

Stav a vývoj obecního bytového fondu v městských částech hl. m. Prahy

06/2019

Mgr. Michal Němec

**Stav a vývoj obecního bytového fondu
v městských částech hl. m. Prahy**

06/2019

**Institut plánování a rozvoje
hlavního města Prahy
Sekce strategií a politik**

© Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2019

Všechna práva vyhrazena

Elektronická verze dokumentu je dostupná na

www.iprpraha.cz/bydleni

Obsah

| | |
|--|----|
| 1 - Úvod | 3 |
| 2 - Aktuální stav bytového fondu ve správě městských částí | 4 |
| 2.1 Počet spravovaných bytů | 4 |
| 2.2 Míra neobsazenosti | 5 |
| 2.3 Rekonstrukce bytů a odhad potřebných nákladů | 6 |
| 2.4 Struktura bytů podle jejich účelového určení | 8 |
| 2.5 Vývoj počtu bytů ve správě městských částí (2015-2018) | 10 |
| 3 - Vývoj celkového obecního bytového fondu (včetně bytů ve správě MHMP) | 12 |
| 3.1 Dlouhodobý vývoj počtu obecních bytů v Praze | 12 |
| 3.2 Vývoj počtu obecních bytů v jednotlivých správních obvodech | 14 |
| 3.3 Výstavba obecních bytů | 15 |
| 4 - Porovnání obecního bytového fondu ve vybraných evropských městech | 17 |
| 5 - Hlavní závěry | 19 |
| 6 - Přílohy | 21 |

1 Úvod

Jedním z dlouhodobých problémů, který byl doposud pro oblast bydlení a bytové politiky v kontextu Prahy příznačný, byla absence průběžného centrálního sběru informací a dat o aktuálním stavu a vývoji obecních bytů, jež byly Statutem hl. m. Prahy svěřeny do správy jednotlivých městských částí. Neexistence souhrnných informací o této rozhodující části obecního bytového fondu neumožňovala rozhodovat o využívání a nakládání s pražským obecním bytovým fondem na základě aktuálních a komplexních dat a rovněž tak nebyly položeny základní předpoklady pro realizaci efektivnější a koordinovanější bytové politiky mezi hl. m. Prahou a jednotlivými městskými částmi.

Výše uvedený problém byl reflektován v platném Strategickém plánu hl. m. Prahy (Aktualizace 2016)¹, ve kterém v rámci opatření 1.1 C3 „Spravovat obecní a bytový fond odpovědně a efektivně“ byla mimo jiné uvedena příkladová aktivita „Provedení auditu bytového fondu spravovaného hl. m. Prahou i jednotlivými městskými částmi za účelem identifikace disponibilních bytů“. Tato příkladová aktivita byla dále rozpracována do podoby konkrétnějšího projektu „Monitoring bytového fondu ve správě MČ“ v rámci navazujícího Realizačního programu Strategického plánu hl. m. Prahy.²

První krok k naplnění tohoto projektu vzešel z iniciativy stávajícího radního pro bydlení Adama Zábranského, který Radě hl. m. Prahy předložil tisk „k návrhu na oslovení městských částí hl. m. Prahy za účelem získání informací o využívání bytového fondu v majetku hl. m. Prahy svěřeného Statutem hl. m. Prahy městským částem“. Hlavním důvodem pro předklad tohoto tisku, který byl schválen po číslem 440 dne 18. 3. 2019, byla dle důvodové zprávy příprava nové Koncepce bydlení hl. m. Prahy, jejíž analytická část by měla popsat mimo jiné i městský bytový fond a způsoby jeho využití. Druhým udávaným důvodem je obnovení činnosti Fondu rozvoje dostupného bydlení na území hlavního města Prahy, který by měl financovat rekonstrukce a výstavbu projektů městských částí a hl. m. Prahy. Pro nastavení pravidel a strategického směřování fondu je proto třeba znát způsob využívání bytů svěřených městským částem. Dle důvodové zprávy potřebuje hl. m. Praha od městských částí znát rozsah a strukturu potřebných investic i kvůli vyjednávání s řídicími orgány nových operačních programů, které budou pro příští programové období nástrojem pro čerpání evropských finančních prostředků z Evropských strukturálních a investičních fondů (ESIF).

Předkládaná analýza je členěna do tří hlavních kapitol. Po úvodu následující kapitola č. 2 detailním způsobem vyhodnocuje aktuální informace a statistické údaje, které městské části poskytly v rámci dotazníků, jež jim byly distribuovány v návaznosti na výše uvedené usnesení Rady hl. m. Prahy č. 440 ze dne 18. 3. 2019 (viz podrobněji příloha č. 1). V rámci kapitoly č. 3 byly tyto údaje doplněny i o základní data o obecním bytovém fondu, který je ve správě Magistrátu hl. m. Prahy, a za účelem postihnout dlouhodobého vývoje počtu všech obecních bytů byly tyto údaje dále rovněž porovnávány se staršími daty Českého statistického úřadu vycházejících ze Sčítání lidu, domů a bytů. Ve stručněji pojaté kapitole č. 4 jsme porovnali rozsah pražského obecního fondu se situací v převážně okolních středoevropských metropolích. Poslední kapitola (č. 5) je věnována shrnutí hlavních závěrů.

¹ URL: <http://strategie.iprpraha.cz/>

² URL: http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/realizacni_program/sp_r1_digital.pdf

2 Aktuální stav bytového fondu ve správě městských částí

Jak již bylo uvedeno v úvodu, aktuální stav obecního bytového fondu svěřeného do správy městským částem byl identifikován (v návaznosti na usnesení Rady hl. m. Prahy č. 440 ze dne 18. 3. 2019) prostřednictvím dotazníků, které nakonec vyplnilo a odevzdalo všech 57 městských částí. Cílem dotazníků bylo primárně postihnout aktuální stav, strukturu a způsob využívání obecního bytového fondu, jenž byl svěřen Statutem hl. m. Prahy městským částem. Pokud není uvedeno jinak, tak získané údaje od městských částí se vztahují k datu 31. 3. 2019. Konkrétní dotazy a položky k vyplnění, které byly předmětem dotazníku distribuovaného městským částem, jsou uvedeny v příloze č. 1.

2.1 POČET SPRAVOVANÝCH BYTŮ

Z informací poskytnutých městskými částmi vyplynulo, že v jejich správě bylo k 31. 3. 2019 celkem 23 699 bytů. Jednotlivé městské části nicméně disponují značně rozdílným počtem obecních bytů, což přirozeně ovlivňuje i jejich rozdílnou schopnost aktivně působit v oblasti bytové politiky.

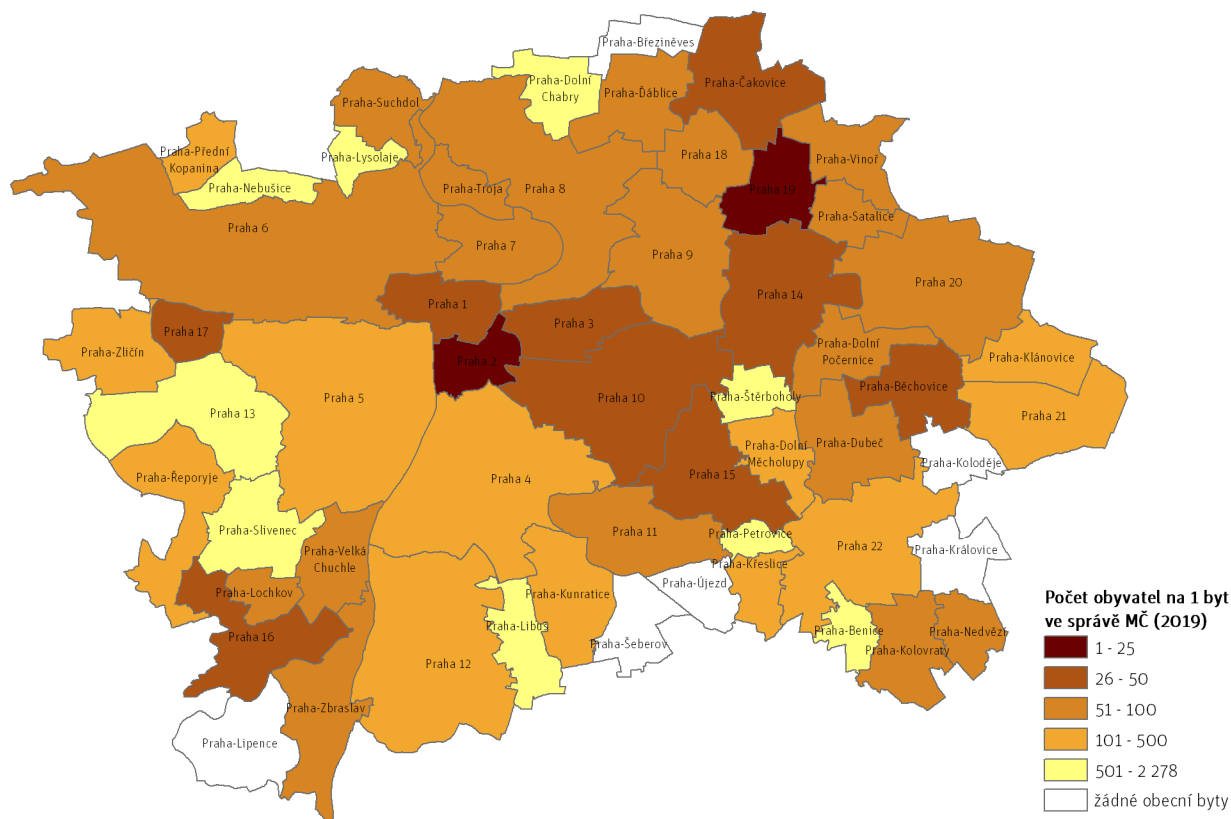
Více bytů sice spravovaly většinou spíše větší a lidnatější městské části, ale rozhodně to nebylo pravidlem. Vůbec nejvyšším počtem bytů na konci března letošního roku disponovala městská část Praha 10 (v její správě bylo celkem 3 359 bytů) a nepatrně méně bytů měla k dispozici městská část Praha 2 (3 228 bytů). Více než 2 tisíce bytů spravovaly městské části Praha 3 (2 230 bytů) a Praha 6 (2 021 bytů) a již s výraznějším odstupem dále následovaly městské části Praha 11 (1 371 bytů), Praha 8 (1 173 bytů), Praha 1 (1 160 bytů) a Praha 9 (1 096 bytů). Zatímco tedy každá z výše vyjmenovaných 8 městských částí obhospodařovala více než 1 tisíc bytů, tak na opačném pólu pořadí se nacházelo 6 městských částí, vesměs velmi malých, které již nespravovaly ani jeden obecní byt.

Vzhledem ke značné heterogenitě a nesourodosti pražských městských částí se jeví jako ilustrativnější porovnání rozsahu obecního bytového fondu v relaci k počtu obyvatel městské části, případně k celkovému počtu všech bytů nacházejících se na jejím území.

Z mapy č. 1 vyplývá, že ve vztahu k počtu obyvatel disponují nejvíce byty městské části Praha 2 a Praha 19, ve kterých shodně na 1 obecní byt spravovaný městskou částí připadá 15 obyvatel. Příznivě lze z tohoto hlediska hodnotit i pozici městské části Praha 1, v rámci které připadá 25 obyvatel na 1 byt. Relativně stále vysoký počet obecních bytů v historickém jádru města (tzn. v Praze 1 a 2), tedy v oblasti se zdaleka nejvyššími dosahovanými cenami bytů i úrovní tržního nájemného, může představovat jeden z dílčích nástrojů, prostřednictvím kterého lze v rámci tohoto území částečně přispět k udržení obyvatelstva s běžným či dokonce nižším sociálním statutem, a tím i přispět k větší sociální promíšenosti této části Prahy. Na druhé straně se například ukázalo, že v nelidnatější městské části Praha 4 s více než 130 tisíci obyvateli, připadá na 1 byt spravovaný městskou částí 208 obyvatel a lze tak konstatovat, že vzhledem k této skutečnosti je dopad a účinnost bytové politiky této městské části víceméně marginální. Z tohoto pohledu je situace ještě nepříznivější například i v další a populačně rovněž relativně významné městské části Praha 13, kde připadá dokonce 516 obyvatel na 1 obecní byt spravovaný městskou částí. V menších městských částech, jakými jsou kupříkladu Libuš či Štěrboholy, připadá na 1 byt ve správě městské části dokonce 2 082, resp. 2 278 obyvatel.

Výše uvedené značné rozdíly, které primárně odrážejí diferencovaný přístup politických reprezentací městských částí k nakládání se svěřeným bytovým fondem, lze podobně vyjádřit i prostřednictvím ukazatele podílu obecních bytů (spravovaných MČ) na celkovém počtu bytů v dané městské části. Z pohledu tohoto ukazatele je relativní koncentrace bytů svěřených městským částem nejvyšší v městské části Praha 19 (tyto byty se podílejí z 16 % na celkovém bytovém fondu) a dále v městských částech Praha 2 (13 %) a Praha-Čakovice (10 %). Tyto údaje jsou nicméně částečně zkresleny tím, že údaje o celkovém počtu bytů jsou dostupné pouze ze Sčítání, lidu, domů a bytů z roku 2011.

