

SDRUŽENÍ PRO ARCHITEKTURU A ROZVOJ

společný hlas odborníků pro kvalitní
architekturu a pozitivní rozvoj

28. 2. 2018



SDRUŽENÍ
PRO ARCHITEKTURU
A ROZVOJ

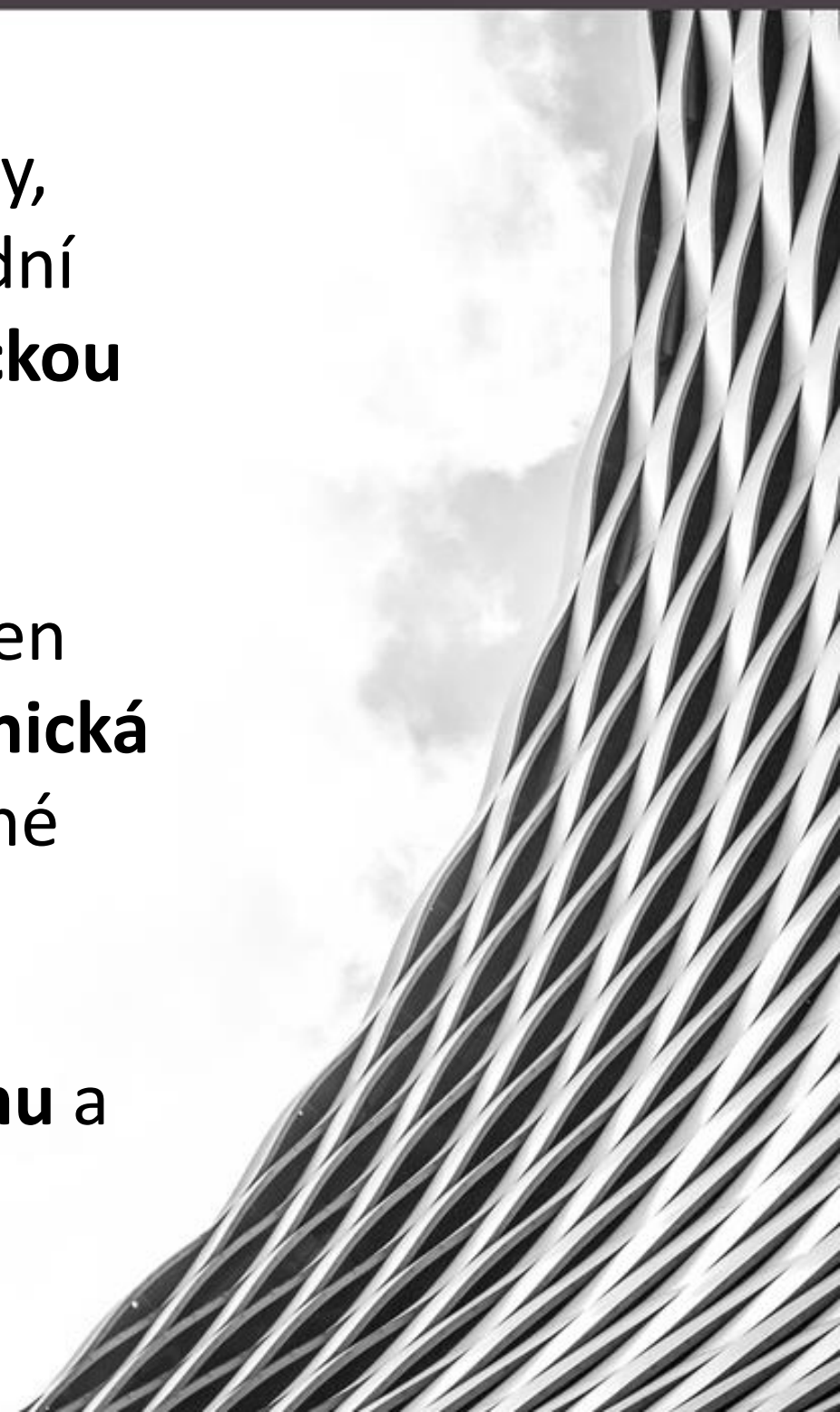
Jaká je situace, kterou chceme řešit

- V ČR máme jedny z nejdelších a nejkomplikovanějších schvalovacích procesů pro novou výstavbu nejen v EU, ale na celém světě!
- Například u běžného bytového domu v Praze to trvá od návrhu do dokončení nyní průměrně už **více než 10 let** (z toho vlastní výstavba trvá jen cca 1,5 roku - zbytek času **jsou hlavně schvalovací procesy**, včetně řešení téměř vždy obstrukčně podaných odvolání a správních žalob)!
- V poslední době se staví v Praze **jen asi polovina bytů** oproti potřebě související s nárůstem počtu obyvatel - proto nezdravě rostou ceny a snižuje se dostupnost vlastního bydlení pro střední třídu!



Jaká je situace, kterou chceme řešit

- **Neschopnost** veřejné správy rozšiřovat dálniční síť, stavět obchvaty, postavit v hlavním městě rychlou kolejovou dopravu na mezinárodní letiště, **pokračovat** ve stavbě metra a **udržovat dopravní a technickou infrastrukturu** zásadně brzdí ekonomiku a další rozvoj země!
- Kvůli komplikovanosti schvalování a přeregulaci vznikají většinou jen zcela standardní stavby a **nestaví se skutečně unikátní architektonická díla** od špičkových domácích i světových architektů (a to ani veřejné stavby pro kulturu a vzdělávání)!
- Různé iniciativy se staví halasně negativisticky **proti všemu novému** a vytváří pocit, že vše nové je špatně a tak ovlivňují veřejné mínění, politiky a úřady!



***"Naše země nemůže žít jen ze své minulosti.
Musí se rozvíjet, jinak se nevyhne úpadku."***

Zakládající členové

Josef Pleskot – architekt

Zdeněk Fránek – architekt, pedagog

Pavel Hnilička – architekt, urbanista

Pavel Nasadil – architekt

Pavel Štěpán – projektant

Jiří Plos – právník, kunsthistorik

Renáta Pintová-Králová – odbornice na stavební legislativu

Pavel Kliment – analytik

Dušan Kunovský – rezidenční stavitel



Kdo jsme?

- Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR) je volným sdružením odborníků. Spojili se v něm **lidé nejen z oboru architektury, stavebnictví a developmentu**. Všichni mají společné, že jim není lhostejná dlouhodobá paralýza stavebního rozvoje naší země.



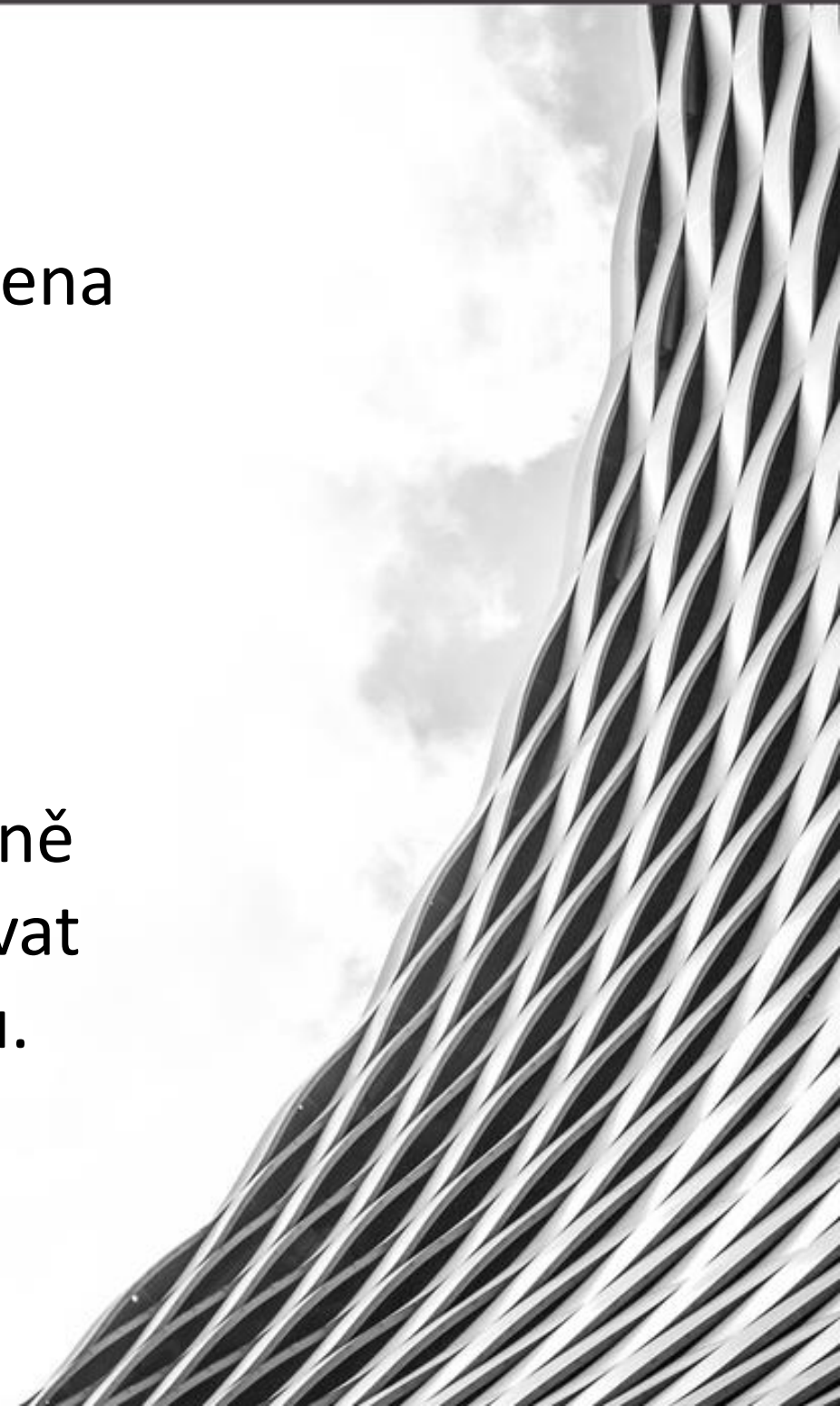
Cíl a úkol sdružení

- Cílem sdružení je podpořit pozitivní a dynamický stavební rozvoj v České republice, a to s respektem k životnímu prostředí a historickému dědictví. Úkoly sdružení jsou dva – jednak **popularizace oboru a vzdělávání** a jednak **dosažení prorožvojové legislativy** a praxe úřadů
- Chceme spojovat a společně hledat správná řešení. A to **ve spolupráci s dalšími odborníky z oboru, politiky a úřady**. Schvalovací procesy pro novou výstavbu jsou totiž u nás extrémně zdlouhavé, zbytečně komplikované a přeregulované. To chceme změnit!



