

Praha (není) jako Vídeň

12.2.2025 - | Městská část Praha 7

Vídeň se pravidelně umísťuje na předních příčkách v různých hodnoceních kvality života, což je do značné míry spojeno s její efektivní bytovou politikou a dostupností bydlení. Město klade důraz na sociální bydlení, které je přístupné široké škále obyvatel, čímž přispívá k celkové spokojenosti obyvatel a stabilitě komunity. Tento přístup nejenže zajišťuje, že lidé mají kde žít, ale také podporuje sociální integraci a snižuje míru bezdomovectví. V kontrastu s tím Praha čelí výzvam v oblasti dostupnosti bydlení, což se projevuje v rostoucích cenách nájmu a nedostatku veřejných bytů. Náklady na bydlení v Praze jsou také obecně vyšší v porovnání s příjmy obyvatel než ve Vídni. Tyto faktory ovlivňují kvalitu života obyvatel, což podtrhuje význam efektivní bytové politiky pro zajištění dobrých životních podmínek.

Pro účinné srovnání je důležité nejprve uvést základní sociodemografické údaje o obou městech. V boxu najdete klíčové statistiky.

	Vídeň	Praha
Počet obyvatel	2 000 000	1 300 000
Celkový počet bytů	1 000 000	694 000
Počet bytů ve vlastnictví města a v systému podporovaného bydlení	420 000	29 841
Procento bytů ve vlastnictví města a v systému podporovaného bydlení	42 %	4,30 %
Průměrná hrubá měsíční mzda	109 025 Kč	56 372 Kč
Průměrné nájemné bytu za m2/měsíc	248 Kč	338 Kč

Exkurze do minulosti

Historický kontext bytové politiky ve Vídni a Praze je zásadní pro pochopení současných výzev v oblasti bydlení. Již na počátku 20. století zavedla Vídeň rozsáhlé programy na podporu dostupného bydlení, které měly za cíl poskytnout kvalitní a cenově dostupné bydlení široké veřejnosti. Mezi ikonické projekty patří stavba obecních bytů, jako je Karl-Marx-Hof, jenž se stal symbolem sociálního bydlení ve městě. Tento projekt, dokončený v roce 1929, představoval revoluční přístup k bydlení a byl navržen tak, aby uspokojoval potřeby různých sociálních skupin. Po druhé světové válce pokračovalo město v investicích do renovace a výstavby nových bytů, což přispělo k obnově městské infrastruktury a zajištění stabilního bydlení pro obyvatele.

V Praze došlo v období socialismu k rozsáhlé výstavbě panelových sídlišť, která měla za cíl rychle vyřešit nedostatek bytů. Po roce 1989 však byla většina obecních bytů privatizována, což vedlo k radikálnímu omezení objemu městského bytového fondu. Tento krok měl dalekosáhlé důsledky, jelikož město ztratilo kontrolu nad výší nájmu a mnozí obyvatele se ocitli v nejisté situaci. Dnes se Praha potýká s problémy spojenými s rostoucími cenami nájmu a nedostatkem dostupného bydlení, což podtrhuje důležitost efektivní bytové politiky. Historie obou měst ukazuje, jak klíčové je mít promyšlenou strategii pro rozvoj bydlení, která by reagovala na aktuální potřeby obyvatel a zajistila sociální stabilitu.

Bytová politika Vídne

V posledních letech se Vídeň etablovala jako příklad efektivní bytové politiky, která klade důraz na dostupnost a kvalitu bydlení pro všechny obyvatele.

Jedním z nejvýznamnějších prvků je robustní systém sociálního bydlení, který zahrnuje jak veřejné, tak regulované nájemní byty. Tento systém je navržen tak, aby byl dostupný pro široké spektrum obyvatel, a pomáhá tím udržovat nízkou míru bezdomovectví. Lidé díky němu mají možnost nalézt stabilní a cenově dostupné bydlení.

