ) Nové Ďáblice, Nové Ďáblice-východ, Za střelnicí a Pod Ládším. Důvodem je, že na této části území se shodnou všechny definice a lze za tyto jednotky získat statistická data o obyvatelstvu.**

### 1.3 Zdrojová data

Studie využívá převážně kvantitativní vstupy. Čerpá z více datových zdrojů. Tím hlavním jsou výsledky Sčítání lidu, domů a bytů z let 1980, 1991, 2001 a 2011 a demografická data z databází Českého statistického úřadu (ČSÚ) z let 2009–2017, získaná zakázkovým výběrem.

V menší míře jsou využita i ostatní data z ČSÚ, zejména z Registru sčítacích obvodů a budov (RSO), různé produkty ČSÚ pro oblast demografie (úmrtnostní tabulky, demografická ročenka atp.).

Údaje o obytném prostředí jsou doplněny z dat z katastru nemovitostí zprostředkovaných různými poskytovateli (cenovamapa.org, cenovamapa.cz) nebo přímo z veřejně přístupných registrů (Registr územní identifikace, adres a nemovitostí – RÚIAN).

Velice cenným zdrojem pro pochopení lokálních specifik jsou data o bytovém fondu a evidenci obyvatel konkrétních bytových domů poskytnutá zástupci místních společenství vlastníků a bytových družstev na sídlišti a zástupci Úřadu MČ Praha 8.

Studie také využívá dat ze sociologického průzkumu sídliště Ďáblice realizovaného v září 2018 Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy ve spolupráci s MČ Praha 8 a spolkem Krásné Kobylisy. Průzkum se zabýval různými aspekty kvality bydlení na sídlišti.

Sekundárně zpracovaným vstupem studie jsou výsledky studií zaměřených na určitý sledovaný aspekt nebo širší kontext, například hodnocení rekonstrukcí a oprav na pražských sídlištích zpracované Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy (IPR) nebo demografická prognóza ČSÚ pro hl. m. Prahu. Přehled všech použitých zdrojů je přiložen na konci studie.

## 1.4 Metody zpracování a postup

### Sociodemografická analýza

Analytická část je zpracována převážně kvantitativními metodami popisné statistiky a analýzy časových řad s prostorově komparativními prvky, kde jako reference slouží území hlavního města Prahy, Městské části Praha 8 nebo sídlištní zástavba v Praze. Sociodemografická analýza se zaměřuje na tyto oblasti:

#### 1) Struktury obyvatelstva

Sledovány jsou takové vybrané charakteristiky, které v základních obrysech určují demografické chování obyvatel a jejich socioekonomický status. Jde zejména o počty obyvatel podle věku, pohlaví, dosaženého stupně vzdělání, ekonomické aktivity, postavení na trhu práce a vykonávané profese.

#### 2) Demografické procesy

Z hlediska vývoje populace na sídlišti jsou sledovány klíčové procesy přirozeného pohybu obyvatel (porodnost a úmrtnost) a mechanického pohybu obyvatel (přistěhování a vystěhování).

#### 3) Struktury obytného prostředí

Bydlení plní základní životní potřeby člověka, které se realizují v objektech pro bydlení a jejich okolí. Mezi sociodemografickým chováním a obytným prostředím existují vzájemné vazby. Obytné prostředí sídliště je ve studii charakterizováno fyzickými strukturami domů a bytů, ale zároveň jejich sociální dimenzí, tj. obyváním na úrovni celého území sídliště (obytná hustota) i bytu (obložnost, ceny bydlení).

Obyvatelstvo bývá definováno jako soubor lidí obývajících určité území. Metodika sběru dat, která charakterizují toto obývání, se ovšem během poměrně dlouhé doby existence sídliště Ďáblice měnila. Zatímco data z cenů v letech 1980 a 1991 zachycovala pouze obyvatele podle trvalého bydliště, v roce 2001 k nim přibylí cizinci s dlouhodobým pobytem (nad 90 dní). V roce 2011 se poprvé sčítali obyvatele podle místa obvyklého pobytu. Místo obvyklého pobytu je podle metodiky ČSÚ definováno jako *místo, kde osoba obvykle tráví období svého každodenního odpočinku bez ohledu na dočasnou nepřítomnost z důvodu rekreace, návštěv, pracovních cest, pobytu ve zdravotnickém zařízení apod. a kde je členem konkrétní domácnosti* [ČSÚ, 2011]. Údaje mezi cenzy vycházejí z demografické databáze ČSÚ, která se vytváří principem demografické bilance z výchozího stavu sčítání lidu, domů a bytů úpravami o hlášení o narození a úmrtí a evidované migraci. Při nahlížení na výsledky v analytické části je třeba na tuto skutečnost brát zřetel.

### Výběrové sociologické šetření

Analytická část je doplněna o výsledky výběrového sociologického šetření populace sídliště Ďáblice. Šetření zrealizovala společnost ppm factum pro Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy v termínu 17. - 27. září 2018 na vzorku 310 obyvatel sídliště Ďáblice. Kvótní výběr respektoval pohlavní a věkovou strukturu katastru Kobylisy při určitém minimálním zastoupení populace ZSJ Pod Ládvím a oblasti 2 – Bedřichovská. Sběr dat probíhal osobním dotazováním (PAPI) na základě dotazníku, který

obsahoval, kromě zjišťovaných základních sociodemografických charakteristik, otázky zaměřené na tyto oblasti:

- a) Spokojenost s bydlením (životem v lokalitě)
- b) Pozitiva a negativa lokality
- c) Charakteristiky a hodnocení bytu a domu
- d) Charakteristiky a hodnocení prostředí sídliště (veřejný prostor, služby, parkování)
- e) Postoje k transformaci stávajících objektů a nové výstavbě
- f) Stěhování (důvody přistěhování, plánované vystěhování)

Data ze šetření byla zpracována zejména analýzou rozptylu (ANOVA), vícenásobnou regresní analýzou a kontingenčními tabulkami s příslušnými testy významnosti, které zaručují, že zjištěné závěry lze vztahovat na populaci celého sídliště Ďáblice.

### **Tvorba scénářů**

Poznatky z analytické části jsou vstupem do prognostické části. Jejím východiskem je definice scénářů možného vývoje sídliště Ďáblice, jejichž cílem je vytvořit smysluplná východiska pro demografickou prognózu pomocí propojení úvah o oblasti bydlení, stěhování a reprodukčního chování obyvatel sídliště v kontextu vnějšího prostředí. Scénáře usilují o vnitřně konzistentní popis možných verzí budoucího vývoje v horizontu nadcházejících zhruba dvaceti let.

Tvorba scénářů probíhala modifikovanou metodou Delphi (blíže k popisu metod v [Potůček, M., 2006]). Ve dvou kolech byla postupně oslokována skupina šesti nezávislých expertů, kteří bez vzájemné interakce poskytovali zpětnou vazbu na základní konstrukci původně tří<sup>2</sup> a později dvou základních scénářů vývoje, které vytvořili členové autorského týmu.

Každý scénář se skládá z jednotlivých faktorů, které mohou působit alternativně, ale i těch, co působí stejným směrem. Výsledkem jsou dvě verze možného budoucího vývoje sídliště, které jsou oslovenými experty považovány za dostatečně realistické:

- 1) Rezidenčně stabilní scénář  
Tento scénář předpokládá, že se sídliště Ďáblice stane atraktivnějším místem pro život rodin s dětmi než dnes a obyvatelé budou na sídlišti trávit významnější část svého života.
- 2) Rezidenčně nestabilní scénář  
Sídliště se stane atraktivnějším místem pro bydlení osamostatňujících se mladých lidí, kteří budou považovat sídliště za vhodné místo pro startovní bydlení. Obyvatelé budou na sídlišti trávit relativně kratší část svého života.

Podrobný popis scénářů je v kapitole o předpokladech prognózy.

### **Model uvolněných bytů**

Migrace hraje v populačním vývoji malých územních celků, jakým je sídliště Ďáblice, významnou roli. Zároveň platí, že se jedná o faktor obtížně předvídatelný, který vstupuje do demografické prognózy jako externí parametr. Za účelem přesnějšího nastavení migračních předpokladů sestrojili autoři studie jednoduchý nástroj – model uvolněných bytů.

Model spočívá v rozdělení bytových domácností u lokality se stabilním a známým bytovým fondem na seniorské a ostatní domácnosti. Je založen na úvaze, že k přistěhování obyvatel do lokality je třeba, aby se nejdříve uvolnily zdejší obydlené byty. Vstupním předpokladem je trend počtu vystěhovaných

---

<sup>2</sup> Třetí scénář byl z dalších úvah vyřazen pod dokončení analytické části studie, protože jeho výchozí předpoklady byly shledány jako nereálné.

z lokality a odhad budoucích počtů zemřelých pomocí kohortně-komponentní metody bez migrace. Trend ve vystěhovávání je určen scénářem budoucího vývoje definovaným v předcházejícím kroku.

Dalším zjednodušujícím předpokladem je, že ze seniorských domácností odcházejí obyvatelé úmrtím a z ostatních vystěhováním, přičemž počet uvolněných bytů se přepočítá přes obložnost seniorských bytů (typicky hodnoty okolo 1,6) a obložnost v bytech vystěhovávajících se bytových domácností. Výsledkem je množina uvolněných bytů daný rok. Tyto byty se postupně obsadí novými obyvateli. Na sídlišti Ďáblice se vzhledem k parametrům bytů a vysoké poptávce po bydlení předpokládá, že všechny byty jsou obsazeny následující rok. Do bytů se nastěhují nové domácnosti v počtech, které vyplývají z definovaného scénáře.

Výsledkem jsou tedy počty přistěhovaných a vystěhovaných v jednotlivých letech, které jsou za daného scénáře navíc ukotveny do rozměrů bytového fondu v lokalitě. Odhady koeficientů obložnosti příchozích a odchodících domácností jsou získány z lokálního sociologického šetření a z evidencí obyvatel a bytů, které si vedou správci jednotlivých bytových domů na sídlišti.

### **Demografická prognóza**

Prognóza budoucího vývoje populace sídliště Ďáblice je založena na bázi kohortně-komponentní projekční metody s migrací. Populace rozdělená do věkových skupin podle pohlaví je vystavena působení demografických procesů (porodnosti, úmrtnosti a migrace), jejichž souběžným působením se přeměňuje výchozí pohlavní a věková struktura obyvatelstva a mění se jeho početní stav.

Parametry modelu kohortně-komponentní metody (věkově specifické míry plodnosti, migrační saldo podle pohlaví a věku) jsou lokálně specifické pro sídliště Ďáblice s výjimkou koeficientů přežití, které vycházejí z úmrtnostních tabulek pro hl. m. Prahu a indexu feminity živě narozených.

Parametry migrace a plodnosti jsou stanoveny variantně v návaznosti na definované scénáře vývoje a odhady z modelu uvolňovaných bytů. Předpoklady prognózy pro jednotlivé varianty jsou podrobněji popsány v prognostické části studie.

Základní varianty prognózy vycházejí ze scénářů a modelu uvolněných bytů a jsou kombinovány s eventualitou separátně modelovaných demografických důsledků nové bytové výstavby (níže).

**Výsledkem je sada čtyř variant prognóz:**

- 1) Rezidenčně stabilní varianta vývoje sídliště**
- 2) Rezidenčně nestabilní varianta vývoje sídliště**
- 3) Rezidenčně stabilní varianta vývoje sídliště s novou bytovou výstavbou (ilustrativní příklad)**
- 4) Rezidenčně nestabilní varianta vývoje sídliště s novou bytovou výstavbou (ilustrativní příklad)**

Prognóza v každé variantě byla zpracována odděleně pro obě pohlaví a po jednotkách věku s výchozí věkovou strukturou k 31. 12. 2017 a s **horizontem prognózy do roku 2037**. Horizont prognózy byl stanoven na základě výsledků z analytické části s ohledem na záměr zachytit důsledky generační obměny obyvatel sídliště.

Vzhledem k povaze vstupních parametrů byla imigrační složka obyvatel do potenciální nové zástavby na sídlišti modelována výrazně odlišně.

### **Model demografických dopadů nové výstavby**

K datu zpracování textu této studie v lokalitě sídliště Ďáblice nebyl znám developerský projekt na výstavbu bytů s územním rozhodnutím, které by mohlo být zdrojem vstupních parametrů pro odhad demografických dopadů. K dispozici byl pouze veřejně prezentovaný ideový záměr [Krásné Kobylisy,

2017], jehož podoba může ještě doznat značných změn. I přes míru nejistoty hraničící s nepředvídatelností nelze tuto skutečnost v prognóze pominout. Je do ní proto zapracována na bázi ilustrativního příkladu s rozsahem výstavby veřejně prezentované.

Oddělené modelování stěhování do nové zástavby odlišnou sadou vstupních parametrů bylo zvoleno rovněž s ohledem na odlišné reprodukční chování příchozích obyvatel do původní zástavby a potenciálně nově příchozích obyvatel do nové zástavby. Inspirací pro tento přístup byla certifikovaná metodika pro odhad dopadů nové výstavby Technologické agentury České republiky [Burcin, B. a kol., 2013], kde je odhad populačního vývoje obyvatel nové zástavby založen na bázi separátního kohortně-komponentního projekčního modelu. Ten vychází z empiricky pozorovaného vývoje v nové zástavbě v bezprostředním zázemí Prahy.

Pro potřeby této studie byl model upraven na základě analýzy vývoje v letech 2005–2017 v hl. m. Praze, a to konkrétně v ZSJ Nové Zahradní Město, ZSJ Kyje-sever a ZSJ Čakovice-sever, které tvoří téměř výhradně nová zástavba bytovými domy.

Model počítá s relativně vysokou úhrnnou plodností a intenzitami úmrtnosti zjištěnými v hl. m. Praze. Počty přistěhovalých v jednotlivých letech jsou dány rychlostí osídlování nových bytů. Ta je určena obložeností bytových jednotek a jejím rozložením v čase od roku kolaudace bytu. Odhady těchto parametrů byly odvozeny z analýzy výše uvedených ZSJ a z evidence obyvatel a bytů Společenství vlastníků Čumpelíkova č.p. 1885 spravujícího objekt postavený v letech 2014–2016 v rámci developerského projektu Atrium Kobylisy v bezprostřední blízkosti sídliště Ďáblice. Model nepočítá s vystěhováváním obyvatel z nových bytů, protože do horizontu prognózy se nedá předpokládat, že by se v nové zástavbě významněji projevil odchod dospělých dětí od rodičů.

Výstupem modelu jsou věkově a pohlavně strukturované počty obyvatel, které tvoří imigrační složku v rámci příslušných variant prognózy sídliště Ďáblice s novou výstavbou. Takto získané výstupy jsou ovšem **založeny na značně zjednodušujících předpokladech a mohou tak posloužit pouze pro hrubou představu o demografických důsledcích daného rozsahu nové bytové výstavby**. V žádném případě je nelze interpretovat jako dopad konkrétního developerského projektu.

Spolehlivost demografické prognózy je v zásadě odvislá od míry, v jaké se naplní předpoklady stanovené v době vzniku prognózy. S narůstajícím horizontem roste riziko nepřesnosti odhadu, protože se zvětšuje prostor pro vliv nepředvídaných faktorů, které realitu vychýlí od predikovaného trendu. Z tohoto důvodu je vhodné prognózu aktualizovat. V případě demografické prognózy pro sídliště Ďáblice by bylo přinejmenším vhodné zohlednit výsledky sčítání lidu, domů a bytů (SLDB) v roce 2021 a jakoukoliv situaci, která by budoucí populační vývoj ovlivnila, například územní rozhodnutí o výstavbě většího počtu bytů v lokalitě sídliště.



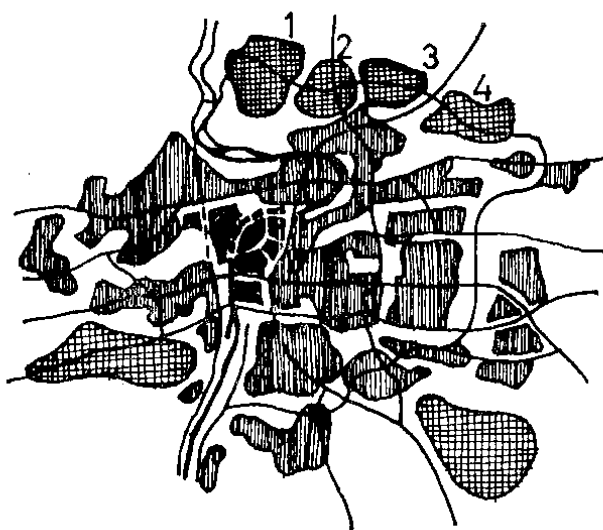
## KAPITOLA 2 OBYTNÉ PROSTŘEDÍ SÍDLIŠTĚ

### 2.1 Historický kontext

Sídlíště Ďáblice je dnes řazeno mezi nejlepší ukázky z tzv. krásné či humanistické etapy vývoje hromadné poválečné výstavby v českých zemích. Politické změny šedesátých let poskytly větší volnost všem oblastem lidské tvorby, včetně architektury a stavitelství. V této době se v souvislosti s bytovou výstavbou nemluví jen o plnění závazků dokončených bytových jednotek a technických ukazatelích, ale také o dobrém životním prostředí a vyšší životní úrovni. U bytových staveb se tehdy začal klást větší důraz na kvalitu celkového řešení [Skřivánková, L., Švácha, R., Novotná, E., Jirkalová, K. (eds.), 2017].

Sídlíště byla tehdy dominantní formou rozšiřování velkých měst,<sup>3</sup> která měla podle tehdejších zásad komplexní bytové výstavby zpřístupnit bydlení širokým sociálním vrstvám, především mladým rodinám. Sídlíště Ďáblice vznikalo jako součást rozsáhlého projektu Severního Města v Praze. Sever Prahy byl pro své příhodné podmínky určen k zástavbě převážně obytného charakteru již od prvních poválečných úvah o rozšiřování města. Šlo o náročný počín týmu urbanistů, inženýrů i sociologů uskutečnitelný patrně jen v centrálně řízeném státě. Souměstí Prosek, Ďáblice, Kobylisy a Bohnice mělo zajistit bydlení pro 120 tisíc nových obyvatel [Skřivánková, L., Švácha, R., Novotná, E., Jirkalová, K. (eds.), 2017].

Mapa 2: Schématický zakres sídlišť Severního Města



1 – Bohnice, 2- Kobylisy, 3 – Ďáblice, 4 – Prosek

Zdroj: [Tuček, V. (ed.), 1984]

Název Ďáblice sídliště získalo patrně v rámci projektu Severního Města k odlišení výstavby v západní a východní části katastru Kobylis. V západní části již existovalo sídliště z let 1947–48 (Kobylisy I) a bylo plánováno další (Kobylisy II). Ve východní části byla další výstavba sídliště plánována s přesahem do katastru Ďáblic. Hranice katastru Kobylisy totiž tehdy ležela jižněji než dnes (Příloha 1).

<sup>3</sup> Budování sídlišť bylo spojeno se změnami v koncepci bytů, obytných budov, služeb a obchodní sítě, vedlo k novému způsobu zastavění, a tím i k netradičnímu pojetí volných ploch, znamenalo radikální změnu ve vztahu mezi komunikacemi a obytnými domy, v řešení dopravní sítě v obytném území, promítalo se do změn ve vztahu mezi veřejnými a soukromými prostory a vedlo rovněž k vytvoření zcela nových a větších dimenzí jednotlivých prvků prostředí, ve kterém lidé bydlí [Musil, J., 1985].

Sídliště Ďáblice bylo vyprojektováno na mírném jižním svahu severní pražské terasy na úpatí vrchu Ládví. Jeho převážná část měla ležet v katastru Kobylis se zmiňovaným přesahem do Ďáblic na severu, do Střížkova na východě a Libně na jihovýchodě. V této lokalitě se tehdy nacházely převážně louky a pole, sad, lom, vojenská střelnice a malá část zástavby rodinnými domy z předválečných plánů na rozšiřování Kobylis.

Urbanistické řešení vyšlo ze soutěžního návrhu architektů Vlastimila Durdíka a Jiřího Novotného z roku 1963, jejichž návrh byl dál rozvíjen architekty Josefem Polákem, Vojtěchem Šaldou a Viktorem Tučkem do konečné podoby v roce 1968. Autorský tým na projektu pracoval v době, která se snažila oponovat uniformitě mnoha již realizovaných sídlišť a navázat na úspěšné experimentální projekty (např. pražská Invalidovna). Viktoru Tučkovi se podařilo prosadit řadu atypických a novátorských řešení [Skřivánková, L., Švácha, R., Novotná, E., Jirkalová, K. (eds.), 2017].

Vlastní výstavba začala v roce 1968 a do roku 1975 byly hotové bytové domy a většina občanské vybavenosti (Příloha 2). Poslední, pokud se nepočítá stanice metra Ládví z roku 2004, byl dokončen kulturní dům v roce 1983. První obyvatelé se začali do nových bytů stěhovat již v roce 1970.

Sídliště budilo zájem nejen laické, ale i odborné veřejnosti již v době svého vzniku. Dokazují to četné návštěvy odborníků z mezinárodních organizací jako UNESCO v 70. a 80. letech a různé formy ocenění sídliště. Ďáblice se staly tím, čím se podle modernistické vize měla stát původně všechna sídliště – novou městskou čtvrtí s vysokou hustotou zástavby, službami a pracovními příležitostmi, bezpečně odděleným pěším a automobilovým provozem, kultivovaným prostředím, vše obklopené parkovou zelení a protkané bohatou sítí cest [Řepková, H., 2015]. Sídliště představuje vrchol urbanistické tvorby obytných souborů 70. let 20. století [IPR, 2007]. Jeho výjimečnost spočívá v tom, že se hlavnímu architektovi i v 70. letech podařilo navzdory úsporám a diktátu stavebních podniků prosadit navržené řešení v maximální míře [Skřivánková, L., Švácha, R., Novotná, E. (eds.), 2017].

Vlna zájmu o panelová sídliště v posledních letech s sebou přináší i úvahy o památkové ochraně zdařilých realizací a sídliště Ďáblice představuje jednoho z přirozených kandidátů na ochranu vybraných hodnot. K těmto hodnotám patří jasný urbanistický rozvrh do pěti okrsků, bohatá skladba a architektura bytových domů (deskové, terasové, i výškové bodové s atypickými rozšířenými spodními patry) a v neposlední řadě kvalitní návrh zeleně a odpočinkových ploch [Skřivánková, L., Švácha, R., Novotná, E. (eds.), 2017].

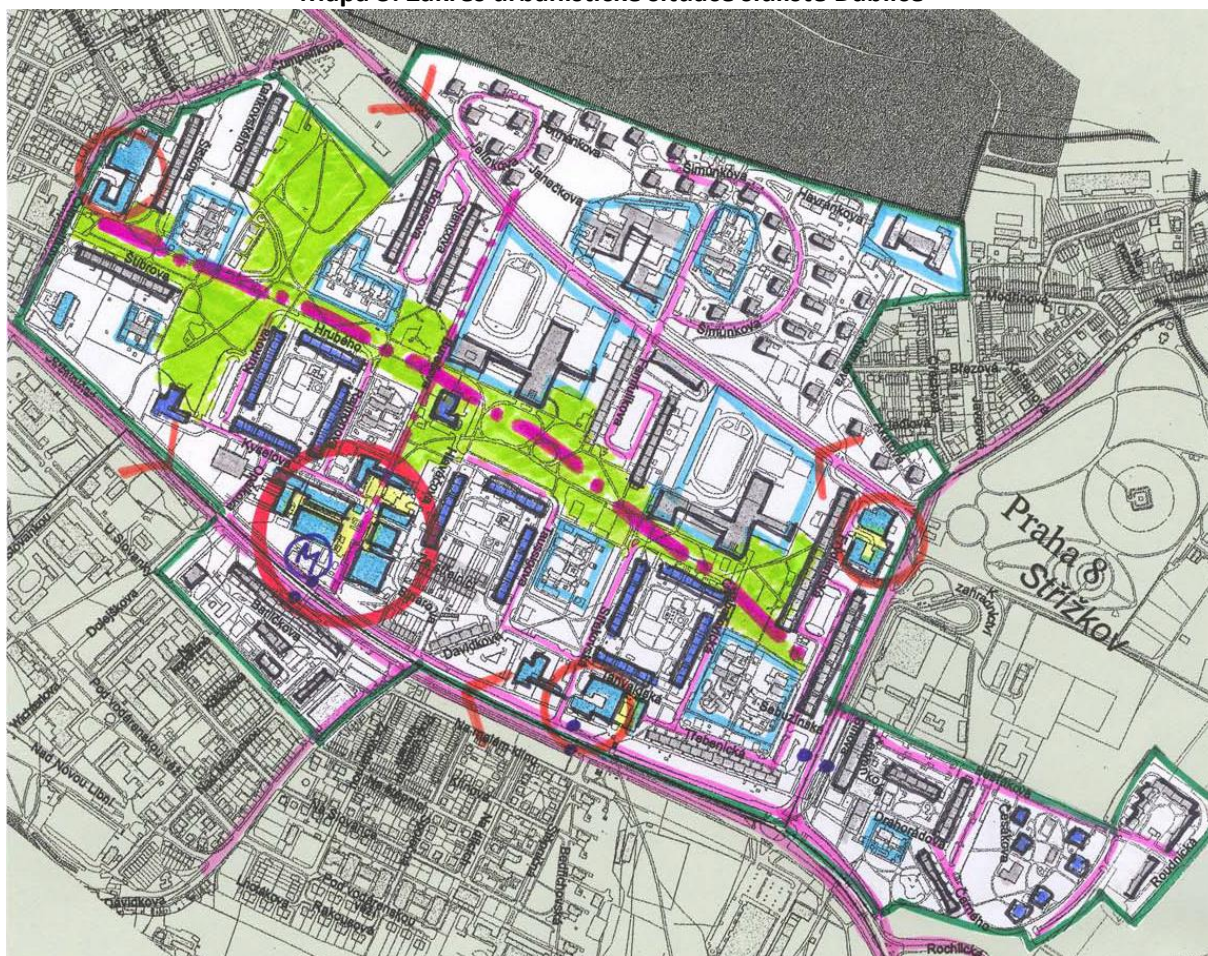
Ani Ďáblice ovšem nezůstaly stranou zájmu developerů. V roce 2017 byl představen ideový záměr na přeměnu tří obchodních středisek na polyfunkční výškové domy. Záměr se setkal s odporem veřejnosti a deklaratorním odmítnutím zastupitelstvem MČ Praha 8 i zastupitelstvem hl. m. Prahy. Ve stejném roce byl v reakci na uvedenou událost podán návrh na prohlášení Ďáblic za kulturní památku, který ovšem zůstal bez odezvy příslušných orgánů [Řepková, H., 2017]. Situaci má pomoci vyřešit územní studie, jejíž cílem je zachování identity sídliště [IPR, 2018a].

## 2.2 Urbanistický koncept

Ze soutěžního návrhu z roku 1963 autoři sídliště převzali základní dopravní schéma, které umožnilo odvést tranzitní dopravu mimo sídliště, a koncept dvou hlavních křížících se pěších os. Z podélné pěší osy jsou přístupné veřejné budovy – jesle, školky, školy a nákupní centra. Příčnou severojižní osu, ulici Burešovu s průhledem k vrcholu Ďáblického háje, vedli autoři sídliště od dnešní stanice metra. Centrum celého souboru tvoří okolí stanice metra Ládví s budovou dnes nefunkčního kina, obchodním centrem, kulturním domem a terasovým domem na severní straně. Budovy občanské vybavenosti jsou kontrastně k výškovým obytným domům nižší, nejčastěji dvoupatrové, pavilónového typu [Skřivánková, L., Švácha, R., Novotná, E., Jirkalová, K. (eds.), 2017].



Mapa 3: Zákres urbanistické situace sídliště Ďáblice



Zdroj: [IPR, 2007]

Pozn. Čerchovanými čarami jsou vyznačeny hlavní kompoziční osy sídliště, kruhy nákupní centra (chybí označení centra Šimůnkova), zelenou barvou hlavní zelené plochy, fialovou komunikace a světle modrou občanské vybavení.

V jižní části sídliště se obytné domy seskupují do tří polouzavřených bloků deskových objektů o 11 až 14 podlažích. Doplnují je tři výškové dominanty věží o 18 podlažích s atypickou kaskádovitou podnoží. Severněji autoři umístili čtyři souběžné dvojice deskových domů, kolmo na ulici Žernoseckou a podélně s pěší osou ulice Burešova.

Urbanistickou strukturu menšího území mezi ulicemi Žernoseckou a Ďáblickým hájem naproti tomu tvoří nižší bodové domy o 6 – 8 podlažích a dvojdomy o 4 – 6 podlažích.

Podle původní koncepce proběhla výstavba také jižně od Střelničné ulice (oblast 1 – ulice Batličkova), částečně mezi ulicemi Střelničnou a Libereckou (oblast 2 – Ulice Bedřichovská) a východně od ulice Ďáblické na území, které je dnes nazýváno sídliště Strážkov (viz Mapa 1).

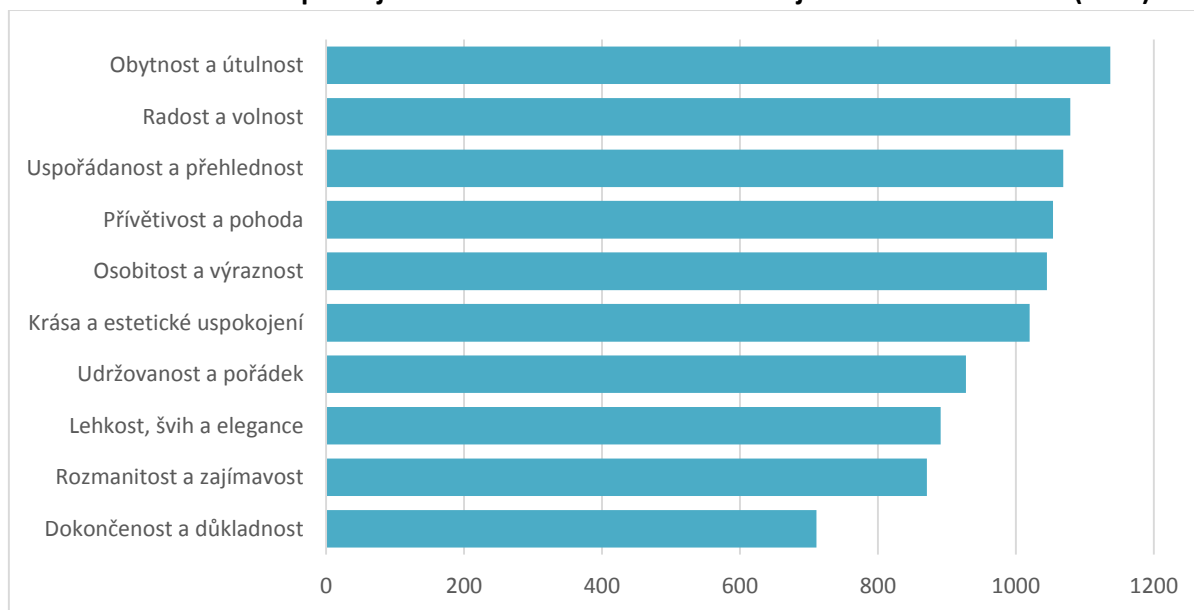
### 2.3 Hodnocení obytného prostředí obyvateli sídliště

Oceňování kvality sídliště Ďáblice částí odborné veřejnosti, která se dokonce přimlouvá za památkovou ochranu hodnot sídliště, vyvolává otázku, jak jsou kvality sídliště oceňovány samotnými obyvateli a zda se skutečně záměry tvůrců sídliště potkávají se zkušenostmi a hodnoceními „uživatelů“ sídliště.

Samotní autoři sídliště konstatují, že obyvatelé našli na sídlišti „skutečný nový domov“, což si odvozují z tehdejších veřejných diskuzí [Tuček, V. (ed.), 1984]. V rámci aktivit tehdejšího Výzkumného ústavu

výstavby a architektury probíhajících od roku 1976 se v Ďáblicích uskutečnil průzkum, který se snažil analyzovat dojem, kterým na obyvatele působí sídliště jako celek svým vzhledem na vzorku 512 obyvatel [Procházka, V., 1978].

**Graf 1: Vlastnosti podílející se na celkovém vzhledovém dojmu ze sídliště Ďáblice (1976)**



Zdroj: [Procházka, V., 1978]

Pozn. Otázka: Které vlastnosti se podílejí na celkovém dojmu, kterým na vás působí sídliště svým vzhledem? Vyjádřete stupeň působení vlastností počtem bodů 0 – 3.

Pozn. Prezentovány jsou součty bodů za uzavřené otázky.

Na výsledcích průzkumu překvapuje především veskrze pozitivní vnímání vybraných vlastností, včetně hodnot estetických, kdy respondenti hodnotili 70 % vlastností horní polovinou škály (2 a 3 body). Vysoké hodnocení obytnosti a útulnosti podporuje tvrzení autorů sídliště o tom, že obyvatelé přijali sídliště za svůj nový domov. Navíc vysoké hodnocení uspořádanosti a přehlednosti svědčí o tom, že se obyvatelé na sídlišti od počátku dobře orientovali.

Na druhou stranu vcelku kladné hodnocení sídliště je vysvětlitelné tím, že obyvatelé v době průzkumu mladého sídliště, kteří právě získali svůj byt, měli menší sklon ke kritičnosti, který mohl časem vymizet [Musil, J., 1985]. Postsocialistická transformace města Prahy a sociální diferenciaci s ní spojená, ale také samotná sociální proměna sídliště, které prošlo několika demografickými fázemi (podrobněji následující Kapitola 3), nepochybně ovlivnily i kritické nazírání obyvatel na sídliště. Empirické důkazy o vývoji názorů obyvatel sídliště Ďáblice v tomto období ovšem chybí.

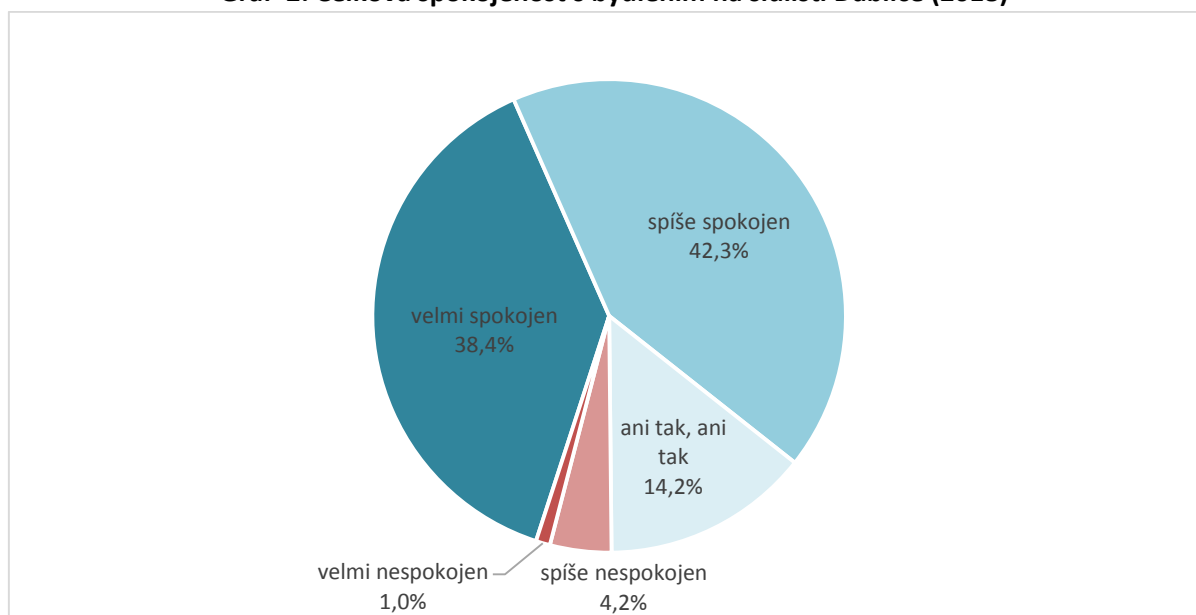
V obecnější rovině kritičtější nazírání obyvatel sídliště na bydlení na sídlištích v tomto období dokladují četné průzkumy spokojenosti s bydlením.<sup>4</sup> Zatímco v 70. letech minulého století byla spokojenost s bydlením na sídlištích vyšší než ve starších městských čtvrtích a nižší než ve čtvrtích rodinných domků [Musil, J., 1985], v roce 2001 byli lidé žijící v panelových bytových domech se svým bydlením spokojeni méně než lidé z cihlových bytových domů v České republice [Kázmér, L., Boumová, I., 2016].

<sup>4</sup> Tato skupina výzkumů nahlíží na spokojenost s bydlením jako na jednu ze složek celkové kvality života a životní spokojenosti. Celková spokojenost s bydlením je tu chápána jako výsledek početné skupiny objektivních i subjektivních faktorů přítomných na úrovni jednotlivce i širšího prostředí, ve kterém bydlí – a to jak fyzického, tak sociálního. K samotné spokojenosti s bydlením tak autoři těchto prací přistupují jako k závislé proměnné, která je výsledkem těchto vstupních faktorů.

Výrazný posun ve vnímání spokojenosti s bydlením na sídlištích přinesla druhá dekáda nového tisíciletí. Privatizace a revitalizace domovního a bytového fondu na sídlištích stojí pravděpodobně za nárůstem spokojenosti s bydlením v sídlištní zástavbě (o 27 % v roce 2013 oproti roku 2001) a vyrovnáním úrovně spokojenosti v panelových a cihlových domech [Kázmér, L., Boumová, I., 2016].

Do tohoto kontextu zapadá i aktuální šetření spokojenosti s bydlením na sídlišti Ďáblice z roku 2018. Celková spokojenost s bydlením na sídlišti<sup>5</sup> je hodnocena velmi pozitivně. Téměř 81 % obyvatel je alespoň částečně spokojeno a pouze 5 % obyvatel deklaruje celkovou nespokojenost s bydlením v lokalitě. Úroveň spokojenosti s bydlením na sídlišti Ďáblice odpovídá úrovni hl. m. Prahy v roce 2013.<sup>6</sup>

**Graf 2: Celková spokojenost s bydlením na sídlišti Ďáblice (2018)**



Zdroj: [IPR 2018b]

Pozn. N = 310

Celková spokojenost s bydlením na sídlišti (životem v lokalitě) odráží jak objektivní, tak subjektivní aspekty hodnocení respondentem. Je výslednicí faktorů přítomných na úrovni jednotlivce (sociodemografické charakteristiky, individuální preference), tak na úrovni místa bydlení (domu a bytu) a širšího fyzického a sociálního prostředí, ve kterém jednotlivci bydlí. Sada faktorů, které vysvětlují celkovou spokojenost s bydlením, je tak často velmi lokálně specifická.

Ze sociodemografických charakteristik obyvatel na sídlišti Ďáblice nemá na hodnocení celkové spokojenosti s bydlením vliv pohlaví, věk ani občanství. Vliv má vzdělání jednotlivců, ale pouze v tom smyslu, že vysokoškolsky vzdělaní obyvatelé sídliště jsou na sídlišti celkově spokojenější s bydlením než obyvatelé s nižšími stupni vzdělání.

Z hlediska místa bydlení existuje na sídlišti Ďáblice jednoznačný vztah mezi hodnocením spokojenosti s velikostí bytu a kvalitou bytu/domu<sup>7</sup> na straně jedné a celkovou spokojeností s bydlením na straně druhé. Vliv na spokojenost s bydlením má také právní forma bydlení (vlastníci bytů jsou spokojenější

<sup>5</sup> Otázka v průzkumu byla formulována takto: Jak jste celkově spokojen/a se životem v této lokalitě?

