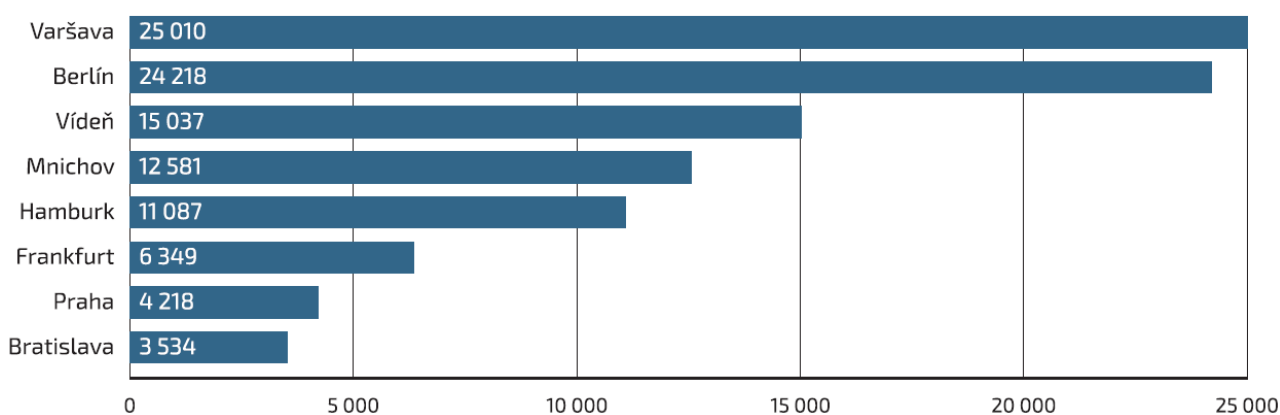


SAR: Jediný recept na bytovou krizi je nová výstavba, ne další programy nebo regulace

Praha, 16. prosince 2019 – S růstem cen bydlení se potýká většina metropolí. Urbanizace je zkrátka celosvětový trend a stále více lidí chce bydlet ve velkých městech. U nás je největším magnetem Praha, kde je však dostupnost bydlení ve srovnání s okolními metropolemi suverénně nejhorší. Na pořízení průměrného bytu o velikosti 70 m² v českém hlavním městě je potřeba více než 14 hrubých ročních platů, v Mnichově stačí jen 11 a ve Vídni, se kterou se rádi srovnáváme, jen necelých devět. Vyplývá to z aktuálního Indexu dostupnosti bydlení (CG-INDEX), který pravidelně pololetně zveřejňuje Central Group, největší rezidenční stavitel v České republice.

Jaká je hlavní příčina tak špatné dostupnosti bydlení v Praze? Jednoznačně zoufale nízký počet nově povolených bytů. Metropole s lepší dostupností bydlení povolují mnohem více bytů a také mnohem rychleji, než je tomu u nás. „V Praze se už mnoho let povoluje průměrně jen zhruba třetina z potřebných alespoň 10 tisíc nových bytů ročně. Ty jsou nutné, aby město mohlo reagovat na nárůst počtu obyvatel a vyrovnat už svůj současný deficit. Pokud se situace rychle nezmění, bude v Praze chybět za 10 let kolem 100 tisíc bytů. Tedy bydlení pro zhruba čtvrt milionu lidí,“ řekl Dušan Kunovský, šéf Central Group a člen SAR.

