

Základní fakta o sídlišti Ďáblice

Obyvatelé (2017)

15 235 obyvatel



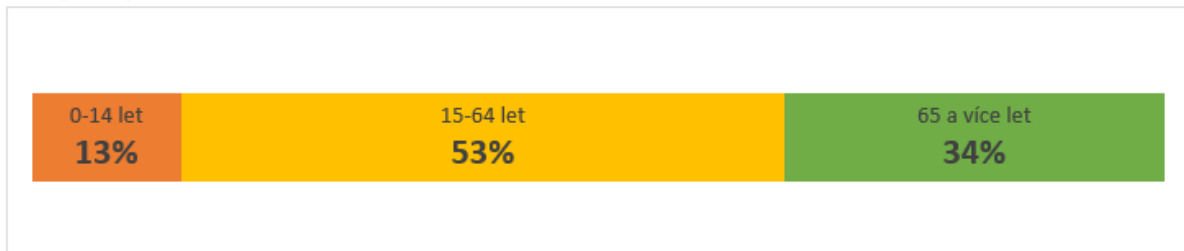
Počet obyvatel podle demografické prognózy do roku 2037 poroste.

Rozloha (2017)

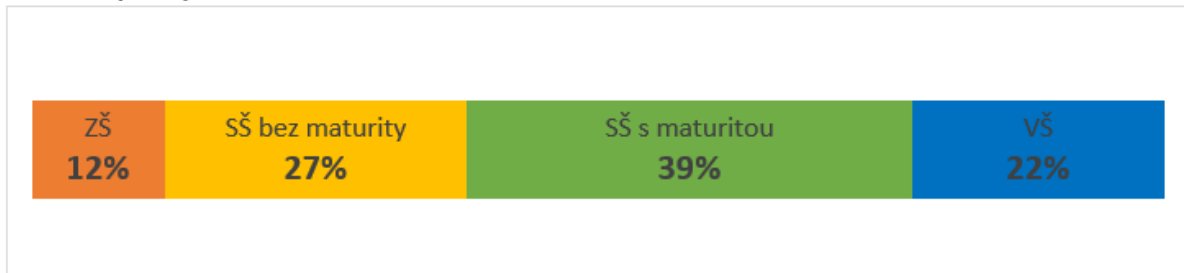
119 hektarů

Území mezi ulicemi Čumpelíkova, Střelničná, Ďáblická a jižní hranicí Ďáblického háje

Věk (2017)



Vzdělání (2011)



Domy (2017)

62 panelových bytových domů

Zrekonstruované domy (2009)

94 % alespoň částečně zrekonstruovaných nebo v rekonstrukci

Prakticky všechny domy do dnes prošly nějakým druhem rekonstrukce.

Byty (2011)

7 850 bytů

Zrekonstruované byty (2018)

75 % alespoň částečně zrekonstruovaných



Nejčastěji se jedná o výměnu oken, rekonstrukci koupelny, kuchyně nebo výměnu podlahových krytin.

Úroveň cen bytů (2018)

102 % celopražského průměru v panelových domech

Průměrná cena bytu
62 193 Kč/m²

Obsazenost mateřských škol (2017)

99 % kapacit veřejných mateřských škol

Podle prognózy poptávka do roku 2024 nebude klesat.

Obsazenost základních škol (2018)

85 % kapacity veřejných spádových škol



Podle prognózy poptávka do roku 2024 poroste.

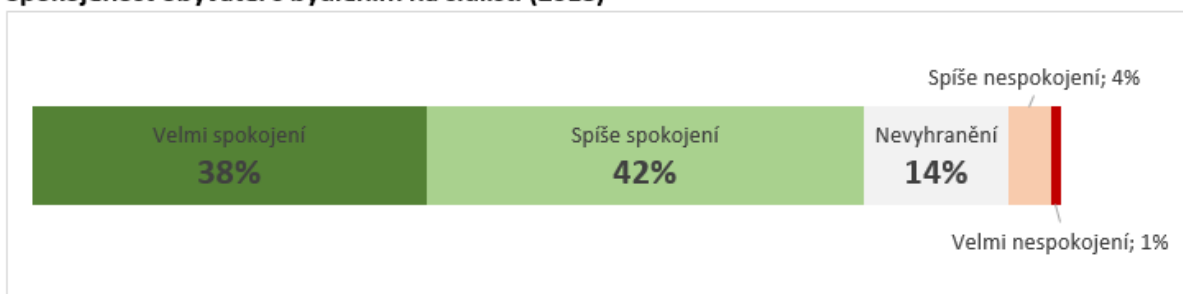
Obsazenost parkovacích stání (2012/2016)