<sup>6</sup> Podle výběrového šetření Postoje k bydlení 2013 [SOÚ AV ČR, 2013] u deklarované spokojenosti s bydlením v hl. m. Praze (při přepočtu na pětibodovou škálu) dosáhl podíl alespoň částečně spokojených (známka 1 a 2) celkem 72 % (69 % pouze v sídlištní zástavbě v Praze), zatímco na sídlišti Ďáblice v roce 2018 to bylo 81 %. Vzhledem k metodickým odlišnostem a časovému posunu mezi oběma šetřeními se jedná o srovnání ilustrativní.

<sup>7</sup> Respondenti hodnotili škálou spokojenost s kvalitou oken, tepelné izolace, protihlukové izolace, systému vytápění, elektrorozvodů, vodovodních rozvodů, zabezpečením vstupu a správou/údržbou.

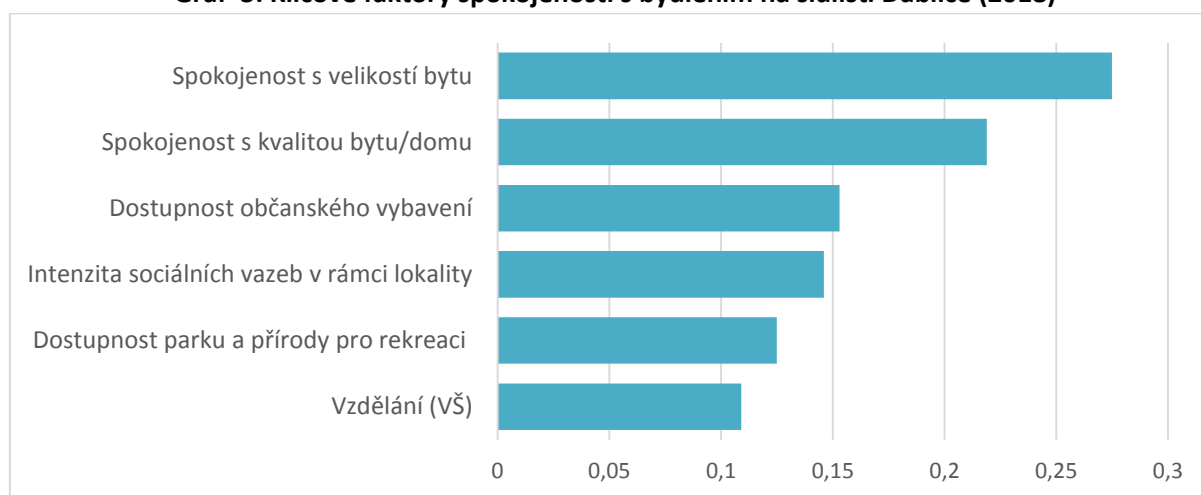


než družstevníci a nájemníci/podnájemníci) a délka bydlení (obyvatelé bydlící krátce 1–5 let jsou méně spokojeni než obyvatelé bydlící v lokalitě déle než 10 let).

Z hlediska prostředí, ve kterém obyvatelé sídliště Ďáblice žijí, má na celkovou spokojenost s bydlením vliv fyzická dostupnost občanského vybavení,<sup>8</sup> dostupnost parku a přírodních ploch pro rekreaci (park mezi domy) a intenzita sociálních vazeb v rámci lokality (počet známých v lokalitě).

Výše identifikované jednotlivé faktory významně souvisejí s celkovou spokojeností s bydlením na sídlišti Ďáblice. Působí ovšem na celkovou spokojenost s bydlením často nepřímo spolu s ostatními významnějšími faktory. Proto byl vytvořen statistický model (Příloha 3), jehož cílem bylo najít klíčové faktory, které celkovou spokojenost s bydlením na sídlišti Ďáblice predikují i po očištění od vlivu ostatních spolupůsobících faktorů.

**Graf 3: Klíčové faktory spokojenosti s bydlením na sídlišti Ďáblice (2018)**



Zdroj: [IPR 2018b], vlastní zpracování

Pozn. N = 310. Relativní síla vlivu jednotlivých faktorů je vyjádřena prostřednictvím standardizovaného regresního koeficientu. Podrobnosti modelu jsou uvedeny v příloze 3.

Z klíčových faktorů spokojenosti s bydlením na sídlišti Ďáblice se, v souladu s celorepublikovými průzkumy, jako prvořadě objevují faktory spojené s bytem a domem, kde obyvatelé bydlí. Jako nejdůležitější se jeví spokojenost s velikostí bytu.<sup>9</sup>

Spokojenost s kvalitou bytu/domu je založena na odpovědích týkajících se prvků bytů a domů, které v převážné většině prošly výměnami nebo rekonstrukcemi. Míra rekonstrukcí má prokazatelný vliv na hodnocení kvality bytu/domu, což se výsledně promítá do celkové spokojenosti s bydlením.

Faktor dostupnosti občanského vybavení stejně jako dostupnost parku mezi domy a přírodních ploch pro rekreaci jsou vlivy bezprostředně vyplývajícími z urbanistického konceptu sídliště Ďáblice, protože jsou založeny na fyzických vzdálenostech od bydliště jím definovaných.

<sup>8</sup> Fyzická dostupnost občanského vybavení je kompozitním ukazatelem složeným z hodnocení dostupnosti (fyzické vzdálenosti od domu či bytu) služeb/zařízení pro nákup běžného spotřebního zboží, mateřské školy, základní školy, zdravotnických zařízení a kulturních zařízení. Jednotlivé služby jsou v celkovém ukazateli váženy průměrnou důležitostí deklarovanou respondenty.

<sup>9</sup> Zde je nutné podotknout, že se nejedná pouze o objektivní proměnnou vycházející z počtu pokojů nebo výměry bytu poměřené k počtu členů domácnosti, ale o komplexnější postojovou otázku. Blíže ke spokojenosti s rozlohou bytu/domu Lux, M. (2005): O spokojenosti českých občanů s užívaným bydlením. Sociologický časopis 41 (2), s. 227–252.

Intenzita sociálních vazeb v rámci sídliště jako faktor celkové spokojenosti s bydlením v lokalitě ukazuje na komunitní charakter spokojenosti, kde místní sociální prostředí hraje významnou roli.

Vysokoškolské vzdělání jako faktor zvyšující celkovou spokojenost bez ohledu na předcházející faktory vypadá překvapivě. V celorepublikovém kontextu roste spokojenost s bydlením se zvyšující se úrovní dosaženého vzdělání - předpokládá se, že vzdělanější lidé budou mít lepší pracovní uplatnění, vyšší příjmy a větší schopnost opatřit si bydlení podle svých preferencí. U sídlišť se ale spíše předpokládá, že nebudou takovou volbou. Vysvětlení může být v tom, že část vzdělanějších obyvatel chápe sídliště Ďáblice jako plnohodnotnou možnost kvalitního života ve městě a „bydlení v parku“ je jejich preferovanou volbou, a to i z důvodů ne zcela dobře podchycených průzkumem. Vzhledem k tomu, že vysokoškolské vzdělání se v celkové spokojenosti projevuje přes segment domácností s osobami nad 55 let bez dětí (viz níže), dá se předpokládat, že vzdělanější obyvatelé zůstávají na sídlišti kvůli svým preferencím, zatímco nespokojení vzdělanější obyvatelé odešli. Zároveň to znamená, že méně vzdělaní obyvatelé spíše na sídlišti zůstanou, i když jsou méně spokojení.

Za pozornost stojí, že na úrovni celého sídliště nebyly identifikovány jako klíčové faktory právní forma bydlení (na rozdíl od celorepublikových průzkumů), doba bydlení, dopravní obslužnost ani sociodemografické charakteristiky jiné než vzdělání.

Stejně jako pro celé sídliště Ďáblice lze obdobné statistické modely zkonstruovat pro jednotlivé segmenty domácností na sídlišti (domácnosti s dětmi, mladší domácnosti bez dětí, starší domácnosti bez dětí). Jednotlivé segmenty domácností na sídlišti mají totiž často velmi odlišné nároky na bydlení a celkovou spokojenost s bydlením na sídlišti lze u nich vysvětlit částečně jinou sadou hlavních faktorů.

- a) U mladších domácností bez dětí, kde respondent měl věk do 54 let (jedná se převážně o mladé páry a jednotlivce) hraje největší roli spokojenost s velikostí bytu, spokojenost s kvalitou bytu a právní vztah k bytu (zda je vlastníkem bytu nebo ne).
- b) U starších domácností bez dětí, kde respondent měl věk 55 a více let (jedná se převážně o starší páry, seniorské domácnosti a jednotlivce - většinou ženy) vysvětluje celkovou spokojenost faktor spokojenosti s velikostí bytu, životní prostředí (park mezi domy) a vzdělání. Kvalita bytu/domu tedy nehraje v tomto segmentu roli.
- c) U domácností s dětmi naopak hraje největší roli kvalita bytu/domu a dostupnost občanského vybavení následovaná dobou, po kterou je byt domácností obýván. Tato proměnná v sobě skrývá i intenzitu sociálních vazeb v lokalitě a další faktory, které uplynulý čas posiluje. Spokojenost s velikostí bytu překvapivě nehraje v tomto segmentu roli. Je to pravděpodobně tím, že spokojenost s velikostí bytu se mění v závislosti na počtu a stáří potomků a toto hodnocení respondenti nepromítají do celkové spokojenosti s bydlením na sídlišti.

Faktory, které vysvětlují celkovou spokojenost s bydlením na sídlišti, se dobře shodují se spontánní identifikací hlavních pozitiv a negativ sídliště, jak je respondenti průzkumu uváděli v otevřených otázkách. Obyvatelé na sídlišti nejvíce vyzdvihují blízkost přírody, ať už jde o park mezi domy nebo Ďáblický háj. Blízkost přírody je pro téměř polovinu respondentů jedno z hlavních pozitiv sídliště. S tím souvisí uváděná klidnost lokality a hezké bydlení, které obyvatelé popisují výroky jako: dobrá poloha, čisté ovzduší, dobré sousedské vztahy, prostor mezi domy atp. Akcentovány jsou také aspekty dostupnosti občanské vybavenosti sídliště (pro 2/5 respondentů je to jedno z hlavních pozitiv) a dobrá dopravní dostupnost/obslužnost. U negativ sídliště obyvatelé (1/5 respondentů) nejčastěji uvedli, že jim nic neschází ani nevádí. Mezi nejčastěji zmiňovanými negativy se objevuje záměr nové výstavby

na sídlišti<sup>10</sup> a neudržovaná veřejná prostranství, a dále hluk související s hustou dopravou na obvodových komunikacích nebo vandalství a bezdomovci (podrobněji Příloha 4).

---

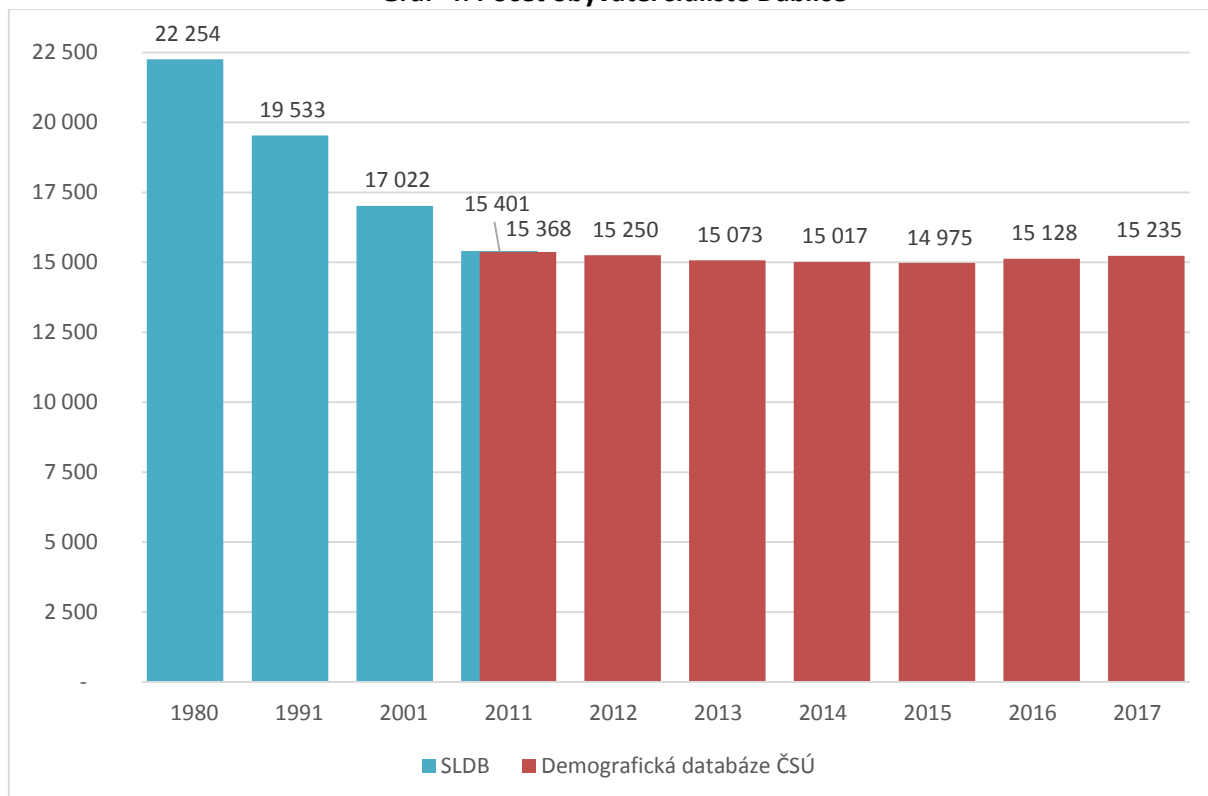
<sup>10</sup> Negativní postoj obyvatel sídliště k nové výstavbě směřuje především k výstavbě nových bytů nebo jiných typů bytů, než které jsou na sídlišti. Ty odmítá 67 %, resp. 68 % obyvatel. Celkem 87 % obyvatel se obává, že by budoucí výstavba narušila kvalitní urbanistický koncept sídliště. Hlavní pozitiva budoucí výstavby nebo rekonstrukcí jsou viděna v přeměně zanedbaných objektů, rekonstrukci chodníků a komunikací, zprovoznění nových obchodů, restaurací nebo služeb, zkulturnění zanedbaných míst nebo navýšení parkovacích míst [IPR, 2018c].

## KAPITOLA 3 OBYVATELSTVO

### 3.1 Celkový počet obyvatel

Celá obytná výstavba sídliště Ďáblice včetně střížkovské a libeňské části byla koncipována pro 27 500 obyvatel [Skřivánková, L., Švácha, R., Novotná, E., Jirkalová, K. (eds.), 2017]. Této hodnotě se skutečný počet obyvatel patrně jen přiblížil v době prvního sčítání lidu po osídlení sídliště v roce 1980.<sup>11</sup>

Graf 4: Počet obyvatel sídliště Ďáblice



Zdroj: [ČSÚ, 2017a; ČSÚ, 2018b]

Pozn. Počty obyvatel v demografické databázi ČSÚ vycházející ze stavu zjištěného při sčítání lidu, domů a bytů k 25. 3. 2011, které se následně (vždy k 31. 12. daného roku) upravují o hlášení o narození a úmrtí a evidovanou migraci, tzv. principem demografické bilance.

Sídliště Ďáblice, jak bylo vymezeno v předcházející části, dosáhlo podle dostupných údajů nejvyššího počtu obyvatel v roce 1980, a to celkem 22 254. Mezi roky 1980 a 2011 ovšem došlo k razantnímu úbytku obyvatel a sídliště ztratilo 44 % své populace.<sup>12</sup> Největší absolutní i relativní poklesy byly

<sup>11</sup> Sami autoři sídliště Ďáblice [Tuček, V. (ed.), 1984] uvádějí počet obyvatel 27 454, ovšem bez přesného vymezení sčítaných domů a roku nebo zdroje. Dá se předpokládat, že zdrojem je sčítání lidu z roku 1980 nebo projektová dokumentace. Podle dnes dostupných údajů za ZSJ v katastru Kobyliš a Střížkova nicméně dosáhl v roce 1980 počet obyvatel 25 271. V libeňské části sídliště lze podle tehdejší průměrné obydlenosti v sečtených ZSJ Kobyliš a Střížkova a počtu bytů v ulici Bedřichovská a Batličkova odhadnout počet obyvatel na 1 624. Celkem tedy 26 895 obyvatel.

<sup>12</sup> Výsledky sčítání SLDB 1980 až 2001 byly zpracovány podle místa trvalého pobytu, tedy podle pobytu úředně hlášeného, a to bez ohledu na to, kde osoba skutečně bydlela nebo kde byla sečtena. Veškeré údaje SLDB 2011 se vztahují ke všem osobám, které měly v rozhodný okamžik sčítání místo obvyklého pobytu v místě, za které jsou výsledky prezentovány. Pro srovnání, sídliště Ďáblice v roce 2011 vykazovalo 14 727 obyvatel s trvalým pobytem, tj. o 4,6 % nižším počtem oproti obvyklému pobytu. <https://www.czso.cz/csu/czso/metodika-slodb-2011>.

zaznamenány mezi lety 1980 a 1991 a následně mezi 1991 a 2001. Příčiny tohoto vývoje, do jisté míry typického pro sídlištní zástavbu, jsou podrobněji rozebrány v následujících kapitolách.

Počet obyvatel se po roce 2011 začal stabilizovat a v letech 2016 a 2017 došlo dokonce k mírnému nárůstu počtu osob podle údajů z demografické databáze ČSÚ. Tento nárůst je ovšem zkreslen zavedením zón placeného stání na celém území sídliště a s tím spojenými vyššími počty dodatečně přihlášených obyvatel k trvalému pobytu, což je podmínka pro získání rezidentského parkovacího oprávnění.

Počtem obyvatel se sídliště Ďáblice stále řadí mezi velká pražská sídliště. Podle Celoměstské koncepce regenerace pražských sídlišť patří mezi „velké sídelní celky“ nad 15 tis. obyvatel [ÚRM, 2002] a podle analýzy sociální struktury pražských sídlišť Institutu plánování a rozvoje Praze z roku 2012 se Ďáblice řadí mezi 16 „velkých pražských sídlišť“ nad 10 tis. obyvatel, když dnes v rámci této kategorie patří spíše k menším celkům [IPR, 2015]. Velikostí své populace se mezi velkými pražskými sídlišti řadí na desáté místo (Příloha 5).

Podle SLDB z roku 2011 tvořilo sídliště Ďáblice 54,5 % populace katastrálního území Kobylisy a 13,5 % populace MČ Praha 8.

### 3.2 Generace obyvatel sídliště a fáze vývoje

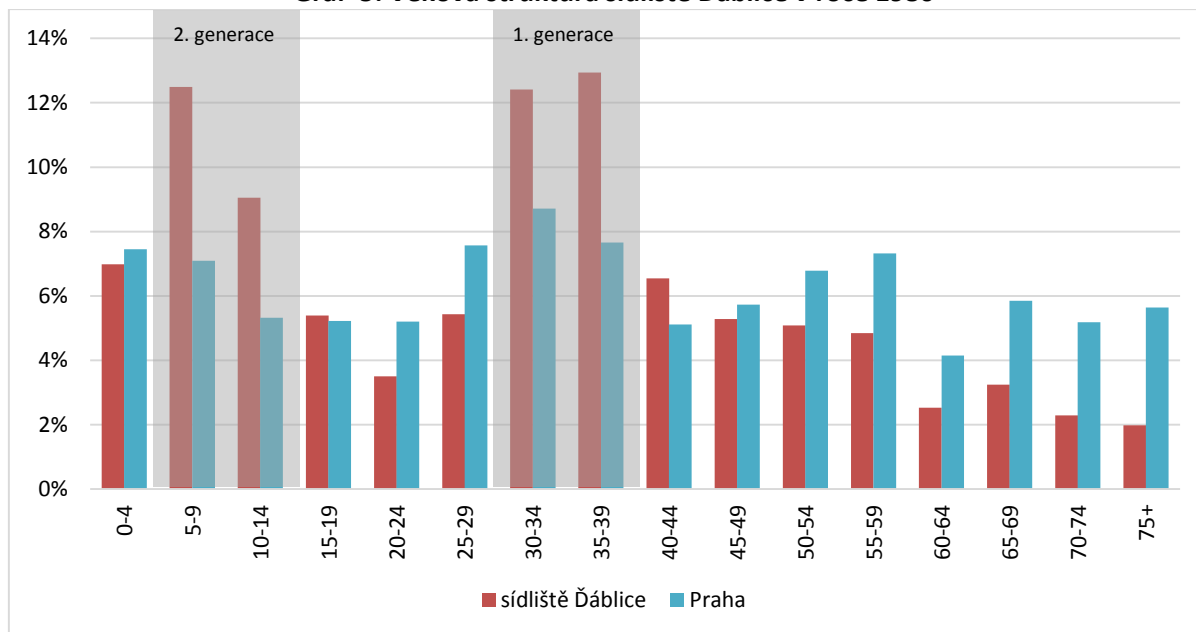
Sídliště, jako obecně jakákoliv hromadná bytová výstavba, se vyznačují řadou demografických zvláštností, které je odlišují od okolního města. Hlavním demografickým rysem sídlišť v době jejich vzniku byla tzv. dvougenerační skladba obyvatel. Na sídliště coby nejnovější části měst se hromadně stěhovali převážně lidé v reprodukčním věku s malými dětmi nebo se záměrem si děti brzy po nastěhování pořídit. Za této situace byly na sídlištích nadprůměrně zastoupeny děti do 15 let a generace jejich rodičů v neprospěch starších obyvatel, zejména seniorů. Z hlediska rodinného stavu na sídlištích převládali lidé žijící v rodinách, tj. sezdané páry, na úkor jednotlivců a mimo rodinu žijících osob. To se projevovalo ve vysokém podílu velkých domácností o 3 a 4 osobách a nízkém počtu malých domácností. Na tom, že se na sídliště stěhovaly převážně mladé rodiny v prvních fázích rodinného cyklu, měla zásluhu tehdejší bytová politika, která preferovala mladou pracovní sílu pro tehdejší hospodářství, rodiny s dětmi a rodinné domácnosti proti nerodinným a zvláště domácnostem jednotlivců v situaci nedostatku bytů [Musil, J., 1985].

Důsledky demografických anomálií v nerovnoměrné skladbě obyvatel sídliště přetrvávají dlouhodobě. Početně silné věkové skupiny vytvářejí tzv. demografickou vlnu, která je v populaci identifikovatelná i řadu desetiletí po vzniku sídliště. Tyto anomálie jsou tím výraznější, čím kratší byla doba výstavby sídliště, resp. jeho osídlení.

Výše uvedené poznatky se dají velmi dobře aplikovat na situaci sídliště Ďáblice. V roce 1980, zhruba pět let po dokončení sídliště, je ve věkové struktuře sídliště patrná výrazná dvougenerační skladba. První generaci obyvatel sídliště Ďáblice tvoří ročníky narození zhruba 1941–1950. Druhou generaci pak jejich potomci narození v letech 1968–1976. Oproti městu Praze jako celku chyběli na sídlišti obyvatelé ve věku nad 50 let, zejména senioři nad 65 let, kteří byli zastoupeni na sídlišti podílem o více než polovinu menším.



**Graf 5: Věková struktura sídliště Ďáblice v roce 1980**



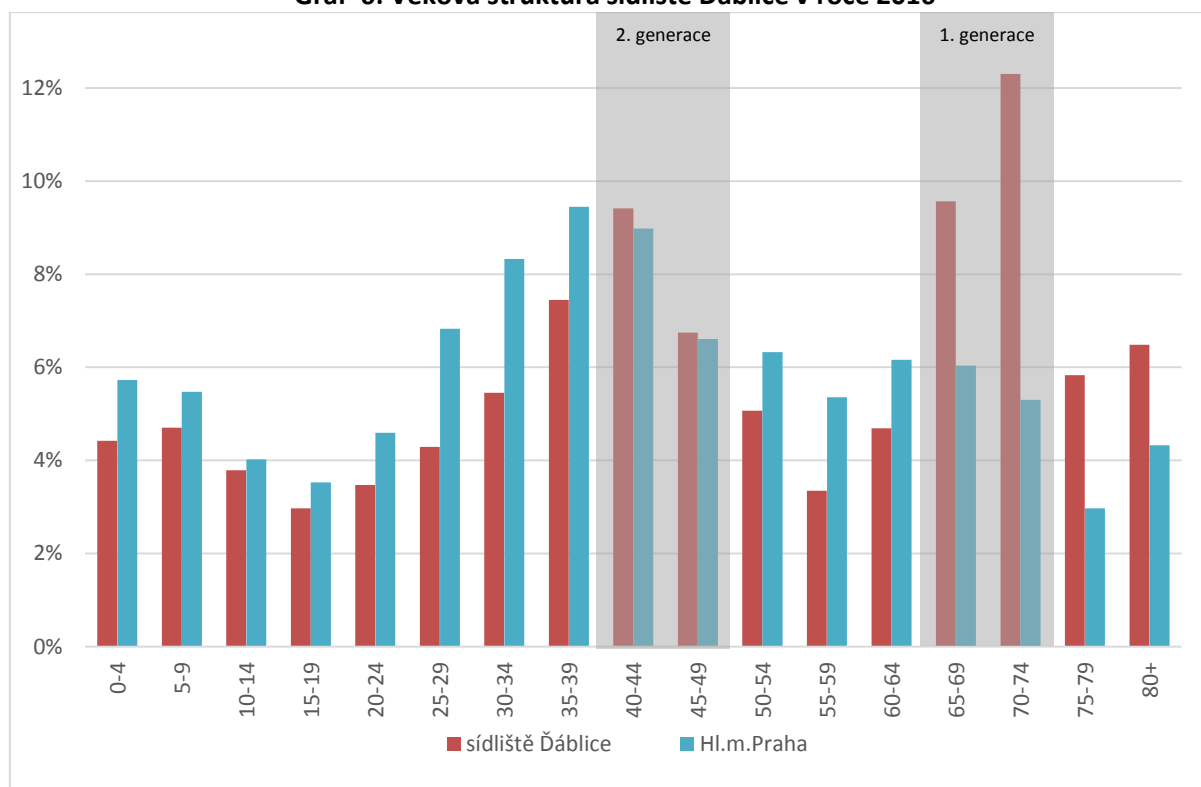
Zdroj: [ČSÚ, 2017a]

Počáteční dvougenerační věková struktura je nejvýraznější demografickou zvláštností sídlišť. Vysoký podíl domácností ve stejné fázi rodinného cyklu přenáší i následné fáze životního cyklu do demografie sídliště jako celku a v čase dochází k výraznému kolísání podílu věkových skupin.

Sídliště tak procházejí typickými vývojovými fázemi. V první fázi roste počet obyvatel a obydlenost domácností prvních obyvatel v důsledku osídlování bytů a narození dětí. Vytváří se zmiňovaná dvougenerační věková struktura. V druhé fázi počet obyvatel dosáhne maxima a stabilizuje se velikost domácností, což souvisí s ukončením reprodukčního období většiny rodin. Ve třetí fázi výrazně klesá počet obyvatel v důsledku štěpení původních domácností a zakládání nových mladými lidmi druhé generace. Druhá generace obyvatel většinou nenachází na sídlišti možnost bydlení a vystěhovává se, zatímco první generace zůstává a stárne. Snižuje se obydlenost bytů. V další fázi dochází k přirozené generační obměně v bytech původní první generace obyvatel v důsledku vlny úmrtí. Sídliště je znovu osídlováno v kontextu nové situace na trhu s bydlením dalšími obyvateli. Díky stěhování, výměnám bytů, dostavbám a dalším procesům se demografická skladba sídliště postupně vyrovnává a získává znaky typické pro okolní město [Musil, J., 1985].

Uvedené fáze jsou rovněž využitelné k popisu vývoje sídliště Ďáblice. První a druhá fáze vývoje se realizovaly od počátku 70. let do první poloviny 80. let. Výrazný pokles obyvatel sídliště mezi roky 1980 – 2001 měl za jednu z významných příčin právě odchod dospělých dětí od rodičů k uspokojení vlastních nároků na bydlení. Migrační procesy po roce 2001 urychlily asimilaci sídliště, kdy zastoupení obyvatel ve věku druhé generace obyvatel (věk 40–49 let v roce 2016) sídliště již odpovídá celopražskému průměru. Naopak první generace obyvatel sídliště Ďáblice (65–74 let) je v demografické struktuře stále velmi zřetelná. Její zastoupení se pohybuje stále vysoko nad průměrem celé Prahy. Sídliště se tak nachází v poslední „typické“ fázi před generační obměnou.

**Graf 6: Věková struktura sídliště Ďáblice v roce 2016**



Zdroj: [ČSÚ, 2018b]

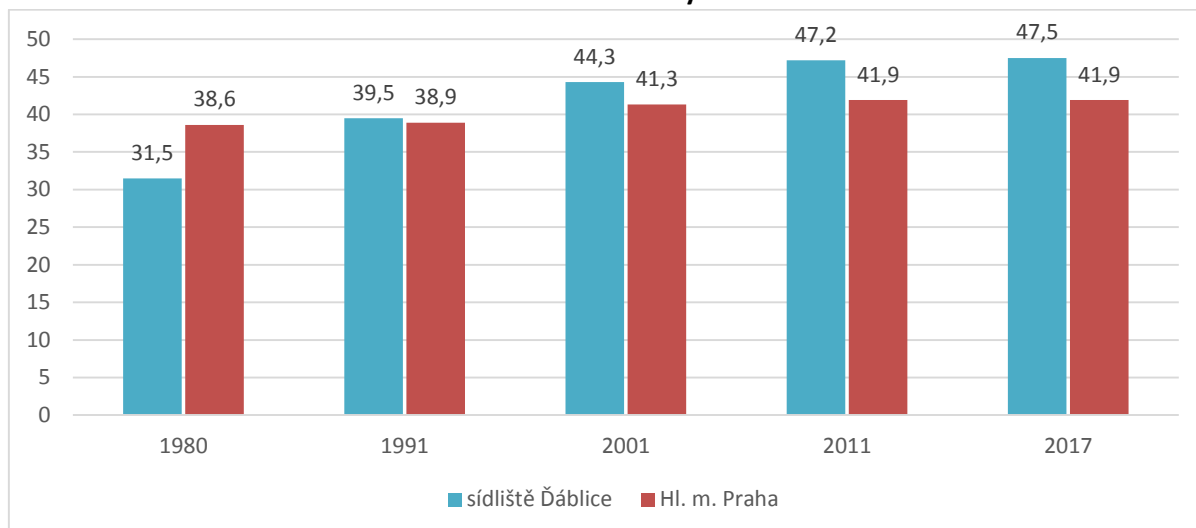
Pozn. Označení generací indikuje rozmezí výrazně zastoupených ročníků původních obyvatel a jejich potomků ze 70. a 80. let. V celkových počtech v roce 2016 jsou ovšem zahrnuti všichni obyvatelé s daným věkem.

### 3.3 Struktura obyvatel podle věku a pohlaví

Syntetický pohled na věkovou strukturu obyvatel sídliště Ďáblice pomocí průměrného věku ukazuje, že sídliště demograficky stárne vyšším tempem než město Praha jako celek.

Vzhledem k tomu, že v 70. letech se sídliště jako nejnovější část města stalo cílem migrace mladých lidí, průměrný věk zachycený v roce 1980 na sídlišti Ďáblice byl výrazně nižší, než v celé Praze (o více jak 7 let). Zcela zásadní proměnou ovšem sídliště prošlo ještě v 80. letech, kdy průměrný věk skokově vzrostl o 8 let, a sídliště se stalo v celopražském kontextu starším. V následném období je patrné, že celopražský průměrný věk vzrostl pouze mírně a od roku 2011 se pohybuje prakticky na stejné úrovni jako dnes. Naopak průměrný věk na sídlišti Ďáblice dále rostl výrazně rychleji a odstup od celopražského průměru se zvyšoval, i když od roku 2011 lze pozorovat také určité zpomalení.

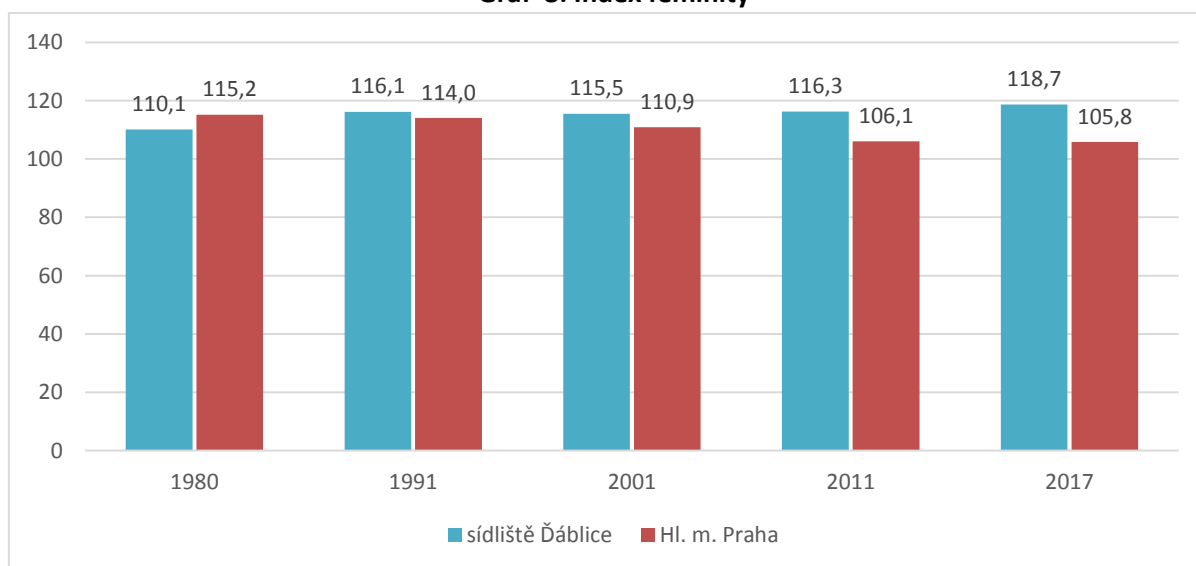
**Graf 7: Průměrný věk**



Zdroj: [ČSÚ, 2017a; ČSÚ, 2018b]

Obdobný vývoj se dá pozorovat i u složení z hlediska pohlaví vyjádřeného souhrnně indexem feminity.<sup>13</sup> Zatímco v roce 1980 bylo zastoupení mužů a žen na sídlišti Ďáblice vyrovnanější než v Praze jako celku, v následujícím sčítání lidu v roce 1991 se situace otočila. Navíc pokračovaly zcela protichůdné trendy, kdy zastoupení žen na sídlišti roste, zatímco v Praze jako celku se snižuje.

**Graf 8: Index feminity**



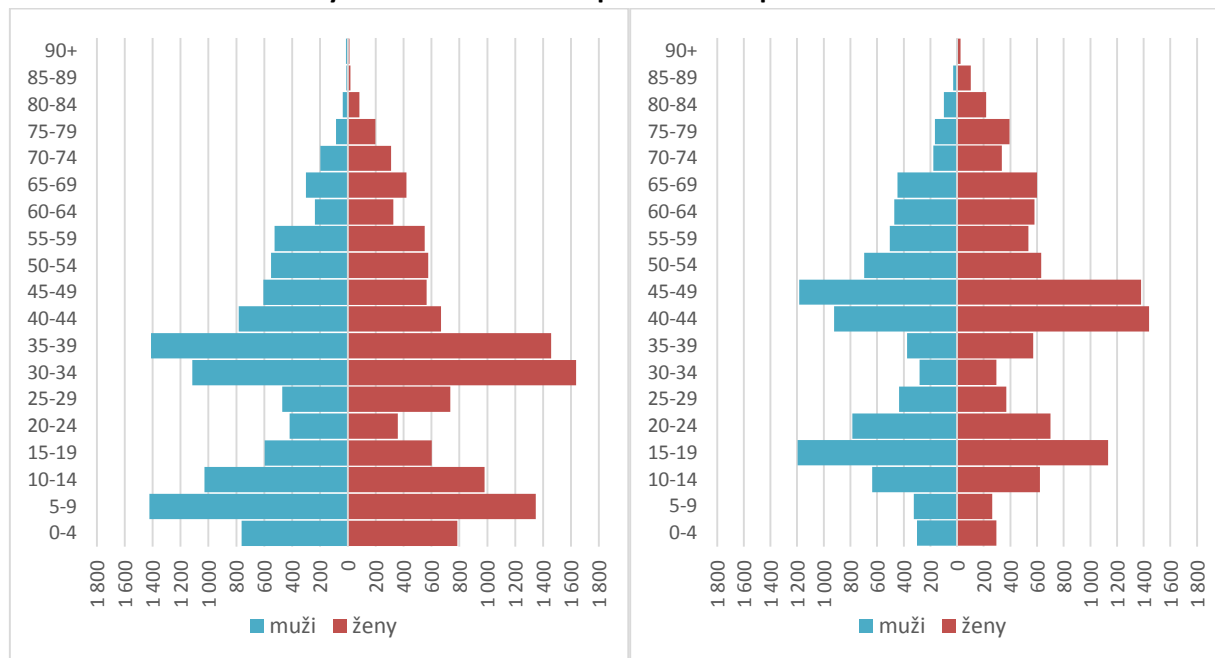
Zdroj: [ČSÚ, 2017a; ČSÚ, 2018b]

Je zřejmé, že zásadní demografická proměna sídliště Ďáblice se udála ještě v průběhu 80. let. Počáteční vyrovnanější pohlavní struktura na sídlišti byla důsledkem tehdejší bytové politiky preferující seztané páry před jednotlivci. Nižší průměrný věk sídliště byl dán, jak bylo uvedeno, mladou dvougenerační věkovou strukturou při nízkém zastoupení seniorů. V 80. letech začalo docházet k silné migraci ze sídliště. Započala totiž již zmíněná třetí fáze vývoje sídliště, kdy docházelo ke štěpení domácností a odchodu nejstarších obyvatel druhé generace. Ale nejen to, sídliště opustila i část obyvatel první generace ve věku 35–44 let u žen a 40–49 let u mužů s dětmi do roku 1991.

<sup>13</sup> Index feminity vyjadřuje počet žen na 100 mužů.

Na druhé straně na sídliště se začali stěhovat více i jednotlivci, zejména ženy ve věku nad 65 let. Právě u starších žen došlo dokonce k absolutnímu nárůstu populace. Podle koncentrace této migrace do ZSJ Pod Ládvím se dá usuzovat, že tento vývoj měl souvislost s otevřením Domova pro seniory Ďáblice v roce 1981.<sup>14</sup> Kvůli těmto migračním pohybům se zhoršily i některé sociální ukazatele sídliště (bližší následující Kapitola 4).