POČET OBYVATEL V PŘEPOČTU NA 1 OBECNÍ BYT VE SPRÁVĚ MĚSTSKÉ ČÁSTI (K 31. 3. 2019)



Zdroj dat: městské části hl. m. Prahy, Český statistický úřad
Zdrojová data jsou součástí přílohy č. 2

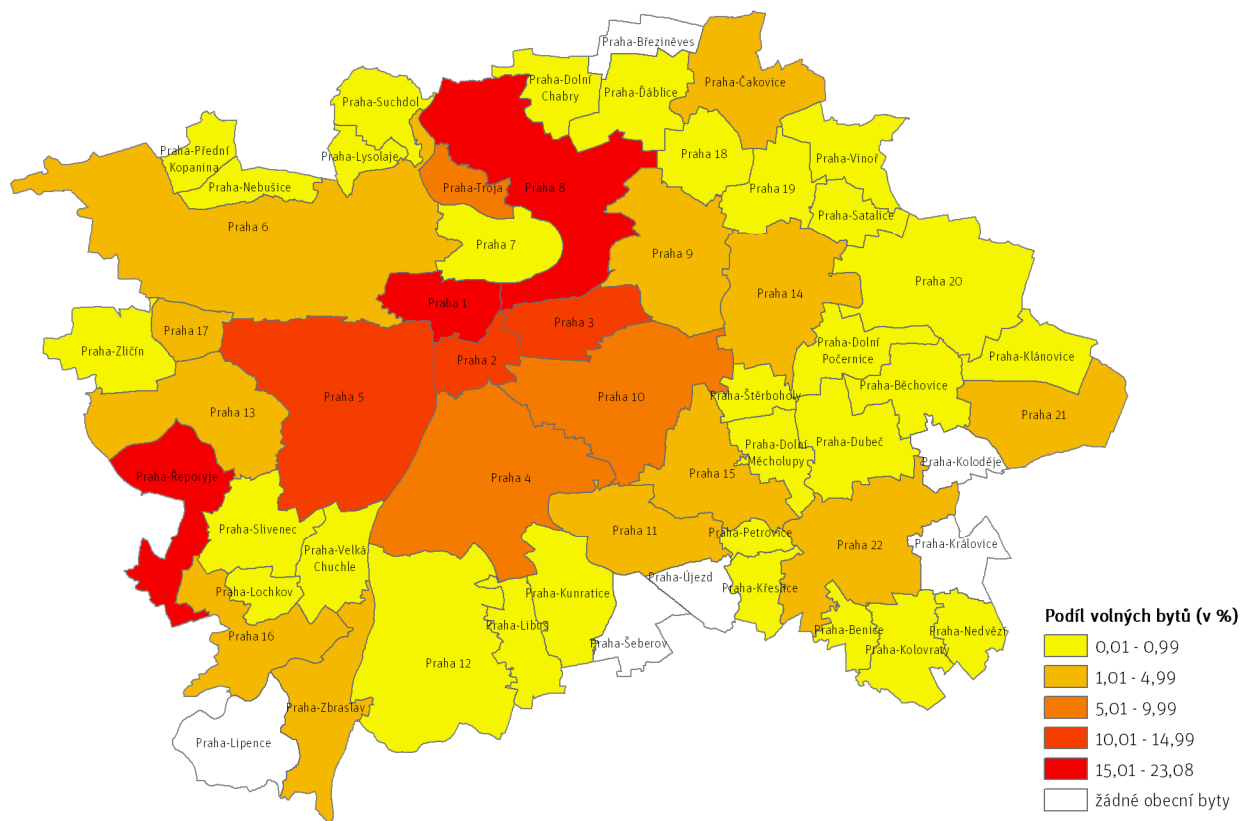
2.2 MÍRA NEOBSAZENOSTI

Z celkového počtu 23 699 bytů, kterými k 31. 3. 2019 disponovaly pražské městské části, jich bylo 1 712 volných. Míra neobsazenosti bytů spravovaných městskými částmi tak tedy na základě poskytnutých informací činila 7,2 %.

V rámci jednotlivých městských částí oscilovala míra neobsazenosti od deklarovaných 0 % (tento případ nastal dokonce v případě 33 městských částí) až po 23 % v případě městské části Praha-Řeporyje a 22 % v případě Prahy 1 (viz mapa č. 2). Zde existuje nicméně určitá dílčí pochybnost, zda všechny městské části uvedly v rámci dotazníků pravdivé informace, ať již záměrně (z důvodu, že nechtěly poukazovat na méně efektivní využívání svých bytů) či nezáměrně (z důvodu odlišného pochopení dané otázky uvedené v rámci dotazníku). Zatímco u městských částí, které pronajímají několik desítek či dokonce jen jednotek bytů, se dá skutečně s velkou mírou pravděpodobnosti předpokládat plná obsazenost obecního bytového fondu, tak v případě městských částí, které disponují několika stovkami bytů, se to zdá jako poměrně nepravděpodobné. Kupříkladu městská část Praha 7, která disponuje 640 obecními byty, udává nulovou míru neobsazenosti spravovaných bytů. Tato pochybnost se ale netýká jen Prahy 7, ale i dalších městských částí spravujících významnější počet obecních bytů (např. Prahy 19, Prahy 20 a dalších).

Z informací poskytnutých městskými částmi dále vyplynulo, že z celkového počtu 1 712 spravovaných volných bytů jich bylo již 143 nabídnuto potenciálním nájemníkům, nedošlo však doposud (tzn. k 31. 3. 2019) k podpisu nájemní smlouvy.

PODÍL VOLNÝCH BYTŮ NA CELKOVÉM POČTU OBECNÍCH BYTŮ SPRAVOVANÝCH MĚSTSKÝMI ČÁSTMI (v %, k 31. 3. 2019)



Zdroj dat: městské části hl. m. Prahy
Zdrojová data jsou součástí přílohy č. 3

2.3 REKONSTRUKCE BYTŮ A ODHAD POTŘEBNÝCH NÁKLADŮ

Lze předpokládat, že jednou z nejčtetnějších příčin neobydlenosti obecních bytů je jejich nezpůsobilost k bydlení z důvodu nevyhovujícího technického stavu. Z tohoto důvodu byly městské části v rámci dotazníkového šetření rovněž vyzvány, aby odhadly a uvedly, kolik jimi spravovaných bytů vyžaduje provedení drobnějších oprav (s odhadovanými náklady do 100 tis. Kč na 1 byt) či finančně náročnějších rekonstrukcí (s odhadovanými náklady nad 100 tis. Kč na 1 byt).

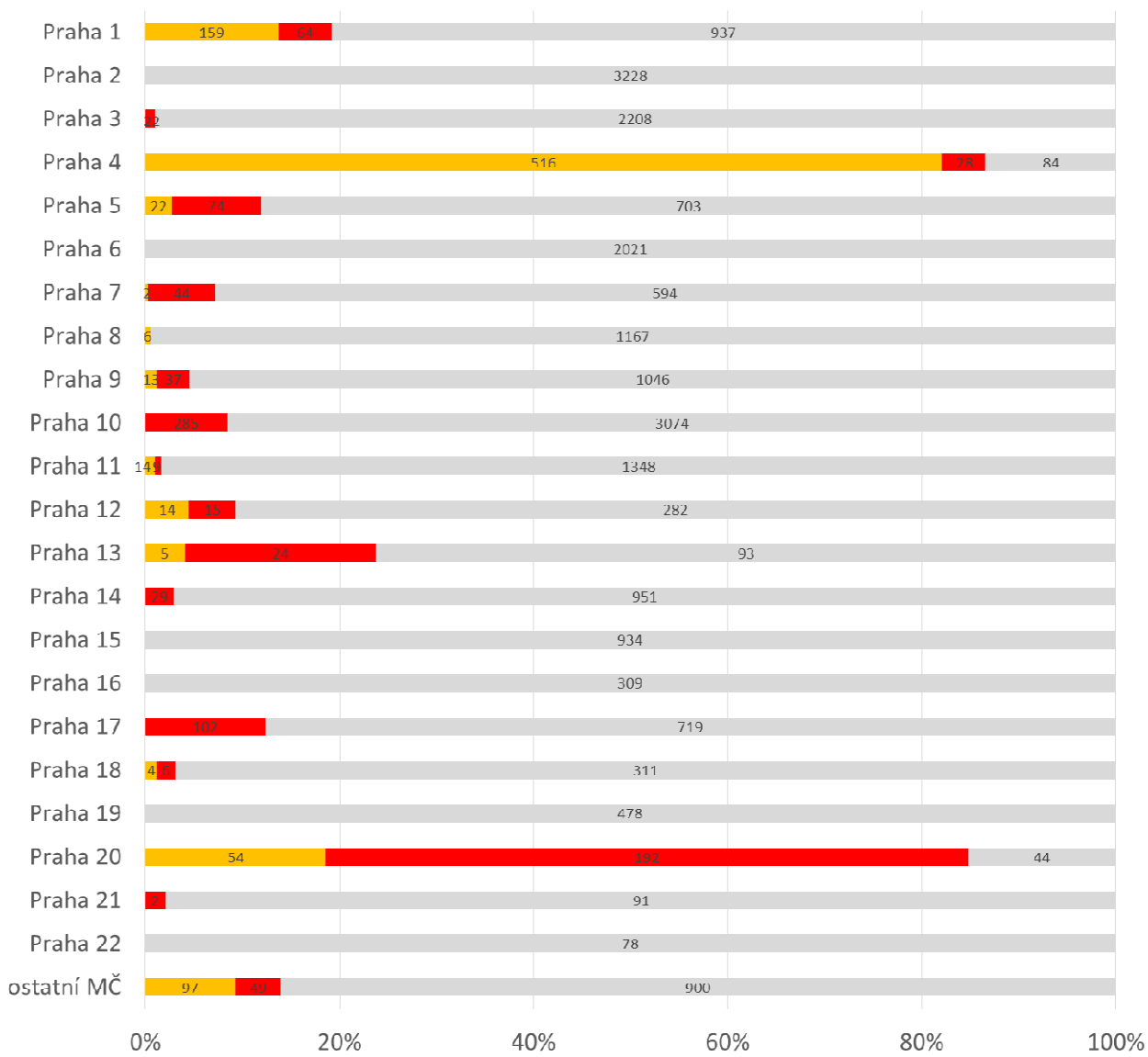
Podle informací poskytnutých městskými částmi je v rámci jimi spravovaném bytovém fondu nutné provést drobnější opravy (s náklady do 100 tisíc Kč) u 906 bytů a v případě 982 bytů převyšuje výše odhadovaných nákladů na opravy a rekonstrukce hranici 100 tisíc Kč za byt. Celkem tak tedy vyžaduje provedení oprav či rekonstrukcí 1 888 bytů, což odpovídá 8 % obecního bytového fondu ve správě městských částí. Celkovou investiční náročnost tak lze tedy odhadovat v řádu několika set milionů korun.

Z níže uvedeného grafu č. 1 vyplývá, že jednotlivé městské části vyhodnotily potřebnost provedení oprav a rekonstrukcí v rámci spravovaného bytového fondu značně odlišným způsobem. Zatímco 21 městských částí uvedlo, že ani jeden z jejich bytů nevyžaduje provedení oprav či rekonstrukcí, tak na druhé straně se vyskytly i městské části, které uvedly, že opravy či rekonstrukce vyžaduje naprostá většina jejich obecního bytového fondu. To byl případ městských částí Praha-Vinoř (rekonstrukce či opravy vyžaduje 97 % spravovaných bytů), Praha 4 (87 %), Praha 20 (85 %) a Praha-Satalice (65 %). Lze jen obtížně zhodnotit, zda se v těchto 4 uvedených městských částech nacházejí obecní byty skutečně v takto mimořádně špatném technickém stavu, nebo zda se v těchto poskytnutých údajích odráží spíše odlišný uplatněný přístup při vyplňování dotazníků. Některé městské části, které jsou velmi významnými správci obecního bytového

fondu (např. Praha 2 či Praha 6), nesledují však náklady na rekonstrukce a opravy na úrovni konkrétních bytových jednotek, ale pouze na úrovni bytových domů. S vědomím tohoto omezení je potřeba i přistupovat k níže uvedeným údajům v rámci grafu č. 1.

GRAF / 01

IDENTIFIKOVANÁ POTŘEBA PROVEDENÍ OPRAV A REKONSTRUKCÍ V RÁMCI BYTOVÉHO FONDU SPRAVOVANÉHO MĚSTSKÝMI ČÁSTMI (K 31. 3. 2019)



- byty s odhadovanými náklady na opravy a rekonstrukce ve výši do 100 tis. Kč
- byty s odhadovanými náklady na opravy a rekonstrukce ve výši nad 100 tis. Kč
- byty bez potřeby oprav a rekonstrukcí (příp. náklady na rekonstrukce nejsou sledovány na úrovni jednotlivých bytů)

