

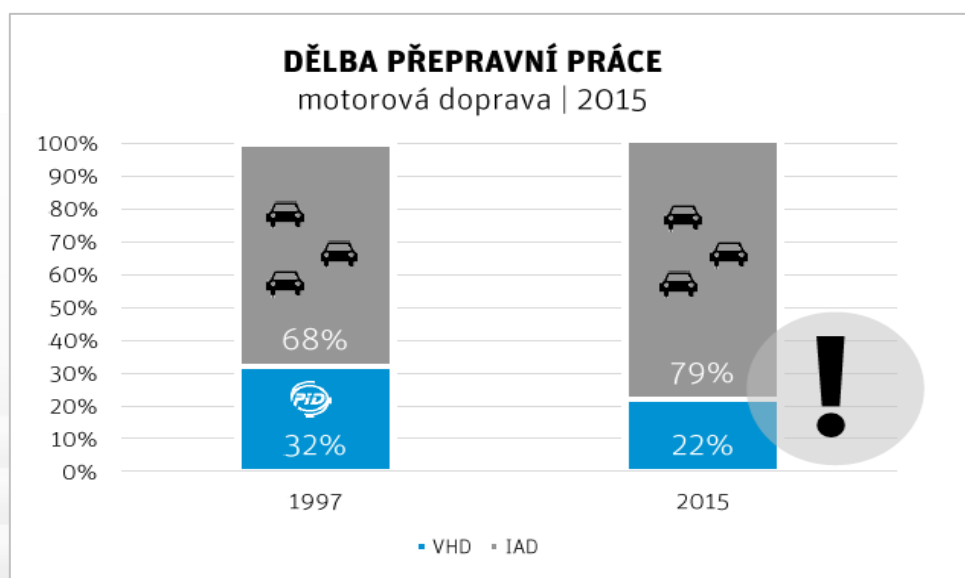
## Kam se bude ubírat Praha? Do Středočeského kraje a do nájmu

*Praha 9. 5. 2019 – V Praze by se mělo stavět tolik bytů jako například v Mnichově, tedy zhruba 10 tisíc bytů ročně, za loňský rok jich však stavební úřady povolily jen 2700. Co to znamená pro budoucnost? Pražané se budou dál stěhovat do Středočeského kraje, čímž se metropole stane ještě více dopravně nedostupnou, zároveň poroste podíl domácností v nájemním bydlení, což vyvolá další tlak na ceny nájemného. Pokud úřady nezačnou povolovat masivněji bytovou výstavbu v Praze, bude v roce 2030 v metropoli chybět sto tisíc bytů, tedy bydlení pro 200 tisíc lidí.*

### Trh si pomáhá za Prahou

*„Trh si vždycky pomůže. A pomáhá si nyní výstavbou za Prahou, kdy jak v objemu zahájených, tak dokončených bytů je Středočeský kraj před Prahou, ovšem se všemi návaznými efekty, jako je zatěžování příjezdových cest dopravou. Z řady obcí už ale přestává být Praha dojezdná,“* řekl k tématu Pavel Kliment, partner KPMG a člen SAR na jarním Summitu architektury a rozvoje. Jak dodal náměstek primátora Petr Hlaváček, Praha bude muset urychleně začít koordinovat situaci se Středočeským krajem. Zatímco Pražané totiž téměř příkladně využívají veřejnou dopravu, u přespolních výrazně dominuje automobil.

### Doprava přes hranice Prahy



Zdroj: Plán udržitelnosti mobility Prahy a okolí

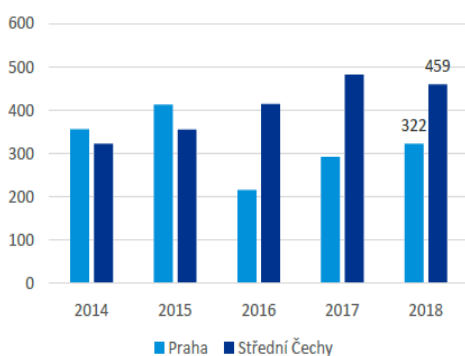
Je proto třeba omezit rozlézání Prahy do okolí a zaměřit se na intenzivní rozvoj brownfieldů s vyšší hustotou zástavby uvnitř města. Praha musí být městem krátkých vzdáleností, které kombinuje pracovní příležitosti, zábavu, služby a bydlení v jedné lokalitě a motivuje tak lidi k pěší dopravě.