**Graf 9: Počet obyvatel sídliště Ďáblice podle věku a pohlaví v letech 1980 a 1991**



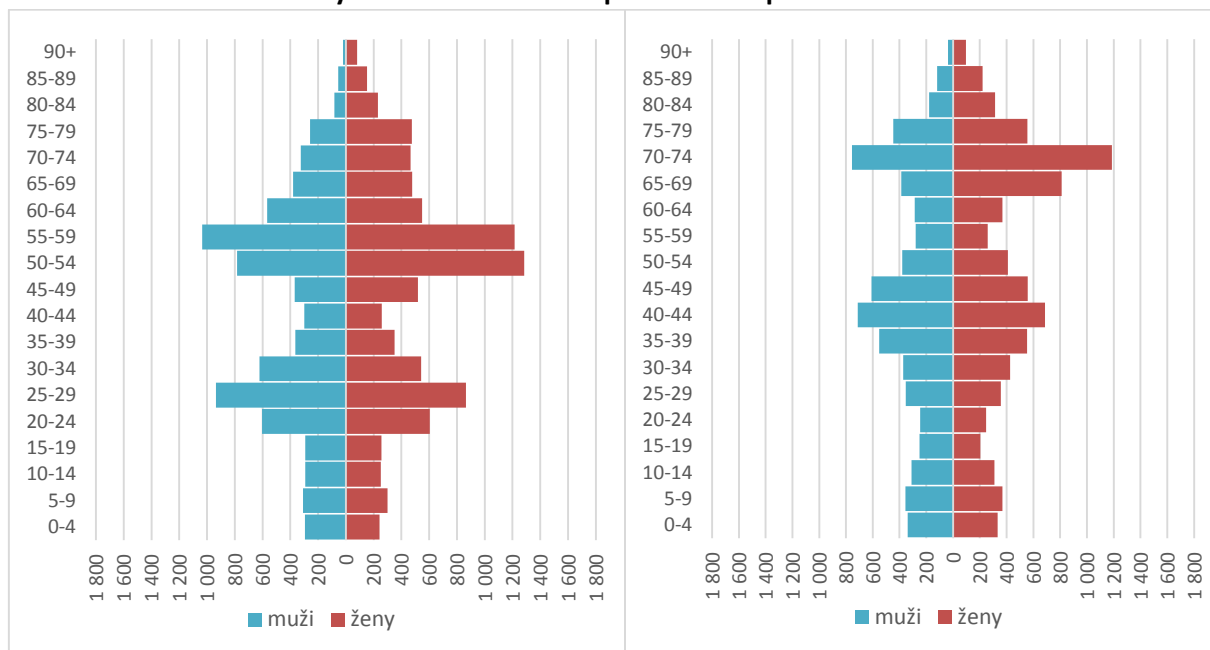
Zdroj: [ČSÚ, 2017a]

V následujících obdobích pokračoval zejména trend štěpení domácností a odchod obyvatel druhé generace, zatímco obyvatelé první generace na sídlišti spíše setrvali. Podle srovnání absolutních počtů v letech 1980 a 2017 se dá zhruba odhadnout, že většina obyvatel první generace se na sídlišti trvale usadila. Odliv obyvatel ze sídliště po roce 2001 zcela jistě poznamenaly i procesy sociálních změn, zejména růst životní úrovně Pražanů, rozvoj města a jeho okolí s větší dostupností alternativ bydlení uvnitř i v zázemí Prahy. Rychlý růst průměrného věku je spojen především s úbytkem mladších obyvatel sídliště (oproti hl. m. Praze chybí v roce 2017 na sídlišti zejména mladí lidé 25–39 let a děti do 10 let), který se v posledních letech zastavil.

Trend rostoucího indexu feminity je spojen nejen s delší nadějí dožití u žen, ale také s většími migračními zisky ženské populace, a to i v seniorském věku díky tomu, že se na sídlišti Ďáblice nacházejí rezidenční zařízení pro seniory z hl. m. Prahy.

<sup>14</sup> Domov pro seniory Ďáblice, tehdy Domov důchodců Ďáblice, vznikl jako na svou dobu moderní zařízení s kapacitou 168 lůžek. Dnes je příspěvkovou organizací zřízenou hl. m. Prahou za účelem poskytování pobytové sociální služby s kapacitou 172 míst pro osoby starší 64 let se sníženou soběstačností. <http://www.ddablice.cz/>

**Graf 10: Počet obyvatel sídliště Ďáblice podle věku a pohlaví v letech 2001 a 2017**



Zdroj: [ČSÚ, 2017a; ČSÚ, 2018b]

Při pohledu na věkovou strukturu v roce 2017, ve které dominuje s 33,5 % populace osob ve věku nad 65 let, a předchozí poznámky je patrné, že hlavním demografickým trendem sídliště Ďáblice je stárnutí populace. Zatímco v roce 1980 dosahoval index stáří<sup>15</sup> na sídlišti vysoce podprůměrné hodnoty 27 (hl. m. Praha hodnoty 84), v roce 2017 naopak sídliště vykazuje hodnotu 253 oproti celopražským 120. Velmi vysoký index stáří je současně také důsledkem podreprezentované dětské složky populace, jejíž podíl na celkovém obyvatelstvu sídliště je 13,2 %, zatímco v hl. m. Praze jako celku to je 15,5 %.

### 3.4 Pohyb obyvatelstva

Přirozený pohyb obyvatelstva je výsledkem rození a umírání obyvatelstva. Zatímco v celopražském měřítku přirozený pohyb generuje posledních deset let přirozený přírůstek a přispívá k růstu pražské populace [ČSÚ, 2018a], na sídlišti Ďáblice dochází k přirozenému úbytku. Tento úbytek lze vysvětlit několika demografickými faktory.

Ve věkové struktuře sídliště jsou podprůměrně zastoupeny ženy ve fertilním věku 15–49 let (na sídlišti v roce 2017 tvořily 22 % populace, zatímco v Praze 24 %) a, přestože úhrnná plodnost je na sídlišti nadprůměrná, hrubá míra porodnosti<sup>16</sup> je oproti celopražskému průměru nižší.

**Tabulka 1: Úhrnná plodnost (počet dětí narozených 1 ženě)**

	2014	2015	2016	2017
sídliště Ďáblice	1,59	1,35	1,51	1,62
hl. m. Praha	1,45	1,47	1,49	1,55

Zdroj: [ČSÚ, 2018b], vlastní výpočty

Relativně vysoký počet zemřelých, resp. na pražské poměry vysoká hrubá míra úmrtnosti, je způsoben vysokým zastoupením seniorské populace z první generace obyvatel sídliště, a to zejména ve věku nad 75 let, kdy výrazně roste riziko úmrtí. Na počet zemřelých má vliv také umístění rezidenčních

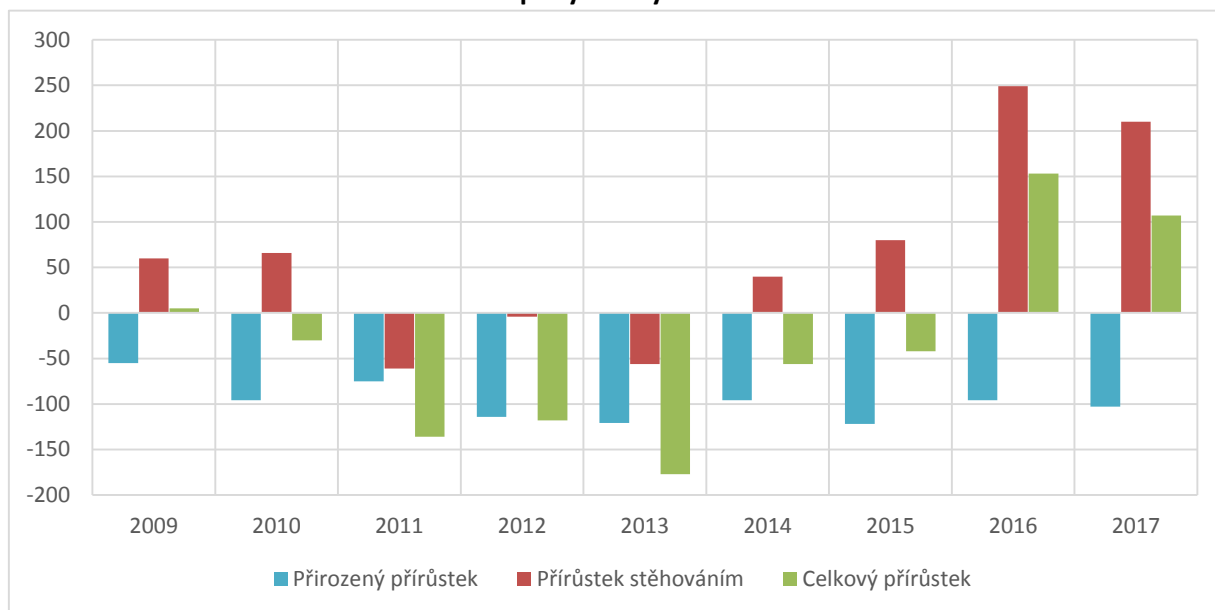
<sup>15</sup> Index stáří je poměrem populace ve věku nad 65 let a populace ve věku do 15 let.

<sup>16</sup> Hrubá míra porodnosti je počet živě narozených na 1 000 obyvatel ve středním stavu (tj. k 1.7. daného roku). V roce 2017 činila v hl. m. Praze 11,9 promile, zatímco na sídlišti Ďáblice 9,1 promile.



zařízení sociální péče pro seniory v lokalitě sídliště (Domov pro seniory Ďáblice se 172 lůžky a Dům s pečovatelskou službou Burešova, kde bylo v roce 2018 podle ÚMČ Praha 8 ubytováno 356 osob).

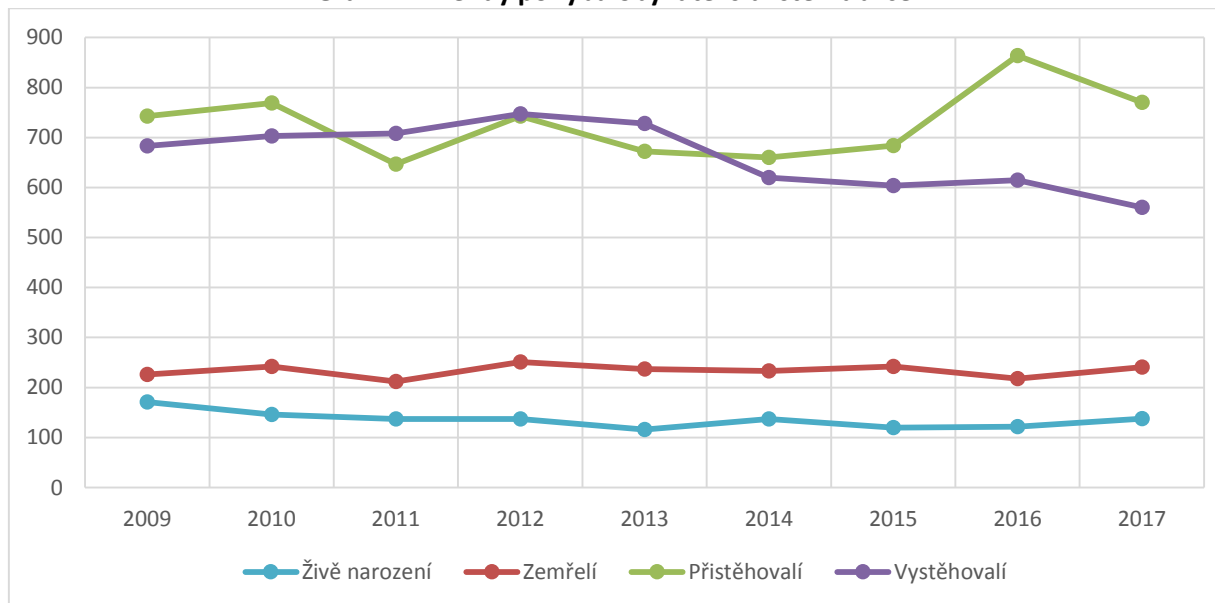
**Graf 11: Bilance pohybu obyvatel sídliště Ďáblice**



Zdroj: [ČSÚ, 2018b], vlastní výpočty

Počty živě narozených a zemřelých na sídlišti nevykazují v období 2009–2017 žádný výrazný trend. Trvalý přirozený úbytek obyvatel v těchto letech přispěl k celkovému úbytku obyvatel sídliště (celkem o 294 osob).

**Graf 12: Trendy pohybu obyvatel sídliště Ďáblice**



Zdroj: [ČSÚ, 2018b], vlastní výpočty

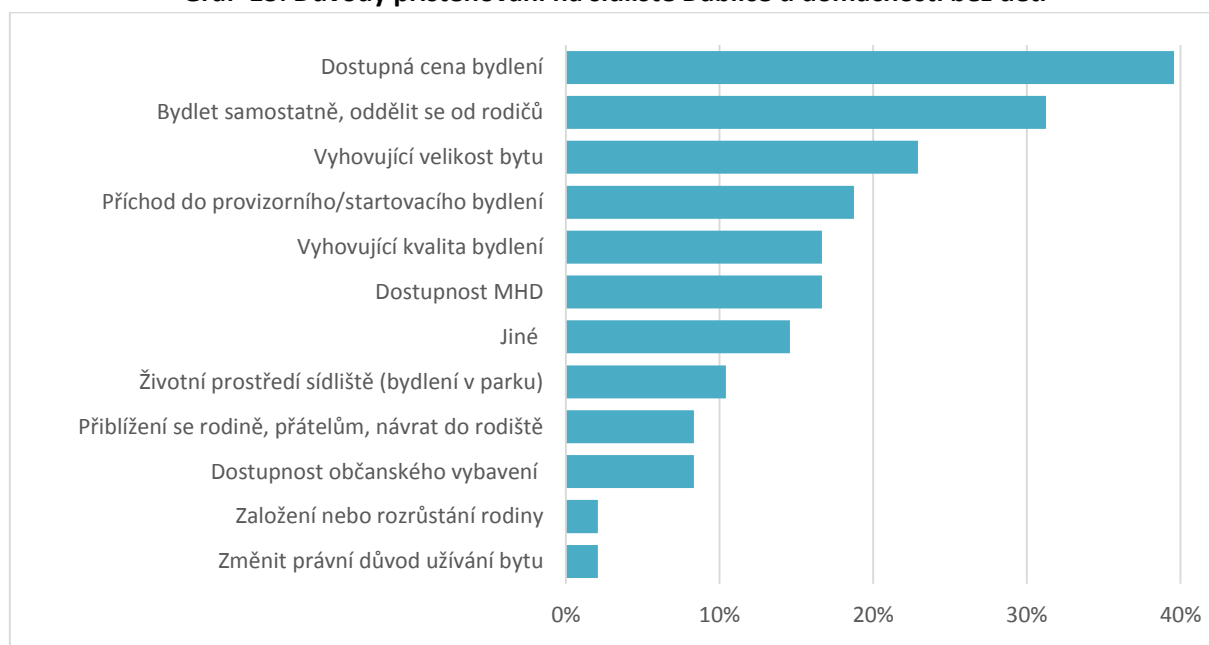
Mechanický pohyb obyvatel (stěhování přes hranice ZSJ, které sídliště vymezují) naopak přispíval k celkové změně obyvatel pozitivně v důsledku kladného migračního přírůstku (+584 obyvatel v letech 2009–2017). Nemalou měrou se na něm podílelo zavedení rezidenčních zón placeného stání na celém území sídliště v letech 2016–2017. Tyto zóny přiměly část již přistěhovalých obyvatel k dodatečné registraci trvalého bydliště na sídlišti.

Celkový trend v počtu přistěhovalých na sídliště tak nelze jednoznačně určit, zatímco počet vystěhovalých od roku 2012 zjevně klesá.

Hlavní důvody, proč se lidé stěhují na sídliště Ďáblice, se liší podle segmentu domácností. Rozlišovacím kritériem je přítomnost dětí v domácnosti. Zastoupení obou segmentů domácností, tedy a) domácností s dětmi a b) domácností bez dětí, v migračním proudu posledních deseti let bylo stejné [IPR 2018b].

Domácnosti bez dětí tvoří většinou páry a jednotlivci. Průměrná obložnost obsazovaného bytu v době příchodu činila 1,67 osob. Tyto domácnosti motivuje k příchodu na sídliště získání samostatného bydlení, které považují bydlení za startovní/provizorní. Většinou směřují tyto domácnosti do bydlení v nájemním nebo podnájemním vztahu. Hlavním důvodem přistěhování je dostupná cena bydlení při vyhovující velikosti bytu. Ostatní aspekty kvality obytného prostředí (kvalita bytu/domu, dostupnost občanského vybavení) hrají v rozhodování těchto domácností významně menší roli než u domácností s dětmi [IPR, 2018b].

**Graf 13: Důvody přistěhování na sídliště Ďáblice u domácností bez dětí**

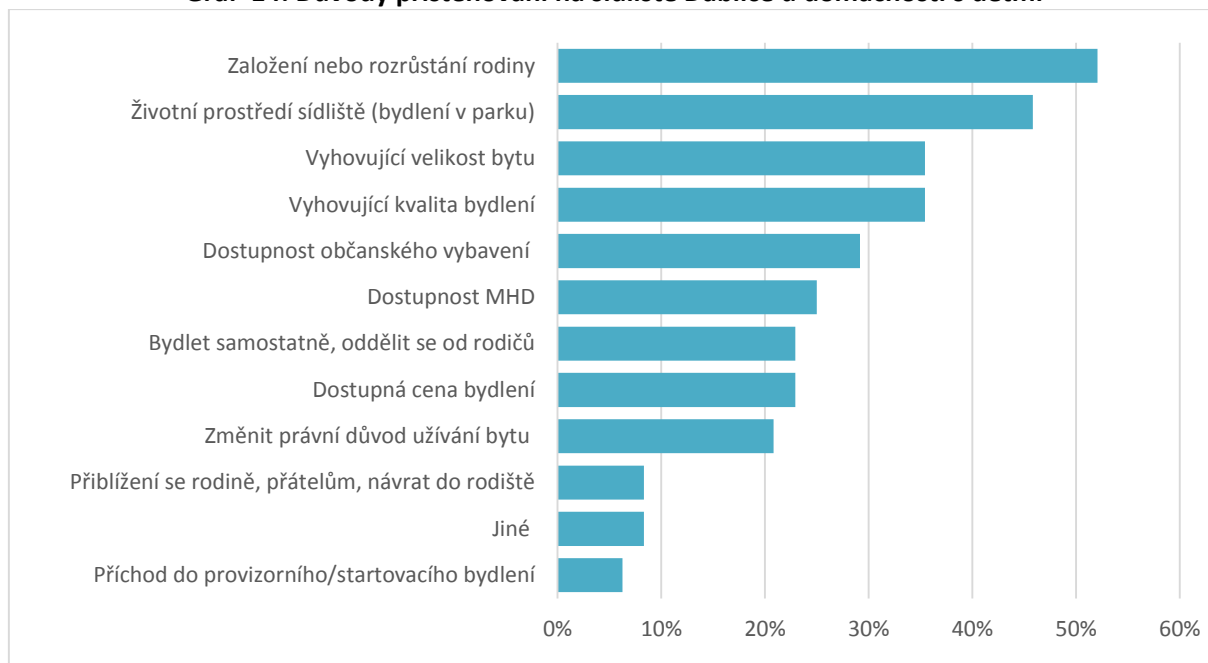


Zdroj: [IPR, 2018b]

Pozn. Otázka: Jaké důvody Vás vedly k přistěhování na toto sídliště? (posledních 10 let); N = 48

Pro domácnosti s dětmi (v době průzkumu), které přišly v posledních deseti letech se záměrem založit nebo rozšířit svou rodinu, hrály hlavní roli důvody spojené s kvalitou obytného prostředí, především parková úprava prostředí mezi domy, velikost a kvalita bytu a dostupnost občanského vybavení. Cena bydlení hrála signifikantně menší roli než u domácností bez dětí. Domácnosti s dětmi si pořizovaly byt převážně do osobního vlastnictví (73 % z nich mělo byt v době průzkumu). Průměrná obložnost bytu v době přistěhování činila 2,65 osob (v době průzkumu to bylo již 3,35 osob), z čehož vyplývá, že tyto domácnosti byly z hlediska počtu osob početnější než domácnosti bez dětí a navíc se dále rozrostly o další členy, převážně děti. Z hlediska počtu osob je migrační proud domácností s dětmi o 37 % početnější [IPR, 2018b].

**Graf 14: Důvody přistěhování na sídliště Ďáblice u domácností s dětmi**



Zdroj: [IPR, 2018b]

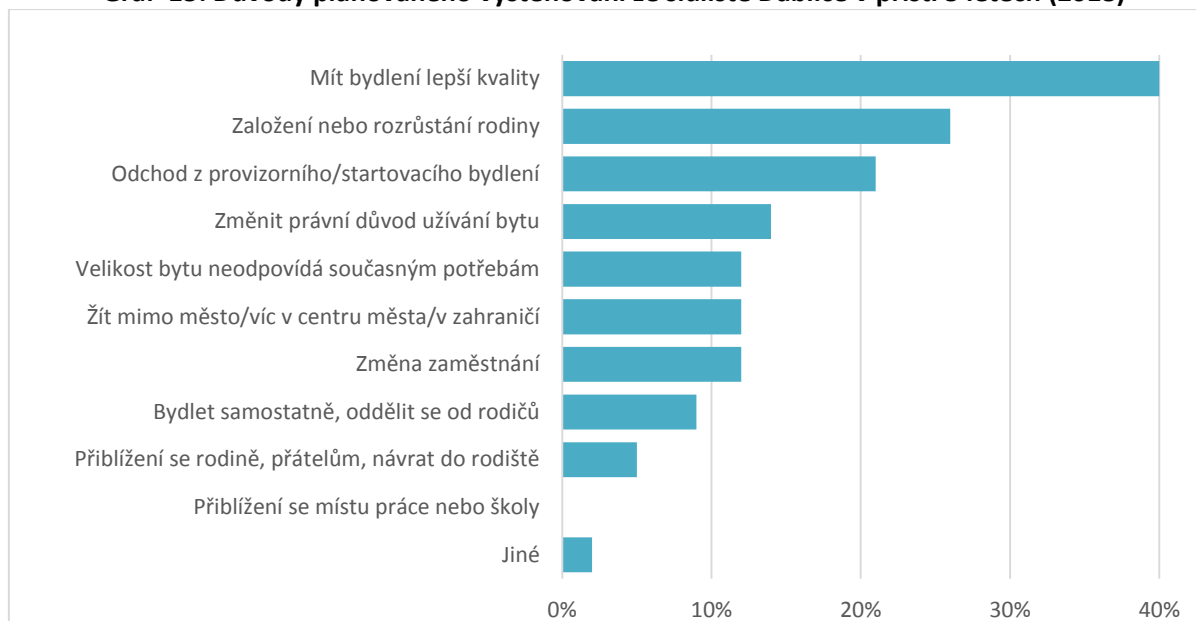
Pozn. Otázka: Jaké důvody Vás vedly k přistěhování na toto sídliště? (posledních 10 let); N = 48

U důvodů bydlet samostatně/oddělit se od rodičů, vyhovující velikost bytu, přiblížení se rodině, přátelům/návrat do rodiště, dostupnost MHD a jiných důvodů neexistují signifikantní rozdíly oproti hodnocení domácnostmi bez dětí. U ostatních existují signifikantní rozdíly na hladině 0,05 s výjimkou příchodu do provizorního/startovacího bydlení a dostupné ceny bydlení, kde jsou signifikantní rozdíly na hladině 0,1.

Hlavní důvody, proč se lidé vystěhovávají ze sídliště Ďáblice, nelze zpětně identifikovat. K dispozici jsou ale charakteristiky a důvody stávajících obyvatel sídliště, kteří se hodlají vystěhovat v následujících 5 letech (od doby průzkumu, roku 2018), u nichž se dá předpokládat, že do značné míry popisují situaci obyvatel v posledních letech vystěhovaných. Obyvatelé s úmyslem se vystěhovat ze sídliště jsou v průměru méně celkově spokojeni s bydlením na sídlišti. Jejich úroveň vzdělání se významně neliší od úrovně vzdělání obyvatel sídliště, a nejde tedy o vzdělanější a potenciálně příjmově lépe situované obyvatele. Tyto obyvatele lze zařadit do dvou skupin. První tvoří ti, kdo bydlí na sídlišti krátce (do 5 let, 63 %) a v nájmu nebo podnájmu (69 %). Druhou skupinu tvoří mladí obyvatele do 35 let, kteří na sídlišti strávili většinu svého dosavadního života a hodlají se odstěhovat od rodičů.

Nejčastěji uváděným důvodem pro odchod ze sídliště je získání bydlení lepší kvality. Hodnocení kvality bydlení u osob, které se chtějí vystěhovat, je skutečně nižší a byty, ze kterých odcházejí, jsou méně často zrekonstruované. Dalšími důvody pro vystěhování jsou založení nebo rozrůstání rodiny, odchod z provizorního bydlení a změna právního důvodu užívání bytu, např. na vlastnický [IPR, 2018b].

**Graf 15: Důvody plánovaného vystěhování ze sídliště Ďáblice v příštích 5 letech (2018)**

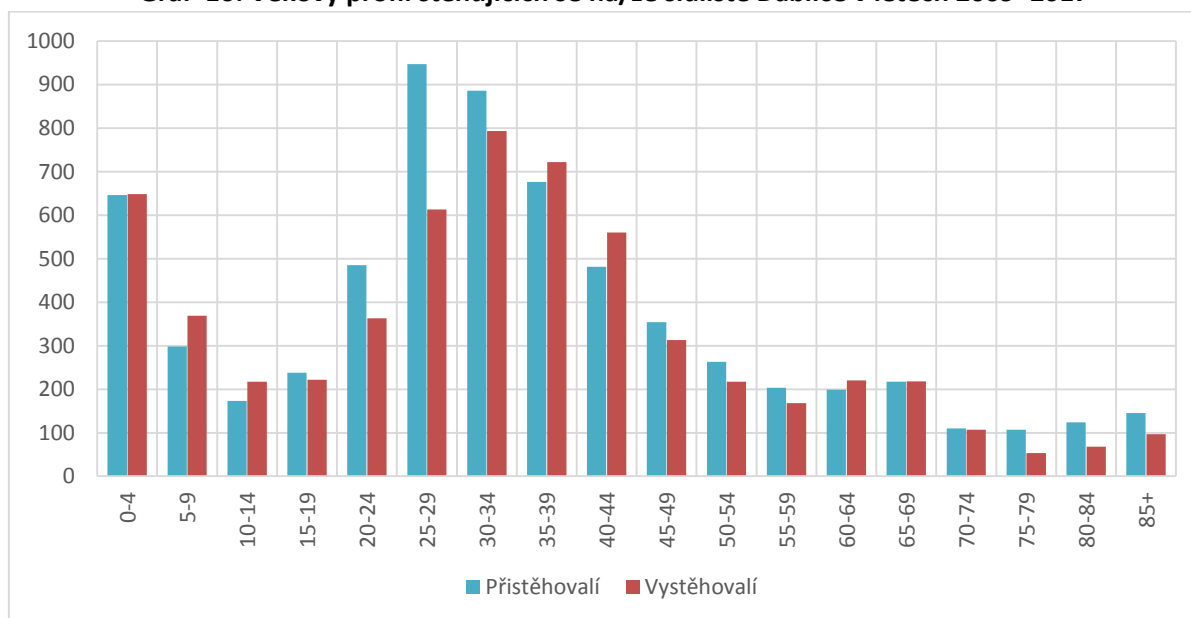


Zdroj: [IPR, 2018b]

Pozn. Otázka: Z jakých důvodů se plánujete přestěhovat? (v horizontu příštích 5 let); N = 43

Z hlediska věkové struktury je patrné, že největší migrační aktivitu na sídlišti vykazují mladí lidé. V letech 2009–2017 mezi přistěhovalými dominují osoby ve věku 20–44 let s dětmi předškolního nebo 1. stupně školního věku. Mezi vystěhovalými jsou nejvýrazněji zastoupeny osoby ve věku 25–44 let rovněž s dětmi, ovšem ve větší míře staršími. Mírně zvýšenou migrační aktivitu lze zaznamenat také u osob ve věku 60–69 let. Věkový profil migrantů odpovídá širšímu trendu ve věkové struktuře stěhujících se osob v Česku [Přidalová, I., 2017].

**Graf 16: Věkový profil stěhujících se na/ze sídliště Ďáblice v letech 2009–2017**



Zdroj: [ČSÚ, 2018b], vlastní výpočty

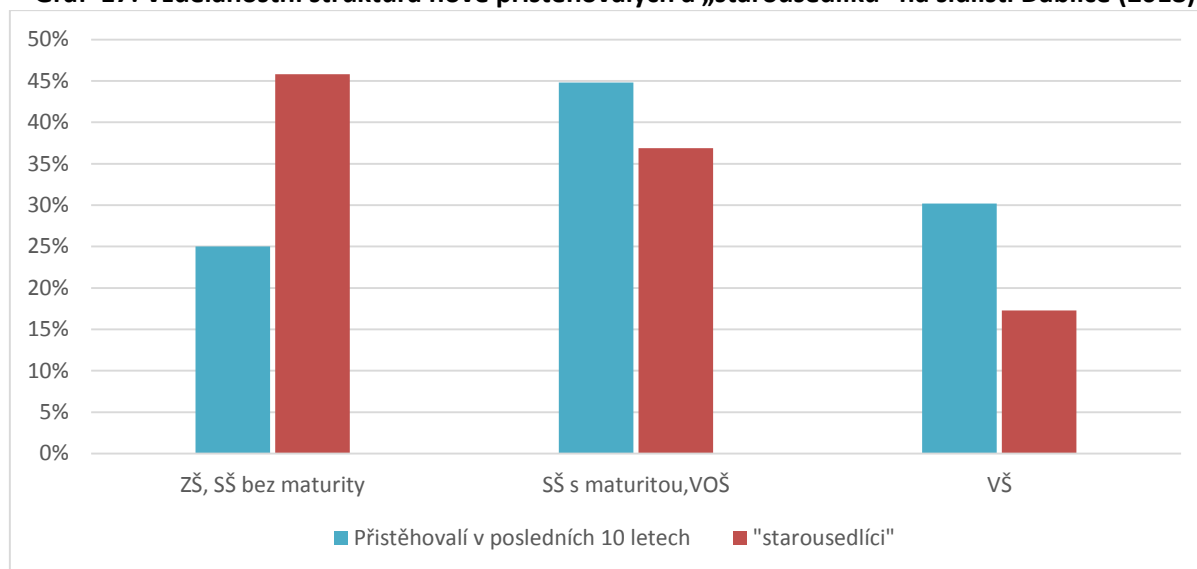
Migračním saldem sídliště získávalo především mladé lidi ve věku 20–34 let a naopak ztrácelo osoby věku 35–44 let s dětmi školního věku. Do této úvahy je ovšem nutné promítnout opožděnou registraci trvalého bydliště z let 2016–2017 u části příchozích. Je tak pravděpodobné, že část kladného salda osob

ve věku 15–24 let se mohla ve skutečnosti týkat mladších dětí. Zvýšený počet přistěhovaných osob ve věku nad 75 let je způsoben existencí výše zmíněných rezidenčních služeb pro seniory.

Z hlediska pohlaví mezi přistěhovanými mírně převažovaly ženy (53,4 % v letech 2009–2017), a to zejména ve věkové skupině 20–24 let, ale také v nejvyšších věkových skupinách nad 80 let. Přistěhovaní muži převažují ve věku 40–44 let. Věková struktura vystěhovaných je vyrovnanější (ženy tvoří 50,6 %). Vystěhovaní muži převažují ve skupině 45–49 let. Ve výsledku se tedy migrací mírně zvyšuje zastoupení žen v produktivním věku na sídlišti.

Na sídliště se za posledních 10 let přistěhovali obyvatelé s vyšším dosaženým vzděláním, než jaké má stávající populace sídliště. Relativně vyšší bylo zastoupení zejména osob s vysokoškolským vzděláním (30 %), ale také se středoškolským s maturitou a vyšším odborným vzděláním (45 %) oproti zastoupení osob s nižšími stupni vzdělání. Naproti tomu, jak bylo výše uvedeno, vzdělanostní struktura potenciálně vystěhovávajících se obyvatel se významně neodlišuje od vzdělanostní struktury setrvávajících obyvatel. Sídliště tak migrací získává vzdělanější a příjmově potenciálně lépe situované obyvatele<sup>17</sup> [IPR 2018b].

**Graf 17: Vzdělanostní struktura nově přistěhovaných a „starousedlíků“ na sídlišti Ďáblice (2018)**



Zdroj: [IPR, 2018b]

Pozn. N = 310; Rozdíly jsou významné na hladině 0,05.

V migračních tocích hrají významnou roli cizinci.<sup>18</sup> Podíl cizinců na obyvatelstvu sídliště roste. V roce 2011 dosáhl celkem 6,88 %, tj. hodnoty nižší oproti pražskému průměru. Mezi cizinci na sídlišti byly nejvíce zastoupeny v Praze nejpočetnější skupiny Ukrajinců, Slováků a Rusů.<sup>19</sup>

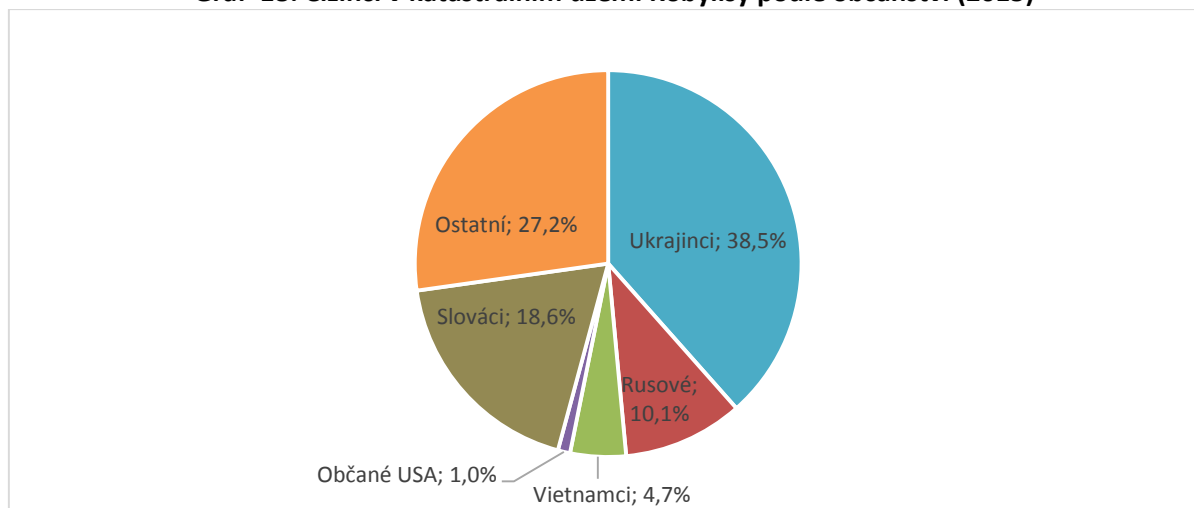
Právě cizinci se podíleli nejvíce na kladném migračním saldu. V katastrálním území Kobylisy (sídliště tvoří z hlediska obyvatel jeho nadpoloviční většinu) bylo migrační saldo cizinců v letech 2005–2014 kladné, zatímco saldo občanů Česka záporné [Přidalová, I., Ouředníček, M., 2017].

<sup>17</sup> O lepší příjmové situaci nově přistěhovaných domácností svědčí i jejich vyšší vybavenost automobily, které obvykle představují po bydlení druhý největší finanční výdaj domácnosti. Zatímco vybavenost domácností na sídlišti Ďáblice automobily je v celopražském kontextu průměrná (61 %), u nově přistěhovaných domácností je nadprůměrná, a to hlavně díky domácnostem s dětmi, které disponují v průměru více než jedním automobilem na domácnost [IPR 2018b].

<sup>18</sup> Cizinec podle cizineckého zákona je definován jako fyzická osoba, která není státním občanem ČR.

<sup>19</sup> V roce 2015 v celém katastrálním území Kobylisy tvořili cizinci 7,8 % obyvatel. Ve skupině cizinců bylo 38 % Ukrajinců, 19 % Slováků, 10 % Rusů a 5 % Vietnamců [Přidalová, I., Klsák, A., 2017].

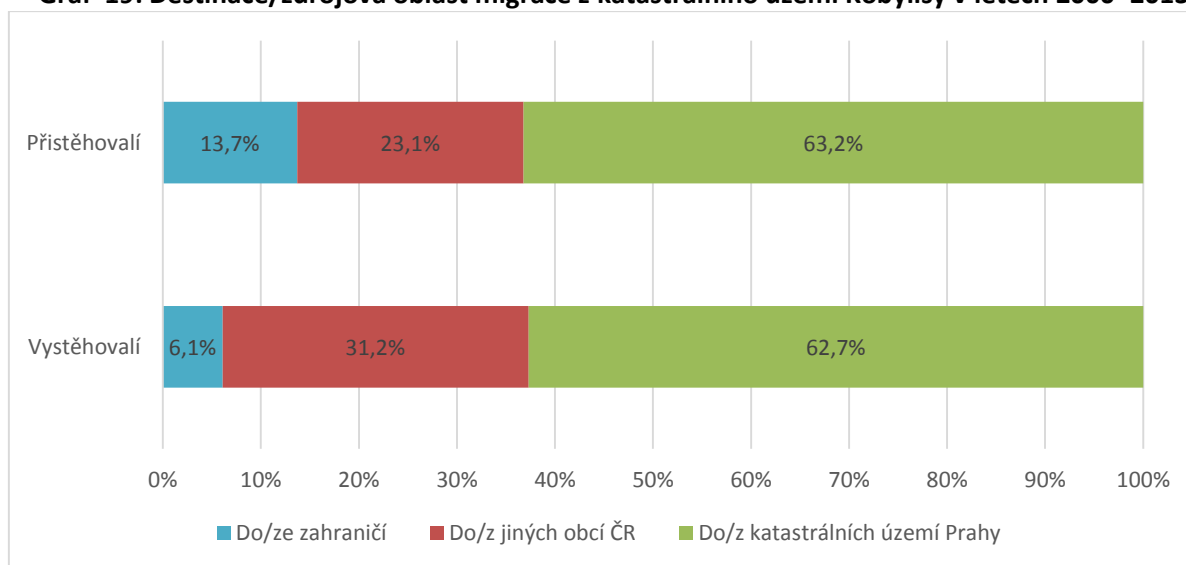
**Graf 18: Cizinci v katastrálním území Kobylisy podle občanství (2015)**



Zdroj: [Přidalová, I., Klsák, A., 2017]

Údaje za katastrální území Kobylisy naznačují, že většina migračních toků sídliště se odehrává v rámci Prahy. Z dlouhodobých migračních trendů vyplývá, že obyvatelé pražských sídlišť se typicky vystěhovávají převážně do sídlištní zástavby nebo činžovních domů a stejně tak jsou tyto typy zástavby hlavním zdrojem příchozích na sídliště [Přidalová, I., 2013].

**Graf 19: Destinace/zdrojová oblast migrace z katastrálního území Kobylisy v letech 2000–2013**



Zdroj: [Přidalová, I., Ouředníček, M., Nemeškal, J., 2015]

Sídliště Dáblice nové obyvatelé - cizince získává po roce 2000 především přímou migrací ze zahraničí, v období těsně před a těsně po ekonomické krizi 2008 také migrací z pražských lokalit se zástavbou činžovních domů.

Migrací občanů ČR sídliště dlouhodobě obyvatelstvo ztrácí, a to zejména ve prospěch suburbánních lokalit v Praze i jiných obcích. Tento trend však od roku 2000 postupně slábne, saldo migrace obyvatel sídliště - občanů ČR s výše uvedenými lokalitami je přesto stále záporné.

Do kladných hodnot se naopak v posledních letech dostalo saldo migrace obyvatel sídliště - občanů ČR s ostatními částmi Prahy; obyvatelstvo se státním občanstvím ČR sídliště získává především na úkor činžovních domů a historického centra, případně ostatních sídlišť [Přidalová, I., Ouředníček, M., Nemeškal, J., 2015].

