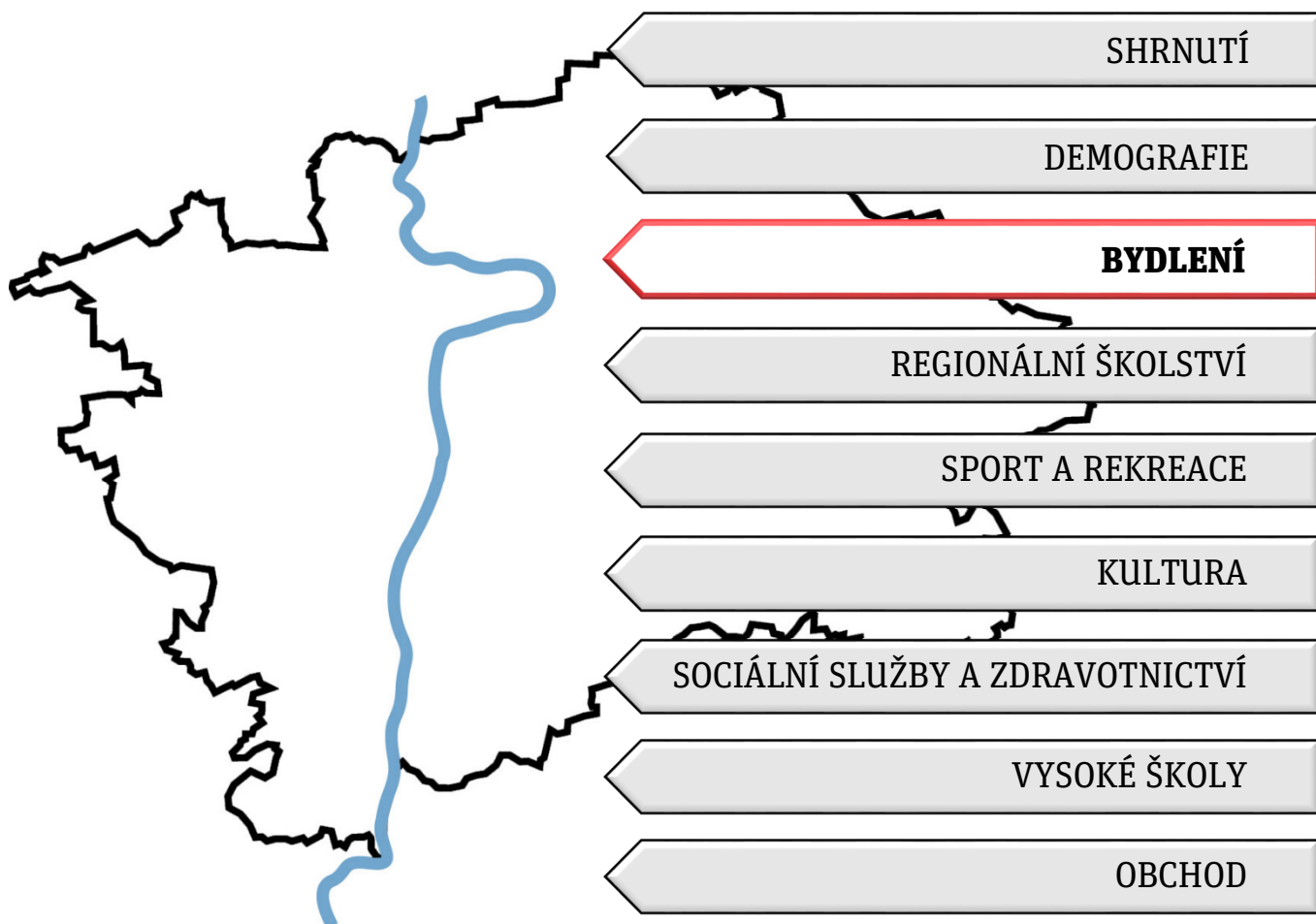




IPR
PRAHA

SEKCE STRATEGIÍ A POLITIK

Demografie, bydlení a veřejná vybavenost v Praze



červen 2015



IPR
PRAHA

ANALÝZA BYDLENÍ V PRAZE VE VZTAHU K AKTUÁLNÍM SOCIÁLNÍM A DEMOGRAFICKÝM VÝZVÁM

OBSAH

Úvod	5
1. Vysoké tržní ceny a nájemné bytů, obtížná finanční dostupnost bydlení	6
2. Rostoucí náklady spojené s bydlením	7
3. Zvyšující se nároky na zajištění bytových potřeb seniorů	9
4. Bydlení a inkluze osob ohrožených chudobou a sociálním vyloučením	9
5. Nekoncepční a pasivní bytová politika města a městských částí	11
Závěry a doporučení	13
Seznam použitých zdrojů	15

Mgr. Michal Němec

IPR Praha, Sekce strategií a politik

Demografie, bydlení a veřejná vybavenost: Bydlení

Analýza bydlení v Praze ve vztahu k aktuálním sociálním a demografickým výzvám

© Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2015

Všechna práva vyhrazena

Elektronická verze dokumentu je dostupná na www.iprpraha.cz

ISBN 978-80-87931-37-0

ISBN 978-80-87931-38-7 (pdf)