108 % stání na veřejných a účelových komunikacích



Nově přichozí domácnosti jsou více vybaveny automobily. Rodiny s dětmi mají průměrně více jak jeden.

Spokojenost obyvatel s bydlením na sídlišti (2018)



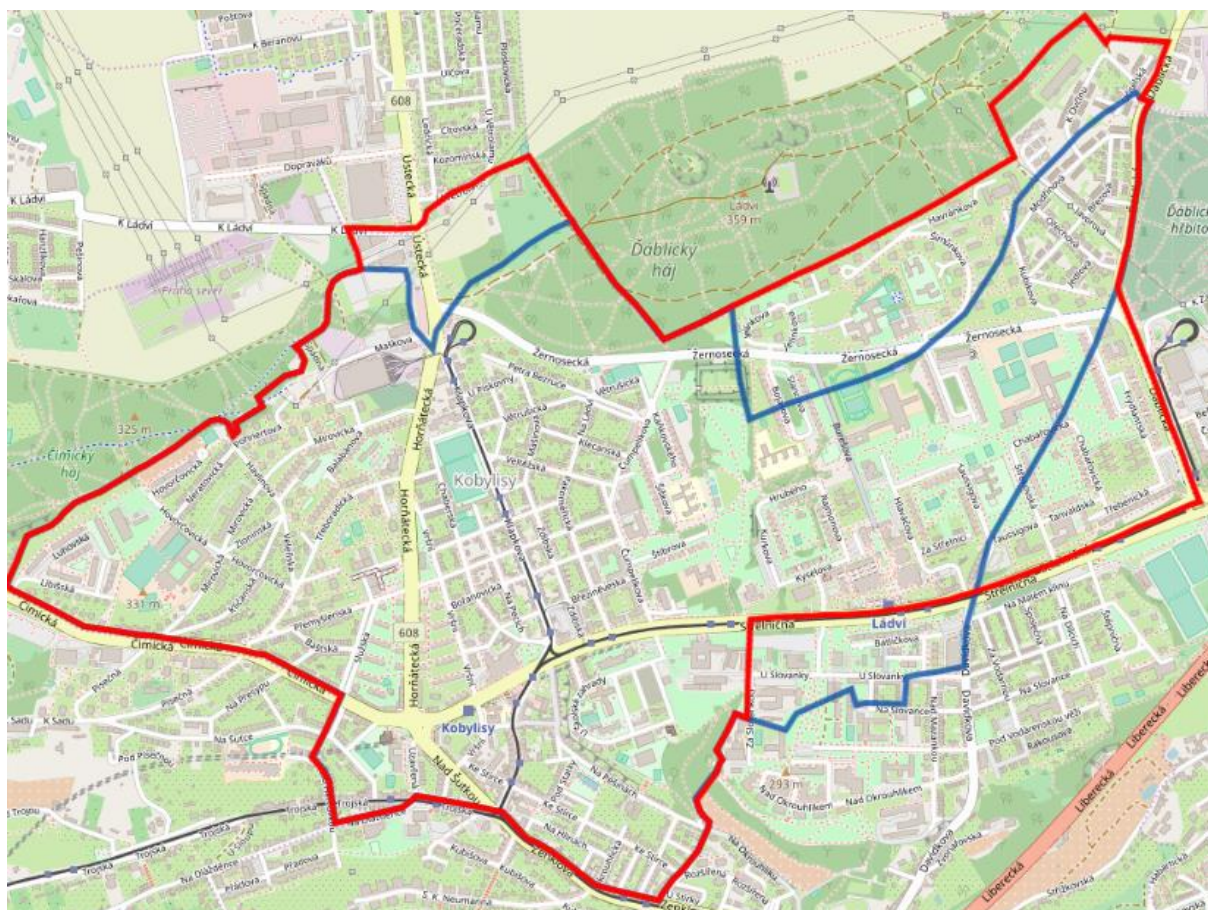
Zdroj: [Fiala a kol.: Sociodemografická studie sídliště Ďáblice, VŠE Praha, 2019.](#)
[MČ Praha 8](#)

Proč se sídliště v Kobyliších jmenuje Ďáblice?

