

SOCIOEKONOMICKÁ ANALÝZA ÚZEMÍ MČ P1

Druhá etapa plnění úkolu 1.1. - 30.4. 2008

Zadavatel:
Městská část Praha 1, Vodičkova 18

Zpracovali:
RNDr. Martin Ouředníček, Ph.D.
RNDr. Jana Temelová, Ph.D.

Spolupráce:
Mgr. Lucie Pospíšilová
Nina Dvořáková

*Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta
Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje
Urbánní a regionální laboratoř (URRlab)*



Duben 2008

Schválené údaje projektu

Zadavatel:

Městská část Praha 1, Vodičkova 18

Zpracovatel:

Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta,
katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Urbánní a regionální laboratoř (URRIlab)

Kontakty na zpracovatele:

RNDr. Jana Temelová, Ph.D., RNDr. Martin Ouředníček, Ph.D.

Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta

Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje

Albertov 6, Praha 2, 128 43

Tel: 221995500, 221951378

e-mail: janatem@natur.cuni.cz; slamak@natur.cuni.cz

Předmět spolupráce:

Dlouhodobá spolupráce v oblasti monitorování demografických a migračních trendů na území Prahy 1 s důrazem na problematiku tzv. „vybydlování“ Prahy 1.

Cíl spolupráce:

Analýza dlouhodobých trendů v oblasti tzv. „vybydlování“ Prahy 1 a doporučení optimálních kroků ke zlepšení kvality života a atraktivity pro bydlení v Praze 1.

Délka spolupráce:

1. 9. 2007 do 31.7. 2009.

Ve druhé etapě analýzy byly zpracovány následující dílčí cíle:

1. Analýza statistických dat „od stolu“ – vývoj počtu a struktury obyvatelstva a domovního fondu
2. Výběr modelových území pro případové studie – 7-10 lokalit, které budou zastupovat různé typy rezidenčního prostředí
3. Sběr dat o cenách bydlení

Tato část práce je vyhotovena v pěti výtiscích a je k dispozici rovněž v elektronické podobě na CD-ROM.

Obsah

<u>1</u>	<u>METODIKA A ZDROJE DAT</u>	<u>4</u>
<u>2</u>	<u>VÝVOJ POČTU OBYVATELSTVA</u>	<u>8</u>
2.1	DLOUHODOBÝ VÝVOJ POČTU OBYVATEL	8
2.2	VÝVOJ POČTU OBYVATELSTVA V SOUČASNOSTI	12
2.3	KOMPONENTY POPULAČNÍHO PŘÍRŮSTKU (ÚBYTKU)	16
<u>3</u>	<u>VÝVOJ STRUKTURY OBYVATELSTVA</u>	<u>22</u>
3.1	VĚKOVÁ STRUKTURA	22
3.2	VZDĚLANOSTNÍ STRUKTURA	27
3.3	NÁRODNOSTNÍ STRUKTURA	31
<u>4</u>	<u>VÝVOJ POČTU A STRUKTURY DOMOVNÍHO FONDU</u>	<u>32</u>
4.1	ROZDÍLY V CENÁCH BYDLENÍ NA ÚZEMÍ MČ PRAHA 1	34
<u>5</u>	<u>VÝBĚR MODELOVÝCH ÚZEMÍ PRO PŘÍPADOVÉ STUDIE</u>	<u>39</u>
	<u>LITERATURA A ZDROJE DAT</u>	<u>44</u>

1 METODIKA A ZDROJE DAT

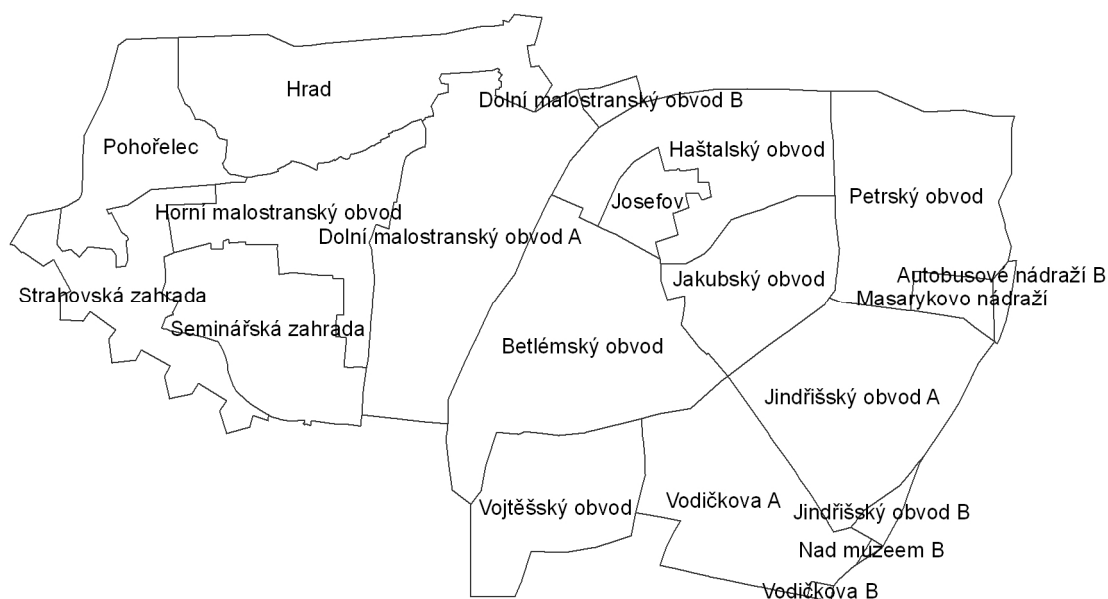
Prvním cílem této zprávy je zhodnotit vývoj počtu a struktury obyvatelstva a domovního fondu v městské části Praha 1. Analýza využívá různých datových zdrojů, které umožňují především podchycení trvale bydlícího obyvatelstva centra Prahy. Hlavní datový zdroj představují statistiky Českého statistického úřadu (Sčítání lidu, domů a bytů (SLDB), pohyb obyvatelstva – přirozená měna, migrace). Jako další zdroj jsou využita data z evidence obyvatelstva Magistrátu hl. m. Prahy a volebních seznamů poskytnuté MČ Praha 1. Magistrát hl. m. Prahy přebírá informace o obyvatelstvu z Informačního systému evidence obyvatel (ISEO), který spravuje Ministerstvo vnitra ČR (dříve Centrální registr obyvatelstva). Volební seznamy jsou aktualizovány z ISEO prostřednictvím Magistrátu hl. m. Prahy, na základě změn z ohlašovny MČ Praha 1 a informací sociálních pracovníků z terénu. Informační systém evidence obyvatel ani volební seznamy bohužel neumožňují sledovat delší časovou řadu (pouze roky 2005 až 2008) ani vzdělanostní strukturu obyvatel.

Hodnocení počtu a struktury domovního fondu vychází z dat ze Sčítání lidu, domů a bytů (ČSÚ). Nová výstavba je sledována na základě hlášení o dokončení stavby, které eviduje Český statistický úřad. Součástí analýzy domovního fondu je též sledování cen nemovitostí v různých částech území MČ Praha 1. Za účelem shromáždění dat o cenách nemovitostí bylo provedeno vlastní šetření pomocí Internetu a nabídek realitních kanceláří (květen 2008).

Druhý úkol této zprávy představuje výběr 8 modelových lokalit, které zastupují různé typy rezidenčního prostředí městské části Praha 1. V těchto územích bude v navazující etapě výzkumu provedeno hloubkové terénní šetření zaměřené především na kvalitu života bydlících obyvatel, skutečnou obydlitelnost domů a funkční využití lokalit.

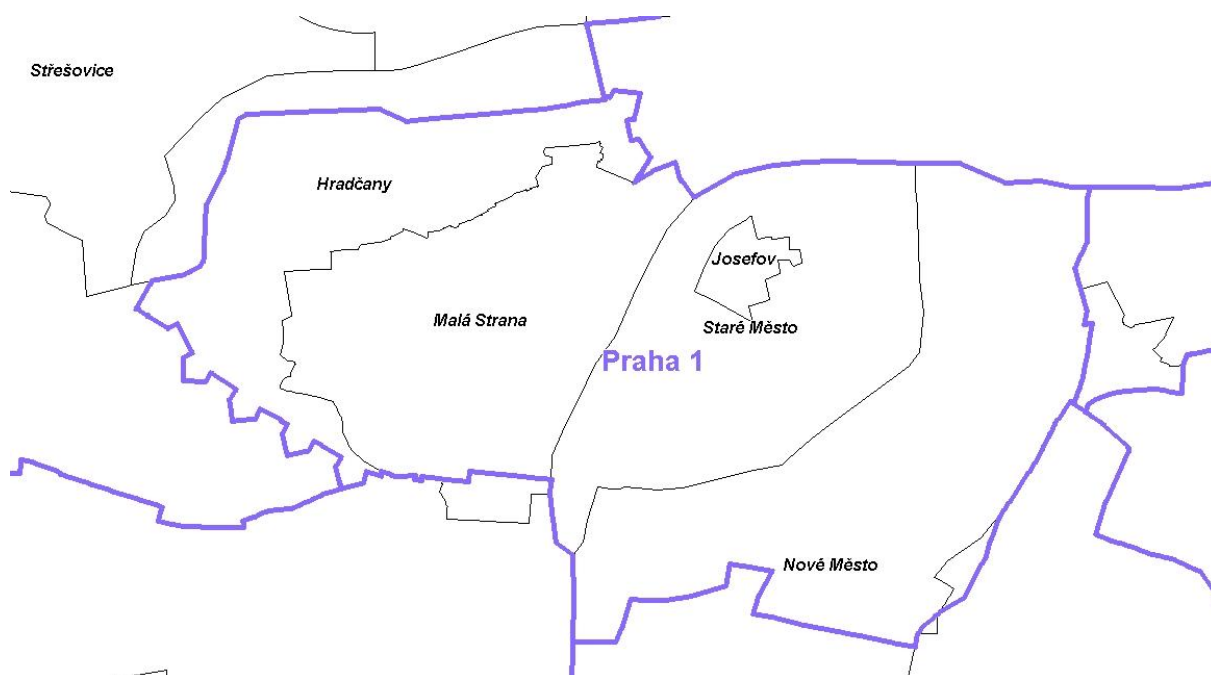
Pro sledování některých dílčích charakteristik jsme využili podrobnější členění území městské části Praha 1 na urbanistické obvody. Jejich přehled a názvy jsou k dispozici v mapě na obrázku 1.1. Vymezení MČ Praha 1 a vztah katastrálních území k hranicím první městské části je patrný z obrázku 1.2.

Obrázek 1.1: Urbanistické obvody na území městské části Praha 1



Zdroj: ArcGIS.

Obrázek 1.2: Vymezení území městské části Praha 1 (modře) a hranice katastrálních území (černě)



Zdroj: Atlas životního prostředí Prahy.

Poznámka: Katastrální území Josefov a Staré Město se celé nacházejí na území městské části Praha 1. Velká část katastrálního území Nové Město a menší díly Malé Strany a Hradčan leží na území městských částí Praha 2 a 8, resp. Praha 5 a 6.

Obrázek 1.3: Ortofotomapa území městské části Praha 1



Zdroj: Atlas životního prostředí Prahy.

2 VÝVOJ POČTU OBYVATELSTVA

Podle údajů České statistického úřadu žilo k 31. prosinci 2007 v hl. m. Praze 1 212 097 obyvatel, z toho 626 369 (51,7 %) žen. V roce 2007 byl v hlavním městě zaznamenán celkový přírůstek 23 971 osob. V roce 2007 se v hlavním městě živě narodilo 13 195 dětí, ve stejném období zemřelo 12 208 osob. Přirozenou měnou se tedy stav obyvatel během sledovaného období zvýšil o 987 osob. Stěhováním přibýlo v Praze 22 984 obyvatel. Do Prahy se přistěhovalo celkem 54 811 osob, přičemž větší podíl (55,8 %) tvořili přistěhovalí z ciziny než z ostatních míst České republiky. Z hlavního města se vystěhovalo 31 827 obyvatel, přičemž převažovali vystěhovalí do ostatních krajů ČR (75,2 %). Zatímco cizince Praha migrací získává, u občanů ČR je tomu naopak.

2.1 Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel

Praha 1 je dlouhodobě nejatraktivnějším územím pro lokalizaci domácností a dalších funkcí, které jsou schopny platit vysokou cenu za pronájem nebo koupi nemovitosti. V důsledku toho se v centru Prahy soustřeďují příjmové silné domácnosti a lukrativní komerční aktivity (např. právní a poradenské firmy, realitní kanceláře, finanční služby, luxusní obchody). Můžeme říci, že od období průmyslové revoluce dochází k postupnému přeměňování převážně rezidenčního prostředí Prahy 1 na funkci výrazně komerční. Trend komercializace probíhal velmi pozvolna již v průběhu socialismu a gradoval v 90. letech 20. století v návaznosti na politické a ekonomické změny. Za 120 let vývoje centra města došlo ke snížení počtu obyvatel o 85 tisíc (tabulka 2.1). Ačkoli na Praze 1 dlouhodobě ubývá mužů i žen, po roce 1990 se rozdíl v zastoupení mužské a ženské složky populace vyrovnává (obrázek 2.2). Zatímco v roce 1970 tvořily ženy 54 % obyvatelstva, v roce 2007 jejich podíl činí 51 %.

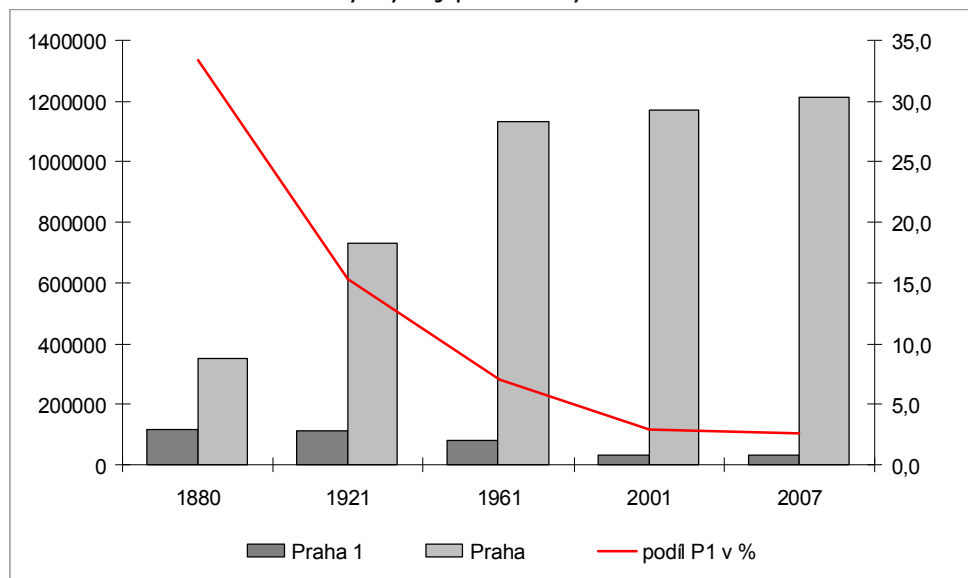
Podíl Prahy 1 na celkové populaci hlavního města klesl z jedné třetiny na současných 2,5 % (obrázek 2.1). Hlavní funkce Prahy 1 se přenesla z relativně významné koncentrace bydlícího obyvatelstva na koncentraci komerčních aktivit, kontaktů, řízení a rozhodování. Velmi vysoké je proto soustředění denního přítomného obyvatelstva, zejména pracujících, ale také obyvatel dojíždějících za službami a turisty. Zatímco podchycení trvale bydlícího obyvatelstva statistiky umožňují relativně spolehlivě, pro odhad přítomného (denního) obyvatelstva by bylo nutno využít daleko složitějších a časově náročnějších metod.

Tabulka 2.1: Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel na území městské části Praha 1 (1880 - 2001)

	1880	1921	1961	2001
Praha 1	116433	112271	79581	34581
Praha celkem (hranice 1974)	349445	729637	1132936	1169106
Podíl v %	33,3	15,4	7,0	3,0

Zdroj: Retrospektivní lexikon obcí, SLBD 2001.

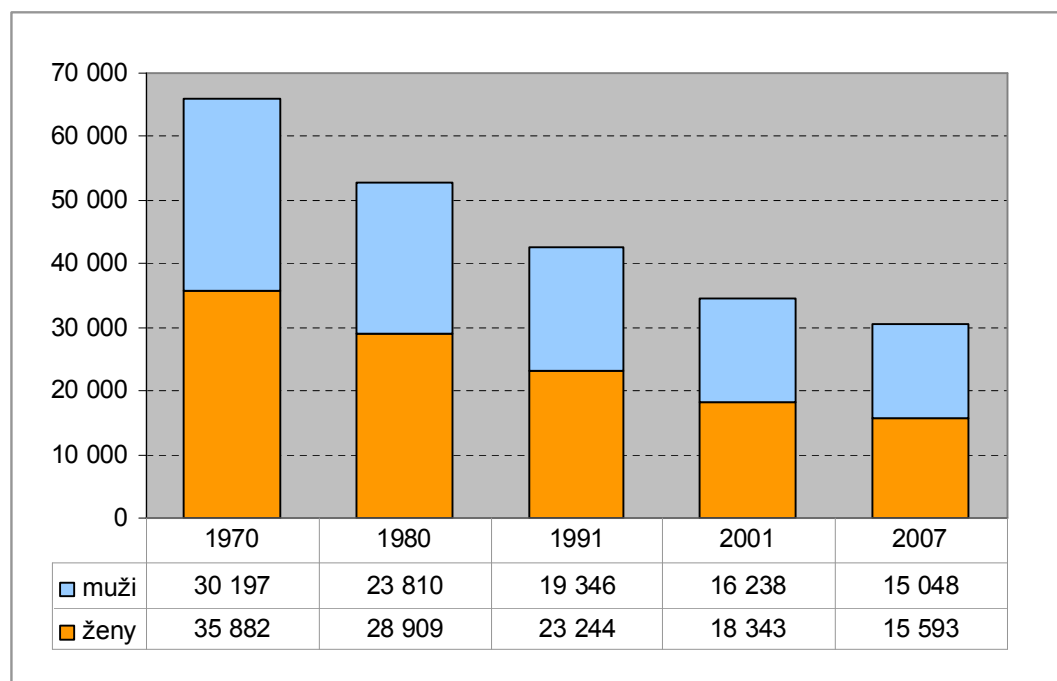
Obrázek 2.1: Dlouhodobý vývoj počtu obyvatelstva v Praze a v Praze 1



Zdroj: Retrospektivní lexikon obcí, SLBD 2001, ČSÚ 2008.

