

DEMOGRAFICKÝ VÝVOJ A DOSTUPNOST BYDLENÍ V PRAZE

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy
Sekce strategií a politik, Kancelář analýz a prognóz

Tomáš Brabec, Michal Němec
20. 10. 2016

Obsah prezentace



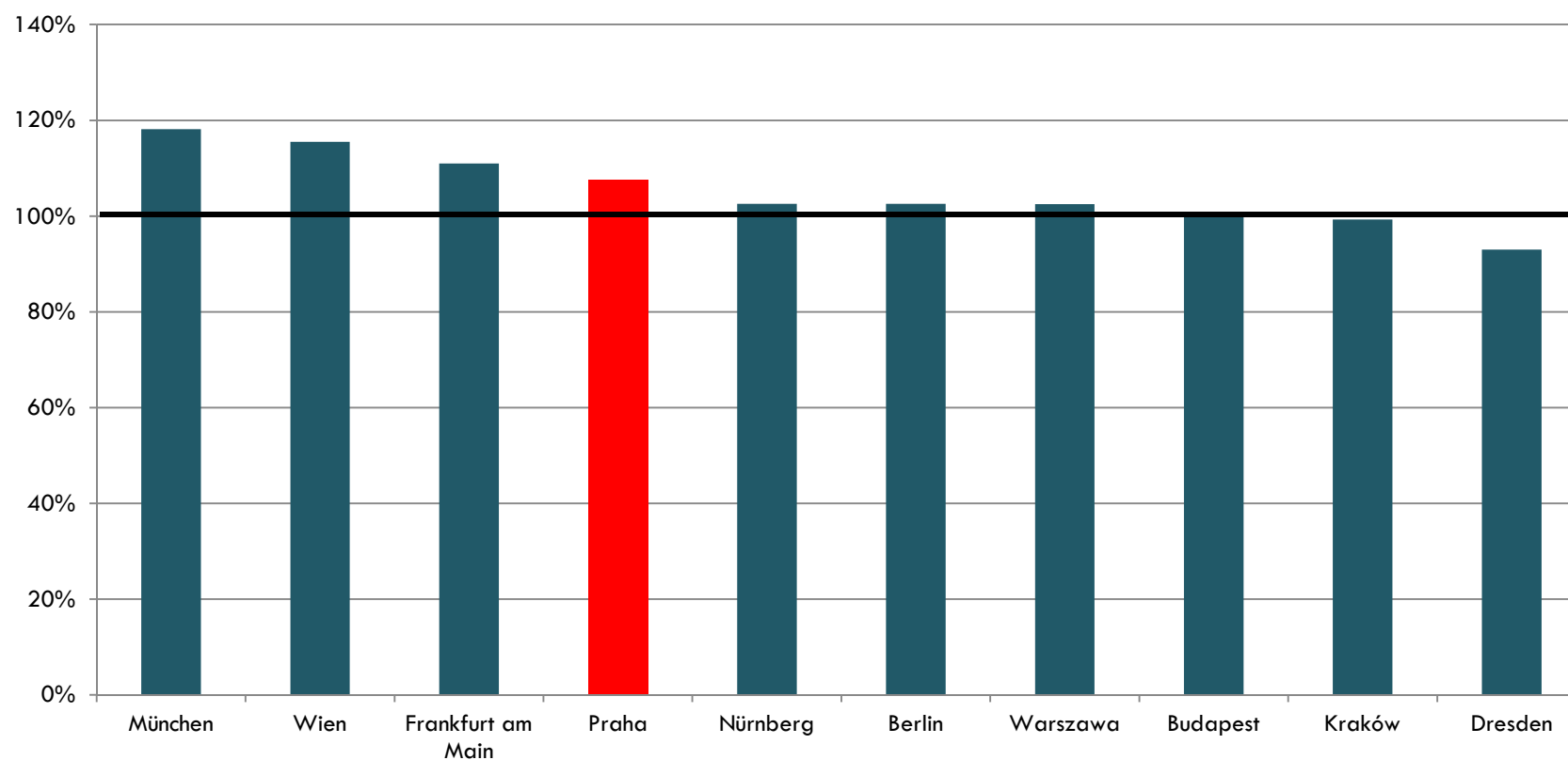
- Demografický vývoj (vč. prognózy) v Praze
- Potřeba výstavby nových bytů a zajištění finančně dostupného bydlení
- Problematika dostupného bydlení v návrhu Strategického plánu hl. m. Prahy – Aktualizace 2016

Demografický vývoj v Praze

- 1) **Dlouhodobý růst** počtu obyvatel
- 2) Předpoklad **růstu počtu obyvatel** i budoucnosti (díky migrační atraktivitě Prahy)
- 3) V posledních letech se počet obyvatel zvyšoval díky imigraci cizinců – **zvyšování počtu cizinců**
- 4) Zvyšování naděje dožití a relativně nižší hodnota úhrnné plodnosti – důsledkem je **demografické stárnutí**, tj. zvyšování počtu a podílu seniorů na celkové populaci