Sídliště Ďáblice vzniklo jako součást rozsáhlého projektu Severního Města ze 60. let minulého století. Souměstí Prosek, Ďáblice, Kobylišy a Bohnice mělo zajistit bydlení celkem pro 120 tisíc nových obyvatel.

Název Ďáblice sídliště získalo v rámci projektu Severního Města k odlišení výstavby v západní a východní části katastru Kobyliš. V západní části již existovalo sídliště z let 1947–48 (Kobylišy I) a bylo plánováno další (Kobylišy II). Hranice tehdejšího katastru Kobylišy ležela jižněji než dnes, a tak ve východní části byla výstavba sídliště (Ďáblice) naplánována s přesahem do katastru Ďáblic.

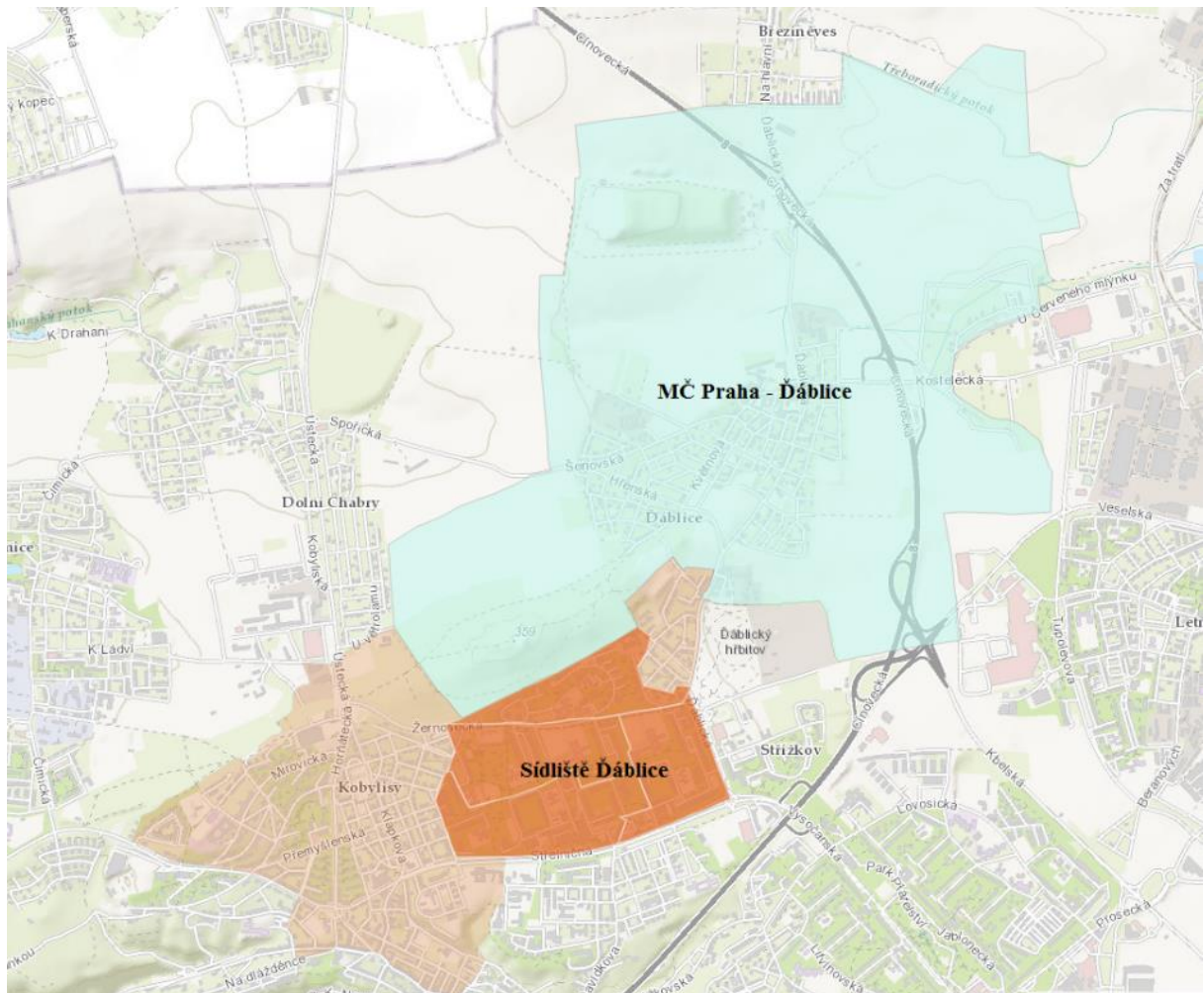
Hranice katastrálního území Kobylišy v letech 1961 a 2011