Zdroj dat: městské části hl. m. Prahy

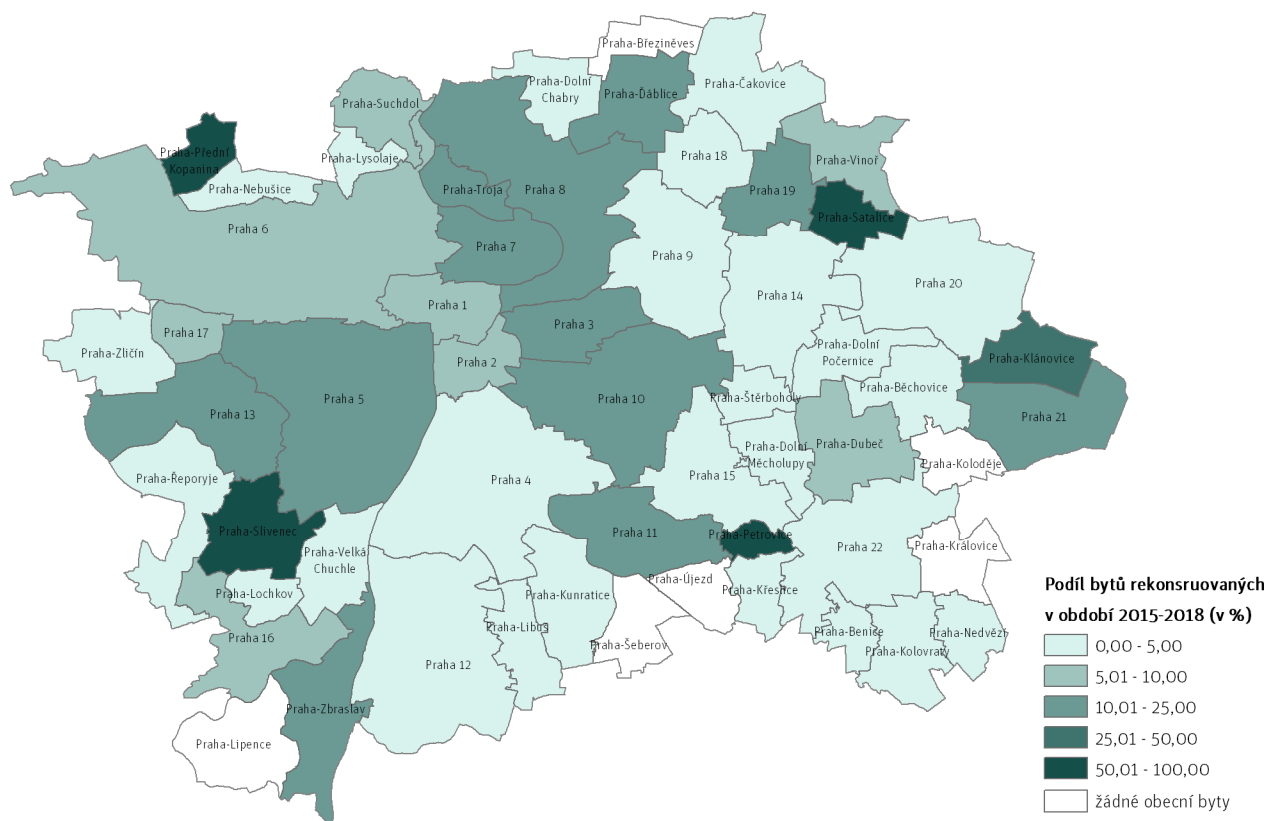
Městské části v dotaznících rovněž poskytly informace o tom, kolik jejich bytů prošlo v průběhu období 2015-2018 rekonstrukcí. Celkem městské části v tomto čtyřletém období zrekonstruovaly 2 162 bytů, tedy 9,1 % z jimi spravovaného bytového fondu.

Aktivita jednotlivých městských částí v oblasti rekonstrukcí obecního bytového fondu byla v období 2015-2018 značně rozdílná. Nejvíce bytů během těchto 4 let zrekonstruovala městská část Praha 10 (390 bytů) a relativně vysoký počet bytů byl mezi lety 2015-2018 zrekonstruován i v městských částech Praha 2 (248 bytů), Praha 3 (244 bytů) a Praha 8 (243 bytů). V relaci k rozsahu obecního bytového

fondu vynikly malé městské části Praha-Slivenec a Praha-Přední Kopanina, ve kterých bylo rekonstruováno 100 % bytů ve správě těchto městských částí, což ale představovalo dohromady jen 6, resp. 2 byty. Z velkých městských částí byla v období 2015-2018 z hlediska realizovaných rekonstrukcí v relativním vyjádření neaktivnější městská část Praha 8, která modernizovala přibližně pětinu svého bytového fondu (viz mapa č. 3).

MAPA / 03

PODÍL BYTŮ VE SPRÁVĚ MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ REKONSTRUOVANÝCH V OBDOBÍ 2015-2018 (v %)



Zdroj dat: městské části hl. m. Prahy
Zdrojová data jsou součástí přílohy č. 4

2.4 STRUKTURA BYTŮ PODLE JEJICH ÚČELOVÉHO URČENÍ

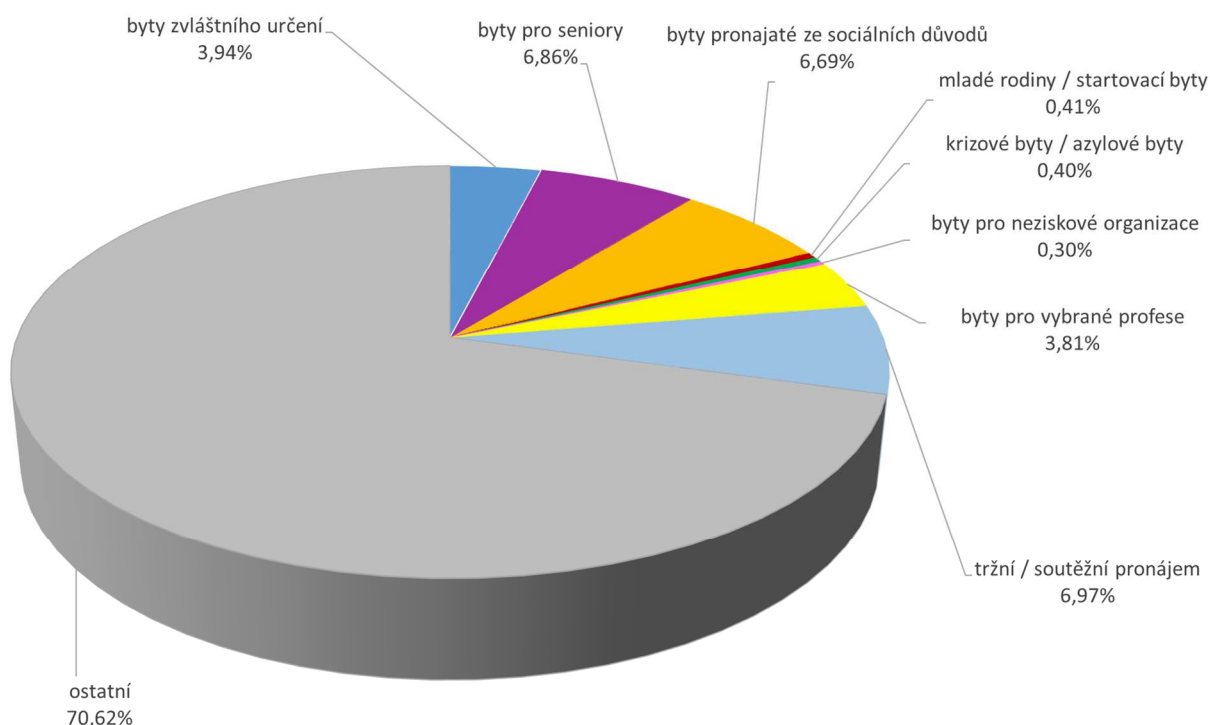
Jednou z přirozených rolí obecního bytového fondu je poskytování finančně dostupného bydlení specifickým sociálním skupinám obyvatel, které mají vzhledem ke svým příjmovým poměrům či jiným znevýhodněním (věk, zdravotní postižení apod.) ztížený či zcela znemožněný přístup na běžný trh s byty. Další z podporovaných skupin, ve prospěch které bývá rovněž poskytováno finančně zvýhodněné obecní bydlení, tvoří zaměstnanci veřejného sektoru, kteří mají pro chod města strategický význam (např. policisté, hasiči, učitelé, zdravotní sestry atd.). Praxí rovněž je, že městské části pronajmou obecní byt v zásadě kterémukoliv svému občanovi, a to za předpokladu, že uspěje v rámci veřejné soutěže (tzn. tržní / soutěžní pronájem). A v neposlední řadě je zde stále značné množství nájemníků, kteří užívají obecní byty na základě historických a časově neomezených nájemních smluv, jež byly z velké části uzavřeny ještě před rokem 1989. Skladba nájemníků obecních bytů je tedy relativně pestrá, a proto se v této kapitole blíže zaměříme na postihnutí struktury bytů ve správě městských částí podle jejich účelového určení, resp. podle struktury nájemníků.

Získané údaje od městských částí naznačily, že jen z výrazně menší části bydlí v obecních bytech osoby, kterým městská část přidělila byt na základě toho, že je lze zařadit mezi specifické a zranitelné sociální skupiny. Z grafu č. 2 je patrné, že uživatelé přibližně 71 % obecních

bytů ve správě městských částí (tzn. asi 16,7 tis. bytů) spadají do tzv. kategorie „ostatní“, v rámci které nelze rozpoznat, na základě jaké potřeby nájemník obecní byt užívá. Lze se však domnívat, že z převážné části se bude jednat o nájemní vztahy uzavřené na základě historických smluv na dobu neurčitou, které již nereflakují aktuální potřeby a životní situaci stávajících nájemníků. Využívání obecního bytového fondu specifickými zranitelnými sociálními skupinami je tedy patrně poměrně nízké: 6,7 % bytů spravovaných městskými částmi bylo pronajato ze sociální důvodů, 6,9 % bytů bylo určeno seniorům, 3,9 % zdravotně postiženým v rámci tzv. bytů zvláštního určení a zbývající kategorie dostupného a sociálního bydlení (startovací byty pro mladé rodiny, krizové / azylové byty pro lidi v akutní sociální nouzi, byty pro neziskové organizace / chráněné bydlení) jsou již naprosto marginální. Oproti původním očekáváním městské části přidělovaly i relativně nízký počet svých bytů zaměstnancům z vybraných a pro chod města důležitých profesí – jednalo se jen o 3,8 % z celkového počtu spravovaných bytů. Zbývajících necelých 7 % obecního bytového fondu ve správě městských částí bylo přiděleno na základě veřejných soutěží realizovaných na principu tržního, resp. nejvyššího nabídnutého nájemného.

GRAF / 02

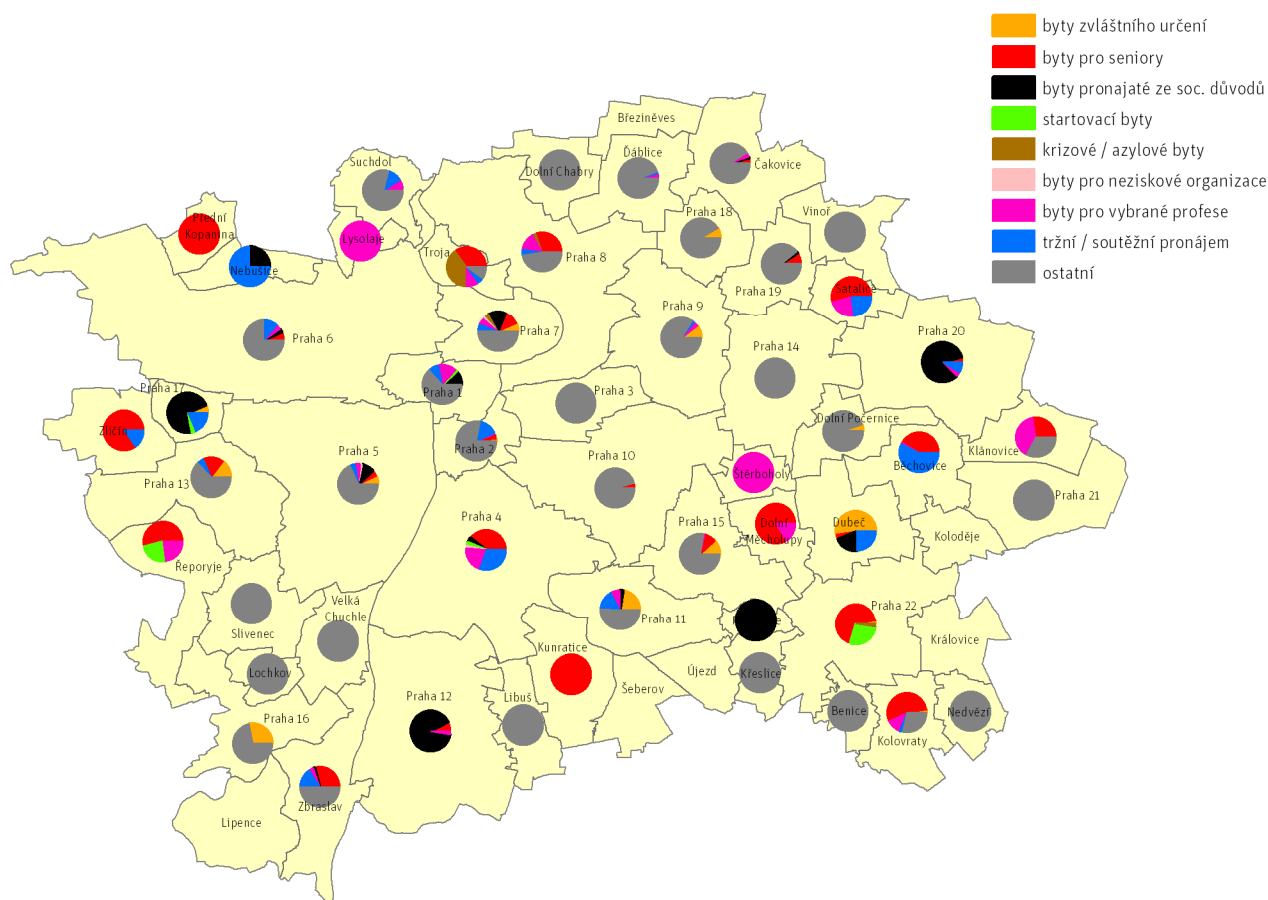
**STRUKTURA OBECNÍHO BYTOVÉHO FONDU SPRAVOVANÉHO MĚSTSKÝMI ČÁSTMI PODLE ÚČELOVÉHO URČENÍ
(v %, k 31. 3. 2019)**



Zdroj dat: městské části hl. m. Prahy

Mapa č. 4 znázorňuje, jak se v městských částech liší struktura jimi spravovaného obecního bytového fondu podle účelového určení. Opětovně jsou patrné značné rozdíly odrážející rozdílné přístupy k bytovým politikám jednotlivých městských částí. Z mapy je patrná dominantní převažující barva diagramů, která odkazuje na kategorii „ostatní“, v případě některých městských částí, ale není zastoupena vůbec. Platí to například o největší městské části Praha 4 (ta pronajímá největší část svých bytů – téměř 40 % - seniorům), či například o městských částech Praha 12, Praha 17 a Praha 20, které pronajímají největší část bytového fondu nájemníkům ze sociálních důvodů. Pro úplnost doplňme, že mapa č. 4 nerozlišuje celkový rozsah spravovaného bytového fondu, který se v rámci jednotlivých městských částí výrazně liší.