Praha v kontextu ostatních měst

INDEX ZMĚNY VÝVOJE POČTU OBYVATEL MEZI LETY 2015 A 2001

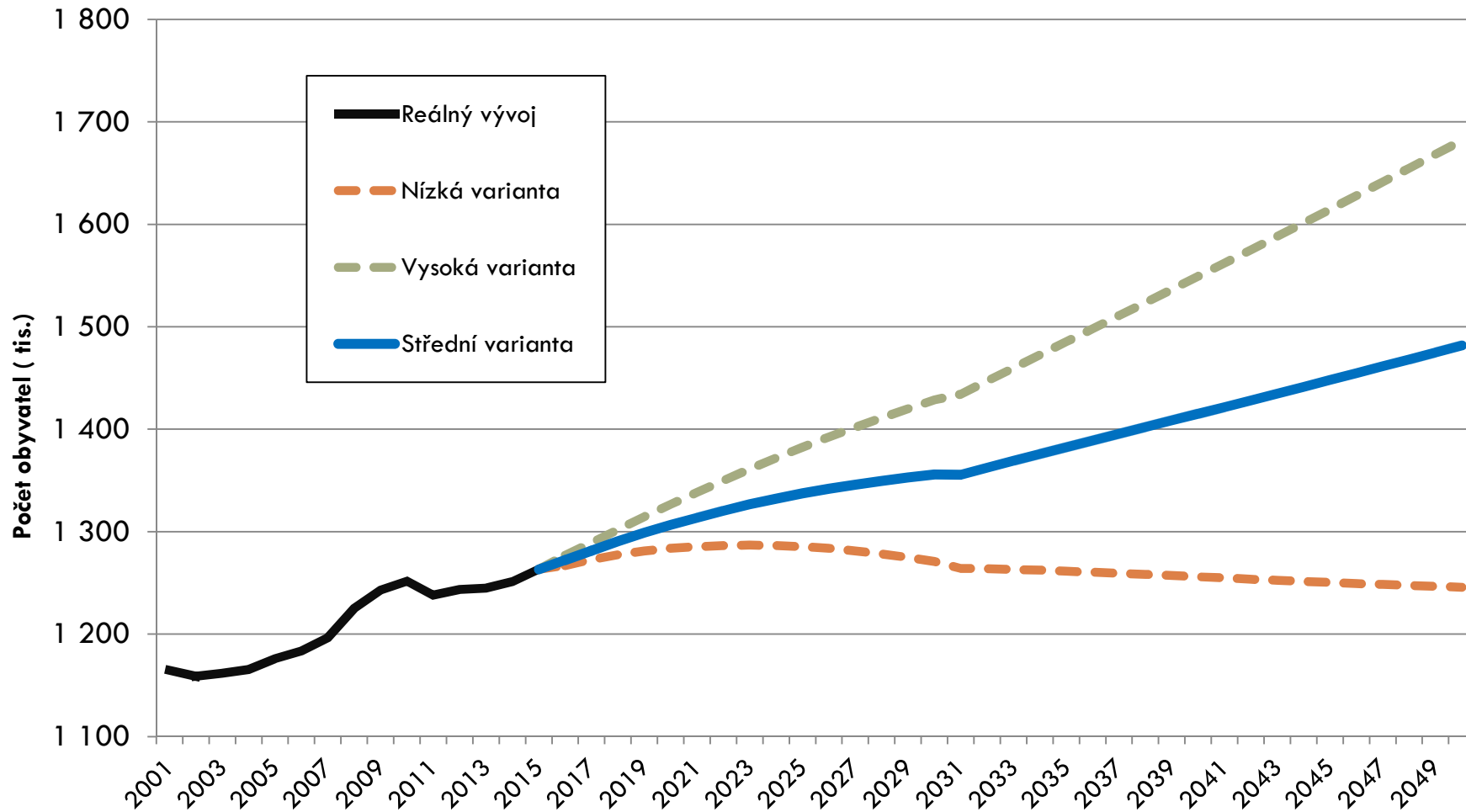


Zdroj: EUROSTAT (2016)

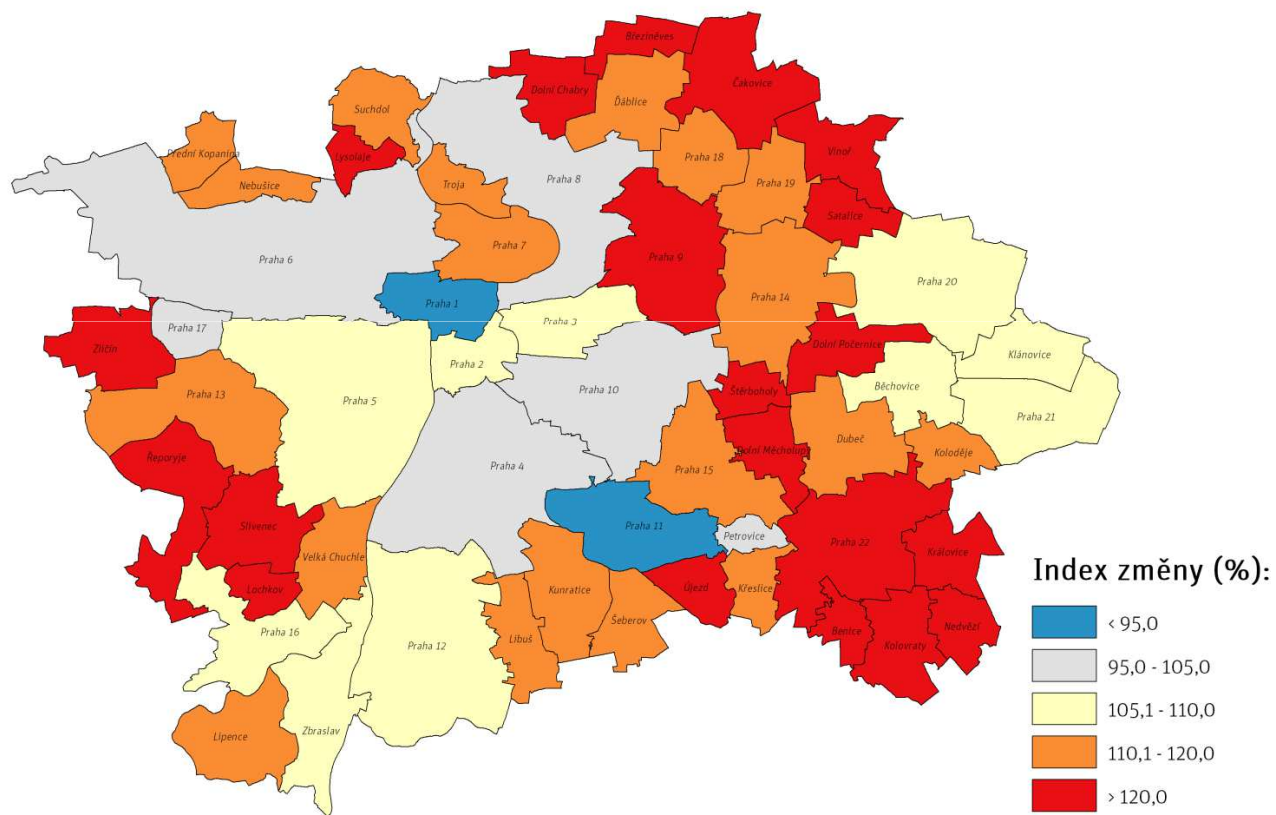
Demografický vývoj v Praze

- 1) **Dlouhodobý růst** počtu obyvatel
- 2) Předpoklad **růstu počtu obyvatel** i budoucnosti (díky migrační atraktivitě Prahy)
- 3) V posledních letech se počet obyvatel zvyšoval díky imigraci cizinců – **zvyšování počtu cizinců**
- 4) Zvyšování naděje dožití a relativně nižší hodnota úhrnné plodnosti – důsledkem je **demografické stárnutí**, tj. zvyšování počtu a podílu seniorů na celkové populaci

