

*Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta
katedra sociální geografie a regionálního rozvoje
Centrum pro výzkum měst a regionů (CVMR)*



SÍDELNÍ SEGREGACE V LOKALITĚ MČ PRAHA-LIBUŠ

Výzkumná zpráva

Objednací list č. 2261/2012-94

řešitel

Doc. RNDr. Luděk Sýkora, Ph.D.

spoluřešitelé

Mgr. Tomáš Brabec

Mgr. Roman Matoušek, Ph.D.

prosinec 2012 (aktualizace únor 2013)

Obsah

Úvod	3
Metody mapování koncentrací cizinců	6
Počet cizinců v Praze-Libuši	10
Místa koncentrace bydlení cizinců v MČ Praze-Libuši	13
Místa koncentrace bydlení cizinců v MČ Praze-Libuši	13
Vyhodnocení územní koncentrace a rezidenční segregace Vietnamců v městské části Praha-Libuš.....	25
Trh s nemovitostmi v Praze-Libuši v kontextu Prahy	27
Vietnamci na trhu s nemovitostmi v Libuši	29
Analýza cen nemovitostí.....	32
Celkové vyhodnocení a návrhy opatření	35
Literatura	37
Přílohy.....	39

Úvod

V roce 2011 Ministerstvo pro místní rozvoj ve spolupráci s Ministerstvem vnitra (odborem azylové a migrační politiky) vybralo městskou část Praha-Libuš pro případovou studii rezidenční segregace a integrace cizinců se specifickým zaměřením na Vietnamce z důvodu významné koncentrace ekonomických aktivit vietnamských imigrantů v areálu Sapa a bydlení v okolních rezidenčních oblastech. Koncem roku 2011 jsme zpracovali studii, jejímž cílem bylo shromáždit základní vstupní informace o území městské části Praha-Libuš s důrazem na bydlení a další aktivity cizinců. Velká pozornost byla věnována reprezentaci cizinců v komunikačních médiích včetně sociálních sítí a identifikaci klíčových aktérů spojených s problematikou cizinců, jejich ekonomických a kulturních aktivit, bydlení, segregace a integrace. Tuto studii jsme v únoru roku 2012 rozšířili - diskutovali jsme hlavní místa koncentrace bydlení cizinců a věnovali jsme se rozdílnému způsobu myšlení, řešení určitých situací či vnímání sociálního statusu mezi Čechy a Vietnamci. Výsledky studie byly prezentovány a diskutovány na třech seminářích, z nichž dva byly pořádány ve spolupráci s městskou částí Praha-Libuš.

V městské části Praha-Libuš dochází v posledních letech ke zvyšování počtu obyvatel a to zejména díky výstavbě nových rezidenčních objektů. Jedná se o lokalitu, kde není na první pohled patrné a ani dostupné statistické údaje nenaznačují, že by zde docházelo k jednoznačné koncentraci sociálně slabého nebo naopak silného obyvatelstva. Nadprůměrný, nikoliv však výjimečně vysoký (v kontextu Prahy a Česka) je podíl cizinců na obyvatelstvu městské části. Podle oficiálních statistických dat od Ředitelství cizinecké policie ČR dosahoval podíl cizinců koncem roku 2009 přibližně 21 %. Podle těchto dat byl v jiných městských částech Prahy podíl cizinců ještě vyšší. Přestože v médiích a obecném podvědomí je Praha-Libuš prakticky dominantně spojována s cizinci z Vietnamu, podle oficiálních dat Vietnamci nebyli až do roku 2010 hlavní skupinou cizinců bydlících v této městské části. Až do roku 2008 více než polovinu ze všech cizinců představovali Ukrajinci. Ve zprávě jsme se také stručně věnovali místům zvýšené koncentrace bydlení cizinců, které byly, na základě rozhovorů, jež jsme udělali, na sídlištích a rovněž v některých nově postavených bytových domech.

Věnovali jsme se také areálu Sapa. Ten v současnosti funguje jako obchodní areál, kde si individuální firmy pronajímají od provozovatele prostory pro své podnikání a který je v době otevíracích hodin volně přístupný pro zákazníky. Sapa se nicméně odlišuje tím, že se zde převážně koncentrují vietnamské subjekty importující zboží převážně z Číny, dalších zemí jihovýchodní Asie, ale také ze západní Evropy, zejména sousedního Německa a Polska. Areál Sapa nemá pouze obchodní význam, nýbrž slouží také jako kulturní a duchovní centrum vietnamské diaspory v Česku. Přestože je celý areál oplocen, vstup umožňují dvě přístupové

brány. Nejedná se o uzavřené místo: zákazníci, občané, české firmy a kontrolní orgány sem mohou volně vstupovat a pohybovat se zde v souladu s provozním řádem areálu.

Analýza rezidenčního trhu ukázala, že průměrné ceny prodávaných bytů za m² (především na sídlištích) jsou v Praze-Libuši relativně nižší než v jejím bezprostředním okolí (lokality Modřany, Krč, Kamýk, Lhotka a Kunratice) nebo na velkých pražských sídlištích (Chodov, Černý Most, Stodůlky, Hlubočeb). Jednou z příčin, je špatná dopravní dostupnost daná neexistencí rychlé kapacitní hromadné dopravy: metra či tramvaje. Dalším ovlivňujícím faktorem je skutečnost, že zde zatím nedošlo v míře srovnatelné s jinými sídlišti v Praze k významným rekonstrukcím panelových domů (zateplení, plastová okna atd.), které se tak nacházejí ve výrazně horším stavu a to přestože jsou novějšího data výstavby. Na relativní nižší cenu bytů na sídlištích má také vliv ne právě přívětivé urbanistické prostředí, rozsáhlé postindustriální prostory a sociální skladba obyvatel, zejména pak přítomnost vietnamské komunity, která je v médiích prezentována spíše jako problémový prvek, což vytváří negativní image městské části. Blízkost areálu Sapa ale na druhou stranu vytváří poptávku ze strany Vietnamců po bydlení v blízkosti místa jejich práce nebo podnikání a tím působí i na zvyšování cen bydlení. Přítomnost a poptávka Vietnamců tak ovlivňuje ceny nemovitostí oběma směry.

V práci jsme věnovali velkou pozornost mediální reprezentaci cizinců. Analyzovali jsme celostátní média (celostátní deníky a časopisy) a místní periodikum „U nás“, které vydává Úřad městské části Praha-Libuš. Dalším zdrojem byly neredigované elektronické zdroje, jako jsou blogy, internetové diskuze nebo sociální sítě, kde jednotlivci vyjadřují svá osobní stanoviska nebo pohledy na problematiku. Reprezentace na národní úrovni se zaměřuje především na ekonomické aktivity cizinců koncentrované v areálu Sapa. Otázkám spojeným s bydlením cizinců v městské části je věnována mnohem menší pozornost. Mediální reprezentace se přitom výhradně zaměřuje na Vietnamce. Ukrajincům jako další početné skupině cizinců bydlících v Libuši nevěnují národní ani lokální média vůbec žádnou pozornost. Většina zpráv, která se zabývá lokálním soužitím, poukazuje na narušování veřejného pořádku a drobnou kriminalitu. Lokální politická reprezentace i místní čeští obyvatelé si v těchto mediálních zprávách stěžují na nepřizpůsobivé chování Vietnamců. Zprávy, které by přiznávaly přítomnosti vietnamského etnika pozitivní roli pro rozvoj lokality a potažmo celého města, se v národním mediálním diskursu, respektive ve sledovaných denících, objevují spíše výjimečně a týkají se hlavně kulturní oblasti.

Ministerstvo pro místní rozvoj ve spolupráci s Ministerstvem vnitra (odborem azylové a migrační politiky) mělo dále zájem o rozšíření studie o další témata. Vznikla proto tato studie, která navazuje na předcházející. Studie má tři hlavní cíle:

- 1) nalézt lokality koncentrace bydlení cizinců v MČ Praha-Libuš;
- 2) podchytit mechanismy vzniku těchto koncentrací;
- 3) vyhodnotit situaci a diskutovat doporučení.

Jedním z hlavních cílů studie segregace v MČ Praha-Libuš bylo identifikovat místa koncentrace bydlení cizinců. Za pomoci kombinace několika výzkumných postupů a metod, jsme se tudíž snažili zjistit, zda a kde v městské části existují místa zvýšené koncentrace cizinců. Předkládaná zpráva nejprve kriticky hodnotí jednotlivé metody mapování počtu a koncentrace bydlení etnických skupin v území. Poté se věnujeme hodnocení počtu a místům koncentrace bydlení cizinců v MČ Praha-Libuš, které jsme identifikovali na základě terénního šetření.

Další pozornost jsme věnovali mechanismům vzniku lokalit koncentrací cizinců. Mechanismy koncentrace jsme hodnotili pomocí rozhovorů s rezidenty vietnamského původu a klíčovými aktéry, jako jsou zástupci místní správy, developeři a realitní agenti. Zaměřili jsme se na poznání a vysvětlení fungování realitního trhu v MČ Praha-Libuš a roli cizinců na trhu s bydlením. Analyzujeme aktuální ceny nemovitostí v Praze-Libuši a srovnáváme je s rokem 2011 a to při porovnání s vybranými dalšími částmi Prahy. Nakonec předkládáme ke zvážení doporučení a návrhy na řešení identifikovaných problematických situací nebo procesů.

Metody mapování koncentrací cizinců

Existuje několik metod, jak identifikovat počet a koncentraci bydlení vybraných sociálních skupin v určité lokalitě. Všechny mají jisté přednosti a samozřejmě také omezení, která neumožňují přesné a kompletní zmapování bydlicích cizinců. Základním zdrojem o počtu cizinců jsou statistické údaje, které eviduje a poskytuje Ředitelství služby cizinecké policie MV ČR. Na vyžádání jsme z této instituce získali data počtu cizinců podle státního občanství a věku za městskou část Praha-Libuš bez katastru Písnice.

Údaje Ředitelství služby cizinecké policie jsou předávány Českému statistickému úřadu (ČSÚ), který data každý měsíc publikuje. Volně dostupné jsou ale pouze agregované údaje za okresy Česka (a v letech 2005-2007 rovněž za 22 správních obvodů hl. m. Prahy). Tyto údaje jsou z územního hlediska velmi hrubé a neumožňují detailní pohled a podrobnou územní diferenciaci koncentrací cizinců v rámci rezidenčních čtvrtí.

Pro identifikaci a studium koncentrace bydlení cizinců by bylo potřeba mít údaje za co nejmenší územní jednotky, nejen městské části, ale ideálně i za základní sídelní jednotky. Tyto údaje je možné získat ze sčítání lidu, které se provádí jednou za deset let. Nicméně výsledky SLDB 2011 za nižší územní jednotky zatím nejsou dostupné (dostupné budou až ve druhém čtvrtletí roku 2013). Údaje ze SLDB 2001 jsou již více než deset let staré. Sčítání lidu je zatížené velkou chybovostí. Při SLDB 2001 nebylo vůbec sečteno přibližně 50 % cizinců s dlouhodobým pobytem a 20 % cizinců s trvalým pobytem (Čermáková 2002).

Pro sledování počtu cizinců na úrovni základních sídelních jednotek můžeme využít také individuální data o demografických událostech cizinců - narození, úmrtí, stěhování, které zpracovává ČSÚ. Když k výchozímu stavu počtu cizinců získanému při sčítání lidu budeme každoročně připočítat přirozený přírůstek a migrační saldo, získáme měnící se počet cizinců a to podle jejich státního občanství. Problémem individuálních dat demografických událostí je, že nejdůležitější složka populačního vývoje, data o počtu vystěhovalých a přistěhovalých jsou zatížena určitou chybou. Data o migraci obyvatel počítají pouze se změnou v hlášení k trvalému pobytu. Faktické stěhování bez změny trvalé adresy, které je v realitě velmi běžné, oficiální data nezachytí. Data o zahraniční migraci jsou ještě více neúplná a nepřesná (Šustrová 2010).

Pro mapování územních koncentrací je ovšem potřeba získat údaje za co nejmenší územní jednotky – nejlépe na úrovni domů a bytů. Takové údaje sleduje Informační systém evidence obyvatelstva. Jedná se nicméně o data nedostupná a nezveřejňovaná. Problémem prakticky všech oficiálních dat (nejen) o cizincích je ovšem jejich chybovost, resp. podhodnocenost. Oficiální statistika nedokáže podchytit cizince s neoprávněným pobytem, kterých podle odhadů může být až stejný počet jako legálně registrovaných (Drbohlav, Lachmanová 2008).

Další možností sběru dat o cizincích jsou různé metody terénního šetření. Jednou z takových možností je sledování jmen bydlicích na domovních zvoncích a poštovních schránkách.

Metoda spočívá v terénním mapování počtu bydlících cizinců na úrovni jednotlivých nemovitostí na základě sledování a zaznamenávání jmen na domovních zvoncích a poštovních schránkách (obrázek 1). Vizuální zjištění je přitom zpravidla doplňované rozhovory s náhodně zvolenými bydlícími, kteří jsou ochotni podat informaci o sousedech. Vyskolený pracovník dostane vymezené území a zapisuje počet cizinců, kteří v objektu bydlí – předpokládáme, že cizinci budou mít jiné než české jméno a příjmení (v území Prahy-Libuše se vyskytují především cizinci z Vietnamu a Ukrajiny, jejichž jména jsou jasně rozdílná od českých). Pracovník musí také odlišovat, zda na jednom zvonku je jen jedno jméno cizince nebo zda je jich více – tímto částečně odlišíme, zda v jednom bytě žije více cizinců. Takto získané informace mohou dobře sloužit pro zpřesnění oficiálních dat a především pak pro mapování koncentrací bydlících cizinců v územním detailu ulic a domů, který není z oficiálních dat dostupný.