O co nám jde?

- Vymýšlet a stavět nové věci je krásná práce, která posouvá celou společnost dopředu. S novou výstavbou je ale u nás bohužel spojena **spousta ukřičených negativistických hlasů, které se staví proti všemu** novému a které tak ovlivňují názory veřejnosti, politiků i úřadů. My chceme být tím **pozitivním hlasem** pro kvalitní architekturu a rozvoj!
- Chceme pojmenovávat věci pravým jménem, diskutovat a společně hledat správná řešení problémů. A tato řešení pak jasně formulovat a jít s nimi za politiky a úřady, aby se věci mohly změnit k lepšímu.



Nejbližší akce sdružení

- Aktivní činnost na webu **www.arch-rozvoj.cz** a na sociálních sítích
- **Tiskové zprávy** k aktuálním tématům s názory členů sdružení
- Červen - **konference** „Potřebuje Praha moderní architekturu a výškové stavby?“
- Září - konference s představením „**Vize 2030 pro stavební rozvoj Prahy a ČR**“



Webové stránky sdružení



Web sdružení www.arch-rozvoj.cz s mnoha novinkami a zajímavými informacemi z oboru

6 hlavních témat sdružení

1. **Kvalitní rozvoj a nová výstavba jsou pro společnost pozitivní a potřebné.** O tom chceme přesvědčovat odbornou i laickou veřejnost
2. **Zrychlení a zjednodušení schvalovacích procesů** a nastavení jasných a dlouhodobě platných prorožvojových pravidel pro novou výstavbu
3. **Prorožvojové nastavení veřejné správy** s podporou pro soukromé investice do nové výstavby a omezení nepatřičných zásahů do tržního prostředí
4. **Prosazování kvalitní architektury a smysluplného urbanismu** s akcentem na veřejný prostor a prorožvojového územního plánování
5. **Zvyšování efektivní kvality staveb** (architektonické, technické, uživatelské, provozní) s akcentem na inovace a progresivní materiály, technologie a prováděcí postupy
6. **Podpora dynamické výstavby ve veřejném zájmu** s nastavením **efektivního a transparentního hospodaření s veřejnými prostředky**

Když chcete něco postavit:

- 1. musíte zahořet = **entuziasmus***
- 2. musíte to postavit, dokud žár nevyhasne = **rychlost***
- 3. a musíte to udělat dobře = **kvalita***

Josef Pleskot
Architekt

Pozitivní nálada je potřebná

Je slyšet jen kritika a negativní hodnocení. I v médiích je dáván prostor jen hlasům, které jsou proti rozvoji

Proto vzniká Sdružení pro architekturu a rozvoj – jako hlas odborníků pro kvalitní architekturu a pozitivní rozvoj s respektem k životnímu prostředí a historickému dědictví

- Chceme bořit zed'...
- Chceme stavět mosty...
- Chceme dát hlas těm, kteří mají být slyšet...



PRAHA V KONKURENCI MĚST

Pavel Kliment
Analytik, partner KPMG

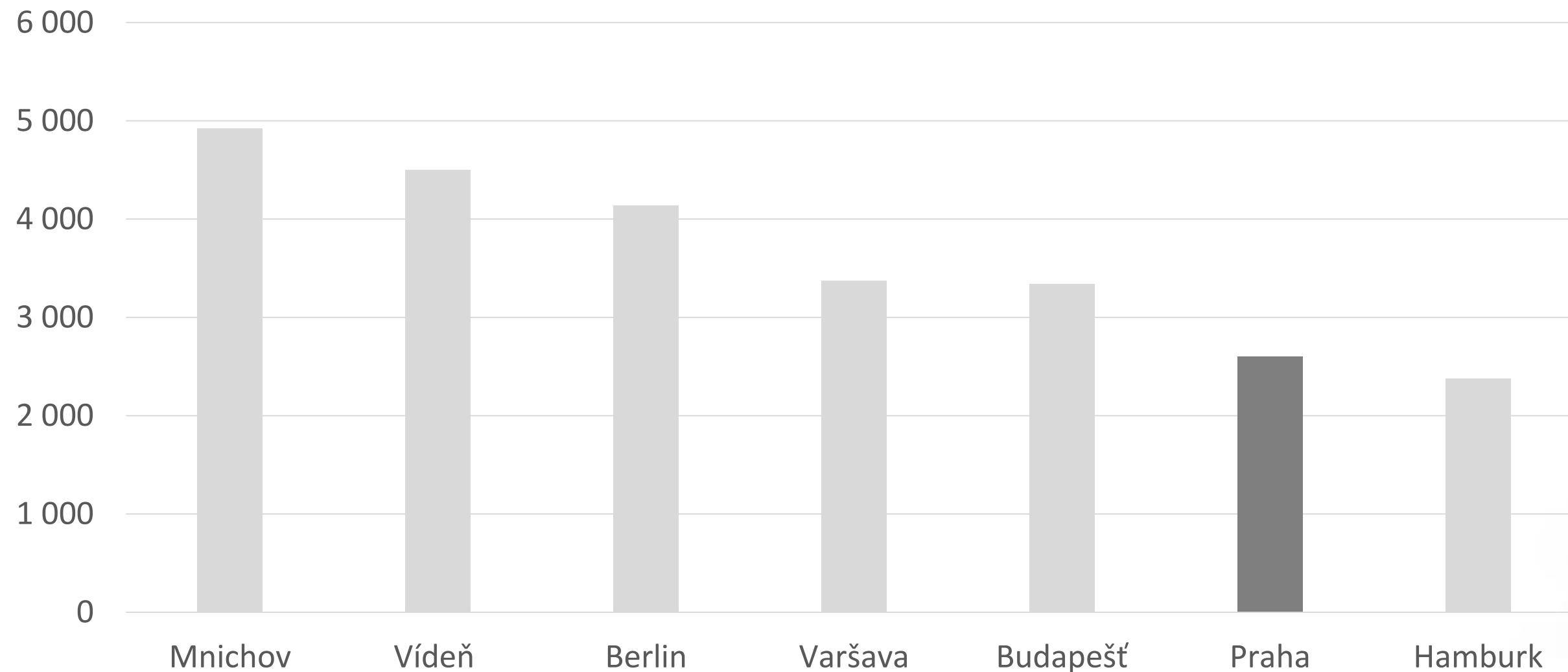
Praha a sousední metropole

	Budapešť	Vídeň	Praha	Varšava	Berlín	Hamburk	Mnichov
Podíl na HDP daného státu	36 %	26 %	24 %	13 %	4 %	4 %	3 %
Podíl cizinců	3-5 %	29 %	14 %	2-3 %	17 %	15 %	28 %
Nárůst počtu obyvatel oproti roku 2000	0 %	21 %*	9 %	5 %	9 %	5 %*	10 %
Dokončení nových linek metra od roku 2010 v km	7,3	8,8	6,1	6,3	0	12,2	2

Zdroj: podíl na HDP – Eurostat 2015, podíl cizinců a nárůst počtu obyvatel – statistické úřady 2011 – 2017, nová linka metra – informace jednotlivých měst , *odhad na základě roku 2016