Prognóza počtu obyvatel Prahy do roku 2050



Index změny počtu obyvatel mezi lety 2030 a 2015 podle pražských městských částí

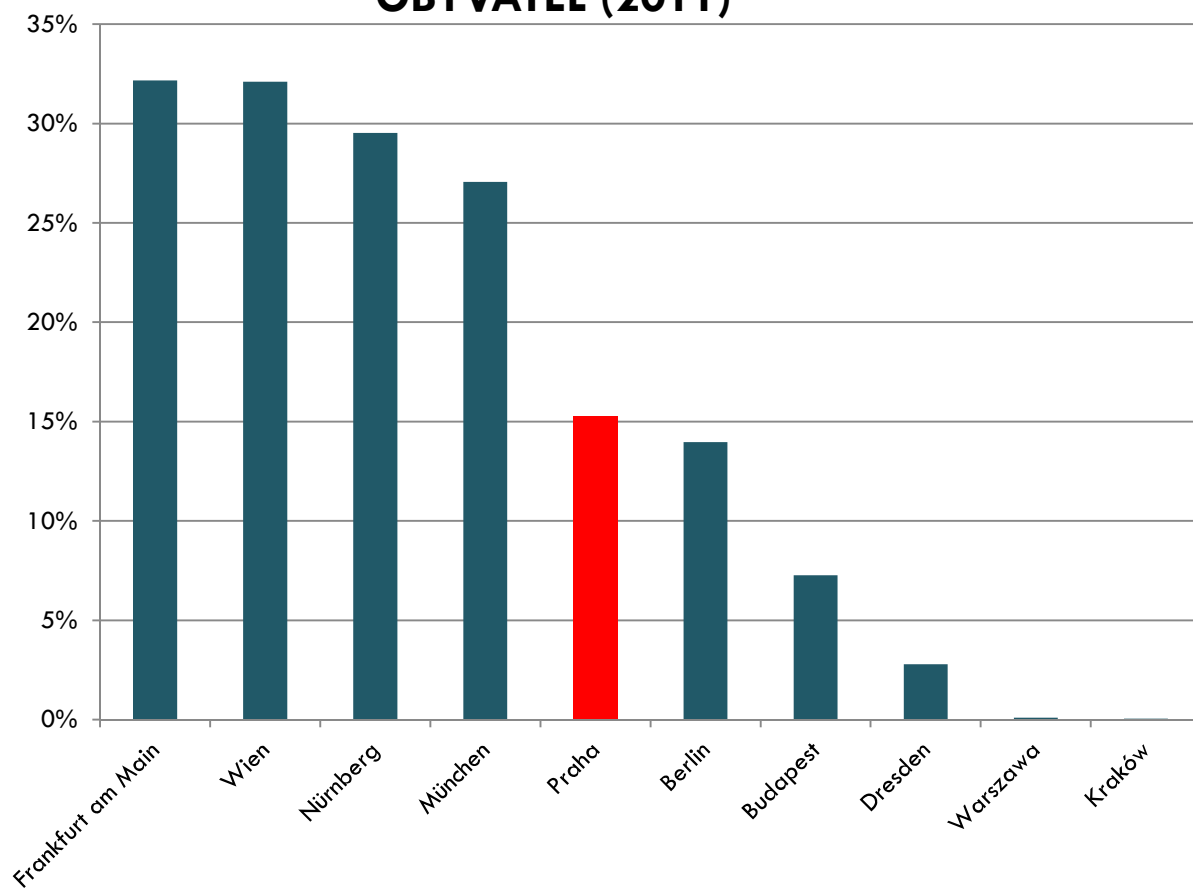


Demografický vývoj v Praze

- 1) **Dlouhodobý růst** počtu obyvatel
- 2) Předpoklad **růstu počtu obyvatel** i budoucnosti (díky migrační atraktivitě Prahy)
- 3) V posledních letech se počet obyvatel zvyšoval díky imigraci cizinců – **zvyšování počtu cizinců**
- 4) Zvyšování naděje dožití a relativně nižší hodnota úhrnné plodnosti – důsledkem je **demografické stárnutí**, tj. zvyšování počtu a podílu seniorů na celkové populaci

Růstu počtu cizinců

**PODÍL CIZINCŮ NA CELKOVÉM POČTU
OBYVATEL (2011)**



Rok	Podíl cizinců na obyvatelstvu v Praze
2006	8,7 %
2007	10,6 %
2008	11,5 %
2009	11,9 %
2010	11,8 %
2011	12,9 %
2012	13,1 %
2013	13,0 %
2014	13,2 %
2015	13,5 %

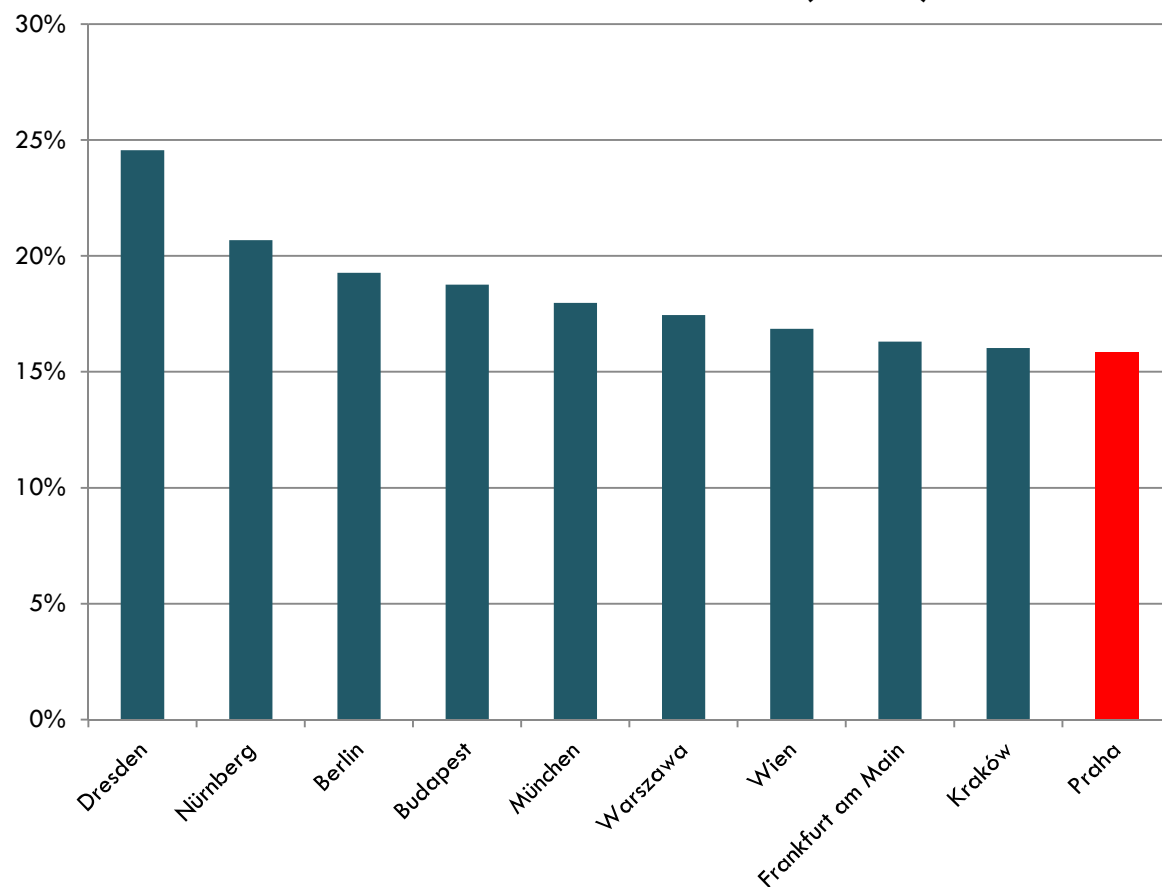
Zdroj: EUROSTAT, ČSÚ (2016)