Pozn. modrá – hranice 1961, červená – hranice 2011

Dnešní sídliště Ďáblice tak, jak bývá nejčastěji chápáno (území mezi ulicemi Čumpelíkova, Střelnická, Ďáblická a jižní hranicí Ďáblického háje), se celé nachází v katastru Kobylišy.

Sídliště Ďáblice a městská část Praha – Ďáblice



Zdroj: <http://www.arcgis.com>

Sídliště Ďáblice tedy dnes neleží v Ďáblicích, které jsou samostatnou městskou částí Prahy vzniklou na půdorysu katastru původní obce Ďáblice.

Zdroj: [Fiala a kol.: Sociodemografická studie sídliště Ďáblice, VŠE Praha, 2019.](#)

Kdy žilo na sídlišti nejvíc obyvatel?

Výstavba sídliště Ďáblice byla zahájena v roce 1968. Do prvních dokončených domů se obyvatelé nastěhovali už v roce 1970. Většina bytových domů a občanského vybavení byla pak dokončena do roku 1975.

Na sídliště stěhovaly převážně mladé rodiny v prvních fázích rodinného cyklu (malými dětmi nebo se záměrem si děti brzy po nastěhování pořídit), na čemž měla zásluhu tehdejší bytová politika, která preferovala mladou pracovní sílu pro hospodářství, rodiny s dětmi a rodinné domácnosti proti nerodinným a zvláště domácnostem jednotlivců v situaci nedostatku bytů.

V druhé polovině 70. let tak na sídlišti vytvořily dvě silné generace obyvatel – rodičů (ročníky narození zhruba 1941–1950) a dětí narozených v letech 1968–1976. Právě v této době mělo sídliště nejvíce obyvatel. **Podle sčítání lidu v roce 1980 žilo na sídlišti (jak bývá nejčastěji chápáno jako území mezi ulicemi Čumpelíkova, Střelničná, Ďáblická a jižní hranicí Ďáblického háje) celkem 22 254 osob.**



Současné sídliště více než 15 tisíc obyvatel. Výrazný pokles obyvatel má řadu příčin. Tou nejvýznamnější je prostá skutečnost, že dětská generace obyvatel, narozená v úzkém rozpětí let, hromadně dospěla a opustila své rodiče s cílem se osamostatnit. Sídliště tak zároveň rychle zestárlo, protože generace rodičů na sídlišti převážně setrvala do dnešních dnů.

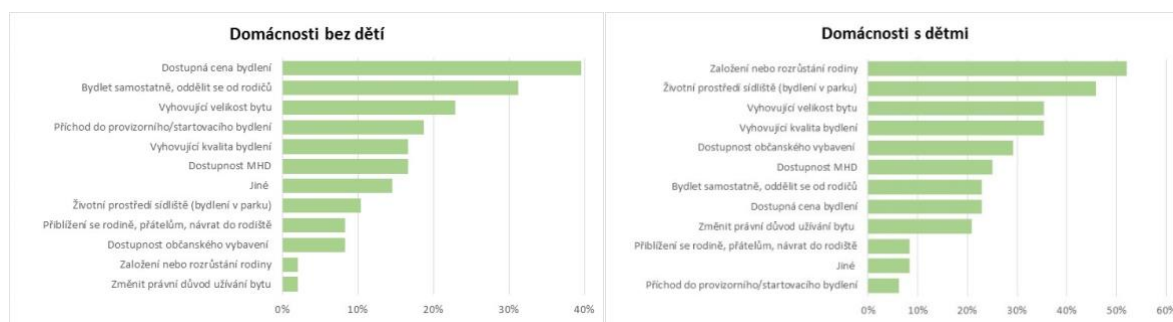
Zdroj: [Fiala a kol.: Sociodemografická studie sídliště Ďáblice, VŠE Praha, 2019.](#)