Úvod

Bydlení je jedním z aspektů, jenž determinuje životní standard domácností a jednotlivců zcela zásadním způsobem. Dosavadní vývoj poukázal na skutečnost, že určitá část populace si pravděpodobně nikdy z objektivních důvodů nebude schopna na volném trhu s byty zajistit přiměřeně kvalitní bydlení. V Praze je tento problém umocněn tradičně vysokou hladinou tržních cen bytů i nájemného a zároveň nezanedbatelnou koncentrací osob marginalizovaných a sociálně vyloučených (lidé bez domova, lidé vracející se z ústavní péče či výkonu trestu aj.) a osob potenciálně ohrožených chudobou a sociálním vyloučením (senioři, zdravotně postižení, matky samoživitelky, Romové, legálně i nelegálně pobývající cizinci aj.). V neposlední řadě, vzhledem k dlouhodobým demografickým změnám v pražské populaci a předpokládanému pokračujícímu stárnutí pražské populace, značně vzrůstá - a nadále bude vzrůstat - potřeba investic do sociální infrastruktury, včetně infrastruktury bydlení. Doposud relativně opomíjenou úlohou města a městských částí je tedy prostřednictvím aktivní bytové politiky přispívat k řešení svízelné bytové situace skupin obyvatelstva se specifickými potřebami, jejichž počet s ohledem na aktuální demografický a společensko-ekonomický vývoj bude pravděpodobně nadále narůstat.

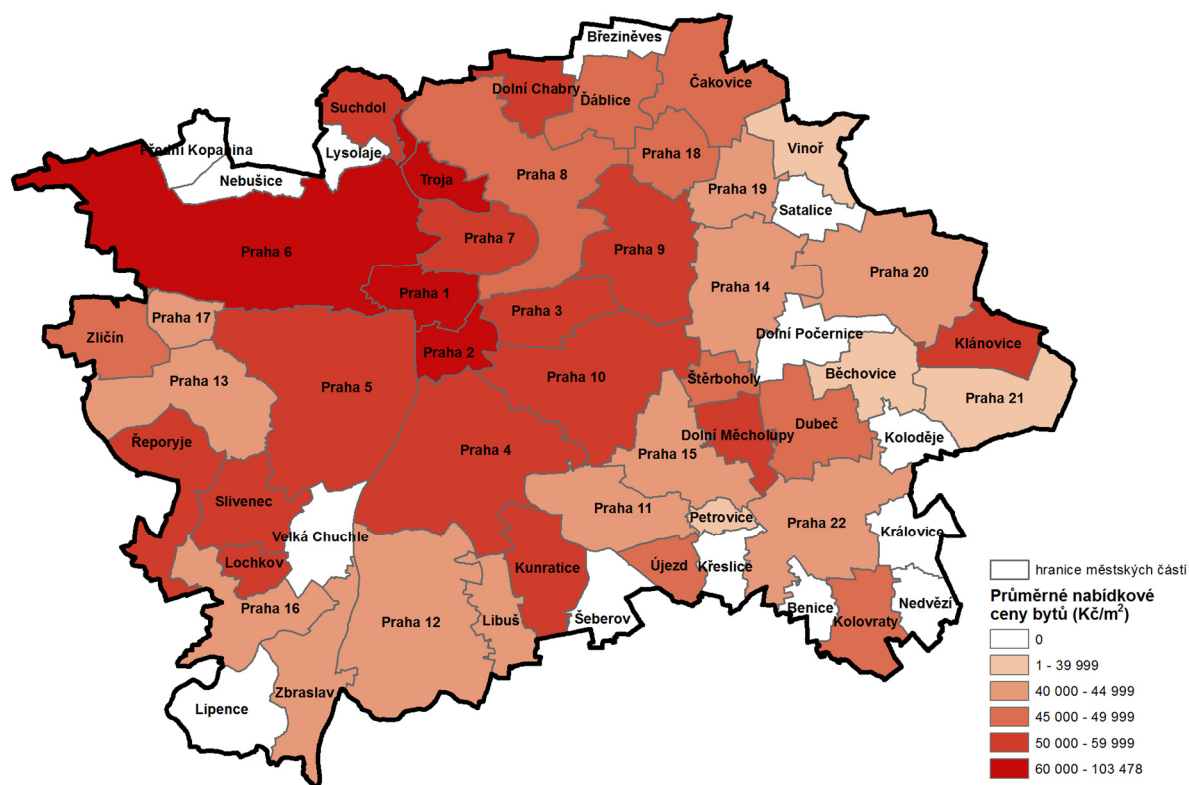
Identifikovali jsme celkem 5 hlavních aspektů, resp. výchozích podmínek, které jsou z pohledu aktuálního sociálního a demografického vývoje pro oblast bydlení klíčové. Těmito aspekty, které zároveň představují i dílčí části analýzy, jsou:

1. Vysoké tržní ceny a nájemné bytů, obtížná finanční dostupnost bydlení
2. Rostoucí náklady spojené s bydlením
3. Zvyšující se nároky na zajištění bytových potřeb seniorů
4. Bydlení a inkluze osob ohrožených chudobou a sociálním vyloučením
5. Nekoncepční a pasivní bytová politika města a městských částí

1. Vysoké tržní ceny a nájemné bytů, obtížná finanční dostupnost bydlení

Praha je v rámci České republiky regionem s nejvyššími tržními cenami bytů. Ty jsou odrazem dlouhodobě vysoké poptávky po bydlení v hlavním městě, která je primárně stimulována relativně příznivými socioekonomickými podmínkami, rozvinutým trhem práce s vysokou absorpční kapacitou a celkovou atraktivitou Prahy. Podle ČSÚ¹ dosahovala v roce 2013 průměrná kupní cena pražského bytu 42 798 Kč/m², zatímco celorepublikový průměr činil pouze 18 343 Kč/m². Pro lepší představu, kupní cena bytu o standardní výměře 70 m² tedy dosahovala v roce 2013 v Praze v průměru 3 mil. Kč, zatímco v ČR to bylo pouze 1,28 mil. Kč (tj. o 57 % méně). Hladina nabídkových cen pražských bytů je oproti uvedené průměrné kupní (tzn. skutečně realizované) ceně bytu ještě vyšší. Podle šetření IPR Praha, jež bylo realizováno naposledy v březnu 2014, dosahovala průměrná nabídková cena na trhu s byty v Praze hodnoty 50,5 tis. Kč/m². Diference cen na bytovém trhu určované primárně lokalitou, ale i charakterem a stářím výstavby i celkovou kvalitou vybavení bytů jsou značné (Mapa 1). V centrální městské části Praha 1, kde jsou ceny bytů tradičně nejvyšší, dosáhla průměrná nabídková cena 103,5 tisíc Kč/m² a je tak téměř trojnásobkem průměrné nejnižší ceny, které bylo dosaženo v městské části Praha-Petrovice 33,7 tisíc Kč/m².

