

## BYTŮ SE STAVÍ MÁLO, NA VINĚ JE ZASTAVENÍ POVOLOVÁNÍ (A POLITICI), CENY DÁLE POROSTOU ALE ŘEŠENÍ JE NASNADĚ

Praha, 18. prosince 2017 Náměstkyně pražské primátorky Petra Kolínská, která je již 3 roky zodpovědná, mimo jiné, za rozvoj Prahy (a tedy také kupříkladu za stav pražského developementu a ceny nemovitostí v hlavním městě) tvrdí, že bytů se nestaví málo, a že počet mezd potřebných ke koupi bytu je menší, než bylo před krizí v roce 2008. Nemá pravdu. A nejen to. Plete se jak v tom, že se nestaví málo, tak v tom, kolik platů zájemce skutečně ke koupi bytu v Praze potřebuje a také v mnohé dalším.



V Praze je v procesu schvalování zablokováno 900 projektů se 400 byty



Zásadně klesá počet zahájených i dokončených bytů – je jich nejméně za poslední roky a trend je setrvalý – klesající. Stejně tak klesá počet vydaných územních rozhodnutí či stavebních povolení.



Ceny bytů rostou – a porostou i nadále, pokud s tím politici něco neudělají. Princip je totiž jednoduchý – kde chybí nabídka, a roste poptávka, logicky roste cena.



Nerostou jen ceny, ale také počet mezd, potřebných ke koupi bytu v Praze.

Předně – **tvrzení, že „bytů se nestaví málo** (celkem je v různých fázích přípravy rozestavěno přes 13 000 bytů)“ je **zavádějící nepravda**. **Bytů se staví málo, a staví se jich stále méně – trend je bohužel zcela jasný**. Byty, o kterých náměstkyně Kolínská hovoří, jsou ve většině byty, které byly povoleny mezi lety 2011 a 2014 (!). Nyní se jen „dostavují“. Skutečností je, že počet dokončených bytů v posledních letech prudce klesá. Rok 2017 bude smutnou branou k absolutně hrozným výsledkům v dalších letech.

Dokladem této skutečnosti je fakt, že **ještě zásadně klesají počty vydaných územních rozhodnutí a stavebních povolení**. V Praze je v současné době „zaseknuto“ 900 projektů se 40 000 byty v procesu od EIA po stavební povolení. V případě **stavebních povolení se v roce 2017 dostaneme jen stěží nad 2 tisíce povolených bytů**. To vše přitom není problém legislativy (jakkoli ani ta nepomáhá), ale především **zastavením povolovacího procesu v Praze** – na městských částech, na magistrátu, v důsledku účelových obstrukcí různých aktivistických spolků, kterým jde o vše možné, jen ne o zdravý rozvoj města. Pokud vezmeme průměrnou délku procesu povolování stavby v Praze na 7 let, a přiznáme si, že v posledních 3 letech se povolování fakticky zastavilo, pak **důsledky počínání současných politiků naplno pocítíme mezi lety 2020 a 2025**. Každý další měsíc, po který se nebude povolovat, období „bez bytů v nabídce“ prodlouží. Do té doby bude počet nově postavených bytů klesat.

Pravdu nemá paní náměstkyně ani v tom, že počet ročních mezd potřebných ke koupi bytu je zatím stále menší, než před krizí v roce 2008. Naopak. Problémem totiž je, že studie, ze které paní náměstkyně vychází, udává čistě teoretické údaje. Pokud ji konfrontujeme s realitou, jež udává například Cenová mapa společnosti Deloitte, pak zjistíme, že **reálná hodnota bytu v Praze je o XY % vyšší, než o které hovoří náměstkyně Kolínská** (když dosahuje YY korun za metr čtverečný) a že tedy také **zásadně narůstá doba, po kterou na byt musíme v Praze vydělávat**. A to spotřebitelům zatím výrazně pomáhá cena peněz, respektive hypoték. S tím, jak se úroková sazba bude vyvíjet směrem nahoru bude narůstat i tato zátěž.

Paní náměstkyně také vidí jako jedno z řešení krize v Praze ve výstavbě bytů v nájemním bydlení. Bylo by dobré zdůraznit, že ceny zásadně stoupají také u nájemního bydlení, a i středně velký byt v paneláku dnes „levně“ k pronájmu nelze najít. Poptávka po bydlení v hlavním městě evidentně roste v obou typech bydlení a potvrzuje tak, že nabídka v pražském rezidenčním trhu je zásadně nedostatečná, lidé potřebují bydlet a hlavní město to neřeší.

A proto by Praha, jak říká náměstkyně Kolínská, chtěla sama stavět byty. To nelze neuvítat. Zástupci města se tak na vlastní kůži přesvědčí o problémech, o kterých dnes jen slychají od ostatních stavebníků. Snad to zástupce města přiměje k větší aktivitě v oblasti odblokování výstavby.

Bezesporu pochvalu si paní náměstkyně Kolínská zaslouží za snahu dát pravidla sdílené ekonomice s byty, v tomto případě omezit fenomén AirBnB. Domnívat se nicméně, že to bude jedna z cest, jak fatální nedostatek bytů v Praze vyřešit, je skutečně nereálné.