Jakkoli se může zdát pokles počtu obyvatelstva za posledních zhruba 130 let dramatický, není možné číselné hodnoty interpretovat bez hlubší znalosti statistické metodiky zjišťování počtu obyvatel. Předně až do roku 1950 naše statistika vycházela při určování počtu obyvatel z tzv. přítomného obyvatelstva. Hodnoty v prvních dvou sloupcích tabulky 2.1 vykazují zřejmě již v letech 1880 a zejména 1921 vyšší čísla než u trvale bydlících obyvatel. Dnes tvoří většinu přítomného obyvatelstva především osoby pracující na Praze 1 a zahraniční i domácí návštěvníci centra. Řada z nich netvoří pouze denní obyvatelstvo, ale díky specifickým druhům služeb lokalizovaných v centru Prahy (hotely, noční provozy) se jedná zčásti o obyvatelstvo, které nepřispívá k nočnímu vyliďňování centrálních částí města.

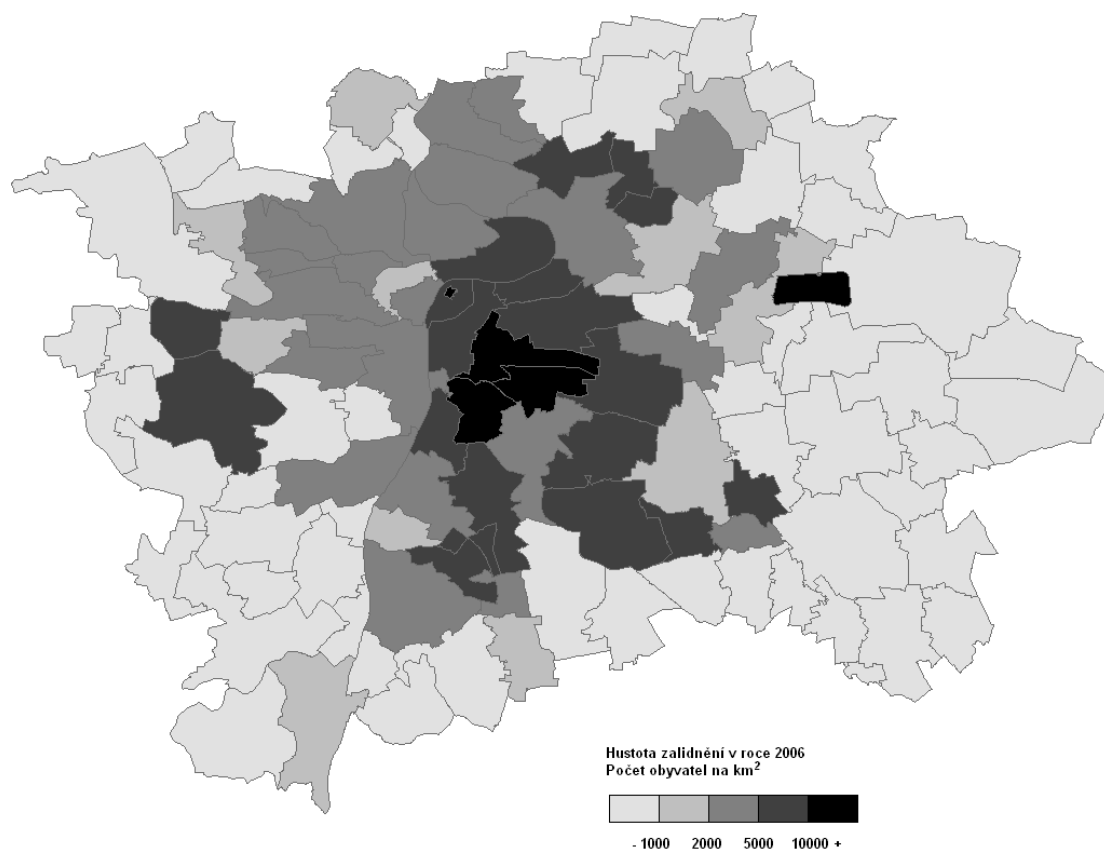
Obrázek 2.2: Vývoj počtu obyvatel městské části Praha 1 podle pohlaví (1970 – 2007)



Zdroj: SLDB 1970, 1980, 1991, 2001 a ČSÚ 2008.

Přestože počet obyvatel v Praze 1 dlouhodobě klesá, v žádném případě nedochází k vytváření tzv. „města duchů“, které je často popisováno v souvislosti s vylidňováním a úpadkem center amerických měst. Praha se v tomto ohledu řadí mezi typická evropská města, s atraktivním centrem a s tradičně vyšším zastoupením rezidenční funkce. To je dáno především odlišným historickým vývojem, který vedl k lokalizaci obytných domů v průběhu středověku. Centrum města zároveň nebylo vážně poškozeno v průběhu dvou válek ve 20. století. Svoji úlohu hraje i regulace podílu bydlení v centrální části města daná územním plánem hl. m. Prahy (viz obrázek 5.1) a zřejmě i dosud přetrvávající regulace nájemného v restituovaných bytových domech. Ta vede podle našeho názoru k větší obsazenosti (obydlenosti) bytů. Po deregulaci nájemného bude pravděpodobně vždy část bytů na trhu „čekat“ na nové nájemníky. Lze rovněž očekávat také vyšší fluktuaci v bytech nájemního sektoru.

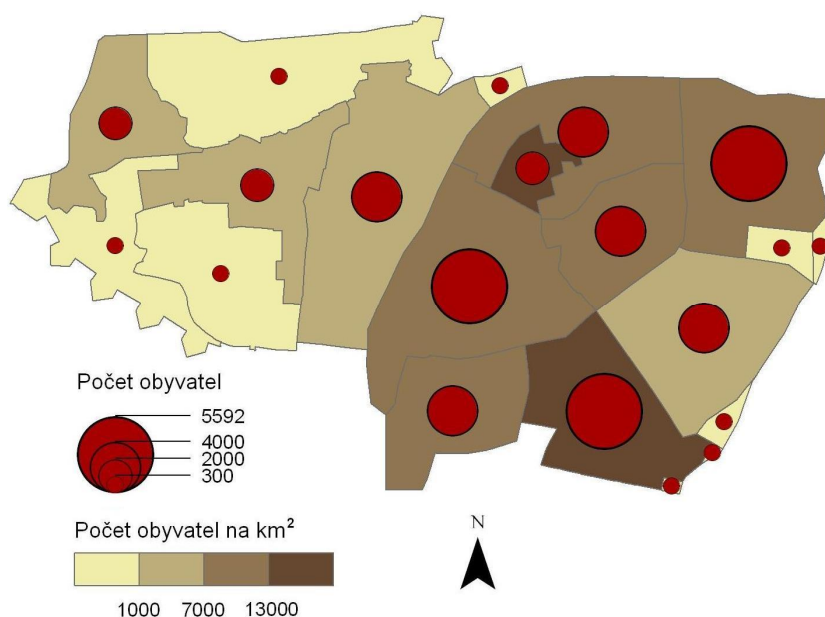
Obrázek 2.3: Hustota zalidnění v katastrálních územích Prahy v roce 2006



Zdroj: ČSÚ 2007.

Centrum Prahy patří k dynamicky se vyvíjejícím a pulsujícím částem metropole s velkou denní mobilitou i pohybem turistů, pracujících a dalších návštěvníků. Zároveň se zde nacházejí největší rozdíly mezi statisticky evidovaným počtem trvale bydlících obyvatel a fakticky trvale bydlícím obyvatelstvem. Hustota zalidnění městské části Praha 1 převyšuje téměř 3x průměrnou hodnotu za celou Prahu. Vyšší hodnoty koncentrace obyvatelstva můžeme objevit v některých katastrech vnitřního města a na sídlištích. Jako rezidenční oblast lze z katastrálních území Prahy 1 označit pouze Josefov s vysokými hodnotami hustoty zalidnění, naproti tomu nižší čísla vykazuje „vládní město“ na levém břehu Vltavy.

Obrázek 2.4: Počet obyvatel a hustota zalidnění v urbanistických obvodech Prahy 1 v roce 2001



Zdroj: SLDB 2001.

Koncentraci obyvatelstva lze hodnotit také uvnitř sledovaného území mezi 20ti urbanistickými obvody Prahy 1. Kartogram (vybarvené plochy) udává počet obyvatel na km², velikost kruhů odpovídá počtu trvale bydlícího obyvatelstva v jednotlivých urbanistických obvodech. I zde je vidět vyšší koncentrace obyvatelstva v pravobřežní části území (Josefov, části Nového Města, jižní část Starého Města) a nízký počet obyvatel s nízkými hustotami zejména v hradčanských obvodech.

2.2 Vývoj počtu obyvatelstva v současnosti

Koncem 90. let 20. století a na počátku 21. století pokračuje v MČ Praha 1 dlouhodobý trend úbytku trvale bydlících obyvatel (obrázek 2.5). Každoročně se počet obyvatel snížil o 1-2 %. V roce 2007 poklesl počet obyvatel na 88 % původního stavu z roku 2000.

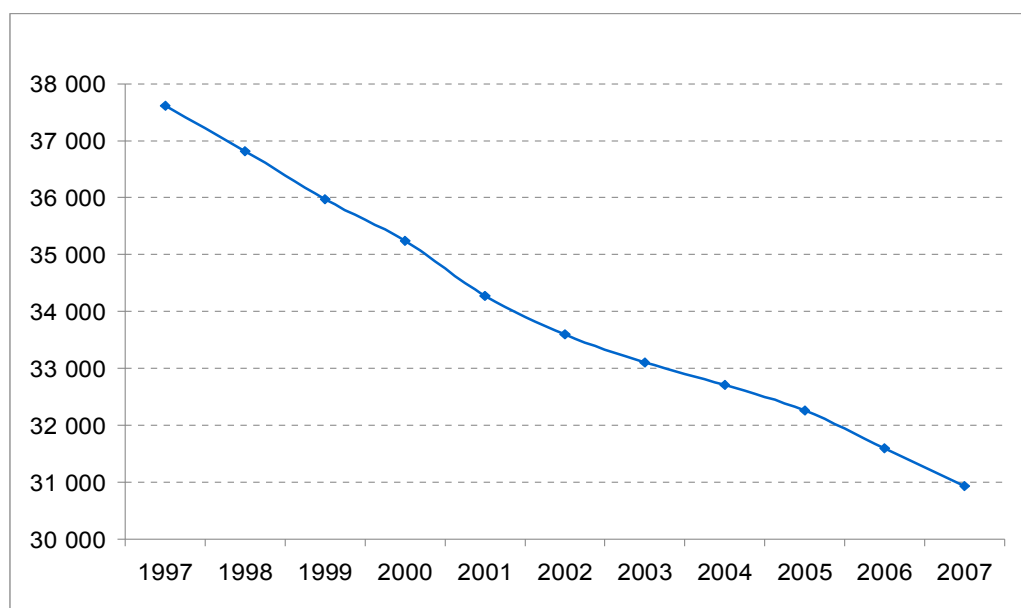
Tabulka 2.2: Vývoj počtu obyvatel městské části Praha 1 v letech 1997 – 2007

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Počet obyvatel celkem	34 581	33 356	32 853	32 552	31 964	31 223	30 641
Z toho: ženy	18 343	17 540	17 180	16 939	16 549	16 090	15 593
muži	16 238	15 816	15 673	15 613	15 415	15 133	15 048
Roční index úbytku	100	96,5	98,5	99,1	98,2	97,7	98,1
Z toho: ženy	100	95,6	97,9	98,6	97,7	97,2	96,9
muži	100	97,4	99,1	99,6	98,7	98,2	99,4
Podíl žen v %	53,0	52,6	52,3	52	51,8	51,5	50,9

Zdroj: ČSÚ 2008.

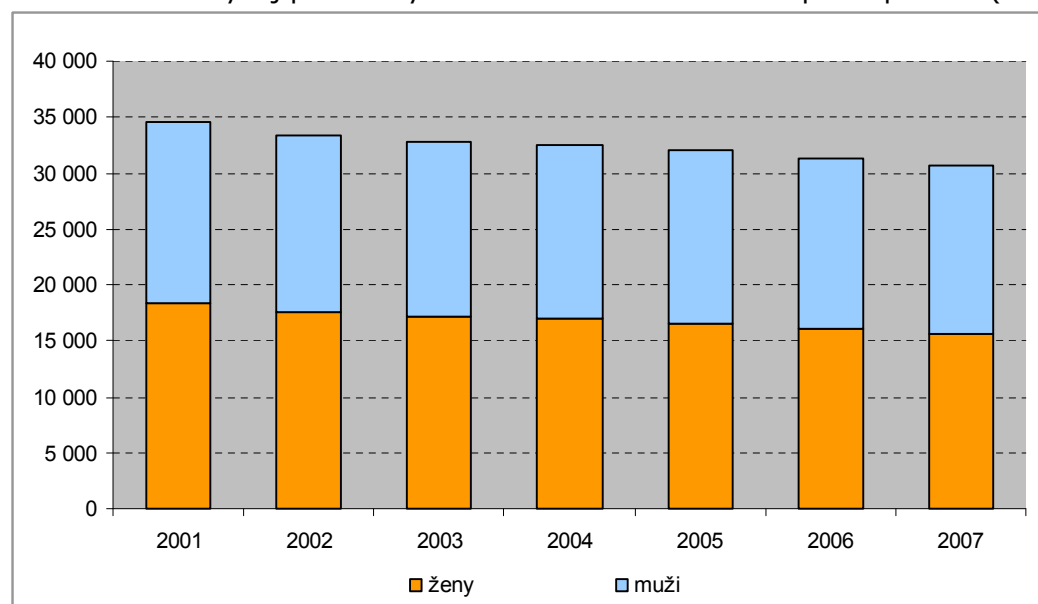
V roce 2007 tvořily ženy necelých 51 % obyvatel Prahy 1 (tabulka 2.2). Od 90. let 20. století klesá počet mužů na Praze 1 v porovnání s ženami pomaleji a podíl obou složek se pozvolna vyrovnává (obrázek 2.6). Důvodem je zejména výraznější zlepšování úmrtnostních poměrů u mužů a tudíž snižování mužské nadúmrtosti. Významnější úlohu má zřejmě i větší podíl mužů mezi přistěhovanými ze zahraničí. Tato část populačního přírůstku navíc v posledních letech nabývá na významu a výrazně ovlivňuje sociální a demografickou skladbu obyvatelstva v centru Prahy.

Obrázek 2.5: Vývoj počtu obyvatel městské části Praha 1 v letech 1997 - 2007



Zdroj: ČSÚ 2008.

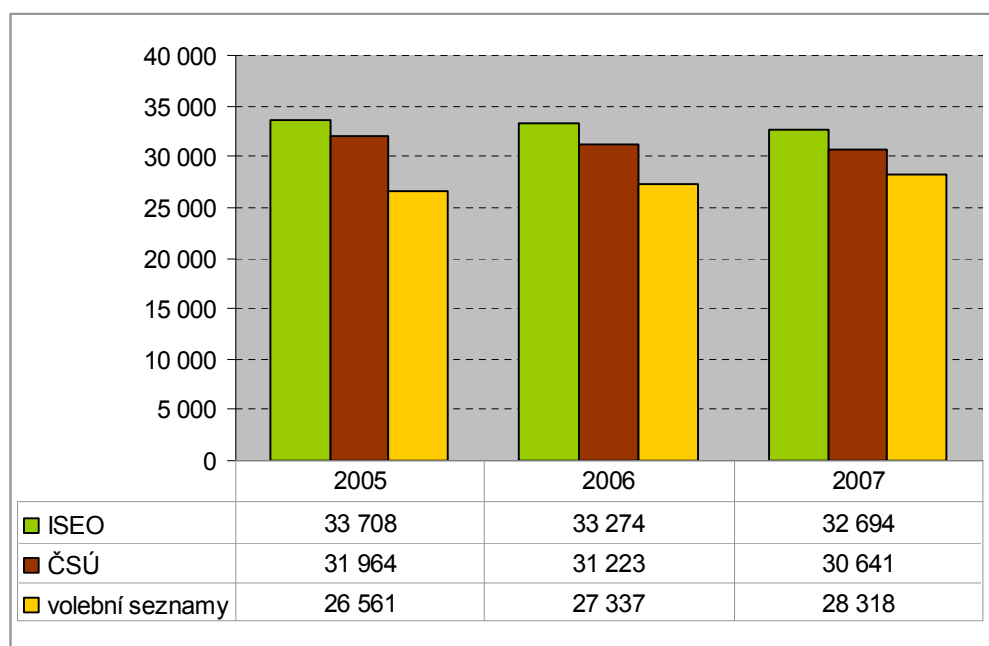
Obrázek 2.6: Vývoj počtu obyvatel městské části Praha 1 podle pohlaví (2001 – 2007)



Zdroj: SLDB 2001, ČSÚ 2008.