Mapa 1: Průměrné nabídkové ceny bytů v pražských městských částech (v Kč/m², březen 2014)



Zdroj: IPR Praha

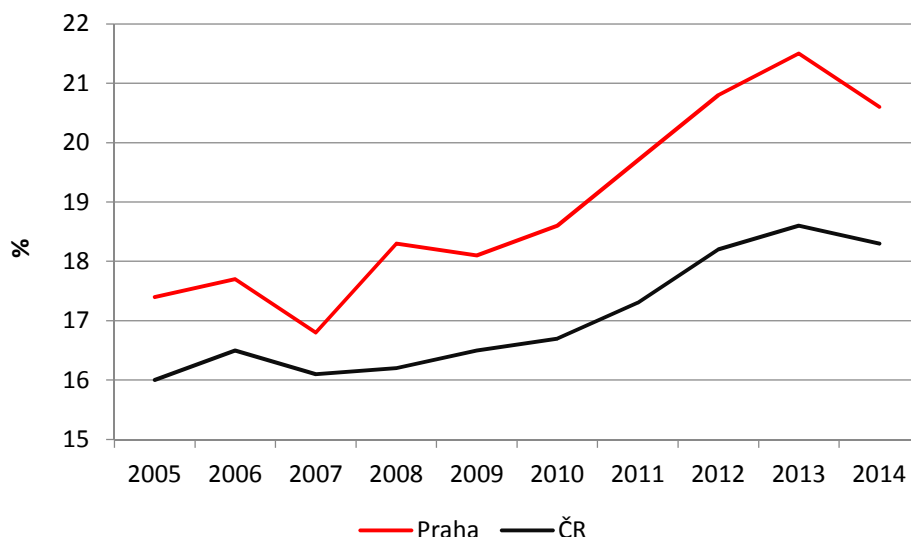
Atraktivita Prahy a vysoká poptávka po bydlení v hlavním městě se paradoxně nepříznivě promítá do relace mezi průměrnou kupní cenou bytu a příjmovou situací velké části domácností, a to i přesto, že Praha je v rámci ČR tradičně oblastí s relativně nejvyššími příjmy. Rozdíly v průměrných cenách bytů mezi Prahou a ČR jsou nicméně výraznější než diference v příjmech domácností. O tom vypovídá i tzv. index návratnosti bydlení², který kvantifikuje finanční dostupnost bydlení a vyjadřuje, koliknásobek průměrných čistých ročních příjmů potřebuje domácnost k pořízení bytu o průměrné ceně. Zatímco na celorepublikové úrovni index návratnosti bydlení dosahoval v 1. čtvrtletí roku 2015 hodnoty 4,89 roku, v Praze by průměrná domácnost za účelem koupě průměrného bytu musela spořit všechny své čisté příjmy déle než 10 let (index návratnosti bydlení v hlavním

¹ Viz publikace Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2011-2013

² Index návratnosti bydlení bývá někdy též označován jako tzv. price-to-income ratio

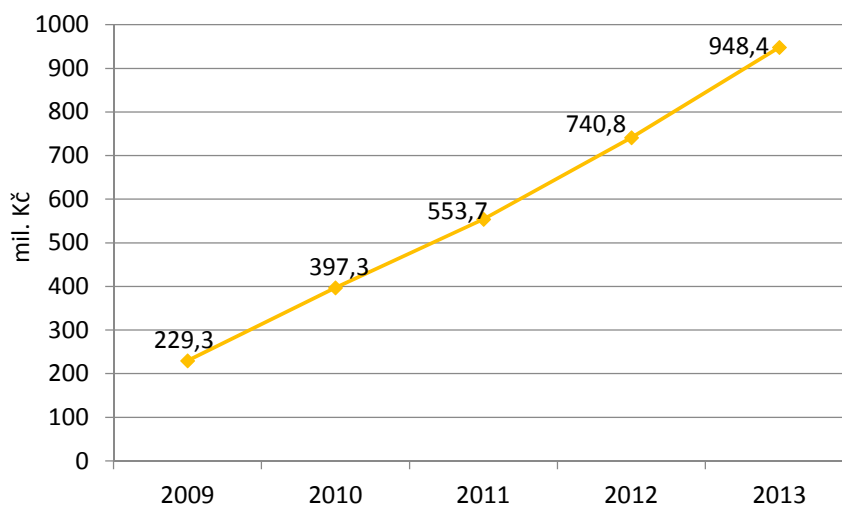
z něj, že ve srovnání se situací v celé ČR představují výdaje na bydlení v pražských domácnostech větší díl spotřebních vydání (v průměru 20,6 % v roce 2014) a rovněž, že tempo jejich navyšování probíhalo v období 2005–2014 v Praze o něco rychleji než v ČR jako celku. Možný pozitivní zvrat z hlediska sledovaného indikátoru naznačují nejaktuálnější údaje za rok 2014, podle kterých došlo po dlouhé době k meziročnímu poklesu relativních výdajů na bydlení, a to v kontextu Prahy i ČR.