Praha a sousední metropole

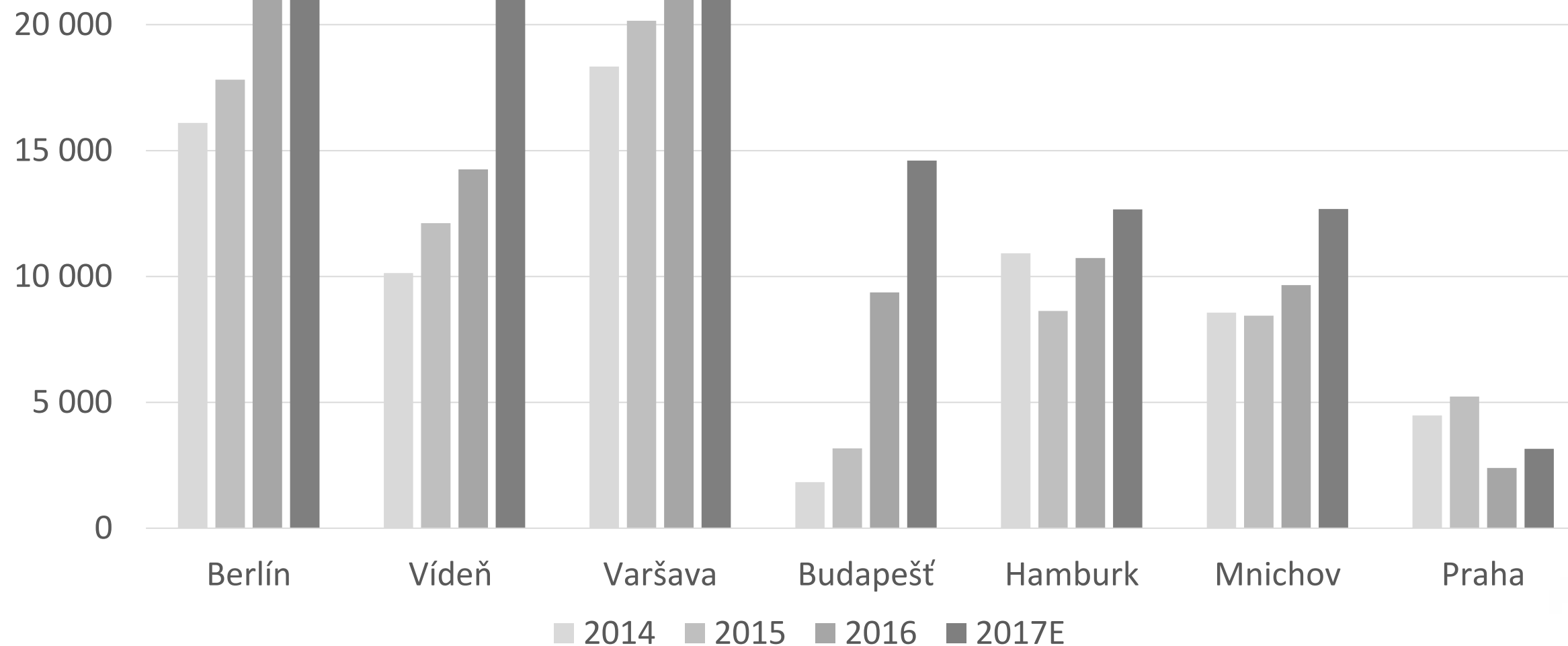
Počet obyvatel na km²



Zdroj: statistický úřad jednotlivých zemí, 2017, Vídeň, Budapešť, Hamburk - 2016

Praha a sousední metropole

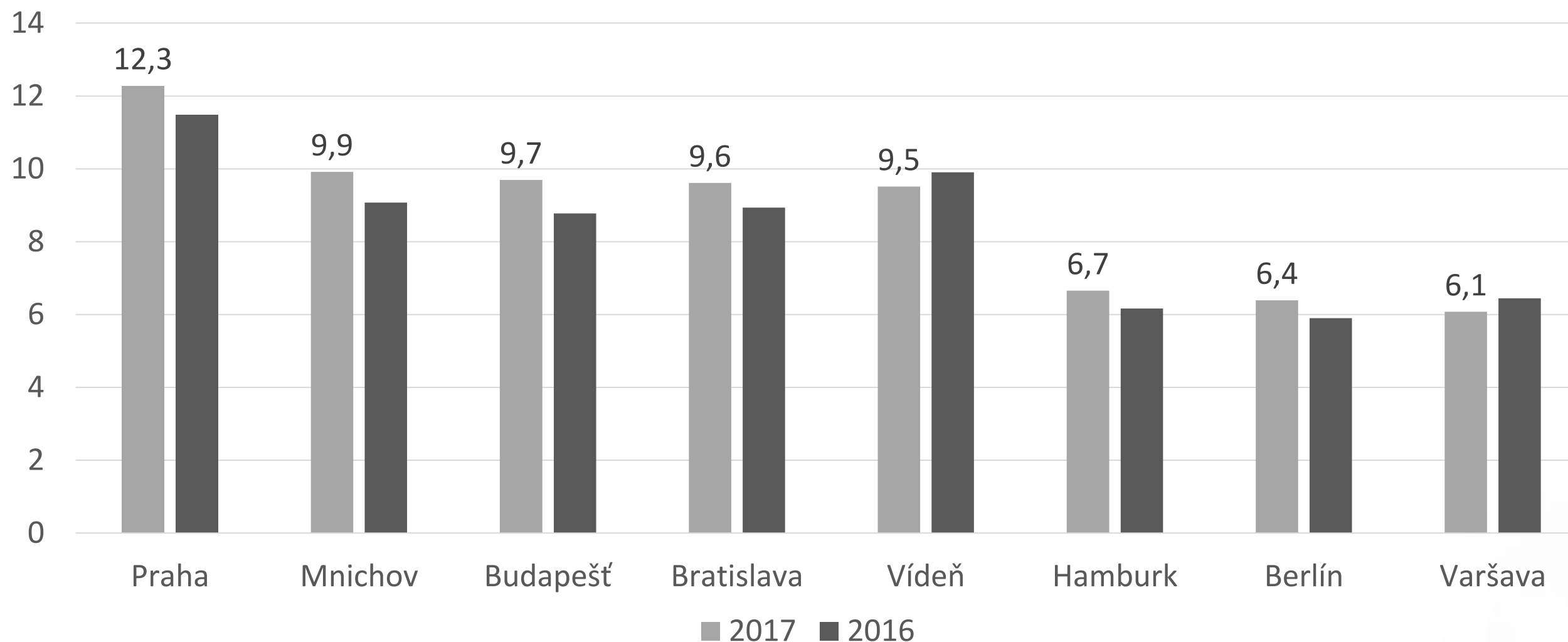
Zahájená výstavba nových bytů / vydaná stavební povolení



Zdroj: statistické úřady daných zemí, Varšava, Praha 2017 ostatní města odhad na základě 1-3Q 2017

Praha a sousední metropole

Počet hrubých ročních platů na pořízení průměrného nového bytu



Zdroj: a) Praha - H1 2016 a H1 2017 analýza společností Trigema, Skanska Reality a Central Group; b) Bratislava - H1 2016 Lexxus Bratislava / Bencont, H1 2017 - Bencont c) Budapešť - H1 2016 Duna House, H1 2017 - Otthon Centrum / Maďarská národní banka d) Varšava - H1 2016 REAS Residential Advisors, H1 2017 - Polská národní banka e) Vídeň - 2015 a 2016 - EHL/BUWOG d) německá města - 2015 a 2016 - Jones Lang Lasalle / Landesbausparkassen, průměrná hrubá mzda - dle statistických úřadu daných zemí, u německých měst a Vídně pro rok 2016 použity data za 2015 a pro rok 2017 data za 2016; ostatní H1 2016 a H1 2017, u průměrné mzdy za Mnichov, Kolín odhadnutá KPMG na základě průměrné mzdy dané spolkové země a informací dle gehalt.de, průměrná mzda Bratislava - H1 2017 - kalkulovaná KPMG na základě mzdy za Bratislavu za rok 2016 a odhadu růstu mezd za H1 2017; kalkulace KPMG, Předpoklad výpočtu: neměnná průměrná velikost prodaného bytu v roce 2016/17 oproti roku 2015/2016

LEGISLATIVA

Renáta Pintová Králová
Odbornice na stavební legislativu

Nastavení jasných pravidel v legislativních procesech

- Není nutné najednou měnit všechny právní předpisy, ale měl by se sjednotit jejich výklad.
- Potřeba zajištění odborných pracovníků u soudů v případech, kdy jsou přezkoumávány složité technické situace.
- Vyřešení systémové podjatosti – jasné oddělením státní správy od samosprávy.

Praha

- Jedním z možných kroků pro zajištění jednotného výkladu pravidel v Praze je vytvoření jednoho stavebního úřadu na úrovni hlavního města Prahy, který by, kromě jiného, řešil koordinaci umísťovaných staveb - do srpna 2003 v Praze tento systém fungoval.