Tato metoda má ovšem několik problémů a omezení. Ne všichni cizinci mají napsané své jméno na zvonku. V případě, že cizinci bydlí v pronajatém bytě, nemusí pronajímatel souhlasit s umístěním jejich jména na zvonek nebo poštovní schránku. Někteří cizinci navíc mají doručovací adresu pro oficiální korespondenci na jiném místě, než je místo bydliště. Může se jednat např. o příbuzného nebo známého s lepší znalostí češtiny, který dokáže doručený dopis pochopit. Cizinci z Vietnamu (ale i z Ukrajiny) často bydlí v bytech ve velkých počtech, drtivou většinu času tráví v práci a návštěvy mimo rodinu nejsou příliš obvyklé. Zvláště nyní v době mobilních telefonů a emailů proto nemusí vždy rezident dávat na zvonek nebo poštovní schránku svoji vizitku. Tato chyba může být ještě významnější u rodinných domů, kde k doručení stačí číslo popisné a orientační a jména zde mohou chybět.

Sledování vnějších znaků informujících o přítomnosti cizinců, jako jsou jména na zvoncích nebo poštovních schránkách, je potřebné doplnit o rozhovory s různými aktéry s dobrou místní znalostí – s rezidenty, poštovními doručovatelkami a odborníky působícími v lokalitě (zástupci místní správy či z neziskových agentur specializují se na cizince či policisté). Vyskolení pracovníci se dotazují, kde a kolik cizinců bydlí v jakém domě. Problémem je ovšem menší ochota lidí participovat ve výzkumu a často i neznalost konkrétní situace. Rezidenti obvykle nemají jasný přehled, kolik cizinců se v jejich domě vyskytuje (obvykle uvádějí, že cizinců v místě bydlí hodně). Neznalost vlastních sousedů může být dána větší fluktuací (menší rezidenční stabilitou) bydlících cizinců či neschopností rozeznávat cizince od Čechů (v případě cizinců z Ukrajiny) či rozeznávat cizince mezi sebou (v případě Vietnamců).

Velmi dobré znalosti o bydlících by měli mít poštovní doručovatelky a doručovatelé. Ne každý cizinec má ale na poštovní schránce svoji jmenovku a ne každý cizinec potřebuje mít svoji poštovní adresu. Poštovní doručovatelé se tak nesetkají se všemi bydlícími. Odborníci pracující v dané lokalitě by měli mít nejvíce informací, kde jsou největší koncentrace cizinců. Ani oni ale nemohou znát přesné počty bydlících. Jejich povědomí také může být významně ovlivněné faktem, že mají nejvíce informací o domech či lokalitách, kde dochází k největším

problémům či stížnostem. Jejich přehled tak může být omezen v lokalitách, kde k žádným problémům nedochází.

Další metodou může být strukturované pozorování. Vyskolení pracovníci dostanou za úkol, aby na vybraném veřejném prostranství určitou dobu pozorovali, do jakých domů vstupují cizinci a jaký je jejich podíl oproti Čechům. Tato metoda může přinést mnoho zajímavých zjištění, je ovšem velmi časově náročná a výsledky mohou být zavádějící – např. špatně rozeznáme rezidenta od návštěvníka, špatně rozeznáme konkrétní lidi, spleteme si etnicitu cizince atd. Otázkou je také etika takového výzkumu, neboť pozorované osoby nevědí o tom, že jsou sledované.

Obrázek 1: Zvonky v domě v ulici Dobronická



Foto: Tereza Kušniráková

Další možností, jak zjistit koncentrace bydlení cizinců, je nápomocné hledání v katastru nemovitostí, kde podle jmen odhadneme národnost vlastníka domu. Tato metoda je

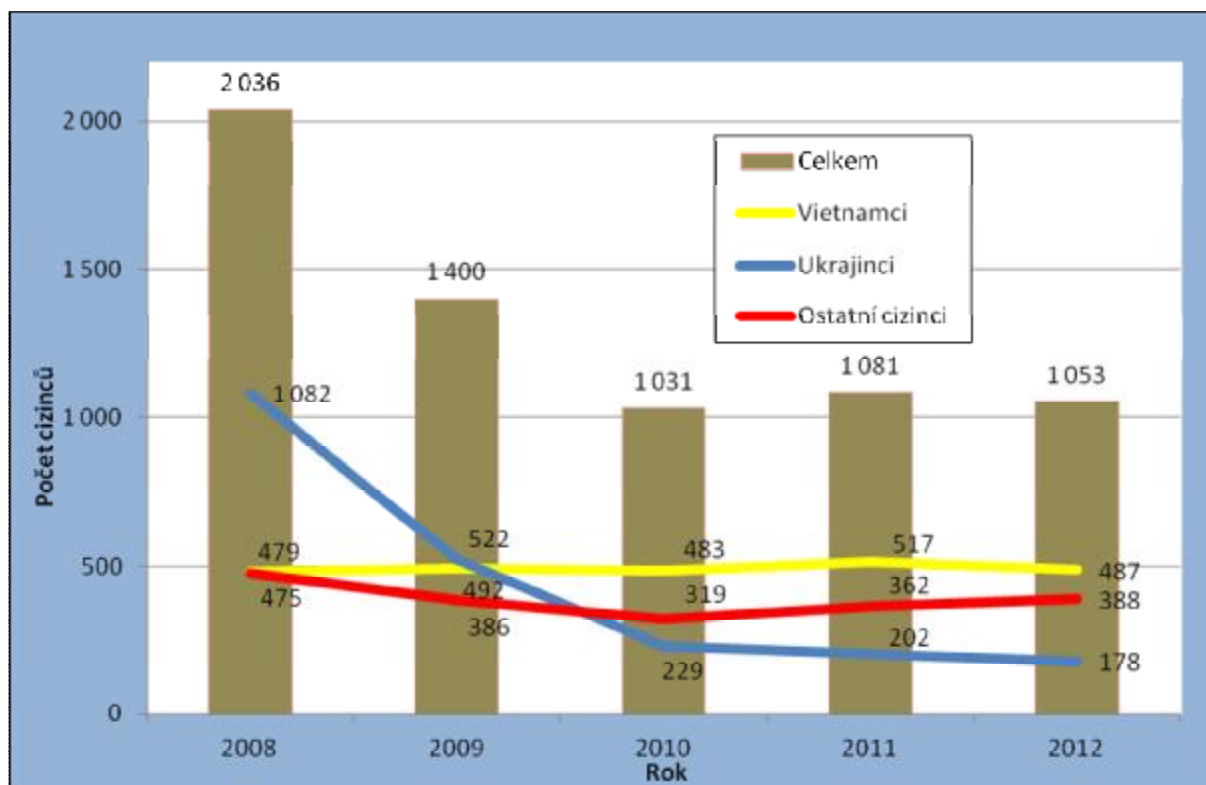
užitečná především pro rodinné domy, kde můžeme předpokládat, že většina vlastníků v nemovitosti skutečně žije a nepronajímá ji. Slabinou metody je nemožnost zachycení cizinců žijících v pronájmu. Umělé navýšení cizinců naopak mohou způsobovat případy, kdy vlastník-cizinec pronajímá nemovitost ne-cizinci, nebo ji nevyužívá k bydlení.

Ve studii jsme kromě strukturovaného pozorování využili všechny výše uvedené metody zjišťování počtu a míst koncentrace bydlení cizinců. Jako první jsme shromáždili data ze SLDB 2001 a k nim připočítali individuální data Českého statistického úřadu o migraci obyvatel, která umožňují odhady počtu bydlících cizinců až do úrovně urbanistických obvodů. Poté jsme doplňující informace získali z rozhovorů s představiteli místní správy, nevládních neziskových organizací a policie. Také jsme využili poznatky z tří diskusních seminářů, konaných v první třetině roku 2012, kde byli tito odborníci přítomni. Dále jsme provedli podrobné terénní mapování rezidenčních nemovitostí a jejich obyvatel na základě sledování jmen na zvoncích a poštovních schránkách doplněné o rozhovory v místech šetření. Vytvořili jsme databázi adresných bodů a k jednotlivým nemovitostem jsme zapisovali počet bydlících cizinců podle jmen na zvoncích. Jednalo se o časově velmi náročnou metodu, protože jsme museli prozkoumat všechny nemovitosti v městské části. Ve staré zástavbě rodinných domů v Písnici jsme šetření neprováděli, protože podle dostupných informací, zde není patrná vyšší koncentrace cizinců. V MČ Praha-Libuš (bez staré zástavby Písnice) se jednalo o celkem 981 adresných bodů, kde se nachází přibližně 3 000 bytových jednotek. V areálu Sapa jsme šetření neprováděli, protože se jedná o nerezidenční oblast. Odlišovali jsme, zda na jednom zvonku je jen jedno jméno cizince nebo zda je jich více, abychom mohli spočítat skutečný počet cizinců. Sledovali jsme fyzický stav domů, zda je nově postaven či zda prošel rekonstrukcí a funkční využití domu, zda je objekt určen pouze pro bydlení či zda tam také sídlí firmy nebo obchody. Na adresných bodech jsme také sledovali a evidovali sídla firem, především pak obchodů a různých služeb (pohostinství, kadeřnictví). Zajímalo nás, jaký podíl ze všech sídlících firem je ve vlastnictví cizinců. Opět jsme se zaměřili především na cizince z Vietnamu a Ukrajiny. Při terénním výzkumu jsme se kolemjdoucích rezidentů a poštovních doručovatelů/doručovatelů ptali na místa koncentrací cizinců a jejich počty. Jelikož hodně rodinných domů nemělo žádnou vizitku se jménem, terénní průzkum jsme doplnili o vyhledávání v katastru nemovitostí. V katastru nemovitostí jsme neprohlíželi všechny adresné body, ale pouze ty ulice, o nichž při rozhovorech či při jiných metodách výzkumu vyplynulo, že by se mohlo jednat o místo zvýšené koncentrace bydlení cizinců. Nakonec jsme získali také oficiální data od Cizinecké policie.

Počet cizinců v Praze-Libuši

Podle oficiálních dat Cizinecké policie ČR žilo na území k 31. říjnu roku 2012 celkem v MČ Praha-Libuš (bez oblasti Písnice) celkem 1 053 cizinců (obrázek 2). V posledních letech dochází překvapivě k poklesu počtu cizinců, přestože v Praze a Česku dochází spíše k růstu, resp. ke stagnaci počtu bydlících cizinců. Tento pokles byl způsobem především úbytkem počtu cizinců z Ukrajiny. Když během let 2008-2012 poklesl počet Ukrajinců z 1082 na 178. Početní stav Vietnamců a cizinců z dalších států již několik let prakticky stagnuje kolem počtu 500, resp. 400, nedochází tedy k výraznému růstu ani poklesu.

Obrázek 2: Vývoj počtu cizinců v MČ Praha-Libuš (bez katastru Písnice) v letech 2008-2012

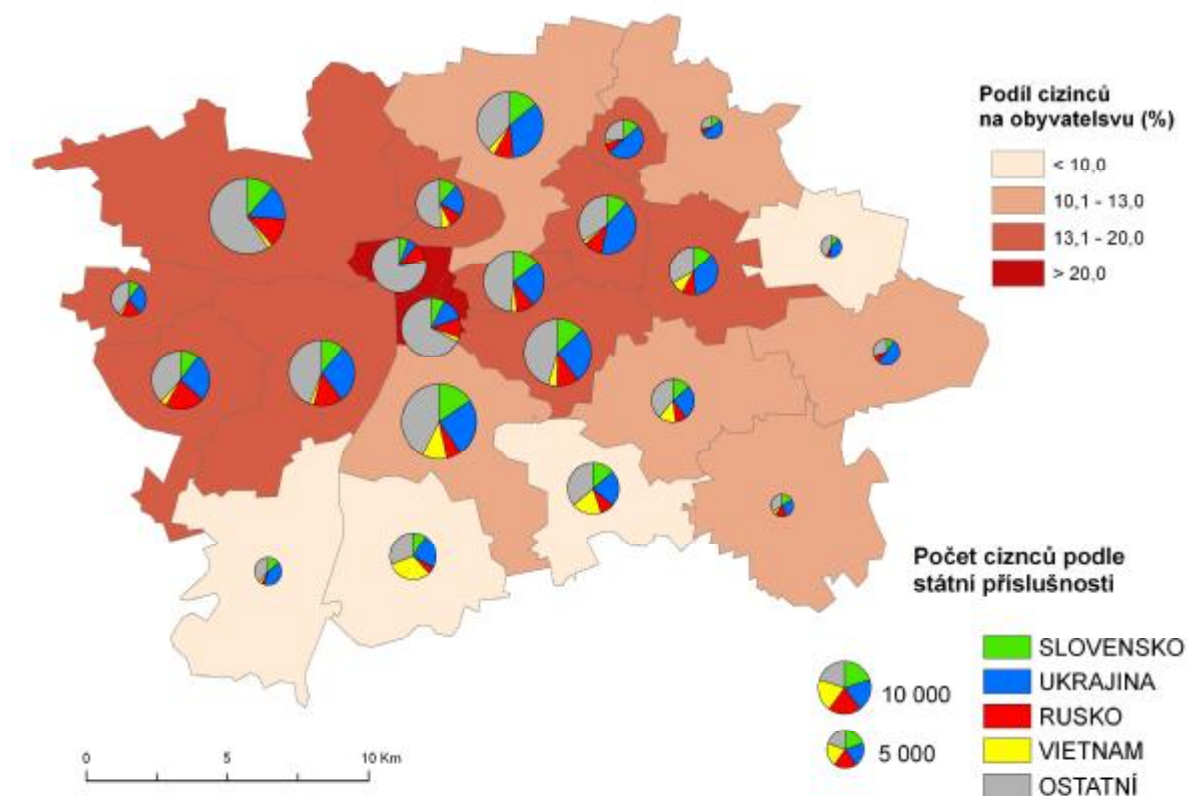


Zdroj: Cizinecký informační systém

Pozn. Udaje jsou k vždy k 31. 12. daného roku, pouze u roku 2012 je údaj k 31. 10.