Graf 1: Podíl nákladů na bydlení z čistých peněžních příjmů domácností (v %, 2005–2014)



Zdroj: ČSÚ (EU-SILC)

Graf 2: Výše vyplacených příspěvků na bydlení (v mil. Kč) v hl. m. Praze v období 2009–2013



Zdroj: MPSV

V souvislosti s hodnotami prezentovanými v Grafu 1 je nutné si uvědomit, že se jedná o průměry za všechny typy domácností a že například u domácností jednotlivců (často osaměle žijících seniorů), neúplných rodin s dětmi nebo u domácností s nízkou pracovní aktivitou tvoří relativní výdaje na bydlení často mnohonásobně vyšší díl z jejich čistých peněžních příjmů. Vzrůstající nesoulad disponibilních příjmů a výdajů na bydlení u stále významnější části obyvatelstva jednoznačně dokládají strmě se navyšující finanční objemy sociálních transferů vyplácené státem za účelem zajištění finančních prostředků pro pokrytí nákladů spojených s bydlením. Zatímco v roce 2009 bylo v Praze ve prospěch příjemců příspěvku na bydlení vyplaceno 229,3 mil. Kč, v roce 2013 to bylo již 948,4 mil. Kč (Graf 2).

3. Zvyšující se nároky na zajištění bytových potřeb seniorů

V posledním období se stává otázka sociálního zabezpečení seniorů stále více akutní, což úzce souvisí především s demografickým vývojem, v důsledku kterého dochází k prodlužování střední délky života obyvatel a nárůstu počtu seniorů i jejich podílu na celkové populaci, včetně skupiny starších seniorů ve věku 80 a více let. Především u těchto osob lze ve zvýšené míře očekávat částečnou či úplnou ztrátu soběstačnosti, což má mimo jiné významné souvislosti i s řešením jejich bytové otázky.

V Praze, resp. v celé České republice, je problémem neefektivní nadměrné využívání pobytových sociálních služeb pro seniory a naopak nedostatečné využívání služeb terénních a ambulantních. Paradoxně, podle průzkumu společnosti Agora, 70 % respondentů z řad seniorů nechce žít v domově seniorů nebo v domě s pečovatelskou službou a preferují život v přirozeném prostředí svých bytů.⁵

Jedním z mnoha faktorů pro nadvyžívání pobytových sociálních služeb mohou být fyzické bariéry v bytě, popř. v jeho bezprostředním okolí, které zásadním způsobem znesnadňují seniorům život ve svých domovech. Vhodnými úpravami bydlení lze přitom možnost setrvání seniorů ve vlastním prostředí výrazně prodloužit. Problémem seniorů se zhoršenou pohyblivostí však nemusejí být pouze bariéry v samotném bytě, ale i bytovém domě, v jeho bezprostředním okolí, ve veřejné dopravě atd. Odchod relativně soběstačných seniorů, kterým by postačovalo využívání terénních sociálních služeb, ze svých domovů do pobytových sociálních zařízení však může být motivován i jejich finanční situací. Pobyt ve státním sociálním zařízení je zpravidla levnější alternativou než setrvání seniora ve vlastním či nájemním bytě (při současném využívání terénních sociálních služeb).

Zvláštní pozornost je tudíž nutné věnovat finanční problematice bydlení ve vztahu k příjmovým poměrům seniorů. Vzhledem k výše popsaným rostoucím nákladům na bydlení (nájemné, energie, další poplatky) a stagnující výši starobních důchodů, se stala finanční situace, především pro některé samostatně žijící seniory, prakticky neřešitelná. Obzvláště finančně náročné je bydlení pro seniory žijící v nájemních bytech, což úzce souvisí s již ukončenou deregulací nájemného. V jejím důsledku se v Praze zvýšilo nájemné z 37,07 Kč/m² v roce 2006 na 87,56 až 149,96 Kč/m² v roce 2012 (tzn. navýšení 2,36 krát až 4,05 krát). V uvedeném období vzrostla průměrná starobní penze v Praze z 8 768 Kč v roce 2006 na 11 520 Kč v roce 2012 (tzn. navýšení pouze 1,31 krát).⁶ Je tedy evidentní, že skokové navýšení nájemného v nájemních bytech nebylo seniorské populaci kompenzováno adekvátní valorizací jejich důchodů a ani systém sociálních dávek na bydlení tento vývoj dostatečně nezohlednil. Přiměřenost nákladů na bydlení, definována právním řádem ČR⁷ na úrovni 35 % příjmu je u řady domácností pražských seniorů překročena (podle studie z roku 2010 v průměru o 6 %).⁸ U domácností samostatně žijících seniorů (často žijících v nepřiměřeně velkých bytech) je podíl výdajů na bydlení z celkových příjmů až násobně vyšší. Zvyšuje se tak počet seniorů reálně ohrožených chudobou, v extrémních případech i bezdomovectvím. Praze chybí přibližně 12,5 tisíc malometrážních bytů⁹ a lze konstatovat obecný problém zvyšujícího nesouladu typologické skladby bytového fondu a demografické skladby obyvatelstva. Vzhledem ke svým příjmovým i majetkovým poměrům je velká část seniorů de facto vyloučena z přístupu na pražský bytový trh, což souvisí s výše popsanou vysokou úrovní tržních cen bytů v Praze.