STRUKTURA OBECNÍHO BYTOVÉHO FONDU SPRÁVOVANÉHO MĚSTSKÝMI ČÁSTMI PODLE ÚČELOVÉHO URČENÍ (K 31. 3. 2019)



Zdroj dat: městské části hl. m. Prahy
Zdrojová data jsou součástí přílohy č. 5

2.5 VÝVOJ POČTU BYTŮ VE SPRÁVĚ MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ (2015-2018)

V rámci dotazníků městské části poskytly informace mimo jiné i o tom, kolik jimi spravovaných bytů bylo v rámci privatizace v období 2015-2018 prodáno a zároveň, kolik bytů bylo v posledních čtyřech letech v režii městských částí nově postaveno. Na základě porovnání těchto dvou základních údajů lze tedy velmi dobře ilustrovat trend vývoje počtu bytů, které byly Statutem hl. m. Prahy svěřeny do správy jednotlivých městských částí.

Víceméně podle očekávání se ukázalo, že městské části se stále zbavují svých bytů, a to v poměrně výrazném rozsahu. Z odevzdaných dotazníků vyplynulo, že v období 2015-2018 bylo prodáno celkem 5 287 obecních bytů (tzn. v průměru 1 322 bytů za rok). Na druhé straně, v tomto čtyřletém období bylo nově dokončeno pouze 217 bytů (z toho 194 bytů připadalo na projekt Zahrady Opatov, který městská část Praha 11 odkoupila od developera Sekyra Group, a. s.). Z bilance prodaných a nově dokončených obecních bytů v režii městských částí tedy vyplývá úbytek více než 5 tisíc bytů v průběhu let 2015-2018 (viz podrobněji graf č. 3).

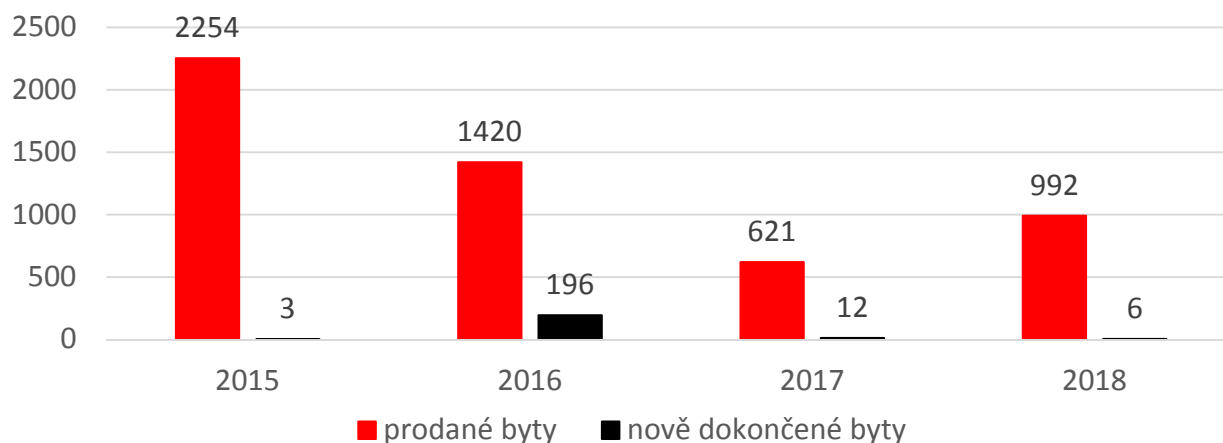
Z informací poskytnutých městskými částmi dále vyplynulo, že významná privatizace obecních bytů bude pokračovat i v nejbližší budoucnosti. Zatímco v roce 2018 bylo městskými částmi rozestavěných pouze 32 bytů, tak určeno k dalšímu prodeji jich bylo celkem 2 244.

V období 2015-2018 prodala v absolutním vyjádření nejvíce bytů městská část Praha 9 (celkem prodáno 1 205 bytů), za kterou příliš nezaostala ani sousední městská část Praha 8 (-1 049 bytů). Tyto dvě městské části tak v průběhu pouhých 4 let zprivatizovaly přibližně polovinu (52, resp. 47 %) svého bytového fondu, který měly ještě na začátku roku 2015 k dispozici. O více než čtvrtinu zredukovaly od roku 2015 svůj bytový fond rovněž městské části Praha 5, Praha 4 Praha 3. Na druhou stranu byl identifikován i poměrně vysoký počet

městských částí, které se v letech 2015-2018 svých bytů vůbec nezbavovaly, případně privatizovaly jen velmi malou část svého bytového fondu. Jak nicméně vyplývá z mapy č. 5, jednalo se, až na několik výjimek (např. Praha 1, Praha 12, Praha 13), vesměs o méně lidnaté městské části spravující zpravidla relativně nízký počet bytů.

GRAF / 03

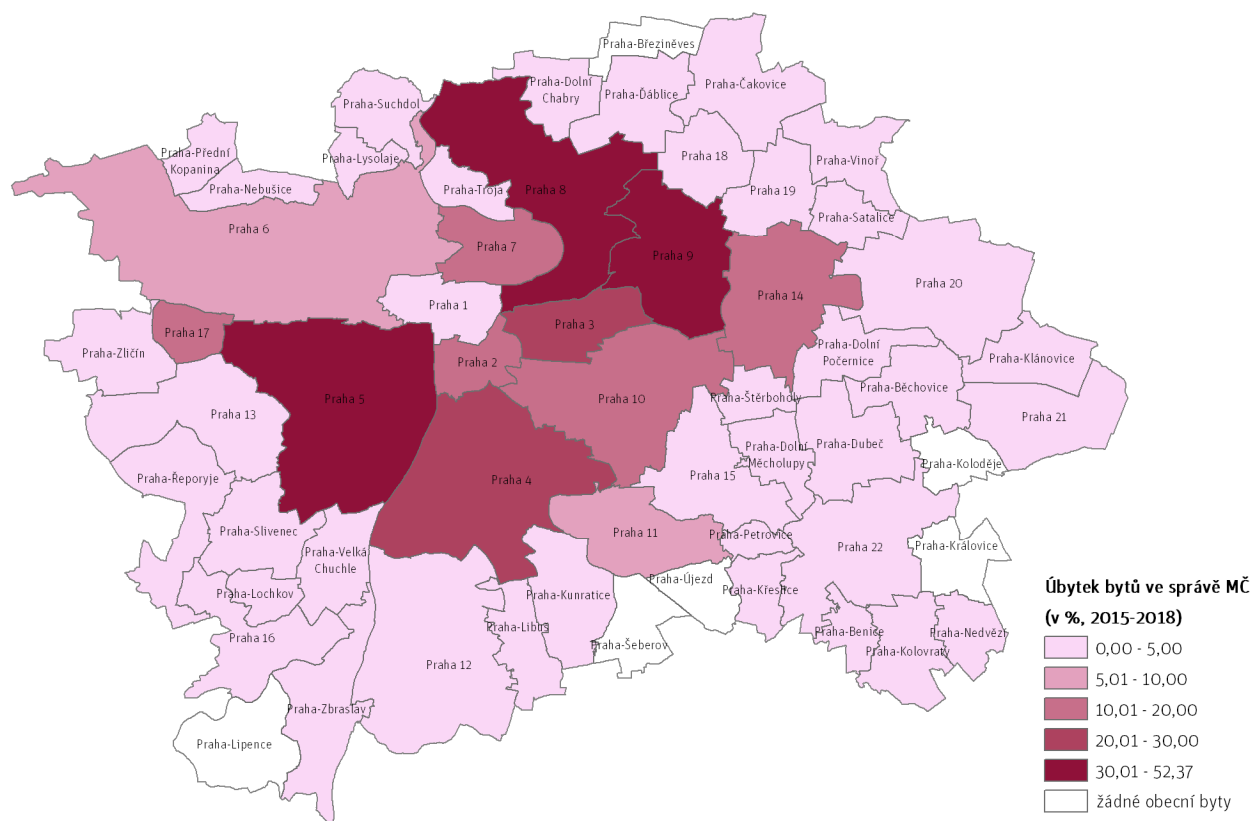
POČET PRODANÝCH A NOVĚ DOKONČENÝCH BYTŮ V REŽII MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ (2015-2018)



Zdroj dat: městské části hl. m. Prahy

MAPA / 05

RELATIVNÍ ÚBYTEK BYTOVÉHO FONDU VE SPRÁVĚ MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ V OBDOBÍ 2015-2018 (v %, 100 % = STAV FONDU K 1. 1. 2015)



Zdroj dat: městské části hl. m. Prahy
Zdrojová data jsou součástí přílohy č. 6

3 Vývoj celkového obecního bytového fondu (včetně bytů ve správě MHMP)

Zatímco v předchozí kapitole č. 2 jsme věnovali samostatnou pozornost pouze části obecního bytového fondu, který je spravován jednotlivými městskými částmi, tak v této kapitole budeme zvažovat obecní bytový fond jako celek, což znamená, že kromě bytového fondu ve správě městských částí postihneme i byty ve správě Magistrátu hl. m. Prahy. Zaměříme se především na dlouhodobý vývoj celkového rozsahu obecního bytového fondu.

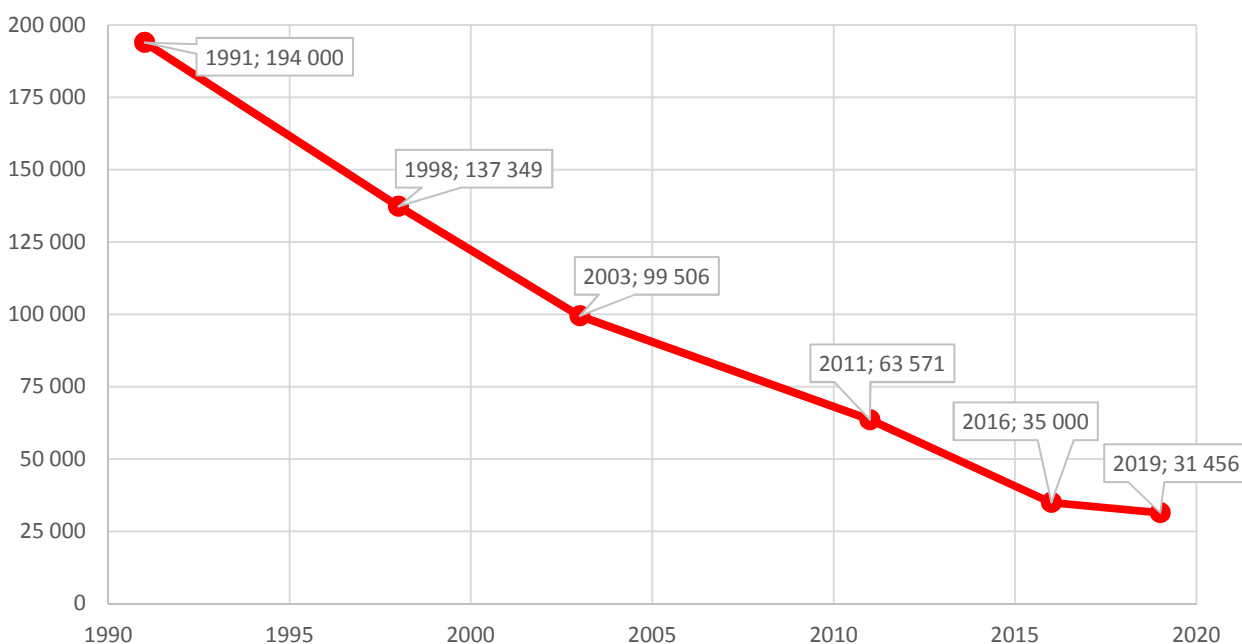
3.1 DLOUHODOBÝ VÝVOJ POČTU OBECNÍCH BYTŮ V PRAZE

Na konci března letošního roku bylo na území Prahy celkem 31 456 obecních bytů, z nichž tři čtvrtiny (tj. 23 699 bytů) spravovaly městské části a zbylá čtvrtina (tj. 7 757 bytů) byla ve správě Magistrátu hl. m. Prahy. Na jeden obecní byt tak v rámci Prahy připadá 42 obyvatel a obecní byty tvoří přibližně 5 % z celkového objemu bytového fondu.

V období po roce 1989 došlo v rámci Prahy ke zcela zásadní redukci obecního bytového fondu. Vyjdeme-li z informace uvedené v Koncepti bytové politiky hl. m. Prahy pro rok 2004 a navazující období, že po roce 1991 přešlo do vlastnictví hl. m. Prahy přibližně 194 000 bytů a porovnáme-li tento původní rozsah obecního bytového fondu s výše uvedeným údajem platným k 31. 3. 2019, tak můžeme konstatovat, že v období 1991-2019 se obecní bytový fond v rámci Prahy zredukoval o 84 %. Z grafu č. 4, který na základě kompilace z různých zdrojů uvádí vývoj počtu obecních bytů v průběhu období 1991-2019, vyplývá, že v absolutním vyjádření byly úbytky obecních bytů sice nejvýraznější mezi lety 1991-2003, relativní úbytky nicméně byly výraznější až po roce 2011. Jen mezi lety 2011 a 2019 se obecní bytový fond v Praze zredukoval o více než polovinu.