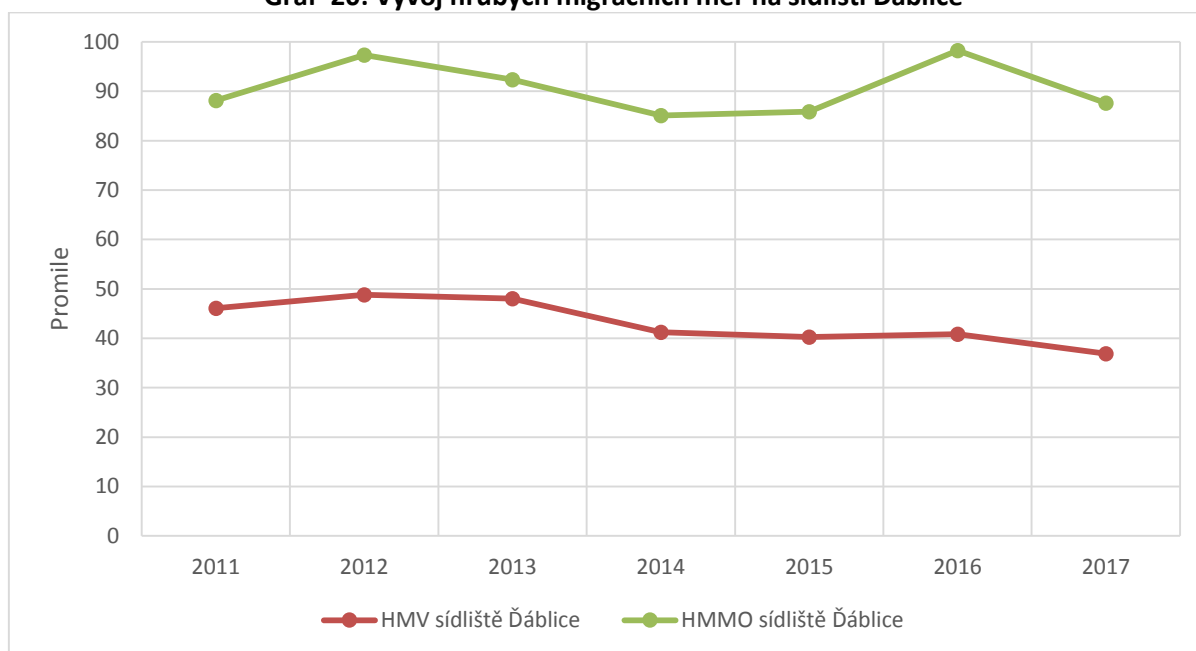


### 3.5 Rezidenční stabilita

Rezidenční stabilita (dlouhodobá stabilita obyvatelstva v území) je jedním z indikátorů sociálního prostředí lokality. Vysoká úroveň rezidenční stability bývá odrazem kvality bydlení a jedním z faktorů podporujících místní rozvoj prostřednictvím posilování sociálních vazeb. Naopak vysoká fluktuace obyvatel může být odrazem problémů lokálního obytného prostředí a může vést k jejich prohlubování.

Fluktuace obyvatel sídliště Ďáblice nedosahuje v kontextu hl. m. Prahy nijak výjimečných hodnot, patří spíše mezi rezidenčně stabilnější části města. Hrubá míra migračního obratu činila v letech 2011–2017 v průměru 90,7 promile, tj. ročně se v průměru vystěhovalo nebo přistěhovalo 91 osob na 1000 obyvatel sídliště. Hrubá míra vystěhování dosáhla v tomto období v průměru 43,2 promile, přičemž od roku 2012 má mírně klesající tendenci, která odráží postupné posilování stability obyvatelstva sídliště. V hl. m. Praze činila hrubá míra migračního obratu 126 promile a hrubá míra vystěhování 59 promile (průměr let 2014–2017, [ČSÚ, 2018a]). Také v roce 2017 dosahovaly migrační ukazatele sídliště Ďáblice příznivějších hodnot oproti celopražskému průměru i oproti sídlištní zástavbě v Praze.<sup>20</sup> Hrubá míra migračního salda byla oproti oběma uvedeným širším kontextům na sídlišti Ďáblice vyšší (13,8 promile vs. 8,5 promile v Praze a 2,4 promile na pražských sídlištích), hrubá míra migračního obratu sídliště Ďáblice byla nižší (87,6 promile) než pro všechna pražská sídliště (106,7 promile). Na rozdíl od celku pražských sídlišť lze Ďáblice charakterizovat jako rezidenčně stabilnější a migračně atraktivnější.

**Graf 20: Vývoj hrubých migračních měr na sídlišti Ďáblice**



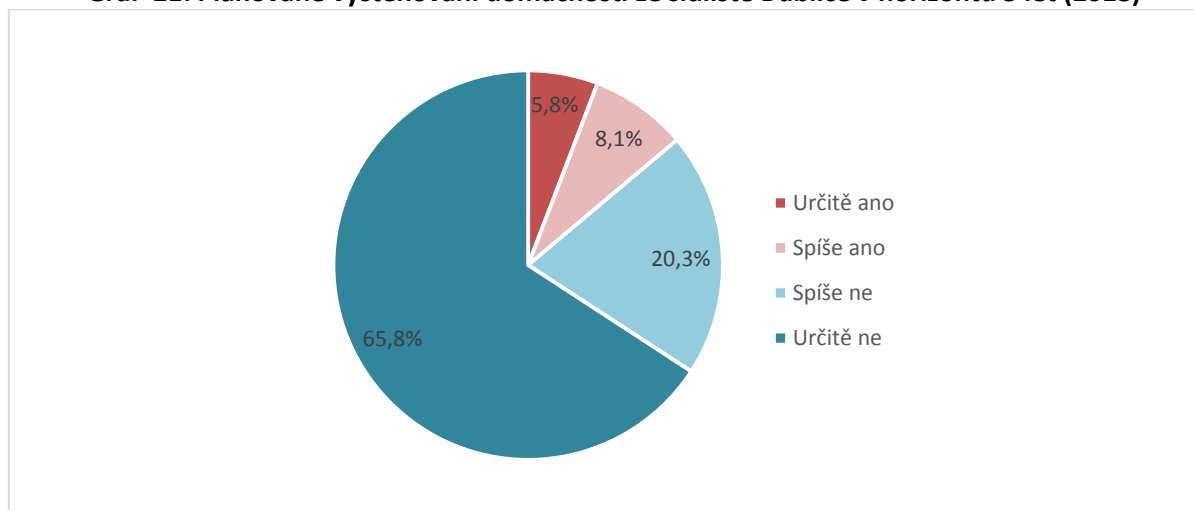
Zdroj: [ČSÚ, 2018b], vlastní výpočty

Pozn. HMOV – hrubá míra vystěhování, HMMO – hrubá míra migračního obratu

O stabilizaci obyvatelstva sídliště svědčí také to, že 86 % domácností se neplánuje ze sídliště v horizontu 5 let vystěhovat (IPR 2018b). Pokud se přepočte počet domácností, které v průzkumu deklarovaly, že chtějí ze sídliště odejít, na počet osob (respondenti uváděli i počty osob v domácnosti, které plánují odejít), ze sídliště se má v následujících 5 letech vystěhovat celkem 10 % stávajících obyvatel. Vystěhovat se plánují nejčastěji páry a jednotlivci, zejména muži.

<sup>20</sup> Sídlisťní zástavba je v tomto případě chápána podle vymezení v [Ouředníček, M., Kopecká, Z., Přidalová, I., Nemeškal, J., 2014].

**Graf 21: Plánované vystěhování domácností ze sídliště Ďáblice v horizontu 5 let (2018)**



Zdroj: [IPR, 2018b]

Pozn. N = 310

Mezi hlavní faktory, které mají vliv na stabilitu obyvatel, patří především celková spokojenost s bydlením, a tedy i klíčové faktory, které ji způsobují (spokojenost s velikostí bytu, spokojenost s kvalitou bytu, dostupnost občanského vybavení, dostupnost parku a přírodních rekreačních ploch nebo intenzita sociálních vazeb v lokalitě – blíže v subkapitole 2.3). Vzdělání ovšem, jak bylo uvedeno, nemá na úmysl se vystěhovat vliv. Vzdělanostní profil potenciálně vystěhovávajících se obyvatel se významně neodlišuje od profilu setrvávajících obyvatel. Na stabilitu obyvatelstva má ale vliv právní forma bydlení. Zatímco obyvatelé ve vlastnickém a družstevním bydlení vykazují vysokou stabilitu, mezi nájemníky a podnájemníky úmysl se vystěhovat převažuje. Zájem o vystěhování se ze sídliště je také vyšší u mladších lidí, zejména ve věku do 29 let, a těch, co na sídlišti bydlí krátce (méně než 5 let).

**Tabulka 2: Faktory plánovaného vystěhování domácností ze sídliště Ďáblice (2018)**

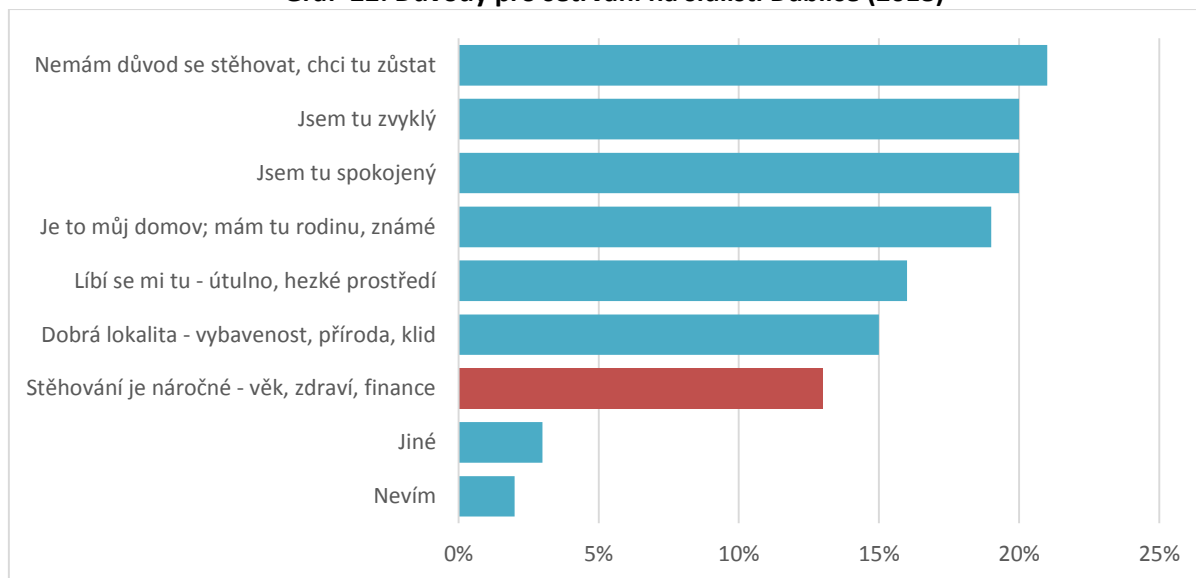
Faktor		Určitě ano, spíše ano	Určitě ne, spíše ne
<b>Celková spokojenost s bydlením</b>	Velmi spokojen	5,0%	95,0%
	Spíše spokojen	11,5%	88,5%
	Ani tak, ani tak	27,3%	72,7%
	Spíše nespokojen	53,8%	46,2%
	Velmi nespokojen	100,0%	0,0%
<b>Věk respondenta</b>	do 29 let	32,6%	67,4%
	30-44 let	21,5%	78,5%
	45-59 let	9,4%	90,6%
	nad 60 let	4,8%	95,2%
<b>Právní forma bydlení</b>	Vlastní bydlení	5,0%	95,0%
	Družstevní bydlení	5,1%	94,9%
	Nájem nebo podnájem	63,0%	37,0%
<b>Délka bydlení</b>	1-5 let	46,6%	53,4%
	6-10 let	7,7%	92,3%
	11-30 let	9,6%	90,4%
	Více než 30 let	2,0%	98,0%

Zdroj: [IPR, 2018b]

Pozn. N = 310; Rozdíly jsou významné na hladině 0,05. Vystěhování se týká horizontu 5 let.

Hlavní důvody pro vystěhování se ze sídliště byly uvedeny v předcházející subkapitole. Mezi důvody pro setrvání na sídlišti, jak je spontánně respondenti uváděli v otevřených otázkách průzkumu, převažují pozitivní motivy. Pouze 13 % těch, co chtějí na sídlišti setrvat, uvedlo, že se nestěhují kvůli náročnosti stěhování ovlivněné věkem, zdravotním stavem nebo finanční situací. Mezi hlavními důvody pro setrvání na sídlišti tak figuruje nedostatek důvodů ke stěhování, zvyk a spokojenost. Mladí lidé do 29 let považují lokalitu za domov, protože ji mají spojenou se svými blízkými, zatímco lidé v pozdějším věku oceňují vybavenost lokality a dostupnost přírody a klidu [IPR 2018c].

**Graf 22: Důvody pro setrvání na sídlišti Ďáblice (2018)**



Zdroj: [IPR, 2018b]

Pozn. N = 267

Pokud by neexistovaly překážky stěhování, uvažovalo by ze skupiny těch, co se vystěhovat ze sídliště neplánovali, o stěhování 17 % domácností. Nejčastěji by měly zájem odejít mimo Prahu (43 %) nebo do jiné klidné lokality [13 %, IPR 2018c].

## KAPITOLA 4 SOCIOEKONOMICKÁ SITUACE

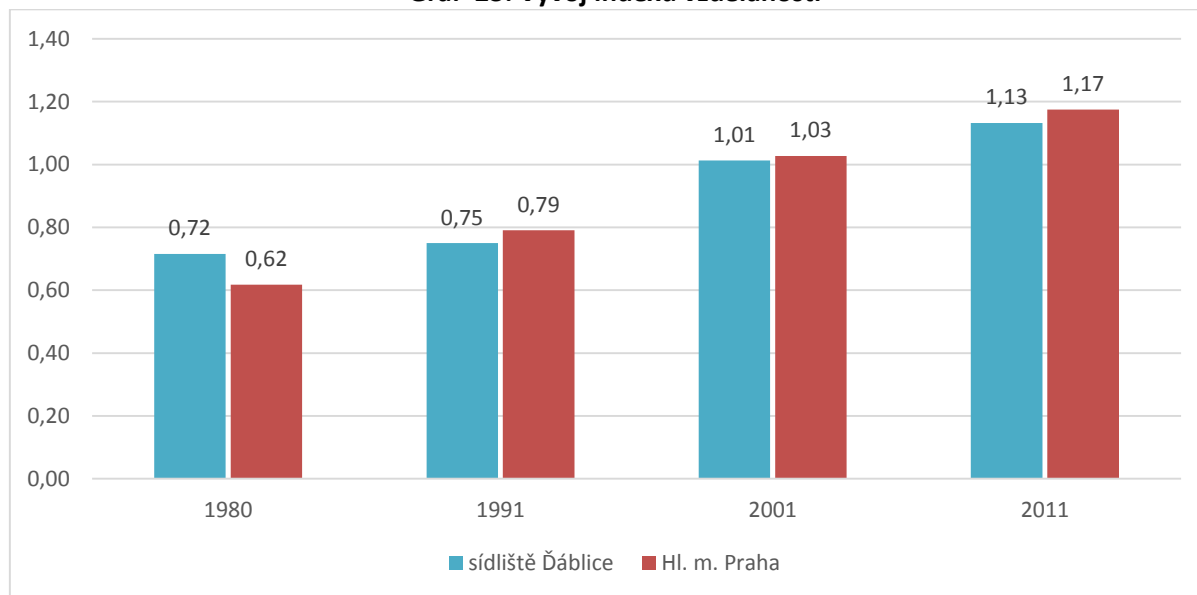
Sociální status obyvatel, tj. jejich postavení v sociální struktuře a kontextu hl. m. Prahy, je možné hodnotit pomocí různých kritérií. Níže prezentovaný pohled vychází z analýzy dosaženého stupně vzdělání, ekonomické aktivity, postavení na trhu práce a vykonávané profese. Tyto charakteristiky významně ovlivňují demografické chování obyvatel.

### 4.1 Vzdělanost

V době svého vzniku, první polovině 70. let, se sídliště Ďáblice stalo destinací mladých oproti průměrné pražské populaci lépe vzdělaných lidí. Podle výsledků prvního následného sčítání lidu v roce 1980 je patrné, že na sídlišti se usídlili více lidé s úplným středoškolským a vysokoškolským vzděláním (28 %, resp. 14 % podílu na populaci nad 15 let oproti celopražským 24 %, resp. 12 %) na úkor osob bez kvalifikace, tj. se ZŠ vzděláním nebo bez vzdělání (26 % oproti celopražským 31 %). Index vzdělanosti<sup>21</sup> sídliště tehdy dosahoval 116 % celopražského průměru.

Vzdělanostní pozice sídliště v kontextu hl. m. Prahy se v následném desetiletí zhoršila a index vzdělanosti poklesl na 95 % celopražského průměru. Na rozdíl od ostatních částí Prahy se na sídlišti do roku 1991 tak výrazně nezvýšil počet vysokoškoláků a osob s úplným středním vzděláním, neklesl tak výrazně počet osob bez kvalifikace a zároveň absolutně narostl počet osob s neúplným středoškolským vzděláním. Tuto změnu lze vysvětlit štěpením domácností a odchodem relativně vzdělanějších obyvatel druhé generace ze sídliště a zároveň skutečností, že setrvávající příslušníci druhé generace dosáhli věku 15–19 let, kdy neměli ještě dokončené vzdělávání vyšších stupňů. Ke zhoršení vzdělanostní struktury sídliště tak došlo ještě v období socialismu a není důsledkem procesů postsocialistické transformace města.

Graf 23: Vývoj indexu vzdělanosti



Zdroj: [ČSÚ, 2017a]

<sup>21</sup> Index vzdělanosti v roce 2011 je vypočten jako podíl počtu obyvatel se stupněm 3A podle klasifikace ISCED-97 a trojnásobkem součtu stupňů ISCED 4–8 na celkovém počtu obyvatel starších 15 let. V předcházejících SLDB jsou stupně vzdělání nebo jejich ekvivalenty zařazeny do těchto kategorií. Kvalifikace v podnikových institutech v roce 1980 je zařazena do kategorie ISCED 4.

V následném období index vzdělanosti sídliště setrvává na stejné, mírně nižší úrovni vůči celopražskému průměru. V roce 2011 index vzdělanosti dosahoval 96 % pražského průměru.

Podle údajů SLDB 2011 je tedy sídliště Ďáblice lokalitou mírně nižší vzdělanostní úrovni. Ve srovnání s hlavním městem Prahou i MČ Praha 8 je zde nižší podíl vysokoškoláků a vyšší zastoupení osob se středoškolským vzděláním bez maturity.

**Tabulka 3: Vzdělanostní struktura (2011)**

Lokalita	Základní vč. neukončeného	Střední vč. vyučení (bez maturity)	Úplné střední (s maturitou)	Nástavbové a vyšší odborné	Vysokoškolské	Bez vzdělání
sídliště Ďáblice	10,9%	25,3%	30,9%	6,3%	21,1%	0,2%
MČ Praha 8	10,6%	22,6%	29,8%	5,5%	22,4%	0,2%
hl. m. Praha	10,2%	20,4%	30,0%	5,4%	23,7%	0,2%

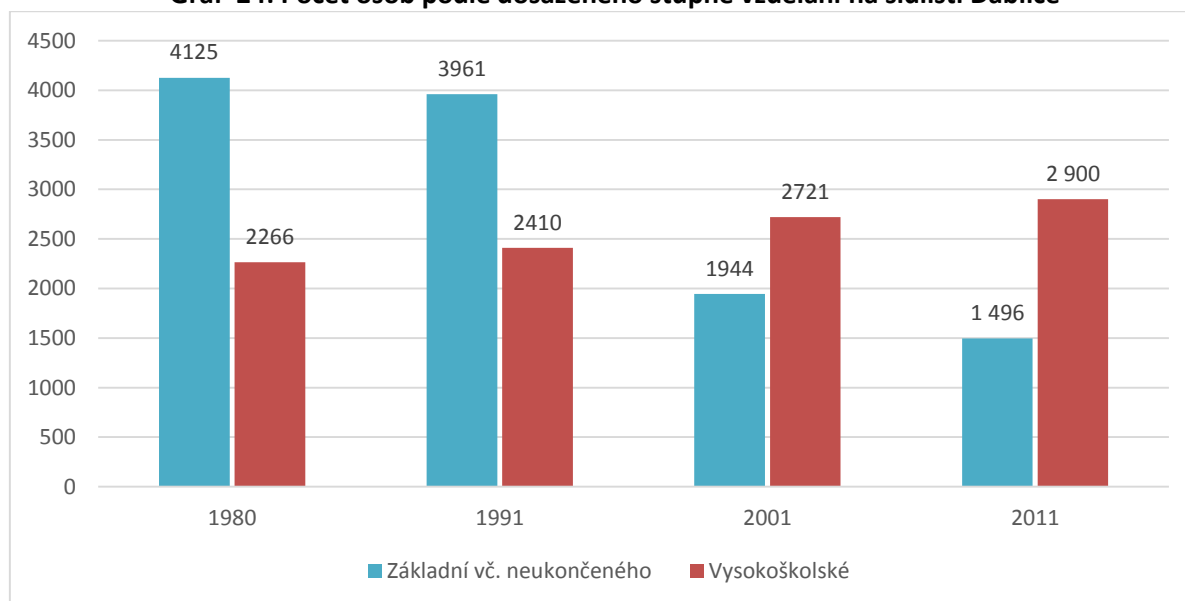
Zdroj: [ČSÚ, 2017a]

Pozn. podíl na populaci starší 15 let

V celorepublikovém srovnání sídlišť ve městech nad 10 tisíc obyvatel má sídliště Ďáblice nadprůměrné vzdělanostní ukazatele, i když nedosahuje vzdělanostní úrovně některých mladších sídlišť ve velkých městech, zejména v Praze (Jižní Město II, Jihozápadní Město, Barrandov), měřeno podílem vysokoškolsky vzdělaných osob [Skřivánková, L., Švácha, R., Novotná, E. (eds.), 2017].

Komparaci vzdělanostního vývoje v rámci Prahy nebo měst ČR je třeba posuzovat v kontextu vývoje věkových struktur, ekonomické aktivity a rezidenční stability. Vzdělanost obyvatelstva neustále roste. Současná generace dosahuje vyšší vzdělanostní úrovně než generace předcházející [ČSÚ, 2014]. Území, na kterém je ve větší míře zastoupeno ekonomicky neaktivní starší obyvatelstvo, proto nedosahují takových nárůstů vzdělanosti jako území demograficky mladší. Svou roli rovněž sehrává věková a vzdělanostní struktura přistěhovalých a vystěhovalých obyvatel a míra, ve které se obyvatelstvo v území obměňuje.

**Graf 24: Počet osob podle dosaženého stupně vzdělání na sídlišti Ďáblice**



Zdroj: [ČSÚ, 2017a]

Na sídlišti Ďáblice, i přes rostoucí podíl seniorské populace a úměrně klesající míru ekonomické aktivity a snižující se počet obyvatel, od počátku 90. let minulého století klesá absolutní počet osob bez kvalifikace (ZŠ a bez vzdělání) a zároveň roste absolutní počet osob s vysokoškolským vzděláním. To svědčí o tom, že obměna obyvatel sídliště stěhováním (spolu s rodáky, kteří dokončí vzdělání s bydlištěm na sídlišti) přispívá k růstu vzdělanosti.

## 4.2 Ekonomická aktivita a postavení na trhu práce

Na sídlišti Ďáblice bylo v roce 2011 evidováno 7 041 ekonomicky aktivních obyvatel, což představuje 46 % všech obyvatel. Míra ekonomické aktivity je v celopražském kontextu podprůměrná. Podepisuje se na ní věková struktura obyvatel sídliště, zejména nadprůměrný podíl seniorů. Celkový podíl důchodců (pracujících i nepracujících) na obyvatelstvu sídliště činil v roce 2011 celkem 38 %.

Nepracující důchodci, kteří v Praze netvořili ani polovinu ekonomicky neaktivních obyvatel, na sídlišti reprezentují 64 % neaktivních a 31 % z celkového počtu obyvatel. Relativně nižší zastoupení mezi neaktivními na sídlišti pak mají osoby v domácnosti, děti předškolního věku a ostatní závislé osoby nebo žáci, studenti a učni.

Věková struktura obyvatel sídliště se promítá i do ekonomicky aktivní části populace, a to v relativně vyšším podílu pracujících důchodců (14 % ekonomicky aktivních, 6 % celkové populace) oproti celopražskému průměru. Mezi zaměstnanými tvořily většinu osoby v postavení zaměstnance (76 %). Osoby v postavení zaměstnavatele nebo OSVČ tvořily 3 %, resp. 15 % zaměstnaných, což jsou hodnoty mírně pod pražským průměrem.

Míra nezaměstnanosti činila 5,9 %, což je hodnota pod průměrem MČ Praha 8 i celé Prahy.

**Tabulka 4: Ekonomická aktivita obyvatel (2011)**

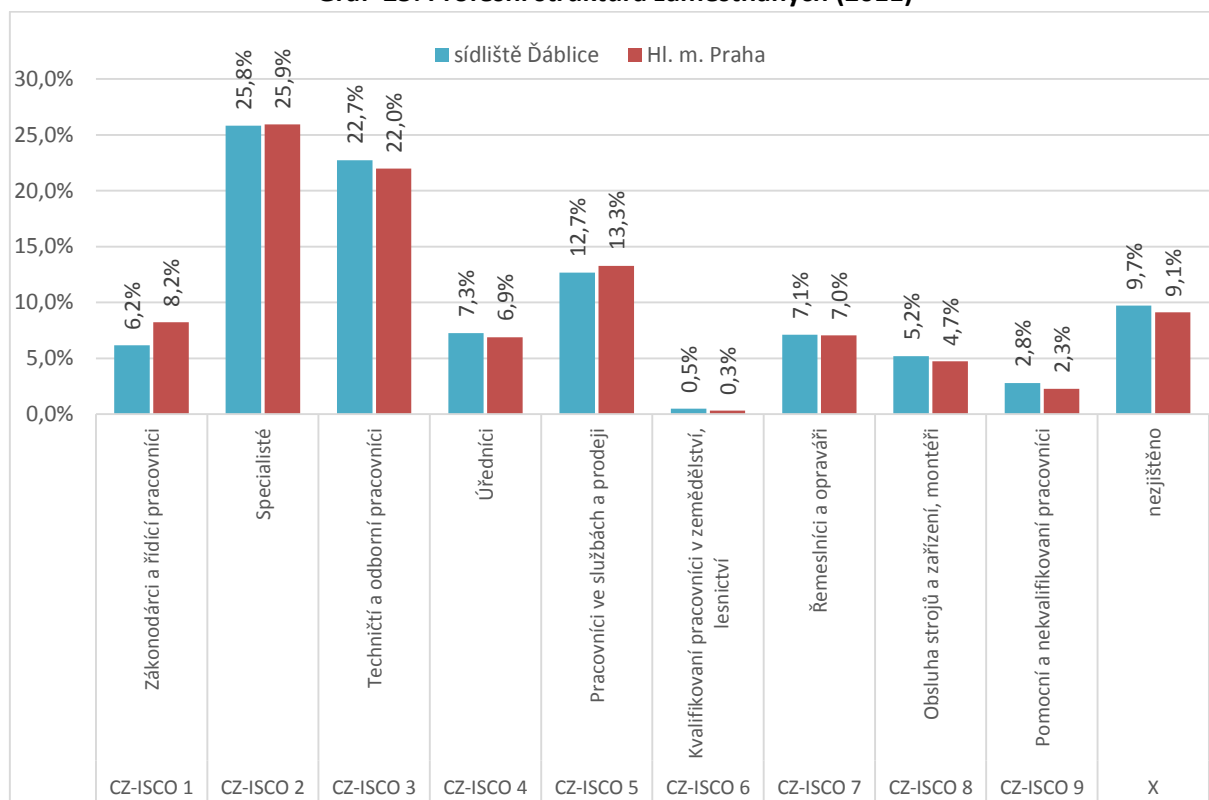
Lokalita	Počet obyvatel	Ekonomicky aktivní		Ekonomicky neaktivní	Míra ekonomické aktivity	Míra nezaměstnanosti
		Zaměstnaní	Nezaměstnaní			
Sídliště Ďáblice	15 401	6 628	413	7 528	45,7 %	5,9 %
MČ Praha 8	113 665	53 075	3 798	46 889	50,0 %	6,7 %
hl. m. Praha	1 272 690	580 275	42 759	503 153	49,0 %	6,9 %

Zdroj: [ČSÚ, 2017a]

## 4.3 Profesionální uplatnění

Z údajů SLDB 2011 vystihuje sociální status zaměstnaných nejlépe profesionální struktura. Jednak ukazuje praktické uplatnění získané kvalifikace na trhu práce, ale také má daleko bližší vztah ke mzdám a lépe indikuje příjmovou situaci ekonomicky aktivních domácností. Socialistická sídliště se vyznačovala neobyčejně vysokým promíšením domácností různých skupin povolání [Musil, J., 1985]. Postsocialistická diferenciací sídlišť ale naznačuje, že i v Praze by některá sídliště mohla o výhodu rozmanité sociální skladby obyvatel postupně přijít [IPR, 2015].

**Graf 25: Profesní struktura zaměstnaných (2011)**



Zdroj: [ČSÚ, 2017a]

Sídliště Ďáblice ovšem i v roce 2011 vykazovalo pestrou profesní strukturu velmi podobnou celopražskému průměru. Podíl kvalifikačně náročných profesí (CZ-ISCO 1–3) na sídlišti činil 54,7 %, zatímco v Praze jako celku 56,1 %. Rozdíly na úrovni skupin povolání (tříd CZ-ISCO) jsou marginální, snad s výjimkou na trhu práce nejlépe finančně ohodnocených manažerských profesí (CZ-ISCO 1).<sup>22</sup> Ty jsou na sídlišti zastoupeny podílem, který je o přibližně 1/5 nižší, než by odpovídalo celopražskému průměru.

I přes nižší zastoupení manažerských profesí profesní struktura indikuje, že příjmová situace ekonomicky aktivní populace sídliště Ďáblice se nebude zásadně odlišovat od příjmové situace ekonomicky aktivní populace v hl. m. Praze jako celku.

<sup>22</sup> Mzdy v této profesní kategorii dosahovaly 232 % celopražského průměru v roce 2011 [MPSV, 2012].



## KAPITOLA 5 BYDLENÍ

### 5.1 Obytná hustota

Obytnou hustotu v území lze poměřit jak ukazateli vztahujícími se k relativně stabilnějšímu bytovému fondu, tak ukazateli vztahujícími se k dynamičtější demografické složce. Sídliště Ďáblice patří mezi lokality s vysokou obytnou hustotou v celopražském kontextu z obou hledisek.

Katastrální území Kobylisy (obyvatelé sídliště Ďáblice tvořili 55 % jeho populace v roce 2011) bylo, i přes výrazný pokles počtu obyvatel, devátým nejhustěji zalidněným katastrem Prahy z celkového počtu 112 katastrů (85,7 obyvatel/ha). Zároveň katastr Kobylis vykázal 14. nejvyšší koncentraci bytových jednotek na hektar (33) a 16. nejvyšší podíl obytné plochy bytů na hektar (0,13; Příloha 6).

Mezi šestnácti velkými pražskými sídlišti vykazovalo sídliště Ďáblice ovšem spíše mírně podprůměrnou hustotu osídlení 129,9 obyvatel na hektar (průměr činí 132,5) v roce 2011. Některá mladší sídliště totiž dosáhla hodnot až 180–190 osob na hektar. Je to důsledek fáze demografického vývoje, ve které se sídliště nachází.

Naopak koncentrace bytů na území sídliště Ďáblice je velmi nadprůměrná. Ďáblice mají čtvrtou nejvyšší hustotu bytů na hektar mezi velkými pražskými sídlišti (63,3 oproti průměru 57,2; Příloha 5).

**Tabulka 5: Vybrané ukazatele obytné hustoty na sídlišti Ďáblice (2011)**

ZSJ	Výměra území v ha	Počet obyvatel	Počet obydlených bytů	Obytná plocha obydlených bytů v m <sup>2</sup>	Hustota obyvatel na ha	Podíl obytné plochy bytů na výměře území	Hustota bytů na ha	Počet obyvatel na obydlený byt	Průměrná obytná plocha obydleného bytu v m <sup>2</sup>
Pod Ládvím	26,2	2 454	1 125	49 480	93,8	0,189	43,0	2,02*	44,0
Za střeňnicí	35,3	5 437	2 803	131 944	154,2	0,374	79,5	1,94	47,1
Nové Ďáblice	31,2	3 123	1 469	77 578	100,0	0,248	47,0	2,13	52,8
Nové Ďáblice-východ	25,9	4 387	2 113	103 556	169,4	0,400	81,6	2,08	49,0
Celkem sídliště Ďáblice	118,6	15 401	7 510	362 559	129,9	0,306	63,3	2,05	48,3

Zdroj: [ČSÚ, 2017a]

Pozn. \* Po odečtení počtu seniorů v zařízeních.

V rámci sídliště Ďáblice je nejdříve zalidněnou částí ZSJ Pod Ládvím, kde se soustřeďuje zástavba nízkých bodových domů (o typech domů blíže pojednává následující subkapitola 5.2). Tomu odpovídá relativně nejnižší hustota bytů na hektar (43,0) i nejnižší podíl obytné plochy vzhledem k velikosti území (0,189) a nejnižší hustota obyvatel (93,8). Byty v této části jsou relativně malé (44,0 m<sup>2</sup> obytné plochy v průměru). Prostý poměr počtu obyvatel na byt vychází nejvyšší ze všech částí sídliště (2,18), ovšem zde je nutné zohlednit počet obyvatel v místním domově pro seniory. Po jejichž odečtení vychází průměrná obložnost bytů 2,02 obyvatel na obydlený byt v roce 2011.

ZSJ Za střeňnicí vyniká nejnižší obložností bytů (1,94), což je způsobeno umístěním dvou výškových věžových domů a terasovitěho domu, ve kterých se nachází převážně malé byty. Je v nich soustředěna podstatná část garsoniér pro 1 osobu. Vzhledem k podlažnosti domů je ale hustota bytů (79,5), podíl obytné plochy na hektar (0,374) i hustota osídlení (154,2 obyvatel na ha) v této části druhá nejvyšší na sídlišti.

V ZSJ Nové Ďáblice se nachází zástavba pouze deskových výškových domů. Byty jsou zde v průměru největší (52,8 m<sup>2</sup> obytné plochy v průměru). Ve větších bytech žije i více obyvatel, proto je zde relativně nejvyšší obložnost (2,13). Zástavba je ovšem druhá nejřidší – hustota bytů (47,0), hustota osídlení (100,0) a podíl obytné plochy na území (0,248).

ZSJ Nové Ďáblice-východ vyniká zase relativně nejvyšší hustotou bytů (81,6), nejvyšší hustotou osídlení (169,4 obyvatel na ha) i poměru obytné plochy bytů k velikosti území (0,400). Byty jsou zde druhé největší a jejich obložnost dosahuje hodnoty 2,08.

## 5.2 Domy

Domovní fond sídliště Ďáblice tvořilo v roce 2011 celkem 273 domů, z čehož 85 % tvořily panelové bytové domy. Rodinných domů bylo celkem 30. Zbytek tvořily jiné domy, zejména zařízení pro seniory. Všechny domy byly, na rozdíl od situace v hl. m. Praze jako celku nebo v MČ Praha 8, obydlené.

**Tabulka 6: Domovní fond (2011)**

Lokalita	Domy celkem	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatní budovy
<b>Sídliště Ďáblice</b>	273	30	233	10
podíl obydlených	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
<b>MČ Praha 8</b>	8 348	5 356	2 765	227
podíl obydlených	93,9%	91,6%	98,7%	-
<b>Hl. m. Praha</b>	99 949	63 610	32 986	3 353
podíl obydlených	93,0%	90,2%	98,8%	88,8%

Zdroj: [ČSÚ, 2017a]

Uvedené počty bytových domů ovšem reprezentují domy pro statistické účely, u kterých platí, že jeden objekt s více vchody/číslly popisnými figuruje ve statistice vícekrát. Typově se na sídlišti vyskytuje 6 bytových stavebních objektů (k definicím typů blíže [ÚÚR, 2013]).

**Tabulka 7: Typy a počty bytových objektů na sídlišti Ďáblice (2018)**

	Počet domů	Počet podlaží v domě	Počet bytů v domě
<b>Výškové deskové domy</b>	20	11–14	186–403
<b>Nízké deskové domy</b>	1	8	271
<b>Výškové věžové domy</b>	3	18	337–342
<b>Nízké bodové domy*</b>	31	6–8	32–39
<b>Nízké dvojdomy*</b>	6	4–6	15–38
<b>Terasovité domy</b>	1	3–7	84
<b>Celkem</b>	62	-	-

Zdroj: [ČÚZK, 2018], vlastní zpracování

Pozn. \* mohou obsahovat nástavby

**Mapa 4: Rozmístění typů bytových domů**

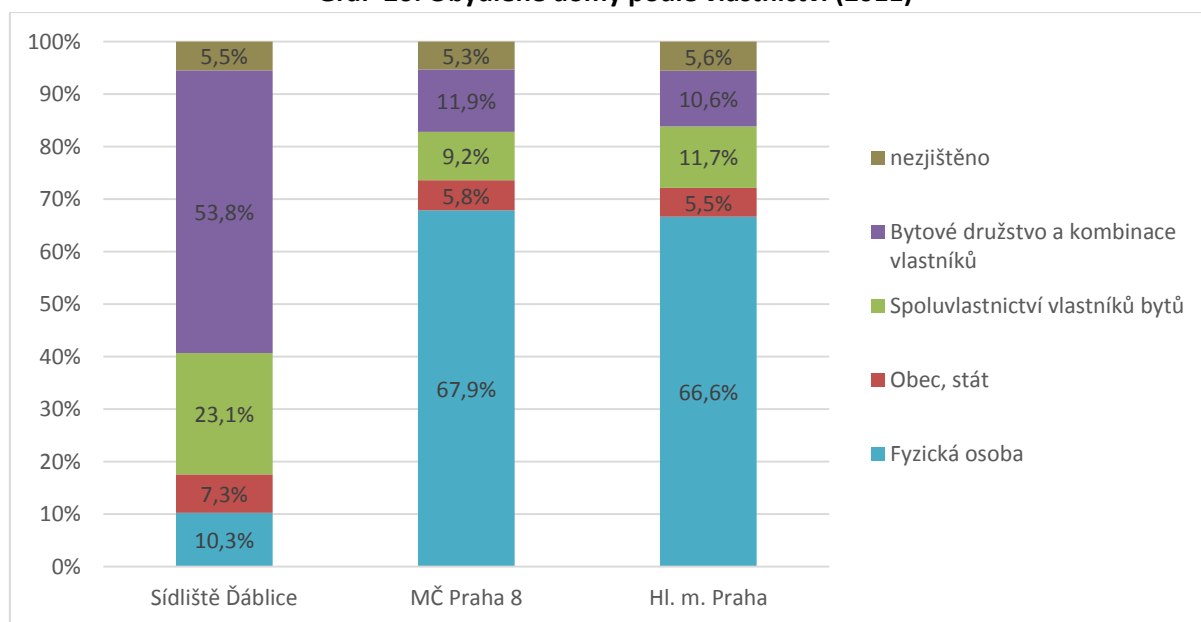


Zdroj: Vlastní zpracování na podkladu Google Mapy 2018

Pozn. 1 - Výškové deskové domy, 2 - Nízký deskový dům, 3- Výškové věžové domy, 4 - Nízké bodové domy, 5 - Nízké dvojdomy, 6 - Terasovitý dům

Na sídlišti Ďáblice převládá družstevní nebo kombinované vlastnictví domů, které tvořilo v roce 2011 celkem 54 % všech obydlených domů. Spoluvlastnictví vlastníků bytů tvořilo 23 %. Obě tyto hodnoty jsou vysoko nad průměrem hl. města Prahy nebo MČ Praha 8, a to zejména kvůli naopak malému zastoupení rodinných domů vlastněných fyzickými osobami na sídlišti. Obecní domy tvořily 7 % fondu sídliště.