Z obrázku 2.7 je patrné, že statistická čísla o trvale bydlícím obyvatelstvu Prahy 1 se liší při využití údajů z rozdílných zdrojů. Pro analýzu jsme porovnávali data o bilanci obyvatel Českého statistického úřadu (ČSÚ), z Integrovaného systému evidence obyvatel MV ČR (ISEO) a z volebních seznamů vedených na Úřadu městské části Prahy 1. Hlavním důvodem rozdílů je odlišný způsob zjišťování počtu obyvatel u jednotlivých institucí. Zatímco ISEO slouží k registraci identifikačních údajů osob, bilanci obyvatel zpracovává ČSÚ úpravou výsledků sčítání lidu (SLDB) o přirozenou a mechanickou měnu v daném roce. Dalším důvodem nepřesností a odlišností v datových zdrojích je neplnění zpravodajských povinností ze strany obecních úřadů (zejména hlášení o stěhování) a nízká kvalita údajů o stěhování cizinců s trvalým a dlouhodobým pobytem v ČR. V registru ISEO figuruje řada obyvatel České republiky, kteří žijí trvale v cizině, často zde zůstávají také zemřelé osoby, což je příčinou vyššího počtu evidovaných obyvatel. V důsledku „čistění“ registru a vyřazování „papírových“ občanů se počet obyvatel podle ISEO každoročně snižuje. Volební seznamy sestavované podle údajů ISEO a aktualizované na základě informací z ohlašovny městské části jsou v tomto ohledu přesnější. Nezahrnují však cizince, což je v případě statistik o centrálních částech velkých měst závažný problém. Bilance obyvatel ČSÚ, která vychází ze sčítání lidu (SLDB), je zatížena chybou v důsledku nemožnosti podchytit v censu všechny obyvatele. Přesto považujeme statistiku ČSÚ za přesnější v evidenci skutečně bydlících osob a budeme ji využívat jako základní zdroj informací.

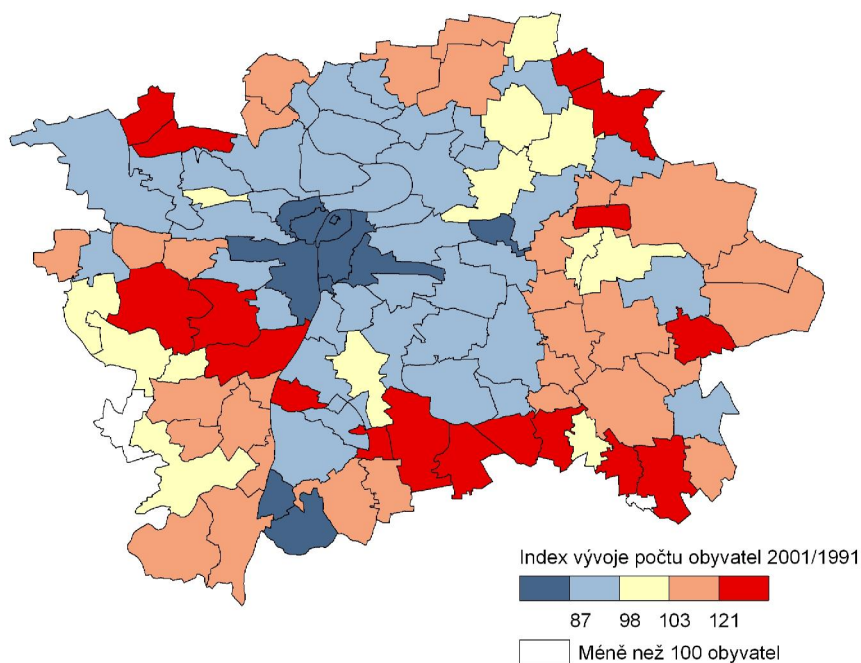
Obrázek 2.7: Srovnání vývoje počtu obyvatel v MČ Praha 1 podle různých zdrojů v letech 2005-2007



Zdroj: ČSÚ, ISEO, Volební seznamy MČ Praha 1.

Kromě sledování vlastního území městské části je nutné hodnotit současný populační vývoj v kontextu celého města, popř. i širšího metropolitního regionu. V současnosti tvoří podíl obyvatelstva městské části Praha 1 zhruba 2,5 % celkové populace Prahy. Při porovnání vývoje počtu obyvatel v katastrech hl. m. Prahy mezi lety 1991 a 2001 je patrné, že centrální a vnitřní části města představují nejvíce ztrátové oblasti města, naopak k nárůstu obyvatel dochází v některých katastrech vnější Prahy (obrázek 2.8.). Kartogram zachycuje přelévání rezidenční funkce do nově dokončených sídlištních celků (do roku 1993 např. Barrandov, Černý Most, Jihozápadní Město) a ve druhé polovině 90. let 20. století také do suburbií (satelitních městeček) uvnitř administrativních hranic Prahy (Vinoř, Nebušice, Šeberov, Újezd, Kolovraty aj.). Tyto dekoncentrační trendy jsou přirozené ve všech velkých evropských městech a rozšiřování depopulačních oblastí do dalších částí vnitřního města bude zřejmě pokračovat i v blízké budoucnosti. Nárůst počtu obyvatelstva je prakticky vždy spojen pouze s novou výstavbou v území, která může být realizována za předpokladu nabídky volných parcel. Přeměna nerezidenčních areálů pro účely bydlení je v Praze nadále spíše okrajovou záležitostí (loftové byty na místě bývalých průmyslových provozů). Zanedbatelný je rovněž přírůstek nových bytů formou nástaveb, vestaveb a přístaveb.

Obrázek 2.8: Index vývoje počtu obyvatel podle katastrálních území Prahy (1991-2001)



Zdroj: SLDB 1991, 2001.

Poznámka: Do hodnocení nebyly zahrnuty katastrální území s méně než 100 obyvateli (Zadní Kopanina a Lipany).

Pokud budeme sledovat nejnovější vývoj počtu obyvatel v letech po posledním sčítání lidu (2001), objevíme na prvních místech nejvíce ztrátových katastrálních území v Praze výhradně území centrální části města (tabulka 2.3). Ačkoli k nim můžeme zařadit také Karlín nebo Vinohrady, seskupení všech pěti katastrálních území městské části Praha 1 v první šestici depopulačních území hovoří o zvýraznění negativních tendencí právě na území centra Prahy. Lze tvrdit, že v kontextu celého města je právě centrum nejvíce ohroženo zvýšeným úbytkem trvale bydlícího obyvatelstva a tato tendence se v současnosti ještě prohlubuje.

Tabulka 2.3: Katastrální území Prahy s největší populační ztrátou v období 2001-2006

Název	Index 2006/2001
Malá Strana	89,8
Karlín	91,2
Staré Město	91,4
Josefov	91,7
Hradčany	93,0
Nové Město	93,9
Vinohrady	94,2
Třeboradice	94,5
Bohnice	95,7

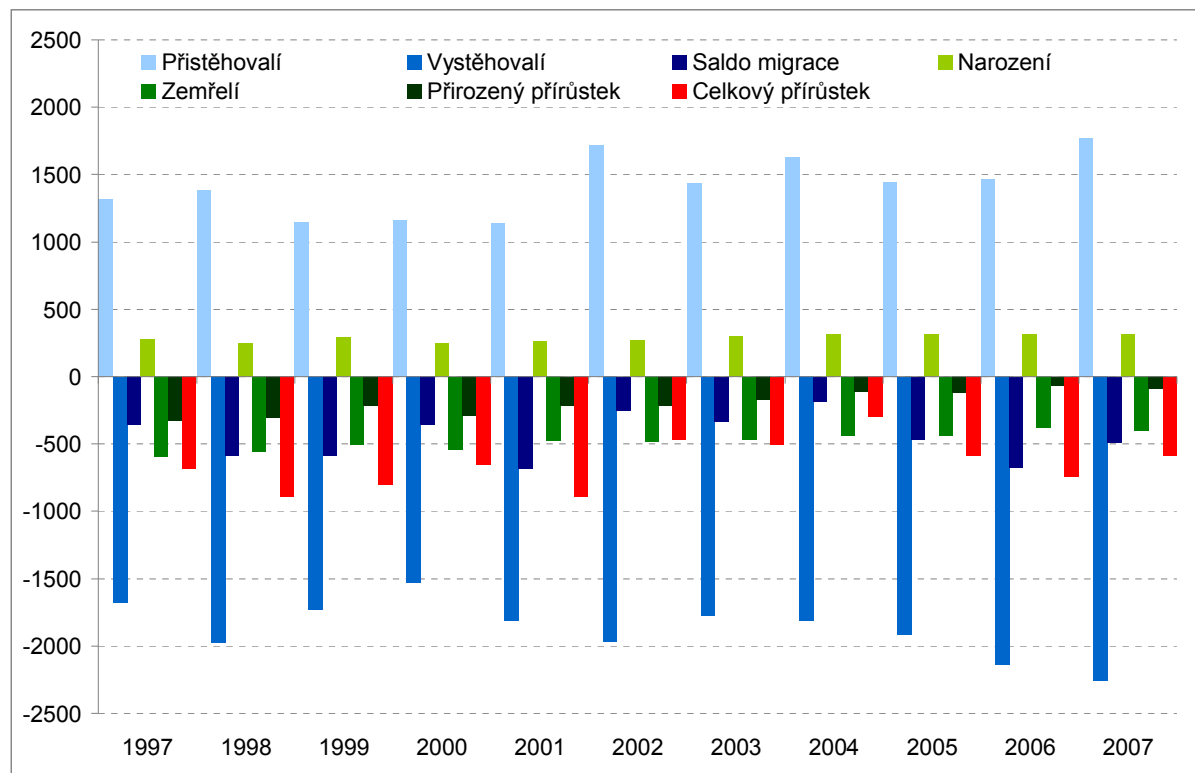
Zdroj: ČSÚ, 2007.

Poznámka: Žlutě podbarveny jsou katastry ležící v MČ Praha 1.

2.3 Komponenty populačního přírůstku (úbytku)

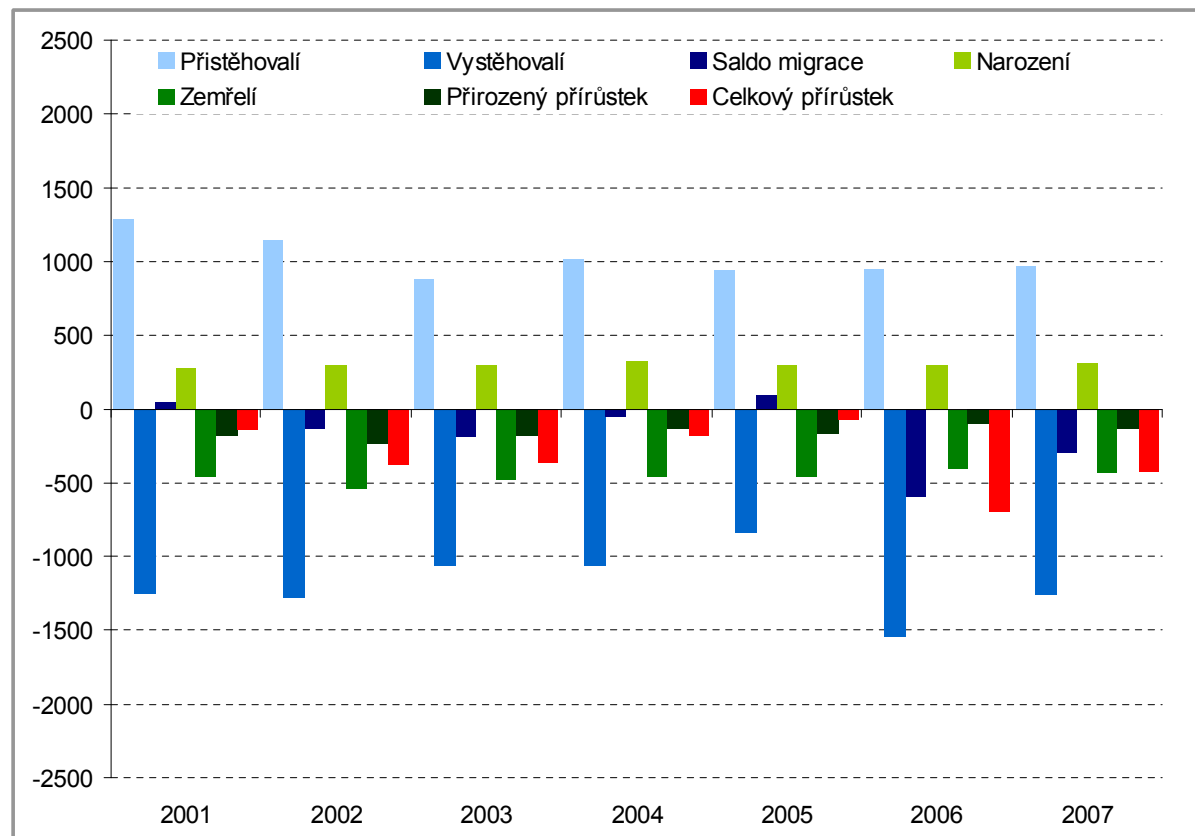
Celková změna počtu obyvatel je výslednicí dvou základních procesů populační změny: stěhováním obyvatelstva (migrací) a přirozenou měnou. Mezi komponenty celkového přírůstku (úbytku) počtu obyvatel řadíme porodnost, úmrtnost, přistěhování (imigraci) a vystěhování (emigraci) z daného území. Tyto procesy jsou ve vzájemném vztahu, přesto se mohou vyvíjet v zásadě souhlasným nebo protichůdným směrem. Na území centra Prahy se dlouhodobě uplatňuje souhlasné působení obou procesů. Úbytek počtu obyvatel, daný převahou počtu zemřelých nad počtem živě narozených, je posilován zápornou bilancí stěhování (převahou vystěhovalých nad přistěhovalými). Přitom platí, že váha migračního salda (rozdíl mezi přistěhovalými a vystěhovalými) je ve srovnání s přirozeným úbytkem (rozdíl mezi narozenými a zemřelými) v současnosti vyšší než v devadesátých letech 20. století. Stěhování obyvatelstva je zároveň mnohem více závislé na politice místní samosprávy nežli demografické chování obyvatelstva (místní správa může spíše ovlivnit zda se lidé do městské části chtějí stěhovat a žít v ní). Podrobný přehled komponent populačního přírůstku je znázorněn na obrázcích 2.9 (data ČSÚ) a 2.10 (data MČ Praha 1 bez započítání mezinárodní migrace).

Obrázek 2.9: Přirozená a mechanická měna obyvatel MČ Praha 1 v letech 1997-2007



Zdroj: ČSÚ 2007.

Obrázek 2.10: Přirozená a mechanická měna obyvatel MČ Praha 1 v letech 2001-2007

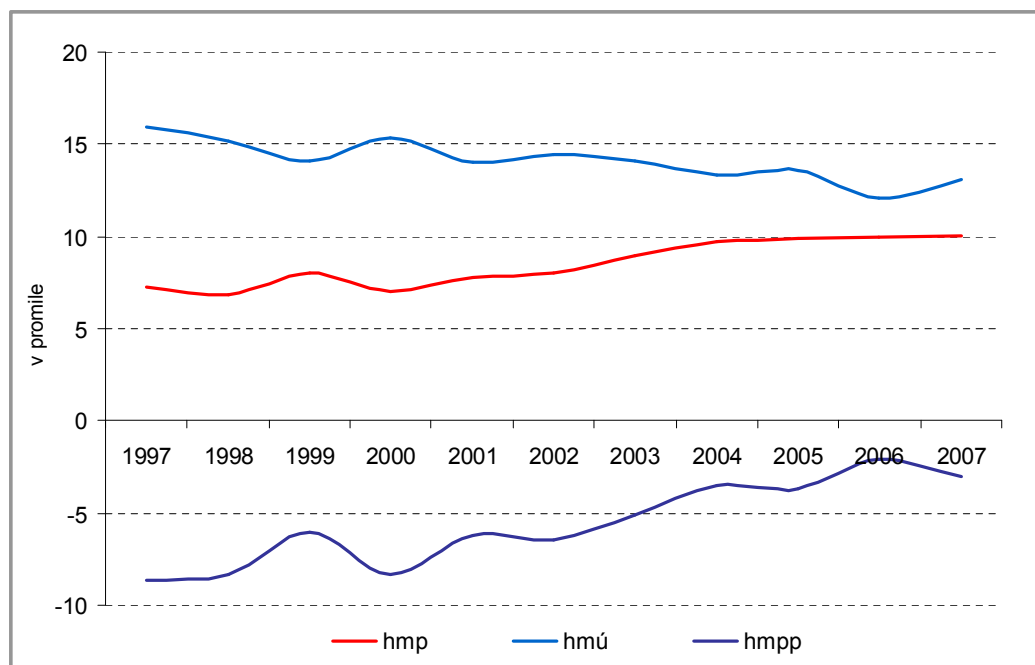


Zdroj: Úřad MČ Praha 1, 2007.