Nápor Pražanů opouštějících město ale způsobuje problémy i obcím za hranicemi Prahy. „Cítíme, že přichází další vlna suburbanizace – hlad developerů po zastavování obcí kolem Prahy je extrémní. Je mnohem jednodušší měnit územní plány ve středních Čechách než v Praze, a to může vyvolat další osídlování prstence kolem metropole,“ upozorňuje starosta Líbeznic Martin Kupka. Jestliže na přelomu tisíciletí lákal Pražany ven z města sen o vlastním domku se srnkou za plotem, dnes je důvod stěhování mimo metropoli jiný – ceny pražských bytů kolem sto tisíc za metr čtvereční. Domek pak vychází levněji než malý pražský byt.

Ve Středočeském kraji se staví víc než v metropoli. V minulém roce tam byla zahájena výstavba 459 bytů na 100 tisíc obyvatel, zatímco v metropoli pouze 322 a tento nepoměr lze sledovat v posledních třech letech. Důsledkem je, že nabídkové ceny bytů ve Středočeském kraji rostou pomaleji než v Praze. „Nůžky se otevřely. Dostupnost bydlení v Praze se snížila, ve Středočeském kraji vztaheno k metropoli vzrostla,“ uvedl Kliment.

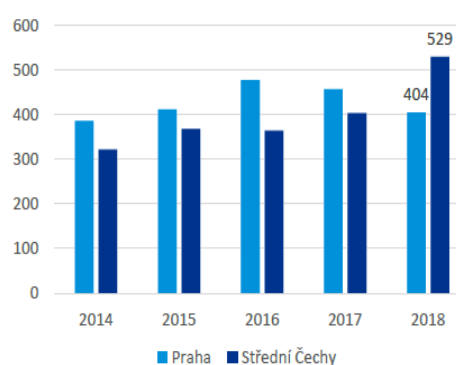
## Zahájená výstavba

(na 100 tis. obyvatel)



## Dokončené byty

(na 100 tis. obyvatel)

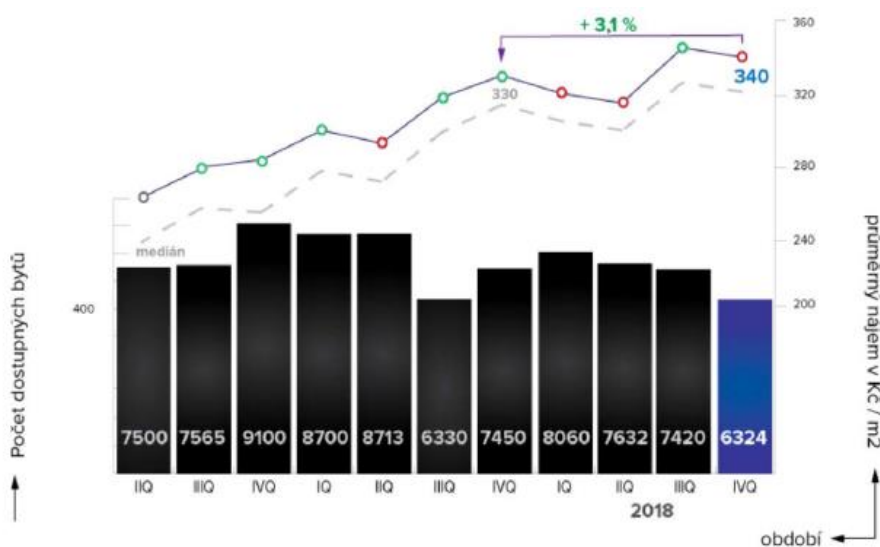


Zdroj: ČSÚ

## Do nájmu?

Druhý směr, kterým si trh pomůže, bude zvýšený tlak na trhu nájemního bydlení, soudí Pavel Kliment. Průměrný nájem v Praze byl ke konci roku 3540 korun za metr čtvereční bez služeb a růst bude podle Pavla Klimenta v příštích letech vyšší než loňská tři procenta. Množina dostupných nájemních bytů už začíná být také omezená.

