

Státu vynáší nová výstavba desítky miliard. Ty ale musí investovat jinak!

Praha, 11. 9. 2019 - Z výstavby tolik potřebných nových bytů, kanceláří, obchodů a skladů stát získává na daních od soukromých investorů desítky miliard korun ročně. Například za každý nový byt v Praze má stát v průměru kolem jednoho milionu korun na DPH a dalších daních. A mohl by mít výrazně více, kdyby lépe fungovala legislativa a úřady.

Při zhruba 5000 prodaných bytech v minulém roce stát získal jen v Praze kolem pěti miliard korun. Kdyby se stavěl potřebný dvojnásobný počet bytů, mohl by mít i dvojnásobné daňové příjmy. A stejně je tomu i u dalších oblastí nové výstavby, které jsou paralyzovány nefunkční legislativou a často nefungujícími úřady.

Podporou nové výstavby tak stát pomůže nejen rozvoji země, řešení problémů dopravy a bytové krize, ale také získá do rozpočtu mnoho desítek miliard korun navíc. A to by mohlo pomoci v současné bytové krizi. Ke zvýšení dostupnosti bytů pro střední třídu by velmi přispělo i snížení DPH na nové byty z 15 na 10 procent. U průměrného pražského bytu by pak kupující ušetřil téměř 300 tisíc korun.

Více peněz pro města a obce

Nová výstavba je ve velkém ekonomickém zájmu státu. Přitom se stát zatím k investorům i městům a obcím chová hodně macešsky. Investory čeká neskutečně komplikované a dlouhé martyrium povolování stavby. Celá země se totiž postupně dostala do vlastní legislativní pasti, kdy se nedaří povolovat ani veřejné, obecně prospěšné stavby.

Navíc, současné přerozdělování vybraných daní není spravedlivé. Města a obce, kde se staví, by měly od státu získávat výrazně více peněz na svůj rozvoj. Nesou totiž největší zátěž spojenou s novou výstavbou a na zajištění potřebné nové infrastruktury a občanské vybavenosti nemají často nutné finanční prostředky.

Není se proto čemu divit, že se nové výstavbě často brání. Vnímají ji totiž jako zátěž pro své občany a nepřiměřené nároky na svůj rozpočet. Spravedlivější rozdělení daní by ale tento pohled mohlo výrazně změnit. Tam, kde by se nově stavělo, by zkrátka bylo dostatek peněz na další rozvoj. Nově získané peníze od státu by pak města a obce měly investovat do staveb dopravní a technické infrastruktury, staveb občanské vybavenosti (zejména školy a školky) a do veřejných prostranství a zeleně.

Role veřejného a soukromého sektoru

Veřejná správa má své úkoly, které za ni nemůže vyřešit soukromý sektor, a jsou důvodem, proč zde občané a firmy platí tak vysoké daně. Jejím úkolem je realizovat především jasně definovaný okruh projektů – stavby dopravní a technické infrastruktury, důležité stavby pro zdravotnictví, sociální péči, vzdělávání a kulturu a stavby potřebné pro bezpečnost a fungování státu.

Vše ostatní by měli podle stanovených pravidel zajišťovat soukromí investoři za své peníze a na své riziko. Ti jsou totiž v naprosté většině případů efektivnější než veřejná správa a je iluzí myslet si, že například bytovou krizi vyřeší veřejná výstavba a další regulace. Dostupné bydlení pro střední třídu zajistí jen dostatečná nabídka bytů a fungující trh s konkurencí developerů a hypotečních bank.

Magistrát, městské části a investoři

Aby se Praha mohla rozvíjet, je potřeba jasně pojmenovat úlohy, jaké má magistrát, městské části a investoři. A ti musí být partneři, protože bez jejich vzájemné spolupráce se metropole efektivně rozvíjet nebude. Magistrát Prahy a IPR musí hlavně prosazovat celoměstskou proročkovou strategii, stanovovat pravidla pro ochranu veřejného zájmu, ale zároveň aktivně podporovat soukromou výstavbu. A magistrát musí být připraven pro podporu rozvoje metropole, financovat potřebné stavby infrastruktury a občanské vybavenosti, zejména školy a školky.

Úlohou městských částí je hlavně mít odvalu podpořit kvalitní novou výstavbu a schopnost se vypořádat s tzv. susedským (NIMBY) efektem, kdy se lidé téměř vždy vymezují proti jakékoliv připravované nové výstavbě v jejich okolí. Tomu by mohly hodně pomoci povinné veřejné prezentace všech připravovaných větších projektů v rámci IPR s vysvětlením všech dopadů a přínosů nové výstavby pro okolí.

Co se týká investorů, jejich úlohou je hlavně stavět kvalitní stavby a platit daně, které umožňují financování státu a celého společenského systému. Poté, kdy své role budou plnit stát, magistrát i městské části, by pak investoři v Praze měli přispívat do fondu veřejných investic, který by využívaly pro svůj rozvoj ty městské části, kde nové stavby vznikají.

Anketa: Jaká je úloha města a městských částí ve spolupráci s investory?

Pavel Kliment, partner KPMG a člen SAR

Město by především mělo zajistit podmínky pro budování nových bytů, než přímo suplovat roli developera. V opačném případě vnímám velké riziko neefektivity. Vytvoření městského bytového fondu není nic špatného, ale je třeba tento cíl vnímat jen jako jednu z možností. Jako u všech opatření si musí nejdříve ujasnit, zda má šanci reálně změnit situaci na trhu a za jaké náklady.

Dušan Kunovský, šéf Central Group a člen SAR

Zásadní problém vidím v tom, že nejsou jasně vymezené role magistrátu, městských částí a investorů. Ale až se to vyjasní a překoná současný stav totální paralýzy schvalovacích procesů, tak by investoři mohli přispívat městským částem na jejich rozvoj do fondu veřejných investic. Adekvátní by mohlo v Praze být 500 korun za metr čtvereční plochy. V případě rezidenční výstavby tedy kolem 50.000 korun za průměrně velký byt. Při zhruba 5000 prodaných bytech ročně by tak městské části mohly získat od investorů kolem 250 milionů korun ročně.