Výsledky SLDB 2011 jsou zatím dostupné pouze za správní obvody. MČ Praha-Libuš patří společně s populačně většími katastry Modřan a Kamýku či menšími katastry Komořany, Točná, Cholupice do správního obvodu Praha 12. Podle sčítání patří tento obvod mezi oblasti s relativně menším podílem cizinců na celkovém obyvatelstvu (obrázek 3). Sčítání lidu celkem zachytilo v tomto správním obvodě celkem 6 996 cizinců. Z toho bylo 2 175 cizinců z Vietnamu, což je nejvyšší počet ze všech pražských obvodů. Je zatím otázkou, kolik Vietnamců se nachází v MČ Praha-Libuš.

Obrázek 3: Počet a struktura cizinců v pražských správních obvodech v roce 2011



Zdroj: SLDB 2011

Podle výsledků SLDB 2001 bylo v MČ Praha-Libuš sečteno celkem 162 cizinců. Podle migračních dat (další demografické události jako narození či úmrtí můžeme vzhledem k věkové struktuře zanedbat) přibylo v Libuši mezi léty 2003-2010 celkem 888 cizinců. Podle těchto dat se především jednalo o cizince z Ukrajiny a naopak výrazně ubylo cizinců z Vietnamu. Podle této metody, by měl být celkový počet cizinců v Praze-Libuši koncem roku 2010 kolem jednoho tisíce.

Podle oficiálních statistik Cizinecké police ČR k 31. 12. 2010 v této městské části žilo skutečně kolem jednoho tisíce. Velký rozdíl mezi oficiální statistikou a používání migračních dat je ovšem podle struktury cizinců. Podle migračních dat by mělo přibývat Ukrajinců a ubývat Vietnamců. Podle oficiálních dat ovšem počet Ukrajinců klesal a počet Vietnamců stagnoval. Sčítání lidu a každoroční dopočtení o migrační saldo tedy není příliš spolehlivou metodou pro podchycení počtu ani struktury cizinců. Bohužel se potvrdilo, že individuální data o zahraniční migraci jsou na velmi špatné úrovni.

Provedené terénní šetření zaměřené na jména na zvoncích a poštovních schránkách doplněné o vyhledávání v katastru nemovitostí identifikovalo celkem 111 bytů či rodinných domů, ve kterých bydlí odhadem přibližně 350-500 cizinců. Jasně převažovala vietnamská jména (79 bytů, 188 jmen) a jména ukrajinská (27 bytů, 49 jmen). Počet bytů a zejména počet obyvatel ale může být nepřesný. Odhad počtu obyvatel na základě počtu bytů je

založen na odhadu průměrného počtu obyvatel v jednom bytě. Na základě předchozích zkušeností a expertních odhadů můžeme očekávat, že počet osob v bytě je u Vietnamců vyšší, než je v Česku obvyklé.

Údaje získané terénním šetřením na úrovni nemovitostí sice obvykle vedou k podhodnocení skutečného počtu cizinců v městské části, v tomto konkrétním případě však počet bytů a domů obývaných Vietnamci řádově odpovídá oficiálním údajům Cizinecké policie. Část Vietnamců bydlí v bytech nezjištěných terénním šetřením, takže celkově mohou Vietnamci v Libuši obývat více než 100 bytů. Oficiálně udávanému počtu zhruba 500 Vietnamců odpovídá průměrný počet 5 osob v bytě. Metoda je zároveň velmi nápomocná při hledání koncentrací míst bydlení cizinců.

Při terénním šetření jsme dále zjišťovali, kolik firem působících v obytné části Libuše je ve vlastnictví cizinců (v areálu Sapa jsme šetření neprováděli). Celkem jsme identifikovali 348 sídel a provozoven, z nichž pouze 13 bylo ve vlastnictví cizinců z Vietnamu a tři cizinců z Ukrajiny. Vietnamci spravují 4 menší obchody s potravinami, jednu hernu, jedno asijské bistro a zbytek jsou rozmanité firmy, které se zabývají např. prodejem letek či dodávkou potravin. Firmy, kde je jednatel Ukrajinec, jsou zaměřené na správu a údržbu nemovitostí. Nejvíce firem (jak českých tak vietnamských) sídlí na dopravně nejfrekventovanějších ulicích Libušská a Meteorologická.

S žádostí o odhad počtu cizinců v městské části jsme se obrátili na zástupce policie a nevládních neziskových organizací. Skutečný počet cizinců je podle oslovených odborníků mnohem vyšší než statistikou uváděný počet tisíc osob. Odhady se pohybovaly až k sedmi tisícům. Informátoři k odhadům dospěli na základě zkušeností z jejich práce v některých bytových domech na Libuši, kde byl podíl Vietnamců na celkovém počtu obyvatel vysoký. Bezprostřední zkušenost těchto expertů ale nezahrnuje ty domy nebo části Libuše, kde nevznikl problém v soužití s cizinci. Jejich pohled tudíž může být velmi zatížen ekologickou chybou, kdy na základě empirické zkušenosti z konkrétního objektu usuzují na situaci v celé městské části.

Rovněž občané poukazují na skutečnost, že cizinců (hlavně těch z Vietnamu) je v Libuši hodně, ale konkrétní počty ani další bližší informace nejsou schopni uvést. Velmi pravděpodobně ani nejsou schopni odlišit bydlící cizince od těch, kteří se v městské části pohybují během dne vzhledem ke svému podnikání, často v souvislosti s areálem Sapa.

Různé zdroje ukazují určitý rozptyl v sečteném nebo odhadovaném počtu cizinců. Údaje z oficiální statistiky Cizinecké policie ČR jsou vůči reálné situaci velmi pravděpodobně trochu podhodnocené. Naopak za nadhodnocené, a to i velmi výrazně, považujeme odhady odborníků pracujících v lokalitách se zvýšeným výskytem cizinců v městské části Praha-Libuš. Terénní šetření ukázalo, že území městské části Praha-Libuš je z hlediska přítomnosti bydlících cizinců velmi diferencované. Vedle domů a vchodů s vyšším podílem cizinců zde najdeme oblasti téměř bez jejich přítomnosti (podrobněji viz další část).

Místa koncentrace bydlení cizinců v MČ Praze-Libuši

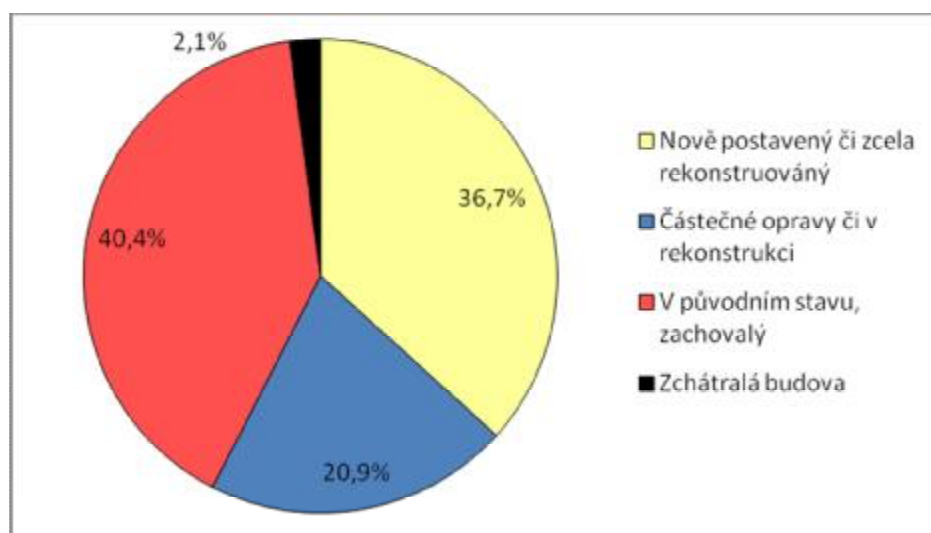
Zjištění počtu cizinců bydlících v městské části je velice problematické. Při hledání míst koncentrace bydlení cizinců v Praze-Libuši je situace ještě složitější. Oficiální data Cizinecké policie ČR jsou dostupná pouze za celou městskou část a nikoliv za jednotlivé základní sídelní jednotky (urbanistické obvody), ulice či domy. Při využití rozmanitých metod terénního šetření, jsme v MČ Praha-Libuš identifikovali celkem 6 lokalit zvýšené koncentrace cizinců:

- 1) Sídliště Písnice
- 2) Sídliště Vodních staveb
- 3) Sídliště v ulici Mirotická
- 4) Nově postavený bytový dům Libušský dvůr
- 5) Těsná blízkost areálu SAPA (ulice Ostředecká, ubytovna Libuš)
- 6) Ulice Nad Libušským potokem

Jedná se tedy především o sídliště a nově vystavěné bytové a rodinné domy. Jen malý počet cizinců sídlí ve staré zástavbě rodinných domů (obrázek 5).

Při terénním šetření jsme zkoumali také fyzický stav nemovitostí. V MČ Praha-Libuš převažují nemovitosti v původním stavu, které jsou zachované a nově či zcela zrekonstruované domy¹ (obrázek 4). V původním stavu jsou rodinné domy a některá sídliště. Nově postavené či zcela zrekonstruované domy nalezneme především na okrajích zastavěných území (obrázek 6).

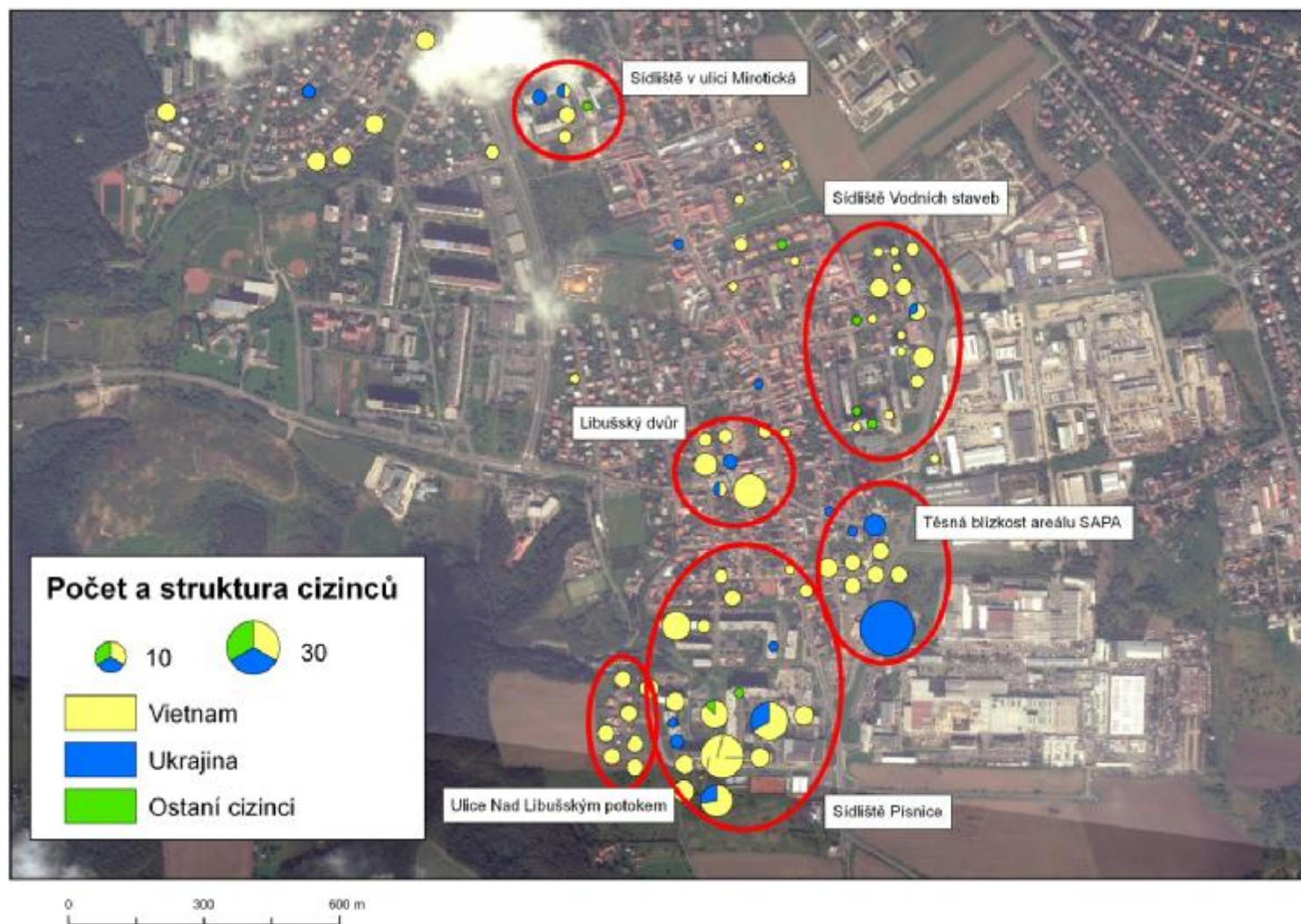
Obrázek 4: Struktura fyzického stavu nemovitostí v MČ Praha-Libuš (bez staré zástavby Písnice) v roce 2012