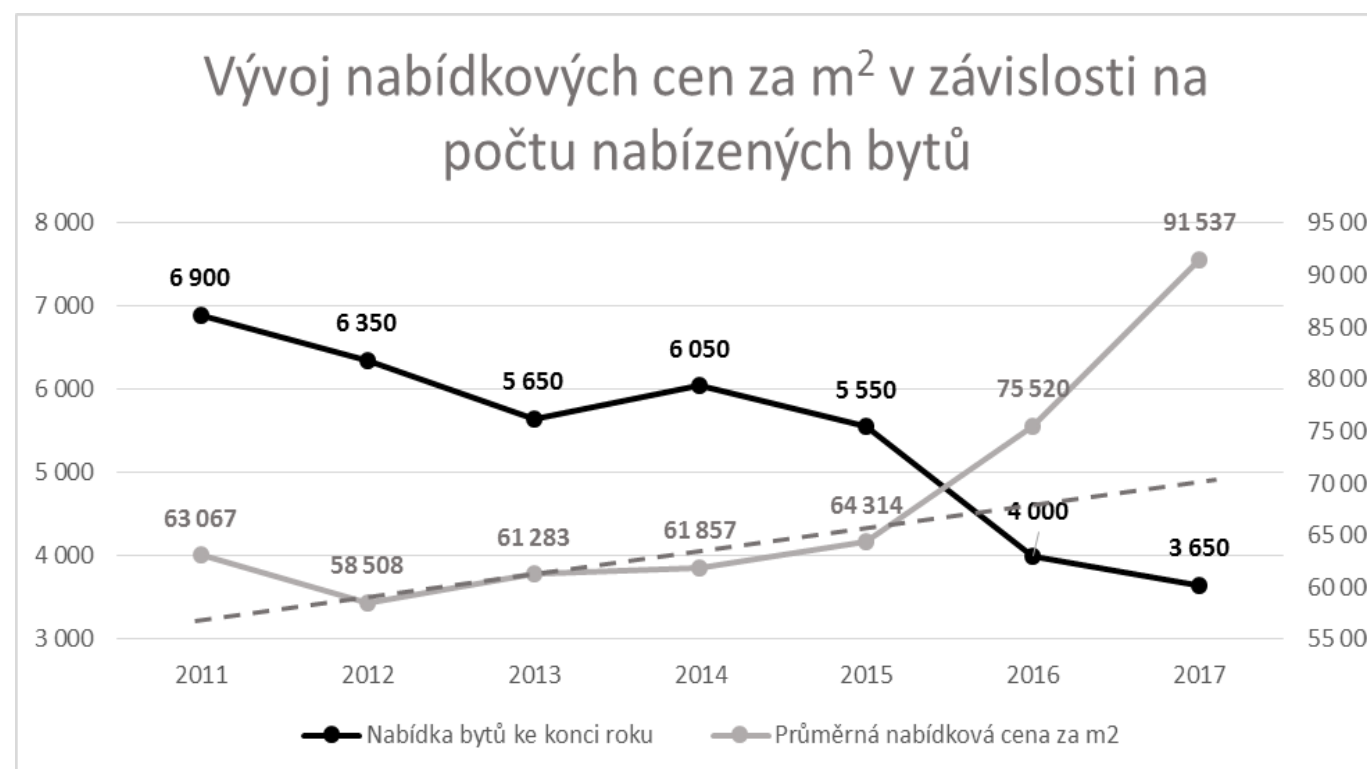
BYTOVÁ VÝSTAVBA

Dušan Kunovský
Rezidenční stavitel

SAR SDRUŽENÍ
PRO ARCHITEKTURU
A ROZVOJ

Nabídka bytů klesá a ceny rostou

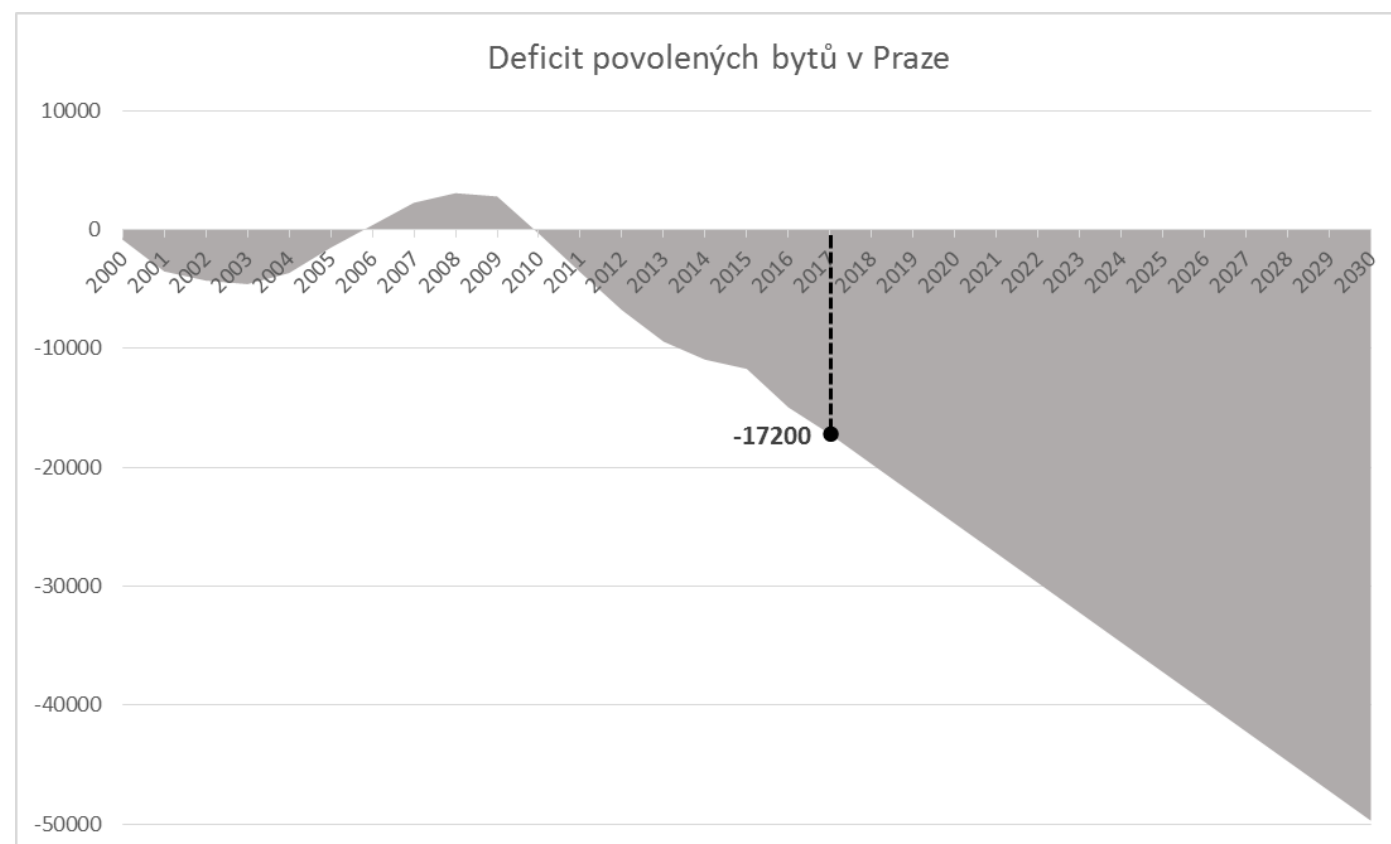
- Během posledních dvou let nabídka oproti dlouhodobému průměru klesla o 30 % Dochází zásoby dříve schválených projektů, nové se schvalují pomalu
 - Na trh jdou převážně menší projekty
 - Chybí velké projekty, které umožňují pružně doplňovat nabídku
- Ceny vzrostly za dva roky o cca 40 %



Zdroj: Nabízené byty s územním rozhodnutím do roku 2015 samostatné analýzy Central Group, 2016, 2017 Central Group, Trigema, Skanska Reality. Průměrné ceny Trigema, společné analýzy Central Group, Trigema, Skanska Reality.

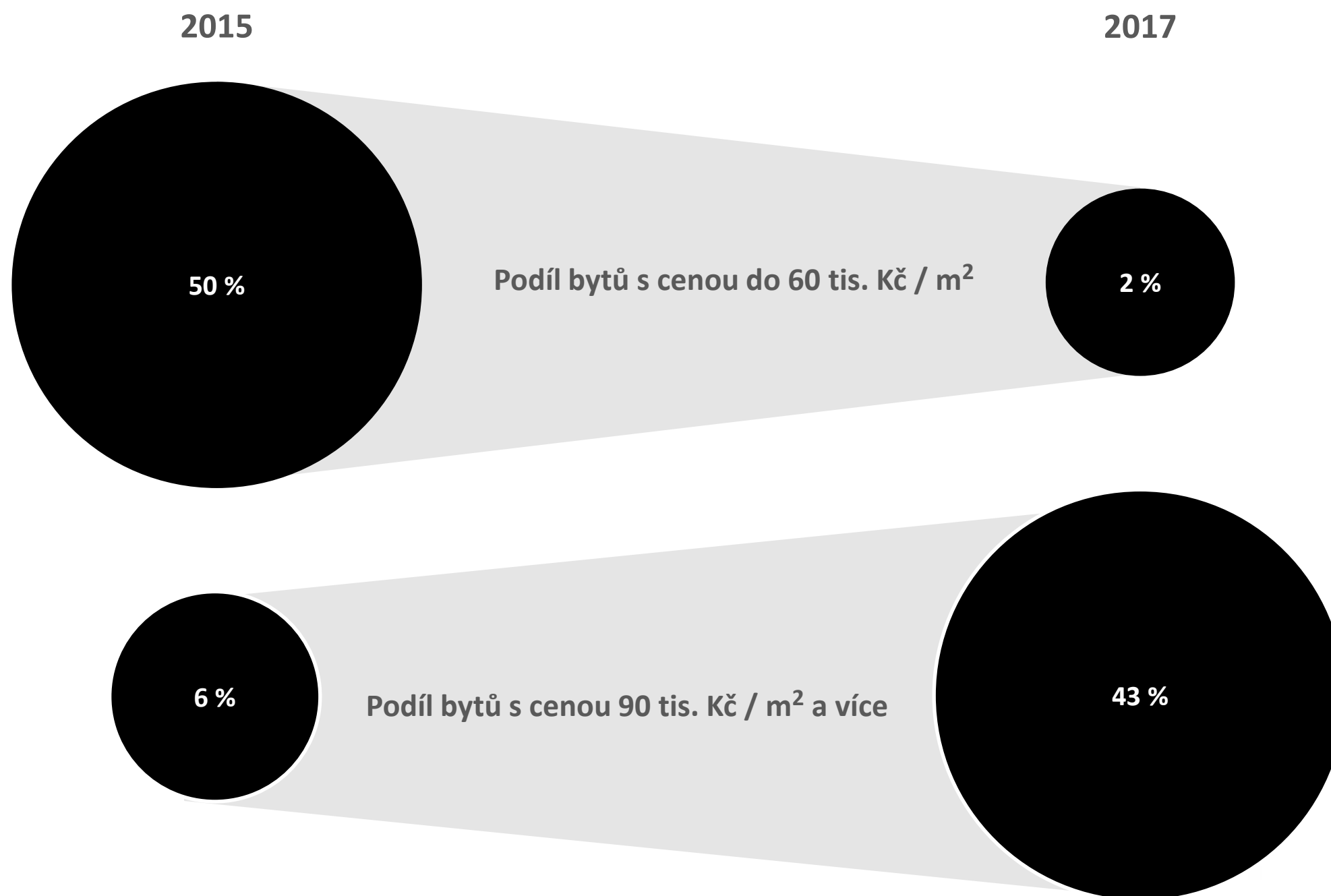
V roce 2030 může chybět 50.000 bytů

- V Praze je dle strategického plánu potřeba ročně 6000 nových bytů
- Od roku 2010, kdy se povolování velmi zpomalilo, je ale v průměru ročně povolováno jen 3500 bytů
- Pokud by povolování tímto tempem pokračovalo i nadále, bude v Praze v roce 2030 chybět kolem 50 tisíc bytů