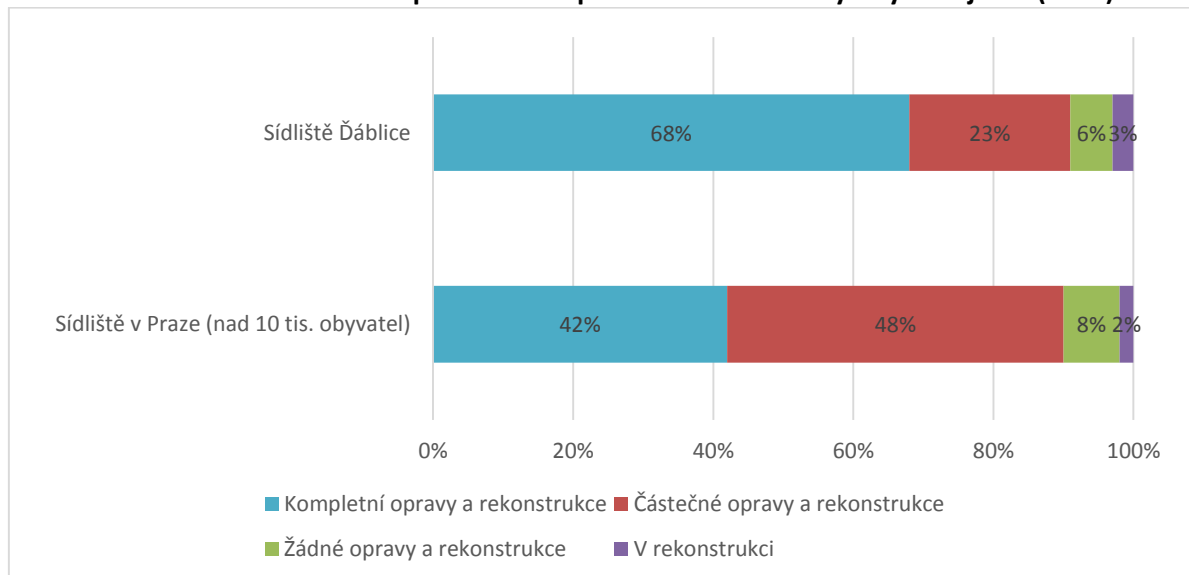
**Graf 26: Obydlené domy podle vlastnictví (2011)**



Zdroj: [ČSÚ, 2017a]

Sídlíště Ďáblice patří mezi pražská sídlíště s nejvyšším podílem kompletně nebo částečně zrekonstruovaných panelových bytových domů. Ze sedmnácti velkých pražských sídlíšť nad 10 tisíc obyvatel dosáhlo nejvyššího podílu kompletně zrekonstruovaných domů (68,4 %). Bytové domy bez oprav a rekonstrukcí se nacházely pouze v ZSJ Nové Ďáblice – východ a ZSJ Za střelnicí, i když i zde jasně převládaly kompletně a částečně zrekonstruované domy [IPR, 2011].

**Graf 27: Sídlíště v Praze podle stavu oprav a rekonstrukcí bytových objektů (2009)**



Zdroj: [IPR, 2011]

Pozn. Za kompletně zrekonstruovaný bytový dům se považuje takový, který má po celém svém obvodu zateplenou fasádu, kompletně vyměněné výplňové prvky (okna a dveře), zrenovované vstupy do domu, opravené lodžie a balkóny. Důsledkem kompletní rekonstrukce je vylepšení technických parametrů všech nebo většiny částí domu oproti původně projektovaným. Částečná oprava a rekonstrukce znamená, že byla zrekonstruována pouze jedna z dílčích částí domu, popřípadě kombinace několika částí. Bytový dům však neprošel rekonstrukcí všech částí, tak jak byly popsány výše. Nejčastějším příkladem částečně zrekonstruovaného objektu jsou bytové domy s vyměněnými okny, popřípadě zrenovovanými vstupy, nemají však zateplenou fasádu po celém obvodu vnějších stěn.

Pozn. Údaje za sídlíště Ďáblice vycházejí ze vzorku 79 bytových domů s č.p.

### 5.3 Byty

Bytový fond na sídlíšti Ďáblice tvořilo v roce 2011 celkem 7 850 bytů, z čehož bylo 7 510 obydlených (96 %). To je relativně vyšší obydlenost než v celopražském průměru nebo v rámci MČ Praha 8.

Z hlediska velikosti bytového fondu patří sídlíště Ďáblice mezi velkými pražskými sídlíšti k průměrně velkým celkům. Mezi šestnácti pražskými sídlíšti zaujímá osmou pozici (Příloha 5).

Největší část obydleného bytového fondu sídlíště připadala na byty v bytových domech (99 %). V hl. m. Praze i MČ Praha 8 je podíl bytových domů nižší (86 %, resp. 87 %).

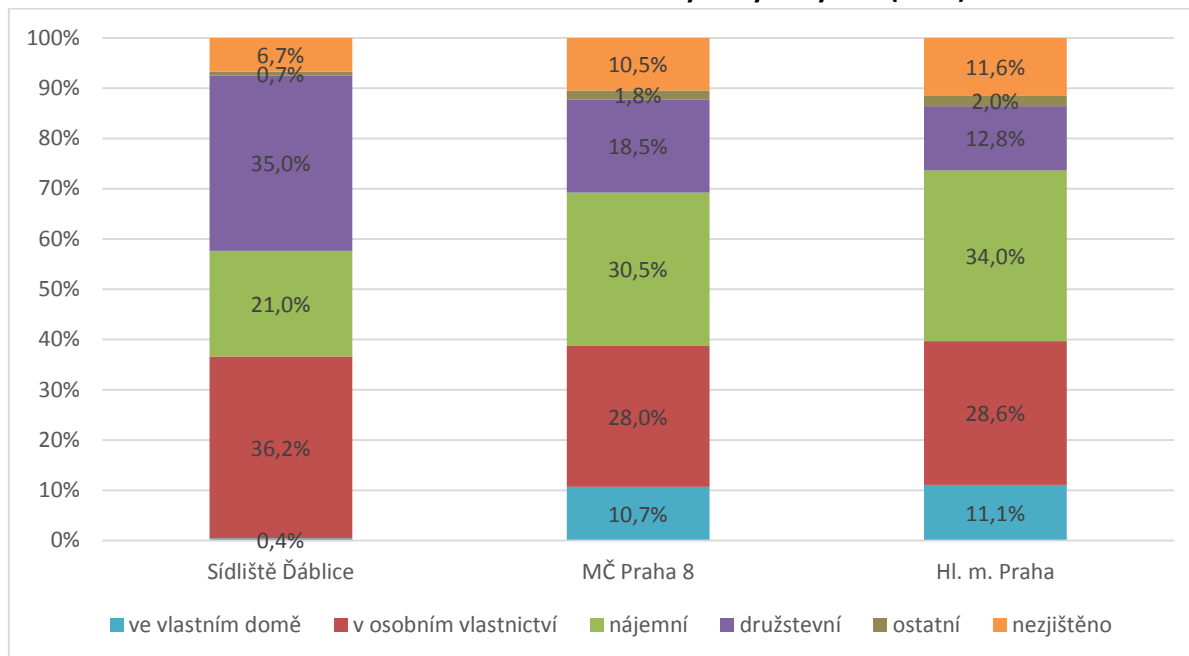
**Tabulka 8: Bytový fond podle obydlenosti a typu domu (2011)**

	Byty celkem	Obydlené byty				
		Bytové domy	Rodinné domy	Ostatní domy	Obydlené byty celkem	Podíl obydlených na bytovém fondu
<b>Sídlíště Ďáblice</b>	7 850	7 448	48	14	7 510	95,7%
<b>MČ Praha 8</b>	53 582	42 940	6 354	289	49 583	92,5%
<b>Hl. m. Praha</b>	587 832	464 768	72 471	4 929	542 168	92,2%

Zdroj: [ČSÚ, 2017a]

Z hlediska právního důvodu užívání obydlených bytů v roce 2011 převažovalo mírně osobní vlastnictví (36 %) nad družstevním (35 %). Oba tyto důvody byly relativně častější než v rámci hl. města Prahy jako celku nebo MČ Praha 8. Nájemní bydlení (v bytech soukromých i obecních) tvořilo 21 %, což je v celopražském kontextu podprůměrné číslo. Okrajově zastoupený důvod bydlení v bytě ve vlastním domě na sídlišti je samozřejmě důsledkem malého počtu rodinných domů.

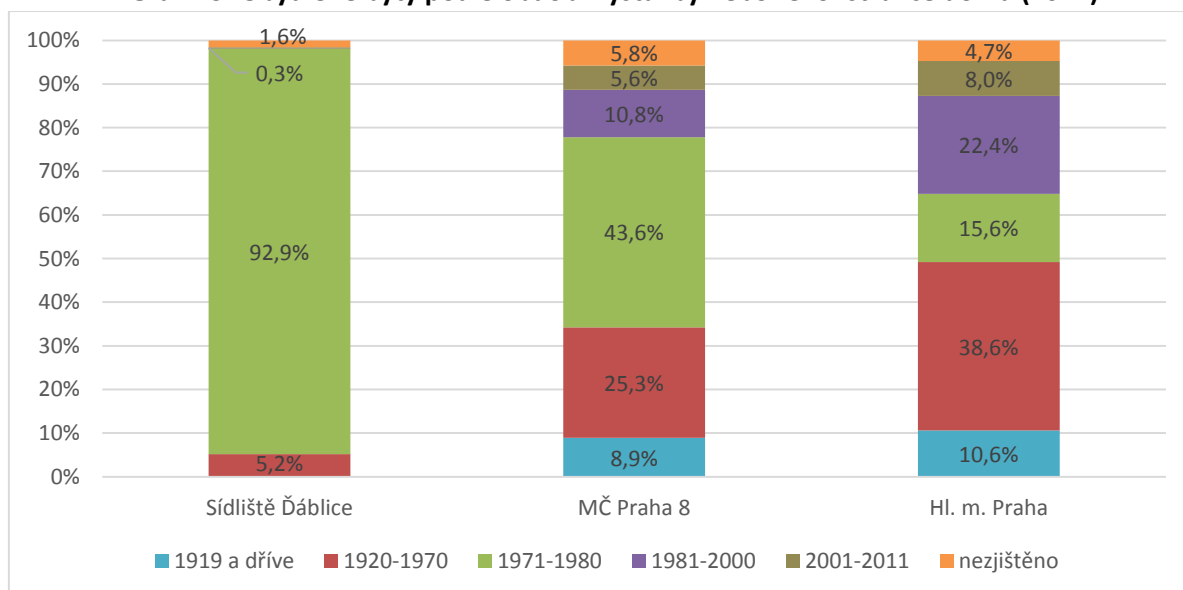
**Graf 28: Právní důvod užívání v obydlených bytech (2011)**



Zdroj: [ČSÚ, 2017a]

Podle oddělení evidence bytů ÚMČ Praha 8 bylo v roce 2018 na sídlišti Ďáblice celkem 673 obecních bytů (z toho 148 v režimu domu s pečovatelskou službou) umístěných ve dvou ze tří výškových věžových objektů, a to v Burešově a Taussigově ulici.

**Graf 29: Obydlené byty podle období výstavby nebo rekonstrukce domu (2011)**



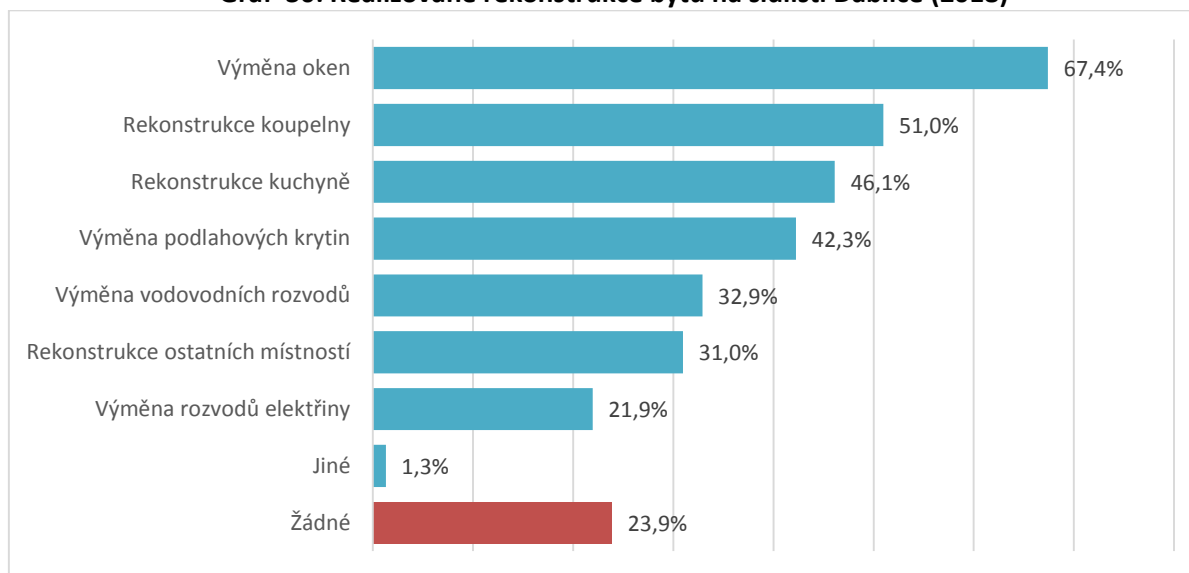
Zdroj: [ČSÚ, 2017a]

Obydlené byty se nacházejí převážně v domech vystavěných v období 1971–1980. Jak bylo uvedeno, většina bytových objektů byla dokončena do roku 1975. Malá část (5 %) bytů se nachází v domech



z období 1920-1970. Kromě rodinných domů, které vznikly jako část předválečné výstavby okolo ulice Za střelnicí, sem spadají i první panelové bytové domy na sídlišti, a to zejména v ZSJ Za střelnicí a ZSJ Nové Ďáblice – východ. Ještě menší část obydlených bytů (0,3 %) pochází z období 2001–2011. Jedná se o nástavby na bodové domy v ZSJ Pod Ládvím. Podíl nové bytové výstavby nebo rekonstrukcí z tohoto období na sídlišti je ovšem oproti hodnotám celopražským nebo v rámci MČ Praha 8 zanedbatelný.

**Graf 30: Realizované rekonstrukce bytů na sídlišti Ďáblice (2018)**

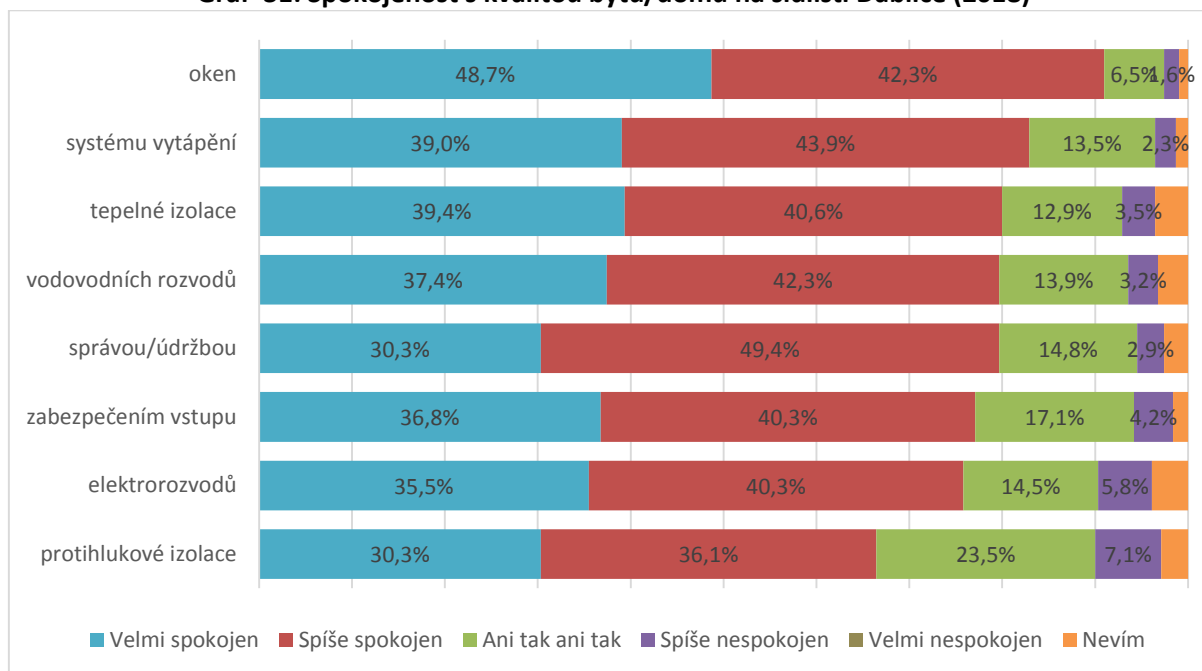


Zdroj: [IPR, 2018b]

Pozn. N = 310

Více jak 76 % bytů na sídlišti Ďáblice prošlo nějakým druhem rekonstrukce. Nejčastěji se jednalo o výměnu oken, rekonstrukci koupelny, rekonstrukci kuchyně nebo výměnu podlahových krytin [IPR, 2018b].

**Graf 31: Spokojenost s kvalitou bytu/domu na sídlišti Ďáblice (2018)**



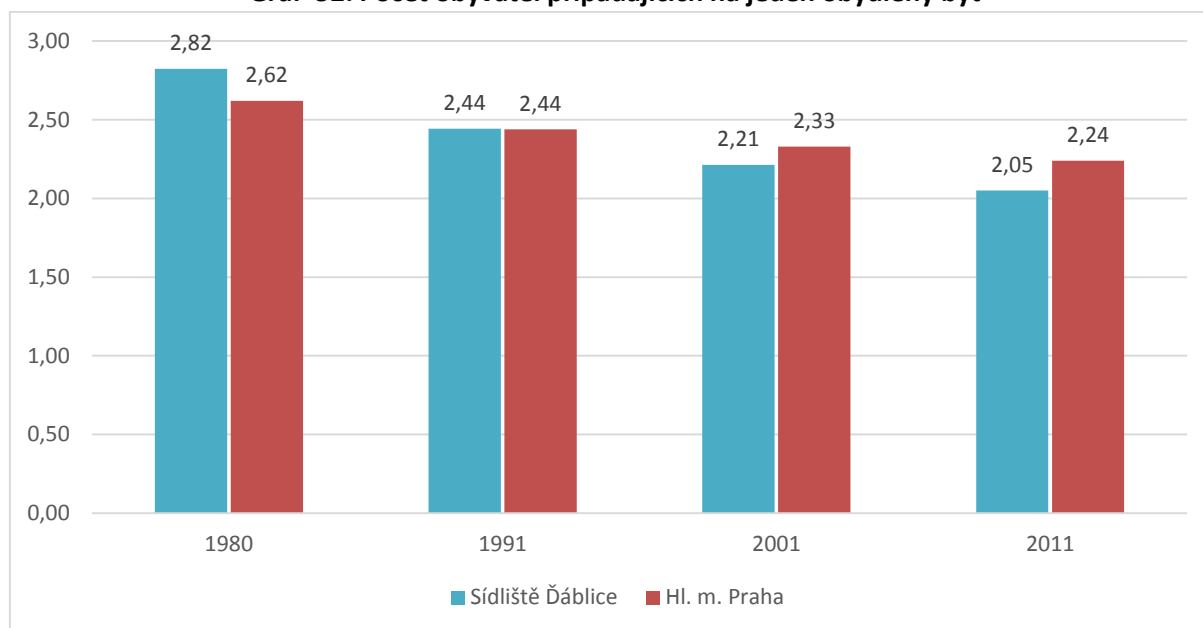
Zdroj: [IPR, 2018b]

Pozn. N = 310

Vysoký podíl rekonstrukcí domů a bytů se promítá do pozitivního subjektivního hodnocení vybraných aspektů kvality bytu/domu. I u nejméně příznivě vnímané protihlukové izolace převládá pozitivní hodnocení (IPR, 2018b). Spokojenost s kvalitou bytu/domu je pak jedním z klíčových faktorů celkové spokojenosti s bydlením v lokalitě (blíže v subkapitole 2.3).

Počet obyvatel připadajících na jeden obydlený byt (obložnost bytů) na sídlišti Ďáblice dosáhla nejvyšší hodnoty v roce 1980 (2,82), kdy byl vyšší než v hl. m. Praze jako celku. Od té doby klesá. Obložnost bytů v hl. m. Praze rovněž klesá, ovšem pomalejším tempem. Důsledkem je to, že obložnost bytů na sídlišti v roce 2011 dosáhla nižší hodnoty (2,05), než je celopražský průměr (2,24).

**Graf 32: Počet obyvatel připadajících na jeden obydlený byt**



Zdroj: [ČSÚ, 2017a]

Rozdíl je v příčinách tohoto vývoje. Zatímco klesající obložnost bytů na sídlišti Ďáblice je převážně projevem demografických fází vývoje sídliště při téměř nezměněné velikosti bytového fondu, do celopražského vývoje, kromě demografických a sociálních trendů, promlouvá také růst bytového fondu novou výstavbou.

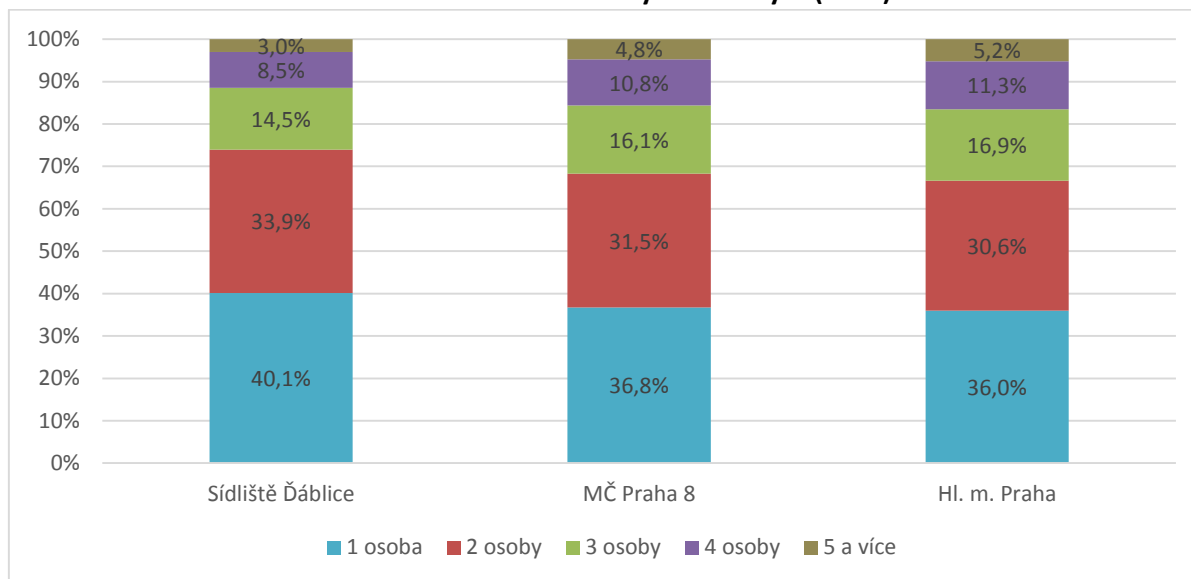
Při hodnocení obložnosti bytů na sídlišti je ovšem třeba také zohlednit skutečnost, že mezi sečtenými obyvateli byli i takoví, kteří nebydlí v bytech, ale v zařízeních. V roce 2011 bylo v zařízeních sečteno celkem 186 osob. Jedná se zejména o domov pro seniory v ZSJ Pod Ládvím.

Mezi šestnácti velkými pražskými sídlišti vykazuje sídliště Ďáblice nejnižší obložnost. V roce 2011 činila průměrná hodnota obložnosti velkých pražských sídlišť 2,32 (Příloha 5).

Počty osob v obydlených bytech na sídlišti Ďáblice ukazují, že v bytech převažují malé domácnosti o 1-2 členech, které obývají 74 % bytů. Jedná se z velké části o domácnosti seniorů, které v celopražském kontextu dosahují nízké průměrné obložnosti 1,6 obyvatel/obydlený byt [ČSÚ, 2015]. Na sídlišti Ďáblice tvořily seniorské domácnosti v roce 2011 odhadem 48 % obydlených bytů (důchodci pracující i nepracující tvořili 38 % populace). Podíl malých domácností je na sídlišti vyšší než v hl. m. Praze i MČ Praha 8, čemuž odpovídá i relativně menší zastoupení větších domácností, zejména těch se čtyřmi a více osobami.



**Graf 33: Počet osob v obydleném bytě (2011)**

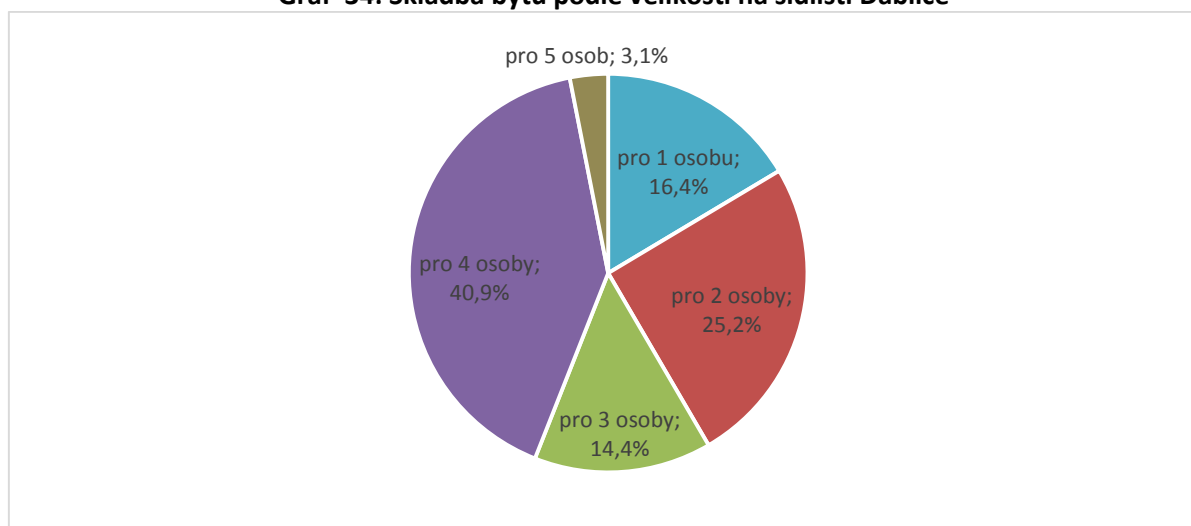


Zdroj: [ČSÚ, 2017a]

Při pohledu na skladbu bytů podle velikosti je patrné, že v bytovém fondu sídliště naopak převažují byty určené pro větší bytové domácnosti se 3–4 osobami (58 %), což je dáno původním zaměřením výstavby, která měla přednostně uspokojovat požadavky rodinných domácností. Je tak zřejmé, že část malých domácností dnes bydlí ve větších rodinných bytech a tyto byty jsou podlidněné.

Tuto tezi podporují také výsledky terénního šetření. Minimálně 27 % rodinných bytů (3+1, 4+1) je obydleno osobami staršími 55 let. Obložnost těchto bytů je významně nižší (rozdíl o více jak 1 osobu) než u bytů obydlených mladšími osobami. Podle zjištěné délky obývání se jedná převážně o páry, které na sídlišti strávily podstatnou část svého života, tedy o členy první generace obyvatel sídliště, kteří po odchodu svých potomků zůstali ve svých rodinných bytech bydlet [IPR, 2018b].

**Graf 34: Skladba bytů podle velikosti na sídlišti Ďáblice**



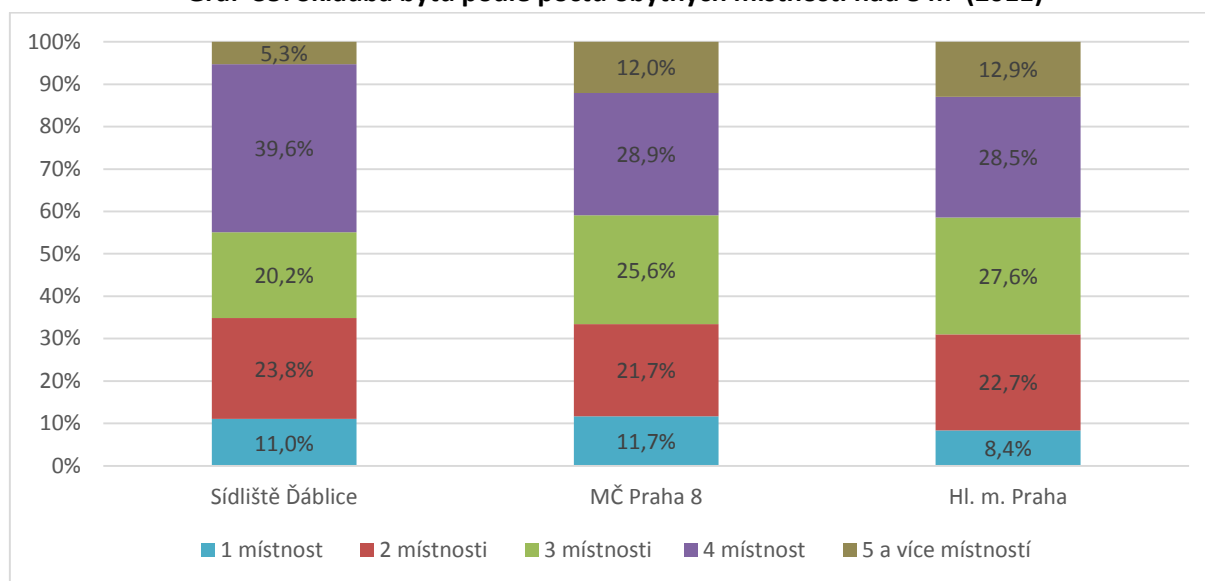
Zdroj: [Tuček, V. (ed.), 1984]

Pozn. Skladba bytů se týká celého původního projektu výstavby. Původní určení bytů nemusí odpovídat dnešním standardům.

Obdobný pohled nabízí srovnání se skladbou bytu podle počtu obytných místností. Na sídlišti Ďáblice převažují byty s více než 3 obytnými místnostmi (typicky 2+1, 3+1, 4+1). Skladba bytů je pestrá, podobná celopražskému průměru. Pouze bytů se 4 místnostmi (3+1) je na sídlišti relativně více (40 %) na úkor

největších bytů (5 %), zatímco v hl. Praze a MČ Praha 8 se podíl největších bytů (5 a více obytných místností) pohybuje mezi 12 a 13 %.

**Graf 35: Skladba bytů podle počtu obytných místností nad 8 m<sup>2</sup> (2011)**



Zdroj: [ČSÚ, 2017a]

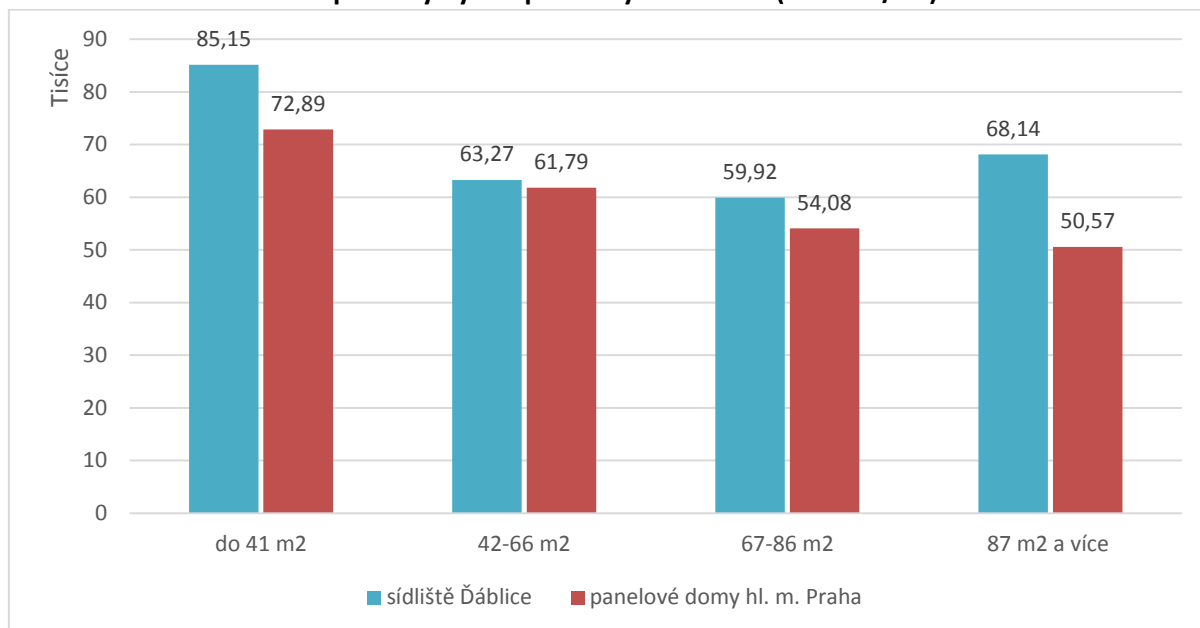
## 5.4 Ceny bydlení

Cena bytů je jedním z nejobektivnějších ukazatelů atraktivity bydlení v dané lokalitě. Podle kupních cen z katastru nemovitostí je průměrná cena za m<sup>2</sup> v bytě panelového domu na sídlišti Ďáblice o 2,4 % vyšší než u bytů v jiné panelové zástavbě v hl. m. Praze (62 193 Kč/m<sup>2</sup> oproti 60 736 Kč/m<sup>2</sup> za období 07/2017–07/2018). V tomto období činila průměrná velikost prodávaného bytu na sídlišti Ďáblice 49,6 m<sup>2</sup>, zatímco v zástavbě panelovými domy v Praze 56,2 m<sup>2</sup>. Tento rozdíl vychází ze struktury bytového fondu (sídliště Ďáblice má podprůměrnou obytnou plochu bytů oproti pražským sídlištím – Příloha 5, ale také struktury poptávky.

Při bližším pohledu na jednotlivé kategorie bytů podle velikosti je patrné, že nejvyšší rozdíl mediánových cen bytů na sídlišti Ďáblice oproti sídlištní zástavbě v Praze je u malých bytů s plochou do 41 m<sup>2</sup>, tedy typicky kategorie 1+kk. Zde je rozdíl 16,8 %. Většinu transakcí tvoří prodeje garsoniér s typickou výměrou 33 m<sup>2</sup> v ZSJ Pod Ládvím. Méně zastoupené jsou garsoniéry s typickou výměrou 23 m<sup>2</sup> ve věžových domech, jejichž ceny za m<sup>2</sup> patří k nejvyšším na sídlišti. Z věžových domů se v transakcích vyskytují pouze garsoniéry z domu v ulici Kyselova, protože v ostatních jsou umístěny obecní byty.

V kategorii velkých bytů (nad 87 m<sup>2</sup>) se jeví mediánové ceny ještě vyšší (o 35 %), ovšem počet transakcí je v řádu několika jednotek, které zahrnují relativně nové byty v nástavbách na bodových domech v ZSJ Pod Ládvím. Tyto byty se vymykají z cenové hladiny v lokalitě sídliště Ďáblice. Do kategorie velkých bytů spadají také v bytovém fondu relativně málo zastoupené byty 4+1 umístěné v patrech průchodů mezi sekcemi deskových domů.

**Graf 36: Mediánové kupní ceny bytů v panelových domech (tisíce Kč/m<sup>2</sup>) v letech 2017–2018**



Zdroj: cenovamapa.org, cenovamapa.cz

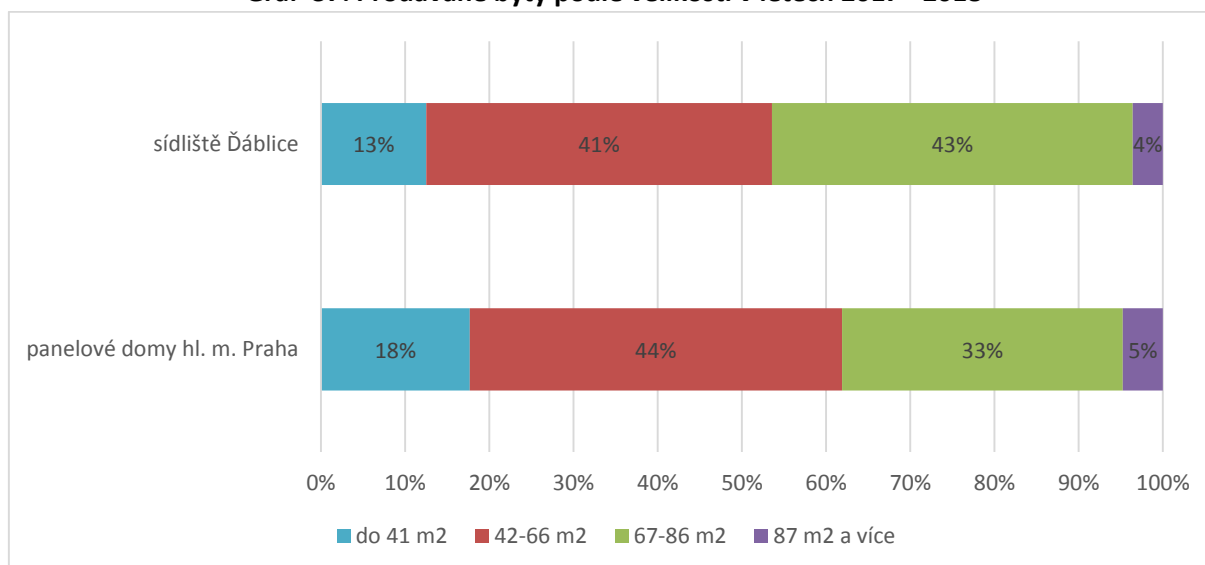
Pozn. Rodinné byty 3+1 s plochou 64–67 m<sup>2</sup> na sídlišti Ďáblice byly zařazeny do kategorie 67–86 m<sup>2</sup>, protože se jedná o stejné byty.

Pozn. Jedná se o kupní ceny z katastru nemovitostí za období 7/2017–7/2018. Ceny jsou očištěny o tzv. netržní prodeje (vyrovnání v rodině či firmě, privatizace a převody družstev na osobní vlastnictví apod.).

Rodinné byty 3+1 umístěné v deskových a bodových domech na sídlišti Ďáblice mají mediánové ceny vyšší o 10,8 % oproti stejné kategorii bytů s plochou 67–86 m<sup>2</sup> v panelové zástavbě.

Nejmenší rozdíl oproti kategorii bytů 42–66 m<sup>2</sup> v pražské panelové zástavbě vykazují byty 2+kk nebo 2+1 s průměrnou plochou 45 m<sup>2</sup> umístěné v deskových a bodových domech, a to 2,4 %.