Demografický vývoj v Praze

- 1) **Dlouhodobý růst** počtu obyvatel
- 2) Předpoklad **růstu počtu obyvatel** i budoucnosti (díky migrační atraktivitě Prahy)
- 3) V posledních letech se počet obyvatel zvyšoval díky imigraci cizinců – **zvyšování počtu cizinců**
- 4) Zvyšování naděje dožití a relativně nižší hodnota úhrnné plodnosti – důsledkem je **demografické stárnutí**, tj. zvyšování počtu a podílu seniorů na celkové populaci

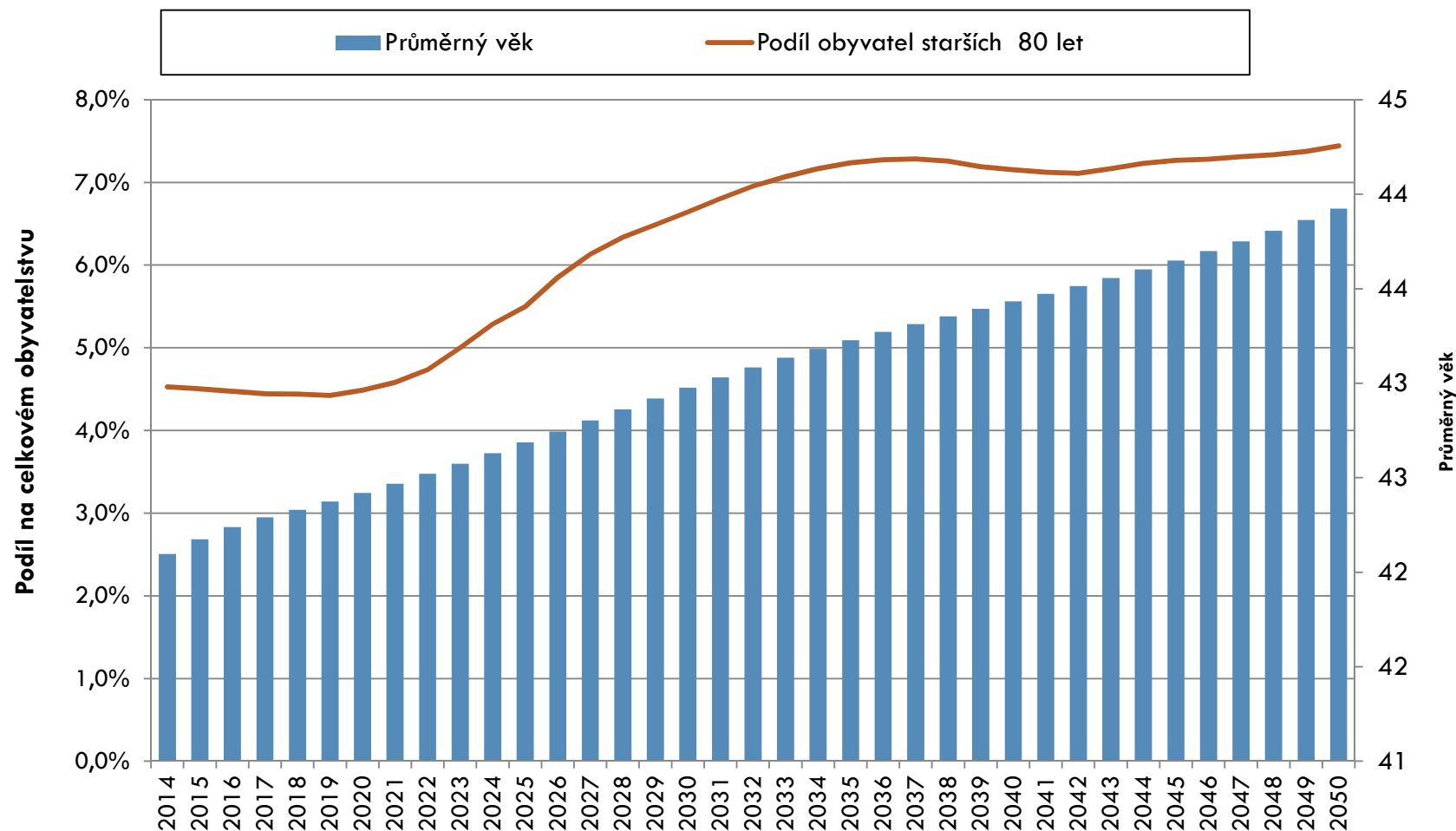
Stárnutí obyvatel

**PODÍL OBYVATEL STARŠÍCH 65 LET NA
CELKOVÉM POČTU OBYV. (2011)**



Rok	Podíl osob 65 a více let na obyv. v Praze
2006	15,7 %
2007	15,6 %
2008	15,8 %
2009	16,1 %
2010	16,4 %
2011	17,2 %
2012	17,6 %
2013	18,1 %
2014	18,2 %
2015	18,4 %

Prognóza věkové struktury obyvatel Prahy do roku 2050 (střední varianta)