Dalším důležitým aspektem je pravidelná investice města do výstavby nových bytových jednotek a renovace stávajících budov. V posledních letech bylo vyvinuto mnoho projektů zaměřených na rozšíření bytového fondu. Tyto investice přispívají k zajištění dostupného bydlení pro rostoucí populaci města a reflektují proaktivní přístup Vídně k řešení bytové krize.

Regulace nájmů je dalším klíčovým prvkem vídeňské bytové politiky. Tato politika chrání nájemníky před neúměrným zvyšováním nájmů, je zásadní pro udržení dostupnosti bydlení v městských oblastech a zajišťuje, že lidé mohou žít v bezpečném a stabilním prostředí bez obav z náhlého nárůstu nájemného.

Diverzita bytového fondu ve Vídni je rovněž pozoruhodná. Město nabízí širokou škálu typů bydlení, od malých bytů po rodinné domy, což umožňuje obyvatelům vybrat si bydlení podle svých potřeb a finančních možností. Tento přístup podporuje nejen individuální preference, ale také sociální integraci různých skupin obyvatelstva. Město se zaměřuje na podporu různých skupin obyvatelstva, včetně migrantů a nízkopříjmových domácností. Projekty zaměřené na pomoc těmto skupinám s usazením a integrací do společnosti jsou běžnou součástí bytové politiky Vídně.

Kromě samotného bydlení klade Vídeň důraz také na dostupnost veřejných služeb a infrastruktury. Školy, zdravotnická zařízení a dopravní spojení jsou klíčovými faktory, které přispívají k celkové kvalitě života obyvatel. Město se snaží zajistit, aby všechny tyto služby byly snadno dostupné pro všechny obyvatele.

Nakonec se Vídeň věnuje i ekologickým aspektům výstavby a údržby budov. Ochrana životního prostředí je nedílnou součástí bytové politiky, což podporuje udržitelnost a šetrnost k přírodě. Tato komplexní a proaktivní politika Vídně k řešení problémů s bydlením a sociálními službami může sloužit jako inspirace pro jiná města, včetně Prahy, která čelí podobným výzvám v oblasti dostupnosti bydlení a sociální integrace.

Rozvoj bydlení v Praze

Strategie rozvoje bydlení v Praze, schválená v roce 2021, se zaměřuje na zajištění dostupného a kvalitního bydlení pro všechny obyvatele města. Tato strategie vychází z potřeby reagovat na rostoucí poptávku po bydlení a na výzvy spojené s dostupností a kvalitou bytového fondu.

Jedním z hlavních cílů nové strategie je každoročně postavit 9000 nových bytů. To představuje výrazný nárůst oproti současným 5500 dokončeným bytům ročně. Tento krok je nezbytný pro pokrytí rostoucí poptávky po bydlení, která v posledních letech značně vzrostla. Jedná se převážně o komerční developerskou výstavbu vlastnického nebo družstevního bydlení. Nájemní bydlení je zastoupeno v minimální míře, nejvýrazněji projekty Dostupného bydlení České spořitelny.

Dalším důležitým cílem je rozvoj městského bytového fondu. Praha plánuje zvýšit počet městských bytů na minimálně 35 000 do roku 2030 a vytvořit alespoň 5000 sociálních bytů. Město se zaměřuje na výstavbu na transformačních plochách na místech bývalých průmyslových areálů, což pomůže omezit expanzi do nezastavěných oblastí a podpoří efektivní využívání stávajících prostor. Kromě toho je plánována výstavba v rozvojových územích na okrajích města. Tímto způsobem chce Praha zajistit dostupnost bydlení pro všechny obyvatele, včetně těch s nižšími příjmy. Zvláštní pozornost bude věnována také bezbariérovému bydlení, které je klíčové pro seniory a osoby se zdravotním postižením.