**Graf 37: Prodávané byty podle velikosti v letech 2017 - 2018**



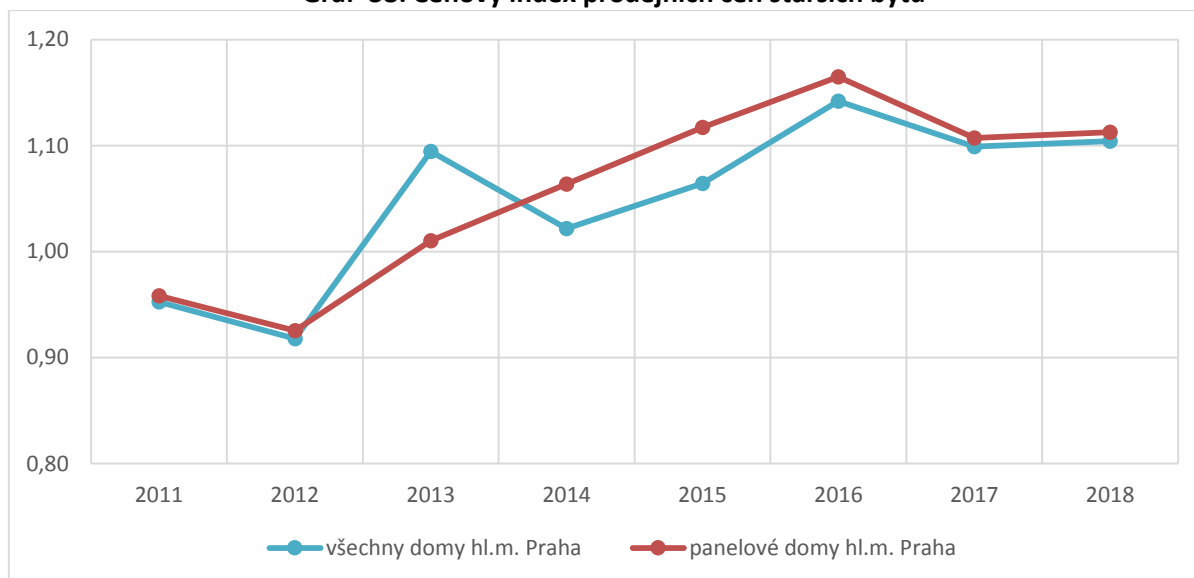
Zdroj: cenovamapa.org, cenovamapa.cz

Z hlediska velikosti prodáváných bytů je patrné, že na sídlišti Ďáblice se relativně méně prodávají nejmenší byty (do 41 m<sup>2</sup>), které jsou podle absolutní výše vynakládané částky na prodej nejlevnější. Uvnitř velikostních kategorií jsou rozdíly v průměrné ploše prodáváných bytů. Byty na sídlišti Ďáblice

jsou ve všech velikostních kategoriích, kromě kategorie největších bytů, menší než u panelových domů v Praze.

Ceny starších bytů v Praze v posledních letech výrazně rostou (v průměru o 8,6 % meziročně v letech 2014-2018). Ceny bytů v panelových domech rostou ovšem rychlejším tempem (11,3 %), čímž se rozdíl mezi celkovými cenami (zahrnujícími i relativně nové byty v cihlových domech) a cenami v panelových domech snižují. V posledních třech letech byly ceny v panelových domech na úrovni 87 % celkových cen starších bytů.

**Graf 38: Cenový index prodejních cen starších bytů**



Zdroj: [RE/MAX, 2018]

Pozn. Rok 2018 reprezentují ceny do 3. čtvrtletí.

Růst průměrných cen činil na sídlišti Ďáblice v posledních třech letech (2016–3. čtvrtletí 2018) 16 % oproti nárůstu v panelových domech v Praze jako celku (23 % za stejné období). Údaje nevycházejí ze zcela srovnatelných zdrojů, nicméně naznačují, že se cenová úroveň sídliště Ďáblice mírně přiblížila celopražskému průměru. Na tomto vývoji se podepsal především relativně pomalý nárůst cen v kategorii bytů 2+kk a 2+1 a malé zastoupení nejrychleji cenově rostoucích malých bytů 1+kk v celkovém objemu transakcí.

## KAPITOLA 6 DEMOGRAFICKÁ PROGNÓZA

### 6.1 Předpoklady prognózy

Demografická prognóza poskytuje informace o budoucím vývoji počtu a věkové struktury obyvatel podle pohlaví. Tento vývoj v zásadě vychází ze čtyř faktorů: současné struktury obyvatel podle věku a pohlaví, porodnosti, úmrtnosti a migrace. Protože je migrace u sídliště velmi významným, ale obtížně předvídatelným faktorem, jsou využity dva expertně definované scénáře a model uvolňovaných bytů, jak je popsáno v metodické části.

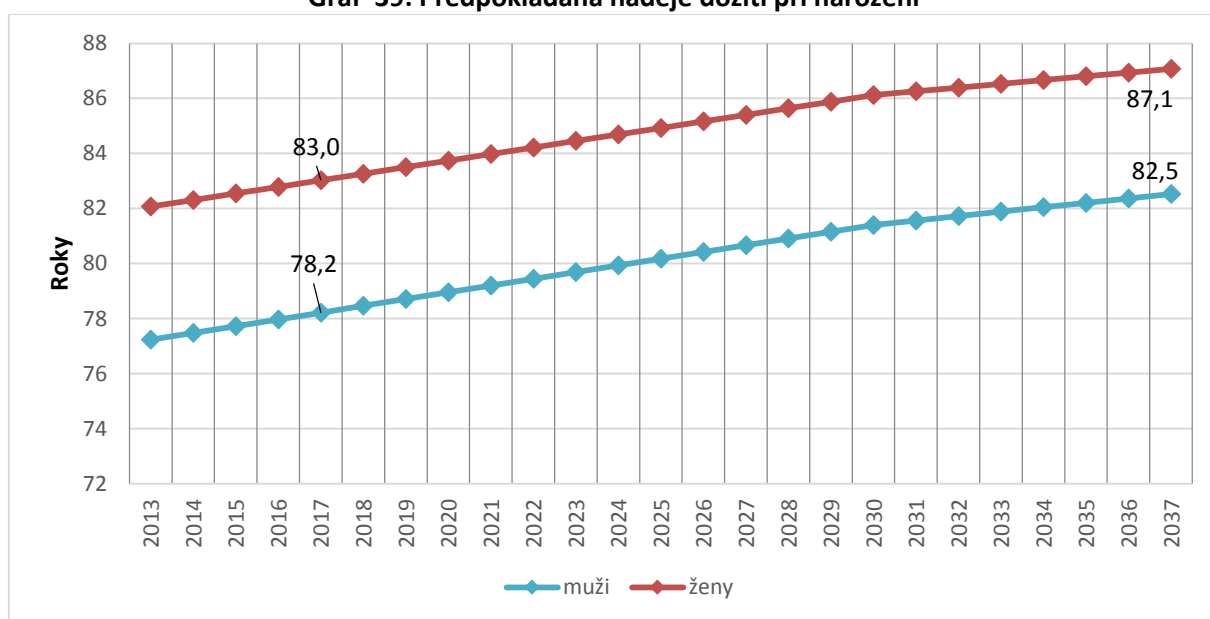
Pro hypotetickou situaci stěhování do nové bytové výstavby na sídlišti je uplatněn separátní prognostický model, jehož hlavní vstupní parametry jsou jiné, než v případě původní zástavby sídliště Ďáblice. Přestože je technika modelování obdobná, musí být výsledky vzhledem k nejistotě vstupních parametrů (načasování a rozsahu výstavby) chápány jen jako ilustrativní příklad.

Předpoklady demografické prognózy jsou tak sdruženy do tří skupin:

1. Předpoklady podle rezidenčně stabilního scénáře vývoje sídliště
2. Předpoklady podle rezidenčně nestabilního scénáře vývoje sídliště
3. Předpoklady nové výstavby

Pro oba základní scénáře je stanoven stejný předpoklad růstu naděje dožití při narození. Vychází z prognózy ČSÚ pro hl. m. Prahu [ČSÚ, 2013]. Naděje dožití při narození dosáhne v horizontu prognózy hodnoty 87,1 let u žen a 82,5 let u mužů.

Graf 39: Předpokládaná naděje dožití při narození



Zdroj: [ČSÚ, 2013]

#### 6.1.1 Rezidenčně stabilní scénář

**Tento scénář předpokládá, že se sídliště Ďáblice stane atraktivnějším místem pro život rodin s dětmi než dnes a obyvatelé budou na sídlišti trávit významnější část svého života.**

Vnější předpokladem pro takový vývoj je situace na trhu s bydlením, kdy cenová dostupnost bydlení v Praze bude stále relativně nízká, tj. cena průměrného bytu vyjádřená násobkem příjmu průměrné pražské domácnosti bude stále vysoká. Zároveň bude pokračovat růst cen bydlení v dopravně

dostupných lokalitách zázemí Prahy obdobným tempem jako dnes a nová výstavba v Praze zůstane cenově relativně málo dostupná oproti bydlení v sídlištní zástavbě. Jinak řečeno, cenová dostupnost alternativ bydlení v sídlištní zástavbě se nijak dramaticky nezlepší.

Vnitřním předpokladem je, že si sídliště Ďáblice udrží atraktivitu svého prostředí. Objektivní stav bytového a domovního fondu se dálelepší v důsledku pokračujících oprav a rekonstrukcí, ale i dostatečně odpovědného chování vlastníků a správců. To se týká i veřejného prostoru sídliště, který získá potřebné investice. Veřejná vybavenost zůstane adekvátní, i když bude více vyčíslená. Dojde ke zlepšení infrastruktury pro dopravu v klidu.

Převážně pozitivní vztah obyvatel k lokalitě se nebude oslabovat. Podpoří ho i posun obecného vnímání lepších sídlišť jako plnohodnotné možnosti městského bydlení - „bydlení v parku“. Sídliště Ďáblice si udrží relativně vysoký podíl vlastnického a družstevního bydlení. Obyvatelé, kteří budou v pronájmu, budou mít tendenci na sídlišti setrvalovat i přesto, že sídliště bude mít v důsledku výše uvedených faktorů mírně nadprůměrné ceny bydlení oproti jiné sídlištní zástavbě. Ceny bude držet poptávka zejména po větších rodinných bytech pro 3 a více osob.

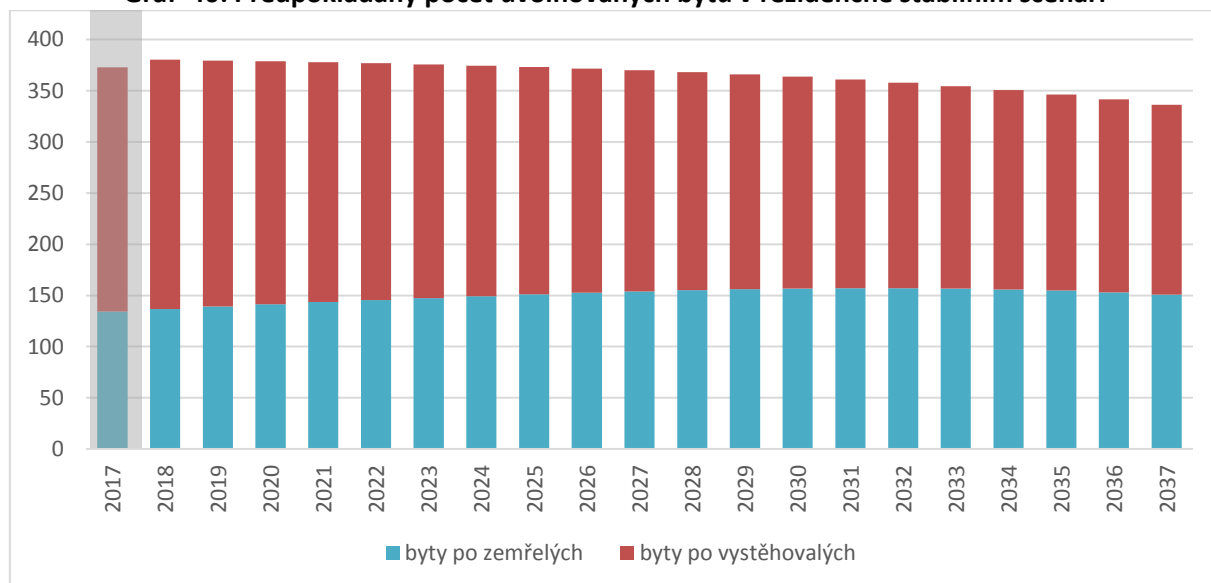
Lepší vnímání relativní kvality bydlení na sídlišti se projeví u osob ve věku 30–44 let menší tendencí k opuštění sídliště. Naopak do uvolněných bytů se budou stěhovat ve větší míře rodiny s dětmi a mladé páry budou více zakládat na sídlišti rodiny.

#### Důsledky pro obměnu obyvatel v bytech

- **Relativně nižší podíl bytů uvolněných po vystěhovaných vůči bytům po zemřelých**
- **Klesající počet vystěhovaných**
- **Klesající počet uvolňovaných bytů**
- **Vyšší obložnost bytů, do kterých se obyvatelé přistěhují**

Počet ročně uvolňovaných bytů podle předpokladů klesne z 380 v roce 2018 na 318 v roce 2037. Tento pokles bude způsoben klesajícím počtem osob, které opouštějí sídliště. Velikost bytových domácností, které odcházejí, se příliš nezmění, ev. mírně vzroste. Podíl bytů uvolněných po zemřelých se zvýší z 36 % na 46 % v důsledku vlny úmrtnosti a poklesu počtu bytů uvolněných vystěhováním.

**Graf 40: Předpokládaný počet uvolňovaných bytů v rezidenčně stabilním scénáři**



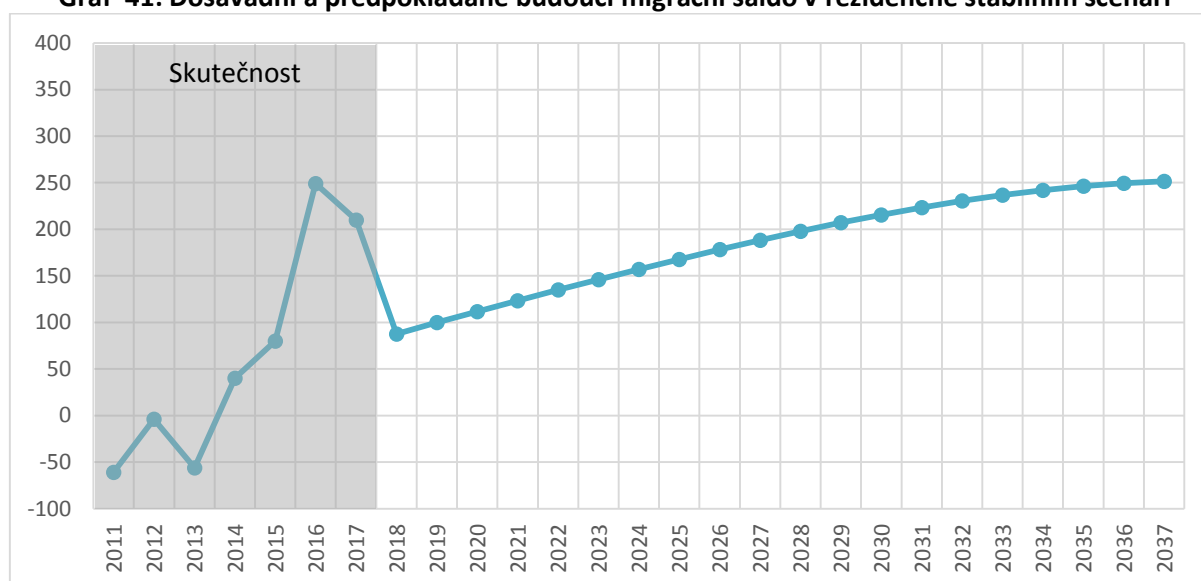
Zdroj: Vlastní zpracování, Pozn. Šedou barvou jsou označeny skutečné hodnoty.

Uvolněné byty budou obsazovány v průměru většími domácnostmi s větším zastoupením dětí. Děti do 15 let budou tvořit 19 % nově příchozích. To vše ve svém důsledku povede k vyššímu růstu migračního salda.

#### Důsledky pro parametry demografické prognózy

- **Vyšší a rostoucí efektivita migrace**
- **Klesající hrubá míra migračního obratu**
- **Klesající počet vystěhovalých**
- **Vyšší podíl dětí ve věkové struktuře přistěhovalých**
- **Rostoucí migrační saldo**
- **Rostoucí úhrnná plodnost**

**Graf 41: Dosavadní a předpokládané budoucí migrační saldo v rezidenčně stabilním scénáři**

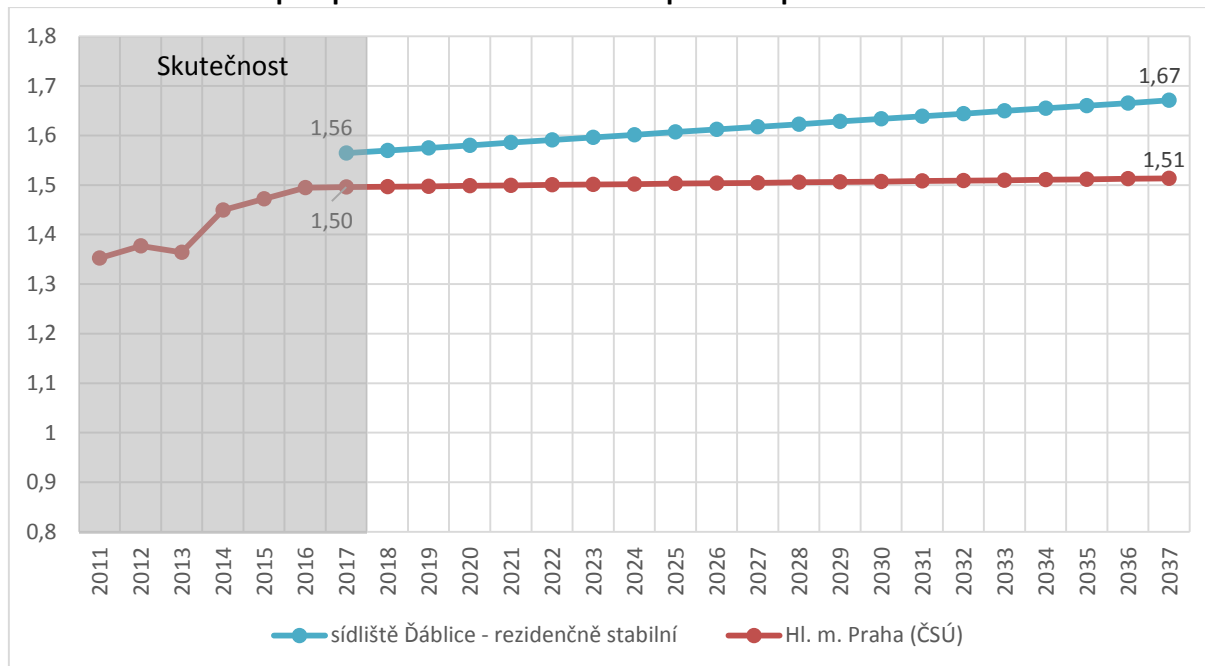


Zdroj: [ČSÚ, 2018b], vlastní zpracování

Úhrnná plodnost (počet narozených dětí 1 ženě) zůstane vyšší než celopražský průměr a poroste vyšším tempem v důsledku toho, že mladé páry budou realizovat svou reprodukci na sídlišti a budou ji méně odkládat na dobu, kdy by eventuálně získaly kvalitnější bydlení. Východiskem úhrnné plodnosti sídliště je průměr let 2016–2017 (v roce 2017 bylo dosaženo hodnoty 1,61). V roce 2037 úhrnná plodnost dosáhne pro sídliště Ďáblice hodnoty 1,67.



**Graf 42: Dosavadní a předpokládaná budoucí úhrnná plodnost podle rezidenčně stabilního scénáře**



Zdroj: [ČSÚ, 2013]; vlastní zpracování

Pozn. Z projekce ČSÚ byla převzata cílová hodnota v horizontu 2050. Mezi reálnými hodnotami za rok 2017 a cílovou hodnotou je předpokládán lineární vývoj.

Předpoklad růstu úhrnné plodnosti počítá s mírným nárůstem průměrného věku matek a nejvýraznějším zvyšováním plodnosti ve věkových skupinách 30–34 let a 35–39 let.

## 6.1.2 Rezidenčně nestabilní scénář

**Sídliště se stane atraktivnějším místem pro bydlení osamostatňujících se mladých lidí, kteří budou považovat sídliště za vhodné místo pro startovní bydlení. Obyvatelé budou na sídlišti trávit relativně kratší část svého života.**

Vnější předpokladem pro takový vývoj je situace na trhu s bydlením, kdy cenová dostupnost bydlení v Praze se bude zlepšovat, tj. cena průměrného bytu vyjádřená násobkem příjmu průměrné pražské domácnosti se sníží. I přes pokračující růst cen bydlení v dopravně dostupných lokalitách zázemí Prahy a relativně vysoké ceny bydlení v nové zástavbě v Praze se cenový rozdíl oproti sídlištní zástavbě sníží. Jinak řečeno, cenová dostupnost alternativ bydlení v sídlištní zástavbě poroste.

Vnitřním předpokladem tohoto scénáře je, že si sídliště Ďáblice zcela neudrží atraktivitu svého prostředí. Stav bytového a domovního fondu bude těžit z v minulosti realizovaných generálních oprav a chování vlastníků a správců se omezí spíše na udržení provozuschopného stavu. Veřejný prostor sídliště se nedočká zásadnějších investic. Veřejná vybavenost bude neadekvátní demografické struktuře. Vytěžována bude především vnější poptávkou (naddimenzované školy), zatímco obyvatelé sídliště budou služby vyhledávat mimo lokalitu sídliště. Dojde pouze k dílčím zlepšením infrastruktury pro dopravu v klidu.

Vztah místních obyvatel k lokalitě se bude oslabovat. Vlastníci bytů, často původní příslušníci druhé generace obyvatel, kteří zdědí byt po rodičích, budou byt na sídlišti využívat jako investiční k pronájmu. To se projeví v menší ochotě podílet se na správě domů a investicích do domovního a bytového fondu.

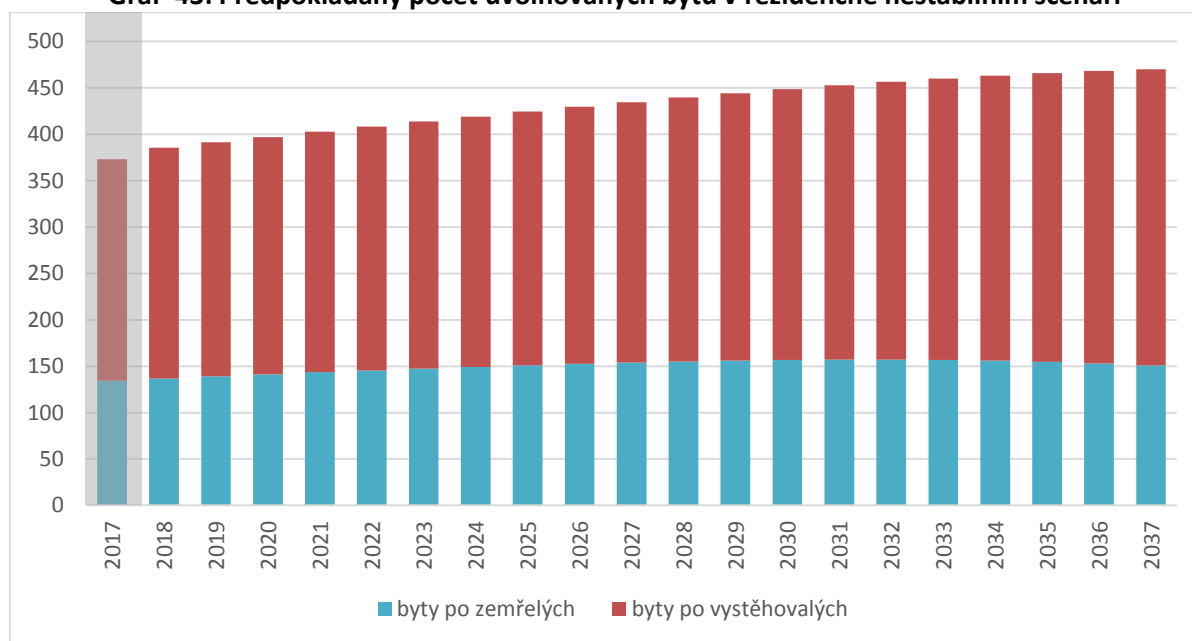
Výrazně tak vzroste podíl obyvatel, kteří budou v bytech bydlet v nájmu. Ti budou citlivěji reagovat na změny relativních cen nájemního bydlení v pražských lokalitách a na sídlišti budou setrvávat relativně kratší dobu. Mezi obyvateli sídliště bude více cizinců ze třetích zemí, jejichž pobyt je závislý na hospodářském cyklu a změnách migrační politiky. Větší poptávka bude po menších a levnějších bytech (garsoniéry, 2+kk) nebo po spolubydlení ve větších bytech. Ceny bydlení na sídlišti se nebudou nijak výrazně lišit od cen v jiné sídlištní zástavbě.

Horší vnímání relativní kvality bydlení na sídlišti Ďáblice a větší dostupnost alternativ bydlení se projeví zejména u osob ve věku nad 30–44 let větší tendencí k opuštění sídliště. Uvolněné byty budou lákat zejména mladé páry, singles nebo lidé sdílející bydlení v nájmu, a to solidním standardem bydlení za přijatelnou cenu a dobrou dostupností do města. Mladé páry budou ale více odkládat založení rodiny na dobu, kdy se odstěhují ze sídliště do kvalitnějšího bydlení.

#### Důsledky pro obměnu obyvatel v bytech

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

**Graf 43: Předpokládaný počet uvolňovaných bytů v rezidenčně nestabilním scénáři**



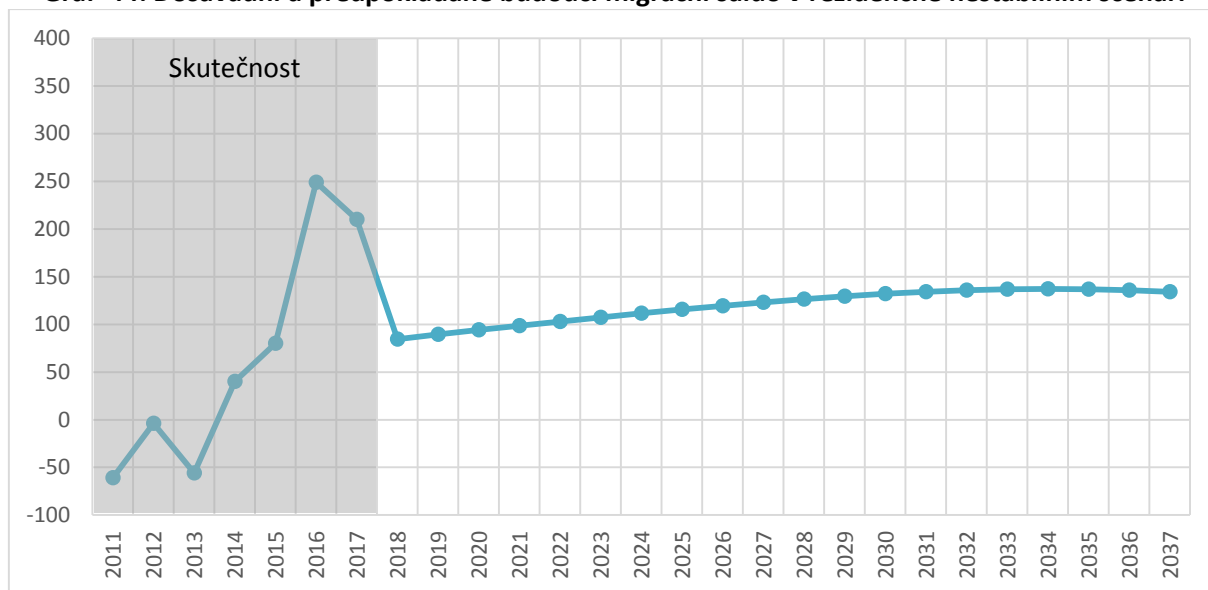
Zdroj: Vlastní zpracování

Pozn. Šedou barvou jsou označeny skutečné hodnoty.

#### Důsledky pro parametry demografické prognózy

- **Nižší a klesající úhrnná plodnost**
- **Nižší a klesající efektivita migrace**
- **Rostoucí hrubá míra migračního obratu**
- **Nižší podíl dětí ve věkové struktuře přistěhovaných ve prospěch mladých dospělých bez dětí**
- **Vyšší podíl mladých mužů na počtu přistěhovaných i vystěhovaných**
- **Mírně rostoucí migrační saldo**

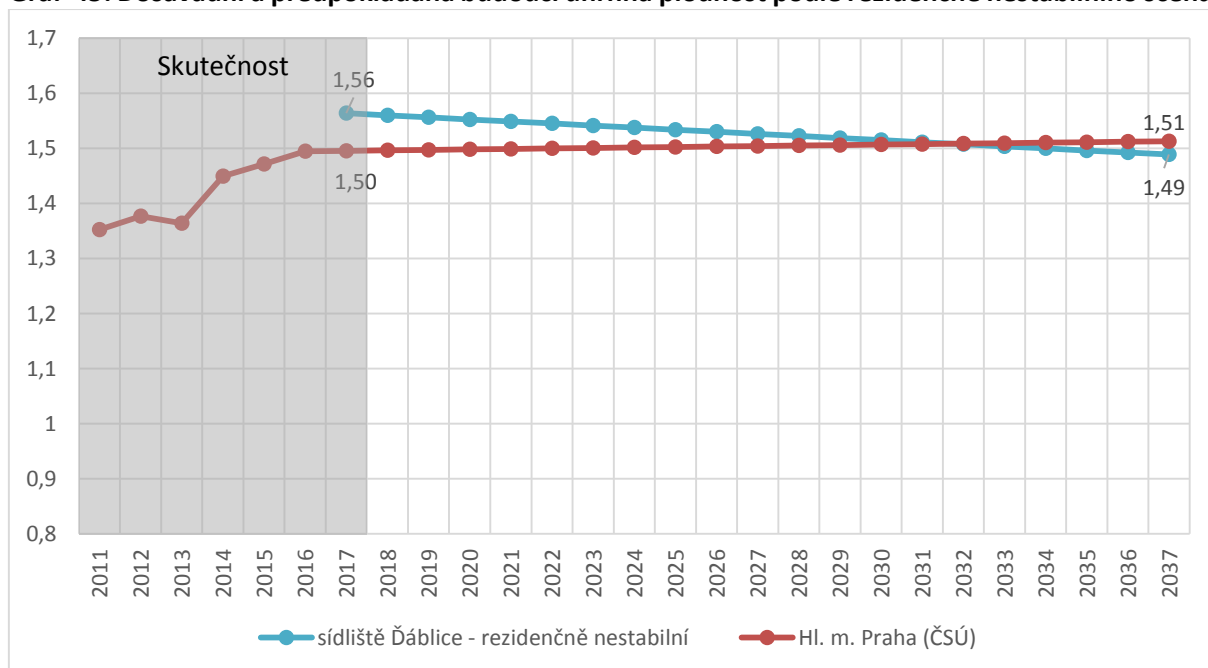
**Graf 44: Dosavadní a předpokládané budoucí migrační saldo v rezidenčně nestabilním scénáři**



Zdroj: [ČSÚ, 2018b], vlastní zpracování

Úhrnná plodnost (počet narozených dětí 1 ženě) v horizontu prognózy klesne pod celopražský průměr v důsledku toho, že mladé páry nebudou realizovat svou reprodukci v takové míře na sídlišti, ale budou ji více odkládat na dobu, kdy získají kvalitnější bydlení. Východiskem úhrnné plodnosti sídliště je průměr let 2016–2017 (v roce 2017 bylo dosaženo hodnoty 1,61). V roce 2037 úhrnná plodnost dosáhne pro sídliště Ďáblice předpokládané hodnoty 1,49.

**Graf 45: Dosavadní a předpokládaná budoucí úhrnná plodnost podle rezidenčně nestabilního scénáře**



Zdroj: [ČSÚ, 2013]; vlastní zpracování

### 6.1.3 Nová bytová výstavba

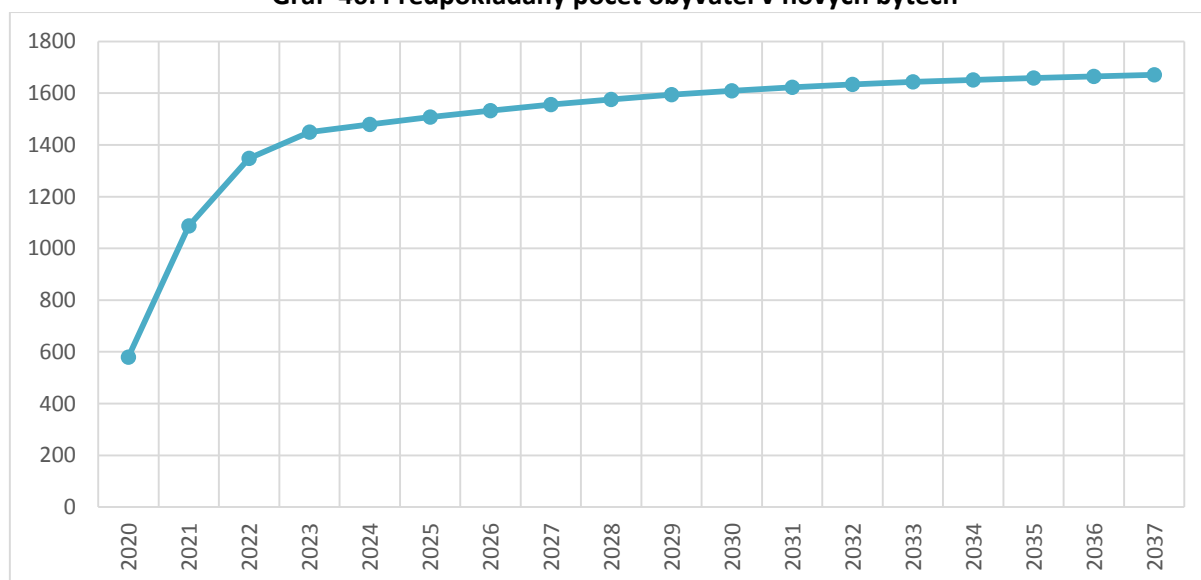
Předpoklady prognózy pro imigraci do nové bytové výstavby jsou v podstatě výsledky empirické analýzy a kohortně-komponentního modelování při stanovení třech dodatečných parametrů: načasování, rozsahu a rychlosti osídlování nových bytů.

Základním vstupním údajem je rozsah výstavby, který činí 700 bytových jednotek v bytových domech s rokem dokončení/kolaudace 2020. Tento počet je horní hranicí veřejně prezentovaného rozsahu výstavby [Krásné Kobylisy, 2017].

Odvozeným údajem je průměrná obložnost 5.–10. rok po kolaudaci, která u nových bytů v Praze činí 2,17 osob na byt, a to za předpokladu, že se bude jednat o výstavbu, kdy mezi dokončením jednotlivých bytových domů nebude delší interval než zhruba 2 roky. Jejich počet v tomto případě nehraje roli.

Dalším předpokladem, který se promítá do syntetického ukazatele obložnosti, je skladba bytových jednotek podle velikosti a právní důvod jejich užívání bytů. V tomto případě se předpokládá, že nadpoloviční většina bytů umožňuje rodinné bydlení a převažujícím právním důvodem užívání je vlastnictví bytu. Z toho také vyplývá další předpoklad omezené obměny obyvatel bytu migrací.

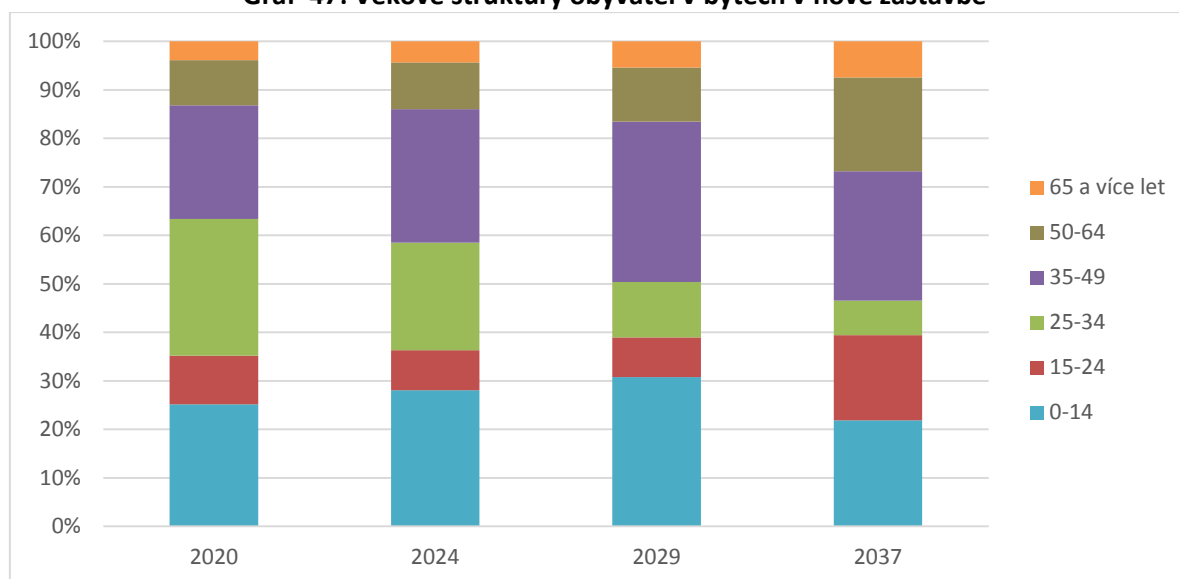
**Graf 46: Předpokládaný počet obyvatel v nových bytech**



Zdroj: [ČSÚ, 2018c], SV Čumpelíkova č.p. 1885, vlastní zpracování

Rychlost obydlení bytů je odvozená z údajů ČSÚ za vybrané ZSJ a anonymizovaných údajů SV Čumpelíkova č.p. 1885 (developerský projekt v bezprostřední blízkosti sídliště). Skutečný počet obyvatel roste rychleji, ale modelový nárůst počítá s neúplnou a zpožděnou registrací trvalého bydliště.

**Graf 47: Věkové struktury obyvatel v bytech v nové zástavbě**



Zdroj: [ČSÚ, 2018c], vlastní zpracování

Z věkové struktury je patrné, že z počátku většinu obyvatel v nových bytech tvoří mladší osoby v produktivním věku a děti. Osoby do 34 let tvoří přes 60 % populace nových bytů. Jak dochází k reprodukci, roste počet dětí. Zároveň ovšem dospělá složka populace stárne. Do horizontu prognózy se nepředpokládá vystěhovávání dospělých dětí od rodičů. Tento proces ale později povede k akceleraci demografického stárnutí obyvatel nových bytů.

## 6.2 Výsledky prognózy

Výsledky prognózy jsou zpracovány ve čtyřech variantách, které kombinují základní scénáře vývoje sídliště s eventualitou nové bytové výstavby.

**Varianta A – rezidenčně stabilní scénář**

**Varianta B – rezidenčně nestabilní scénář**

**Varianta C – rezidenčně stabilní scénář s novou bytovou výstavbou (ilustrativní příklad)**

**Varianta D – rezidenčně nestabilní scénář s novou bytovou výstavbou (ilustrativní příklad)**

Výsledky prognózy jsou platné pouze za podmínky, že vývoj bude probíhat podle předpokladů popsaných v předchozí subkapitole. Velkou míru nejistoty do výsledků zanáší především nová výstavba, jak z hlediska počtu nových bytů, tak z hlediska časování jejich výstavby. **Varianty s novou výstavbou tak nelze považovat za plnohodnotné alternativy a je na ně nutné nazírat jako na ilustrativní příklad,** jehož rozpracování do plnohodnotné varianty by mělo smysl v případě, že padne rozhodnutí o realizaci výstavby s konkrétními parametry. Vzhledem k této skutečnosti jsou výsledky variant A a B prezentovány ve větší míře detailu než výsledky variant C a D.

Při interpretaci základních variant A a B je potřeba mít na zřeteli, že tyto varianty nevznikaly a priori za účelem vymezení hranic pravděpodobné oblasti výsledků tím, že by do nich byly vkládány hraniční předpoklady. Vzhledem k tomu, že pravděpodobnost realizace dané varianty odpovídá míře naplnění jejich předpokladů, **jeví se ve východisku prognózy vývoj bližší variantě A jako pravděpodobnější alternativa.**

Tuto tezi podporují také výsledky sociologického průzkumu názorů obyvatel sídliště Ďáblice, ve kterém se respondenti vyjadřovali k plánovanému stěhování v horizontu budoucích 5 let [IPR, 2018b]. Ze sídliště mají zájem se vystěhovat převážně páry a jednotlivci, zejména muži (blíže v subkapitole 3.5). Deklarovaný zájem o vystěhování umožňuje učinit odhad počtu vystěhovaných v příštích 5 letech (tj. 2019–2023), který činí 1 546 osob.