Kdo se dnes stěhuje na sídliště a proč?

Obyvatelstvo sídliště Ďáblice se neustále proměňuje nejen přirozeným způsobem (rozením dětí, umíráním), ale také stěhováním. To, kdo se na sídliště přistěhuje, kdo se odstěhuje a kdo setrvává, ovlivní budoucí podobu sídliště výrazným způsobem. Kdo jsou tedy noví obyvatelé?

Na sídliště přicházejí v převážné většině mladí lidé (ve věku 20–44 let s dětmi předškolního nebo 1. stupně školního věku). Jsou to lidé v průměru vzdělanější než „starousedlíci“, což je obecně dáno tím, že každá nová generace obyvatel je vzdělanější než předchozí. Tito mladí lidé obsazují byty, které se uvolnily po zemřelých a vystěhovaných obyvatelích. Dá se říci, že do uvolněných bytů směřují dvě skupiny domácností: 1) domácnosti jednotlivců nebo párů (bez dětí) a 2) rodiny s dětmi nebo záměrem si děti pořídit. Tyto dvě skupiny mají odlišné motivy příchodu na sídliště a také odlišný vztah k bydlení na sídlišti.

Důvody přistěhování domácností na sídliště Ďáblice (rozkliknout pro zvětšení)



Pozn. přistěhovalí v letech 2008-2018

Domácnosti bez dětí motivuje k příchodu na sídliště získání samostatného bydlení, které považují bydlení za startovní/provizorní. Většinou směřují tyto domácnosti do bydlení v nájemním nebo podnájemním vztahu. Hlavním důvodem přistěhování je dostupná cena bydlení při vyhovující velikosti bytu.

Pro domácnosti s dětmi, které se přistěhovaly v posledních deseti letech se záměrem založit nebo rozšířit svou rodinu, byly hlavními důvody příchodu ty spojené s kvalitou obytného prostředí, především parková úprava prostředí mezi domy, velikost a kvalita bytu a dostupnost občanského vybavení. Cena bydlení hrála výrazně menší roli než u domácností bez dětí. Domácnosti s dětmi se stávaly převážně vlastníky bytů, byly větší (početnější) a navíc se dále rozrůstaly o další členy.

Je tak zřejmé, že atraktivita sídliště Ďáblice je u hlavního proudu nových obyvatel (vlastníků) spojena především s kvalitou bydlení, ať už se jedná o stav bytů a domů nebo prostředí sídliště (park, občanské vybavení) a méně s dostupnou cenou.

Zdroj: [Fiala a kol.: Sociodemografická studie sídliště Ďáblice, VŠE Praha, 2019.](#)

Kdo bude na sídlišti bydlet za 20 let?

Obyvatelstvo dnešního sídliště Ďáblice je velmi staré (více jak třetina je ve věku na 65 let), což je způsobeno tím, že silná první generace obyvatel (ročníky narození zhruba 1941–1950) se na sídlišti usadila a dospěla do seniorského věku. Je to jedna z typických fází demografického vývoje sídlišť (a hromadně osídlených celků obecně), ve které se rovněž odráží to, že značná část potomků této generace ze sídliště odešla z důvodu uspokojení vlastních nároků na bydlení.



V následujících dvou desetiletích sídliště projde výraznou generační obměnou. Většina obyvatel první generace ho opustí, čímž se postupně uvolní zhruba polovina současného bytového fondu. Ten obsadí mladší lidé. Jako pravděpodobné experti označují dva scénáře. Za nejpravděpodobnější je dnes označován stabilní scénář budoucího vývoje.