Nová strategie se rovněž zaměřuje na atraktivní bydlení v různých lokalitách po celém území Prahy. Nové projekty by měly vznikat v kompaktních a dobře vybavených oblastech, což přispěje k vytvoření „města krátkých vzdáleností“. Tím se sníží náklady na infrastrukturu a zlepší se celková kvalita života obyvatel. Spolupráce s klíčovými aktéry je dalším zásadním prvkem této strategie.

Nová strategie rozvoje bydlení v Praze představuje komplexní přístup k řešení problémů s dostupností bydlení. Její cíle jsou ambiciózní, ale nezbytné pro zajištění kvalitního života obyvatel hlavního města v budoucnosti.

Město plánuje aktivně spolupracovat s různými partnery, včetně soukromého sektoru a neziskových organizací, aby zajistilo efektivní realizaci bytové politiky a podporu družstevní výstavby. Zajištění přípravy území, projektové dokumentace a její povolování má na starost městský developer Pražská developerská společnost. Aktuálně mezi nejvýznamnější projekty v přípravě patří lokalita Nové Dvory, která by měla nabídnout domov až pro 5000 lidí a pracovní příležitosti přibližně pro dalších 5000 osob. Projekt je ve fázi projednávání žádosti o povolení. Dalším velkým projektem je nová čtvrť v Horních Počernicích, kde má vzniknout 800 bytů. Zde je výstavba plánovaná nejdříve v roce 2030. MČ Praha 7 připravuje výstavbu bytového domu Za Papírnou na pozemku města, kde vzniknou nájemní byty.

Kromě přípravy výstavby se město Praha zaměřuje na spolupráci s vlastníky bytů, přičemž je pomocí garancí motivuje k pronájmu bytů lidem ohroženým bytovou nouzí. Městská nájemní agentura má aktuálně ve správě 45 bytů a do roku 2030 by měl tento počet vzrůst na 500 bytů. V Praze 7 byl spuštěn program Garantovaného bydlení, nová služba pro majitele bytů.

Navzdory nesporným snahám a změnám v přístupu k problematice bydlení stále dochází ke snižování objemu obecního bytového fondu místo jeho navyšování. Důvodem poklesu počtu obecních bytů je především pokračující privatizace bytů ve správě MČ a velmi pomalé tempo navyšování obecního bytového fondu. Dle analýzy Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy Stav a vývoj obecního bytového fondu z roku 2024 je v Praze neobsazeno 2212 obecních bytů, přičemž 81 % z nich spravují městské části. Nejčastějším důvodem neobsazenosti je probíhající nebo potřebná rekonstrukce bytů. Největší podíl neobsazených bytů spravuje MČ Praha 5 (17,6 %), MČ Praha 8 (16,9 %) a MČ Praha 1 (14,8 %).

Doporučení pro Prahu

Na základě zkušeností z Vídně lze Praze doporučit několik kroků, které by mohly výrazně zlepšit dostupnost bydlení a celkovou bytovou politiku. Prvním a nejdůležitějším opatřením je vytvoření silného systému sociálního bydlení. Město by mělo rozšířit stávající počty obecních bytů a spolupracovat s neziskovými organizacemi i dalšími partnery, aby mohlo nabídnout dostupné bydlení širokému spektru obyvatel, včetně těch s nižšími příjmy. Vídeňský model jasně ukazuje, že promyšlený přístup nejen pomáhá udržet nízkou míru bezdomovectví, ale také zvyšuje kvalitu života ve městě.

Další důležitý krok představují pravidelné investice do výstavby nových bytů a renovací těch stávajících. Praha by měla aktivně rozšiřovat bytový fond, aby zvládla pokrýt rostoucí poptávku po bydlení. Inspirací by jí mohl být vídeňský přístup, který propojuje městskou výstavbu s udržitelným rozvojem a sociální soudržností.

Neméně důležité je zaměřit se na rozmanitost nabízeného bydlení. Lidé potřebují mít možnost vybrat si takové bydlení, které odpovídá jejich individuálním potřebám i finančním možnostem. Podpora rozmanitosti bydlení zároveň přispívá k sociální integraci a zvyšuje celkovou kvalitu života ve městě.