Úbytek trvale bydlících obyvatel je způsoben dlouhodobým přirozeným úbytkem populace a rovněž záporným saldem migrace. Mnohem lépe se dá vývoj stěhování a přirozené změny posoudit na základě tzv. hrubých měr, tedy relativních ukazatelů udávajících počet narozených, zemřelých, přistěhovalých nebo vystěhovalých na 1000 obyvatel bydlících v daném území.

Přirozený přírůstek (hrubá míra přirozeného přírůstku – hmpp) má od konce 90. let 20. století do současnosti rostoucí tendenci, což je dáno dlouhodobě pozvolně se snižující úmrtností (hrubé míra úmrtnosti – hmú) a v poslední době i narůstající porodností (hrubá míra porodnosti – hmp) (obrázek 2.11). Zatímco snižování úmrtnosti je dáno především zlepšující se kvalitou života pražské (české) populace, vyšší porodnost je zřejmě dočasný jev zapříčiněný větším podílem obyvatelstva ve fertilním věku i posouváním narození dětí do vyššího věku matek. Úmrtnost i porodnost jsou zároveň silně ovlivněny věkovou strukturou obyvatelstva. Na druhou stranu například vyšší počet přistěhovalých ve věku zakládání rodiny nemusí v centru Prahy automaticky znamenat potenciál pro vyšší porodnost. Životní styl mladých lidí preferujících bydlení v centru města se totiž výrazně liší například od obyvatel stěhujících se do satelitních městeček (často mladé rodiny). Předpokládáme, že řada mladých obyvatel centra města jsou tzv. singles a tvoří partnerské domácnosti.

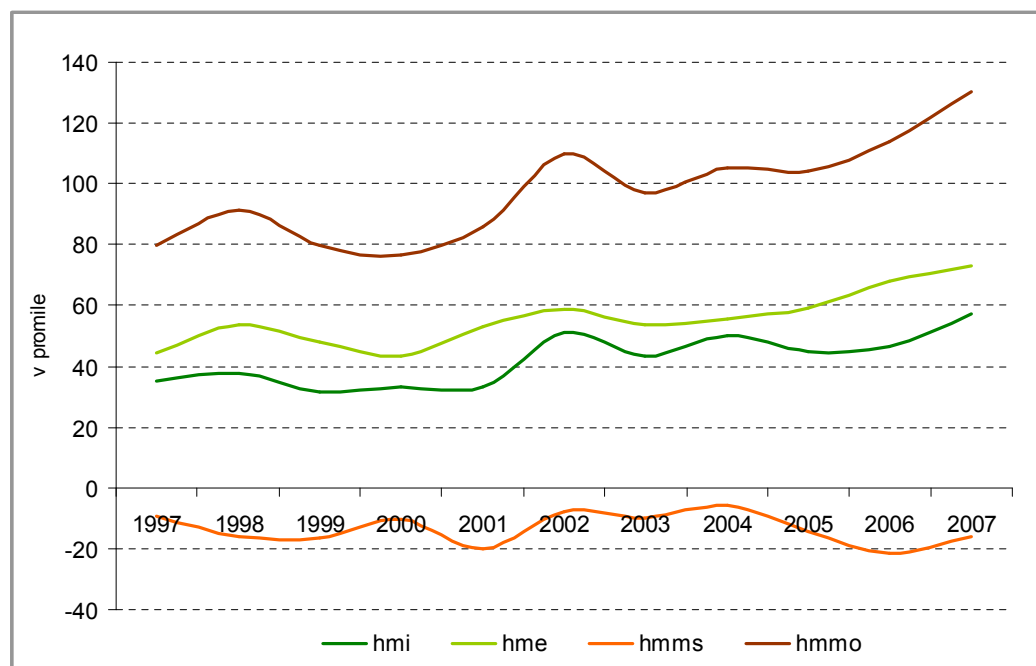
Obrázek 2.11: Přirozená měna obyvatel MČ Praha 1 v letech 1997-2007



Zdroj: ČSÚ 1997 - 2007.

Poznámka: hmp – hrubá míra porodnosti (porodnost); hmú – hrubá míra úmrtnosti (úmrtnost); hmpp – hrubá míra přirozeného přírůstku (přirozený přírůstek).

Obrázek 2.12: Migrace obyvatel MČ Praha 1 v letech 1997-2007



Zdroj: ČSÚ 1997 – 2007.

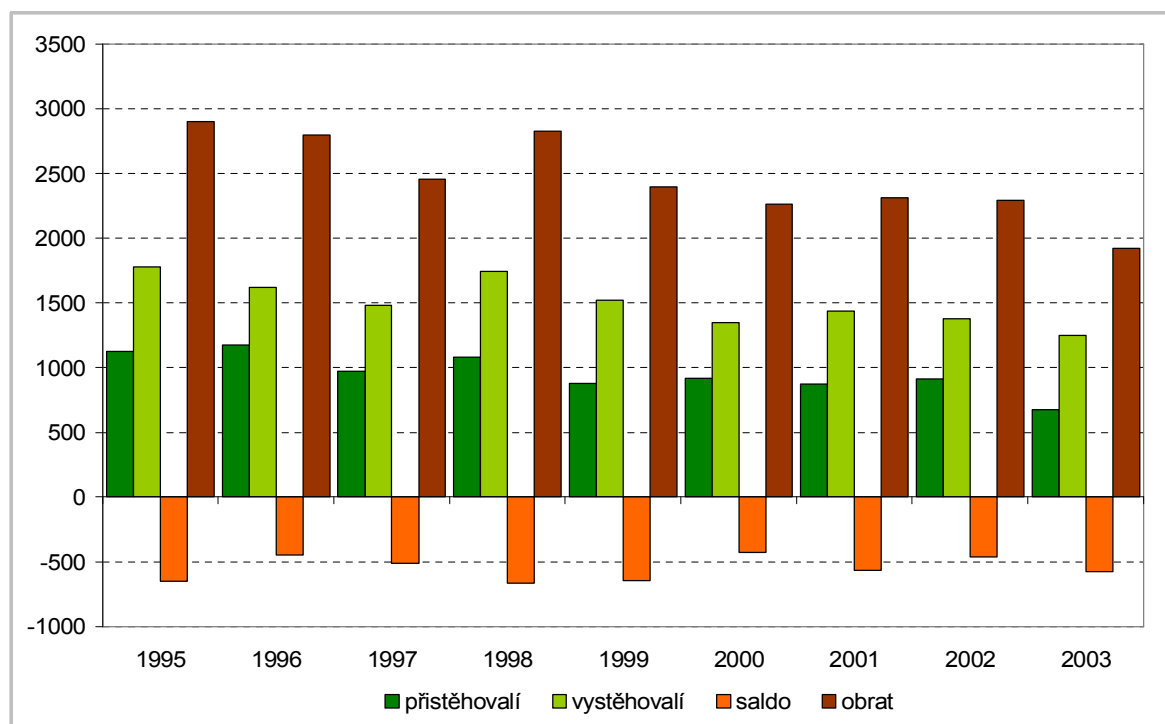
Poznámka: hmi – hrubá míra imigrace; hme – hrubá míra emigrace; hmms – hrubá míra migračního salda; hmmo – hrubá míra migračního obratu.

V migrační bilanci dochází v posledních deseti letech k negativním vývojovým trendům (obrázek 2.12). Počet přistěhovalých i vystěhovalých a také hrubé míry stěhování (hrubá míra emigrace – hme; hrubá míra imigrace – hmi) zejména v posledních pěti letech významně narůstají. Úbytek obyvatelstva stěhováním měřený migračním saldem (hrubá míra migračního salda je rozdíl mezi hrubou měrou imigrace a emigrace) vykazuje v současnosti roční úbytek kolem 20 obyvatel na 1000 bydlících na území Prahy 1. Významný je nárůst i tzv. migračního obratu (součet emigrace a imigrace), který vypovídá o fluktuaci (nestabilitě) trvale bydlícího obyvatelstva. Ta je ovlivněna zejména velkým nárůstem zahraniční migrace v centru Prahy. Částečně je tento nárůst ovlivněn také změnou metodiky sledování migrace v letech 2001 a 2005, kdy se začaly statisticky sledovat i pohyby cizinců s dlouhodobým pobytem. Nedokonalá evidence zahraniční migrace (především chybná statistika vystěhovalých do zahraničí) vede ke zkreslení migračních přírůstků v celé Praze a zejména na území městského centra, kde je pohyb cizinců nejvýraznější. Je pravděpodobné, že počet vystěhovalých do zahraničí je na území městské části Praha 1 mnohem vyšší a migrační ztráta nabývá vyšších hodnot. To však nelze empiricky doložit a hrubé odhady je možno zpracovat pouze na příkladu osmi případových studií (viz kapitola 5).

Pokud bychom sledovali pouze domácí (vnitřní) migraci (obrázek 2.13), dochází na území Prahy 1 k pozvolnému snižování počtu přistěhovalých i vystěhovalých a tedy i migračního

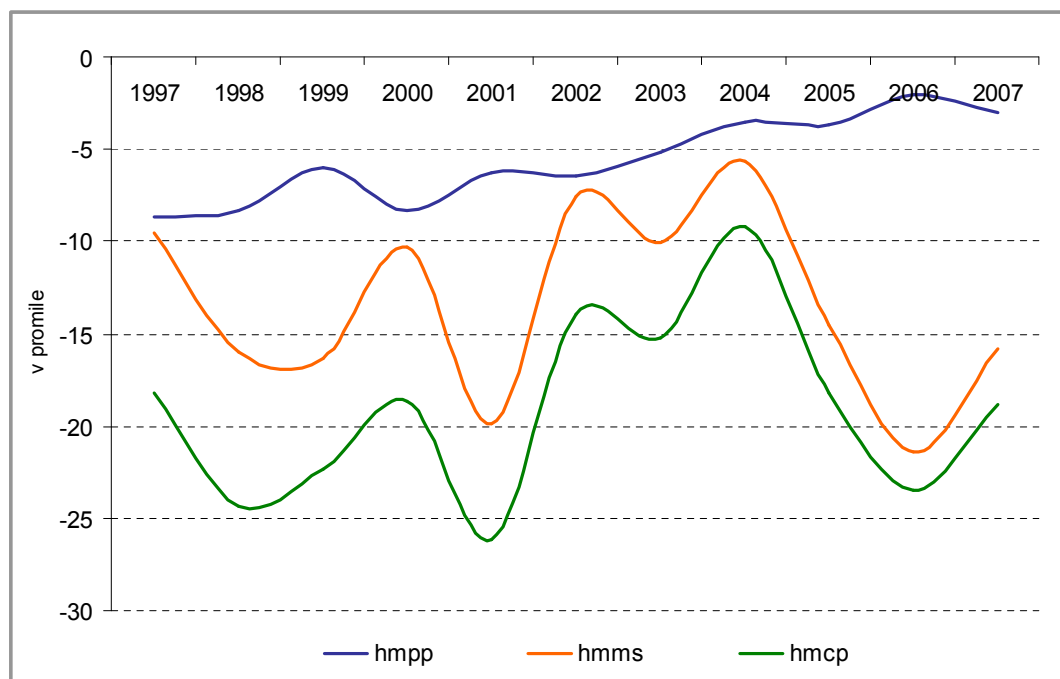
obratu. Zjednodušeně lze říci, že migrační mobilita české populace se na území centra snižuje a je nahrazována zvýšeným stěhováním cizinců.

Obrázek 2.13: Migrační bilance vnitřního stěhování na území Prahy 1



Zdroj: ČSÚ 1995 – 2003.

Obrázek 2.14: Celkový přírůstek obyvatel MČ Praha 1 v letech 1997-2007



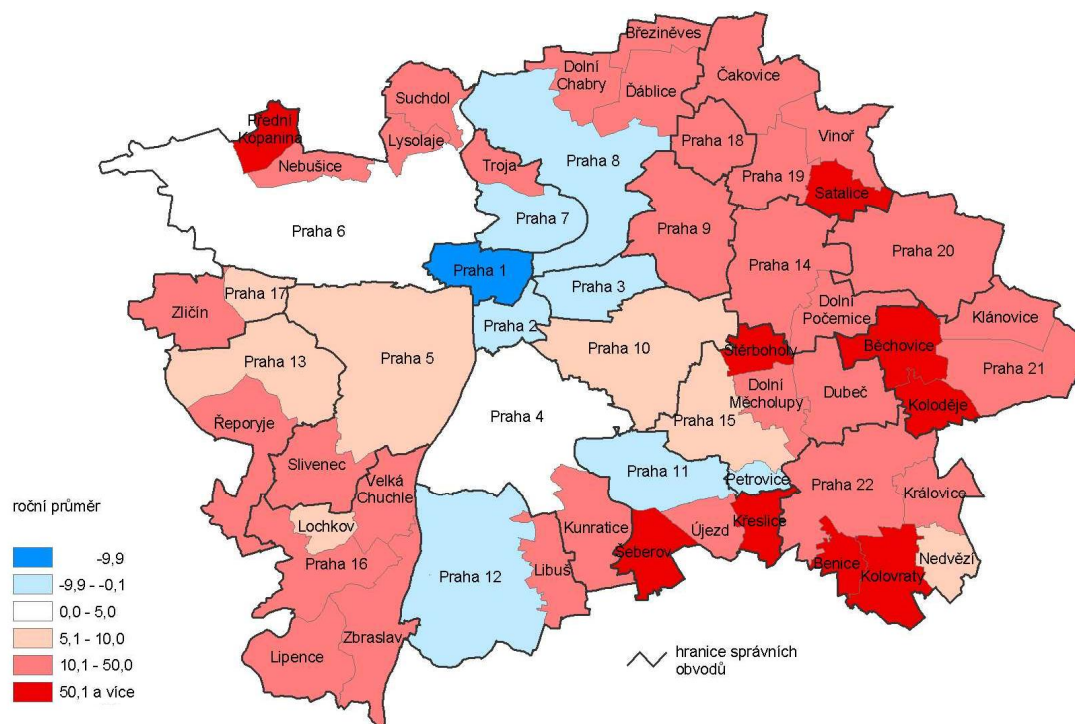
Zdroj: ČSÚ 1997 – 2007.

Poznámka: hmpp – hrubá míra přirozeného přírůstku; hmms – hrubá míra migračního salda; hmcp – hrubá míra celkového přírůstku.

Migrační a přirozená měna obyvatelstva a její komponenty analyzované v předchozím textu udávají společně celkové trendy ve vývoji počtu obyvatel. Celkový pohled může sloužit jako shrnutí komponentní analýzy. Celkové hrubé míry ukazuje obrázek 2.14, ze kterého je patrný významnější vliv migrační složky ovlivňující i výkyvy v celkovém přírůstku obyvatelstva městské části. V současnosti dochází k divergenci obou složek: přirozený přírůstek je mírně záporný a má rostoucí tendenci, zatímco migrační saldo vykazuje zejména v posledních třech letech výrazný propad.

Poslední poznámka patří srovnání migrační bilance městské části Praha 1 s ostatním územím Prahy. Centrální městská část má v posledních letech z hlediska migrační bilance v Praze výjimečné postavení (obrázek 2.15), jelikož jako jediná v ročních hodnotách hrubé míry migračního salda překonává 10 ‰ (z obrázku 2.14. je zřejmé, že většinou převyšuje tuto hodnotu dvojnásobně). Negativní migrační bilance je hlavní příčinou vyliďňování centra města, svědčí o pokračující komercializaci městské části Praha 1 a silícím odlivu trvale bydlících obyvatel. Proti tomuto jevu je potřeba vytvářet vhodné politiky především z pozice samosprávy.

Obrázek 2.15: Saldo migrace na 1000 obyvatel v městských částech Prahy v letech 2002-2006



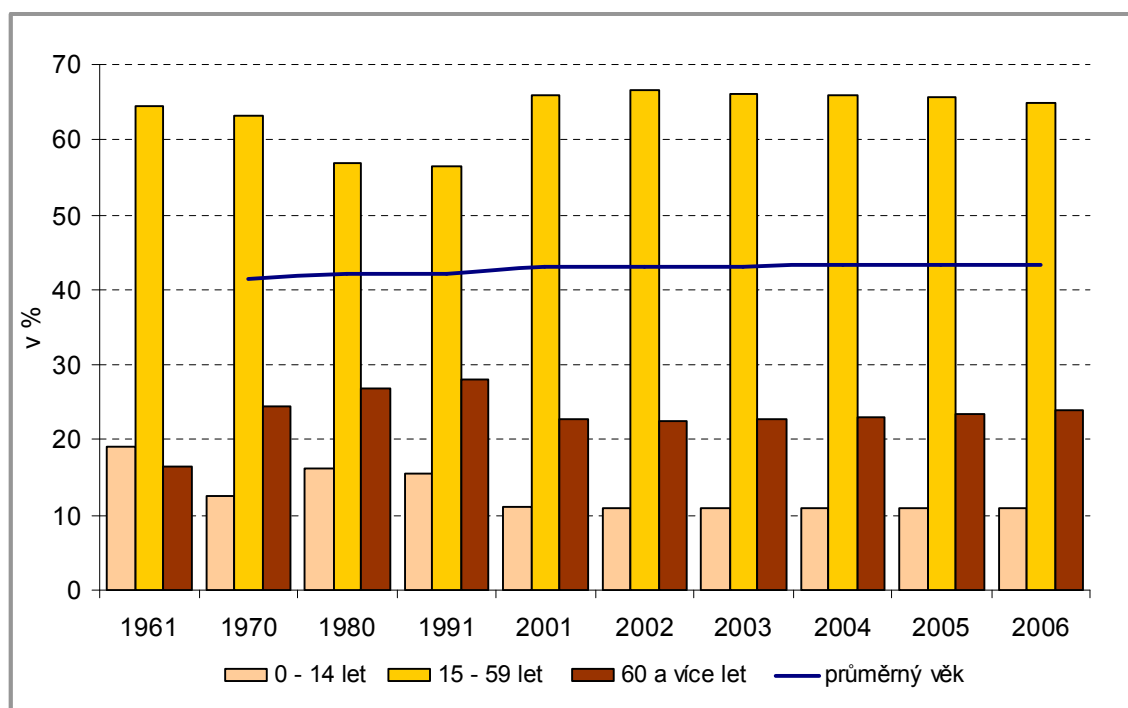
Zdroj: Statistická ročenka hl.m. Prahy, 2007.