Zdroj: vlastní šetření

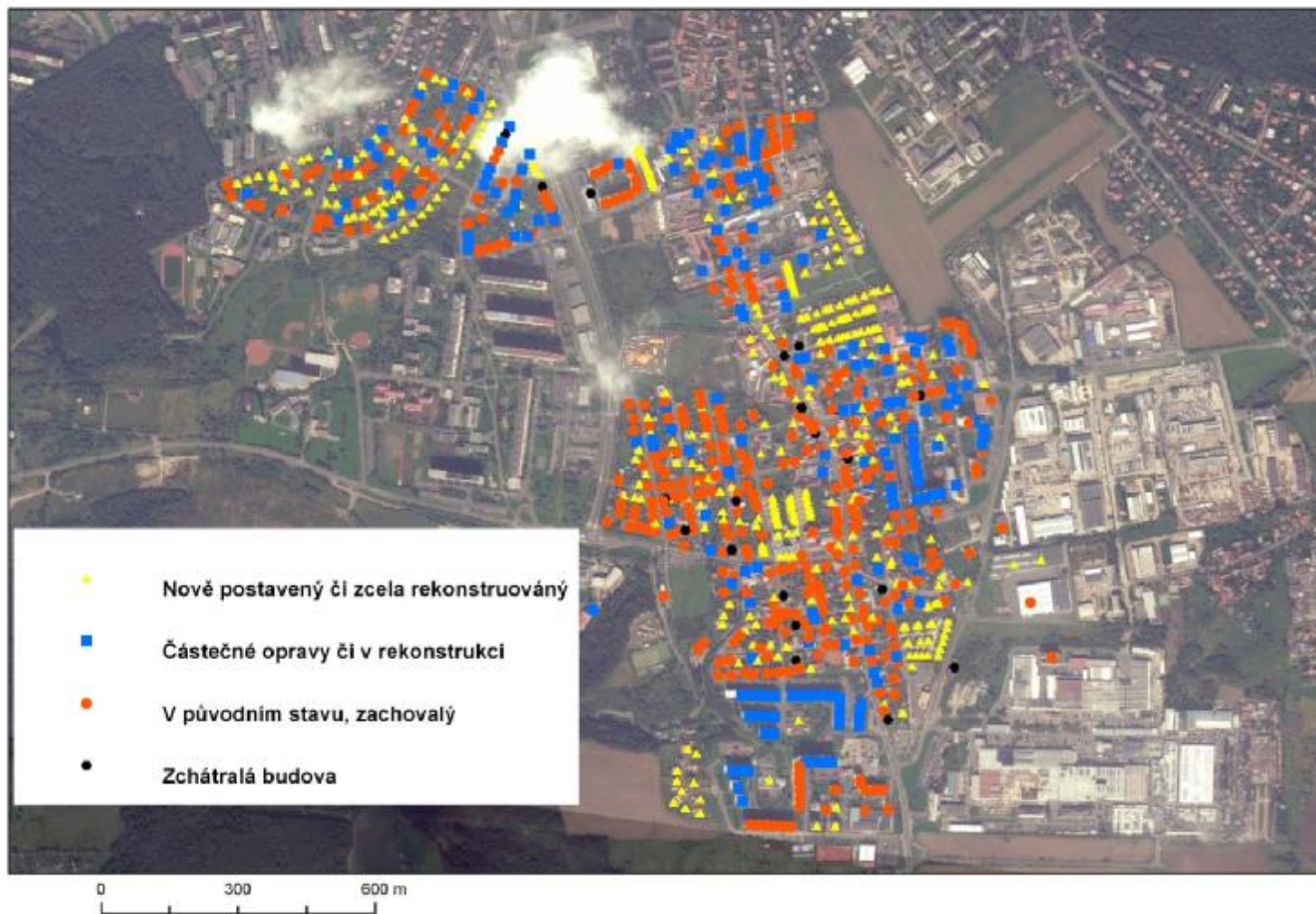
¹ Za nově a zcela zrekonstruovaný objekt považujeme takový, který prošel rekonstrukcí od r. 2000. Jde o domy, které mají zpravidla opravenou střechu, fasádu, okna a vstup (jak to vypadá v bytech, jsme nezjišťovali). Pokud však dům některé z kritérií pro plnou rekonstrukci nesplňuje, zařadili jsme ho do skupiny částečné opravy.

Obrázek 5: Počet a struktura cizinců v MČ Praha-Libuš (bez staré zástavby Písnice) v roce 2012



Zdroj: vlastní šetření

Obrázek 6: Rozložení fyzického stavu nemovitostí v MČ Praha-Libuš (bez staré zástavby Písnice) v roce 2012



Zdroj: vlastní šetření

Nejvíce cizinců žije v nově postavených domech a v domech v původním stavu (tabulka 1). Jedinou výjimku představuje vyšší zastoupení Ukrajinců ve zchátralých budovách. Je to dáno vysokým počtem bydlících v ubytovně v ulici V Lužích, jejíž fyzický stav je horší. Cizinci jsou poměrně rovnoměrně zastoupeni v nemovitostech rozdílné kvality. Rozmanitost bydlení napovídá na silnou vnitřní diferenciaci cizinců (více ve studii Kušniráková a kol. 2012).

Tabulka 1: Bydlící cizinci podle fyzického stavu nemovitostí v MČ Praha-Libuš (bez staré zástavby Písnice) v roce 2012

	Cizinci			
	Vietnam	Ukrajina	Ostatní	Celkem
Nově postavený či zcela rekonstruovaný (%)	33,0	3,6	1,8	38,4
Částečné opravy či v rekonstrukci (%)	7,9	2,5	1,4	11,8
V původním stavu, zachovalý (%)	33,0	4,7	0,7	38,4
Zchátralá budova (%)	0,0	11,5	0,0	11,5

Zdroj: vlastní šetření

Sídliště Písnice

Podle mediálních zpráv, názoru místních obyvatel i odborníků je koncentrace cizinců nejvyšší na sídlišti Písnice, které je nejbližší areálu Sapa. V médiích je často nesprávně zaměňováno za sídliště Libuš, které ovšem leží mimo území MČ Praha-Libuš. Sídliště Písnice (obrázek 7) bylo postaveno v několika etapách v 80. letech 20. století. Jedná se o největší sídlištní komplex v MČ Praha-Libuš. Jeho kapacita je přibližně 3 000 obyvatel. Panelové domy většinou nemají jednoho vlastníka; jednotlivé byty jsou v soukromém vlastnictví. Nicméně několik domů vlastní firma ČEZ, která byty pronajímá za regulované nájemné a nezamýšlí je prodat (jedná se především o domy v ulici Ke Kurtům a Mezi Domy). Ve většině domů proběhla částečná rekonstrukce, nicméně několik domů v jižní části sídliště je v původním stavu bez výrazných úprav.

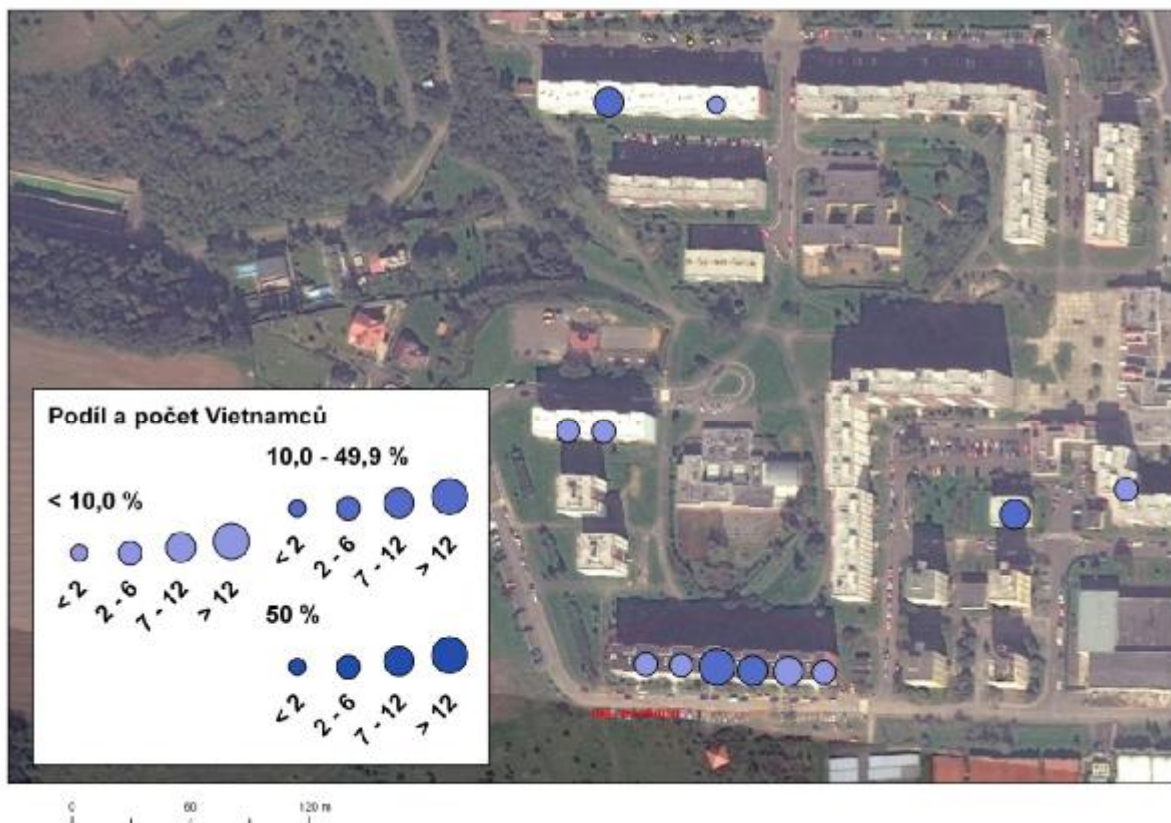
Terénním šetřením bylo nalezeno celkem 81 vietnamských jmen a 12 jmen Ukrajinců. Dá se ovšem předpokládat, že počet cizinců v této lokalitě bude vyšší. Odborníci často tvrdili, že Vietnamci běžně žijí v bytech v daleko vyšších počtech, než je obvyklé – často i více než deset osob ve standardním bytě 2+1. Podle informátorů spí Vietnamci na žíněnkách, na palandách, většinu času tráví prací, chodí se do bytu jen vyspat a jsou zvyklí na nižší životní standard. Většina cizinců je koncentrována v ulici Na Okruhu (obrázek 8). V každém druhém domě zde nalezneme jmenovku s vietnamským jménem. Jedná se o domy horší kvality, kde neproběhly ani částečné rekonstrukce. Jedná se o domy se samostatně vlastněnými byty. V žádném domě, který vlastní ČEZ nebyl nalezen bydlící Vietnamec (nicméně 2 Ukrajinci).

Obrázek 7: Sídliště Písnice



Foto: Tomáš Brabec

Obrázek 8: Počet bydlících Vietnamců a podíl bytů Vietnamců na celkovém počtu bytů na sídlišti Písnice v roce 2012



Zdroj: vlastní šetření

Sídliště Vodních staveb

Sídliště Vodních staveb se nazývá podle dřívějšího využití jednoho domu, který sloužil jako ubytovna pro zaměstnance tohoto podniku. Jde o panelové domy v ulicích Na domovině, V rohu a V koutě (obrázek 9). Sídliště bylo postaveno v 80. letech 20. století a jeho kapacita je přibližně 2 000 obyvatel. Bytové domy jsou ve vlastnictví družstev nebo společenství vlastníků. Ve většině domů neproběhla ani částečná rekonstrukce a jsou bez výraznějších úprav.