Praha by rovněž měla věnovat pozornost dostupnosti veřejných služeb a infrastruktury – od škol a

zdravotnických zařízení po dopravu. Kvalitní a snadno dostupné služby jsou klíčem k tomu, aby lidé mohli ve městě žít spokojeně.

V neposlední řadě je třeba zaměřit se na ekologickou udržitelnost. Vídeň je v tomto ohledu příkladem města, které efektivně propojuje moderní bytovou výstavbu s šetrností k životnímu prostředí. Udržitelný rozvoj a ochrana přírody by měly být pevnou součástí každé strategie bytové politiky.

Praha se tak může inspirovat nejen vídeňskou výstavbou, ale také celkovým přístupem k plánování dostupného bydlení, který zahrnuje dlouhodobé cíle, spolupráci s partnery a sociální začleňování. Tento model sociálního bydlení je inspirativní svou dlouhou tradicí, komplexností a úspěšností v boji proti segregaci. Zkušenosti z Vídně ukazují, že je možné vytvořit systém sociálního bydlení, který je dobře přijímán veřejností a přispívá k lepší kvalitě života obyvatel.

Cesta do Vídně

V září 2024 se zástupci Odboru vzdělávání a projektového řízení a Odboru sociálního začleňování ÚMČ Praha 7 vydali na zahraniční pracovní cestu do Vídně. Cílem této exkurze bylo seznámit se s vídeňským systémem sociálního bydlení a získat inspiraci pro implementaci podobných přístupů v Praze 7. Po vzoru Vídně plánuje Sedmička další rozvoj nástrojů řešení bytové nouze, jako je například přímá podpora osob ohrožených bytovou nouzí, sociální práce, spolupráce s neziskovými organizacemi a dalšími partnery. Tato cesta byla hrazena z prostředků projektu Strategie a rozvoj Kontaktního místa pro bydlení v území Prahy 7, registrační číslo CZ.03.02.01/00/22_007/0000919, financovaného z prostředků EU, Evropský sociální fond, Operační program Zaměstnanost plus.

Cílem tohoto projektu je: podpora sociálního začleňování osob v bytové nouzi a bytovou nouzí ohrožených na území Prahy 7, přímá podpora osob v podobě zabydlování do dostupných bytů při případném využití sociální práce a dalších služeb a celkové zefektivnění systému sociálního bydlení v území prostřednictvím integrovaného řešení bytové nouze. Tato reportáž nabízí přehled institucí a projektů, které byly navštíveny a mohou posloužit jako inspirace pro zlepšení bytové a sociální politiky v Praze.

První den: Wohnpartner a Red Vienna

První den cesty začal návštěvou organizace Wohnpartner, která se zaměřuje na komunitní práci, řešení konfliktů a vytváření sítí v obecním bydlení. Wohnpartner působí ve 220 000 obecních bytech, kde žije přibližně 500 000 obyvatel. Organizace se snaží posílit sousedské vztahy a zlepšit kvalitu života obyvatel. Zaměstnanci Wohnpartner pracují s místními sítěmi, včetně aktivních skupin obyvatel, rad nájemníků a domovníků, a podporují jejich iniciativy a zájmy. „Prezentace mě uchvátila nejen tím, jakým způsobem se byty přidělují, ale hlavně jak se pracuje s lidmi: zájem o jejich názor, pomoc s řešením problémů, řešení zadluženosti, sociální práce, výstavba, pochopení a podpora,“ říká Kateřina Zadáková, navigátorka Kontaktního místa pro bydlení Prahy 7.

Odpoledne následovala procházka po historickém projektu Red Vienna (Rudá Vídeň), konkrétně po komplexu Karl-Marx-Hof. Tento projekt, zahájený po první světové válce, měl za cíl zlepšit životní podmínky pracujících a ohrožených skupin obyvatel. Byty byly malé, často bez koupelen, obyvatelé využívali centrální sprchy a prádelny. V průběhu let se byty rekonstruovaly a modernizovaly, aby vyhovovaly současným standardům.