4. Bydlení a inkluze osob ohrožených chudobou a sociálním vyloučením

Senioři přirozeně nepředstavují jedinou skupinu obyvatelstva, pro niž může otázka zajištění a udržení přiměřeného bydlení představovat významný problém, nezřídka existenciální povahy. Jak již bylo naznačeno v úvodu, z podstaty metropolitního charakteru Prahy jsou součástí pražského obyvatelstva ve zvýšené míře lidé sociálně vyloučení (např. lidé bez domova) a rovněž osoby, jež mohou být chudobou a sociálním vyloučením akutně ohroženi (kromě výše zmíněných seniorů to jsou zdravotně postižení, matky samoživitelky, Romové, cizinci aj.). U těchto skupin obyvatel je ve zvýšené míře nutno počítat se sníženými kompetencemi, co se týče zajištění a udržení jejich bydlení. Zároveň tyto skupiny obyvatel jsou de facto zcela vyloučeny z participace na

⁵ Analýza potřeb a nabídky sociálních služeb na území hl. m. Prahy (CESES FSV UK, 2012)

⁶ Příspěvek Z. Pernese „Bydlení českých seniorů“, Konference o sociálním (dostupném) bydlení, Praha, leden 2015

⁷ § 24 až § 27 zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře v platném znění

⁸ Studie o dostupnosti přiměřeného nájemního bydlení seniorů v hlavním městě Praze (Pernes a kol., 2010)

⁹ Příspěvek Z. Pernese „Bydlení českých seniorů“, Konference o sociálním (dostupném) bydlení, Praha, leden 2015

volném trhu s regulárními byty. Naopak jsou tito lidé velmi často klienty privátních ubytoven. Bydlení a ubytování však mají zcela odlišnou a neslučitelnou kvalitu, nehledě na to, že v soukromých ubytovacích zařízeních žijí ubytovaní v řadě případů v nevyhovujících podmínkách, přičemž poplatky, jež za služby nevalné kvality ubytovatelům platí, jsou často nepřiměřeně vysoké a srovnatelné s nájemným ve standardních bytech.

V Praze žije podle odborných odhadů okolo 4 tisíc osob bez přístřeší, což představuje v absolutním i relativním vyjádření nejvyšší koncentraci těchto osob v rámci všech krajů České republiky. Přibližně 1,5 tisíce osob lze klasifikovat jako „zjevné“ bezdomovce (tj. osoby přebývající ve venkovních prostorách, na nádražích aj.), 2,5 tisíce osob je vystaveno „skrytému“ bezdomovectví (např. osoby žijící v bytech bez platné nájemní smlouvy). Většina (cca 70 %) osob bez přístřeší, přebývajících na území hlavního města, přichází do Prahy z ostatních regionů České republiky popř. ze Slovenska. Vzhledem k sociodemografickým a ekonomickým změnám dochází v posledním období k postupnému zhoršování sociální situace a nárůstu počtu marginalizovaných osob, mezi které lidé bez přístřeší samozřejmě patří. Podle odhadu, jenž je nastíněn v *Koncepci návrhů řešení problematiky bezdomovectví v Praze v letech 2013–2020*, může být v roce 2020 na území Prahy až 13 tisíc osob bez přístřeší, z toho 5 tisíc „zjevných“ bezdomovců. V současnosti je podle odhadů až 10 tisíc občanů Prahy potenciálně ohrožených bezdomovectvím.¹⁰

S ohledem na zachování či případné posílení sociální soudržnosti je nutné v rámci Prahy zavést účinný preventivní systém, jehož cílem bude v maximální možné míře zamezit propadu jednotlivých osob do bezdomovectví z ekonomických důvodů. V rámci tohoto systému, ustanoveného na bázi spolupráce hl. m. Prahy a městských částí (mj. na úrovni jednotlivých bytových a sociálních odborů), budou důležitou roli sehrávat terénní práce a intervenční činnosti v oblasti odborného sociálního poradenství. Cílem těchto aktivit bude nabídnout pomoc ohroženým osobám v řešení problémů v oblasti bydlení, zadluženosti, nezaměstnanosti atd. Kromě vytváření předpokladů ke zpomalení nárůstu počtu osob bez přístřeší z řad pražských občanů musí Magistrát hl. m. Prahy ve spolupráci s městskými částmi řešit kritickou životní situaci těch osob, které již o střechu nad hlavou přišly.

Z hlediska možné resocializace zjevných i skrytých bezdomovců, ale i sociální ochrany ostatních potenciálně ohrožených osob, je však kritickou bariérou absence tréninkových a sociálních bytů, do kterých by měly být přednostně umísťovány ohrožené matky s dětmi. Částečně je tento stav zapříčiněn i dosavadním vývojem v Praze, kdy v řadě případů dochází k příliš rychlému a neuváženému zbavování se obecního bytového fondu (viz blíže část 5. Nekoncepční a pasivní bytová politika města a městských částí).

Bude-li politická i celospolečenská vůle k podpoře sociálního bydlení, které doposud není v ČR žádným způsobem právně definované, jeví se v současnosti jako vhodný model prostupného bydlení. Jeho prostřednictvím lze zajistit dlouhodobé bydlení domácnostem s nedostatečnou kompetencí pro udržení nájemního bydlení. Tento systém je založen na principu individuálního postupu mezi jednotlivými stupni, přičemž průchod všemi stupni by neměl být podmínkou k získání samostatného nájemního bydlení. Agentura pro sociální začleňování ČR navrhuje, aby obce zaváděly některý z modelů prostupného bydlení nebo se alespoň aktivně na zavádění takových systémů podílely. Systém prostupného bydlení je zpravidla tvořen těmito stupni:

1. krizové bydlení (azylové bydlení, bydlení v ubytovnách s doprovodným sociálním programem, bydlení v ubytovnách, noclehárny)
2. bydlení v tréninkových bytech, ve kterých je pod/nájemníkům poskytována doprovodná sociální asistence (sociálně aktivizační služby, terénní sociální práce)
3. dlouhodobé sociální bydlení (bydlení, jehož parametry jsou nastaveny tak, aby umožnily zajištění dlouhodobého důstojného bydlení cílové skupině)¹¹