Potřeba výstavby nových bytů v Praze

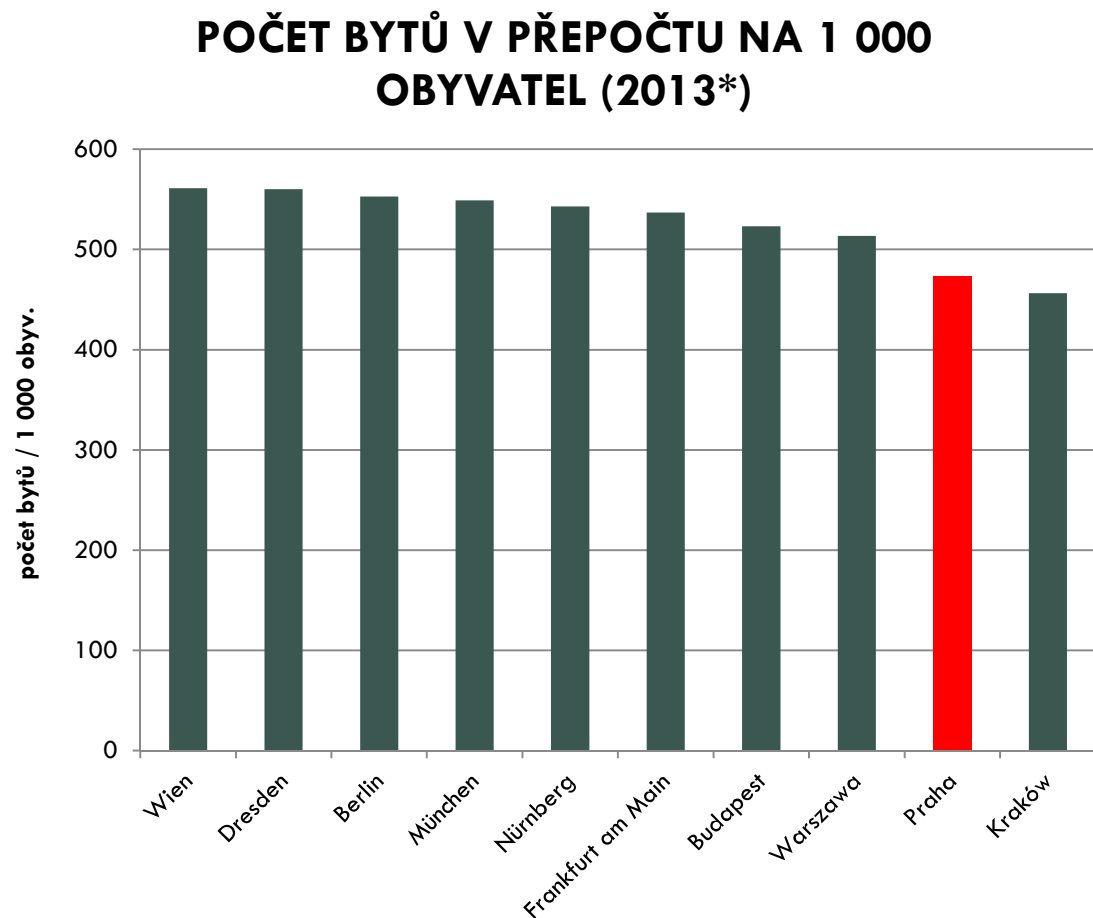
Přírůstek obyvatelstva => potřeba výstavby nových bytů:

- Přibližně 90 tis. osob do roku 2030 => 43 tisíc nových bytů
- Přibližně 225 tis. osob do roku 2050 => 108 tisíc nových bytů
- Očekávaný přírůstek obyvatelstva sám o sobě může vyvolat potřebu výstavby přibližně 3 tisíc nových bytů ročně

Další faktory vyvolávající potřebu nové bytové výstavby:

- Trend zvyšování počtu bytů v relaci k počtu obyvatel a s tím související pokračující trend snižování obsazenosti bytů
- Očekávání zvyšování plošného standardu bydlení
- Nákup bytů pro investiční účely
- Faktor neobsazených bytů
- Atomizace rodin, bydlení singles, přechodné bydlení
- Přirozená obnova bytového fondu
- V nejbližším období lze očekávat poptávku po přibližně 5,5 tisíc bytech ročně

Předpoklady zvyšování počtu bytů v relaci k počtu obyvatel a snižování obsazenosti bytů

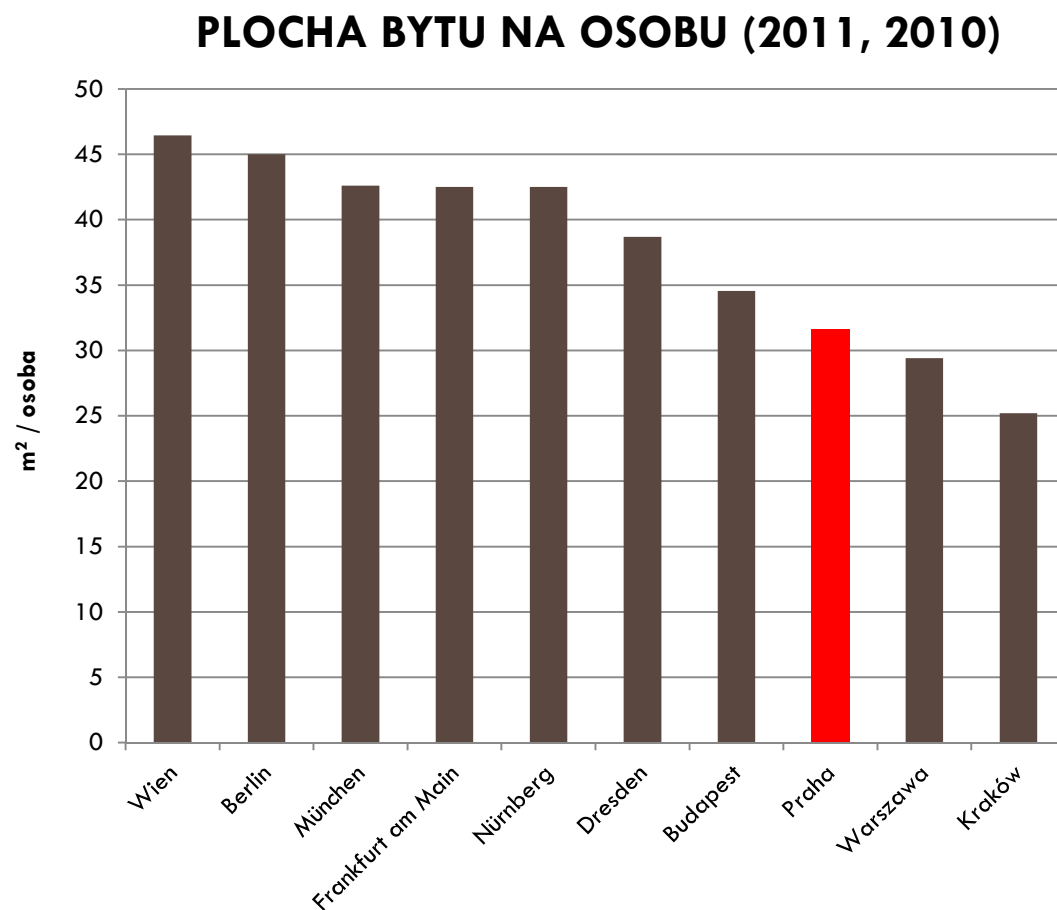


Rok	Průměrný počet členů domácnosti v Praze
2007	2,22
2008	2,19
2009	2,21
2010	2,24
2011	2,22
2012	2,10
2013	2,11
2014	2,09
2015	2,09

Zdroj: EUROSTAT, ČSÚ (2016)