A) Stabilní scénář předpokládá, že se sídliště Ďáblice stane atraktivnějším místem pro život rodin s dětmi než dnes a obyvatelé budou na sídlišti trávit významnější část svého života.

Vnější předpokladem pro takový vývoj je situace na trhu s bydlením v Praze a okolí, kdy se cenová dostupnost alternativ bydlení v sídlištní zástavbě se nijak dramaticky nezlepší. Sídliště Ďáblice si udrží atraktivitu svého prostředí, a to jak dalším zlepšením stavu bytového a domovního fondu, tak investicemi do veřejného prostoru sídliště, veřejné vybavenosti a infrastruktury pro dopravu v klidu.

Převážně pozitivní vztah obyvatel k lokalitě se nebude oslabovat. Podpoří ho i posun obecného vnímání lepších sídlišť jako plnohodnotné možnosti městského bydlení - „bydlení v parku“. Sídliště Ďáblice si udrží relativně vysoký podíl vlastnického a družstevního bydlení. Ceny bude držet poptávka zejména po větších rodinných bytech. Lepší vnímání relativní kvality bydlení na sídlišti se projeví menší tendencí k opouštění sídliště. Naopak do uvolněných bytů se budou stěhovat ve větší míře rodiny s dětmi a mladé páry budou více zakládat na sídlišti rodiny.

Stabilní varianta prognózy vývoje by přinesla setrvalý nárůst obyvatelstva, v důsledku čehož se předpokládá v roce 2037 počet obyvatel o 11,1 % vyšší než dnes (16,9 tisíc). Největší nárůsty se dají čekat u dětí ve věku 0–14 let, mládeže ve věku 15–24 let a mladých lidí ve věku 25–34 let. Největší úbytek zaznamená věková skupina seniorů nad 65 let.

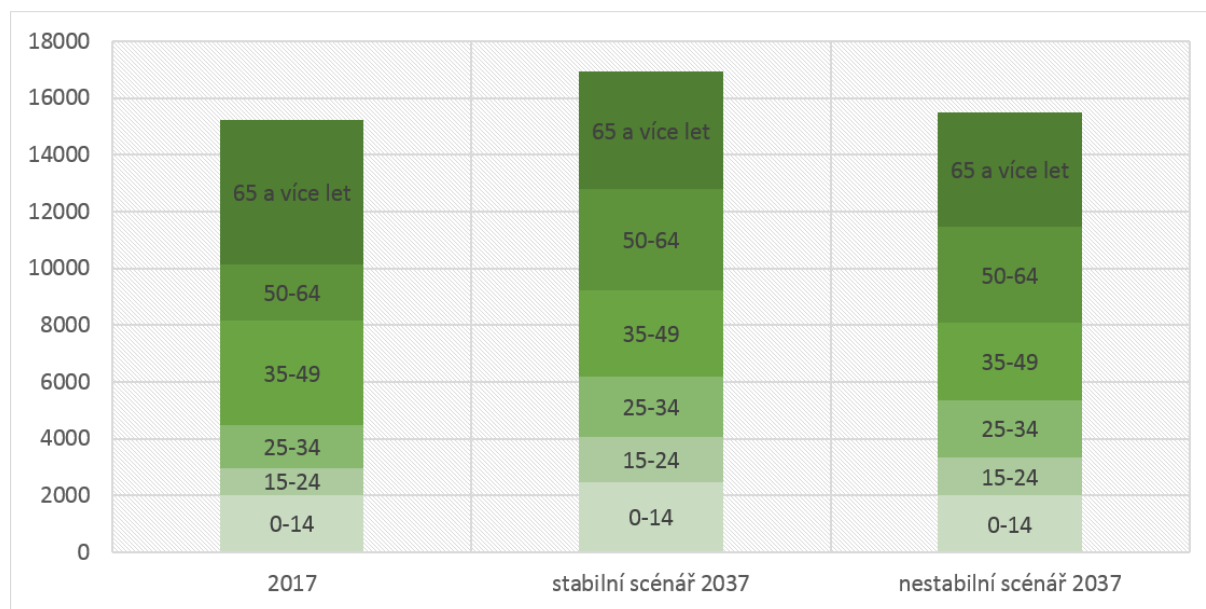
B) Podle nestabilního scénáře se sídliště stane atraktivnějším místem pro bydlení osamostatňujících se mladých lidí, kteří ho budou považovat za vhodné místo pro startovní bydlení. Obyvatelé budou na sídlišti trávit relativně kratší část svého života.