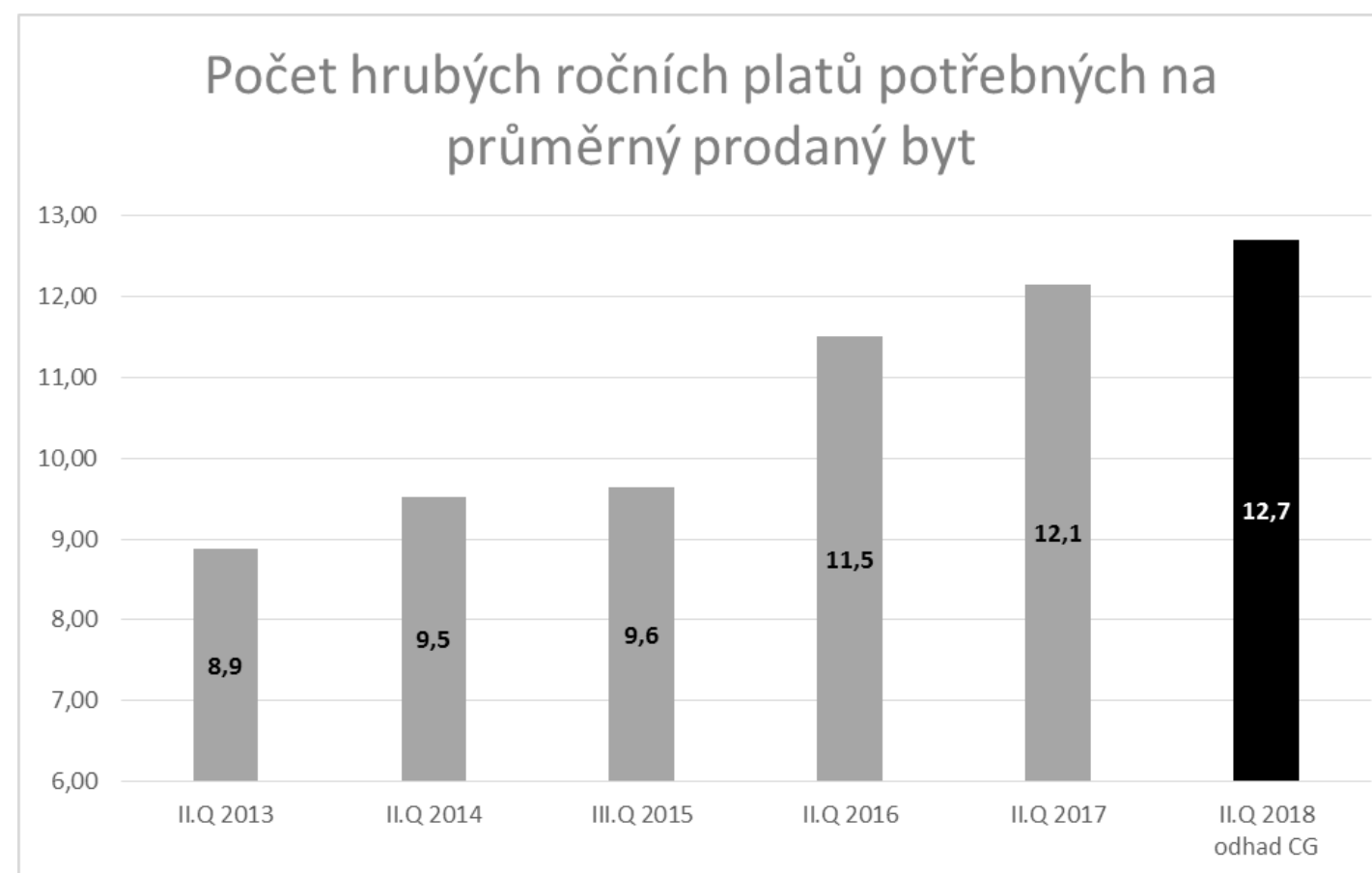
Graf ukazuje kumulovaný rozdíl v požadované úrovni objemu nových bytů a zahájených bytů v Praze.

Přesun nabídky do vyšších segmentů



Na nový byt vyděláváme déle než 12 let

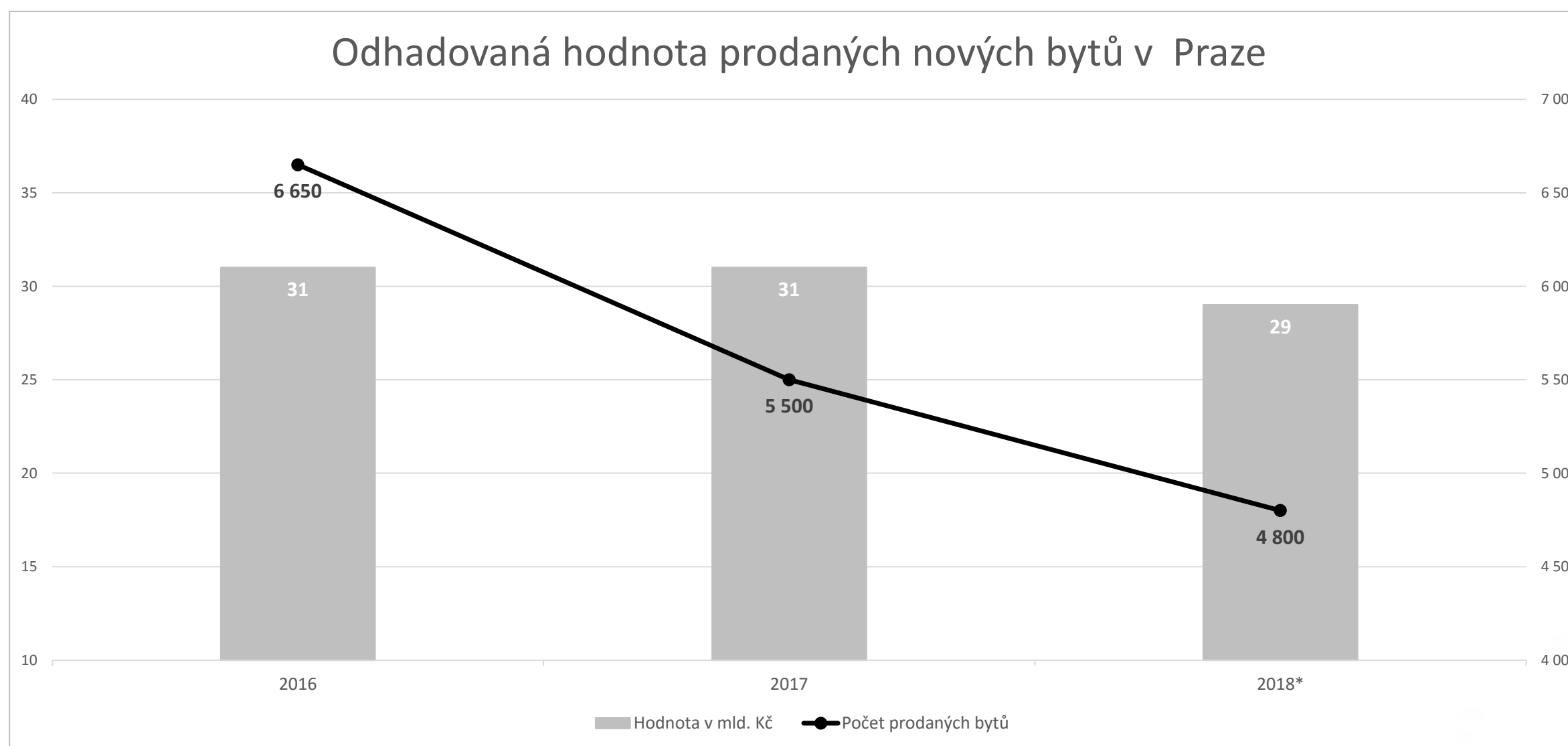
- Dostupnost bydlení se rok od roku zhoršuje
- Průměrný roční plat vystačí asi na 6 m², tedy na výměru koupelny
- Na průměrný pražský byt bylo v roce 2015 potřeba necelých 10 ročních platů, loni již více než 12
- ČR zažívá nejrychlejší růst cen z celé Evropy



Zdroj: Výpočet Central Group

Objem trhu bude v nejlepším stagnovat

- V roce 2018 očekáváme v lepším případě stagnaci, spíše ale pokles trhu



Zdroj: Prodané byty Central Group, Trigema, Skanska Reality. 2018 odhad Central Group. Hodnota prodejů odhady Central Group