* Údaj za Prahu je platný k roku 2011

Předpoklad zvyšování plošného standardu bydlení



Rok	Plocha bytu na osobu v Praze (v m ²)
2006	28,1
2007	29,0
2008	29,2
2009	30,0
2010	30,6
2011	30,7
2012	32,2
2013	32,1
2014	32,1
2015	32,5

Zdroj: EUROSTAT, ČSÚ (2016)

* Údaj za Vídeň je platný k roku 2008

Potřeba finančně dostupného bydlení

Výchozí podmínky:

- 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) Potřeba bydlení a inkluze osob ohrožených chudobou a sociálním vyloučením
- 5) Z dlouhodobého hlediska nekoncepční a pasivní bytová politika města a městských částí

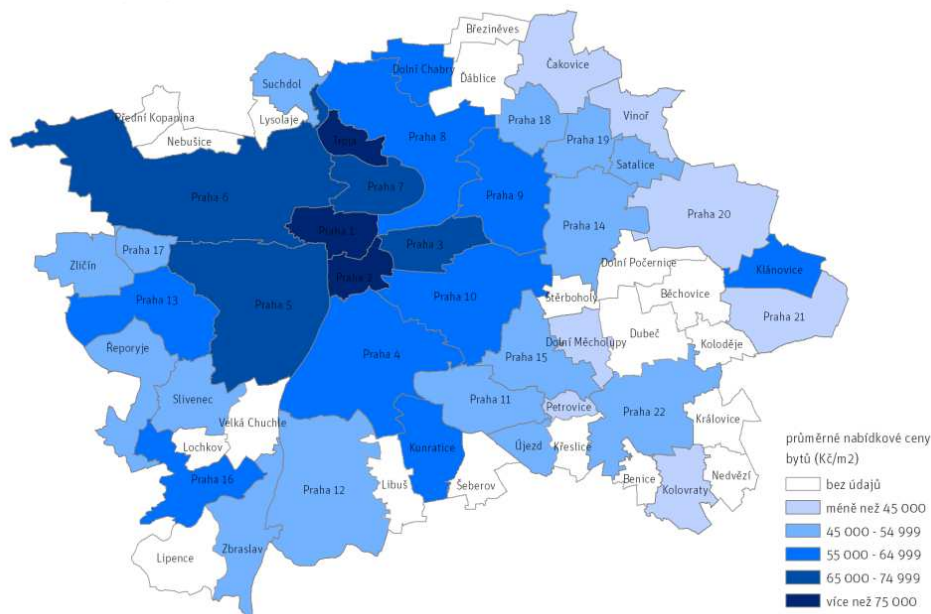
Vysoké tržní ceny a nájemné bytů

Průměrné nabídkové ceny a nájemné bytů v Praze (12/2015):

- **cena – 57,049 CZK / m² (cca 2,111 EUR / m²)**
- **měsíční nájemné – 212 CZK / m² (cca 7,8 EUR / m²)**

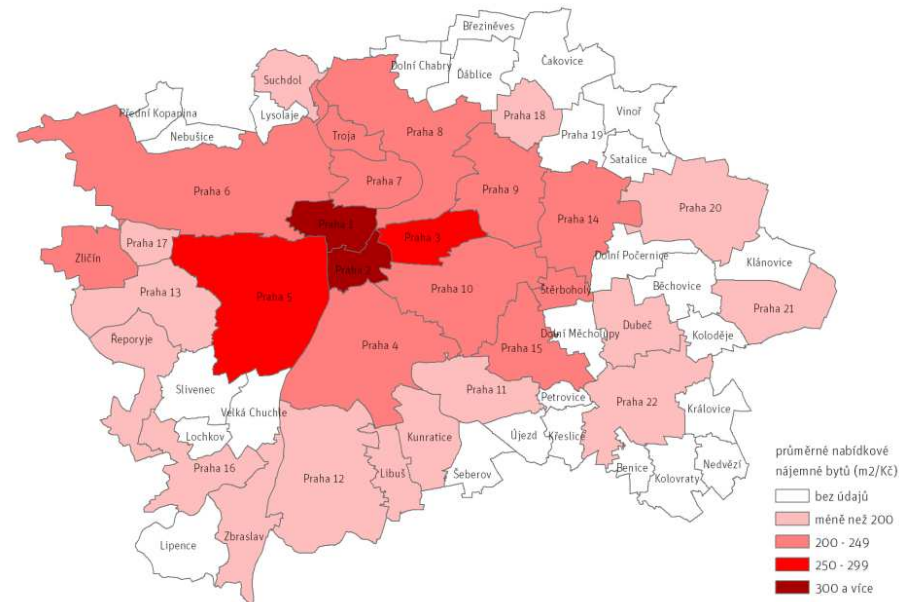
Průměrné nabídkové ceny bytů podle městských částí (prosinec 2015)

[IPR Praha 2015, zdroj: sreality.cz, 2015]