Druhý den: Wiener Wohnen a VinziRast

Druhý den cesty zahrnoval návštěvu společnosti Wiener Wohnen, největší správcovské společnosti v Evropě. Wiener Wohnen spravuje přibližně 220 000 obecních bytů ve Vídni. Společnost se zaměřuje na správu, renovaci a údržbu obecních bytů a poskytuje sociální poradenství pro nájemníky, kteří čelí potížím s platbami nájemného. „Podmínky pro získání obecního bytu ve Vídni zahrnují věk 17+, dvouletou nájemní smlouvu ve Vídni, příjem méně než 80 tisíc Kč a potřebu bydlení. Čekací doba je

průměrně

2 roky. Město má část bytového fondu vyčleněnou pro sociální služby a využívá ji pro koncept Housing First," upřesňuje Kornélie Peterková, pracovnice týmu přímé podpory a koordinátorka síťování, strategie a rozvoje Kontaktního místa pro bydlení.

Odpoledne následovala návštěva projektu VinziRast mittendrin, který kombinuje bydlení pro lidi bez domova, uprchlíky a studenty. Tento projekt vznikl jako dobrovolnická organizace a nečerpá žádné veřejné peníze. VinziRast mittendrin nabízí 26 bytů, kde dochází k mixu tří skupin lidí. V sociální restauraci pracují osoby se zkušenostmi s bezdomovectvím, uprchlictvím a závislostmi.

Třetí den: Seestadt Aspern a Haus Erna

Poslední den cesty se konala prohlídka nové městské čtvrti Seestadt Aspern, která je jednou z největších městských rozvojových oblastí v Evropě. Do roku 2030 zde vznikne kvalitní bydlení pro více než 25 000 lidí a více než 20 000 pracovních míst. Seestadt Aspern kombinuje vysokou kvalitu života s dynamickou ekonomickou silou a udržitelností. „Je to kompletně nová čtvrť na místě bývalého letiště. V době naší návštěvy byly zdejší parky a ulice plné života. Velké množství rodin s dětmi. V parteru vybavenost, obchody, služby, minimum barů a restaurací. Zajímavá práce s poloveřejným prostorem uvnitř bloků. Velké množství hřišť pro děti. Velký centrální park plný lidí všech věkových kategorií,“ popisuje své dojmy koordinátor projektu Strategie a rozvoj Kontaktního místa pro bydlení na území Prahy 7 Vojtěch Sigmund.

Poslední zastávkou vídeňské exkurze byla návštěva Haus Erna, zařízení Armády spásy pro osoby bez domova. Haus Erna nabízí 60 jednopokojových apartmánů s vlastním kuchyňským koutem, koupelnou, balkonem nebo zahradou. Multiprofesionální tým pokrývající oblasti medicíny, psychiatrie, sociální práce, rezidenční péče a pastorační péče podporuje obyvatele v jejich každodenním životě. „Klienti Haus Erna jsou dospělí muži, kteří jsou kvůli různým životním situacím odkázáni na péči a podporu. Služba jim nabízí nejen bydlení, ale i domov. Kapacita zařízení je 60 jednolůžkových pokojů s vlastním kuchyňským vybavením, WC a koupelnou. Každý apartmán má balkon nebo malou verandu. Kolem domu jsou záhony s různými rostlinami, o které klienti pečují,“ přibližuje Kateřina Zadáková.

Text vznikl v rámci projektu Strategie a rozvoj kontaktního místa pro bydlení v území Prahy 7 (registrační číslo CZ.03.02.01/00/22_007/0000919) financovaného z prostředků EU, Evropský sociální fond, Operační program Zaměstnanost plus.

<https://www.praha7.cz/praha-neni-jako-viden>