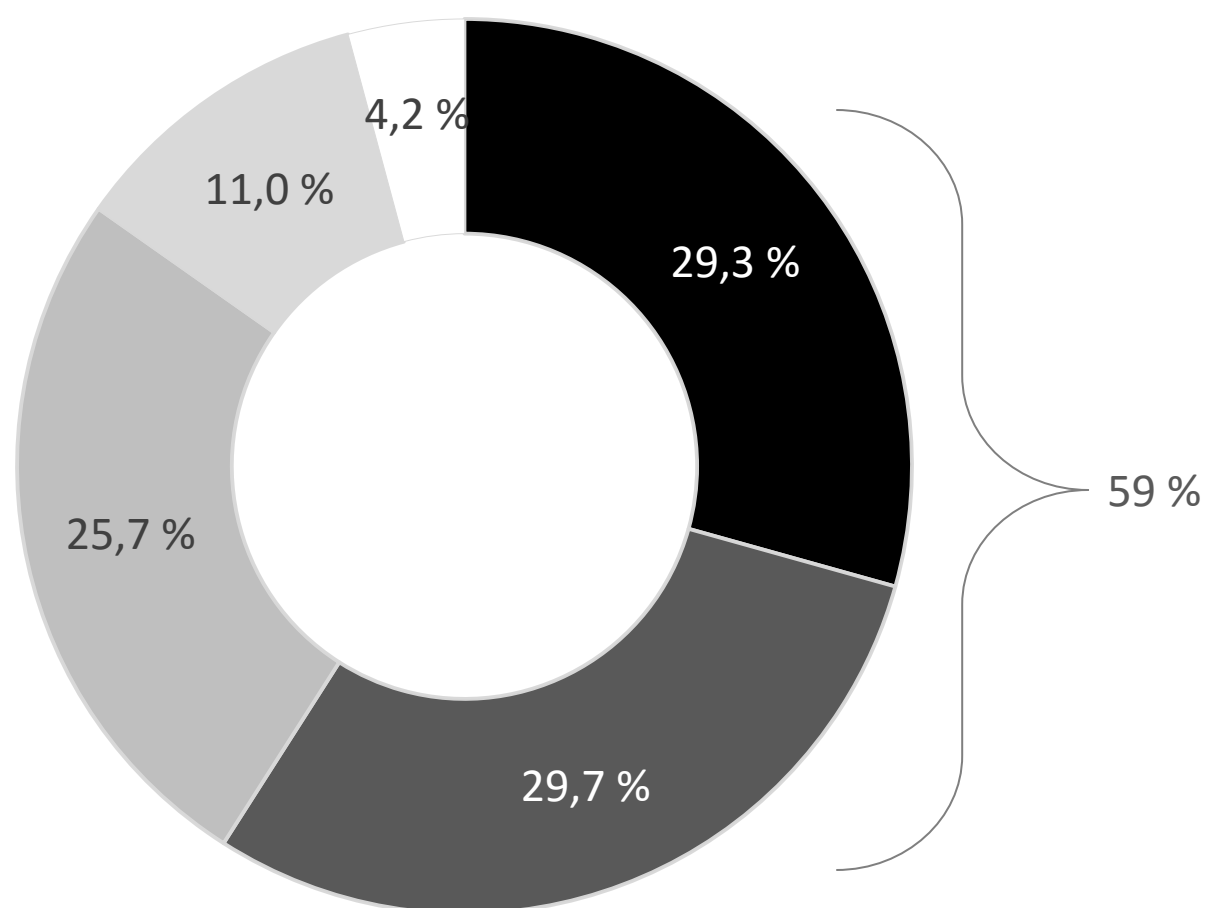
NOVÁ VÝSTAVBA A ROZVOJ PRAHY

Výsledky průzkumu veřejného mínění

*Průzkum veřejného mínění, IPSOS,
500 respondentů, Praha, 18-65 let*

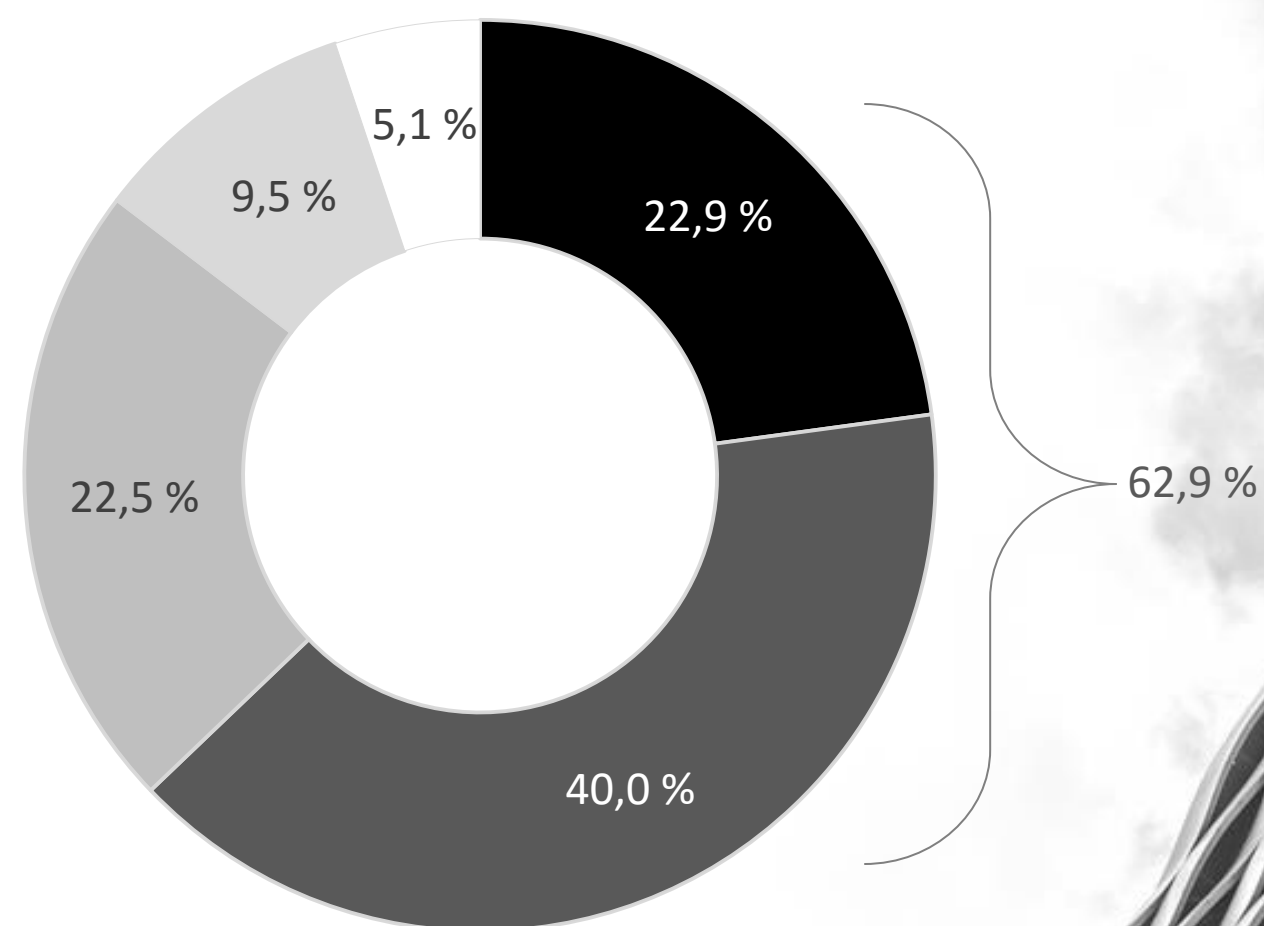
V Praze se má stavět, ale...

Mělo by se podle Vás v Praze více stavět?



- Rozhodně ano
- Spíše ano
- Spíše ne
- Rozhodně ne
- Nevím

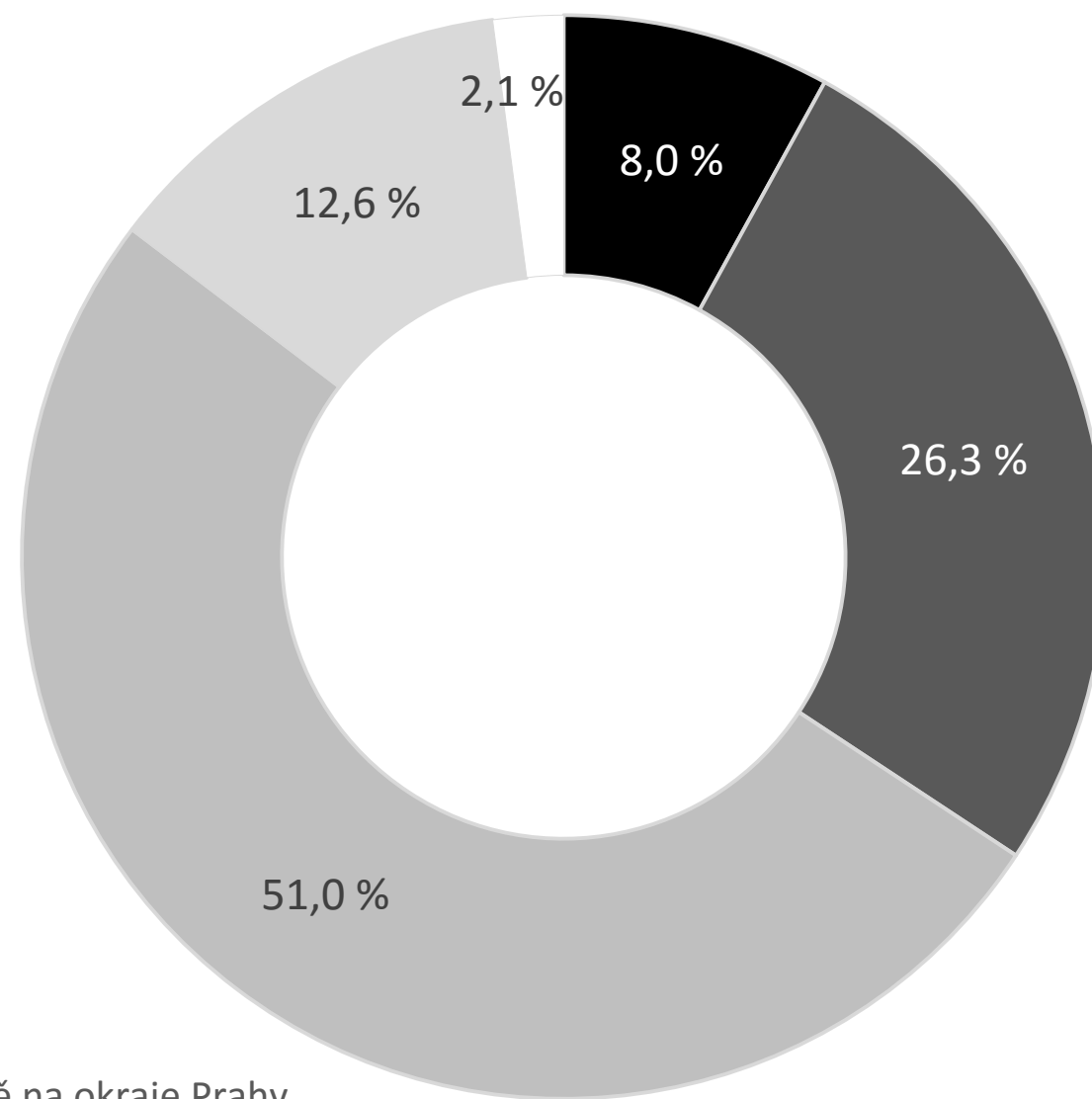
Praha by se novou výstavbou neměla měnit



- Rozhodně souhlasím
- Spíše souhlasím
- Spíše nesouhlasím
- Rozhodně nesouhlasím
- Nevím