3 VÝVOJ STRUKTURY OBYVATELSTVA

3.1 Věková struktura

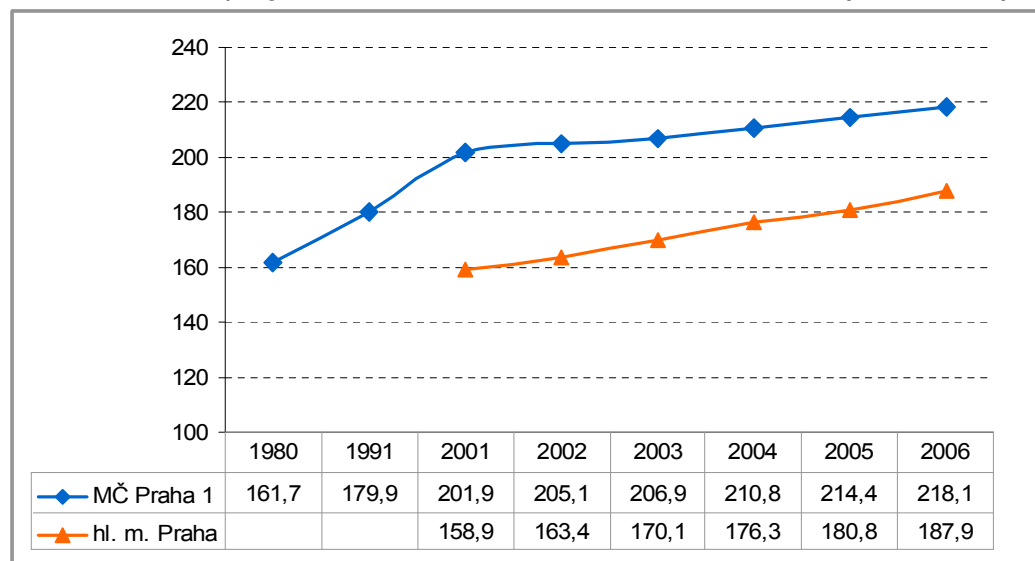
S výrazným úbytkem populace souvisí pozvolná změna věkové struktury. Z dlouhodobého pohledu lze říci, že věková struktura obyvatel Prahy 1 stárne. Zvyšuje se jak průměrný věk obyvatel centra města, tak i index stáří (tj. počet obyvatel nad 60 let na 100 dětí ve věku 0-14 let) (obrázek 3.1 a 3.2). Rostoucí index stáří ukazuje nejen na zvyšující se počet starých lidí v centru Prahy, ale také na úbytek dětské složky populace. Index stáří, průměrný věk i zastoupení mladé a staré složky populace však zároveň naznačují, že stárnutí centra Prahy od roku 2001 výrazně zpomaluje (obrázek 3.1 a 3.2). Rovněž při porovnání s celým městem stárne centrum od roku 2001 pomaleji než Praha jako celek (obrázek 3.2). Největší změna z hlediska věkového složení obyvatel Prahy 1 s výraznějším nárůstem zastoupení starých lidí a poklesem podílu dětí se v centru Prahy odehrála v 90. let 20. století. Často diskutované stárnutí populace centra města je tak nejvíce spojeno s tímto obdobím.

Obrázek 3.1: Složení obyvatel podle věku v MČ Praha 1 (1961 -2006)



Zdroj: SLDB 1961- 2001, ČSÚ 2007.

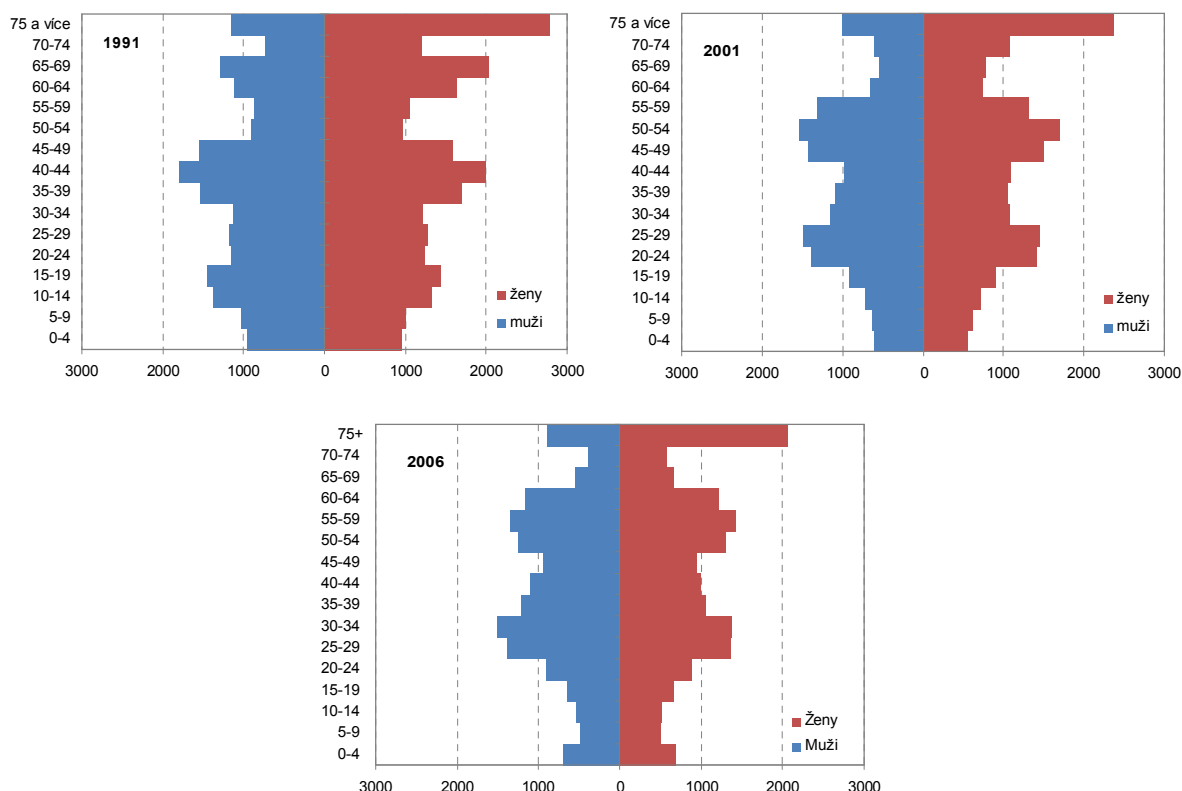
Obrázek 3.2: Vývoj indexu stáří v MČ Praha 1 a hl. m. Praze (1980-2006)



Zdroj: SLDB 1980, 1991, ČSÚ 2007.

Poznámky: Index stáří udává počet lidí ve věku nad 60 let ku počtu dětí ve věku 0-14 let.

Obrázek 3.3: Věková struktura obyvatel MČ Praha 1 v roce 1991, 2001 a 2006



Zdroj: SLDB 1991, 2001, ČSÚ 2006.

Mezi lety 1991 a 2006 došlo téměř ve všech věkových skupinách k úbytku osob a věková pyramida se tak postupně zužuje. Patrný je pokles dětské složky v populaci (0-14 let), ačkoli mezi roky 2001 a 2006 došlo k mírnému zvýšení počtu osob ve věkové skupině 0-4 let. Vedle dětí ubylo i lidí v produktivním věku a starších osob. Naopak nárůst počtu

obyvatel můžeme mezi roky 1991 a 2001 pozorovat u věkové skupiny 15-29 let u obou pohlaví a mezi roky 2001 a 2006 u mužů ve věku 25-44. Praha 1 tak získává mladé obyvatele, mezi nimiž lze očekávat výrazné zastoupení vzdělanějších a příjmově silnějších domácností (tzv. yuppies). V centru města však zároveň zůstává mnoho obyvatel starších (s výraznou převahou žen), kteří zde pravděpodobně dožijí.

Hodnocení vývoje věkové struktury obyvatel MČ Praha 1 v delším časovém horizontu umožňují pouze data z Českého statistického úřadu. Údaje z registru obyvatel ISEO a volebních seznamů MČ Praha 1 poskytují pouze pohled na vývoj v poledních třech letech. Pokles podílu věkové skupin nad 60 let podle ISEO lze přičítat „čištění“ registru a vyřazování již zemřelých obyvatel, kteří jsou stále v registru vedeni. Všechny tři datové zdroje ukazují v posledních letech na mírný nárůst podílu dětské složky populace Prahy 1.

Tabulka 3.1: Srovnání podílu obyvatel ve věku 0-14 a nad 60 let podle různých zdrojů

Absolutně rok	0-14			nad 60 let		
	ČSÚ	ISEO	VS	ČSÚ	ISEO	VS
2001	3 862	-	-	7 881	-	-
2002	3 664	-	-	7 516	-	-
2003	3 617	-	-	7 484	-	-
2004	3 570	-	-	7 526	-	-
2005	3 488	2 945	2 615	7 480	9 691	6 425
2006	3 437	3 110	2 714	7 497	9 168	7 000
2007	-	3 206	2 851	-	8 539	7 657

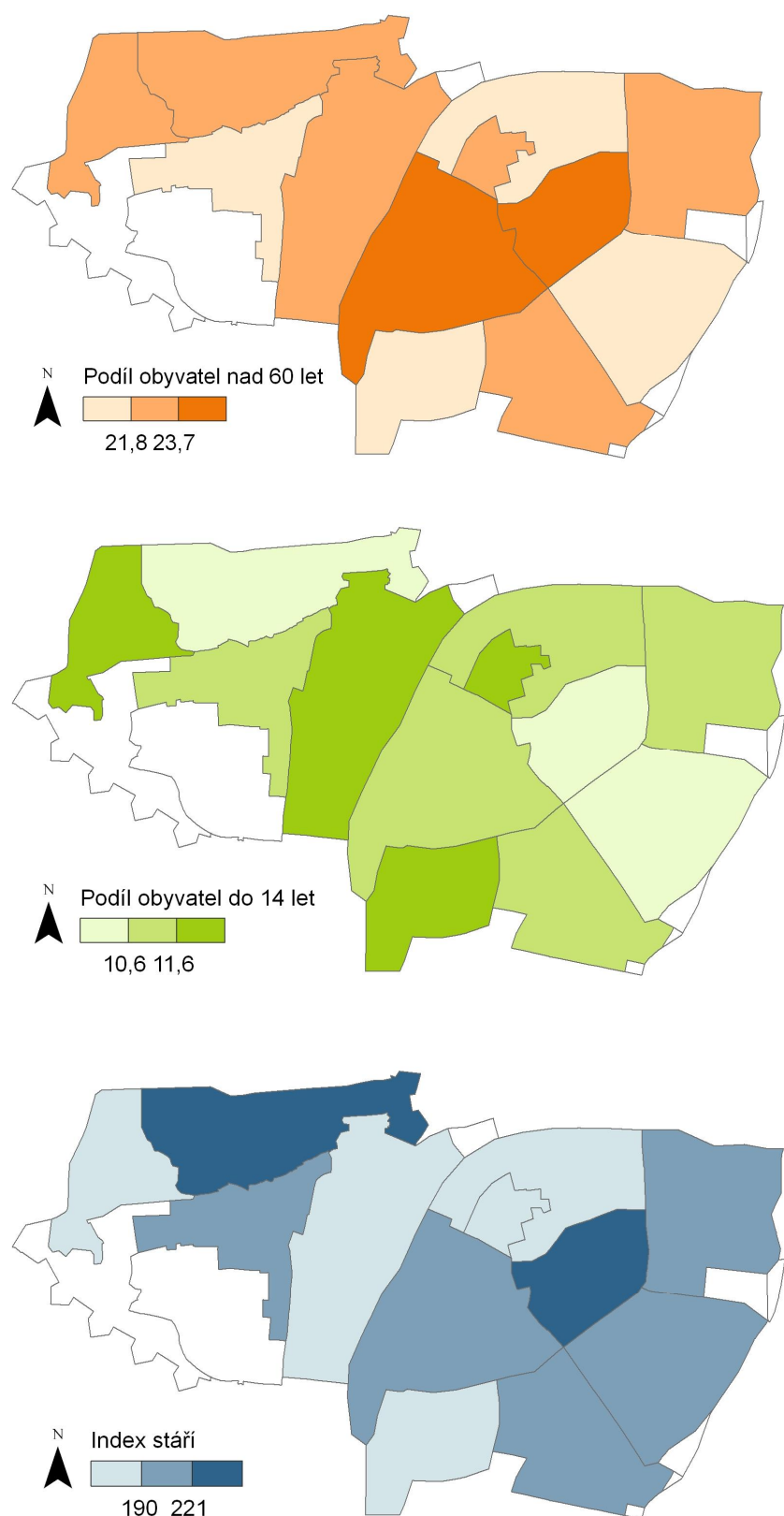
V % rok	0-14			nad 60 let		
	ČSÚ	ISEO	VS	ČSÚ	ISEO	VS
2001	11,2	-	-	22,8	-	-
2002	11,0	-	-	22,5	-	-
2003	11,0	-	-	22,8	-	-
2004	11,0	-	-	23,1	-	-
2005	10,9	8,7	9,8	23,4	28,7	24,2
2006	11,0	9,3	9,9	24,0	27,6	25,6
2007	-	9,8	10,1	-	26,1	27,0

Zdroj: ČSÚ, ISEO, Volební seznamy MČ Praha 1, 2008.

Poznámka: VS = volební seznamy.

Z hlediska věkového složení existují mezi jednotlivými částmi Prahy 1 rozdíly (obrázek 3.4). K nejstarším urbanistickým obvodů lze zařadit Betlémský a Jakubský obvod na Starém Městě, mezi nejmladší patří například Vojtěšský obvod (Staré Město), Josefov a Dolní Malostranský obvod.

Obrázek 3.4: Složení obyvatel podle věku v urbanistických obvodech MČ Praha 1 (2001)

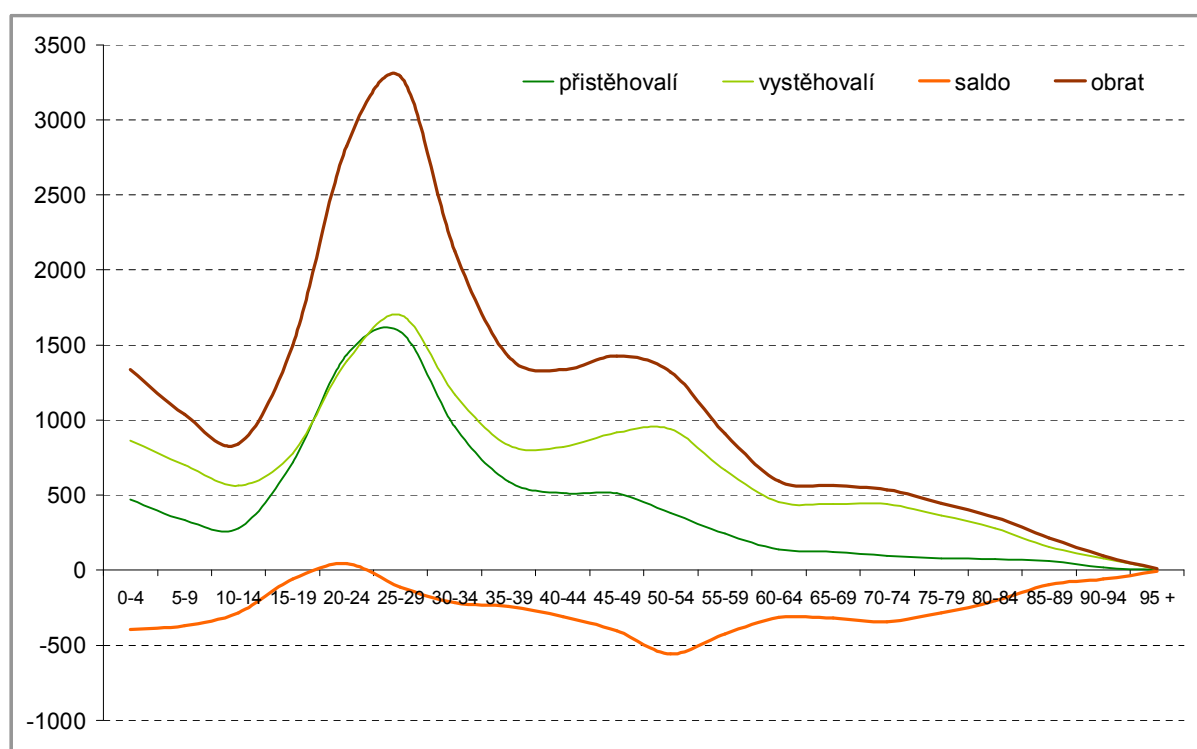


Zdroj: SLDB 2001.

Poznámka: Bíle jsou vyznačeny urbanistické obvody s méně než 50 obyvateli.
Index stáří udává počet lidí ve věku nad 60 let ku počtu dětí ve věku 0-14 let.