¹⁰ Koncepce návrhů řešení problematiky bezdomovectví v Praze v letech 2013–2020 (URL: http://www.praha.eu/public/11/dd/1c/1456401_300534_Koncepce_navrhu_reseni_problematiky_bezdomovectvi_v_Praze_v letech_2013_2020.pdf)

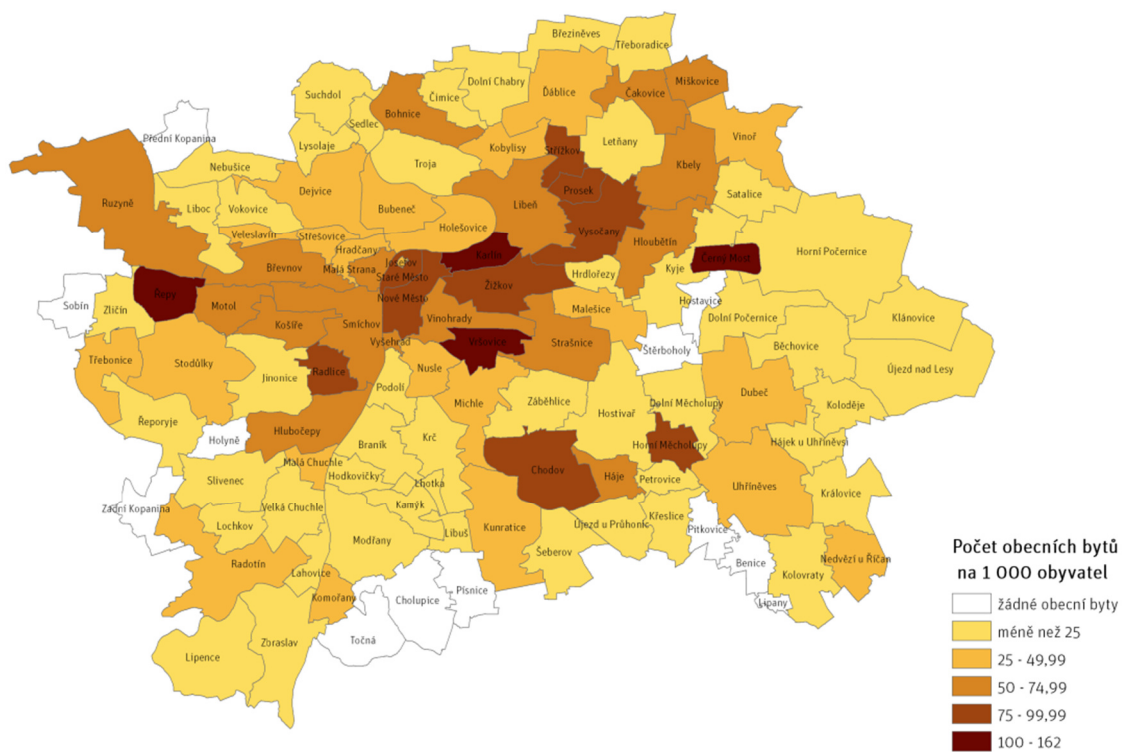
¹¹ Převzato z webových stránek Agentury pro sociální začleňování ČR (bližší informace na <http://www.socialni-zaclenovani.cz/vytvoreni-systemu-prostupneho-bydleni>)

5. Nekoncepční a pasivní bytová politika města a městských částí

O tom, že pro předchozí politické reprezentace hl. m. Prahy neměla bytová politika významné postavení v hierarchii jednotlivých magistrátních politik, nepřímo vypovídá i to, že formálně dosud stále platná *Koncepce bytové politiky hl. m. Prahy pro rok 2004 a navazující období*¹² (dále jen „Koncepce“) byla vypracována již před více než deseti lety a od té doby nebyla podrobena žádné aktualizaci ani revizi. Platnost tohoto koncepčního materiálu je jen čistě formální. V Koncepci byly vytyčeny cíle, které se nejenom v řadě případů nepodařilo naplnit, ale v uplynulém desetiletí u některých stanovených cílů k přesně opačnému vývoji, tedy ke zhoršení situace.

Jako jeden z takovýchto příkladů můžeme uvést v Koncepci uvedený dlouhodobý cíl „zajištění potřebného množství a skladby úsporných obecních bytů pro občany, jejichž životní situace neumožňuje řešení potřeby bydlení bez pomoci obce“. V této souvislosti uvedme, že podle Ústavu územního rozvoje činil v roce 2011 podíl obecních bytů z celkového počtu bytů v Praze pouze 8 %, zatímco v roce 2003 činil tento podíl 21 %.¹³ Privatizace obecního bytového fondu však stále není ukončena, v zásadě je nosným prvkem bytové politiky města, a je tedy evidentní, že disponibilní množství obecních bytů eventuálně využitelných pro občany se specifickými potřebami se neustále snižuje a může se tak velmi brzy dostat pod úroveň, která by ještě umožňovala provádět reálnou bytovou politiku. Z územního hlediska je distribuce obecního bytového fondu značně nevyvážená (Mapa 3), což je mimo jiné důsledkem diferencovaného přístupu jednotlivých městských částí k nakládání se svěřenými obecními byty.