Hlavně na brownfielddech

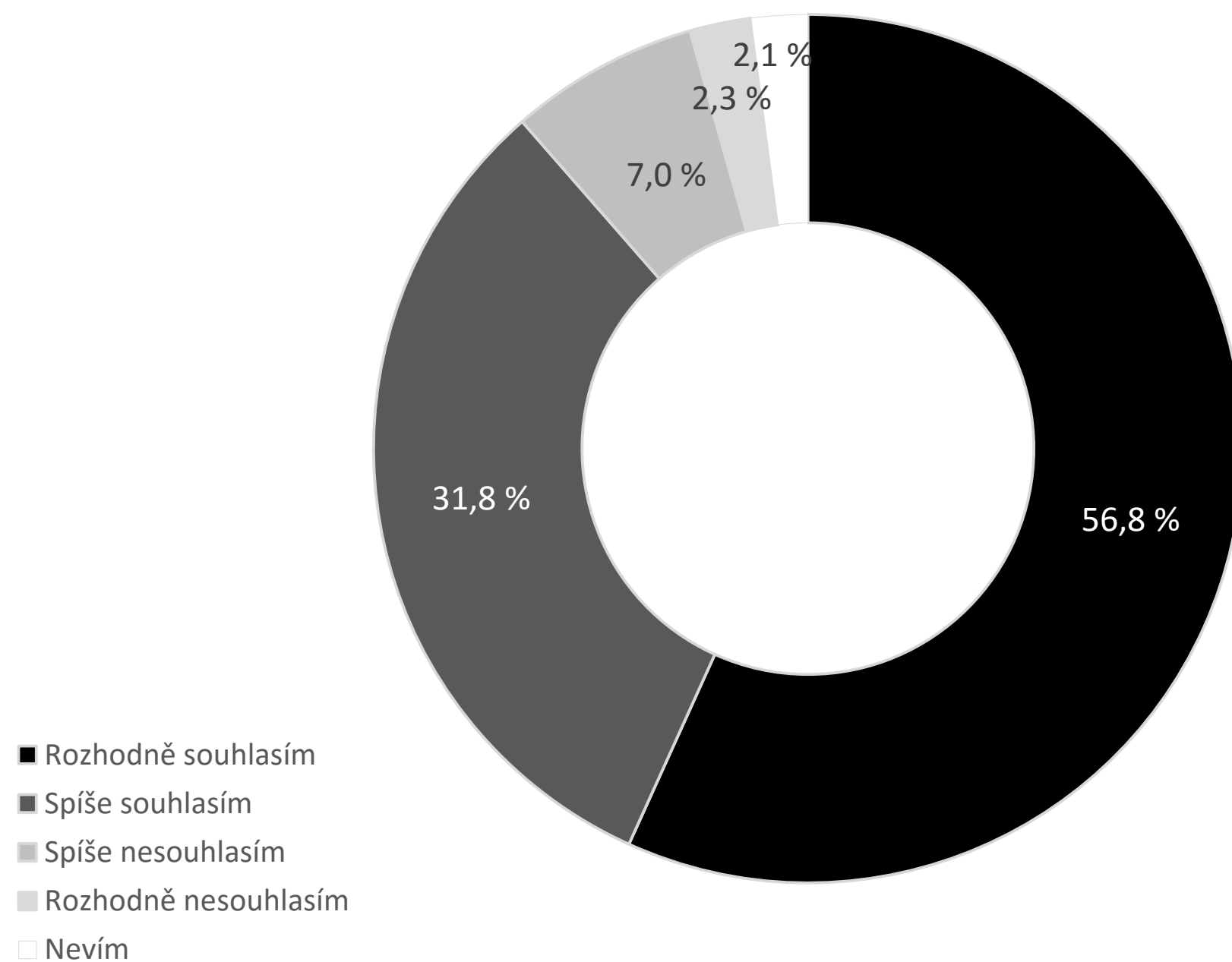
Kde by se podle Vás mělo v Praze stavět?



- Kdekoliv je to možné
- Výstavba by se měla zaměřit hlavně na okraje Prahy
- Výstavba by se měla zaměřit hlavně na širší centrum města na brownfielddech
- Nikde, další výstavba Prahy není potřeba
- Nevím, nedokážu posoudit, je mi to jedno

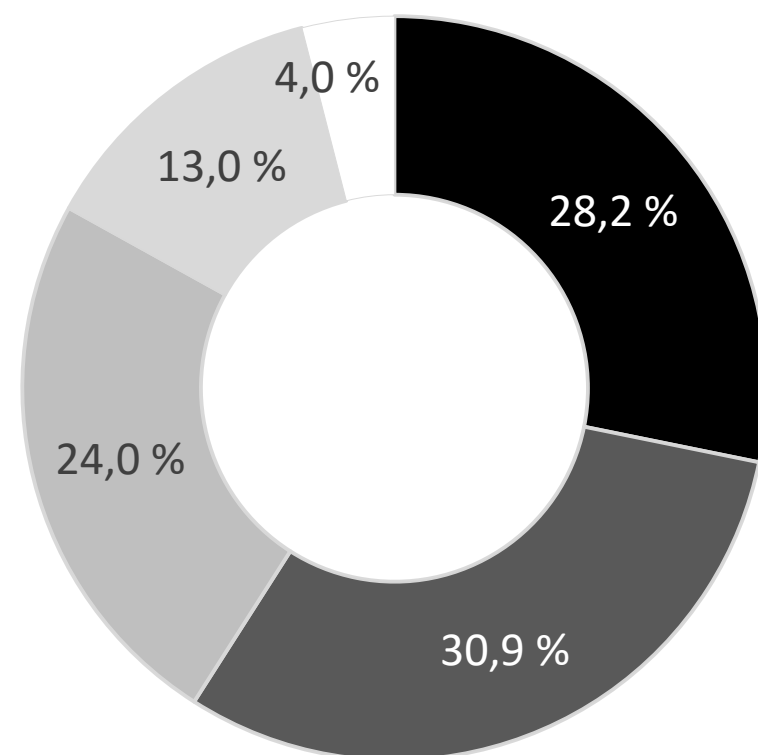
Chybí hlavně dopravní stavby

V Praze by měla probíhat intenzivní výstavba klíčových dopravních staveb



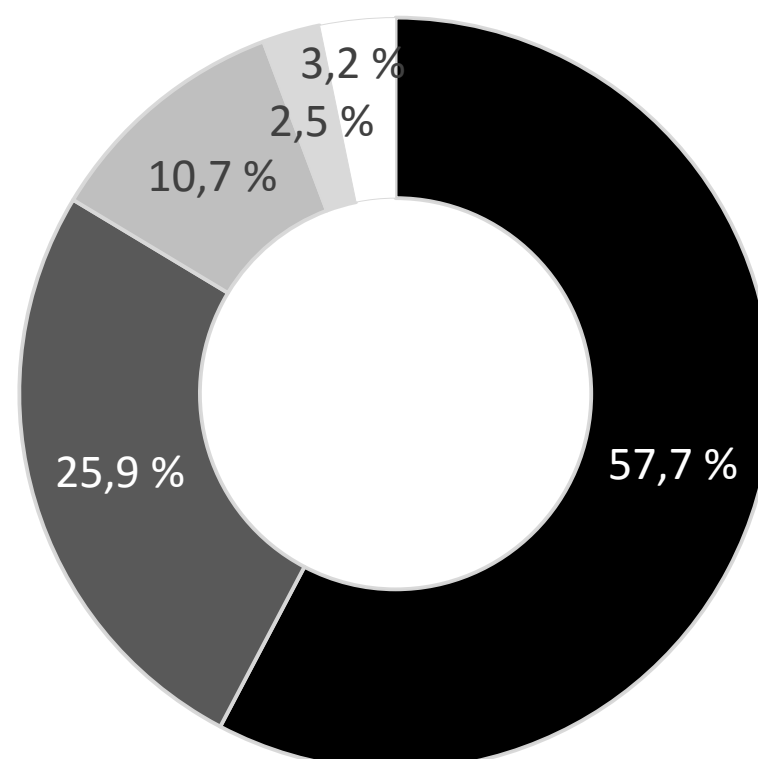
Nedostatek bytů je velký problém

V Praze by měla probíhat výstavba nových bytů



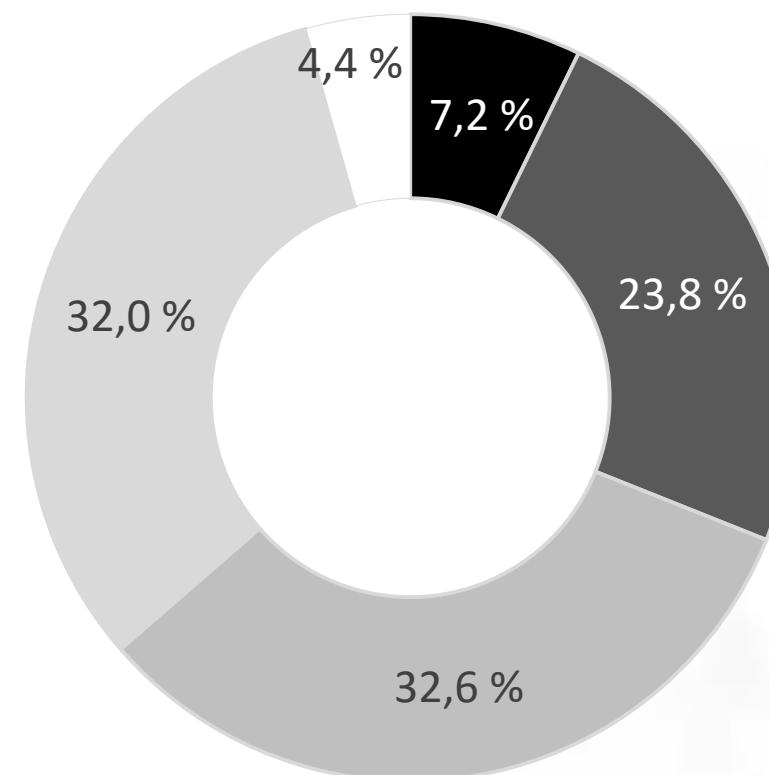
■ Rozhodně souhlasím
■ Spíše souhlasím
■ Spíše nesouhlasím
■ Rozhodně nesouhlasím
□ Nevím

