

# Kdo žije v nových pražských rezidenčních lokalitách?

V letech 2000–2010 bylo na území hlavního města dokončeno 55 731 nových bytů. Dvě pětiny z nich vznikly v rámci nových rezidenčních lokalit se sty a více byty. Jaký dopad to mělo na strukturu obyvatel pražských čtvrtí?

Téma je zajímavé nejen v souvislosti s veřejnou správou městského bytového fondu, ale především také jako důležitý zdroj informací pro marketingová rozhodnutí developerů o charakteru plánované výstavby. Přitom veřejně přístupných, empiricky podložených analýz či studií, které se touto otázkou zabývají, příliš mnoho nenajdeme. Za hlavní důvod lze považovat špatnou dostupnost vhodné datové základny pro tento typ sledování.

Na půdě Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy v Praze ve spolupráci s týmem Urbánní a regionální laboratoře ([http://www.urrlab.](http://www.urrlab.cz/)

[cz/](http://www.urrlab.cz/)) vznikla v rámci diplomových prací analýza o průběhu migrace v souvislosti s novou bytovou výstavbou v urbanistických obvodech, kde se nacházejí nové rezidenční lokality. Základním zdrojem informací byla statistická data z Českého statistického úřadu, např. databáze bytové výstavby v Praze anebo databáze migrace obyvatel v letech 1996–2009. V té jsou evidovány informace o migrantech, resp. přistěhovaných a vystěhovaných osobách na úrovni urbanistických obvodů. Tato databáze představuje patrně jediný možný zdroj statistických dat, která jsou vhodná pro sledová-

ní struktury obyvatel v tak velkém územním detailu.

Dostupné charakteristiky o věku, pohlaví, rodinném stavu, státním občanství, vzdělání a místě předchozího bydliště poskytují možnost srovnání socio-demografické struktury rezidentů vybraných typů lokalit. Při jejich výběru byla zohledněna především poloha a charakter nové zástavby v rámci města. Sledování byli rezidenti nájemního kondominia v blízkosti historického centra (Albertov), loftových bytů ve vnitřním městě (Palmovka), rozsáhlého souboru bytových domů (Velká skála),

sociálního bydlení (Černý Most) a rodinných domů se zahradou na městské periferii (Satalice).

## Empirická šetření

Vzhledem k finanční náročnosti pořízení nového bydlení bylo možné obecně očekávat, že obyvatelé nových rezidenčních lokalit jsou ekonomicky silnější. Tento předpoklad byl empiricky doložen sledováním vzdělanostní struktury rezidentů u vybraných lokalit, která představuje vhodný ukazatel socio-ekonomického statusu. Například podíl vysokoškoláků v lokalitě Velká skála dosáhl 57,9 % a více než 70 % ostatních obyvatel mělo dokončené středoškolské vzdělání s maturitou.

Největší podíl rezidentů u všech typů sledovaných lokalit tvořili obyvatelé ve věku 20–34 let, např. u lokality Palmovka tato věková skupina představovala 53,7 % obyvatel. Naopak podíl osob starších 65 let byl mezi rezidenty nových lokalit minimální, pouze v případě lokality Albertov dosáhl podíl více než 5 %. Komplexnější a zajímavější hodnocení struktury obyvatel vybraných lokalit však přineslo sledování věku spolu s rodinným stavem, což umožnilo určit fázi životního cyklu rezidentů (tabulka).

Bydlení v rodinném domě v lokalitě s kvalitním fyzickým prostředím (zde reprezentováno lokalitou Satalice) je preferováno především mladými rodinami

## Problém s daty

Developerské projekty s kapacitou **více než tisíc bytových jednotek** nejsou dnes v Praze již ničím výjimečným (např. Metropole Zličín, Nová Harfa). Jelikož se nejedná o samostatné územní jednotky, statistická data se o nich neshromažďují. Situaci navíc komplikuje skutečnost, že hranice rezidenčních projektů se většinou **neshodují s hranicemi územních jednotek**. Za obyvatele nových rezidenčních lokalit jsou tedy považováni **přistěhovaní zachycení v migrační statistice** příslušného urbanistického obvodu v návaznosti na novou bytovou výstavbu.



s dětmi do 14 let nebo mladými nesezdanými páry fungujícími jako rodina (59,3 % všech obyvatel této lokality). Velmi podobnou strukturu podle fáze životního cyklu vykazovala také lokalita bytových domů Velká skála. Mladé rodiny s dětmi do 14 let a svobodní do 34 let zde tvořili 63,1 % všech rezidentů.

U nových lokalit ve vnitřním městě (Palmovka) a v centru (Albertov) jsou v socio-demografické struktuře obyvatel patrné poněkud jiné trendy. Rezidenti těchto lokalit procházejí evidentně odlišnou fází životního cyklu než obyvatelé v Satalicích a Velké skále. Největší podíl v populaci lokality Palmovka představovaly věkové skupiny 20–34 (53,7 %) a 35–49 (21,2 %) let. Důležitý je však současně velmi nízký podíl dětí – pouze 14,9 % (nejméně ze všech sledovaných lokalit) a také struktura podle rodinného stavu (téměř 40 % rezidentů bylo svobodných a zároveň se nacházelo ve věku do 34 let).