Vývoj věkové struktury lze hodnotit rovněž na základě migračních dat. Stěhování obyvatelstva se sleduje také podle věku migrantů. Základní specifické charakteristiky migrace v letech 1995 - 2003 jsou patrné z obrázku 3.5. Jedinou ziskovou skupinou v rámci vnitřní migrace (bez zahraniční) jsou mladí lidé ve věku 20-24 let, všechny ostatní věkové skupiny městská část Praha 1 stěhováním ztrácí. K věkovým kategoriím, které ve větší míře z centra města odcházejí, patří lidé v předdůchodovém a mladším důchodovém věku a zřejmě i rodiče s malými dětmi. V kategorii mladých dospělých se uplatňují dva protichůdné migrační trendy, jelikož lidé stejného věku se liší z hlediska rodinného statusu a životního stylu. Rezidenční preference mladých dospělých do značné míry ovlivňuje přítomnost dětí v domácnosti. Rodinné domácnosti obecně preferují klidnější a bezpečnější prostředí a bydlení se zahradou, které je dostupnější spíše v lokalitách dále od centra města.

Obrázek 3.5: Migrace obyvatel podle pětiletých věkových skupin v letech 1995-2003 na území Prahy 1



Zdroj: ČSÚ 1995 – 2003.

Poznámka: Jedná se pouze o vnitřní migraci.

3.2 Vzdělanostní struktura

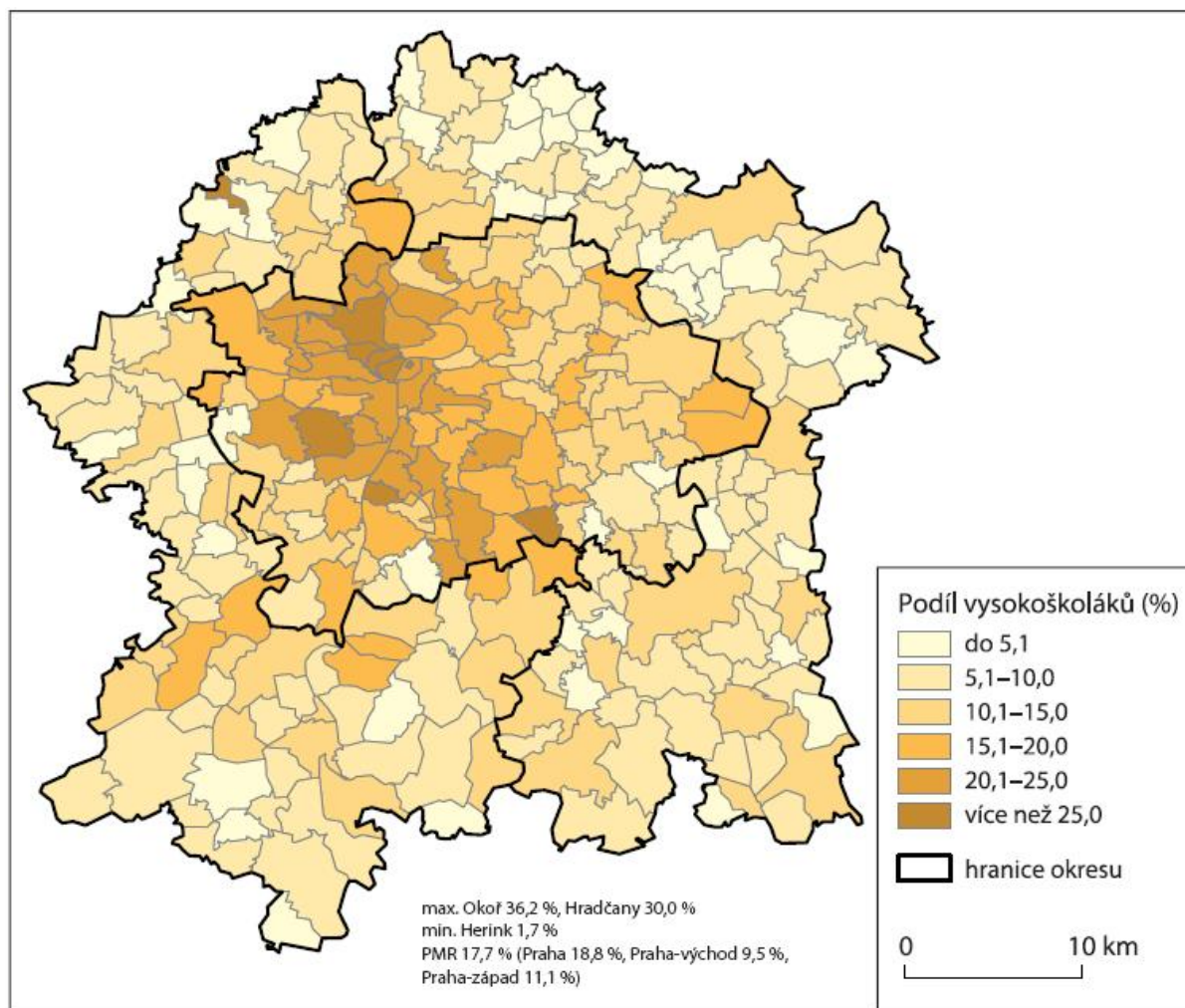
S příchodem mladých lidí do centra města dochází ke zvyšování sociálního statusu obyvatelstva Prahy 1, což můžeme nepřímo posoudit z dat o vzdělanostní struktuře a struktuře obyvatelstva podle státního občanství. Tato data jsou k dispozici v potřebné kvalitě a rozsahu ze Sčítání lidu, domů a bytů, které probíhá na našem území v desetiletých periodách (1991, 2001, příští 2011). Data jsou v současné době již sedm let stará, přesto umožňují hodnocení základních trendů v prvních deseti letech transformace. Podíl osob s úplným středním, vyšším i vysokoškolským vzděláním se mezi roky 1991 a 2001 zvýšil (tabulka 3.2). Pozici katastrálních území pražského centra ve srovnání s celým metropolitním regionem je možné hodnotit na základě údajů o podílu vysokoškoláků za katastry Prahy a obce pražského zázemí (obrázek 3.6). Centrální část Prahy patří nadále mezi lokality prestižního bydlení s velkým podílem osob s vyšším vzděláním. Přesto lze z hodnocení vzdělanostní struktury (Šnejdová 2006) objevit v Praze lokality, které jsou pro bydlení vysokoškoláků atraktivnější (především vilové čtvrti, nová kondominia a některá satelitní městečka).

Tabulka 3.2: Podíl osob s úplným středoškolským a vysokoškolským vzděláním na celkovém počtu osob starších 15 let v roce 1991 a 2001 (v %)

Dosažené vzdělání	1991	2001
Úplné střední, vyšší	31,5	36,3
Vysokoškolské	19,7	24,2
Úplné střední, vyšší a vysokoškolské	51,2	60,5

Zdroj: SLDB 1991, 2001.

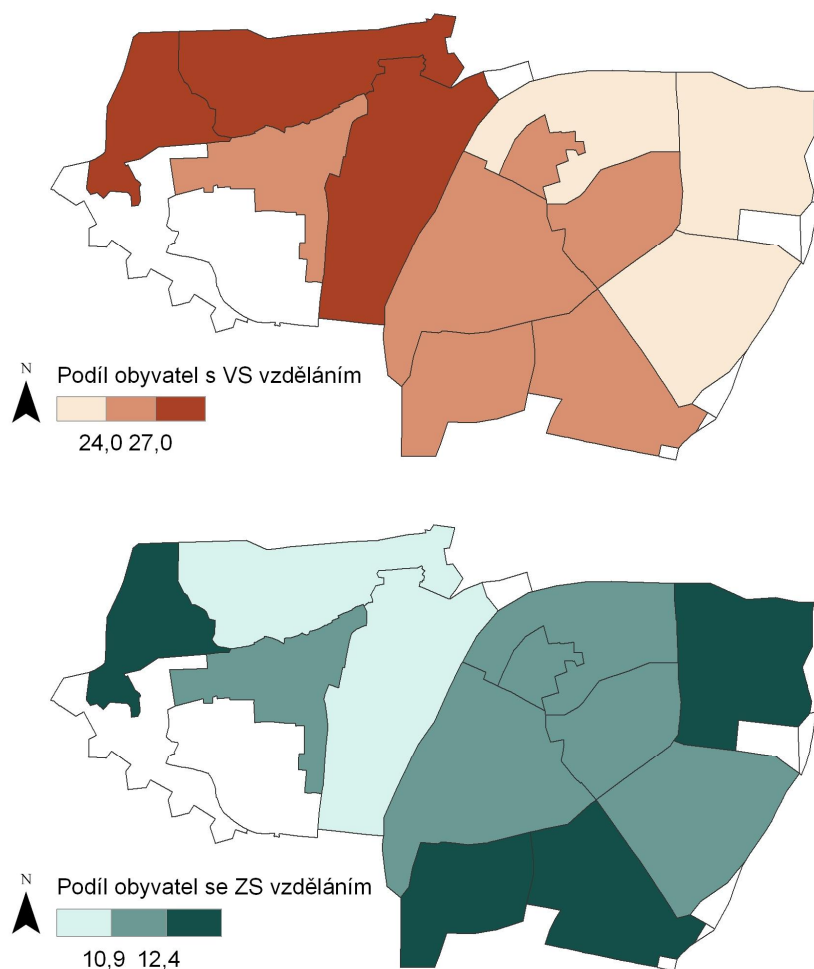
Obrázek 3.6: Podíl vysokoškoláků v populaci starší 15ti let v katastrálních územích Prahy a obcích okresů Praha-východ a Praha-západ v roce 2001



Zdroj: ČSÚ, SLDB 2001; Šnejdová 2006.

Z hlediska vnitřního členění městské části Praha 1 existují relativně velké rozdíly v sociálním statusu obyvatelstva měřeného podílem vysokoškolsky vzdělaných lidí (obrázek 3.7). Nejvyššího zastoupení vysokoškoláků dosahují obvody na levém břehu Vltavy (např. v urbanistickém obvodu Hrad téměř třetiny obyvatel starších 15 let). Tato oblast je dlouhodobě nejatraktivnější rezidenční částí města a volně přechází ve „westend“ tvořený částí Hradčan na území Prahy 6 a vilovými čtvrtěmi v Dejvicích, Bubenči a Střešovicích. Na druhém pólu sociální stratifikace (hodnocené ovšem pouze úzce v rámci relativně homogenního území městské části) stojí většina oblastí Nového Města, které vykazují vyšší zastoupení obyvatel s pouze základním vzděláním (obrázek 3.7).

Obrázek 3.7: Složení obyvatel podle vzdělání v urbanistických obvodech MČ Praha 1 (2001)



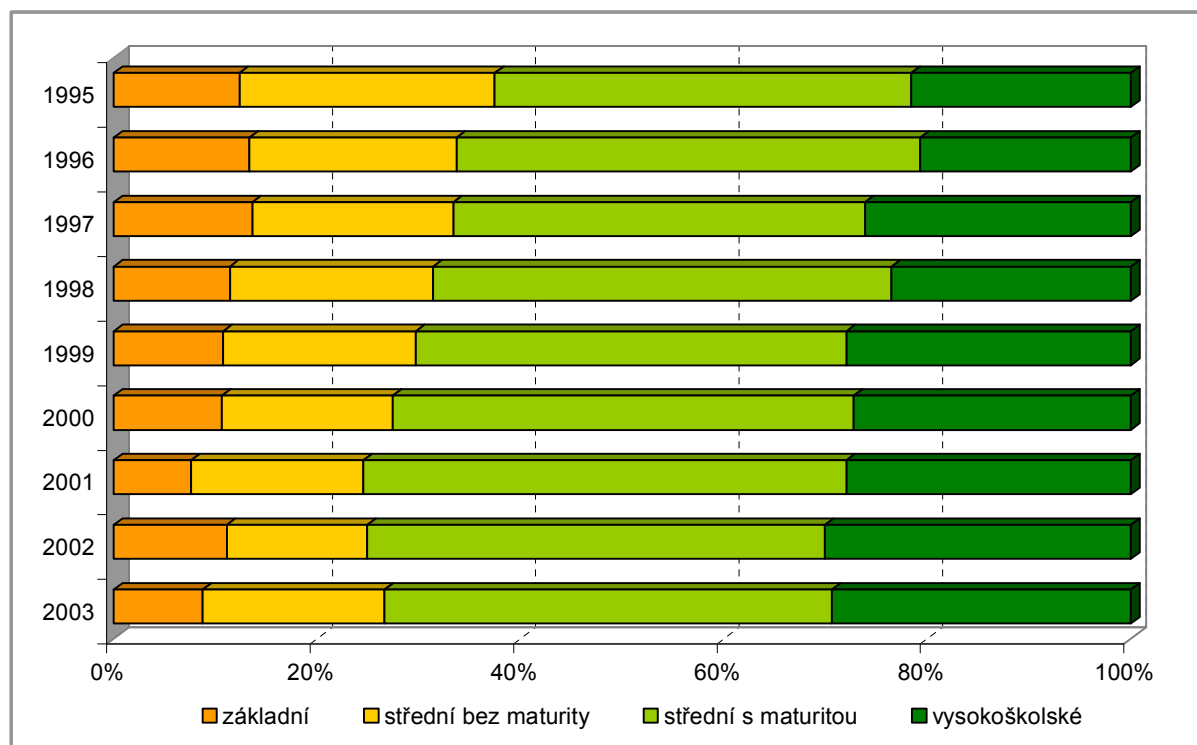
Zdroj: SLDB 2001.

Poznámka: Bíle jsou vyznačeny urbanistické obvody s méně než 50 obyvateli.

Podíl obyvatel starších 15 let s vysokoškolským (VŠ) a základním (ZŠ) vzděláním.

Dynamiku sociální struktury lze posoudit v období mezi populačními cenzy na základě migračních statistik. Do roku 2004 byla sledována rovněž dosažená úroveň vzdělání migrantů. Obrázky 3.8 a 3.9 zobrazují strukturu přistěhovalých a vystěhovalých do / z Prahy 1 v rámci vnitřní migrace (bez zahraniční) v letech 1995 - 2003. Ačkoli nelze zachytit celkovou změnu úrovně vzdělání (dochází průběžně ke změnám v důsledku úmrtí a absolvování jednotlivých druhů škol), role migrace je ve vývoji sociálního statusu nejvýznamnějším faktorem. Základním zjištěním při porovnání struktury přistěhovalých a vystěhovalých je posilování vzdělanostní úrovně centra. Toto posilování je však pouze relativního charakteru (podíl vysokoškoláků a středoškoláků v příchozí populaci je vyšší než u vystěhovalých). Počet obyvatel s vyššími druhy vzdělání se však nezvyšuje, protože městská část Praha 1 v celém období ztrácí obyvatelstvo všech vzdělanostních kategorií. Výsledkem tedy je menší počet lidí s vyšším zastoupením středoškolsky a vysokoškolsky vzdělaných, nikoli však zvyšování počtu obyvatel s vyšším vzděláním.

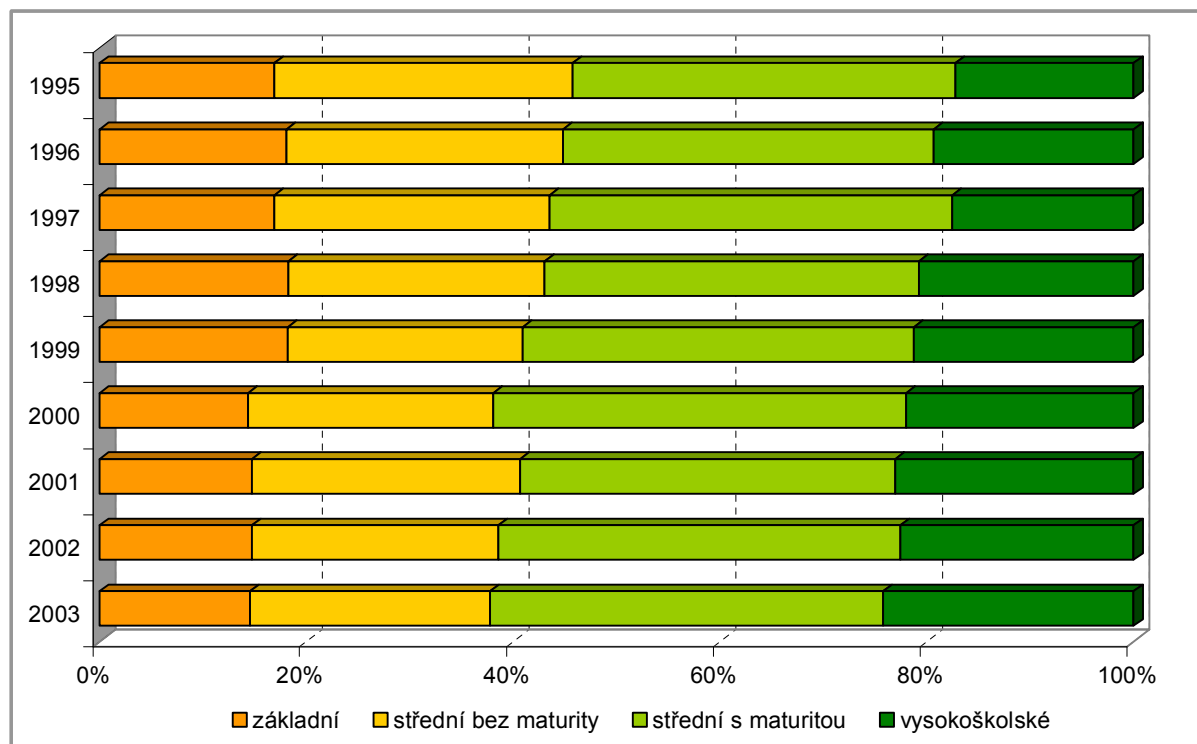
Obrázek 3.8: Struktura přistěhovalých do městské části Praha 1 podle úrovně vzdělání v letech 1995-2003



Zdroj: ČSÚ 1995 – 2003.