Průměrný nájem a dostupné byty k nájmu v Praze



Zdroj: Trigema (veřejně dostupné záznamy v Praze z cca 20 realitních serverů na českém trhu) nájem/m<sup>2</sup> plochy bytu bez poplatků

Poměr obyvatel, kteří bydlí v nájmu, je ve srovnání s jinými městy v Praze zatím velmi nízký. „Důvodů je několik. Jako zásadní vnímám historický vývoj – trh s nájemním bydlením v období komunismu neexistoval. Svou roli sehrála i masivní privatizace bytového fondu v 90. letech a následná relativní dostupnost nového bydlení na přelomu století, kdy splátka hypotečního úvěru byla významně nižší než nájemné,“ soudí Pavel Kliment. Řada lidí chápala koupi bytu – a chápe dodnes - také jako prostředek zajištění na stáří a vzhledem k letité nejistotě okolo penzijní reformy koupi bytu jako určitou formu spoření na penzi doporučuje

aktuálně mladým předsedkyně Národní rozpočtové rady Eva Zamrazilová, podle které by neměli spoléhat na stát.

Láska k vlastní cihle je mezi Pražany opravdu silná, potvrdil výzkum veřejného mínění, který si zadalo SAR u agentury Ipsos na vzorku tisícovky obyvatel metropole. Vlastnické bydlení preferuje 90 procent oslovených, nájemní bydlení šest procent a o dvě méně upřednostňuje družstevní byt. Na vlastnickém bydlení oslovení považují za nejdůležitější jistotu (nezávislost na pronajímateli) v 56,4 procentech, ve 33 procentech oceňují to, že ve stáří nebudou mít s bydlením finanční starosti. Možnost nemovitost prodat je potom důležitá pro necelých deset procent oslovených.

U nájemního bydlení nejvíce zabodovala neexistence dlouhodobých finančních závazků (v 25,8 procentech) a flexibilita (možnost kdykoliv se odstěhovat) v 17,7 procentech. Ovšem 48,4 procenta z těch, kteří bydlí v nájmu, zároveň uvedlo, že nemá na vlastní byt dostatek prostředků. *„Vedli jsme debatu, že omezená nabídka nových bytů ke koupi se týká jen určité omezené množiny lidí a zbytek je šťastný, protože jim roste cena jejich nemovitostí. Teď se to ale láme. Krize bydlení se přelévá do sekundárního trhu, nájmu a dopravy a bude přibývat lidí, které zasáhne,“* upozornil Pavel Kliment.

### **Odblokovat povolování**

Aby si ale mohla dovolit koupit byt v Praze střední třída, muselo by město odblokovat povolování bytů. *„V Praze je přípravě 96 tisíc bytů a z toho dvě třetiny na brownfieldech. Projekty se ale kvůli extrémně dlouhému povolování nedaří dostávat na trh, a to je zásadní důvod růstu cen bytů,“* je přesvědčen Dušan Kunovský, šéf Central Group a člen SAR. Dostupnost bydlení je podle něho daná tím, že bude dost stavebních pozemků, na stavební povolení se nebude čekat deset let a na trhu bude zdravá konkurence mezi developery a hypotéčními bankami bez zbytečných přeregulací.

Pokud se bude povolovat tak málo bytů jako v posledních letech, bude v roce 2030 chybět v Praze 100 tisíc bytů. Tedy bydlení pro zhruba 200 tisíc lidí. Ve městě už nyní chybí zhruba 20 tisíc bytů. Počet povolených bytů začal klesat od roku 2010, od té doby stavební úřady v průměru povolily zhruba 3500 bytů ročně včetně nástaveb a rekonstrukcí. Jenomže v Praze je třeba postavit minimálně 10 tisíc bytů ročně, deficit tak každým rokem narůstá o zhruba 6500 bytů.