Vnější předpokladem pro takový vývoj je situace na trhu s bydlením, kdy cenová dostupnost bydlení v Praze a okolí se bude zlepšovat. Sídliště Ďáblice si zcela neudrží atraktivitu svého prostředí. Stav bytového a domovního fondu bude těžit převážně z v minulosti realizovaných generálních oprav. Veřejný prostor sídliště se nedočká zásadnějších investic, veřejná vybavenost nebude zcela adekvátní struktuře obyvatel, kteří budou služby vyhledávat mimo lokalitu sídliště.

Vztah místních obyvatel k lokalitě se bude oslabovat. Vlastníci bytů budou byt na sídlišti častěji využívat jako investiční k pronájmu, což se projeví v menší ochotě podílet se na správě domů a investicích do domovního a bytového fondu. Výrazně tak vzroste podíl obyvatel, kteří budou bydlet v nájmu a setrvávat na sídlišti relativně kratší dobu. Větší poptávka bude po menších a levnějších bytech nebo po spolubydlení ve větších bytech. Ceny bydlení na sídlišti se nebudou nijak výrazně lišit od cen v jiné sídlištní zástavbě. Horší vnímání relativní kvality bydlení na sídlišti Ďáblice a větší dostupnost alternativ bydlení se projeví větší tendencí k opouštění sídliště. Uvolněné byty budou lákat zejména mladé páry, singles nebo lidé sdílející bydlení v nájmu, a to solidním standardem bydlení za přijatelnou cenu a dobrou dostupností do města. Mladé páry budou ale více odkládat založení rodiny na dobu, kdy se odstěhují ze sídliště do kvalitnějšího bydlení.

Podle nestabilní varianty prognózy se předvídá v dlouhodobém výhledu do roku 2037 nárůst obyvatel sídliště o 1,6 % (na 15,5 tisíce). Zatímco u dětí ve věku 0–14 let se počet téměř nezmění, k nárůstu dojde u mládeže ve věku 15–24 let a mladých lidí ve věku 25–34 let. Největší úbytek zaznamená věková skupina seniorů nad 65 let. Výrazněji oproti dnešku také oslabí věková skupina 35–49 let, a to nejen v důsledku stárnutí silných ročníků ze 70. let, ale i většího vystěhovávání.

Počet obyvatel sídliště Ďáblice podle věku a variant prognózy



Dopad případné nové výstavby na sídlišti by závisel na řadě dnes neznámých parametrů. Podle modelového příkladu by nová výstavba v rozsahu 700 bytových jednotek dokončených v roce 2020 do sedmi let na sídliště přivedla dalších 1,5 tisíce obyvatel a v budoucí populaci sídliště se projevila výrazným nárůstem zejména u dětí do 15 let (až o 1/3) a osob v produktivního věku 25–49 let (až o 1/5) oproti oběma základním variantám vývoje. **V počátečních letech po osídlení nových bytů by to vedlo ke zrychlení omlazování sídliště, ale následně by stárnutí obyvatel nových bytů brzdilo omlazování sídliště jako celku.**

Podobně rozsáhlé jednorázové a místně koncentrované stavební akce vytvářejí další nerovnováhy v jednotlivých částech sídliště. Skokový nárůst počtu mladých obyvatel v produktivním věku a jejich dětí zvyšuje lokální poptávku po veřejných službách (školy, školky) a nároky na dopravní infrastrukturu.