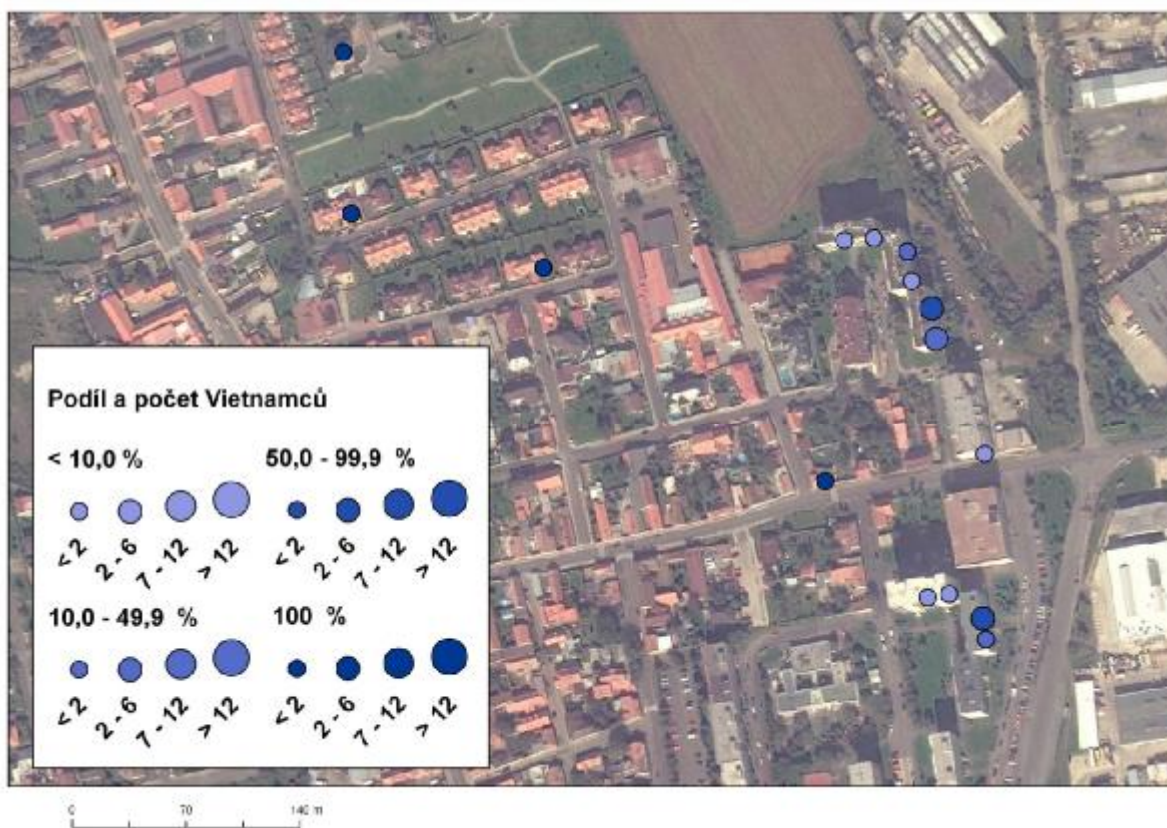
Při terénním šetření bylo na sídlišti nalezeno celkem 23 vietnamských jmen, ukrajinské žádné. Jedná se především o domy v ulicích V koutě a Na domovině (obrázek 10). Terénní šetření naopak nepotvrdilo vyšší koncentraci cizinců v domě Na domovině 1, kde proběhla mediálně známá kauza, kdy si obyvatelé domu stěžovali primátorovi hl. města Prahy na soužití s Vietnamci (více Sýkora a kol. 2011). Podle představitelů Police ČR a starosty městské části Jiřího Koubka je vyšší koncentrace v domě Dobronická 35. Podle policejní razie by měla být přibližně 1/3 nájemníků vietnamské národnosti. Jedná se o nově postavený dům (rok 2007, firma SPGroup a.s.), kde 90 % bytů koupili Češi. Terénní šetření a vyhledávání v katastru nemovitostí vyšší přítomnost cizinců nepotvrdilo. Je tedy možné, že Češi byty Vietnamcům pronajímají.

Obrázek 9: Sídliště Vodních staveb



Foto: Tomáš Brabec

Obrázek 10: Počet bydlících Vietnamců a podíl bytů Vietnamců na celkovém počtu bytů na sídlišti Vodních staveb v roce 2012



Zdroj: vlastní šetření

Sídliště v ulici Mirotická

Sídliště v ulicích Mirotická, Zbudovská a Čimelická je jedno z nejmladších sídlišť v Česku, dokončeno bylo v roce 1994. Jedná se převážně o domy v původním stavu bez rekonstrukce. S kapacitou přibližně 600 obyvatel se jedná o nejmenší sídliště v Praze-Libuši. Ze všech libušských sídlišť zde byla zjištěna nejnižší koncentrace cizinců – celkem zde bylo nalezeno 7 vietnamských jmen a 2 jména ukrajinská. Jedná se tedy o lokalitu s menší koncentrací bydlení cizinců. Důvodem může být poněkud vzdálenější umístění sídliště od areálu Sapa.

Obrázek 11: Panelové domy v ulici Mirotická



Foto: Tomáš Brabec

Nově postavený bytový dům Libušský dvůr

Libušský dvůr je rezidenční projekt postavený v roce 2009 společností KZP ideal invest a.s. Jde o firmu, která již v Libuši postavila a staví několik rodinných domů v rámci projektů Oázy Libuš a Městské vily Metropole Libuš. Developerská firma má v městské části velké plány do budoucna – připravuje projekt Nová Libuš, do kterého hodlá investovat až 5 miliard Kč. Projekt počítá s výstavbou společenských a kulturních budov, zdravotního střediska, obchodů, mnoha bytů, vil či parku. Je ovšem otázkou nakolik se změnila situace po zrušení plánované výstavby metra D.

Představitelé KZP ideal invest a.s. bohužel odmítli žádost o rozhovor. Proto musíme vycházet pouze ze zprostředkovaných informací. Podle internetových stránek je patrné, že projekt Libušský dvůr nebyl příliš úspěšný. Všechny byty nejsou prodané a na prodej bytů se poskytují velké slevy (používají se zde i méně obvyklá slova jako likvidační ceny či totální výprodej). Jak jsme se dozvěděli od jiných developerů, Vietnamci jsou zdatní obchodníci, kteří chtějí byty/domy koupit s co největší možnou slevou. Když slevu nezískají, od nákupu nemovitosti raději odstoupí. Poptávka po nemovitostech na Libuši od Vietnamců je velká², ovšem pouze za co nejvýhodnějších podmínek. Cílem developerů je ale prodat nemovitost za co nejvyšší cenu a slevy začnou poskytovat pouze v případě neúspěšného prodeje. Právě u tohoto projektu došlo k situaci, kdy projekt nebyl úspěšný, developer byl přinucen ke slevám a o byty začal být zájem mezi cizinci z Vietnamu. Jelikož ovšem vyšší koncentrace cizinců může dále snižovat atraktivitu nemovitosti pro Čechy, je developer nucen poskytnout další slevu a tím stimuluje pokračující koncentraci bydlení cizinců. V projektu Libušský dvůr bylo celkem nalezeno 18 jmen Vietnamců. V jednom domě sídlí také asijské bistro.

Obrázek 12: Rezidence Libušský dvůr



Foto: KZP ideal invest, a.s.

² Existuje i případ, kdy Vietnamci chtěli od developera skoupit jeho celý projekt. Developer to odmítl, protože Vietnamci požadovali nižší cenu.

Bydlení v blízkosti areálu Sapa

Hlavním důvodem vyšší koncentrace bydlení cizinců v MČ Praha-Libuš je přítomnost areálu Sapa. Zdá se tedy logické, že největší koncentrace bude v těsné blízkosti tohoto areálu. Jedná se o již zmíněné sídliště Písnice a také o nově vystavěné domy v ulici Ostředecká a Ubytovnu Praha Libuš (obrázek 11). Výstavba rodinných domů v ulici Ostředecká byla dokončena v roce 2008. Jde o nemovitosti v poměrně luxusním provedení – jedna vila (5+kk, 202 m²) se prodává za 14 miliónů Kč. Z celkového počtu 13ti rodinných domů jich 5 je ve vlastnictví lidí s vietnamským jménem. Jeden dům pak se jménem ukrajinským nebo ruským. V těsném sousedství areálu stojí Ubytovna Praha Libuš, která je v horším fyzickém stavu. Patří spíše mezi levnější pražské ubytovny (cena lůžka za noc je 100 Kč). Její kapacita je 30 míst a je plně obsazovaná dělníky z Ukrajiny.

Obrázek 13: Počet a struktura cizinců v okolí areálu SAPA v roce 2012



Zdroj: vlastní šetření

Ulice Nad Libušským potokem

Ulice Nad Libušským potokem je tvořena celkem deseti nově postavenými rodinnými domy (rok 2006). Jedná se o relativně luxusní nemovitosti, kde vila s obytnou plochou 268 m² je nyní k prodeji za necelých 18 milionů Kč. Šest rodinných domů vlastní cizinci s vietnamským jménem. Podle odborníků zde žijí Vietnamci s vysokým sociálním statusem.

Obrázek 14: Ulice Nad Libušským potokem



Foto: Google streetview

Vyhodnocení územní koncentrace a rezidenční segregace Vietnamců v městské části Praha-Libuš

Podíl cizinců na celkovém počtu obyvatel městské části Praha-Libuš není v kontextu Prahy výjimečný. Specifikem Prahy-Libuše je národnostní struktura bydlících cizinců a to díky velkému podílu Vietnamců. Zatímco v jiných částech Prahy jsou největšími skupinami cizinci z Ukrajiny, Slovenska, Ruska nebo ze států EU, v Libuši tvoří podle oficiálních údajů Vietnamci polovinu všech cizinců a zhruba 6 % všech obyvatel. Viditelnost vietnamských obyvatel i kulturní odlišnost od majority pak, na rozdíl od Slováků, Ukrajinců nebo Rusů, často vede k tomu, že lidé jejich podíl na celkové populaci zveličují a nadhodnocují.

Výsledky provedeného terénního šetření a jejich srovnání s výpověďmi zástupců realitních kanceláří a developerů ukazují, že Praha-Libuš se nestává územím obývaným převážně migranty – cizinci. Naopak při nákupech nemovitostí stále výrazně dominují čeští občané. V rámci území městské části Prahy-Libuš jsme nicméně identifikovali relativně malá území a jednotlivé budovy s větším zastoupením Vietnamců. I v případech velmi úzce vymezených jednotek, jako je jeden bytový dům, nepřesahuje podíl Vietnamců jednu třetinu z celkového počtu obyvatel. Koncentrace vznikly jak v některých panelových domech s byty v osobním nebo družstevním vlastnictví, tak v nově postavených bytových i rodinných domech. V městské části Praha-Libuš ale najdeme i velký počet bytových domů a ulic rodinných domů, kde Vietnamci vůbec nebydlí.

V městské části Praha-Libuš neexistují žádné větší koncentrace Vietnamců, které by bylo možné považovat za segregované lokality (tabulka 2). Územní koncentrace Vietnamců jsou důsledkem významného zájmu Vietnamců o bydlení v blízkosti areálu Sapa. Samotné bydlení Vietnamců je diferencované podle jejich socio-ekonomického postavení. V území bydlí vedle méně movitých Vietnamců v bytech i relativně movití Vietnamci v nově postavených rodinných domech.

Tabulka 2: Počet bytových jednotek s vietnamským jménem ve vybraných lokalitách MČ Praha-Libuš v roce 2012

Lokalita	Počet bytových jednotek	Počet nalezených bytových jednotek s vietnamským jménem	Přibližný podíl bytů s vietnamským jménem (%)
Sídliště Písnice	1 022	23	2,3
Sídliště Vodních staveb	724	23	3,2
Sídliště v ulici Mirotická	259	6	2,3
Libušský dvůr	65	7	10,8
Těsná blízkost areálu Sapa – ulice Ostřecká	13	5	38,5
Ulice Nad Libušským potokem	10	6	60,0

Zdroj: SLDB 2001, vlastní šetření

Trh s nemovitostmi v Praze-Libuši v kontextu Prahy

Městská část Praha-Libuš je charakterem své zástavby smíšeným územím zahrnujícím sídliště a původně venkovskou zástavbu na okraji Prahy. I když plošně nejrozsáhlejší jsou území tradiční venkovské nebo novější městské zástavby v rodinných domech, značná část bytového fondu a obyvatelstva je koncentrována v sídlištní panelové zástavbě. Bytový trh v Libuši proto můžeme analyticky rozdělit na segment rodinných domů a segment bytů v bytových domech. Nákup a prodej nemovitostí je na Libuši zprostředkováván především realitními kancelářemi prostřednictvím makléřů a poboček specializujících se na oblast jihovýchodní Prahy.

Po dokončení výstavby panelových sídlišť počátkem 90. let bytová výstavba v Praze-Libuši neskončila. Po jisté stagnaci se s vyšší intenzitou začala rozvíjet v druhé polovině 90. let minulého století. Od roku 1999 – 2011 bylo v Libuši dokončeno 706 bytových jednotek (obrázek 12). Intenzita nové bytové výstavby (0,67 bytu na 100 obyvatel ročně) byla v tomto období vyšší, než je průměr Prahy (0,45 bytu na 100 obyvatel ročně). Nová bytová výstavba rodinných domů charakteristických pro suburbánní lokality je orientována především na majetnější klientelu (aktuálně jsou v Libuši nabízeny rodinné domy za cca 10 mil. Kč a vyšší cenu).

S vyšší cenou (a tím i ekonomickým statusem obyvatel) nových rodinných domů kontrastuje cena bytů v panelových domech, která je ve srovnání s dalšími lokalitami v Praze relativně nízká. Tento zdánlivý paradox souvisí s polohou Prahy-Libuše na rozhraní kompaktního města a příměstské (suburbánní) zóny.