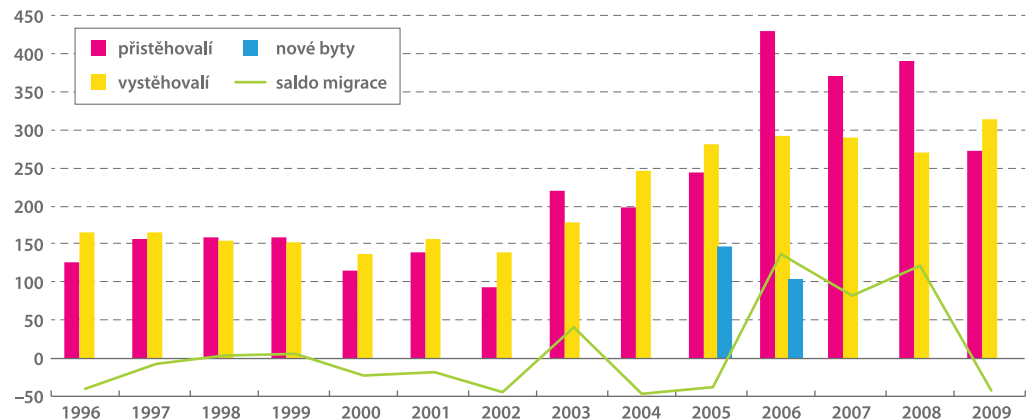
Obyvatelstvo lokality Albertov vykazovalo podobné charakteristiky. Je tedy evidentní, že charakter zdejšího bydlení – malometrážní mezonetové byty (Palmovka) a nájemní uzavřená komunita (Albertov) spolu s blízkostí městského centra přitahují především mladé lidi bez vlastní rodiny, resp. dětí.

V případě sídliště Černý Most jsou v populaci nové lokality zastoupeny kromě významného podílu mladých rodin s dětmi ve školním věku osoby žijící samostatně (rozvedení – 10,9 % a ovdovělí – 1,2 %). Jelikož podstatná část této lokality funguje jako sociální bydlení, lze tuto skutečnost označit za empirické ověření otázky, pro jaké skupiny obyvatel je pořízení nového bydlení v Praze nejvíce problematické.

### Rodiny cizinců a smíšená manželství

Na struktuře obyvatel sledovaných lokalit nového bydlení po-

### Migrace a nová rezidenční výstavba v urbanistickém obvodu Na Palmovce



Zdroj: ČSÚ

### Struktura obyvatel sledovaných rezidenčních lokalit podle fáze životního cyklu (v %)

Rezidenti podle věkové skupiny a rodinného stavu	Nová rezidenční lokalita				
	Albertov	Palmovka	Velká skála	Černý Most	Satalice
<b>Děti</b>	19,3	15,0	26,7	34,1	27,2
do 4 let	18,2	26,0	39,5	40,5	31,0
5–9 let	4,5	12,4	21,2	28,2	33,1
10–14 let	9,1	12,4	22,4	16,4	24,8
15–19 let	68,2	49,2	16,9	15,0	11,0
<b>Svobodní</b>	42,1	39,7	20,6	15,2	14,0
do 34 let	77,1	88,3	86,6	87,8	88,0
49–64 let	2,1	1,5	2,9	1,0	2,6
<b>Ženatí/vdané</b>	29,8	36,2	44,7	38,6	51,5
do 34 let	47,1	47,2	46,7	69,5	41,8
35–49 let	38,2	35,5	34,7	24,1	33,5
50 a více let	14,7	17,1	18,6	6,4	24,7
<b>Rozvedení</b>	7,0	8,1	6,6	10,9	6,2
<b>Ovdovělí</b>	1,8	0,9	1,5	1,2	1,1

Zdroj: ČSÚ

dle místa jejich původního bydliště lze demonstrovat atraktivitu vybraných typů rezidenčních lokalit v Praze pro cizince. Jejich koncentrace je významná především ve vnitřních částech města. Největší podíl rezidentů pocházejících ze zahraničí byl zjištěn u lokalit Albertov (37,7 %) a Palmovka (35 %). Z hlediska rodinného stavu se jednalo převážně o jednotlivce či páry. Naproti tomu, mezi obyvateli Velké ská-

ly a Satalic se objevovaly častěji celé rodiny cizinců nebo smíšená manželství Čechů a cizinců. Obecně však byl podíl cizinců na celkové populaci těchto lokalit podstatně nižší (Velká skála 17,7 %, Satalice 13,5 %).

I přes podobnost fáze životního cyklu a socio-ekonomického statusu panují mezi obyvateli nových rezidenčních lokalit v Praze rozdíly v rezidenčních preferencích, resp. ve způsobu bydlení. Ač-

koli rozdíly mezi lokalitami bylo možné předpokládat, uvedené výsledky prokazují, že odlišnosti jsou dost podstatné a že zvolenou metodu lze využít, např. pro empiricky podložené studie při plánování služeb nebo pro komerční využití.

Dana Macešková  
Přírodovědecká fakulta  
Univerzita Karlova v Praze