Mapa 3: Počet obecních bytů v přepočtu na 1 000 obyvatel katastrálního území (SLDB 2011)



Zdroj: ČSÚ

Ačkoliv lze rozprodej obecních bytů za značně podhodnocené (netržní) ceny a následnou výstavbu nových nájemních bytů (za ceny tržní, příp. s využitím státních dotací) považovat za finančně neefektivní postup, pravděpodobně se jedná stále o lepší alternativu k současné situaci v Praze, kdy jsou městské byty ve velkém

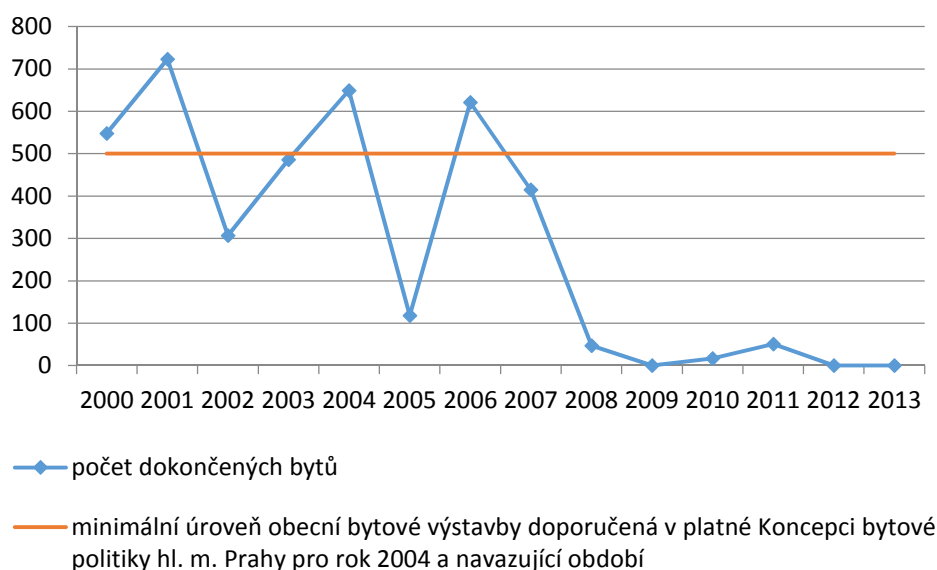
¹² URL: http://www.praha.eu/public/9e/9/b1/840740_81825_koncepce_bytove_politiky_ZHMP_24_6_04.pdf

¹³ URL: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=4591>

rozsahu privatizovány a obecní bytová výstavba zůstává realizována jen ve velmi omezeném rozsahu a v posledních letech je prakticky nulová (Graf 3). Je tedy zřejmé, že finanční prostředky pocházející z výnosů z privatizace byly v drtivé míře využity pro jiné účely, než pro zajištění nových kapacit úsporných malometrážních bytů. Tyto byty by přitom měly být určeny pro obyvatele Prahy, v jejichž silách není zajistit si přiměřené bydlení a kteří se ocitli v této situaci nezaviněně.

Rovněž lze konstatovat jako problém nedostatečnou koordinaci a nevyjasněnost vztahu mezi bytovou politikou hl. m. Prahy a jednotlivých městských částí. Pokulhává i sběr informací a dat o aktuálním stavu obecního bytového fondu, struktuře stávajících nájemníků a chystaných privatizačních změnách v rámci jednotlivých městských částí. Lze tak jen stěží provést komplexní audit obecních bytů s ohledem na identifikaci disponibilního bytového fondu, který by město mohlo eventuálně poskytnout pro vybrané cílové sociální skupiny obyvatel. Tento krok by bylo žádoucí učinit i v souvislosti s připravovaným zákonem o sociálním bydlení, který by měl město zavázat k poskytování sociálního bydlení v zákonem daném rozsahu.

Graf 3: Intenzita obecní bytové výstavby v Praze mezi lety 2000–2013



Zdroj: ČSÚ

Závěry a doporučení

Výše uvedená fakta nemůže město dlouhodobě ignorovat. Pokud nedojde k vytvoření komplexní sociálně-integrační bytové politiky na úrovni města a městských částí, je možné na základě zahraničních analogií a v souvislosti s rostoucími příjmovými rozdíly a sociodemografickým vývojem očekávat, že bude docházet ke zvýraznění sociální polarizace společnosti, k nárůstu sociální dezintegrace a oslabení sociální solidarity. Jádrem tohoto problému je nekoncepční a zcela pasivní vedení bytové politiky města a většiny městských částí a tudíž i absence programů umožňujících sociálně či generačně ohroženým skupinám obyvatelstva získat udržitelné a finančně dostupné bydlení. Zkušenost z dosavadního vývoje naznačuje, že v kontextu ČR i Prahy se bydlení bohužel často stává faktorem sociální exkluze spíše než inkluze.

Aby došlo k pozitivnímu zvratu v dosavadním vývoji, lze doporučit v oblasti bytové politiky následující obecné návrhy řešení:

- Vypracovat novou koncepci městské bytové politiky, v rámci které by měly být více akcentovány sociální aspekty bydlení (v návaznosti na připravovaný zákon o sociálním bydlení) a formulovány nové principy bytové politiky na úrovni města a městských částí.
- Provést komplexní audit všech obecních bytů a nájemních smluv za účelem identifikace disponibilního bytového fondu, který by město mohlo poskytnout pro vybrané cílové sociální skupiny obyvatel. Audit musí bezpodmínečně postihovat i byty, jež jsou ve správě jednotlivých městských částí.