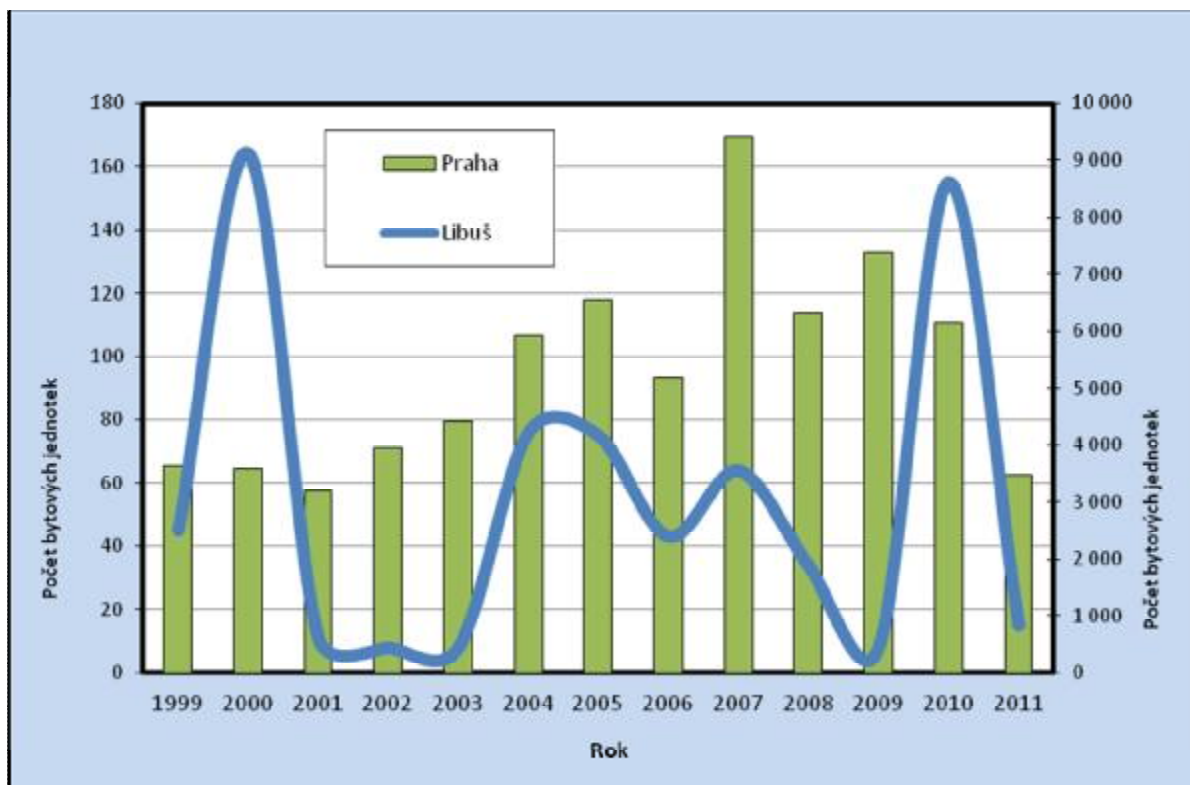
Atraktivitu Prahy-Libuše pro bydlení snižuje mj. dopravní dostupnost Libuše v rámci Prahy - absence metra nebo tramvajové dopravy a závislost na autobusové dopravě pro cesty do centra města. Ostatní velká sídliště jsou lépe dopravně napojena a proto také kupujícími preferována. Poloha bytů v panelových domech v Praze-Libuši je vzhledem k celkové nabídce v Praze relativně horší.

V segmentu rodinných domů je Praha-Libuš atraktivní díky své poloze blíže centru města, a tím i kratší dojezdové vzdálenosti, a při srovnání s obcemi za hranicemi Prahy i alternativní možností využívat MHD. Poloha nových rodinných domů je v Libuši z hlediska dopravní dostupnosti centra města relativně lepší, než je obvyklá poloha rodinných domů v Praze a jejím zázemí.

I v následujících letech lze na území Prahy-Libuše očekávat vysoký počet dokončovaných bytových jednotek. Společnost KZP ideal invest, a.s. připravuje nebo již zahájila výstavbu dvou projektů vilových domů v katastru Libuše. Další developer připravuje výstavbu obytného domu na sídlišti Mirotická.

Rozmanitost bytového fondu na Libuši dále umocněná relativně rozsáhlou novou bytovou výstavbou vytváří předpoklady pro sociální rozmanitost zdejšího obyvatelstva - obyvatelé s nižšími ekonomickými možnostmi budou dlouhodobě směřovat k bydlení v panelových bytových domech, zámožnější obyvatelé spíše k bydlení v rodinných domech. Podobně jako v řadě jiných částí Prahy budou určitý podíl populace tvořit cizinci, jejichž větší část bude poptávat spíše jednodušší a levnější bydlení.

Obrázek 15: Vývoj výstavby bytů v Praze a MČ Praha-Libuš v letech 1999-2011



Zdroj: ČSÚ

Vietnamci na trhu s nemovitostmi v Libuši

Bydlení a stěhování Vietnamců do městské části Praha-Libuš a přiléhajících městských částí (Kunratice, Praha 4, Praha 12) je důsledkem přítomnosti multifunkčního areálu Sapa, který nabízí příležitosti pro podnikání a pracovní příležitosti pro celé rodiny Vietnamců. Pracovní ukotvení celých rodin v místě, nižší příjmy a dlouhá pracovní doba jsou faktory za preferenci bydlení v okolí Sapy.

Výsledky terénního mapování a informace od realitních kanceláří a developerů, kteří v Libuši dokončili své projekty, ukazují, že Vietnamci nejsou jedinou, a dokonce ani největší skupinou obyvatel, která má zájem o bydlení v Praze-Libuši. Podle odhadů realitních kanceláří tvořili v minulých letech Vietnamci asi 10-15 % zájemců o koupi nemovitostí (bytů i domů). V posledních letech jejich zájem o koupi nemovitostí v podstatě ustal, ale zvedl se zájem o pronájem bytů, kde nyní tvoří zhruba 10-15 % zájemců.

Vietnamci koupili významnou část bytů v některých developerských projektech dokončených v posledních letech. V žádném z nich však netvoří většinu obyvatel. V některých developerských projektech nejsou vůbec zastoupeni. Z nových projektů je zastoupení Vietnamců vyšší v bytovém domě na Meteorologické ulici a ve dvou ze tří větších lokalit nově postavených rodinných domů (ulice Nad Libušským potokem a Ostředcká).

Poptávka Vietnamců po určitém segmentu bydlení je diferencována v závislosti na sociálním postavení a ekonomických možnostech rodin i jednotlivců. Část poptávky je tvořena rodinami, resp. často i několika příbuznými nukleárními rodinami (např. soužití dvou sourozenců s manželkami a dětmi). Tyto rodiny preferují bydlení v domě nebo ve velkém bytě. Další část poptávky je tvořena samostatně žijícími Vietnamci, kteří hledají spíše nájemní nebo podnájemní bydlení (místnost nebo lůžko). Libuš je atraktivní jak pro bydlení ekonomicky silných Vietnamců (v nových rodinných domech), pro vietnamské rodiny se středními příjmy (rodinné domy ve staré zástavbě a byty), tak pro zaměstnance nebo živnostníky s nižšími příjmy (byty, které jsou někdy sdílené více osobami).

Chování a postavení Vietnamců na trhu s nemovitostmi je v některých případech odlišné od chování českých jednotlivců nebo domácností, a to v několika ohledech:

- Získávání informací, hledání bytu ke koupi nebo k pronájmu
- Financování bydlení
- Překážky vytvářené příslušníky majoritní společnosti

Při získávání informací o koupi nebo nájmu bydlení musí Vietnamci překonávat jazykové a kulturní/institucionální bariéry. Znalost češtiny není u velké části Vietnamců na takové úrovni, která by dostačovala k samostatnému hledání a orientaci v inzerátech. Mnozí Vietnamci také často nemají dostatečnou znalost institucionálního a legislativního rámce trhu s nemovitostmi a bydlením v Česku. Často ani neví, jak fungují realitní kanceláře a jak by

mohli využít jejich služeb. Zejména v případě hledání podnájmu proto nevyužívají služeb českých realitních kanceláří, ale získávají informace jinými cestami. Inzertní noviny vydávané ve vietnamštině obsahují řadu nabídek na prodej nebo pronájem nemovitostí. Další nabídky jsou uváděny na různých webových serverech (ve vietnamštině). Dalším zdrojem informací jsou přátelé nebo známí, kteří šíří informace o možnostech ubytování. Při jednání s českými realitními kanceláři nebo vlastníky nemovitostí někdy využívají služby vietnamských prostředníků, kteří se v systému realitního trhu orientují. Sdílení informací v rámci komunity umožňuje snadnější získání bydlení Vietnamcům, kteří se přistěhovali relativně nedávno. Často dochází ke sdílení bytů při relativně malých nárocích na rozsah obytného prostoru.

Vietnamci obecně méně využívají finančních a bankovních služeb. Pro nákupy nemovitostí proto využívají vlastní uspořené hotovost. Absence možnosti hypotečního úvěru nebo stavebního spoření vede k určitému odkládání nákupu nemovitosti – nákup je možný až poté, co domácnost ušetří potřebnou částku. Lze očekávat, že se vstupem druhé generace Vietnamců na realitní trh (Vietnamci, kteří prošli českým vzdělávacím systémem) se bude využívání standardních finančních nástrojů (hypoteční úvěry, stavební spoření) rozšiřovat.

Vietnamci se setkávají také s překážkami vytvářenými příslušníky majoritní společnosti. Pracovníci realitních kanceláří se setkali s případy individuální diskriminace (diskriminace jako důsledek rozhodnutí jednotlivce), kde vlastníci nemovitostí odmítají její prodej nebo pronájem Vietnamcům. Případy neúspěšného hledání bytu z důvodu vietnamského původu ve svých důsledcích posilují význam informací předávaných přímo mezi Vietnamci navzájem, kde takové nebezpečí odmítnutí nehrozí, protože informace je již prověřená.

Fungování realitního trhu, na němž se Vietnamci pohybují, můžeme v podstatě popsat jako standardní systém, jehož část však funguje částečně autonomně. Nabídku a poptávku bydlení zprostředkovávají realitní kanceláře prostřednictvím standardní inzerce (noviny, webové stránky), přičemž část inzerce je cílena také na Vietnamce a šířena ve vietnamštině. Vietnamci na realitním trhu soutěží s dalšími potenciálními zájemci o bydlení na základě svých ekonomických možností. V případě, že byt nebo dům přejde do vlastnictví Vietnamců, jsou dále informace o možnostech pronájmu nebo podnájmu šířeny především mezi dalšími Vietnamci, často již bez účasti realitních kanceláří.

Rezidenční koncentrace Vietnamců a jejich mediální a jiné reprezentace se zpětně promítají do zájmu o nemovitosti. Potenciální kupující se zajímají o to, zda v daném bytovém domě nebo objektu bydlí Vietnamci. Přítomnost Vietnamců je často vnímána negativně a podle názorů realitních makléřů přispívá k nižší ceně nemovitostí. Zároveň však (zejména v některých developerských projektech) tvoří Vietnamci velmi podstatnou část kupujících a přispívají tak k vyšší celkové poptávce po nemovitostech v Praze-Libuši.

Určité odlišnosti v chování Vietnamců na realitním trhu (nevyužívání hypoték, větší význam etnických sítí) nemají vliv na vznik územních koncentrací bydlení Vietnamců v Praze-Libuši,

ani nejsou rozhodujícím faktorem, který by Vietnamce diskriminoval a významně tak omezoval jejich možnosti volby bydlení nebo odstěhování z lokality.

Analýza cen nemovitostí

Ve zprávě zpracované v roce 2011 (Sýkora a kol. 2011) jsme se věnovali analýze cen nemovitostí na realitním trhu v MČ Praha-Libuš a diskuzi jakým způsobem může vyšší koncentrace cizinců ovlivňovat ceny bytů. Zkoumali jsme, jaké jsou průměrné ceny bytů a jak se ceny odlišují od cen v nejbližším okolí (Braník, Kamýk, Krč, Kunratice, Lhotka, Modřany) či na jiných sídlištích (vybrány byly Bohnice, Černý Most, Hlubočepy, Chodov a Stodůlky). Pro analýzu residenčního trhu jsme provedli vlastní šetření na severu Sreality.cz. Z důvodu velkého množství inzerátů v zájmových oblastech jsme byli nuceni vybrat pouze byty průměrné velikosti (v rozmezí 55-65 m²). V této studii jsme se rozhodli analýzu udělat podle stejné metodiky znovu, protože nás zajímalo, jak se situace od roku 2011 změnila.

V roce 2011 byla průměrná cena za m² v Libuši relativně nižší, než v jejím blízkém okolí (viz tabulka 3). Především byty na sídlištích byly na Libuši výrazně levnější než v jiných částech Prahy, kde se nacházejí velká sídliště. Ze sledovaných obvodů představoval výjimku pouze obvod Bohnice, který, podobně jako Libuš, nemá zavedenou linku metra. Jiná situace byla ovšem na trhu s byty určených k pronájmu, kde průměrné ceny za m² byly v Libuši relativně vyšší než v jejím okolí (v případně cihlových domů) či na velkých sídlištích (v případě panelových domů).