Poznámka: Jedná se pouze o vnitřní migraci.

Obrázek 3.9: Struktura vystěhovalých z městské části Praha 1 podle úrovně vzdělání v letech 1995-2003



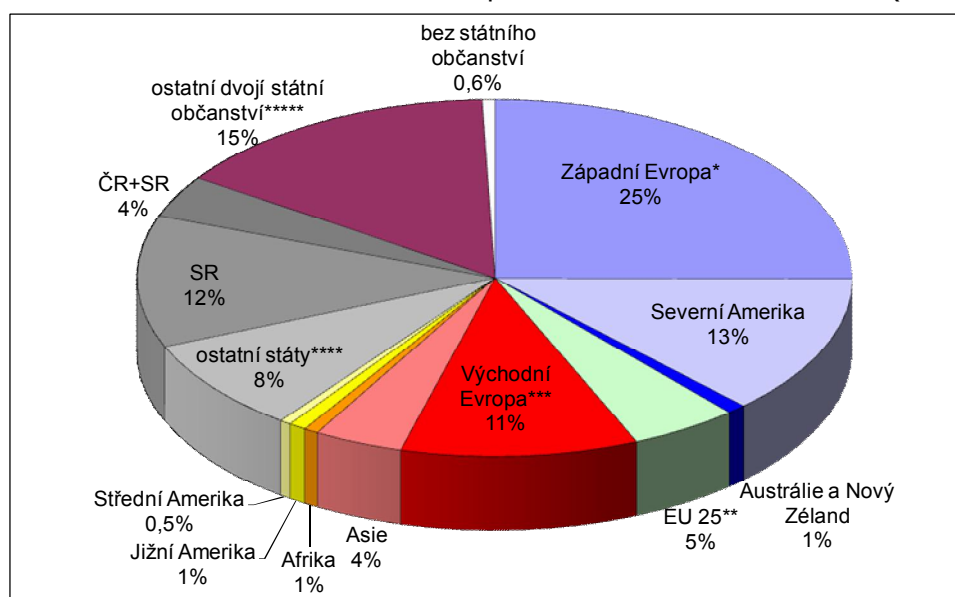
Zdroj: ČSÚ 1995 – 2003.

Poznámka: Jedná se pouze o vnitřní migraci.

3.3 Národnostní struktura

Strukturu obyvatelstva podle státního občanství nemáme k dispozici ve vývojovém sledu, jelikož cizinci s dlouhodobým pobytem, kteří tvoří většinu cizinců žijících na území Prahy 1, byli Českým statistickým úřadem poprvé sledováni až při sčítání v roce 2001. Mezi cizinci žijícími v centru Prahy dominují občané ze „západu“ (první tři kategorie v obrázku 3.10 - západoevropané, severoameričané a Australané). Dohromady tvoří 39 % všech cizinců bydlících v Praze 1. Při porovnání s celým územím Prahy je dominance výraznější, největší podíl cizinců v celé Praze tvoří osoby z východní Evropy (31 %) a Asie.

Obrázek 3.10: Struktura cizinců v pražském centru v roce 2001 (celkem 1 392 osob)



Zdroj: SLDB 2001, speciální výstupy, Pospíšilová 2007.

Poznámka: V grafu jsou zachyceni cizinci s trvalým a dlouhodobým pobytem (nad 90 dnů).

*Občané bývalé EU 15, Švýcarska, Norska, Lichtenštejnska a Islandu.

**Deset evropských zemí, které vstoupily do EU 1.5. 2004.

***Občané evropských států, kteří nepatří do kategorie Západní Evropa a EU 25 (zahrnuje občany Ruska).

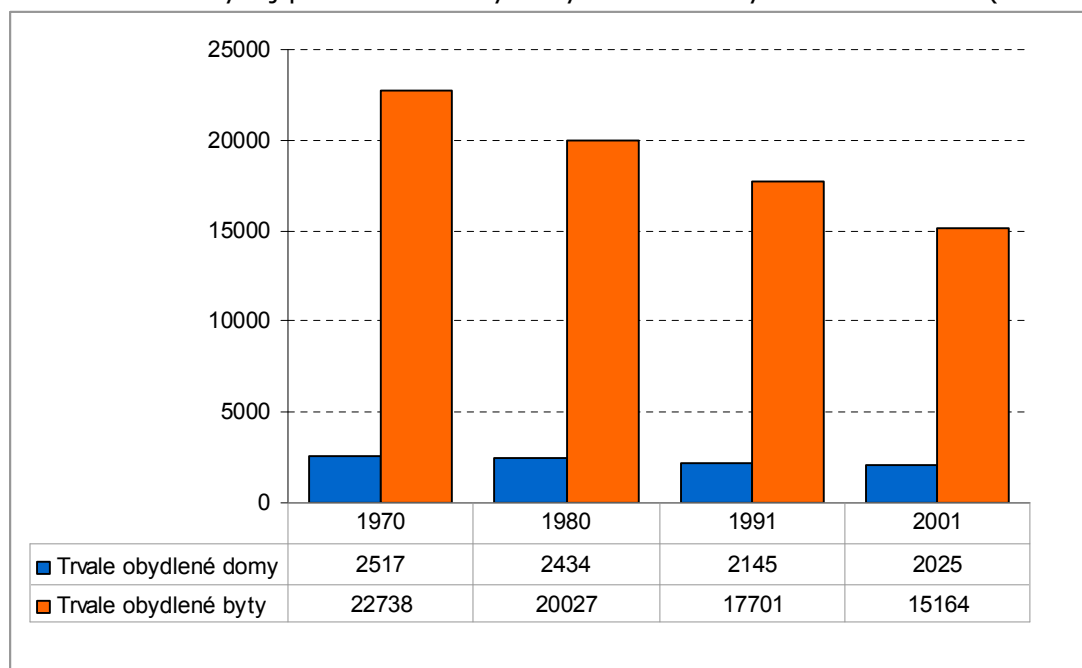
****Kategorie zahrnuje občany států, které nebyly v rámci SLDB přímo sledovány.

*****Osoby se státním občanstvím ČR a cizím a osoby se státním občanstvím SR a EU.

4 VÝVOJ POČTU A STRUKTURY DOMOVNÍHO FONDU

Podobně jako počet obyvatel klesá v centru Prahy také počet trvale obydlených domů a bytů (obrázek 4.1). V roce 2001 klesl počet trvale obydlených bytů v MČ Praha 1 na 67 % stavu z roku 1970 (tj. na 15 164 bytů). V roce 2001 se na území městské části nacházelo přibližně 13 % bytů, které nebyly trvale obydleny. Ačkoli k poklesu počtu trvale obydlených bytů dochází na Praze 1 dlouhodobě, po roce 1989 se úbytek bydlení zrychlil v důsledku rozvoje obchodní a administrativní funkce centra města a probíhající komercializace (tj. nahrazování bydlení komerčními aktivitami). Domovní fond v MČ Praha 1 je poměrně starý, čemuž odpovídá také horší technická vybavenost bytů v porovnání s celým městem. Rozdíl je nejlépe patrný při porovnání vybavenosti bytů splachovacím záchodem a koupelnou (tabulka 4.1). V centru Prahy je rovněž ve srovnání s celým městem daleko nižší podíl bytů s ústředním (etážovým) topením. Horší technická vybavenost bytového fondu je však charakteristická také pro ostatní části vnitřní Prahy, kde převažuje starší zástavba (obrázek 4.2). Necelá jedna čtvrtina obydlených domů (zde domů, kde trvale bydlí alespoň jedna osoba) se nachází v obecním vlastnictví (příp. spoluvlastnictví) (tabulka 4.2).

Obrázek 4.1: Vývoj počtu trvale obydlených domů a bytů v MČ Praha 1 (1970 - 2001)

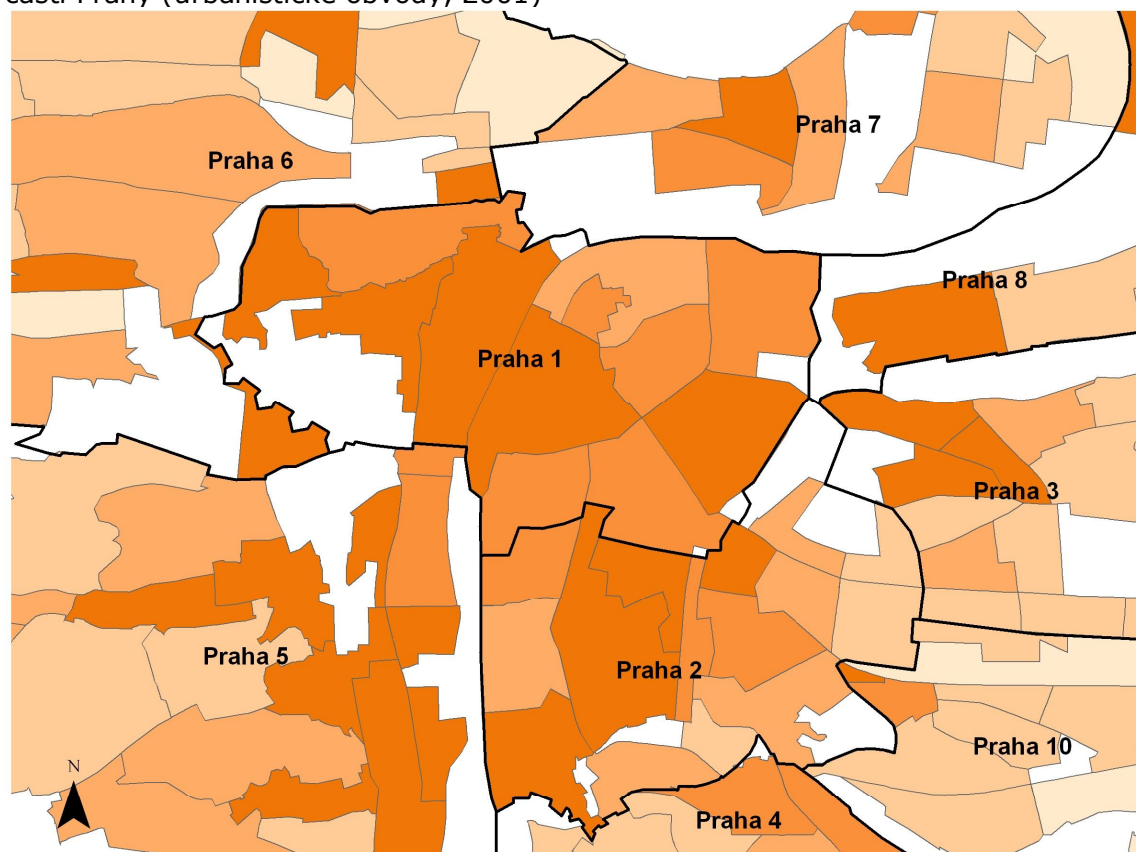


Zdroj: SLBD, 2001.

Tabulka 4.1: Technické vybavení trvale obydlených bytů (2001)

	MČ Praha 1	Praha
Podíl trvale obydlených bytů vybavených:	<i>v %</i>	<i>v %</i>
Vodovodem	97,1	99,1
Připojením na plyn ze sítě	79,4	73,9
Koupelnou nebo sprch. koutem v bytě	90,7	96,9
Splachovacím záchodem v bytě	87,0	97,7
Ústředním nebo etážovým topením	56,5	75,1

Zdroj: SLBD, 2001.

Obrázek 4.2: Podíl osob žijících v bytech bez splachovacího záchodu v centrální a vnitřní části Prahy (urbanistické obvody, 2001)

Podíl osob v bytech bez WC (2001)



0,5 2,0 4,0 6,0

Zdroj: SLBD, 2001.

Poznámka: Bíle jsou vyznačeny urbanistické obvody s méně než 50 obyvateli.

Tabulka 4.2: Vlastnická struktura obydlených domů v MČ Praha 1

Vlastník	Počet domů	Podíl domů (<i>v %</i>)
100% město	444	21,2
Podílové domy (spoluvlastník města)	35	1,7
Ostatní (bytové družstvo, soukromá fyzická osoba, právnická osoba)	1613	77,1

Zdroj: Úřad MČ Praha 1.

Poznámka: Domy, ve kterých trvale bydlí alespoň 1 osoba.

V období 2001 až 2006 bylo v MČ Praha 1 dokončeno celkem 298 nových bytů, převážná většina v bytových domech (obrázek 4.3). Vzhledem k charakteru historického centra nepředstavuje MČ Praha 1 oblast s intenzivní bytovou výstavbou. Nové bydlení však může významně ovlivnit sociální složení lokalit, kde k výstavbě dochází.

Obrázek 4.2: Počet dokončených bytů v MČ Praha 1 (2001 - 2006).



Zdroj: ČSÚ, 2007.

4.1 Rozdíly v cenách bydlení na území MČ Praha 1

Městská část Praha 1 patří k územím s nejvyššími cenami nemovitostí na českém trhu. Vysoké ceny rezidenčních i nebytových prostor odráží nebývalou atraktivitu pražského centra pro bydlení i pro lokalizaci komerčních aktivit.

Nabídka bytů k dlouhodobému pronájmu je v Praze 1 podstatně vyšší než nabídka bytů ke koupi (vlastníci lukrativních nemovitostí upřednostňují stálé výděvky před jednorázovými). Ceny prodávaných bytů však daleko více odráží vliv polohy uvnitř městské části. Zatímco ceny pronajímaných bytů vykazují v rámci jedné lokality (ulice) vysoké rozdíly a oblasti s podobnými hodnotami lze stěží nalézt, ceny prodávaných bytů jsou více homogenní a umožňují tak vytvořit určité typové lokality na základě cenové podobnosti. Hlavní kritérium pro prostorové hodnocení cen nemovitostí proto představují ceny za prodávané byty, ceny za byty pronajímané slouží jako kritérium doplňující.

Vedle polohy a velikosti bytu ovlivňují výslednou cenu nemovitostí také další faktory (kvalita bytu u prodávaných nemovitostí, vybavenost u pronajímaných nemovitostí), jejich vliv však není příliš významný. Nepatrný vliv má také druh vlastnictví bytu.

Družstevní byty se většinou prodávají za cenu nižší než byty ve vlastnictví osobním, těch je však ke koupi nabízených jen velmi málo. Výrazně se však odlišují nové developerské projekty, u kterých se ceny pohybují v rozmezí 130-220 tisíc Kč/m² v závislosti na poloze budovy. V současné době jsou v nabídce nové byty v ulici Černá (Residence Černá, průměrná cena za m² 137 tisíc Kč), v ulici Klimentská (138 tisíc Kč/m²), v ulici Dlouhá (Residence Dlouhá, průměrná cena za m 173 tisíc Kč/m²) a v ulici Vodičkova (Residence Františkánská zahrada, průměrná cena 212 tisíc Kč/m²).

Sledujeme-li rozdíly v cenách bydlení mezi jednotlivými katastry městské části Praha 1, výrazně dominuje katastrální území Josefov, následuje Malá Strana a poté Staré Město. Nejnižší ceny bytů vykazuje Nové Město.

Tabulka 4.3: Průměrné ceny bytů v katastrálních územích MČ P1 (květen 2008)

Katastr	Prodej Kč/m ²	Pronájem Kč/m ²
Josefov	160 000	423
Malá Strana	128 000	371
Staré Město	113 000	362
Nové Město	102 000	299

Zdroj: Vlastní šetření.

Poznámka: Hradčany nelze do srovnání zahrnout z důvodu omezené (a tedy nereprezentativní) nabídky bytů na trhu.

Nejdražší ulicí Prahy 1 je Pařížská nacházející se z většiny na území Josefova, ale zasahující rovněž do Starého Města. Průměrná cena za m² je 267 tisíc Kč v případě prodeje bytu a 480 Kč v případě měsíčního pronájmu. Oblast obklopující tuto ulici je jedna ze dvou lokalit s nejvyššími cenami nemovitostí v Praze 1. Jedná se o celé katastrální území Josefov a přilehlé ulice Starého Města. Oblast na JV vybíhá až ke Staroměstskému náměstí a zahrnuje také ulici Týnskou, Týnskou uličku, Masnou a Štupartskou, na západní straně pak sahá k nábreží a budově Klementina. V této lokalitě je možné koupit byt za průměrnou cenu 154 tisíc Kč/m² a pronajmout za cenu 380 Kč/m². Druhou oblast velmi vysokých cen nalezneme na levém břehu Vltavy v katastrálním území Malá Strana. Nachází se v těsné blízkosti Karlova mostu a zahrnuje ulice Na Kampě, Hroznová, Cihelná, U Lužického semináře, Lázeňská a Míšeňská. Nabídka bytů zde není z hlediska množství velká, ale ceny dosahují nadprůměrných hodnot (171 tisíc Kč/m², 408 Kč/m²).

Další tři lokality můžeme z hlediska cen nemovitostí postavit na druhé místo. První z nich dominuje Betlémské náměstí (143 tisíc Kč/m², 313 Kč/m²) s mírně nadprůměrnou hodnotou. Oblast od náměstí dále pokračuje všemi směry, na západní straně končí

Smetanovým nábřežím, na jihu ulicí Na Perštýně a na východní straně ulici Rytířská. Průměrná cena bytu činí 123 tisíc Kč/m² a za pronájem 366 Kč/m². Ve shodném cenovém rozmezí se vyskytuje také oblast severovýchodně od Josefova reprezentovaná ulicemi (Haštalská, U milosrdných a Řásnovka). Průměrná cena bytu je nižší (114 tisíc Kč/m²), cena za pronájem naopak vyšší (451 Kč/m²).