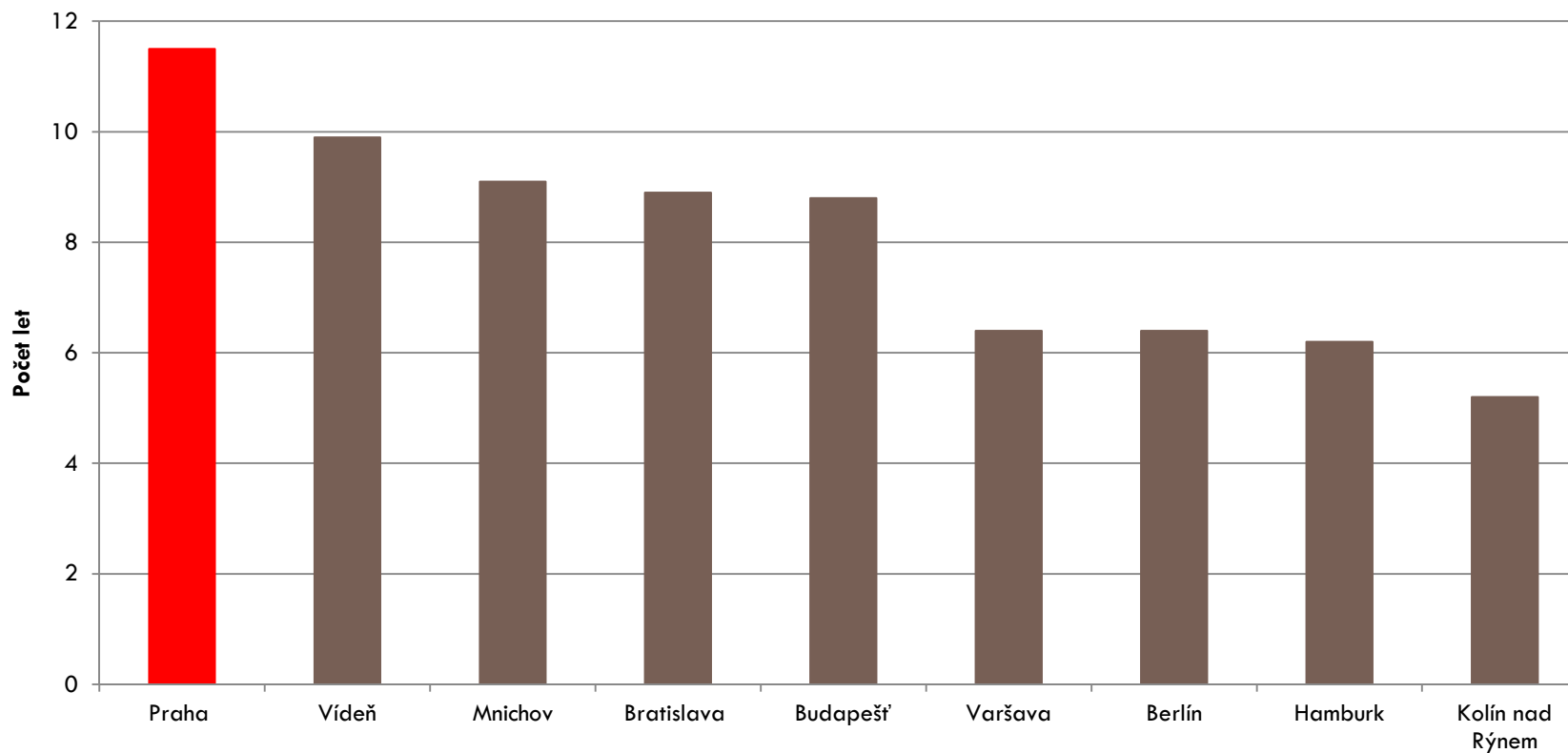
Průměrné nabídkové nájemné bytů podle městských částí (prosinec 2015)

[IPR Praha 2015, zdroj: sreality.cz, 2015]



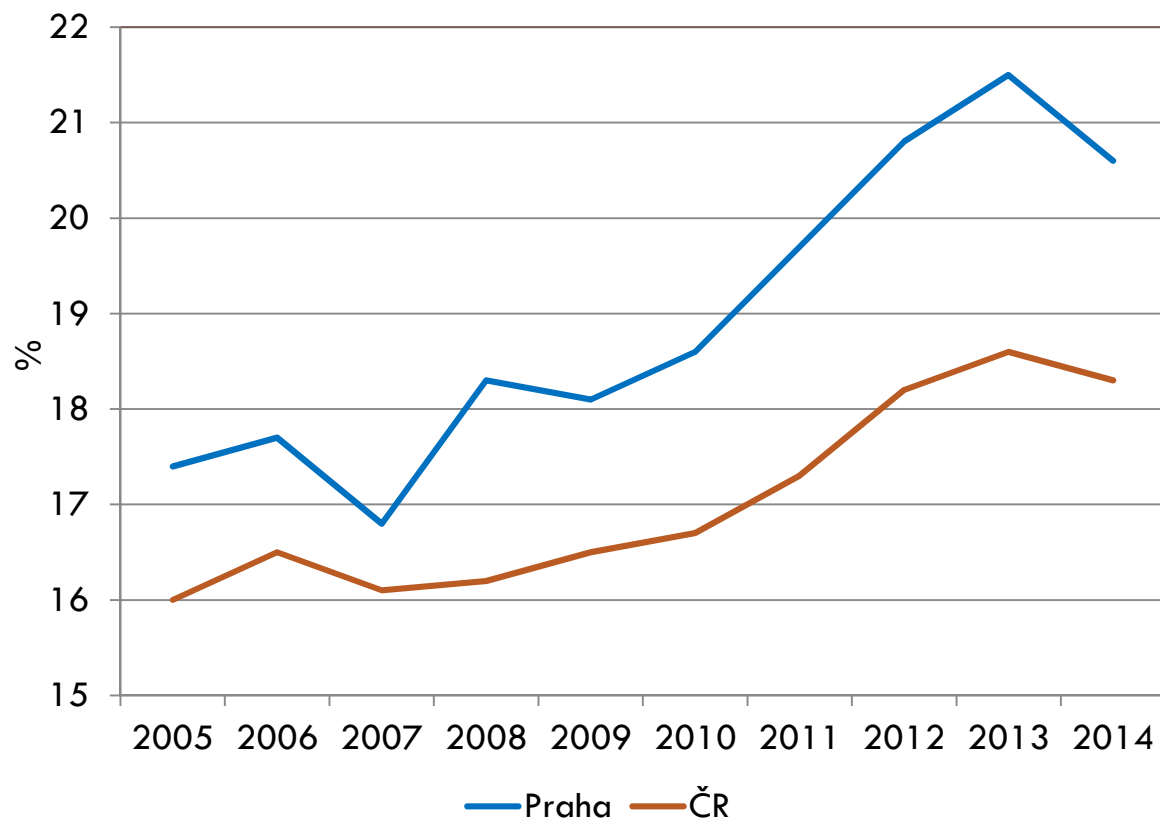
Obtížná finanční dostupnost bydlení

Počet ročních platů potřebných na koupi průměrného nového bytu
(2016)

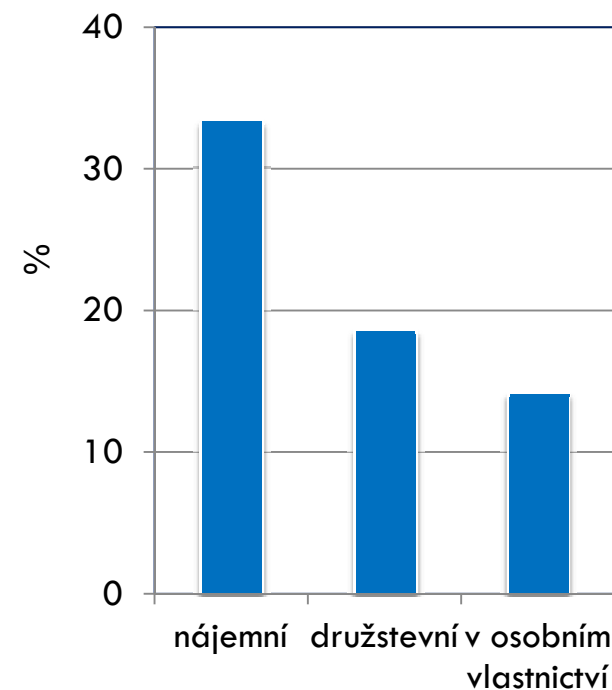


Rostoucí náklady spojené s bydlením

Podíl nákladů na bydlení z čistých peněžních příjmů domácností (v %, 2005-2014)