Tabulka 3: Průměrné ceny bytů za m² ve vybraných pražských obvodech v roce 2011 (v Kč)

	Prodej		Pronájem za měsíc (bez poplatků)	
	Cihlový dům	Panelový dům	Cihlový dům	Panelový dům
Braník	50 903	37 104	171	178
Kamýk	Nebylo v nabídce	37 267	165	175
Krč	46 341	38 649	184	184
Kunratice	58 093	Nebylo v nabídce	142	Nebylo v nabídce
Lhotka	Nebylo v nabídce	39 636	Nebylo v nabídce	Nebylo v nabídce
Modřany	53 393	37 884	205	150
Bohnice	39 846	29 714	167	157
Černý most	43 140	36 373	193	143
Hlubočepy	48 725	43 294	190	Nebylo v nabídce
Chodov	43 898	36 155	191	162
Stodůlky	51 880	35 059	211	156
Libuš	50 210	34 830	191	162

Zdroj: vlastní šetření

V roce 2012 se situace příliš nezměnila. Průměrná cena za m² jak panelových tak cihlových domů je v Libuši stále výrazně nižší, než v jejím blízkém okolí a v jiných částech Prahy, kde se nacházejí velká sídliště (tabulka 4). Ze sledovaných obvodů opět představoval výjimku pouze obvod Bohnice. Zatímco za průměrný byt v panelovém domě v Libuši zaplatíme kolem 2 milionů Kč, v okolních městských částech či na velkých sídlištích by nás stál přibližně o 100 až 400 tisíc Kč více, v Hlubočepích dokonce o více než 700 tisíc Kč. Během let 2011 až 2012 se změnila situace na trhu s byty určenými k pronájmu. V Libuši v roce 2012 byly průměrné ceny za m² panelových domů nejnižší ze všech sledovaných obvodů. Byty v cihlových domech k pronájmu byly levnější pouze v Krči a na Černém Mostě.

Tabulka 4: Průměrné ceny bytů za m² ve vybraných pražských obvodech v roce 2012 (v Kč)

	Prodej		Pronájem za měsíc (bez poplatků)	
	Cihlový dům	Panelový dům	Cihlový dům	Panelový dům
Bráník	51 802	39 016	193	167
Kamýk	Nebylo v nabídce	35 016	199	172
Krč	52 282	39 016	169	164
Kunratice	50 511	Nebylo v nabídce	189	Nebylo v nabídce
Lhotka	Nebylo v nabídce	36 182	Nebylo v nabídce	208
Modřany	54 329	33 902	179	149
Bohnice	38 710	28 617	Nebylo v nabídce	167
Černý most	44 832	34 009	183	183
Hlubočepy	42 994	45 765	216	Nebylo v nabídce
Chodov	49 150	36 538	245	177
Stodůlky	46 843	41 280	195	182
Libuš	39 328	33 614	185	146

Zdroj: vlastní šetření

Tabulka 5 ukazuje index změny³ vývoje průměrné ceny za m². Pouze v Libuši byl patrný pokles cen ve všech sledovaných ukazatelích. Pokles cen byl také v Kamýku, nicméně tam nebyl v nabídce žádný cihlový dům, ani k pronájmu ani na prodej. V Libuši také došlo k největším propadům cen bytů v cihlových domech určených k prodeji a pronajímaných bytů na sídlištích. Je tedy patrné, že v Libuši dále dochází k propadu již v průměru nižších cen nemovitostí. Zdá se tedy, že negativní image Libuše prezentovaná v mediích může mít vliv na poptávku a tak cenu nemovitostí.

Tabulka 5: Index změny průměrných cen bytů za m² ve vybraných pražských obvodech mezi léty 2011 a 2012 (v %)

	Prodej		Pronájem za měsíc (bez poplatků)	
	Cihlový dům	Panelový dům	Cihlový dům	Panelový dům
Bráník	101,8	105,2	112,8	93,6
Kamýk	-	94,0	-	98,2
Krč	112,8	100,9	91,6	89,1
Kunratice	86,9	-	132,8	-
Lhotka	-	91,3	-	-
Modřany	101,8	89,5	87,3	99,8
Bohnice	97,1	96,3	-	106,2
Černý most	103,9	93,5	95,0	128,3
Hlubočepy	88,2	105,7	-	-
Chodov	112,0	101,1	128,1	109,4
Stodůlky	90,3	117,7	92,5	116,2
Libuš	78	96,5	96,7	85,5

Zdroj: vlastní výpočet

³ Index změny se počítá jako: cena v roce 2012 / cena v roce 2011 krát 100. Pakliže index změny má hodnotu menší než 100 %, došlo k poklesu průměrné ceny. Jestliže je hodnota vyšší než 100 %, došlo k růstu průměrné ceny. Hodnota 100 % značí stagnaci.

Celkové vyhodnocení a návrhy opatření

V městské části Praha-Libuš neexistují koncentrace Vietnamců, které by bylo možné považovat za rezidenční segregaci. Vietnamci jsou více zastoupeni v některých bytových domech a v některých nově postavených ulicích rodinných domů. Tyto domy a ulice jsou ale rozmístěny v různých částech MČ Prahy-Libuš a tvoří rozsáhlejší kompaktní území. Všechny tyto lokality leží v těsném sousedství bytových domů nebo ulic obývaných převážně nebo zcela českým obyvatelstvem.

Ani na trhu s nemovitostmi nedochází k vývoji, který by segregované lokality vytvářel. Existující koncentrace vznikly kombinací fyzické dostupnosti nabízených bytů a finančních možností Vietnamců na trhu s bydlením. Koncentrace Vietnamců v některých lokalitách vznikla nabídkou bytů v místech dokončovaných developerských projektů. Naopak ve starší zástavbě se byty uvolňují jednotlivě, takže v ní koncentrace Vietnamců vznikají méně často. Počet vietnamských obyvatel Libuše v posledních letech neroste. V současnosti proto není zapotřebí zavádět opatření na prevenci segregace nebo separace Vietnamců.

Zvýšená přítomnost Vietnamců v městské části Praha-Libuš má přesto některé negativní důsledky a vlivy, jimž je možné předcházet nebo se s nimi lépe vyrovnávat. Jde zejména o negativní image Prahy-Libuše v souvislosti s koncentrací Vietnamců. Jak již bylo analyzováno v předchozích výzkumech, mediální reprezentace Prahy-Libuše je spojena především s informováním o zjištěných nedostatcích, kriminalitě v areálu Sapa, a v některých obdobích také s problémy se soužitím s Vietnamci. I když medializované případy v rámci areálu Sapa kvalitu bydlení na Libuši přímo neovlivňují a problémy v soužití s Vietnamci se týkali jen individuálních případů, mediální zprávy vytváří obecné spíše negativní povědomí o celé městské části.

Takto vytvářený obraz Prahy-Libuše, který se přenáší například do rozhodování o koupi nemovitostí, je potřeba změnit aktivní politikou propagace městské části zdůrazňující místní přednosti. Praha-Libuš může být prezentována jako městská část nabízející rozmanitost forem bydlení. Je úspěšná v implementaci Místní agendy 21. Konají se zde pravidelné kulturní a společenské akce (např. tradiční Libušský jarmark) a je zde rozmanitá spolková činnost. V neposlední řadě je možné vnímat přítomnost cizinců, specificky Vietnamců a jejich podnikání v areálu Sapa za pozitivní jev přinášející nejen vzájemné kulturní obohacení, ale také místní ekonomický rozvoj.

Jedním z podstatných zdrojů informací o nemovitostech a kvalitě bydlení v Praze-Libuši jsou realitní kanceláře. Jejich zaměstnanci se setkávají s dotazy potenciálních zájemců o bydlení, kteří se často ptají na soužití s Vietnamci. Informace poskytované realitními kancelářemi proto mohou ovlivnit rozhodování jejich klientů, zájemců o bydlení v městské části.

Realitní kanceláře se setkávají se situacemi individuální diskriminace (jednotlivci), kdy jejich klienti nabízející nemovitost k prodeji nebo pronájmu odmítají uzavřít smlouvu s cizinci.

Příčiny těchto postojů mohou být jak v předchozí negativní zkušenosti, předsudcích nebo obavách vyplývajících z neznalosti nebo neúplných informací. Realitní kanceláře se v těchto situacích mohou dostat do obtížné situace z hlediska souladu s etickými pravidly (vyjádřených např. Etickým kodexem člena Asociace realitních kanceláří ČR), kdy na jedné straně jsou povinny respektovat zájem klienta (nabízejícího), na druhé straně by neměly mezi klienty (poptávajícími) činit rozdíly z hlediska rasových, národnostních nebo podobných důvodů.

Zlepšení pozice městské části na trhu s bydlením v Praze by mohla napomoci těsnější spolupráce Úřadu městské části Praha-Libuš a realitních kanceláří a to zejména formou vzájemné výměny informací o situaci v Praze-Libuši z hlediska bydlení, zájmu o bydlení a postavení cizinců na realitním trhu.

Literatura

Čermáková, D. (2002) Prostorové rozmístění cizinců v České republice a jeho podmíněnosti. Diplomová práce. Univerzita Karlova v Praze, 117 s.

Drbohlav, D., Medová, L., Čermák, Z., Janská, E., Čermáková, D., Dzúrová, D. (2010): Migrace a (i)migranti v Česku "Kdo jsme, odkud přicházíme, kam jdeme?", Slon, Praha, s. 171

Drbohlav, D., Lachmanová, L. (2008): Možné přístupy k odhadu počtu nelegálních migrantů v Česku a zvláště v Praze. In Drbohlav, D. (ed.): Nelegální ekonomické aktivity migrantů (Česko v evropském kontextu), Praha. Karolinum. Str. 176-180.

Kušniráková, T., Plačková, A., Vu Van Anh, T. (2012): Vnitřní diference Vietnanců pro potřeby analýzy segregace cizinců z třetích zemí. Případová studie rezidenční segregace v Praze Libuši. o. s. Fuertos, 71 str.

Strategický plán rozvoje MČ Praha-Libuš (2009). SPF Group, v.o.s. (online: http://www.praha-libus.cz/index.php?FRMlogin=Strategick%FD%20pl%E1n&rtert=hledej&hledej_kde=1&str=&id=11 - staženo 22. 11. 2011).

Sýkora, L., Brabec, T., Čermáková, D., Fiedlerová, K., Thu Huong, H., Kučera, P., Kušniráková, T., Matoušek, R., Vyhnálková, M. (2011) Případová studie rezidenční segregace v Praze Libuši. Univerzita Karlova v Praze, PřF, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Centrum pro výzkum měst a regionů, 83 s.

Šustrová, K. (2010): Analýza migračního chování uvnitř obyvatel Prahy. In: Ferenčuhová S., Galcanová L., Vacková B. (eds.) 2010: Československé město včera a dnes: každodennost - reprezentace - výzkum. Červený Kostelec, Brno: Nakladatelství Pavel Mervart, Masarykova Univerzita.

Statistické zdroje:

Cizinci v České republice 2010, Český statistický úřad. Praha, 2011

Cizinecký informační systém. Cizinecká policie ČR, Praha, 2012.

Obyvatelstvo dle městských částí v letech 1991 - 2010, Český statistický úřad. Praha. 2011

Sčítání lidu, domů a bytů 2001. Český statistický úřad. Praha.

Sčítání lidu, domů a bytů 2011. Český statistický úřad. Praha.

Sreality.cz

Seznam rozhovorů:

Ing. Ivo Pujman, Vedoucí odboru správy majetku a investic, úřadu městské části Praha-Libuš

Ing. Petr Štěpánek, předseda představenstva, SICOM stavební družstvo, developer projektu
Rezidence Libuš

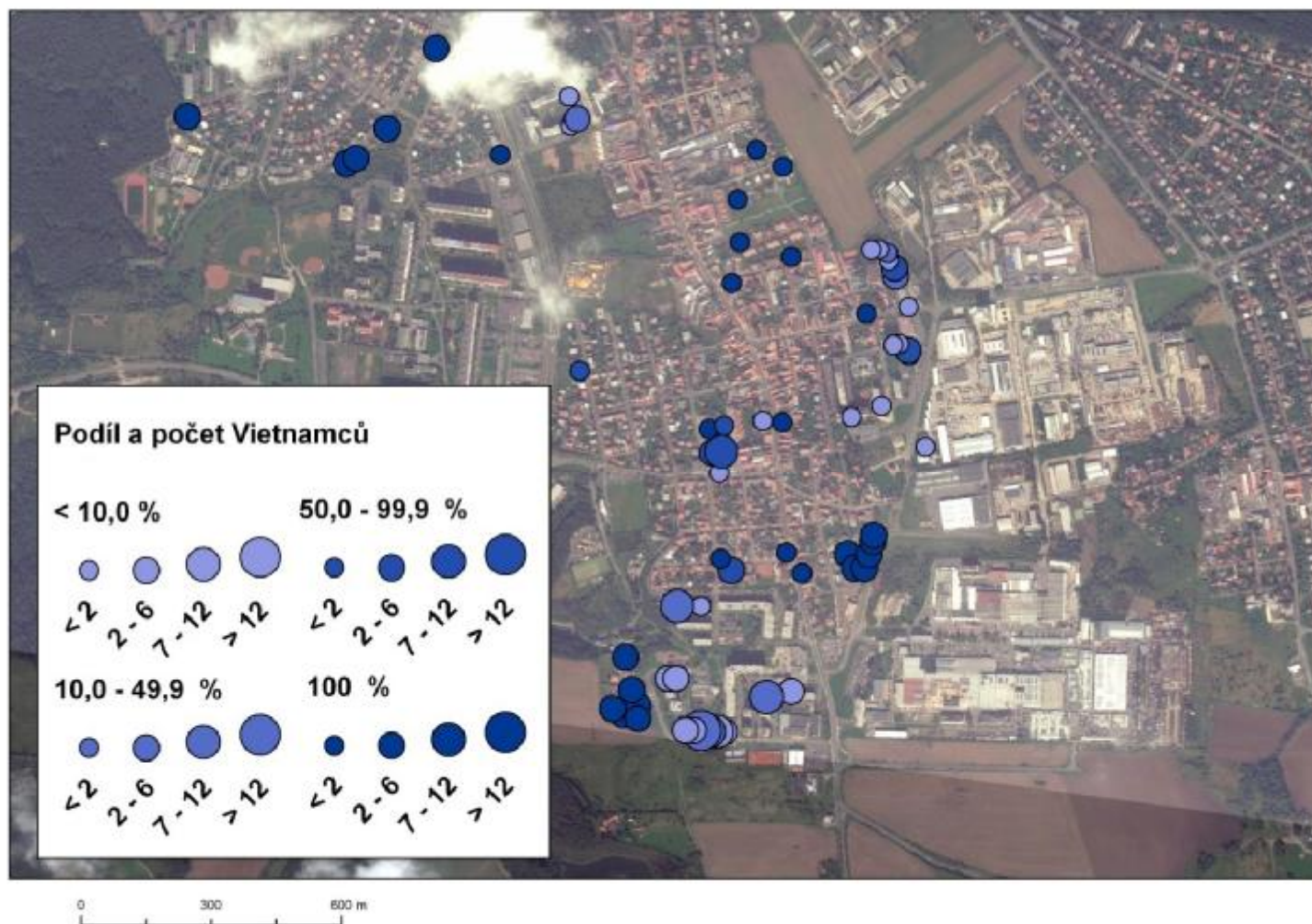
Rozhovory s realitními agenty v realitní agentuře Chirš