GRAF / 04

VÝVOJ POČTU OBECNÍCH BYTŮ V PRAZE (1991-2019)



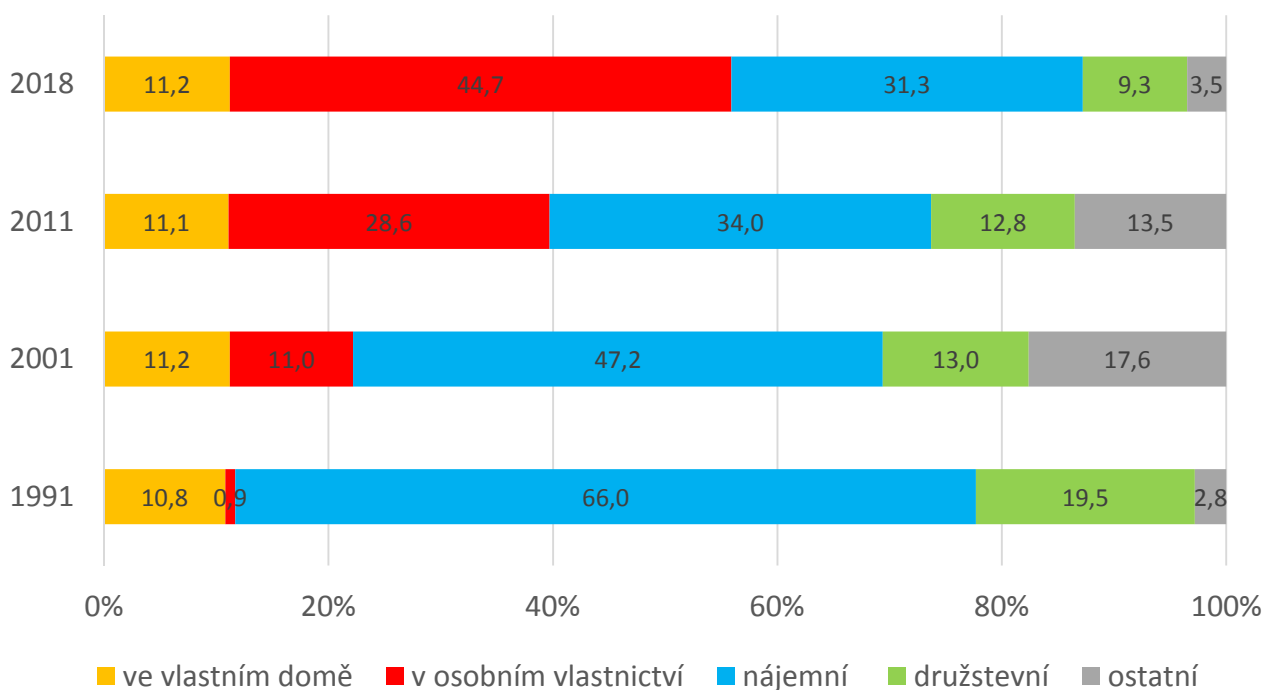
Zdroj dat: MHMP, ČSÚ, KPMG

Z výše uvedeného grafu č. 4 je tedy zřejmé, že privatizace obecních bytů představuje v rámci Prahy dlouhodobý transformační proces, jehož reálný konec je stále v nedohlednu, a to i přes určité změny, které jsou v posledním období patrné alespoň v deklaratorní rovině. Například ve schváleném Strategickém plánu hl. m. Prahy (Aktualizace 2016) bylo v části 1.1.C Dostupné bydlení mimo jiné deklarováno, že bude potřeba „vytvořit nové systémové nástroje bytové politiky za účelem zajištění dostatečné nabídky krizových, sociálních a dostupných bytů, kterou budou poskytovány různým cílovým skupinám z řad obyvatel Prahy.“ Dosavadní realita je však taková, že počet obecních bytů, z nichž část by mohla nabídku krizového, sociálního a dostupného bydlení zajišťovat, je neustále redukován. Jednou z uvedených příkladových aktivit ve Strategickém plánu hl. m. Prahy (Aktualizace 2016) je rovněž „zastavení privatizace volných menších či bezbariérových obecních bytů eventuálně využitelných pro sociální účely a snížení míry neobsazenosti obecního bytového fondu.“ Na druhou stranu je však důležité zmínit, že především zpočátku privatizace - v 90. letech - neodpovídalo množství (tzn. 194 tisíc v roce 1991) a ani struktura obecních bytů potřebám hlavního města, které zpočátku nemělo ani potřebné finanční prostředky na renovaci i běžnou údržbu těchto bytových domů, v rámci nichž byly byty pronajímány za velice nízké regulované nájemné.

Privatizace obecních bytů se přirozeně významným způsobem projevila i v proporcích bytového fondu z hlediska právního důvodu užívání bytu. Z grafu č. 5 je patrné, že v uplynulých téměř 30 letech dochází v rámci Prahy k významnému navyšování podílu bytů v osobním vlastnictví (z 1 % v roce 1991 na 45 % v roce 2018) a naopak jsou výrazně redukovány segmenty družstevního (z téměř 20 % v roce 1991 na 9 % v roce 2018) a především nájemního bydlení (z 66 % v roce 1991 na 31 % v roce 2018). V rámci posledního sledovaného období, tzn. mezi lety 2011 a 2018, se přeci jenom zdá, že podíl nájemního bydlení klesá pomaleji, než tomu bylo v předcházejícím období. Může to být způsobeno absolutně nižším počtem privatizovaných bytů, ale pravděpodobně výrazněji tento vývoj souvisí s výrazně se zhoršující dostupností vlastnického bydlení pro široké skupiny obyvatel, v důsledku čehož je mnoho lidí de facto nuceno bydlet v nájmu, protože si vlastní bydlení nemohou dovolit. Určitý růst zájmu o nájemní bydlení v posledních letech může být ovlivněn i dalšími faktory, například růstem počtu cizinců či odkládáním zakládání rodin.

GRAF / 05

OBYDLENÉ BYTY PODLE PRÁVNÍHO DŮVODU UŽÍVÁNÍ BYTŮ V PRAZE (1991-2018)



Zdroj dat: ČSÚ (SLDB - 1991, 2001, 2011; EU-SILC - 2019)

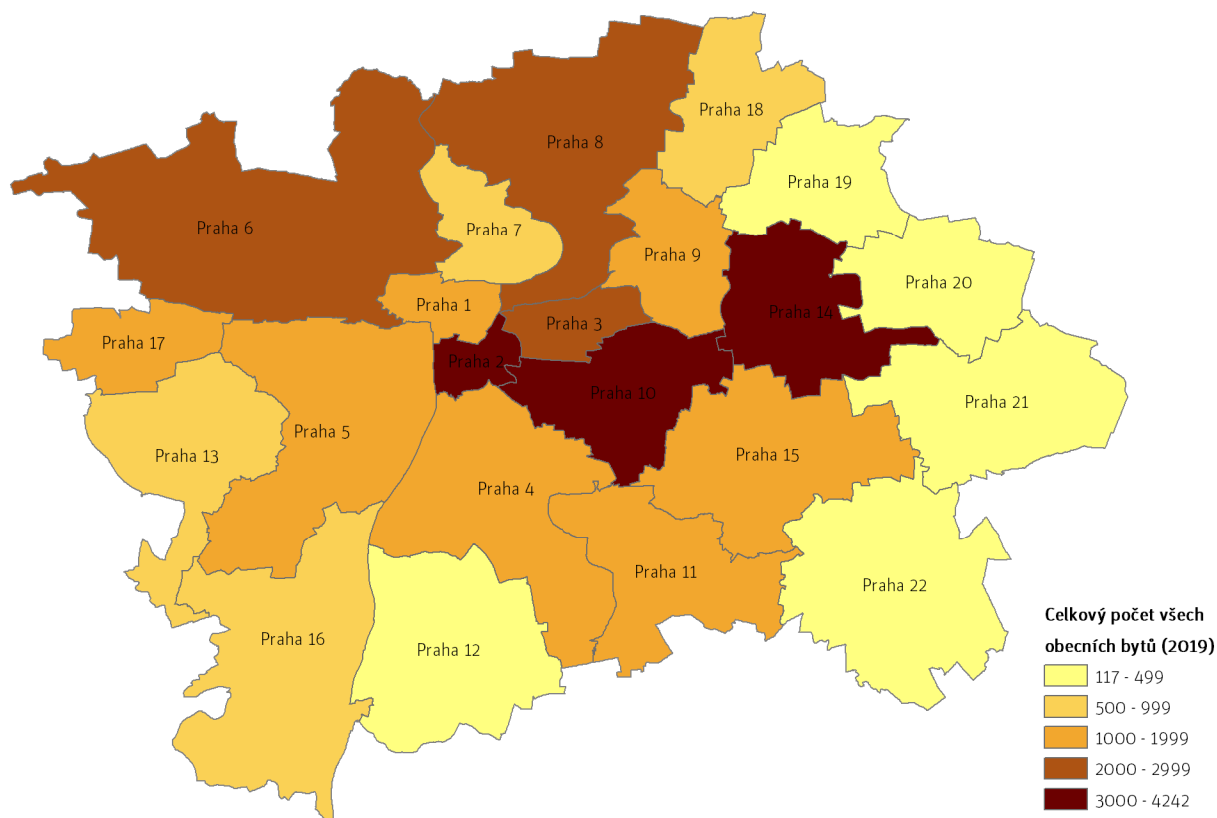
3.2 VÝVOJ POČTU OBEČNÍCH BYTŮ V JEDNOTLIVÝCH SPRÁVNÍCH OBVODECH

Za účelem postihnout dlouhodobějšího vývoje rozsahu obecního bytového fondu v jednotlivých částech Prahy, konkrétně v rámci 22 správních obvodů, využijeme data ČSÚ ze dvou posledních Sčítání lidu, domů a bytů (SLDB), která byla realizována v letech 2001 a 2011 a tato data porovnáme s aktuálními údaji z letošního roku o stavu bytového fondu, jež byl ve správě Magistrátu hl. m. Prahy a městských částí. Na úrovni celé Prahy z tohoto porovnání vyplynulo, že celkový rozsah obecního bytového fondu se mezi lety 2001 a 2011 zredukoval o necelých 58 tisíc bytů (resp. o 47 % oproti výchozímu roku 2001) a mezi lety 2011 a 2019 o více než 32 tisíc bytů (resp. o 51 % oproti výchozímu roku 2011). Za celé období 2001-2019 se obecní bytový fond zredukoval přibližně o tři čtvrtiny.

Mapa č. 6 znázorňuje aktuální celkový rozsah bytového fondu v rámci pražských správních obvodů. Zahrnuje byty spravované jednotlivými městskými částmi i Magistrátem hl. m. Prahy. Absolutně nejvíce obecních bytů, přibližně 4,2 tisíce, je k dispozici ve správním obvodu Praha 14, v rámci kterého spravuje většinu obecních bytů Magistrát. Z mapy č. 6 je dále patrné, že přes 3 tisíce obecních bytů se nachází ještě stále na území správních obvodů Praha 10 (3,8 tis. bytů) a Praha 2 (3,2 tis. bytů).

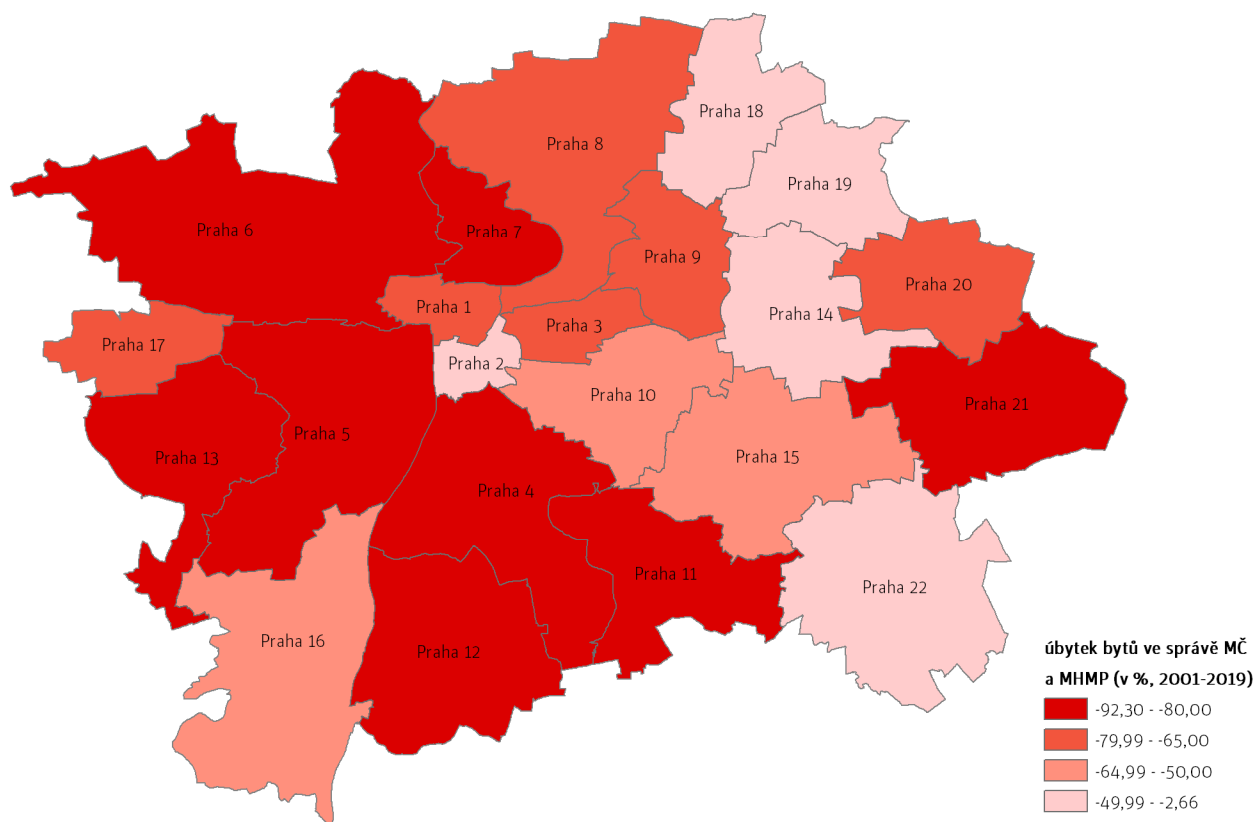
MAPA / 06

CELKOVÝ POČET VŠECH OBEČNÍCH BYTŮ (VE SPRÁVĚ MHMP A MČ) V ROCE 2019



Zdroj dat: ČSÚ, MHMP, městské části hl. m. Prahy

Mapa č. 7 ukazuje, ve kterých správních obvodech byl mezi lety 2001-2019 úbytek obecních bytů (ve správě MČ i MHMP) relativně nejvýznamnější. Celkem v 8 z 22 správních obvodů se v průběhu těchto necelých dvou desítek let obecní bytový fond zredukoval o více než 80 %. Ve správním obvodu Praha 13 se v období 2001-2019 počet obecních bytů snížil dokonce o 92 %. Mezi ostatními správními obvody představovala naprostou výjimku Praha 14, kde se počet obecních bytů dosud nijak významně nezměnil (mezi lety 2001-2019 byl registrována redukce obecního bytového fondu jen o 3 %), což úzce souvisí s tím, že ještě po roce 2001 zde byla realizována rozsáhlá výstavba nových obecních bytů na sídlišti Černý Most. Méně než poloviční úbytek obecního bytového fondu byl mezi lety 2001 a 2019 zaznamenán ještě ve správních obvodech Praha 19 (-27 %), Praha 2 (-37 %), Praha 18 (-38 %) a Praha 22 (-49 %).