Asociace developerů se vždy snaží přicházet s konstruktivními návrhy pro řešené problémy. Proto si dovolíme adresovat paní náměstkyni několik doporučení. Jsou to opatření realizovatelná ihned bez větších nákladů, s jejich pomocí by se situace mohla stabilizovat.

1. **Odblokujte povolovací proces v Praze.** Není potřeba měnit zákony. Stačí postupovat v souladu s nimi. Dodržovat lhůty správních řízení, obstrukčně projekty neblokovat – a to na úrovni městských částí, ale také magistrátu. Nepodléhat účelovým obstrukcím.
2. **Zjednodušte a ztransparentněte celý proces stavebního povolování v Praze.**
3. **Odblokujte žádosti o změny Územního plánu.** Dojděte s nimi až k hlasování v zastupitelstvu a rozhodněte.
4. **Respektujte Územní plán hlavního města Prahy** – tam, kde předpokládá výstavbu se jí nesnažte blokovat, přistupujte k rozvoji hlavního města Prahy odpovědně, nikoli populisticky.
1. Vyjádřete jasnou a ničím nepodmíněnou podporu výstavbě na území hlavního města. Výstavbě, která je v souladu s platným územním plánem. Opusťte ekologická dogmata a sdělte jasně, že Praha stavět potřebuje, a že zástupci města výstavbu podporují. Změňte rétoriku a přivítejte výstavbu jako základní atribut rozvoje moderního města. Sdělte jednotlivým městským částem, že Praha potřebuje jejich součinnost pro svůj úspěšný rozvoj.

2. Využijte své zákonodárné iniciativy a jedinečného postavení Prahy v rámci ČR a požadujte po centrálních orgánech konkrétní legislativní změny pro usnadnění povolování staveb.
3. Zahajte diskusi o změně Statutu HMP tak, aby se rozhodování o otázkách metropolitního významu vrátilo vedení HMP. Zahajte jednání o vytvoření jednoho stavebního úřadu pro HMP.
4. Maximálním způsobem urychlete projednávání změn aktuálního územního plánu. Tato činnost je zcela v kompetenci MHMP.
5. Zajistěte, že bude maximálním způsobem zvýšena kapacita odvolacího orgánu, alokujte příslušné finanční zdroje na zvýšení platů v této části.
6. Požadujte po odborných orgánech příslušné změny odborných norem (oslunění, hluk, doprava) tak, aby vyloučily nesmyslné byrokratické překážky pro umístování staveb.
7. Zahajte jednání s orgány památkové péče o sblížení pohledů na rozvoj moderního města s mimořádnou historickou hodnotou.

Je to jen několik bodů, ale i jen počáteční snaha je řešit může zásadním způsobem přispět ke zlepšení situace. Stavět je správné. Stavět rozumně, citlivě a ohleduplně pomůže udržet Prahu na dobré kulturní, společenské a ekonomické úrovni. Praha není skansen, je to živoucí evropská metropole.

### Když přemýšlíte o významu stavebnictví v ČR, aneb co jste možná nevěděli...



Stavebnictví je **2. nejdůležitější sektor ekonomiky**. Tvoří **5,8 % HDP přímo**, 15,7 % nepřímo.



**Zaměstnává 422 000 pracovníků** (8,3 % zaměstnanců v ČR) v přímých a 23 % v navazujících profesích.



Díky stavebnímu sektoru se ročně v rámci veřejných financí vybere **45 miliard korun na dani z příjmu fyzických osob, 45 miliard na dani z příjmu právnických osob, 94 miliard na sociálním pojistném, 87 miliard na DPH a spotřební dani. Celkem tedy 271 miliard korun!**



**Propad stavebnictví v ČR za posledních 5 let tvoří 50 %**. Zásadním způsobem brzdí českou ekonomiku.



**1 koruna** výdajů ve stavebnictví vyvolá v průměru zvýšení výdajů v celé ekonomice o **2,86** koruny.


#### KONTAKT:

**Tomáš Kadeřábek**  
Ředitel Asociace developerů, z.s.

**V případě zájmu o další informace kontaktujte, prosím:**

Martina Beranová, +420 734 155 121, e-mail: [martina.beranova@benesgroup.cz](mailto:martina.beranova@benesgroup.cz)

## O Asociaci developerů:

 Jedním z motivů pro vznik Asociace developerů- silné profesní organizace, kterou založilo třináct významných firem z oboru developmentu a stavebnictví je, aby pro development v České republice platila jasná pravidla. Dalším cílem je představit developery jako investory, kteří dle stanovených pravidel rozvíjí k tomu určené lokality tak, aby v nich obyvatelé mohli žít, pracovat i bavit se. Asociace je otevřená i dalším developerům působícím v České republice, kteří sdílejí stejné hodnoty a cítí zodpovědnost za územní plánování a developerskou činnost.

Asociace developerů má aktuálně 19 členů a o přijetí dalších je právě nyní hlasováno. Chce být hodnověrným a silným partnerem pro diskusi se všemi, kteří konání Asociace ovlivňují, pro ty, jichž se aktivity Asociace dotýkají a i pro ty, kterým slouží výsledky práce Asociace. Chce spoluvytvářet krajinu a města, v nichž se bude dobře žít a pracovat a přispívat tak ke zdravému, udržitelnému rozvoji měst.