Rozhovory s poštovními doručovatelkami a rezidenty

Přílohy

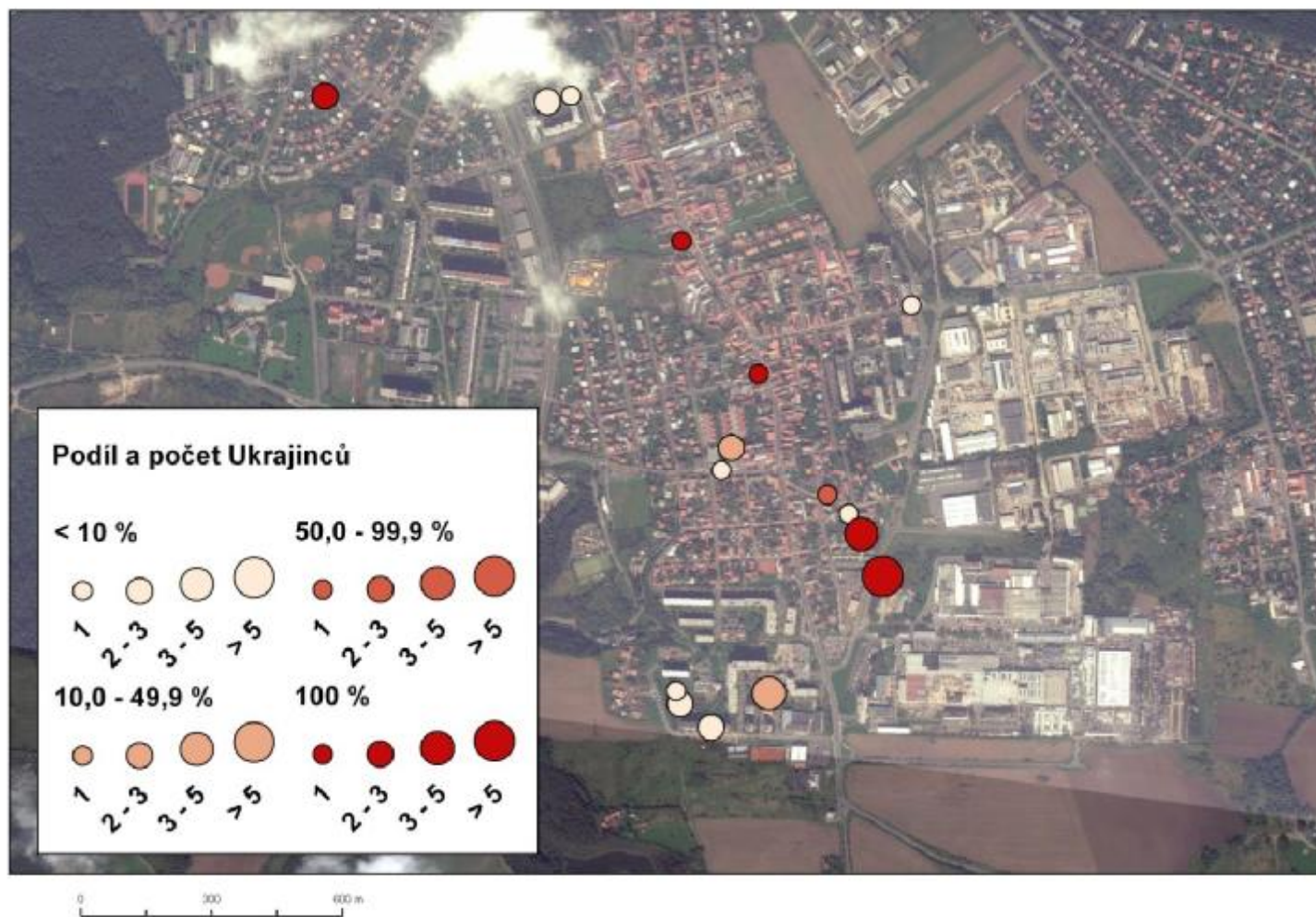
Příloha 1: Počet a struktura cizinců z Vietnamu v MČ Praha-Libuš (bez staré zástavby Písnice) v roce 2012	40
Příloha 2: Počet a struktura cizinců z Ukrajiny v MČ Praha-Libuš (bez staré zástavby Písnice) v roce 2012.....	41
Příloha 3: Průměrný věk vybraných cizinců v MČ Praha-Libuš a celé populace Prahy	42
Příloha 4: Příklad kódování adresných domů na příkladě vybraných ulic (list kódy).....	43
Příloha 5: Příklad kódování adresných domů na příkladě vybraných ulic (list cizinci).....	44
Příloha 6: Příklad kódování adresných domů na příkladě vybraných ulic (list firmy)	45

Příloha 1: Počet a struktura cizinců z Vietnamu v MČ Praha-Libuš (bez staré zástavby Písnice) v roce 2012



Zdroj: vlastní šetření

Příloha 2: Počet a struktura cizinců z Ukrajiny v MČ Praha-Libuš (bez staré zástavby Písnice) v roce 2012



Zdroj: vlastní šetření

Příloha 3: Průměrný věk vybraných cizinců v MČ Praha-Libuš a celé populace Prahy v roce 2012

Vietnamců v MČ Praha-Libuš	32,21
Ukrajinců v MČ Praha-Libuš	36,62
Cizinců v MČ Praha-Libuš	34,00
Všech obyvatel v Praze	43,40

Zdroj: vlastní výpočty

Příloha 4: Příklad kódování adresných domů na příkladě vybraných ulic (list kódy)

ULICE	CP	CO	FS	FU	OB	FIR
K HÁJOVNĚ	3	262	3	1	1	0
K HÁJOVNĚ	5	422	2	1	1	0
K HÁJOVNĚ	6	403	5	1	1	0
K HÁJOVNĚ	7	899	3	1	1	0
K HÁJOVNĚ	8	424	5	1	1	0
K HÁJOVNĚ	9	753	2	3	4	1
K HÁJOVNĚ	10	830	1	1	1	0
K HÁJOVNĚ	11	423	2	1	1	0
K HÁJOVNĚ	12	461	5	1	1	0
K HÁJOVNĚ	13	739	3	7	1	1
K HÁJOVNĚ	14	671	5	1	1	0
K HÁJOVNĚ	15	430	1	7	1	1
K HÁJOVNĚ	16	682	3	1	1	0
K HÁJOVNĚ	17	382	3	1	1	0
K HÁJOVNĚ	20	819	2	1	1	0
K HÁJOVNĚ	22	719	2	7	1	1
K HÁJOVNĚ	24	898	5	1	1	0
K HÁJOVNĚ	26	970	5	1	1	0
K HÁJOVNĚ	28	967	3	1	1	0
K HÁJOVNĚ	30	791	2	1	1	0
K HÁJOVNĚ	10A	831	1	7	1	1
K LESU	3	491	5	1	1	0
K LESU	5	428	4	1	1	0
K LESU	7	429	5	1	1	0
K LESU	9	759	5	1	1	0
K LESU	20	881	1	7	1	2
K LESU	21	796	5	1	1	0
K LESU	22	882	1	1	1	0
K LESU	24	883	1	1	1	0
K LESU	25	756	5	7	1	1
K LESU	26	884	1	1	1	0
K LESU	27	774	1	6	1	0
K LESU	28	885	1	1	1	0
K LESU	29	500	1	7	1	1
K LESU	30	886	1	7	1	1

Zdroj: vlastní šetření

Pozn.: CP je číslo popisné; CO je číslo orientační; FS znamená fyzický stav (1 - nově postavený; 2 - nově a zcela rekonstruován; 3 - částečné opravy; 4 - v rekonstrukci; 5 - v původním stavu, zachovalý; 6 - zchátralá budova; 7 - volný stavební pozemek; 8 - nová budova ve výstavbě); FU je funkční využití (1 - bydlení; 2 - obchod; 3 - kanceláře; 4 - O + K; 5 - B + O + K; 6 - B + O; 7 - B+K; 8 - bez využití, 9 - jiné); OB je zabydlenost objektu (1 - obydleno; 2 - neobydleno; 3 - částečně obydleno; 4 - není relevantní); FIR je počet firem (0 - žádná, 1 - jedna, 2 - více než jedna; 9 - není relevantní).

Příloha 5: Příklad kódování adresných domů na příkladě vybraných ulic (list cizinci)

ULICE	CP	CO	PBV	PV	PBU	PU	PBO	PO	PB
V KOUTĚ	8	119							
V KOUTĚ	9	129							
V KOUTĚ	11	127							
V KOUTĚ	12	531							
V KOUTĚ	15	121							
V KOUTĚ	17	107							
V KOUTĚ	20	453							
V KOUTĚ	20A	955							
V KOUTĚ	22	98							
V KOUTĚ	32	779							
V KOUTĚ	34	986							
V ROHU	1	434							
V ROHU	2	720	3	3					16
V ROHU	3	434							
V ROHU	4	721	4	4					16
V ROHU	6	722	1	1					16
V ROHU	8	723	2	2					16
V ROHU	10	724	1	1					16
V ROHU	12	725	1	1					16
NA OKRUHU	1	395							0
NA OKRUHU	3	394							12
NA OKRUHU	5	393	1	rodina					12
NA OKRUHU	7	392	1	rodina					14
NA OKRUHU	9	391			1	1			31
NA OKRUHU	11	390			2	2			31
NA OKRUHU	13	389	2	4					24
NA OKRUHU	15	388	1	5					24
NA OKRUHU	1	395							0

Zdroj: vlastní šetření

Pozn.: CP je číslo popisné; CO je číslo orientační; PBV je počet bytů s vietnamským jménem; PV je počet vietnamským jmen celkem; PBU je počet bytů s ukrajinským jménem; PU je počet ukrajinských jmen celkem; PBO je počet bytů se jménem ostatních cizinců; PO je počet jmen ostatních cizinců celkem; PB je počet bytů celkem (zjišťovalo se pouze při přítomnosti cizinců)

Příloha 6: Příklad kódování adresných domů na příkladě vybraných ulic (list firmy)

ULICE	ČP	ČO	OBCHOD	KANCELÁŘE	JINÉ	POZNÁMKY
LIBUŠSKÁ	172	18	Řeznictví, uzenářství			
LIBUŠSKÁ	173	24				
LIBUŠSKÁ	174	17				
LIBUŠSKÁ	175	36				
LIBUŠSKÁ	176	16	Potraviny, ovoce, zelenina, nápoje, tabák			
LIBUŠSKÁ	177	5				
LIBUŠSKÁ	178	385	Vinotéka u Medvěda			
LIBUŠSKÁ	179	41				
LIBUŠSKÁ	180	251				
LIBUŠSKÁ	181	37	Hotel a restaurace CHAM			
LIBUŠSKÁ	182	15	Půjčovna DVD a blue ray			
LIBUŠSKÁ	183	6				
LIBUŠSKÁ	184	38	Casino Bingo			
LIBUŠSKÁ	185	7				
LIBUŠSKÁ	185A	7				
LIBUŠSKÁ	185B	7				
LIBUŠSKÁ	186	46	Potraviny, ovoce, zelenina			
LIBUŠSKÁ	187	29				
LIBUŠSKÁ	188	52	Počítače a mobily			
LIBUŠSKÁ	189	12		Komerční banka		
LIBUŠSKÁ	190	42	Drogerie, papírnictví, hračky			
LIBUŠSKÁ	191	8	iPAK Tonery, DKV velkoobchod s náradím	ARES Group, Visantis (Ukrajinci), Bobonič s.r.o. (Ukrajinci), Zahradnické služby, sdružení KOKR, Valoni závlahy, Svět oken, Hormen CE, Proteco expert, Filden s.r.o., R a J s.r.o.		
LIBUŠSKÁ	192	32				
LIBUŠSKÁ	193	9	Cestovní agentura Aat-Re, Graffin (textil, dárkové zboží)			
LIBUŠSKÁ	194	33	Culinaria Dolce Vita			
LIBUŠSKÁ	195	44		Správa a údržba nemovitostí (Ukrajinci)		
LIBUŠSKÁ	196	26	Autoškola, TOY (půjčovna motocyklů)		UNIVENTA (teplo), Motoservis	

Zdroj: vlastní šetření

Pozn.: CP je číslo popisné; CO je číslo orientační; červeně jsou vietnamské firmy, modře ukrajinské