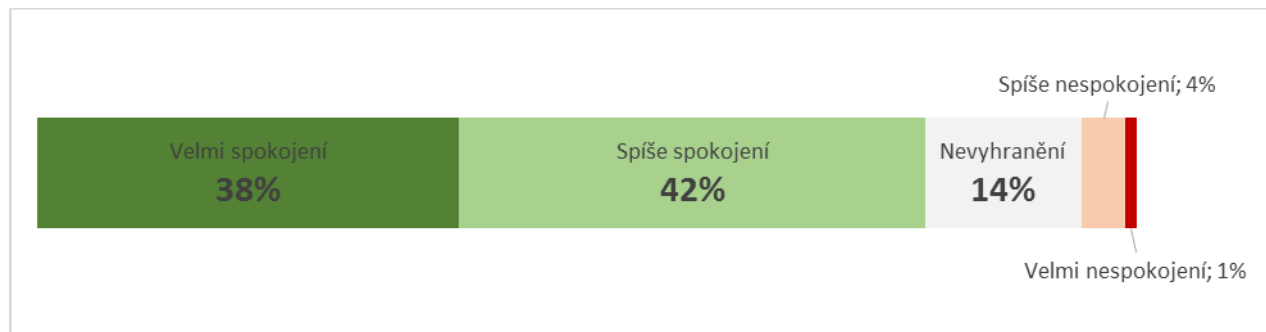
Zdroj: [Fiala a kol.: Sociodemografická studie sídliště Ďáblice, VŠE Praha, 2019.](#)

Proč jsou lidé na sídlišti Ďáblice spokojeni s bydlením?

Kvalita bydlení je nedílnou součástí celkové kvality života. Nejjednodušším způsobem, jak kvalitu bydlení vyjádřit, je zjistit názory obyvatel na spokojenost s bydlením. Na sídlišti Ďáblice takový průzkum proběhl v roce 2018. Zrealizoval ho Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy ve spolupráci se spolkem Krásné Kobylisy.

Celková spokojenost s bydlením na sídlišti (životem v lokalitě) je hodnocena velmi pozitivně. **Téměř 81 % obyvatel je alespoň částečně spokojeno a pouze 5 % obyvatel deklaruje celkovou nespokojenost s bydlením v lokalitě.** Je to hodně nebo málo? Celkově se dá říct, že obdobná úroveň spokojenosti s bydlením je v průměru v hl. m. Praze, takže sídliště se v tomto ohledu nijak zásadně neodlišuje.

Spokojenost obyvatel s bydlením na sídlišti (2018)



Co je ale specifické, jsou hlavní důvody spokojenosti s bydlením na sídlišti. Mezi klíčové důvody spokojenosti s bydlením na sídlišti Ďáblice patří (v tomto pořadí):

1. Spokojenost s velikostí bytu
2. Spokojenost s kvalitou bytu/domu
3. Dostupnost občanského vybavení
4. Intenzita sociálních vazeb v rámci lokality
5. Dostupnost parku a přírody k rekreaci
6. Vzdělání

Nejsilnější důvody spokojenosti s bydlením se váží k bytu a domu. Spokojenost s velikostí bytu odráží především soulad velikosti bytu s velikostí a potřebami dané domácnosti. Kvalita bytu/domu jako důvod spokojenosti s bydlením souvisí bezprostředně s mírou rekonstrukcí domů a bytů, která je na sídlišti Ďáblice, v porovnání s ostatními pražskými sídlišti, vysoká.

Další důvody spokojenosti s bydlením se týkají **fyzického prostředí sídliště**. Dostupnost (vzdálenost od místa bydlení) občanského vybavení (služby pro nákup běžného spotřebního zboží, mateřské školy, základní školy, zdravotnických zařízení a kulturních zařízení) stejně jako dostupnost parku mezi domy a přírodních ploch pro rekreaci zvyšují také spokojenost s bydlením.

Mezi důvody spokojenosti s bydlením patří i **sociální prostředí sídliště**. Větší intenzita vazeb (počet známých) mezi místními obyvateli přispívá ke spokojenosti s bydlením.

Nedá se pominout, že na hodnocení spokojenosti mají vliv i **charakteristiky samotných hodnotících obyvatel**. Na sídlišti Ďáblice jsou ale spokojeni s bydlením obyvatelé bez ohledu na věku, pohlavní nebo občanství. Spokojenější jsou pouze obyvatelé s vyšším vzděláním.

Zdroj: [Fiala a kol.: Sociodemografická studie sídliště Ďáblice, VŠE Praha, 2019.](#)