Podle typu bydlení (Praha, 2014)

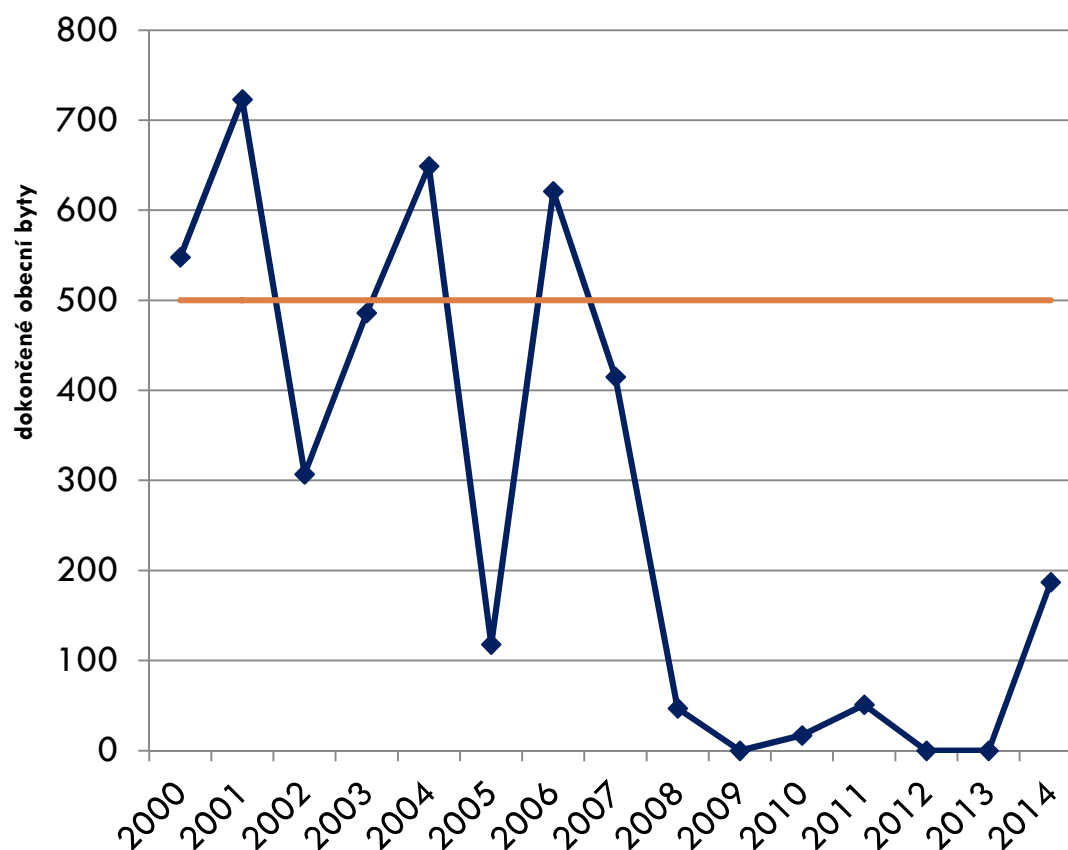


Z dlouhodobého hlediska nekoncepční a pasivní bytová politika města a městských částí

Rok	Obecní bytový fond (v tisících)
1991	194
2003	100
2011	64
2016	35

Podíl obecních bytů
na celkovém bytovém
fondu: 5,7 %

Obecní bytová výstavba v Praze



Problematika dostupného bydlení v návrhu Strategického plánu hl. m. Prahy – Aktualizace 2016

Strategie:

1.1 - C Dostupné bydlení: Pomáhat sociálně či generačně ohroženým skupinám obyvatelstva získat dostupné a udržitelné bydlení

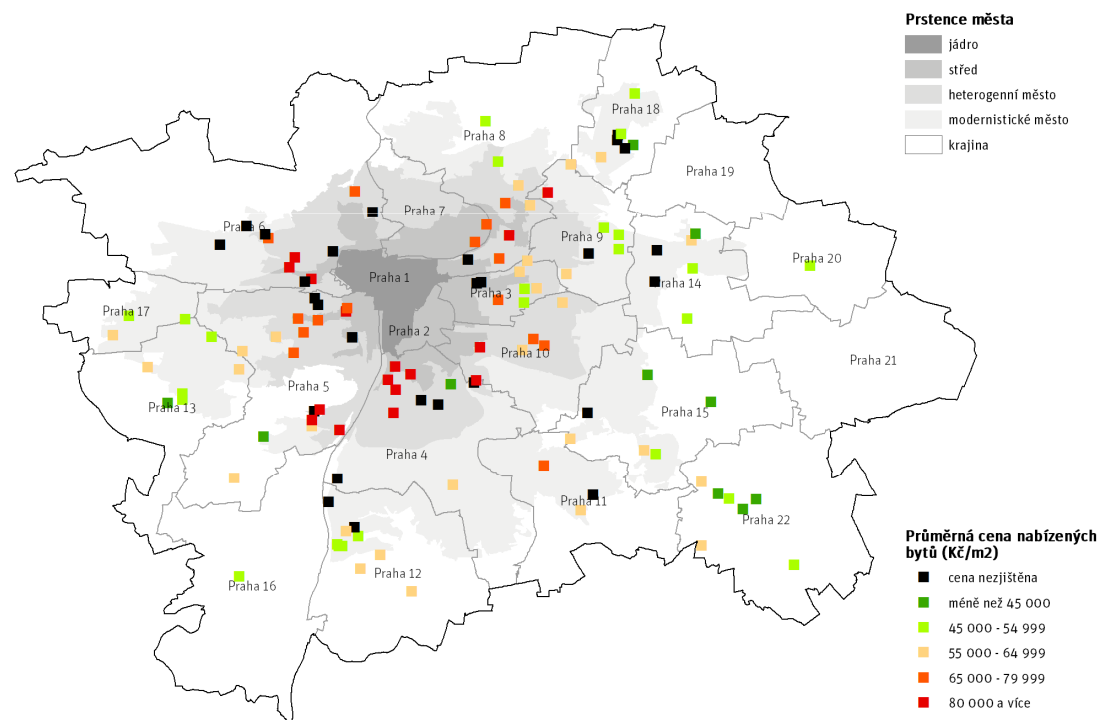
Opatření:

1.1 - C1 Realizace diferencovaných forem sociálního a dostupného bydlení v rámci běžné zástavby

1.1 - C2 Koncepčně a aktivně vedená bytová politika města

1.1 – C3 Efektivní a odpovědná správa obecního bytového fondu

Monitoring rezidenčního trhu IPR Praha





Děkujeme Vám za pozornost