S ohledem na řešení problematiky bydlení seniorů lze doporučit tato řešení:

- Ponechat dostatečné množství bytů ve vlastnictví města a správě městských částí tak, aby mohly být uspokojovány potřeby seniorů, jež volný trh nedokáže naplnit. Před privatizací obecního bytového fondu je tedy vždy nutné důsledně posoudit (na základě provedeného auditu), zda by privatizované nemovitosti nebylo z fyzického a právního hlediska možné v brzké době využít jako seniorské bydlení.
- Nastavit systém sociálního (ústupového, podporovaného) bydlení pro osamělé seniory, aby bylo zabráněno nebezpečí jejich sociálnímu propadu, v extrémním případě až do bezdomovectví. K tomu je však potřeba zajistit, eventuálně nově postavit, dostatečný počet malometrážních a bezbariérových nájemních bytů v běžné bytové zástavbě v oblastech s dobrou občanskou vybaveností a dopravní obsluhou.
- Podpořit maximální dostupnost (finanční, časovou, lokální) komplexních terénních sociálních služeb, aby byly zajištěny co nejlepší podmínky pro setrvávání seniorů v přirozeném prostředí jejich domovů. Zároveň je potřeba zvyšovat informovanost seniorů a jejich rodin o nabídce terénních sociálních služeb.
- V odůvodněných případech poskytovat pro seniory adresné doživotní slevy na nájemném. Rovněž je třeba zvyšovat povědomí seniorů a jejich rodin o možnosti čerpání dávek státní sociální pomoci a státní pomoci v hmotné nouzi (příspěvek na bydlení, doplatek na bydlení).
- Zavést celoměstský systém výměny obecních nájemních bytů (tzn. větších bytů za menší) napříč všemi městskými částmi.
- S ohledem na demografický vývoj bude nutné posílit kapacity pobytových zařízení pro seniory, a to i přes jednoznačnou preferenci maximálního setrvávání seniorů v jejich domácím prostředí.

Ve prospěch osob sociálně vyloučených či osob sociálním vyloučením ohrožených by měla být prosazována tato řešení:

- Vytvořit podmínky pro vznik systému prostupného bydlení. K tomu je zapotřebí nejprve provést detailní analýzu poptávky a následně zajistit či nově postavit adekvátní kapacity krizového bydlení, tréninkových bytů i dlouhodobých sociálních bytů. Nemusí se nutně jednat o byty v obecním vlastnictví, ale lze případně využít při poskytnutí garancí i kapacity soukromých pronajímatelů.
- Aktivně se podílet na přípravě zákona o sociálním bydlení (formou připomínek, vlastních pozměňovacích návrhů aj.), čímž Praha mimo jiné přispěje k minimalizaci rizik vyplývajících z potenciální nevhodnosti této připravované právní úpravy ve vztahu ke specifickým podmínkám hlavního města.
- Přehodnotit dosavadní přístup k privatizaci obecního bytového fondu, aby byla ve vlastnictví města či ve správě městských částí ponechána rezerva obecních nájemních bytů pro bydlení sociálně potřebných osob.

- V souladu s *Koncepcí návrhů řešení problematiky bezdomovectví v hl. m. Praze v letech 2013–2020* vytvořit systém propracovaných preventivních opatření zamezujících nárůstu bezdomovectví.

Seznam použitých zdrojů

Koncepční a analytické materiály (hl. m. Prahy):

Analýza potřeb a nabídky sociálních služeb na území hl. m. Prahy, CESES FSV UK, 2012
(URL: http://socialni.praha.eu/public/41/de/fe/1371068_246848_pss_zav_zprava.pdf)

Koncepce bytové politiky hl. m. Prahy pro rok 2004 a navazující období, Magistrát hl. m. Prahy, 2004
(URL: https://www.praha.eu/public/9e/9/b1/840740_81825_koncepce_bytove_politiky_ZHMP_24_6_04.pdf)

PERNES, Z. a kol., Studie o dostupnosti přiměřeného nájemního bydlení seniorů v hlavním městě Praze, Rada seniorů ČR, 2010
(URL: http://www.rscr.cz/wp-content/uploads/2013/03/Studie_2010.pdf)

PRUDKÝ, L. a kol., Koncepce návrhů řešení problematiky bezdomovectví v Praze v letech 2013–2020, Praha, 2012
(URL: http://www.praha.eu/public/11/dd/1c/1456401_300534_Koncepce_navrhu_reseni_problematiky_bezdomovectvi_v_Praze_v letech_2013_2020.pdf)

Územně analytické podklady hl. m. Prahy 2014, Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, 2015
(URL: <http://iprpraha.cz/clanek/48/textova-cast>)

Publikace Českého statistického úřadu:

Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2011–2013
(URL: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-n-u1k7tkgjb>)

Příjmy a životní podmínky domácností - 2014
(URL: <https://www.czso.cz/csu/czso/prijmy-a-zivotni-podminky-domacnosti-2014>)

Ostatní:

Agentura pro sociální začleňování ČR
(URL: <http://www.socialni-zaclenovani.cz/vytvoreni-systemu-prostupneho-bydleni>)

Golem Finance
(URL: <http://www.golemfinance.cz/cz/894.levne-hypoteky-jako-protivaha-rostoucim-cenam-bytu>)

Příspěvek Z. Pernese „Bydlení českých seniorů“, Konference o sociálním (dostupném) bydlení, Praha, leden 2015

Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR – statistiky
(URL: <http://www.mpsv.cz/cs/3878>)

Ústavu územního rozvoje
(URL: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=4591>)

Demografie, bydlení a veřejná vybavenost: Bydlení
Analýza bydlení v Praze ve vztahu k aktuálním sociálním a demografickým výzvám

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy
Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2

AUTOR

Mgr. Michal Němec, tel.: 236 005 679, e-mail: nemec@ipr.praha.eu

GRAFICKÝ NÁVRH TITULNÍ STRANY DOKUMENTU

Ing. Jakub Pechlát

první vydání / 16 stran

© IPR/SSP/STR/OAP, Praha, 2015-06

Demografie, bydlení a veřejná vybavenost: Bydlení
Analýza bydlení v Praze ve vztahu k aktuálním sociálním a demografickým výzvám

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

ISBN 978-80-87931-37-0

ISBN 978-80-87931-38-7 (pdf)