RELATIVNÍ ÚBYTEK OBECNÍHO BYTOVÉHO FONDU (VE SPRÁVĚ MHMP A MČ) MEZI LETY 2001 A 2019 (V %)

Zdroj dat: ČSÚ, MHMP, městské části hl. m. Prahy

3.3 VÝSTAVBA OBECNÍCH BYTŮ

Zatímco výše jsme se podrobněji zaměřili na postihnutí úbytku obecního bytového fondu v důsledku jeho privatizace, tak v kapitole 3.3 se naopak zaměříme na to, jaký byl z dlouhodobého hlediska přírůstek obecních bytů v důsledku nové výstavby. Pro postihnutí počtu dokončených obecních bytů na území Prahy v období 1991-2018 jsme museli vycházet z kombinace různých zdrojů: pro roky 1991-2013 byly využity údaje prezentované v magistrátní Koncepti bytové politiky hl. m. Prahy pro rok 2004 a navazující období, pro roky 2004-2015 jsme museli vyjít z veřejných údajů ČSÚ a pro nedávné období 2016-2018 byly zdrojem o obecní bytové výstavbě informace získané z dotazníků od městských částí.

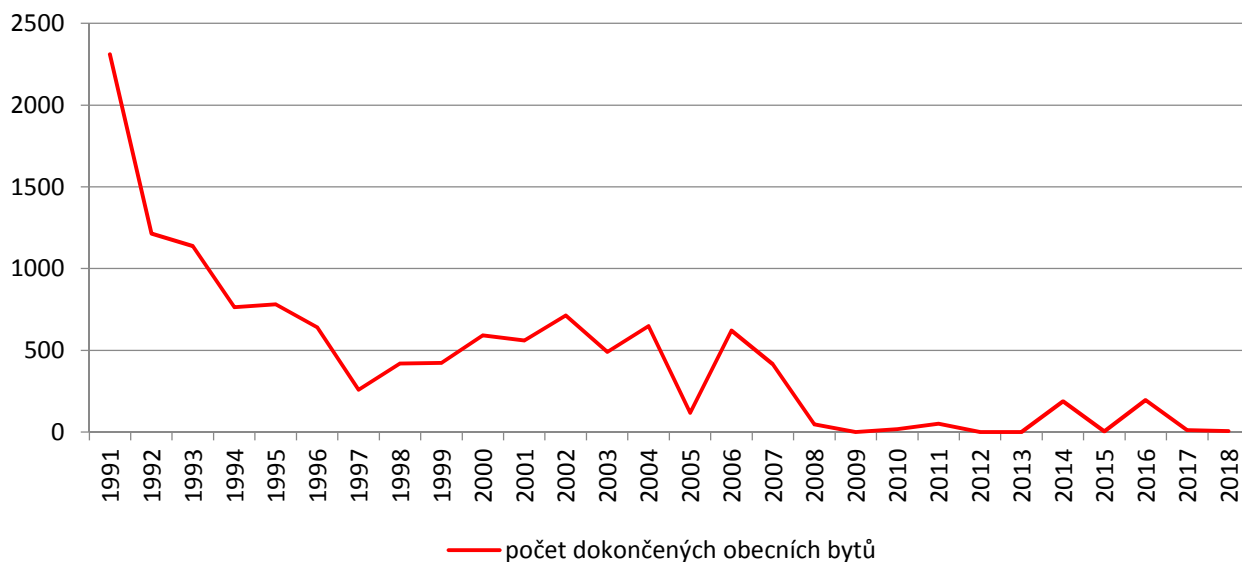
Za celé období 1991-2018 byla na území Prahy dokončena výstavba přibližně 12,6 tisíce obecních bytů. Z grafu č. 6 je nicméně zřejmé, že v průběhu tohoto bezmála třicetiletého období byla distribuce nové obecní bytové výstavby výrazně nerovnoměrná a s jasně patrnou klesající tendencí. Zdaleka nejvýraznější byla obecní výstavba v porevolučním období na počátku 90. let, kdy byly dokončovány rozsáhlé stavební projekty na sídlištích, které byly započaty ještě za minulého režimu. Zatímco v první dekádě, resp. mezi lety 1991-2000 byla realizována výstavba 8 538 obecních bytů, tak mezi lety 2001-2010 bylo dokončených 3 628 obecních bytů a v období 2011-2018 dokonce již jen 472 obecních bytů.

Na základě údajů z uvedené časové řady (viz graf č. 6) a rovněž z dostupných informací o aktuálně realizované a připravované obecní výstavbě lze nepřímou vyvozovat, že hl. m. Praha spolu s městskými částmi de facto rezignovala na tradiční výstavbu obecních bytů, jichž by byla výhradním investorem. Aktuálně jsou na úrovni vrcholných politických představitelů hl. m. Prahy diskutovány především jiné formy bytové výstavby (např. městský developer, družstevní výstavba, PPP projekty, baugruppe atd.), která by byla realizována za ingerence hl. m. Prahy. Zatím jsou nicméně všechny tyto „alternativní“ formy bytové výstavby poměrně vzdáleny od realizace konkrétních

projektů a v důsledku stále probíhající privatizace tak tedy prozatím není úbytek obecních a potenciálně finančně dostupných nájemních bytů nijak kompenzován.

GRAF / 06

POČET DOKONČENÝCH OBECNÍCH BYTŮ V PRAZE (1991-2018)



Zdroj dat: MHMP (1991-2003 a 2016-2018), ČSÚ (2004-2015)

4 Porovnání obecního bytového fondu ve vybraných evropských městech

Potenciální účinnost a šíře dopadu municipální bytové politiky přirozeně velmi úzce souvisí s tím, jakým počtem bytů a jakou částí bytového fondu konkrétní město disponuje. Pokud vlastní skutečně velmi rozsáhlý obecní bytový fond, což v rámci středoevropského regionu platí především o Vídni (viz podrobněji dále), tak lze prostřednictvím bytové politiky města dokonce i nepřímo ovlivňovat podmínky na rezidenčním trhu. Situace v Praze je situace nicméně diametrálně odlišná, protože jak již bylo uvedeno výše, v rámci našeho hlavního města tvoří obecní byty přibližně jen 5 % z celkového objemu bytového fondu.

Tabulka č. 1 porovnává celkový počet obecních bytů v rámci 10 vybraných evropských měst (vč. Prahy). Snahou bylo na základě co nejaktuálnějších veřejně dostupných dat postihnout rozsah obecního bytového fondu, a to včetně bytů, které případně spravují městské části. Z uvedených dat je zřejmé, že absolutně největším počtem bytů disponuje město a zároveň spolková země Berlín, která je vlastníkem a akcionářem šesti společností hospodařících dohromady s více než 307 tisíci obecními, resp. zemskými byty, které představují přibližně 16 % z celkové úhrny bytového fondu v hlavním města Německa.³ Velmi vysoký počet obecních bytů je tradičně evidován i v metropoli Rakouska. Vídeň přímo vlastní přibližně 220 tisíc bytů (kromě toho je ve Vídni i dalších zhruba 200 tisíc podporovaných bytů, jež byly vybudovány za přispění města bytovými asociacemi s omezeným profitem). Byty přímo vlastněné městem Vídni představují přibližně 25 % z celkového počtu bytů ve městě.⁴ Z údajů v tabulce č. 1, že v ostatních porovnávaných evropských městech se počet obecních bytů pohybuje pod 100 tisíci, přičemž nejvíce se této hranici přibližuje obecní bytový fond v Mnichově (85 tisíc) a ve Varšavě (81,6 tisíc). Ve vztahu k počtu obecních bytů v Praze je zajímavé i porovnání s Brnem, ve kterém se absolutní počet bytů ve vlastnictví města (28 969) od Prahy příliš neliší. V Brně dosahuje podíl obecních bytů na celkovém úhrnu bytového fondu téměř 16 %, což na české poměry představuje mimořádně vysokou podílovou hodnotu.⁵ V kontextu 10 porovnávaných měst se ostatním zcela vymyká Bratislava, která v roce 2017 spolu s městskými částmi disponovala již pouze 1 962 byty.⁶

TABULKA / 01

CELKOVÝ POČET OBEČNÍCH BYTŮ VE VYBRANÝCH EVROPSKÝCH MĚSTECH

| město | rok | počet obecních bytů |
|--------------|-------------|---------------------|
| Berlín | 2018 | 307 669 |
| Bratislava | 2017 | 1 962 |
| Brno | 2016 | 28 969 |
| Budapešť | 2018 | 40 000 |
| Curych | 2014 | 52 400 |
| Kodaň | 2015 | 65 540 |
| Mnichov | 2018 | 85 000 |
| Praha | 2019 | 31 456 |
| Varšava | 2016 | 81 563 |
| Vídeň | 2018 | 220 000 |

Zdroj: IPR Praha převážně na základě informací uvedených na webových stránkách porovnávaných měst

Údaje v grafu č. 7 porovnávají, jak se v rámci 10 sledovaných evropských měst odlišuje potenciální disponibilita obecního bytového fondu, kterou lze zjednodušeně vyjádřit na základě ukazatele počtu obyvatel připadajících na 1 obecní byt. Zjištěné rozdíly jsou poměrně

3 URL: <https://inberlinwohnen.de/die-landeseigenen/>

4 URL: <https://www.wienerwohnen.at/wiener-gemeindebau/municipal-housing-in-vienna.html>

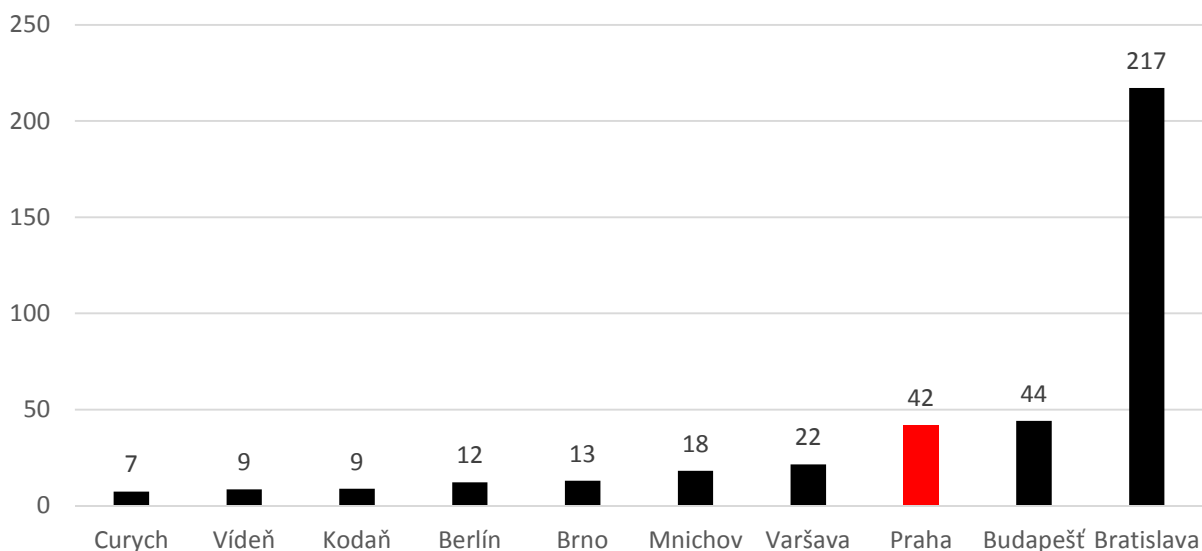
5 URL: https://brno2050.cz/wp-content/uploads/2017/09/Strategie_bydleni-analyticka_cast.pdf

6 URL: <https://zastupitelstvo.bratislava.sk/data/att/37986.pdf>

značné, přičemž lze obecně konstatovat, že v metropolích z ekonomicky vyspělejších zemí připadá na 1 obecní byt nižší počet obyvatel, než v metropolích z postkomunistických zemí. Zatímco v Curychu, Vídni či Kodani připadá na 1 obecní byt méně než 10 obyvatel, tak na opačném pólu pořadí jsou především Praha (42 obyvatel v přepočtu na 1 obecní byt), Budapešť (44) a úplný extrém v tomto ohledu představuje Bratislava (217). Zajímavé je, že v Brně se hodnota tohoto ukazatele pohybuje přibližně na úrovni německých měst - Berlína a Mnichova.