Počet povolených bytů v roce 2018

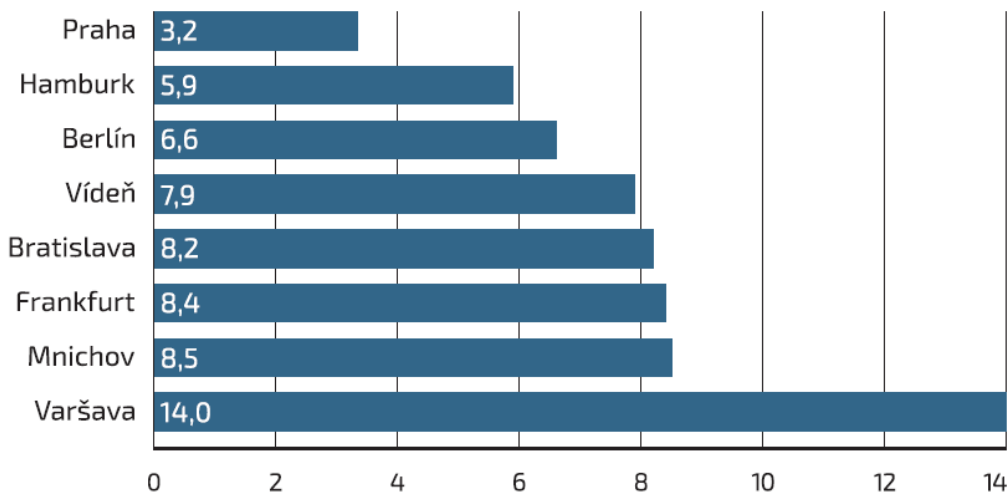


Zdroj: Central Group na základě údajů statistických úřadů

V Praze se připravuje 109 tisíc bytů, ale nedaří se je schvalovat

Jen pro srovnání - v polském hlavním městě se ročně povolí 25 tisíc bytů, v Berlíně 24 tisíc, ve Vídni 15 tisíc a v Mnichově 12,5 tisíce. Města zkrátka musí podporou nové výstavby reagovat na nárůst počtu obyvatel, jinak se řítí do obrovského problému. „Statistiky mluví jasně. Na tisíc obyvatel se v našem hlavním městě loni povolilo jen 3,2 bytu, což je jednoznačně nejméně z okolních metropolí. Například ve Vídni to bylo 7,9, v Mnichově 8,5 a ve Varšavě dokonce 14 bytů na tisíc obyvatel. Přitom je v našem hlavním městě v přípravě kolem 109 tisíc nových bytů. Nová výstavba je však zcela paralyzována a vydání stavebního povolení často trvá 10 let i déle,“ dodal Kunovský.

Počet povolených bytů na 1 000 obyvatel v roce 2018



Zdroj: Central Group na základě údajů statistických úřadů

Při pohledu na počty povolených bytů v Praze a na srovnání s okolními metropolemi je tedy zřejmé, že Praha velmi zaostává. „Vedení Prahy by mělo mít vizi, respektive definované principy rozvoje města, které jdou za horizont individuálních nebo skupinových zájmů. Chceme město krátkých vzdáleností? Pokud ano, je cestou výstavba v Praze, hlavně v tzv. velkých rozvojových územích. Nebudou-li reálné kroky odpovídat principům, trh si vždy nějakou cestu najde,“ uvedl Pavel Kliment, partner KPMG a člen SAR.

Jednou z takových cest je podle něj (již probíhající) růst výstavby v okolí Prahy. Některým městům ve Středočeském kraji to může pomoci. Otázka zní, zda se opravdu jedná o nejlepší řešení pro všechny, nebo jde jen o nouzovou variantu. „Se zohledněním všech ‘pro a proti’ se domnívám, že o to druhé,“ dodal Pavel Kliment.

Je potřeba podpořit novou výstavbu, ne sociální experimenty

Otázka dostupnosti bydlení je velmi lákavé politické téma. Ale z našich i zahraničních výsledků nejrůznějších dobře míněných opatření, regulací a podpůrných programů je jasné, že jen masivní soukromá výstavba nových bytů je jediný recept, který s jistotou neselže. Dokud bude poptávka po nových bytech tak výrazně převyšovat nabídku, situace se nezlepší. Bydlení je pro střední třídu nejdostupnější tehdy, kdy je na trhu dostatek bytů a funguje zdravá konkurence developerů a hypotečních bank.

Návrhy na zavedení povinného poměru „sociálních“ bytů v nových developerských projektech, zastropování výše nájmu, vyšší zdanění vlastnictví více bytů nebo dokonce jejich vyvlastňování našťestí u nás po zkušenosti s minulým režimem nemají podporu (kromě jen extrémně levicově-populistické části politického spektra). Prioritou pro stát by mělo být schválení nového progresivního stavebního zákona a pro Prahu pak schválení nového ambiciózního územního plánu.

Veřejné programy a regulace nefungují

Dostupnost bydlení v minulém roce ještě více zkomplikovalo restriktivní opatření České národní banky (ČNB), které zhruba třetinu dřívějších úspěšných žadatelů zbavilo možnosti získat hypotéku. A to postihlo zejména mladé lidi. Dotační program ministerstva pro místní rozvoj určený pro obce se příliš neosvědčil a ani o půjčky pro mladé do 36 let od Státního fondu rozvoje bydlení není kvůli přísným podmínkám a nízkému limitu příliš zájem.

Stát a města mají tendenci vymýšlet různé veřejné programy na podporu dostupnosti bydlení. Ty ale většinou nefungují, nebo hrozí, že se z nich stane jen další „černá díra“ na peníze daňových poplatníků.

Otevření brownfieldů a výstavba veřejných škol

Je pozitivní, že nové vedení Prahy se snaží bytovou krizi řešit. Tím hlavním krokem je podpora změn územního plánu, a to zejména na brownfieldech. Tam jsou totiž zablokované dvě třetiny z celkového počtu všech připravovaných bytů v hlavním městě. Pro otevření těchto velkých rozvojových území ale bude nutné, aby Praha investovala do výstavby veřejného školství. Tu nemohou platit soukromí developeři, protože by to zvyšovalo cenu bytů do zcela nedosažitelné výše.

V Praze je potřeba jasně pojmenovat role investorů, městských částí a magistrátu. Až se toto podaří a zrychlí se povolování, mohli by následně všichni investoři přispívat podle jednotného klíče do fondu veřejných investic. Adekvátní by mohlo v Praze být 500 korun za metr čtvereční hrubé podlažní plochy. Při zhruba 5000 prodaných bytech ročně by tak městské části mohly získat od investorů kolem 250 milionů korun za rok, a to jen z bytů.

Kromě toho stát na DPH nyní vybírá u bytů 5x více než před lety. Z každého nového bytu v Praze tak získává kolem 1 milionu korun. Podpora soukromé výstavby na brownfieldech a výstavba veřejných škol jsou ze strany metropole jednoznačně ta nejúčinnější opatření pro řešení bytové krize.