Snižování dostupnosti vlastního bydlení je pro lidi velký problém



■ Rozhodně souhlasím
■ Spíše souhlasím
■ Spíše nesouhlasím
■ Rozhodně nesouhlasím
□ Nevím

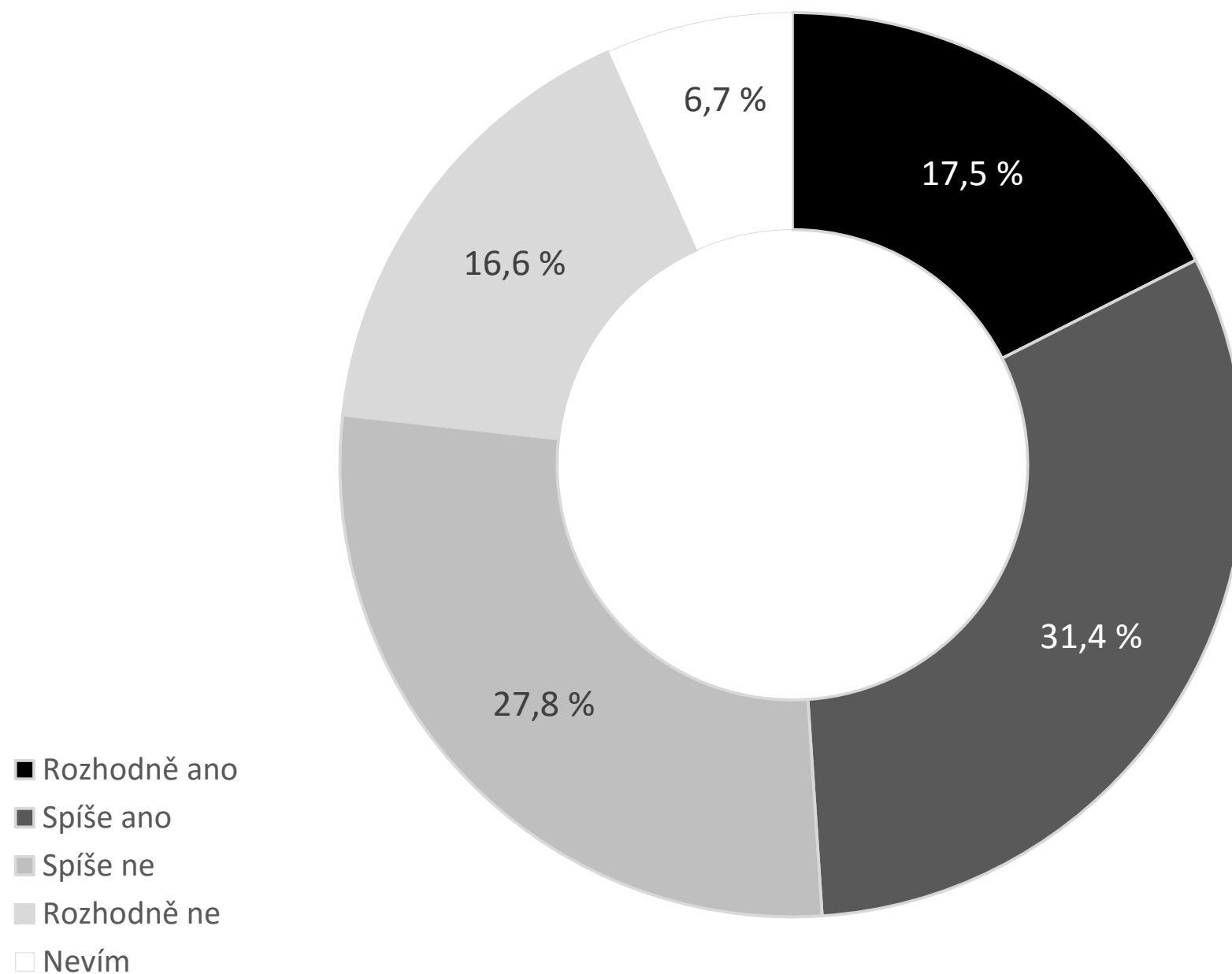
Je dobře, že se zvyšuje hodnota stávajících bytů



■ Rozhodně souhlasím
■ Spíše souhlasím
■ Spíše nesouhlasím
■ Rozhodně nesouhlasím
□ Nevím

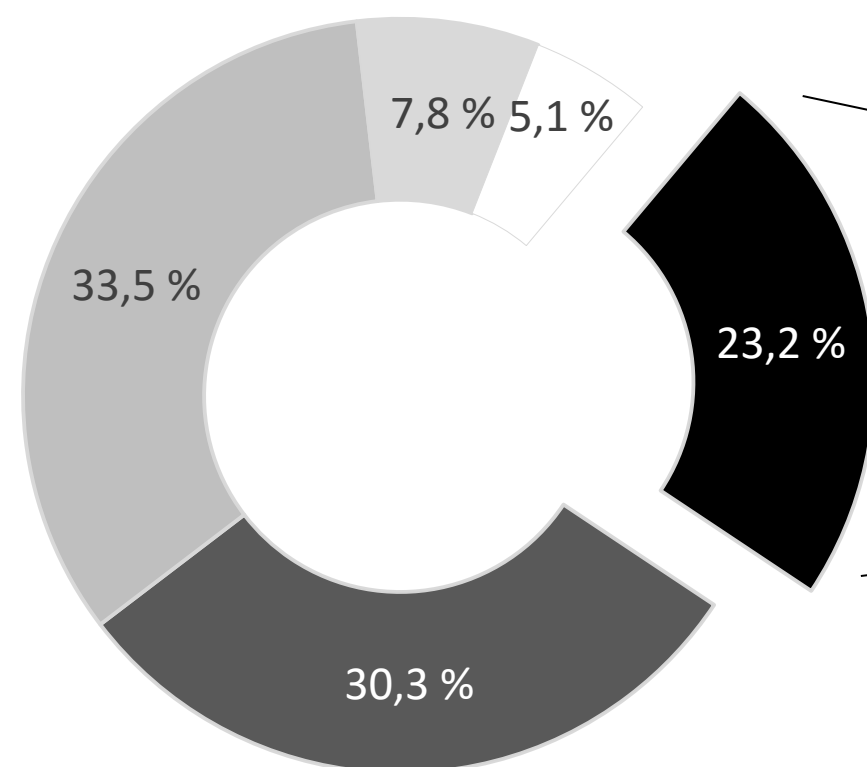
Kvalitní architektura

Chybí podle Vás v Praze moderní a architektonicky unikátní stavby od špičkových architektů?



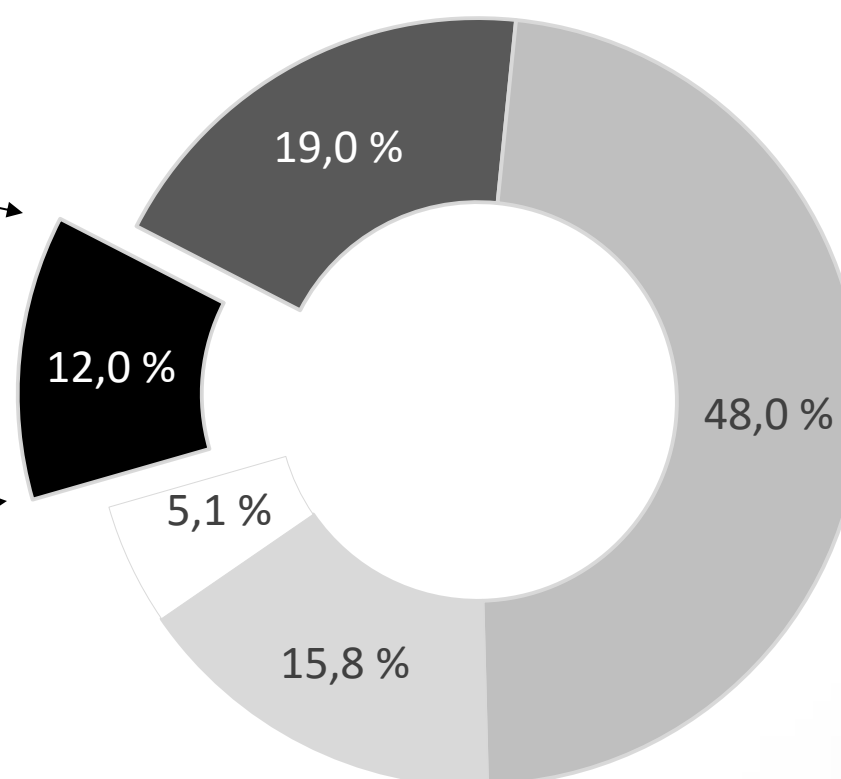
Hlavně ne u mě na dvorku!

Jaký by byl Váš postoj vůči výstavbě nové rezidenční stavby
v přímém sousedství Vašeho bydliště?



- Vůči výstavbě v přímém sousedství bych aktivně protestoval/a
- Výstavba v přímém sousedství by mi vadila, nic bych s tím však nedělal/a
- Měl/a bych vůči tomu neutrální postoj, nijak bych to neřešil/a
- Výstavbu v přímém sousedství bych podporoval/a
- Nevím, nedokážu posoudit, je mi to jedno

Jaký by byl Váš postoj vůči výstavbě nové rezidenční stavby
dva kilometry od Vašeho bydliště?



- Vůči výstavbě bych aktivně protestoval/a
- Výstavba by mi vadila, nic bych s tím však nedělal/a
- Měl/a bych vůči tomu neutrální postoj, nijak bych to neřešil/a
- Výstavbu bych podporoval/a
- Nevím, nedokážu posoudit, je mi to jedno

Kontakt pro média:

Hana Boříková

borikova@arch-rozvoj.cz, 739 032 058

www.arch-rozvoj.cz



SDRUŽENÍ
PRO ARCHITEKTURU
A ROZVOJ