GRAF / 07

POČET OBYVATEL V PŘEPOČTU NA 1 OBECNÍ BYT VE VYBRANÝCH EVROPSKÝCH MĚSTECH



Zdroj dat: IPR Praha převážně na základě informací uvedených na webových stránkách porovnávaných měst

V grafu č. 7 ilustrované rozdíly mezi městy ze zemí Visegradské čtyřky a ostatními metropolemi bývalého „Západu“ se pravděpodobně budou v nejbližším období nadále zvyšovat. Důvodem je především stále ne zcela ukončená privatizace městských bytů ve většině postkomunistických metropolích. Situaci v Praze jsme již detailně popsali v rámci výše uvedených kapitol, ale jako další příklad můžeme uvést například Varšavu. V hlavním městě Polska se počet obecních bytů snížil z 154 888 v roce 1995 na 81 563 obecních bytů na konci roku 2016. Privatizace zde probíhala nejrychleji v období 1996-2001, kdy ročně v průměru ubývalo 5,5 tisíc obecních bytů. V následujících letech průměrný roční úbytek činil 2,3 tisíc obecních bytů a po roce 2014 ubývalo ročně přibližně 700 obecních bytů.⁷ Oproti Praze je tak tedy ve Varšavě privatizováno méně bytů, stále jde ale o významné množství. Proto i zde je ale bilance počtu obecních bytů záporná, a to i kvůli tomu, že municipální výstavba nových obecních bytů je zde poměrně slabá (v období 2015-2017 bylo ve Varšavě dokončeno 309 nových obecních bytů).⁸ Zcela opačná situace panuje například ve sledovaných německých městech či ve Vídni, kde tato města realizují nebo alespoň finančně dotují výstavbu několika tisíc bytů ročně (např. ve Vídni bylo v období 2008-2015 dokončeno více než 44 tisíc bytů, jejichž výstavbu město finančně podpořilo).⁹

7 URL: http://2030.um.warszawa.pl/wp-content/uploads/2018/05/Mieszkania2030_en_Housing2030.pdf

8 URL: <https://warszawa.stat.gov.pl/en/publications/statistical-yearbooks/statistical-yearbook-of-warsaw-2018,3,17.html>

9 URL: https://media.arbeiterkammer.at/wien/PDF/varueckblicke/Judith_Wittrich_7.3.2017.pdf

5 Hlavní závěry

Na konci března roku 2019 bylo na území Prahy evidováno celkem 31 456 obecních bytů, z nichž tři čtvrtiny (tj. 23 699 bytů) spravovaly městské části a zbylá čtvrtina (tj. 7 757 bytů) byla ve správě Magistrátu hl. m. Prahy. Na jeden obecní byt tak v rámci Prahy připadalo 42 obyvatel a obecní byty tvoří přibližně 5 % z celkového objemu bytového fondu.

Stávající celkový rozsah obecního bytového fondu v Praze lze považovat za relativně nízký, a to i z hlediska provedeného mezinárodního srovnání. Kupříkladu v Curychu, Vídni či Kodani připadá na 1 obecní byt méně než 10 obyvatel. Disponibilita obecního bytového fondu je oproti Praze výrazně lepší i v Berlíně, Mnichově, Varšavě a rovněž také v Brně, které, ač je populačně mnohem menší než Praha, disponuje téměř stejným absolutním počtem obecních bytů. V relaci k počtu obyvatel má Praha přibližně stejný počet obecních bytů jako Budapešť a je na tom z tohoto hlediska o mnoho lépe než Bratislava, která se ale již svých obecních bytů téměř zcela zbavila.

Výše uvedená situace je primárně důsledkem rozsáhlé privatizace obecních bytů, která doposud v Praze nebyla ukončena. V období 1991-2019 se obecní bytový fond v rámci Prahy zredukoval o 84 %. Výrazný úbytek je ale patrný i v posledním období. Mezi lety 2011 a 2019 ubylo více než 32 tisíc bytů ve správě Magistrátu hl. m. Prahy a jednotlivých městských částí. V témže období ale nebylo postaveno ani 500 nových obecních bytů. Určitá změna v přístupu k privatizaci obecních bytů je částečně patrná alespoň v deklaratorní rovině (viz např. schválený Strategický plán hl. m. Prahy - Aktualizace 2016) a aktuálně rovněž na úrovni politických představitelů hl. m. Prahy probíhá poměrně živá diskuse nad různými formami bytové výstavby (např. městský developer, družstevní výstavba, PPP projekty, baugruppe atd.), které by byly realizovány za finanční či jiné podpory hlavního města. Ať tomu bude jakkoliv, tak faktem zůstává, že již nyní je rozhodnuto o privatizaci dalších 3,6 tisíců bytů ve správě městských částí i Magistrátu a rozbor připravované obecní výstavby na žádnou změnu trendu zatím nepoukazuje (dle informací od městských částí činí aktuální rozestavěnost jen 32 obecních bytů).

Absolutně nejvíce obecních bytů, přibližně 4,2 tisíce, je k dispozici na území správního obvodu Praha 14, kde je většinovým správcem Magistrát hl. m. Prahy. Praha 14 představuje zároveň jediný z 22 správních obvodů, kde od roku 2001 doposud prakticky nedošlo k redukci obecního bytového fondu (pokles zde činil jen 3 %). Druhý nejvyšší celkový počet obecních bytů (ve správě MČ i MHMP) se aktuálně nachází na území správního obvodu Praha 10 (3,8 tis. bytů) a dále pak ve správním obvodu Praha 2 (3,2 tis. bytů), v rámci kterého spravuje všechny byty městská část.

Výstupy z dotazníků adresovaných městským částem poukázaly na skutečnost, že jednotlivé městské části disponují skutečně značně rozdílným bytovým fondem, od čehož se odvíjejí i jejich naprosto odlišné možnosti realizovat dostatečně účinnou bytovou politiku. Nejvíce bytů spravují městské části Praha 10 (3 359), Praha 2 (3 228), Praha 3 (2 230) a Praha 6 (2 021). Ve vztahu k počtu obyvatel je relativní koncentrace bytového fondu ve správě městských částí nejvýznamnější v Praze 19 a Praze 2. V obou těchto městských částech připadá na 1 obecní byt spravovaný městskou částí pouze 15 obyvatel. Relativně vysoká koncentrace bytů spravovaných městskou částí je ve vztahu k počtu obyvatel i v Praze 1 (25 obyvatel na byt), což může eventuálně představovat i jistou výhodu při řešení sociálních problémů spojených s „vytěšňováním“ obyvatel běžného sociálního statusu z historického centra města.

V souvislosti s problémem nedostatku finančně dostupných bytů bývá jako velký problém často označováno i neefektivní využívání obecních bytů a vysoká míra jejich neobsazenosti. Získané údaje z dotazníkového šetření to nicméně potvrdily jen částečně. Volných obecních bytů bylo v březnu 2019 evidováno 2 409, z toho 697 jich spravoval Magistrát. Míra neobsazenosti obecních bytů tedy dosahovala 7,7 %. Z 2,4 tisíc volných obecních bytů jich však bylo možné nabídnout potenciálním nájemníkům pouze 266, což je dáno i tím, že část volných bytů není způsobilá k zabydlení. To je většinou zapříčiněno jejich nevyhovujícím technickým stavem. Podle městských částí bude nutné provést u 906 bytů drobnější opravy (s náklady do 100 tisíc Kč), v případě 982 bytů výše odhadovaných nákladů na opravy a rekonstrukce převyšuje hranici 100 tisíc Kč za byt. Měly by být tedy zajištěny finanční prostředky (v řádu několika set milionů korun) na opravy a rekonstrukce obecních bytů, tak aby bylo možné urychleně aktivizovat téměř 2 tisíce neobydlených obecních bytů. Ty mohou v současné době představovat jednu z mála alternativ finančně dostupného bydlení vůči nabídce na pražském rezidenčním trhu.

Získané údaje od městských částí poukázaly dále i na skutečnost, že jen z menší části bydlí v obecních bytech osoby, kterým městská část přidělila byt na základě toho, že je lze zařadit mezi specifické podporované cílové sociální skupiny. Jedná se především o seniory,

osoby se zdravotním postižením, osoby v sociální tísní či v krizové situaci, mladé rodiny v rámci startovacích bytů, osoby zastávající pro město důležité profese apod. Uživatelé více než 70 % obecních bytů spadají do tzv. kategorie „ostatní“, v rámci které nelze rozpoznat, na základě jaké potřeby nájemník obecní byt užívá. Lze se však domnívat, že z převážné části se bude jednat o nájemní vztahy uzavřené na základě historických smluv na dobu neurčitou, které již nereflktují aktuální potřeby a životní situaci stávajících nájemníků.

Výše uvedené poznatky, jež postihují pouze část všech informací o obecním bytovém fondu, které byly získány prostřednictvím dotazníků od městských částí, lze považovat s ohledem na koncepční plánování celoměstské bytové politiky za velmi důležité a do značné míry i za zcela nové. Z tohoto důvodu by data o pražském obecním bytovém fondu měla být dále podrobněji analyzována a v neposlední řadě i v budoucnu průběžně aktualizována.

6 Přílohy

Příloha č. 1: Dotazník distribuovaný městským částem

Bytový fond HMP svěřený Statutem hl. m. Prahy MČ (stav k 31.3.2019 – není li uvedeno jinak)

| Určení bytu | počet bytů celkem | volné byty | | Opravy/rekonstrukce bytů | | | Požadavky na FRDB ** | |
|--|-------------------|------------|-----------------|---------------------------|---------------------------------------|----------------------------|----------------------|----------------------|
| | | počet | byty nabídnuté* | do 100 tis. Kč včetně DPH | 100 tis. Kč až 400 tis. Kč včetně DPH | nad 400 tis. Kč včetně DPH | opravy | investice / výstavba |
| BZU*** | | | | | | | | |
| byty pro seniory | | | | | | | | |
| byty pronajaté ze sociálních důvodů | | | | | | | | |
| mladé rodiny/startovací byty | | | | | | | | |
| krizové byty/azylové byty | | | | | | | | |
| chráněné bydlení, byty pro neziskové organizace atd. | | | | | | | | |
| vybrané profese | | | | | | | | |
| tržní/soutěžní pronájem (pronájem bytu na základě výběrového řízení) | | | | | | | | |
| ostatní | | | | | | | | |

* nabídnuté byty v případě, kdy nebyla dosud uzavřena nájemní smlouva, ** Fond rozvoje dostupného bydlení na území hl. m. Prahy, *** - byty zvláštního určení (byty stavebně určené k bydlení tělesně postižených osob)

| Dotaz | | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|-------|---|------|------|------|------|
| 1 | počet prodaných obecních bytů | | | | |
| 2 | rekonstrukce obecního bytového fondu (počet rekonstruovaných bytů v daném roce) | | | | |
| 3 | nová výstavba obecních bytů - byty rozestavěné | | | | |
| 4 | nová výstavba obecních bytů - byty dokončené | | | | |

| Dotaz | | 31.3.2019 |
|-------|--|-----------|
| 5 | privatizace obecního bytového fondu (počet obecních bytů určených k prodeji) | |
| 6 | počet obecních bytů určených k prodeji, u kterých již byl nabídnut odprodej | |

| Dotaz | | 2018 |
|-------|--|------|
| 7 | počet bytů přidělených rodinám z ubytoven | |
| 8 | počet bytů přidělených seniorům z ubytoven | |
| 9 | počet uvolněných bytů celkem | |
| 10 | počet přidělených bytů celkem | |

Další dotazy:

- 11) Na základě jakých smluv užívají klienti obecní bytový fond? a) nájemní, b) jiné (jaké - např. podnájemní atd.)
- 12) Na jakou dobu jsou obvykle smlouvy uzavírány?
- 13) Jakým skupinám klientů poskytujete nájemní bydlení? Jaká jsou vstupní kritéria?
- 14) V jaké výši je stanoveno nájemné (v Kč/m²). Rozdělte dle skupin, kterým je byt pronajat.
- 15) Jaké jsou podmínky prodloužení doby nájmu bytu? Vyjmenujte pro každou kategorii pronájmu samostatně.