**Tabulka 9: Odhad vystěhovaných ze sídliště Ďáblice v příštích 5 letech podle terénního průzkumu**

	Domácnosti *	Osoby *	Počet obyvatel **
<b>Mají zájem se vystěhovat</b>	13,9%	10,1%	1 546
<b>Nemají zájem se vystěhovat</b>	86,1%	89,9%	13 689

Zdroj: [IPR, 2018b]\*; [ČSÚ, 2018b]\*\* odhad z počtu obyvatel k 31.12.2017; vlastní zpracování

Tento odhad, stejně jako předpokládaná struktura vystěhovaných, podporují variantu A – rezidenčně stabilní scénář. Průzkumem odhadovaný počet vystěhovaných je dokonce výrazně nižší (o více než 2/5).

**Tabulka 10: Srovnání odhadů počtu vystěhovaných ze sídliště Ďáblice v letech 2019–2023**

	Počet vystěhovaných	Předpokládaný trend počtu vystěhovaných
<b>Rezidenčně stabilní scénář</b>	2 696	<b>Pokles</b>
<b>Rezidenčně nestabilní scénář</b>	2 878	Mírný nárůst
<b>Průzkum (2018)*</b>	1 546	<b>Pokles</b>

Zdroj: [IPR, 2018b]\*; vlastní zpracování

Pozn. Trend je určen podle srovnání průměrného ročního počtu vystěhovaných s počtem vystěhovaných v roce 2017.

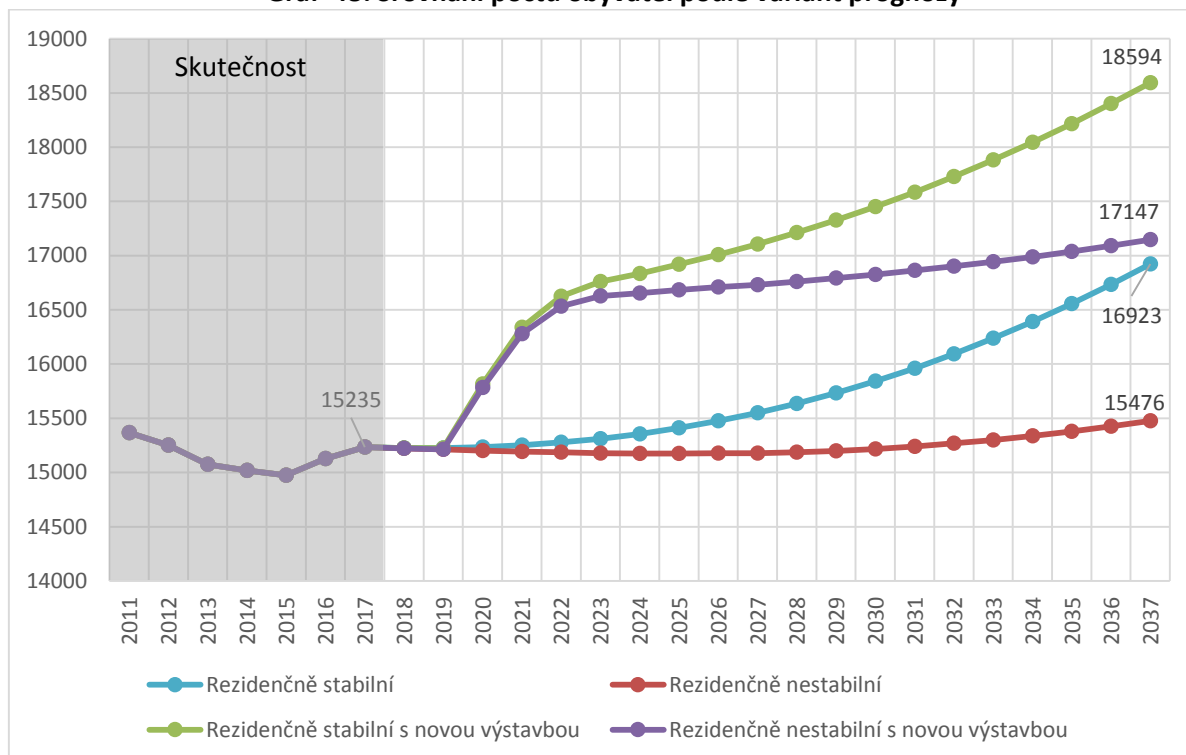
## 6.2.1 Předpokládaný vývoj počtu obyvatel

**Všechny varianty vývoje předvídají v dlouhodobém horizontu 2037 nárůst počtu obyvatel sídliště Ďáblice. Trajektorie vývoje podle jednotlivých variant se ovšem poměrně zásadně liší.**

Podle rezidenčně nestabilní varianty se předvídá v dlouhodobém výhledu do roku 2037 nárůst obyvatel sídliště o 1,6 % (oproti roku 2017), nicméně do roku 2024 by měl pokračovat mírný pokles. Vzhledem k velikosti změn se dá v této variantě mluvit spíše o stagnaci počtu obyvatel. Rezidenčně stabilní varianta vývoje by přinesla mírný setrvalý nárůst po celé období do roku 2037, v důsledku čehož se předpokládá počet obyvatel o 11,1 % vyšší.

Naproti tomu varianty s novou bytovou výstavbou by přinesly skokové navýšení počtu obyvatel. Nárůst obyvatel do 5 let po kolaudaci (2025) by činil v případě rezidenčně stabilní varianty s novou výstavbou 11,1 % a v případě rezidenčně nestabilní varianty s novou výstavbou 9,5 %. V horizontu prognózy by pak celkový počet obyvatel sídliště oproti současnosti (2017) byl vyšší o 22,1 % v případě rezidenčně stabilní varianty s novou výstavbou a o 12,6 % v případě rezidenčně nestabilní varianty s novou výstavbou.

**Graf 48: Srovnání počtu obyvatel podle variant prognózy**



Zdroj: Vlastní zpracování

## 6.2.2 Předpokládaný vývoj věku

Základní pohled na věk obyvatel charakterizovaný syntetickým ukazatelem průměrného věku ukazuje jeden poměrně zásadní budoucí trend. **Sídliště Ďáblice se stane demograficky mládnoucí lokalitou, zatímco hl. m. Praha jako celek bude stárnout.**

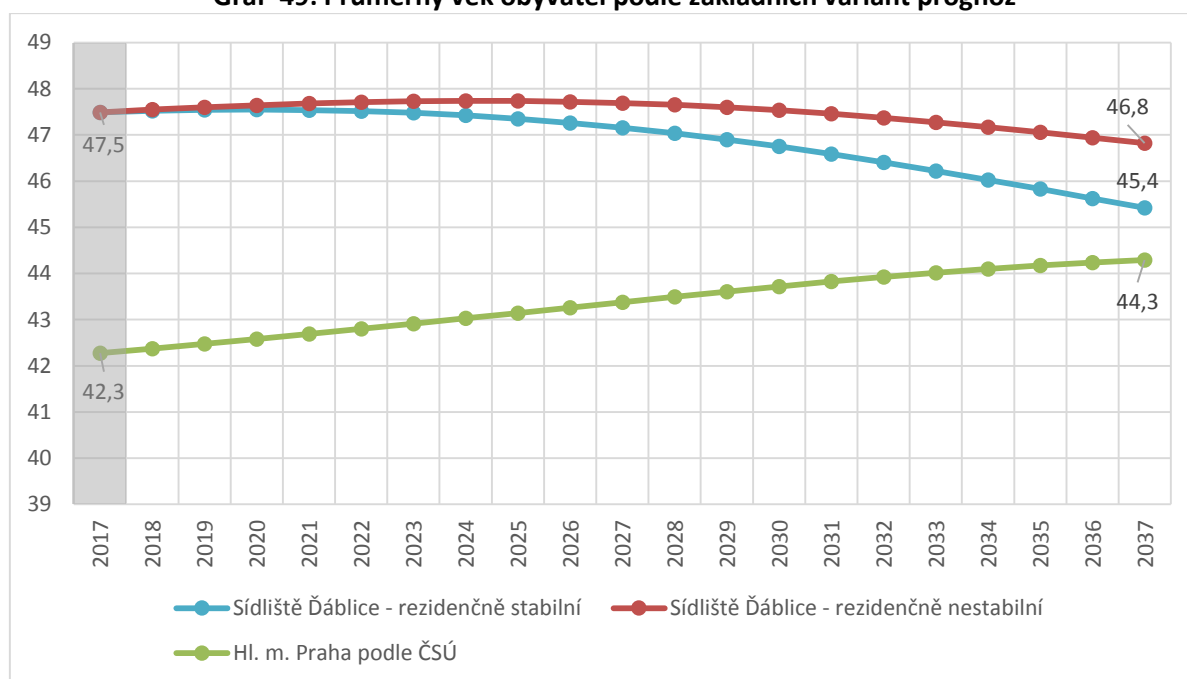


Je to zjevný důsledek rozsáhlé generační obměny, kterou sídliště v následujících dvou desetiletích projde. Sídliště Ďáblice postupně opustí většina příslušníků silné první generace obyvatel, která se na sídliště nastěhovala v 70. letech minulého století. Dokončí se tím poslední typická fáze demografického vývoje sídliště, jak bylo popsáno v analytické části. Jejich místo v bytech na sídlišti zaujmou mladší lidé.

Průměrný věk obyvatel sídliště, o více než pět let vyšší než celopražský průměr, podle rezidenčně stabilní varianty prognózy ještě mírně poroste do roku 2020, kdy se trend zcela obrátí. Do horizontu prognózy v roce 2037 se bude zmenšovat rozdíl mezi průměrným věkem obyvatel sídliště a celopražským průměrným věkem [ČSÚ, 2013]. Bude se tak dít nejen kvůli omlazování sídliště, ale také kvůli souběžnému stárnutí pražské populace.

Podle rezidenčně nestabilní varianty nastane proces omlazování sídliště až v roce 2025 a bude pozvolnější.

**Graf 49: Průměrný věk obyvatel podle základních variant prognóz**

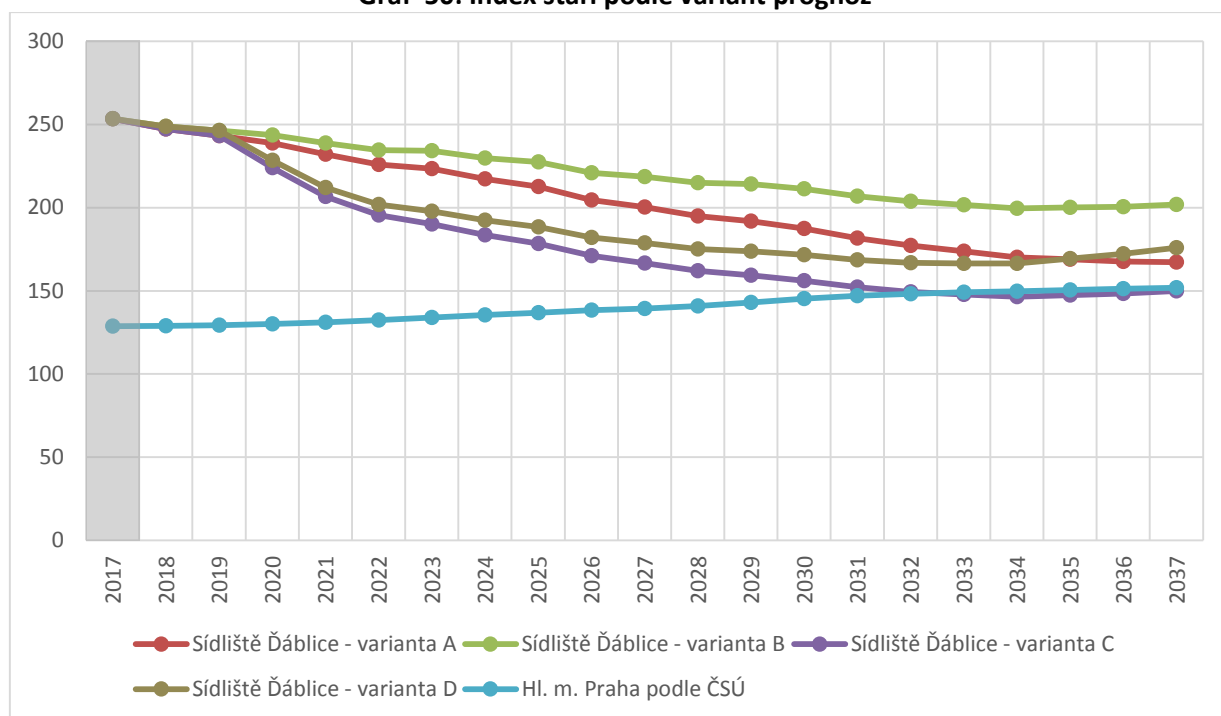


Zdroj: [ČSÚ, 2013]; vlastní zpracování

Pozn. Šedou barvou jsou označeny skutečné hodnoty.

Nová výstavba by tento proces omlazování akcelerovala v první fázi po nastěhování nových obyvatel a rozšiřování rodin o děti. Následně by začaly stárnoucí obyvatelé nových bytů ovšem omlazování sídliště brzdit. Nejvíce je to patrné u varianty D – rezidenčně nestabilní s novou výstavbou, kde má populace nových bytů na celkové výsledky největší vliv. V tomto případě by se ke konci prognózovaného období dokonce omlazování (podle indexu stáří) změnilo ve stárnutí.

**Graf 50: Index stáří podle variant prognóz**

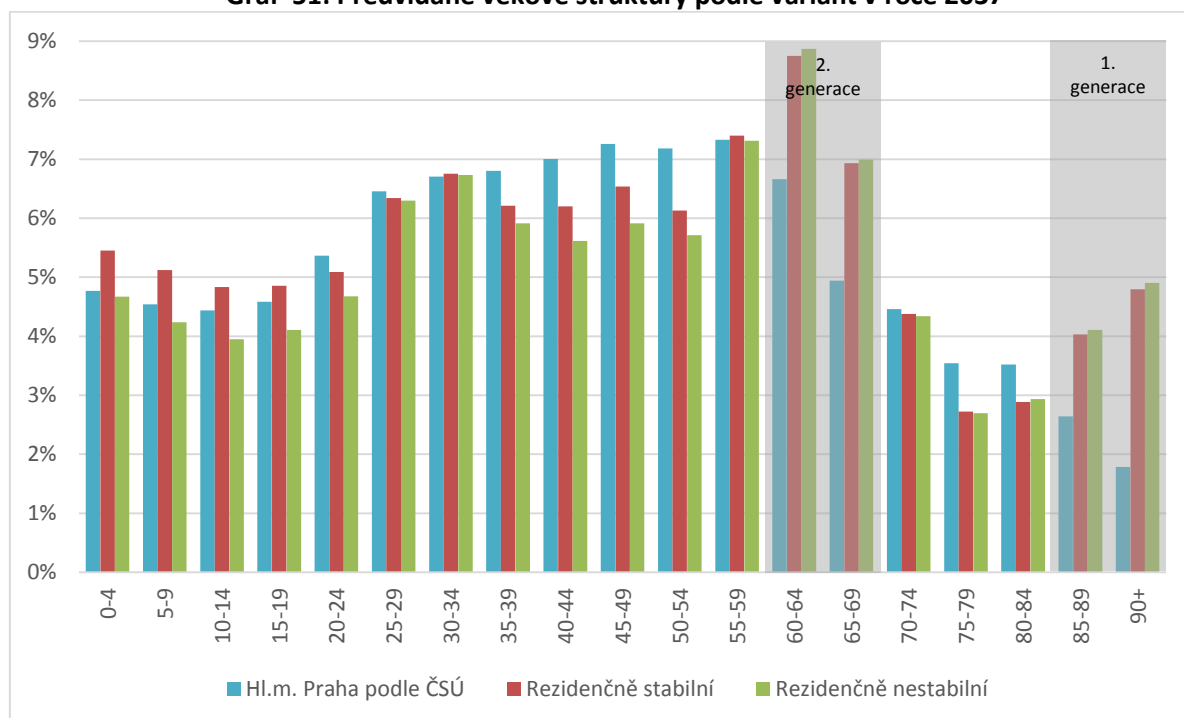


Zdroj: [ČSÚ, 2013]; vlastní zpracování

Pozn. Šedou barvou jsou označeny skutečné hodnoty.

Předcházející pasáže naznačují, že se věková struktura sídliště Ďáblvice bude sblížovat s celopražskou. Při podrobnějším pohledu je vidět, že i po více jak šedesáti letech od doby, kdy se přistěhovali první obyvatelé, budou ve věkové struktuře sídliště patrné známky původního osídlení.

**Graf 51: Předvídané věkové struktury podle variant v roce 2037**



Zdroj: [ČSÚ, 2013]; vlastní zpracování

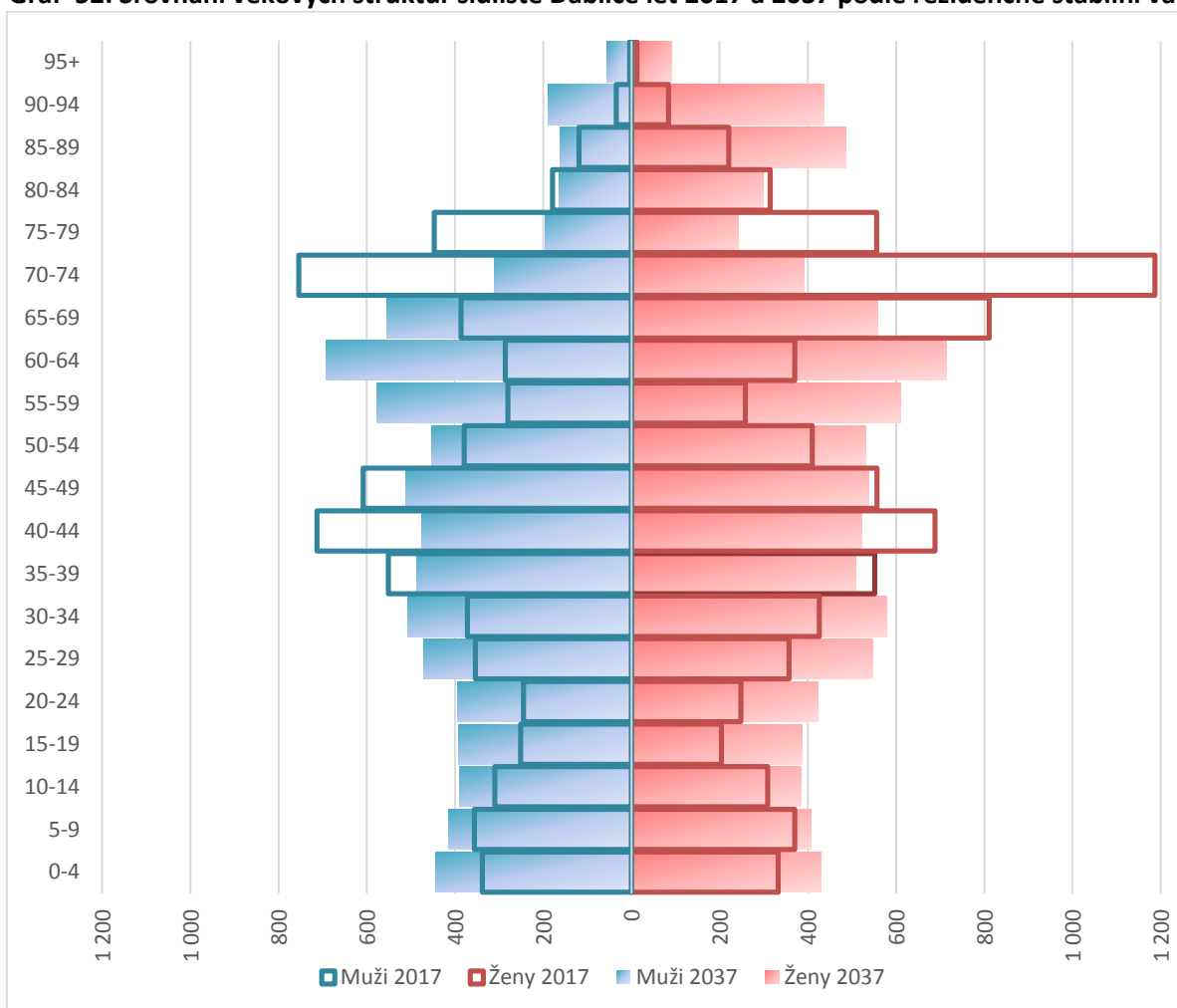
Pozn. Označení generací indikuje rozmezí výrazně zastoupených ročníků původních obyvatel a jejich potomků ze 70. a 80. let. V celkových počtech v roce 2037 jsou ovšem zahrnuti všichni obyvatelé s daným věkem.

## 6.2.3 Vybrané podrobnější výsledky podle variant

### 6.2.3.1 Rezidenčně stabilní varianta

Nárůst počtu obyvatel do roku 2037 se rozloží nerovnoměrně do věkových skupin. Největší nárůsty se dají čekat u dětí ve věku 0–14 let (+23 %), mládeže ve věku 15–24 let (+68 %) a mladých lidí ve věku 25–34 let (+39 %). Největší úbytek zaznamená věková skupina seniorů (-19 %) kvůli přirozenému odchodu většiny osob z první generace obyvatel sídliště, a to i přesto, že se silné ročníky 70. let už přesunou na hranici seniorského věku 65 let.

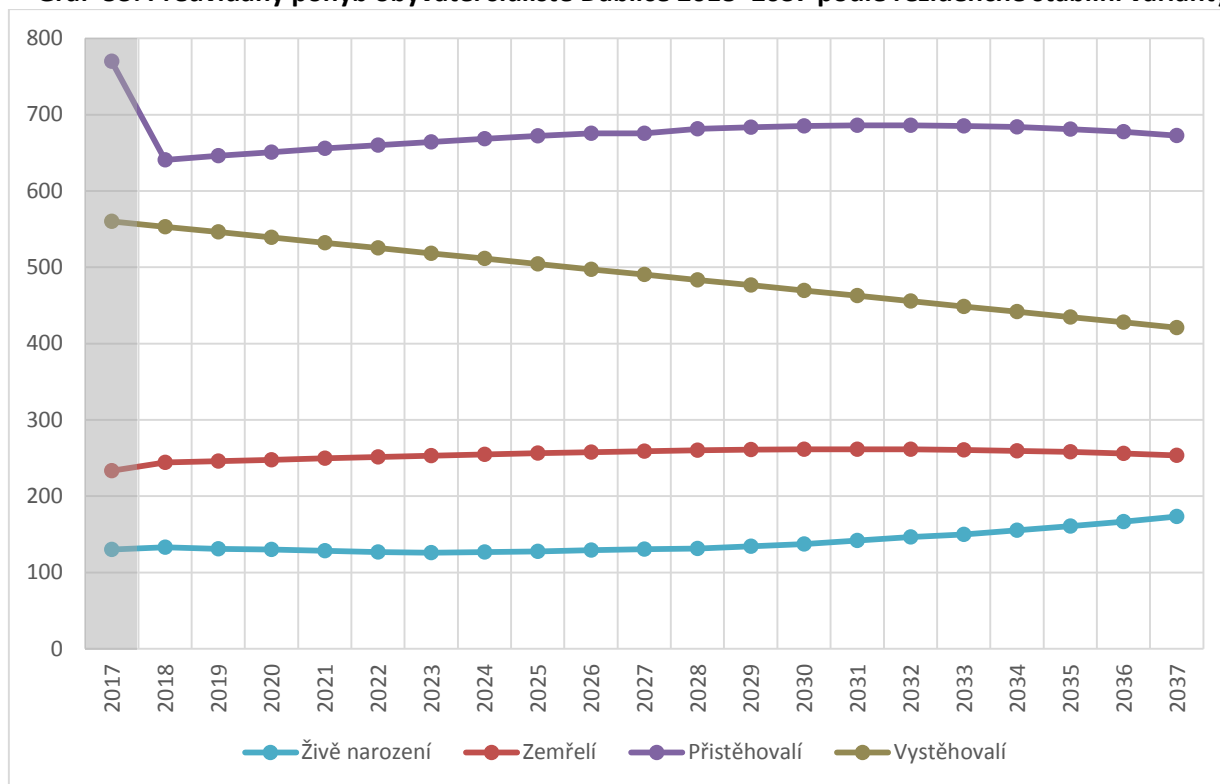
**Graf 52: Srovnání věkových struktur sídliště Ďáblice let 2017 a 2037 podle rezidenčně stabilní varianty**



Zdroj: Vlastní zpracování

Vlna úmrtí první generace obyvatel sídliště bude kulminovat v roce 2034. Narůstající počet žen ve fertilním věku a na pražské poměry nadprůměrná úhrnná plodnost se postupně projeví růstem počtu živě narozených. Ten však nebude plně kompenzovat úbytek obyvatel úmrtím, a tak až do horizontu prognózy se sídliště bude potýkat s přirozeným úbytkem obyvatel v rozsahu 80–129 obyvatel ročně.

**Graf 53: Předvídaný pohyb obyvatel sídliště Ďáblice 2018–2037 podle rezidenčně stabilní varianty**



Zdroj: Vlastní zpracování

Pozn. Šedou barvou jsou označeny skutečné hodnoty.

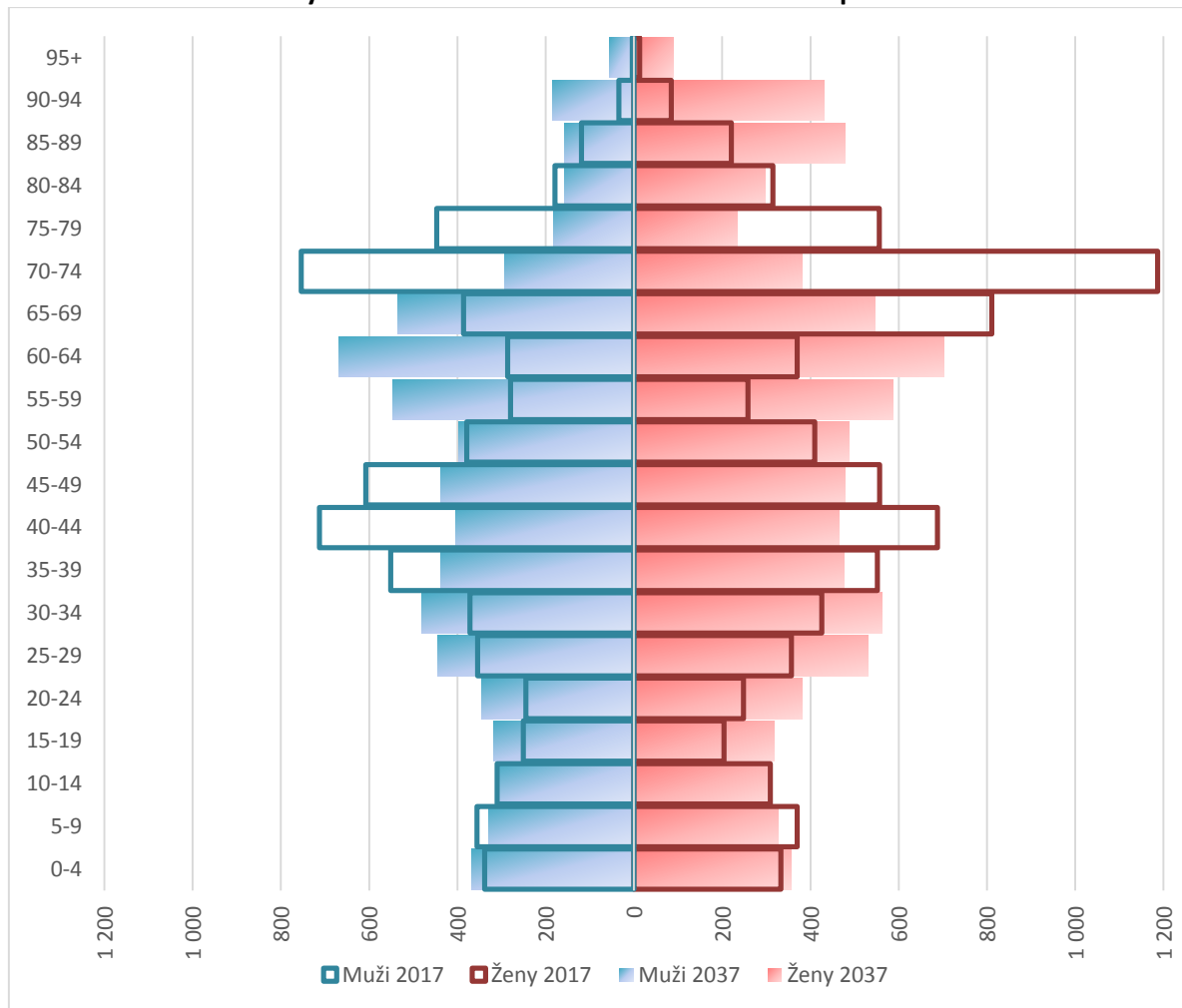
Tento úbytek bude podle předpokladů rezidenčně stabilního scénáře kompenzován kladným migračním saldem. Toto saldo bude ovlivněno především klesajícím počtem vystěhovalých, jak se obyvatelé v souladu se scénářem budou na sídlišti stabilizovat, tedy setrvávat zde delší dobu. Intenzita migračního pohybu obyvatel se sníží. Hrubá míra migračního obratu klesne ze 78,4 v roce 2018 migrujících na 1 000 obyvatel na hodnotu 65,3 migrujících na 1 000 obyvatel v roce 2037.

Při stabilním přílivu nových obyvatel do bytů uvolňovaných ve stále větší míře seniorskými domácnostmi převáží kladné migrační saldo přirozený úbytek obyvatel a ve svém důsledku vzroste počet obyvatel, jak je uvedeno výše.

### 6.2.3.2 Rezidenčně nestabilní varianta

Změna počtu obyvatel do roku 2037 se také rozloží nerovnoměrně do věkových skupin. Zatímco u dětí ve věku 0–14 let se počet téměř nezmění (-1 %), k nárůstu dojde u mládeže ve věku 15–24 let (+64 %) a mladých lidí ve věku 25–34 let (+34 %). Největší úbytek zaznamená věková skupina seniorů (-21 %). Výrazněji oproti současnosti také oslabí věková skupina 35–49 let (-26 %), a to nejen v důsledku stárnutí silných ročníků ze 70. let, ale i většího vystěhování.

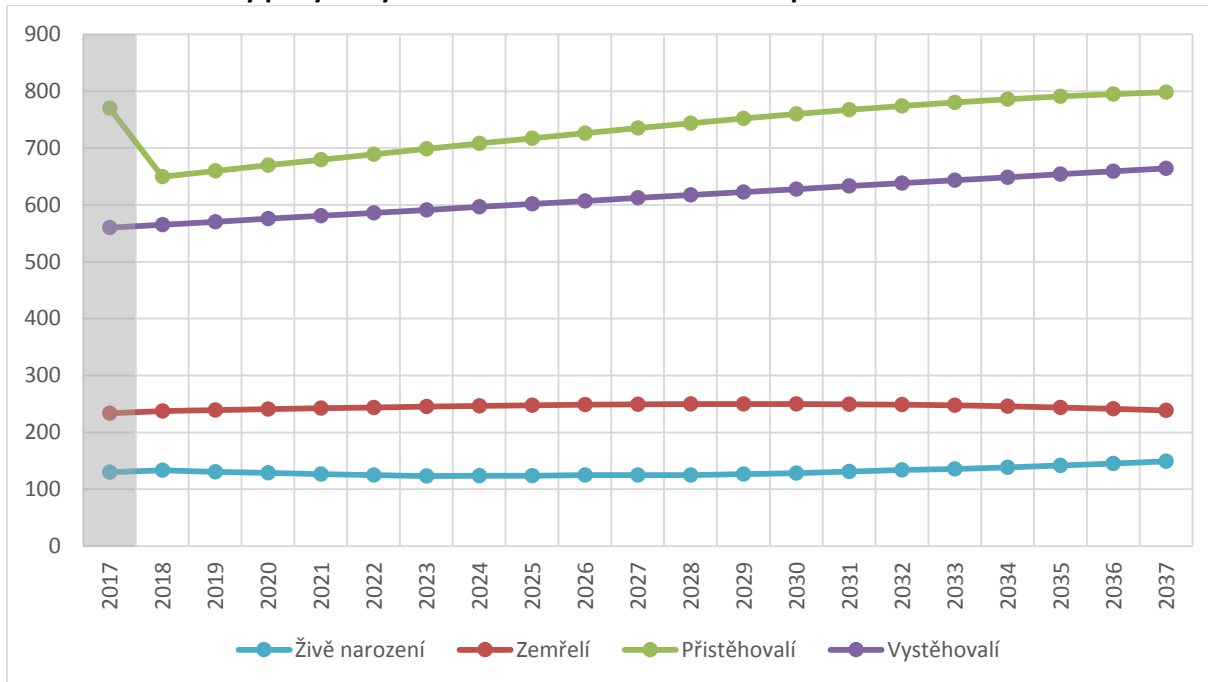
**Graf 54: Srovnání věkových struktur sídliště Ďáblice let 2017 a 2037 podle rezidenčně nestabilní varianty**



Zdroj: Vlastní zpracování

I zde se projeví vlna úmrtí první generace obyvatel sídliště. Narůstající počet žen ve fertilním věku se postupně projeví mírným růstem počtu živě narozených. Ten však nebude plně kompenzovat úbytek obyvatel úmrtím, a tak až do horizontu prognózy se sídliště bude potýkat s přirozeným úbytkem obyvatel v rozsahu 90–125 obyvatel ročně.

**Graf 55: Předvídaný pohyb obyvatel sídliště Ďáblice 2018–2037 podle rezidenčně nestabilní varianty**



Zdroj: Vlastní zpracování

Pozn. Šedou barvou jsou označeny skutečné hodnoty.

Tento úbytek bude podle předpokladů rezidenčně nestabilního scénáře kompenzován kladným migračním saldem. Toto saldo bude ovlivněno zvyšujícím se a později klesajícím rozdílem mezi rostoucími počty přistěhovaných a vystěhovaných v důsledku rostoucí rezidenční destabilizace obyvatel. Intenzita migračního pohybu obyvatel se zvýší a obyvatelé budou na sídlišti setrávat kratší dobu. Hrubá míra migračního obrátu vzroste ze 79,9 migrujících na 1 000 obyvatel v roce 2018 na hodnotu 94,3 migrujících na 1 000 obyvatel v roce 2037.

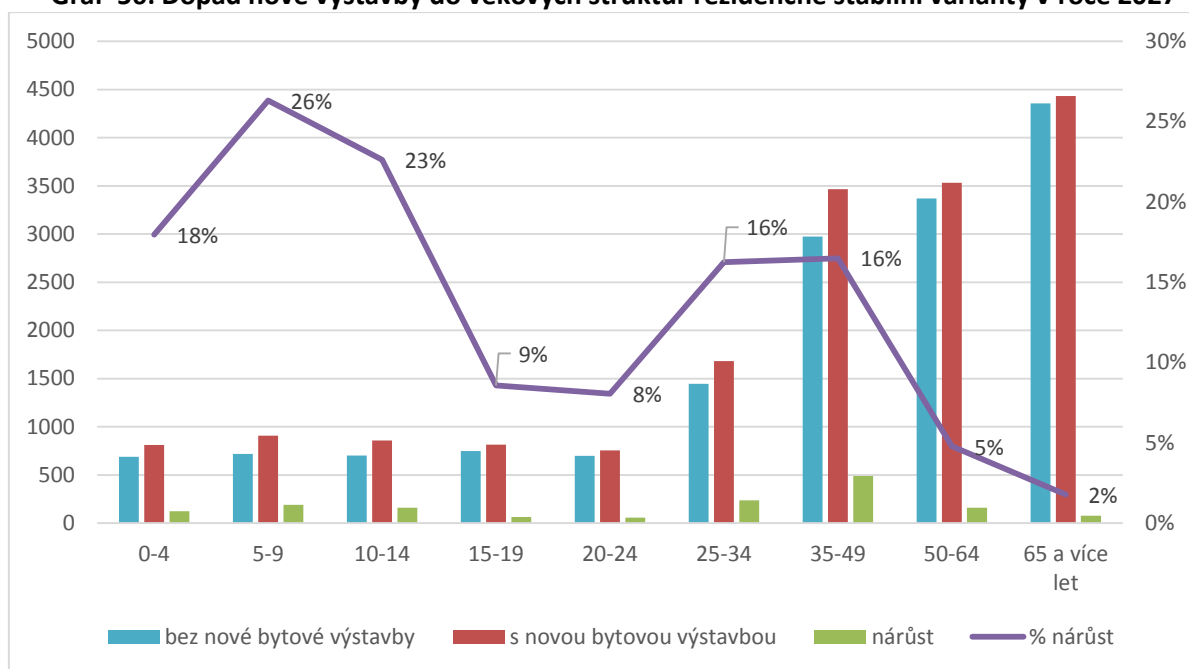
I přes rostoucí příliv nových obyvatel do bytů uvolňovaných seniorskými domácnostmi a odcházejícími obyvateli nebude kladné migrační saldo zcela kompenzovat přirozený úbytek obyvatelstva po celou dobu prognózovaného období. V první fázi bude pokračovat mírný úbytek počtu obyvatel a teprve po roce 2024 začne počet obyvatel mírně růst.

### 6.2.3.3 Rezidenčně stabilní varianta s novou bytovou výstavbou (ilustrativní příklad)

Demografický dopad nové výstavby je možné sledovat v různých odstupech od nastěhování nových obyvatel pro základní různé varianty vývoje sídliště.

V případě rezidenčně stabilního scénáře v roce 2027, tedy sedm let po kolaudaci, bude mít nová výstavba největší vliv na nárůst počtu dětí školního věku (5–14 let) a lidí ve věku 25–49 let. Počet dětí ve věku 5–9 let vzroste o 26 % a dětí ve věku 10–14 let o 23 %. U dospělých ve věku 25–49 let to bude 16 %.

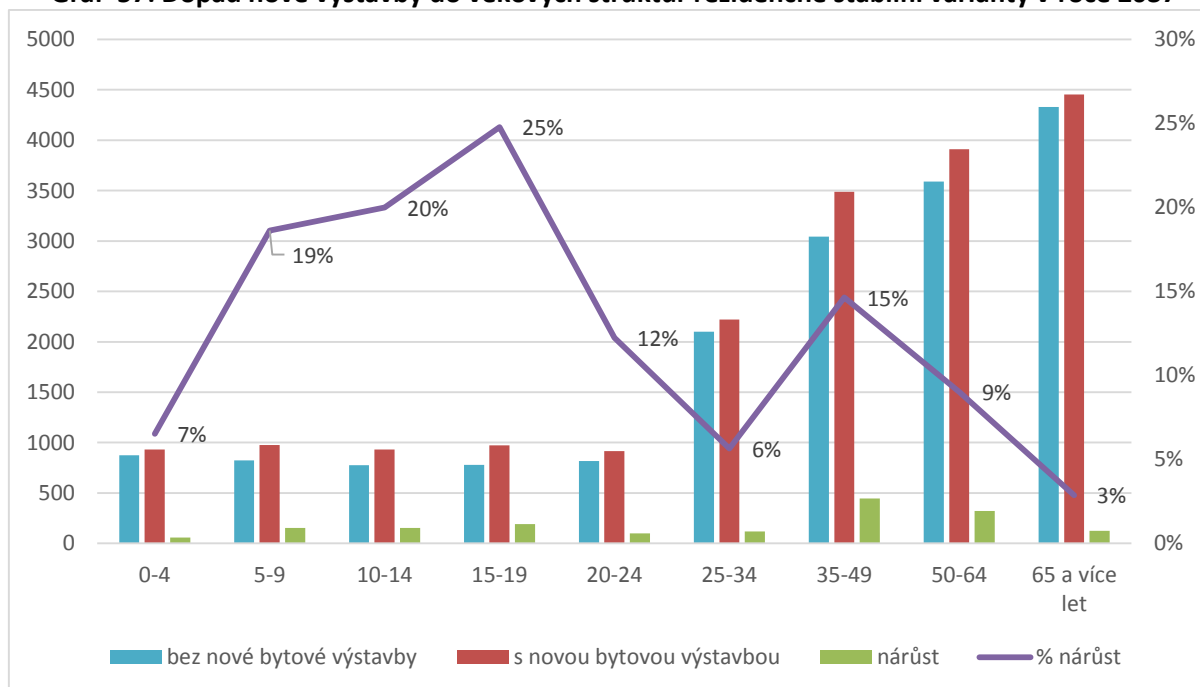
**Graf 56: Dopad nové výstavby do věkových struktur rezidenčně stabilní varianty v roce 2027**



Zdroj: Vlastní zpracování

V horizontu prognózy 2037 bude obyvatelstvo nových bytů nejvíce navyšovat počty obyvatel ve věkové skupině 15–19 let a zároveň poroste váha starších věkových skupin. Dá se předpokládat, že při rezidenční stabilizaci obyvatel nových bytů následně přinese další vývoj obdobné jevy, jakými prošlo sídliště Ďáblice v minulosti – štěpení domácností, pokles obloženosti bytů a akceleraci průměrného věku obyvatel bytů.