Třetí lokalitou je zbývající část Malé Strany nezahrnující však oblast na jihu hraničící s katastrálním územím Smíchov. Bohužel nabídka nemovitostí k prodeji v této části města je velmi malá a nelze vytvořit souvislou oblast. Ulice, ve kterých je možné koupit nemovitost za průměrnou cenu 123 tisíc Kč/m² jsou Vlašská, Sněmovní, Nebovidská a Hellichova. V ulici Hellichova nacházíme velké rozdíly, které v tomto případě mohou být způsobeny rozdílnou kvalitou nemovitostí. Nejlevnější byt stojí 70 tisíc Kč/m² a nejdražší 195 tisíc Kč/m². Nabídka bytů k pronájmu je zde dostatečná a cena se pohybuje kolem 373 Kč/m².

Nejlevnější byty uvnitř Starého Města se nachází v blízkosti hranice s Novým Městem a to po celém svém obvodu (výjimku tvoří ulice Na Perštýně zmíněná výše). Průměrná cena bytu zde klesá pod 100 tisíc Kč/m² (97 tisíc Kč/m²) a pronajmout byt je možné za průměrnou cenu 335 Kč/m². Hodnot kolem 100 tisíc Kč/m² dosahuje rovněž několik ulic uvnitř oblasti kolem Betlémského náměstí (Perlová, Uhelný trh, Skořepka, Vejvodova, Michalská a Melantrichova – 97 tisíc Kč/m²). Jedná se o cestu z Jungmannova na Staroměstské náměstí a rušnost této oblasti bude pravděpodobně příčinou nižších cen nabízených nemovitostí. Pronajímané byty však cenami spadají k oblasti Betlémského náměstí (průměrná cena 414 Kč/m²).

Jižní část katastrálního území Malá Strana (Újezd, Všebrdova, Říční, Šeříkova) je oblastí s poměrně nízkými cenami nemovitostí srovnatelnými s většinou ulic v katastrálním území Nové Město. Průměrná cena je zde 91 tisíc Kč/m² za prodávaný byt a 314 Kč/m² za byt pronajímaný. K této oblasti přiřazujeme ještě ulici Karmelitská (84 tisíc Kč/m², 285 Kč/m²), která územně zasahuje do lokality předešlé (zbývající část Malé Strany), cenově však patří do této skupiny.

Nejdražší ulicí Nového Města a druhou nejdražší ulicí v Praze 1 je Václavské náměstí (236 tisíc Kč/m²). K prodeji nabízené byty jsou však všechny v jednom domě a pravděpodobně od jednoho majitele, proto není uvedena hodnota reprezentativní. To dokazuje i průměrná cena za pronájem bytu, která nepatří k nejvyšším (322 Kč/m²). Pokud vyčleníme novostavby na území Nového Města zmíněné výše, je nejdražší lokalitou v tomto katastrálním území jeho jižní část v blízkosti vltavského břehu. Dominují ulice

Masarykovo nábřeží, Ostrovní a Opatovická, které se cenou 141 tisíc Kč/m² téměř vyrovnají nejdražším lokalitám Prahy 1 (ne však cenou za pronajímaný byt – 315 Kč/m²). Do této oblasti dále zahrnujeme ulici Vojtěšskou, Pštrossovu a Voršilskou a celá oblast pak patří k lokalitám uvedeným na druhém místě, opět však pouze cenou za prodej bytu (126 tisíc Kč/m²) nikoliv za pronájem (293 tisíc Kč/m²). V JV části této oblasti se nachází tři ulice (Myslíkova, Křemencova a Černá), které se tomuto hodnocení vymykají. Ceny bytů se zde pohybují kolem 78 tisíc Kč/m².

Další hodnocení rozmístění cen nemovitostí v Novém Městě je poměrně složité, protože nevykazuje zásadní pravidelnosti. Vyšší hodnoty cen nemovitostí nalezneme ještě na Senovážném náměstí (109 tisíc Kč/m², 375 Kč/m²) a v Revoluční ulici (108 tisíc Kč/m², 253 Kč/m²). Ostatní ulice již patří v rámci Prahy 1 k podprůměrným. Několik z nich můžeme srovnat s lokalitou Újezd na Malé Straně. K nim patří JV část Nového Města pokud nezahrneme ulici Legerova a Čelakovského sady (pouze 59 tisíc Kč/m² – nejlevnější ulice v Praze 1). Tato oblast kopíruje hranici Prahy 1 a Prahy 2, na západě končí ulicí Spálená, na severu Václavským náměstím a ulicí Národní, která představuje přechod Starého a Nového Města. Průměrná cena bytu je 92 tisíc Kč/m² resp. 278 Kč/m².

Podobné hodnoty jsou také na SV od Václavského náměstí v ulicích Opletalova, Olivová, Růžová a U půjčovny. Průměrná cena bytu je zde 91 tisíc Kč/m² a pronájem je dokonce o něco vyšší 347 Kč/m². Dále pak na severu Nového Města v ulicích Petrské náměstí, Na Poříčí, Soukenická, Lannova a Klimentská je průměrná cena rovněž 91 tisíc Kč/m². Ve zbylých ulicích severní části Nového Města se cena bytů pohybuje kolem 79 tisíc Kč/m². Byt je možné v celé této oblasti pronajmout průměrně za 304 Kč/m². Cenu 78 tisíc Kč/m² pak zaplatíme také v ulici Jeruzalémská (pronájem pouze za 153 Kč/m²).

Nejlevnější ulice na Novém Městě i v celé Praze 1 jsou, kromě již zmíněných Legerovy a Čelakovského sadů, ulice Senovážná (71 tisíc Kč/m²) a U Bulhara (69 tisíc Kč/m²) v případě prodávaných nemovitostí a ulice Příčná, Nekázanka a Jindřišská (195 Kč/m²) v případě pronajímaných nemovitostí.

Do předešlého textu není zahrnuto území Hradčan, protože nabídka nemovitostí k pronájmu je velmi malá (byt na prodej byl nalezen pouze jeden). Pouze ulice Loretánská patří k lokalitám s nadprůměrnými hodnotami (392 Kč/m²). Nový Svět je možné zařadit do skupiny ulic na hranici Starého a Nového Města (324 Kč/m²). Zbývající ulice (Černínská, Keplerova, Pohořelec, Loretánské náměstí a U kasáren) patří k podprůměrným (244 Kč/m²).

Tabulka 4.4: Deset ulic v MČ P1 s nejvyššími a nejnižšími cenami bydlení (květen 2008)

	Prodej	Pronájem
Nejdražší ulice	Pařížská Václavské náměstí Široká Cihelná Hroznová Na Kampě Týnská ulička Na baště sv. Tomáše Lázeňská Maiselova	Masná 28. října Černá Bílkova Široká Lázeňská Nosticova Řásnovka Vítězná Jánská
Nejlevnější ulice	Legerova Havlíčková Čelakovského sady U Bulhara Senovážná Křemencova Stárkova Novomlýnská Mlynářská Jeruzalémská	Jeruzalémská Příčná Nekázanka Palackého Rámová Pohořelec Keplerova Jindřišská Kaprova Navrátilova

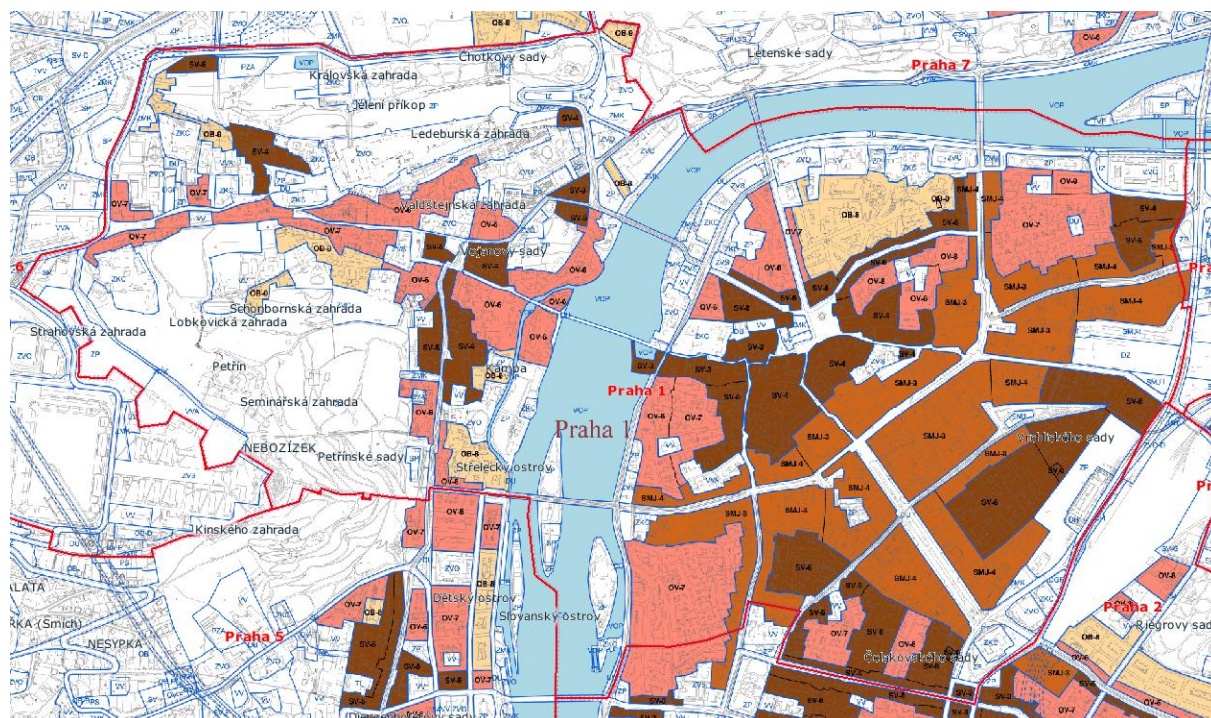
Zdroj: Vlastní šetření.

5 VÝBĚR MODELOVÝCH ÚZEMÍ PRO PŘÍPADOVÉ STUDIE

V této části bude proveden výběr 8 modelových lokalit, které zastupují různé typy rezidenčního prostředí městské části Praha 1. Ve vybraných územích bude v navazující etapě výzkumu provedeno hloubkové terénní šetření zaměřené především na kvalitu života zde bydlících obyvatel, skutečnou obydlíenost domů a funkční využití lokalit.

Při výběru modelových lokalit jsme vycházeli z analýzy struktury obyvatelstva a vývoje počtu obyvatel v jednotlivých lokalitách Prahy 1. Pro vymezení rezidenčních oblastí jsme využili rovněž část územního plánu hl.m. Prahy věnovanou regulaci rezidenční funkce v centrální části města (obrázek 5.1). V detailní analýze modelových lokalit se budeme cíleně zaměřovat na lokality s vysokou koncentrací funkce bydlení. Cílem je podrobně sledovat diferencované rezidenční prostředí městské části Praha 1. Výběr a základní charakteristika případových lokalit jsou uvedeny v následujícím přehledu.

Obrázek 5.1: Regulace podílu funkce bydlení v centru Prahy



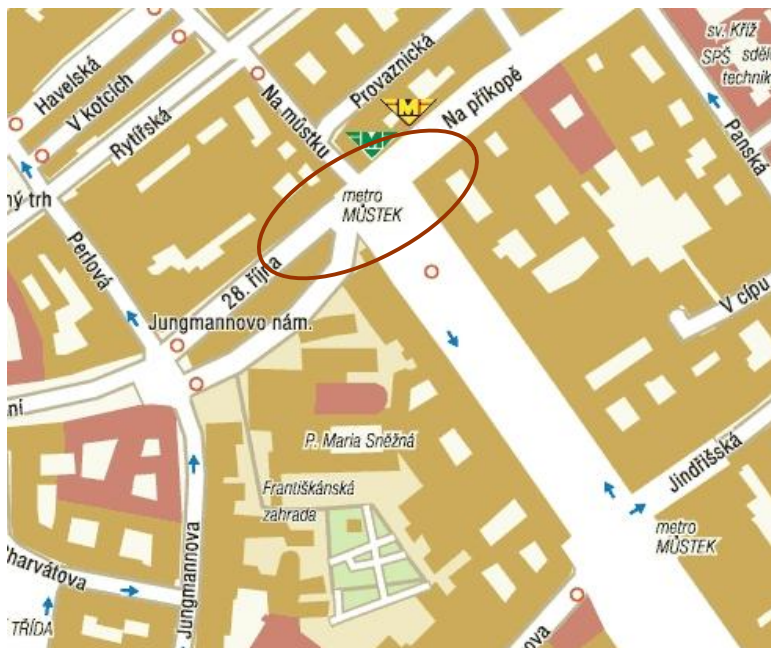
PODÍL BYDLENÍ V CENTRÁLNÍ ČÁSTI MĚSTA

	ÚZEMÍ ČISTĚ OBYTNÉ		ÚZEMÍ VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ		OV -9	KÓD MINIMÁLNÍHO PODÍLU BYDLENÍ
	ÚZEMÍ VŠEOBECNĚ OBYTNÉ		ÚZEMÍ MĚSTSKÉHO JÁDRA SMÍŠENÉ			

Zdroj: Územní plán hl. m. Prahy, platný k dubnu 2008.

Lokalita 3 - DOLNÍ ČÁST VÁCLAVSKÉHO NÁMĚSTÍ

- Katastrální území: Nové Město
- Lokalita s vysokou fluktuací návštěvníků i turistů.



Podkladová mapa: <http://amapy.atlas.cz>

Lokalita 4 – DLOUHÁ ULICE

- Katastrální území: Staré Město
- Lokalita s vysokou koncentrací starých lidí.



Podkladová mapa: <http://amapy.atlas.cz>

Lokalita 5 – VODIČKOVA ULICE

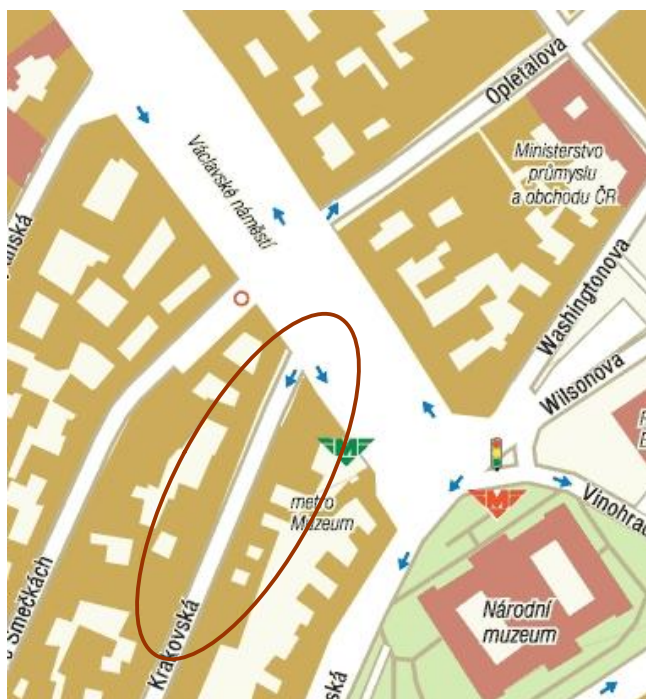
- Katastrální území: Nové Město
- Sociálně slabší lokalita s vyšším podílem příjemců sociálních dávek.



Podkladová mapa: <http://amapy.atlas.cz>

Lokalita 6 – KRAKOVSKÁ ULICE

- Katastrální území: Nové Město
- Lokalita se zvýšeným výskytem kriminality a sociální patologie.



Podkladová mapa: <http://amapy.atlas.cz>

Lokalita 7 – VOJTĚŠSKÁ ULICE

- Katastrální území: Nové Město
- Lokalita s vyšším podílem dětí a půdních vestaveb.



Podkladová mapa: <http://amapy.atlas.cz>

Lokalita 8 – NA KAMPĚ

- Katastrální území: Malá Strana
- Atraktivní rezidenční lokalita s prolínáním turistů a místního obyvatelstva.



Podkladová mapa: <http://amapy.atlas.cz>

Přesné vymezení lokalit bude specifikováno v průběhu realizace terénního šetření.

LITERATURA A ZDROJE DAT

- Macešková, D. (2008): Prostorová diferenciace sociálních dávek v Praze. Bakalářská práce. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje.
- Pospíšilová, L. (2007): Skutečné obyvatelstvo centra Prahy a každodenní život v jeho lokalitách. Diplomová práce. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje. 167 stran.
- Statistický bulletin - kraj Hlavní město Praha za rok 2007, ČSÚ, Praha. 2008.
- Škrabal, J., Šimek, M. (2007): Jak je to s počtem obyvatel v obcích? Veřejná správa č. 10.
- Šnejdová, I. (2006): Změna ve vzdělanostní struktuře obyvatelstva Pražského městského regionu. In: Ouředníček, M. ed.: Sociální geografie Pražského městského regionu. Univerzita Karlova v Praze. Str. 114-127.

Datové zdroje

Atlas životního prostředí Prahy
Český statistický úřad
Informační systém evidence obyvatel
Retrospektivní lexikon obcí.
Sčítání lidu, domů a bytů (ČSÚ)
Úřad MČ Praha 1
Územní plán hl. m. Prahy
Volební seznamy MČ Praha 1