Příloha č. 2: Zdrojová data k mapě č. 1

| Městská část | Počet bytů ve správě MČ | Počet obyvatel k 31. 12. 2018 | Počet obyvatel v přepočtu na 1 obecní byt |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------------|---|
| Praha 1 | 1 160 | 29 486 | 25,42 |
| Praha 2 | 3 228 | 49 692 | 15,39 |
| Praha 3 | 2 230 | 75 309 | 33,77 |
| Praha 4 | 628 | 130 901 | 208,44 |
| Praha-Kunratice | 57 | 9 907 | 173,81 |
| Praha 5 | 799 | 86 432 | 108,18 |
| Praha-Slivenec | 6 | 3 663 | 610,50 |
| Praha 6 | 2 021 | 105 622 | 52,26 |
| Praha-Lysolaje | 1 | 1 484 | 1 484,00 |
| Praha-Nebušice | 4 | 3 337 | 834,25 |
| Praha-Přední Kopanina | 2 | 687 | 343,50 |
| Praha-Suchdol | 88 | 7 206 | 81,89 |
| Praha 7 | 640 | 44 793 | 69,99 |
| Praha-Troja | 20 | 1 402 | 70,10 |
| Praha 8 | 1 173 | 105 586 | 90,01 |
| Praha-Březiněves | 0 | 1 610 | 0,00 |
| Praha-Ďáblice | 53 | 3 639 | 68,66 |
| Praha-Dolní Chabry | 3 | 4 712 | 1 570,67 |
| Praha 9 | 1 096 | 59 174 | 53,99 |
| Praha 10 | 3 359 | 109 955 | 32,73 |
| Praha 11 | 1 371 | 77 552 | 56,57 |
| Praha-Křeslice | 3 | 1 079 | 359,67 |
| Praha-Šeberov | 0 | 3 295 | 0,00 |
| Praha-Újezd | 0 | 3 366 | 0,00 |
| Praha 12 | 311 | 57 005 | 183,30 |
| Praha-Libuš | 5 | 10 412 | 2 082,40 |
| Praha 13 | 122 | 62 937 | 515,88 |
| Praha-Řeporyje | 13 | 4 829 | 371,46 |
| Praha 14 | 980 | 47 375 | 48,34 |
| Praha-Dolní Počernice | 38 | 2 624 | 69,05 |
| Praha 15 | 934 | 34 351 | 36,78 |
| Praha-Dolní Měcholupy | 12 | 3 147 | 262,25 |
| Praha-Dubeč | 78 | 3 911 | 50,14 |
| Praha-Petrovice | 6 | 6 078 | 1 013,00 |
| Praha-Štěrboholy | 1 | 2 278 | 2 278,00 |
| Praha 16 | 309 | 8 563 | 27,71 |
| Praha-Lipence | 0 | 2 806 | 0,00 |
| Praha-Lochkov | 9 | 799 | 88,78 |
| Praha-Velká Chuchle | 41 | 2 467 | 60,17 |
| Praha-Zbraslav | 150 | 9 956 | 66,37 |
| Praha 17 | 821 | 24 208 | 29,49 |
| Praha-Zličín | 53 | 6 991 | 126,25 |
| Praha 18 | 321 | 20 743 | 64,62 |
| Praha-Čakovice | 381 | 11 437 | 30,02 |
| Praha 19 | 478 | 7 197 | 15,06 |
| Praha-Satalice | 26 | 2 519 | 96,88 |
| Praha-Vinoř | 75 | 4 412 | 58,83 |
| Praha 20 | 290 | 15 617 | 53,85 |
| Praha 21 | 93 | 10 822 | 116,37 |
| Praha-Běchovice | 65 | 2 694 | 41,45 |
| Praha-Klánovice | 18 | 3 558 | 197,67 |
| Praha-Koloděje | 0 | 1 556 | 0,00 |
| Praha 22 | 78 | 12 143 | 155,68 |
| Praha-Benice | 1 | 706 | 706,00 |
| Praha-Kolovraty | 42 | 3 870 | 92,14 |
| Praha-Královice | 0 | 414 | 0,00 |
| Praha-Nedvězí | 6 | 318 | 53,00 |

Příloha č. 3: Zdrojová data k mapě č. 2

| Městská část | Počet bytů ve správě MČ | Počet volných bytů | Míra neobsazenosti (v %) |
|-----------------------|-------------------------|--------------------|--------------------------|
| Praha 1 | 1 160 | 256 | 22,07 |
| Praha 2 | 3 228 | 376 | 11,65 |
| Praha 3 | 2 230 | 262 | 11,75 |
| Praha 4 | 628 | 41 | 6,53 |
| Praha-Kunratice | 57 | 0 | 0 |
| Praha 5 | 799 | 109 | 13,64 |
| Praha-Slivenec | 6 | 0 | 0 |
| Praha 6 | 2 021 | 64 | 3,17 |
| Praha-Lysolaje | 1 | 0 | 0 |
| Praha-Nebušice | 4 | 0 | 0 |
| Praha-Přední Kopanina | 2 | 0 | 0 |
| Praha-Suchdol | 88 | 0 | 0 |
| Praha 7 | 640 | 0 | 0 |
| Praha-Troja | 20 | 1 | 5 |
| Praha 8 | 1 173 | 182 | 15,52 |
| Praha-Březiněves | 0 | 0 | |
| Praha-Ďáblice | 53 | 0 | 0 |
| Praha-Dolní Chabry | 3 | 0 | 0 |
| Praha 9 | 1 096 | 40 | 3,65 |
| Praha 10 | 3 359 | 285 | 8,48 |
| Praha 11 | 1 371 | 33 | 2,41 |
| Praha-Křeslice | 3 | 0 | 0 |
| Praha-Šeberov | 0 | 0 | |
| Praha-Újezd | 0 | 0 | |
| Praha 12 | 311 | 3 | 0,96 |
| Praha-Libuš | 5 | 0 | 0 |
| Praha 13 | 122 | 2 | 1,64 |
| Praha-Řeporyje | 13 | 3 | 23,08 |
| Praha 14 | 980 | 10 | 1,02 |
| Praha-Dolní Počernice | 38 | 0 | 0 |
| Praha 15 | 934 | 12 | 1,28 |
| Praha-Dolní Měcholupy | 12 | 1 | 0 |
| Praha-Dubeč | 78 | 0 | 0 |
| Praha-Petrovice | 6 | 0 | 0 |
| Praha-Štěrboholy | 1 | 0 | 0 |
| Praha 16 | 309 | 5 | 1,62 |
| Praha-Lipence | 0 | 0 | |
| Praha-Lochkov | 9 | 0 | 0 |
| Praha-Velká Chuchle | 41 | 0 | 0 |
| Praha-Zbraslav | 150 | 3 | 2 |
| Praha 17 | 821 | 10 | 1,22 |
| Praha-Zličín | 53 | 0 | 0 |
| Praha 18 | 321 | 2 | 0,62 |
| Praha-Čakovice | 381 | 8 | 2,1 |
| Praha 19 | 478 | 0 | 0 |
| Praha-Satalice | 26 | 0 | 0 |
| Praha-Vinoř | 75 | 0 | 0 |
| Praha 20 | 290 | 0 | 0 |
| Praha 21 | 93 | 2 | 2,15 |
| Praha-Běchovice | 65 | 0 | 0 |
| Praha-Klánovice | 18 | 0 | 0 |
| Praha-Koloděje | 0 | 0 | |
| Praha 22 | 78 | 2 | 2,56 |
| Praha-Benice | 1 | 0 | 0 |
| Praha-Kolovraty | 42 | 0 | 0 |
| Praha-Královice | 0 | 0 | |
| Praha-Nedvězí | 6 | 0 | 0 |

Příloha č. 4: Zdrojová data k mapě č. 3

| Městská část | Počet bytů ve správě MČ | Počet rekonstruovaných bytů (2015-2018) | Podíl rekonstruovaných bytů (2015-2018, v %) |
|-----------------------|-------------------------|--|---|
| Praha 1 | 1 160 | 64 | 5,52 |
| Praha 2 | 3 228 | 248 | 7,68 |
| Praha 3 | 2 230 | 244 | 10,94 |
| Praha 4 | 628 | 30 | 4,78 |
| Praha-Kunratice | 57 | 0 | 0 |
| Praha 5 | 799 | 131 | 16,4 |
| Praha-Slivenec | 6 | 6 | 100 |
| Praha 6 | 2 021 | 154 | 7,62 |
| Praha-Lysolaje | 1 | 0 | 0 |
| Praha-Nebušice | 4 | 0 | 0 |
| Praha-Přední Kopanina | 2 | 2 | 100 |
| Praha-Suchdol | 88 | 6 | 6,82 |
| Praha 7 | 640 | 106 | 16,56 |
| Praha-Troja | 20 | 2 | 10 |
| Praha 8 | 1 173 | 243 | 20,72 |
| Praha-Březiněves | 0 | 0 | |
| Praha-Ďáblice | 53 | 7 | 13,2 |
| Praha-Dolní Chabry | 3 | 0 | 0 |
| Praha 9 | 1 096 | 25 | 2,28 |
| Praha 10 | 3 359 | 390 | 11,61 |
| Praha 11 | 1 371 | 196 | 14,3 |
| Praha-Křeslice | 3 | 0 | 0 |
| Praha-Šeberov | 0 | 0 | |
| Praha-Újezd | 0 | 0 | |
| Praha 12 | 311 | 0 | 0 |
| Praha-Libuš | 5 | 0 | 0 |
| Praha 13 | 122 | 20 | 16,39 |
| Praha-Řeporyje | 13 | 0 | 0 |
| Praha 14 | 980 | 43 | 4,39 |
| Praha-Dolní Počernice | 38 | 0 | 0 |
| Praha 15 | 934 | 12 | 1,28 |
| Praha-Dolní Měcholupy | 12 | 0 | 0 |
| Praha-Dubeč | 78 | 7 | 8,97 |
| Praha-Petrovice | 6 | 5 | 83,33 |
| Praha-Štěrboholy | 1 | 0 | 0 |
| Praha 16 | 309 | 20 | 6,47 |
| Praha-Lipence | 0 | 0 | |
| Praha-Lochkov | 9 | 0 | 0 |
| Praha-Velká Chuchle | 41 | 0 | 0 |
| Praha-Zbraslav | 150 | 19 | 12,67 |
| Praha 17 | 821 | 55 | 6,7 |
| Praha-Zličín | 53 | 0 | 0 |
| Praha 18 | 321 | 0 | 0 |
| Praha-Čakovice | 381 | 9 | 2,36 |
| Praha 19 | 478 | 78 | 16,32 |
| Praha-Satalice | 26 | 15 | 57,69 |
| Praha-Vinoř | 75 | 5 | 6,67 |
| Praha 20 | 290 | 0 | 0 |
| Praha 21 | 93 | 11 | 11,83 |
| Praha-Běchovice | 65 | 0 | 0 |
| Praha-Klánovice | 18 | 6 | 33,33 |
| Praha-Koloděje | 0 | 0 | |
| Praha 22 | 78 | 0 | 0 |
| Praha-Benice | 1 | 0 | 0 |
| Praha-Kolovraty | 42 | 0 | 0 |
| Praha-Královice | 0 | 0 | |
| Praha-Nedvězí | 6 | 64 | 5,52 |

Příloha č. 6: Zdrojová data k mapě č. 5

| Městská část | Počet bytů ve správě MČ | Počet prodaných bytů (2015-2018) | Podíl prodaných bytů (2015-2018, v %) |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------------------|--|
| Praha 1 | 1 160 | 47 | 3,89 |
| Praha 2 | 3 228 | 444 | 12,09 |
| Praha 3 | 2 230 | 788 | 26,11 |
| Praha 4 | 628 | 227 | 26,55 |
| Praha-Kunratice | 57 | 0 | 0,00 |
| Praha 5 | 799 | 346 | 30,22 |
| Praha-Slivenec | 6 | 0 | 0,00 |
| Praha 6 | 2 021 | 192 | 8,68 |
| Praha-Lysolaje | 1 | 0 | 0 |
| Praha-Nebušice | 4 | 0 | 0 |
| Praha-Přední Kopanina | 2 | 0 | 0 |
| Praha-Suchdol | 88 | 0 | 0 |
| Praha 7 | 640 | 107 | 14,32 |
| Praha-Troja | 20 | 0 | 0 |
| Praha 8 | 1 173 | 1049 | 47,21 |
| Praha-Březiněves | 0 | 0 | |
| Praha-Ďáblice | 53 | 0 | 0 |
| Praha-Dolní Chabry | 3 | 0 | 0 |
| Praha 9 | 1 096 | 1205 | 52,37 |
| Praha 10 | 3 359 | 450 | 11,81 |
| Praha 11 | 1 371 | 99 | 6,73 |
| Praha-Křeslice | 3 | 0 | 0 |
| Praha-Šeberov | 0 | 0 | |
| Praha-Újezd | 0 | 0 | |
| Praha 12 | 311 | 8 | 2,51 |
| Praha-Libuš | 5 | 0 | 0 |
| Praha 13 | 122 | 0 | 0 |
| Praha-Řeporyje | 13 | 0 | 0 |
| Praha 14 | 980 | 118 | 10,75 |
| Praha-Dolní Počernice | 38 | 0 | 0 |
| Praha 15 | 934 | 34 | 3,51 |
| Praha-Dolní Měcholupy | 12 | 0 | 0 |
| Praha-Dubeč | 78 | 0 | 0 |
| Praha-Petrovice | 6 | 0 | 0 |
| Praha-Štěrboholý | 1 | 0 | 0 |
| Praha 16 | 309 | 0 | 0 |
| Praha-Lipence | 0 | 0 | |
| Praha-Lochkov | 9 | 0 | 0 |
| Praha-Velká Chuchle | 41 | 0 | 0 |
| Praha-Zbraslav | 150 | 0 | 0 |
| Praha 17 | 821 | 162 | 16,48 |
| Praha-Zličín | 53 | | 0 |
| Praha 18 | 321 | 9 | 2,73 |
| Praha-Čakovice | 381 | 0 | 0 |
| Praha 19 | 478 | 0 | 0 |
| Praha-Satalice | 26 | 0 | 0 |
| Praha-Vinoř | 75 | 0 | 0 |
| Praha 20 | 290 | 0 | 0 |
| Praha 21 | 93 | 2 | 2,11 |
| Praha-Běchovice | 65 | 0 | 0 |
| Praha-Klánovice | 18 | 0 | 0 |
| Praha-Koloděje | 0 | 0 | |
| Praha 22 | 78 | 0 | 0 |
| Praha-Benice | 1 | 0 | 0 |
| Praha-Kolovraty | 42 | 0 | 0 |
| Praha-Královice | 0 | 0 | |
| Praha-Nedvězí | 6 | 0 | 0 |

**Stav a vývoj obecního bytového fondu
v městských částech hl. m. Prahy**

06/2019

**Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy
Sekce strategií a politik
Vyšehradská 57, 128 00, Praha 2**

AUTOR

Mgr. Michal Němec / nemec@ipr.praha.eu, t: 236 005 679

první vydání / 27 stran

© Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2019-06

Všechna práva vyhrazena

Elektronická verze dokumentu je dostupná na

www.iprpraha.cz/bydleni