**Graf 57: Dopad nové výstavby do věkových struktur rezidenčně stabilní varianty v roce 2037**



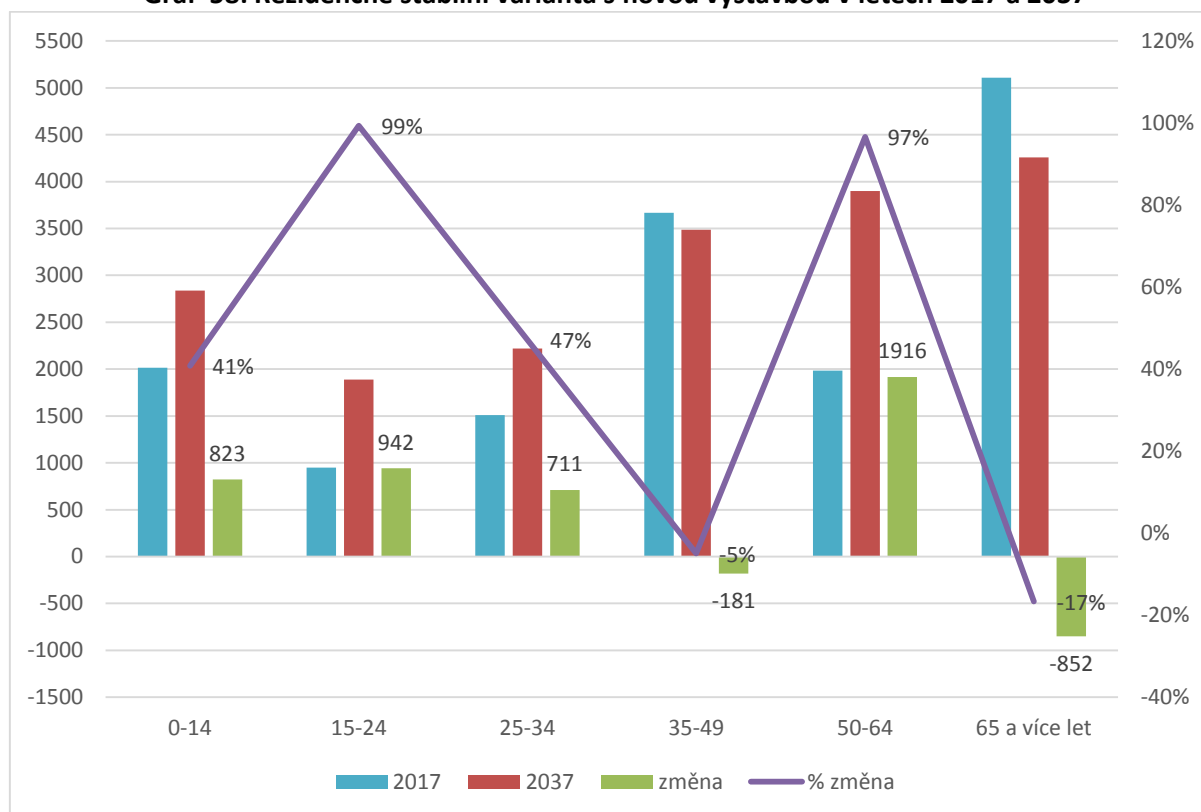
Zdroj: Vlastní zpracování

Rezidenčně stabilní varianta s novou bytovou výstavbou by znamenala nejvyšší růst počtu obyvatel ze všech variant. Počet obyvatel v roce 2037 by dosáhl 18 594, tj. o 22,1 % více než v roce 2017. Největší relativní nárůsty by se uskutečnily ve věkové skupině 15–24 let a pozdním produktivním věku



50–64 let, kde by se počty obyvatel zdvojnásobily. Nezanedbatelný růst počtu by zaznamenala skupina mladých osob 25–34 let (+47 %) a dětí do 15 let (+41 %).

**Graf 58: Rezidenčně stabilní varianta s novou výstavbou v letech 2017 a 2037**

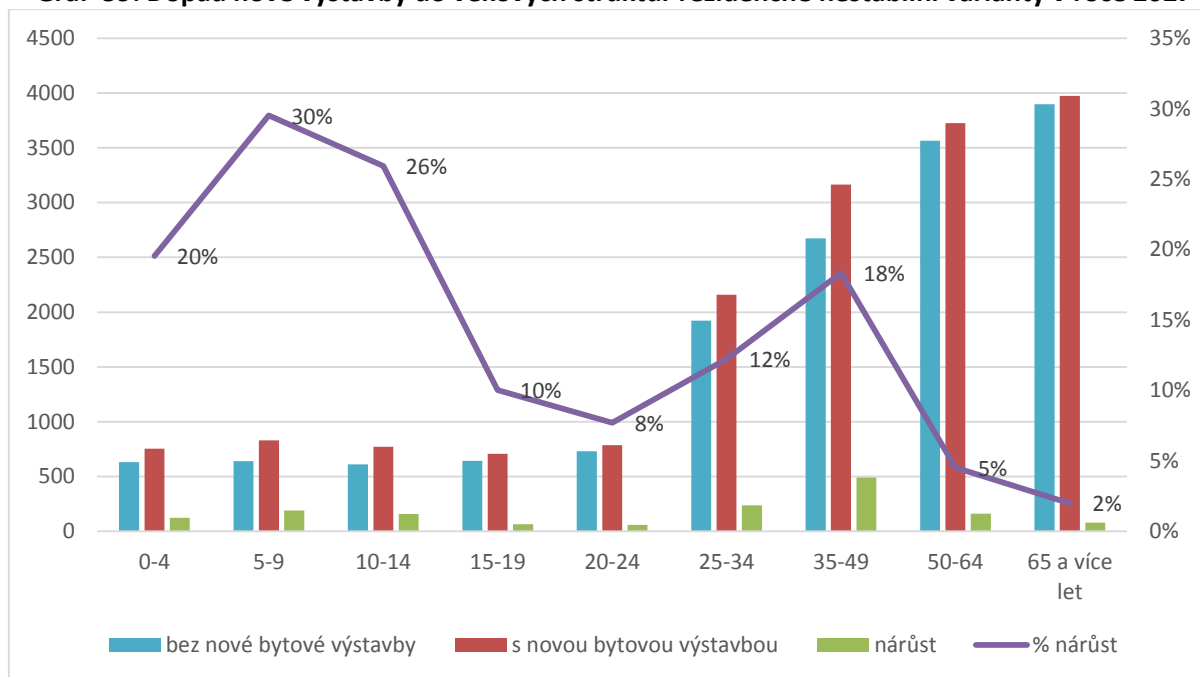


Zdroj: vlastní zpracování

#### 6.2.3.4 Rezidenčně nestabilní varianta s novou bytovou výstavbou (ilustrativní příklad)

V případě rezidenčně nestabilního scénáře v roce 2027 počet dětí ve věku 5–9 let vzroste o 30 % a dětí ve věku 10–14 let o 26 %. U dospělých ve věku 35–49 let to bude 18 %. Vyšší relativní nárůsty jsou způsobeny tím, že tyto věkové skupiny budou oproti rezidenčně stabilnímu scénáři méně početné. Naopak více početná bude skupina osob ve věku 25–34 let a její nárůst tedy bude oproti rezidenčně stabilnímu scénáři nižší (12 %)

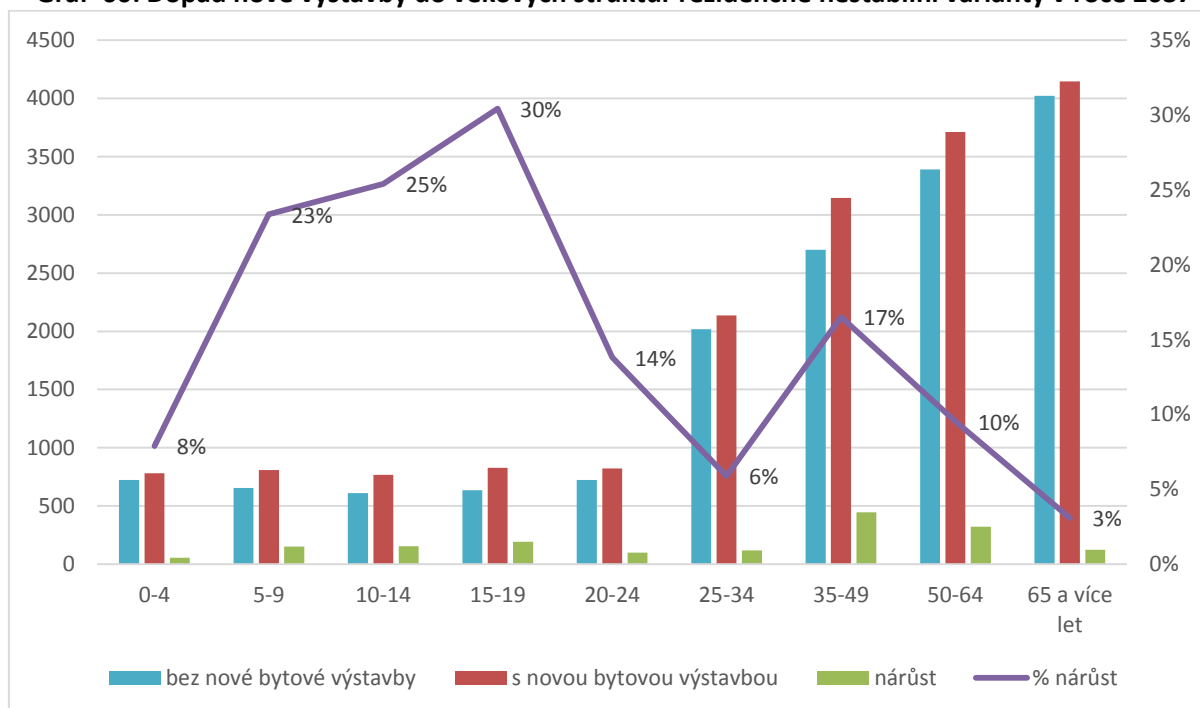
**Graf 59: Dopad nové výstavby do věkových struktur rezidenčně nestabilní varianty v roce 2027**



Zdroj: Vlastní zpracování

V roce 2027 bude obyvatelstvo nových bytů nejvíce navýšovat počty obyvatel ve věkové skupině 15–19 let, a to o 30 %. Vysoké relativní navýšení bude znamenat obyvatelstvo nových bytů i v rezidenčně nestabilním scénáři méně zastoupené kategorii dětí ve věku 5–14 let.

**Graf 60: Dopad nové výstavby do věkových struktur rezidenčně nestabilní varianty v roce 2037**



Zdroj: Vlastní zpracování

Ani nová výstavba by v případě rezidenčně nestabilní varianty nekompenzovala nižší zastoupení dětí v populaci tak, aby dětská složka (do 15 let) dosáhla početnosti jako v případě rezidenčně stabilní varianty.

## PŘÍLOHY

Příloha 1 – Hranice katastrálního území Kobylišy v letech 1961 a 2011

Příloha 2 – Letecký snímek sídliště Ďáblice z roku 1975 (1:7 500)

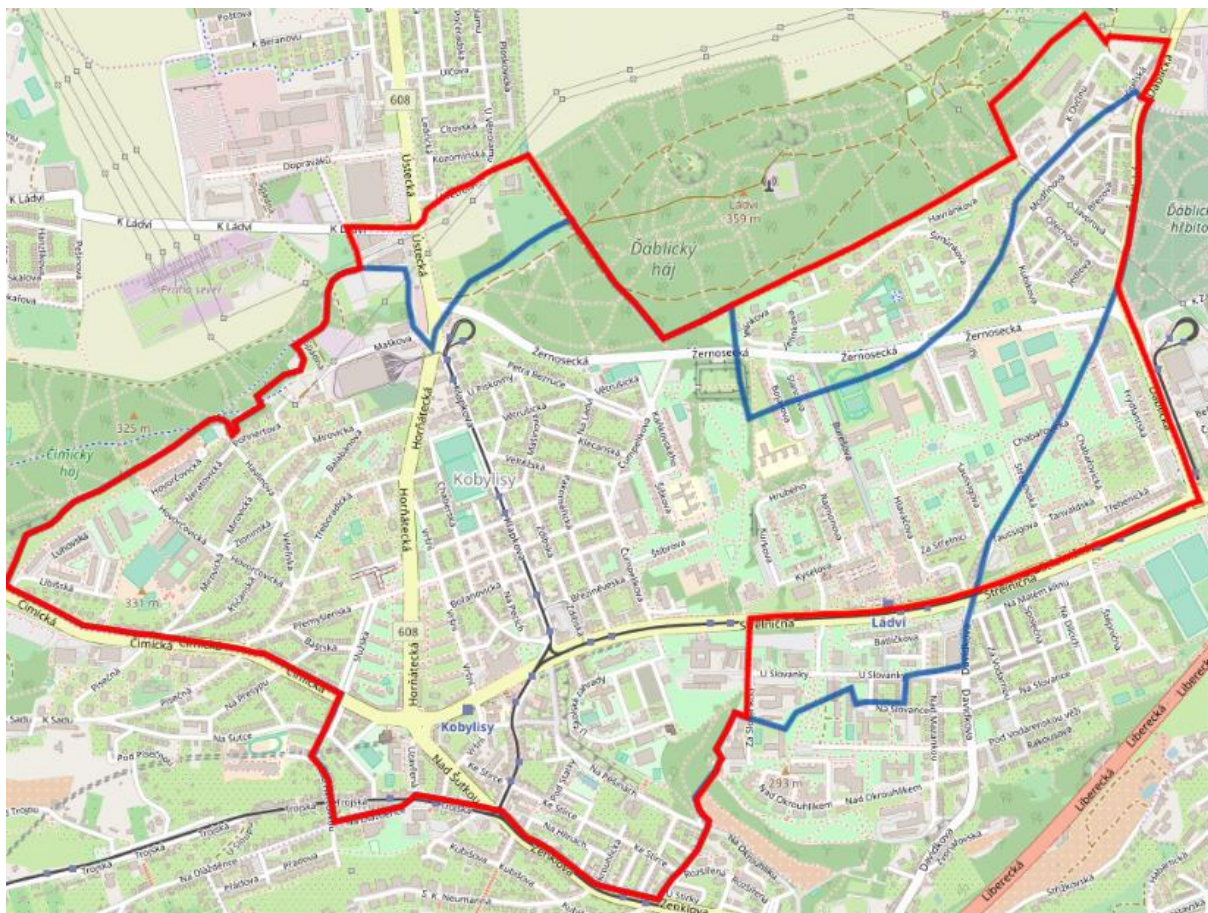
Příloha 3 – Regresní model vysvětlující celkovou spokojenost s bydlením na sídlišti Ďáblice

Příloha 4 – Souhrn názorů obyvatel na pozitiva a negativa sídliště Ďáblice (2018)

Příloha 5 – Vybrané ukazatele obytné hustoty velkých pražských sídlišť (2011)

Příloha 6 – Vybrané ukazatele obytné hustoty katastrálních území hl. m. Prahy (2011)

## Příloha 1 – Hranice katastrálního území Kobylysy v letech 1961 a 2011



Zdroj: Historický GIS na podkladu OpenStreetMap 2018

Pozn. modrá – hranice 1961, červená – hranice 2011

**Příloha 2 – Letecký snímek sídliště Ďáblice z roku 1975 (1:7 500)**



Zdroj: IPR Praha - Archiv leteckých snímků, <http://app.iprpraha.cz/js-api/app/OrtofotoArchiv/>

### Příloha 3 – Regresní model vysvětlující celkovou spokojenost s bydlením na sídlišti Ďáblice

Faktor, vysvětlující proměnná	Beta (SE)	Stand. Beta	Sig.
<b>Konstanta</b>	0,43 (0,198)	-	0,023
<b>Spokojenost s velikostí bytu (5stupňová škála)</b>	0,279 (0,053)	0,275	p<0,001
<b>Spokojenost s kvalitou bytu/domu (5stupňová škála)</b>	0,283 (0,071)	0,219	p<0,001
<b>Dostupnost občanského vybavení (5stupňová škála)</b>	0,164 (0,063)	0,153	0,010
<b>Intenzita sociálních vazeb v rámci lokality (5stupňová škála)</b>	0,104 (0,033)	0,146	0,002
<b>Dostupnost parku a přírody pro rekreaci (5stupňová škála)</b>	0,120 (0,057)	0,153	0,035
<b>Vzdělání</b>	Ostatní	referenční kategorie	
	Vysokoškolské	0,226 (0,094)	0,109
<b>Popisné statistiky regresního modelu</b>	N = 310		
	R <sup>2</sup> = 40,6 %		

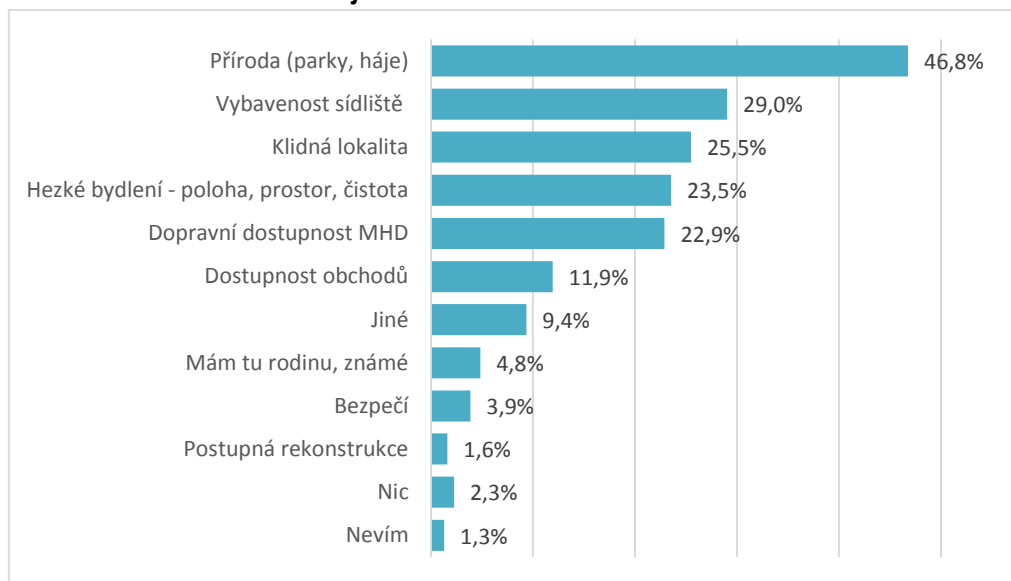
Zdroj: [IPR, 2018b]

Pozn.: Závislá proměnná – celková spokojenost s bydlením na sídlišti Ďáblice (5stupňová škála); Beta – regresní koeficient (nestandardizovaný); SE – standardní chyba odhadu regresního koeficientu; Stand. Beta – standardizovaný regresní koeficient; Sig. – statistická významnost proměnné (hodnota pod 0,05 je považována významnou); R<sup>2</sup> – procento variability závisle proměnné vysvětlené regresním modelem.

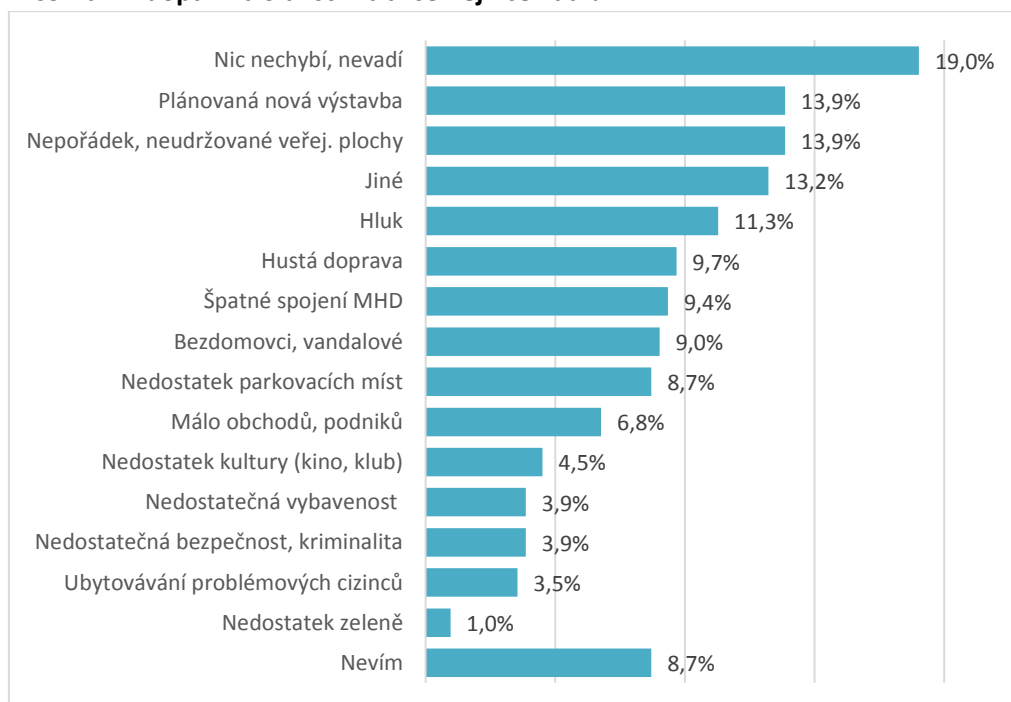


#### Příloha 4 – Souhrn názorů obyvatel na pozitiva a negativa sídliště Ďáblice (2018)

##### Čeho si na sídlišti Ďáblice nejvíce ceníte?



##### A co Vám naopak na sídlišti Ďáblice nejvíce vadí?



Zdroj: [IPR, 2018b]

Pozn. Kategorizace spontánních odpovědí na otevřenou otázku je provedena podle [IPR, 2018c]



**Příloha 5 – Vybrané ukazatele obytné hustoty velkých pražských sídlišť (2011)**

Sídliště	Výměra území v ha	Počet obyvatel	Počet obydlených bytů	Obytná plocha obydlených bytů v m <sup>2</sup>	Hustota obyvatel na ha	Podíl obytné plochy bytů na výměře území	Hustota bytů na ha	Počet obyvatel na obydlený byt	Průměrná obytná plocha obydleného bytu v m <sup>2</sup>
<b>Barrandov</b>	92,7	15 464	6 274	352 889	166,8	0,381	67,7	2,46	56,2
<b>Bohnice</b>	189,5	25 441	11 713	578 089	134,3	0,305	61,8	2,17	49,4
<b>Černý Most</b>	130,3	23 548	8 856	489 590	180,7	0,376	68,0	2,66	55,3
<b>Ďáblice</b>	118,6	15 401	7 510	362 559	129,9	0,306	63,3	2,05	48,3
<b>Jihozápadní Město – Lužiny</b>	139,9	18 507	7 598	425 780	132,3	0,304	54,3	2,44	56,0
<b>Jihozápadní Město – Nové Butovice</b>	105,6	14 959	6 080	348 075	141,6	0,330	57,6	2,46	57,2
<b>Jihozápadní Město – Stodůlky</b>	47,9	4 964	2 090	116 738	103,7	0,244	43,7	2,38	55,9
<b>Jihozápadní Město – Velká Ohrada</b>	73,1	10 626	4 077	241 720	145,4	0,331	55,8	2,61	59,3
<b>Jižní Město I.</b>	436,4	53 178	23 545	1 194 035	121,9	0,274	54,0	2,26	50,7
<b>Jižní Město II.</b>	135,5	16 061	6 682	374 781	118,6	0,277	49,3	2,40	56,1
<b>Letňany</b>	58,0	11 076	4 867	238 938	190,9	0,412	83,9	2,28	49,1
<b>Lhotka – Libuš</b>	181,7	18 494	8 424	435 108	101,8	0,240	46,4	2,20	51,7
<b>Malešice</b>	87,5	10 277	4 904	236 667	117,5	0,271	56,1	2,10	48,3
<b>Modřany</b>	110,6	15 341	6 585	349 112	138,7	0,316	59,5	2,33	53,0
<b>Petrovice</b>	122,9	14 513	5 837	315 111	118,1	0,257	47,5	2,49	54,0
<b>Prosek</b>	184,8	23 426	10 984	509 289	126,8	0,276	59,4	2,13	46,4
<b>Řepy</b>	140,6	20 840	8 691	463 821	148,2	0,330	61,8	2,40	53,4
<b>Celkem</b>	<b>2 355,3</b>	<b>312 116</b>	<b>134 717</b>	<b>7 032 302</b>	<b>132,5</b>	<b>0,299</b>	<b>57,2</b>	<b>2,32</b>	<b>52,2</b>

Zdroj: [ČSÚ, 2017a]

Kódy příslušných základních sídelních jednotek:

**Barrandov** – 3165040, 3165120, 3164820, 3164910

**Bohnice** – 1303710, 1307450, 3063550, 1305320, 3063470

**Černý Most** – 1316790, 3064870, 3064790

**Ďáblice** – 3063800, 3063630, 1308260, 1304430

**Jihozápadní Město – Lužiny** – 3062230, 3168310, 3062310

**Jihozápadní Město – Nové Butovice** – 1288810, 3164400, 3058630

**Jihozápadní Město – Stodůlky** – 3168570

**Jihozápadní Město – Velká Ohrada** – 1452460

**Jižní Město I.** – 3060700, 3060880, 3060610, 1282520, 3060530, 1282360, 3060960, 3061000, 3159580, 1282610

**Jižní Město II.** – 1282870, 1282950, 3061180

**Letňany** – 3063980

**Lhotka – Libuš** – 1284310, 3069080, 1284140, 1284060

**Malešice** – 1324380, 1324460, 1324200

**Modřany** – 1284650, 3160670, 3068430

**Petrovice** – 1326080, 1325940, 3174710

**Prosek** – 1311480, 1313850, 1314070, 3205360, 1313930, 3205280, 1313930

**Řepy** – 1296660, 3063120, 1296740

**Příloha 6 – Vybrané ukazatele obytné hustoty katastrálních území hl. m. Prahy (2011)**

Pořadí	Katastrální území	Počet obydlených bytů na hektar	Katastrální území	Počet obyvatel na hektar	Katastrální území	Podíl celkové obytné plochy bytů na výměře území
1	Josefov	236	Josefov	171,1	Josefov	0,888
2	Vyšehrad	112	Vinohrady	133,9	Vyšehrad	0,575
3	Lipany	69	Vršovice	123,8	Lipany	0,311
4	Vinohrady	52	Černý Most	118,6	Vinohrady	0,229
5	Hradčany	47	Nusle	113,0	Hradčany	0,212
6	Veleslavín	46	Prosek	102,4	Veleslavín	0,199
7	Sedlec	44	Žižkov	102,3	Holyně	0,187
8	Nové Město	41	Háje	95,2	Nové Město	0,184
9	Vršovice	41	Kobylisy	87,3	Sedlec	0,182
10	Prosek	40	Nové Město	78,1	Vršovice	0,177
11	Libuš	35	Kamýk	77,8	Žižkov	0,164
12	Řepy	34	Řepy	76,7	Prosek	0,162
13	Žižkov	34	Holešovice	74,7	Libuš	0,158
14	Kobylisy	33	Chodov	73,6	Řepy	0,140
15	Štěrboholy	31	Staré Město	70,8	Štěrboholy	0,135
16	Holyně	30	Střížkov	68,9	Kobylisy	0,130
17	Břevnov	28	Stodůlky	62,0	Břevnov	0,125
18	Komořany	27	Horní Měcholupy	60,3	Střešovice	0,120
19	Hloubětín	25	Záběhlice	60,1	Komořany	0,115
20	Střešovice	23	Strašnice	56,8	Hodkovičky	0,113
21	Hodkovičky	23	Lhotka	56,6	Hloubětín	0,103
22	Strašnice	22	Krč	55,5	Krč	0,102
23	Modřany	22	Vyšehrad	55,3	Podolí	0,101
24	Podolí	22	Podolí	55,3	Modřany	0,099
25	Záběhlice	21	Karlín	50,6	Holešovice	0,097
26	Holešovice	20	Veleslavín	47,7	Záběhlice	0,096
27	Kbely	19	Smíchov	47,0	Michle	0,087
28	Krč	19	Bubeneč	46,0	Strašnice	0,087
29	Hrdlořezy	18	Košíře	44,8	Kbely	0,085
30	Michle	18	Břevnov	44,6	Písnice	0,081

Zdroj: [ČSÚ, 2017a]

## ZDROJE A LITERATURA

- BREJCHA, J. *Návrh na prohlášení sídliště Ďáblice za kulturní památku* [online] [cit. 30.9.2018] Dostupné z: <https://www.krasnekobylicy.cz/wp-content/uploads/2018/05/navrh-na-prohlaseni.pdf>
- BURCIN, B., JÍCHOVÁ, J., KUČERA, T., NOVÁK, J., POSPÍŠILOVÁ, L., SLÁMOVÁ, E., ŠPAČKOVÁ, P. a TEMELOVÁ, J., 2013. *Metodika odhadu důsledků nové bytové výstavby pro demografický vývoj a místní sociální infrastrukturu v suburbánních obcích. Certifikovaná metodika TA ČR.* [online] PŘF UK v Praze, [cit. 30.9.2018] Dostupné z: [http://www.suburbanizace.cz/odborne/metodika\\_DC06\\_pro\\_MMR.pdf](http://www.suburbanizace.cz/odborne/metodika_DC06_pro_MMR.pdf)
- ČSÚ, 2011. *Metodika SLDB 2011.* [online] Praha: ČSÚ [cit. 2018-09-30]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/metodika-sldb-2011>
- ČSÚ, 2013. *Projekce obyvatelstva v krajích ČR - do roku 2050 – Hl. m. Praha* [online] Praha: ČSÚ [cit. 2018-09-30]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/projekce-obyvatelstva-v-krajich-cr-do-roku-2050-ua08v25hx9>
- ČSÚ, 2014. *Úroveň vzdělání obyvatelstva podle výsledků sčítání lidu – 2011* [online] Praha: ČSÚ [cit. 2018-09-30]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/uroven-vzdelani-obyvatelstva-podle-vysledku-scitani-lidu-2011-xllg5xjb8q>
- ČSÚ, 2015. *Senioři v hl. m. Praze - Domácnosti a bydlení seniorů* [online] Praha: ČSÚ [cit. 2018-09-30]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/documents/10180/20541915/33014015\\_03.pdf/62b839ee-1a5f-418c-a7cb-f04a5b5c625c?version=1.1](https://www.czso.cz/documents/10180/20541915/33014015_03.pdf/62b839ee-1a5f-418c-a7cb-f04a5b5c625c?version=1.1)
- ČSÚ, 2017a. *Sčítání lidu, bytů a domů 1980, 1991, 2001, 2011 - definitivní výsledky, výběr dat.* Praha: ČSÚ
- ČSÚ, 2017b. *Registr sčítacích obvodů a budov - Databáze iRSO, přehledy za vybrané ZSJ.* [online] Praha: ČSÚ [cit. 2018-09-30]. Dostupné z: <https://apl.czso.cz/irso4/home.jsp>
- ČSÚ, 2018a. *Demografická ročenka krajů - Hlavní Město Praha.* [online] Praha: ČSÚ [cit. 2018-09-30]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/demograficka-rocenka-kraju>
- ČSÚ, 2018b. *Zakázkový výběr z databáze demografických dat 2009–2017 za ZSJ sídliště Ďáblice.* Praha: ČSÚ
- ČSÚ, 2018c. *Zakázkový výběr z databáze demografických dat 2005–2017 za ZSJ Nové Zahradi Město, ZSJ Kyje-sever a ZSJ Čakovice-sever.* Praha: ČSÚ
- ČÚZK, 2018. *Veřejný dálkový přístup k datům registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN).* [online] Praha: ČÚZK [cit. 2018-09-30]. Dostupné z: <https://vdp.cuzk.cz/>
- IPR, 2007. *Příloha k ÚAP hl. m. Prahy 2010 – Téma 11.10 Cenné a pozoruhodné urbanistické soubory.* Praha: IPR
- IPR, 2011. *Analýza stavu oprav a rekonstrukcí bytových domů alokovaných ve velkých sídlištních celcích hl. m. Prahy.* Praha: IPR
- IPR, 2015. *Analýza vývoje sociální struktury velkých pražských sídlišť mezi lety 2001 a 2011.* Praha: IPR
- IPR, 2018a. *Sídliště Ďáblice ochrání územní studie.* [online] Praha: IPR [cit. 2018-09-30]. Dostupné z: <http://www.iprpraha.cz/clanek/1813/sidliste-dablice-ochrani-uzemni-studie>

- IPR, 2018b. *Názory na život v lokalitě sídliště Ďáblice – datový soubor*. Praha: IPR
- IPR, 2018c. *Názory na život v lokalitě sídliště Ďáblice – zpráva z šetření*. Praha: IPR
- KÁŽMÉR, L. a BOUMOVÁ, I. *Spokojenost s bydlením v České republice – výsledky šetření 2001 a 2013*. Naše společnost 2016, č. 14 (1), s. 23-37
- KRÁSNE KOBYLISY, 2018. *Zápis z veřejného projednání revitalizace objektů v ulicích Střelničná, Frýdlatská, Čumpelíkova, Šimůnkova (14. 6. 2017)* [online] Praha [cit. 2018-09-30]. Dostupné z: <https://www.krasnekobylisy.cz/zapis-z-prezentace-projektu-14-6-2017/>
- MPSV, 2011. *Regionální statistika ceny práce - Hlavní město Praha – 2011* [online] Praha [cit. 2018-09-30]. Dostupné z: <http://portal.mpsv.cz/sz/stat/vydelky/pra>
- MUSIL, J., 1985. *Lidé a sídliště*. Praha: Svoboda.
- OCTOPUSPRO, 2011. *CenovaMapa.cz – výběr prodejních transakcí za sídliště Ďáblice* [online] Praha [cit. 2018-09-30]. Dostupné z: <https://www.cenovamapa.cz/>
- OUŘEDNÍČEK, M., KOPECKÁ, Z., PŘIDALOVÁ, I. a NEMEŠKAL, J., 2014. *Typologie rezidenčních areálů. Specializovaná mapa*. Praha.: Přírodovědecká fakulta Univerzita Karlova.
- POTŮČEK, M., 2006. *Manuál prognostických metod*. Praha.: Slon.
- PROCHÁZKA, V. *Průzkum vzhledového působení obytného souboru Ďáblice*. Výstavba a architektura. 1978, č. 8, s. 3-14.
- PŘIDALOVÁ, I. 2013. *Rezidenční mobilita obyvatel Prahy se zaměřením na etnické menšiny*. Rigorózní práce.
- PŘIDALOVÁ, I. 2017. Stěhování podle věku. In: OUŘEDNÍČEK, M., JÍCHOVÁ, J., POSPÍŠILOVÁ, L. (eds.): *Historický atlas obyvatelstva českých zemí*. Praha: Karolinum, s. 62-63.
- PŘIDALOVÁ, I. a KLSÁK, A. 2017. *Rozmístění cizinců v Praze: vývoj a současnost. Specializovaná mapa*. Praha.: Přírodovědecká fakulta Univerzita Karlova.
- PŘIDALOVÁ, I. a OUŘEDNÍČEK, M. 2017. *Role zahraniční migrace v měnící se sociálně prostorové diferenciaci Prahy*. Sociologický časopis/Czech Sociological Review, 53, č. 5
- PŘIDALOVÁ, I., OUŘEDNÍČEK, M. a NEMEŠKAL, J. 2015. *Historické aspekty migrace v Praze. Specializovaná mapa*. Praha.: Přírodovědecká fakulta Univerzita Karlova.
- RE/MAX, 2018. *Realizované ceny bytů v Praze podle typu domu*. [online] [cit. 2018-09-30]. Dostupné z: <http://www.toplak.cz/realizovane-ceny-bytu-v-praze-3-ctvrtleti-2018/>
- ŘEPKOVÁ, H. *Problematika památkové ochrany sídlišť na příkladu sídliště Ďáblice. Zprávy památkové péče*, 2015, č. 4.
- ŘEPKOVÁ, H. *Sídliště Ďáblice v ohrožení. Věstník klubu za starou Prahu*, 2017, č. 2-3.
- SKŘIVÁNKOVÁ, L., ŠVÁCHA, R., NOVOTNÁ, E. (eds.), 2017. *Paneláci 2 - Historie sídlišť v českých zemích 1945–1989*. Praha: ÚPM.

SKŘIVÁNKOVÁ, L., ŠVÁCHA, R., NOVOTNÁ, E. A JIRKALOVÁ, K. (eds.), 2017. *Paneláci 1 - Padesát sídlišť v českých zemích*, Praha: ÚPM.

SLACH, O., BOSÁK, V. a RUMPEL, P., 2015. Metoda scénářů a její využití v kontextu plánování. In: Jiří JEŽEK (eds). *Strategické plánování obcí, měst a regionů. Vybrané problémy, výzvy a možnosti řešení*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR

SOÚ AV ČR. *Postoje k bydlení 2013 - datový soubor*. Český sociálněvědní datový archiv. [online] [cit. 2018-09-30]. Dostupné z: <http://nesstar.soc.cas.cz/webview/>

SPOLEČNOST PRO CENOVÉ MAPY ČR. *Cenová mapa prodejních cen – byty v panelových domech v Praze* [online] [cit. 2018-09-30]. Dostupné z: <https://www.cenovamapa.org/>

TEMELOVÁ, J., NOVÁK, J., OUŘEDNÍČEK, M. a PULDOVÁ, P., 2009. *Budou česká sídliště místy bydlení chudých?* Era 21, 9, č. 1.

TUČEK, V. (ed.), 1984. *Obytný soubor Ďáblice: realizace*. Praha

ÚRM, 2002. *Celoměstská koncepce regenerace pražských panelových sídlišť*. Praha.

ÚRM, 2005. *Koncepce regenerace panelových sídlišť. Vymezení lokalit – Ďáblice* [online] [cit. 2018-09-30]. Dostupné z: [http://www.praha.eu/public/1d/9c/b/476052\\_62687\\_sidliste\\_29.png](http://www.praha.eu/public/1d/9c/b/476052_62687_sidliste_29.png)

ÚÚR, 2013. *Principy a pravidla územního plánování, Kapitola C – Bydlení* [online] [cit. 2018-09-30]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/principy-a-pravidla-uzemniho-planovani/kapitolaC/C3-2013.pdf>



**OECONOMICA**

Nakladatelství VŠE

Praha 2019