



IPEVS

Institut pro efektivní
veřejnou správu

Analýza pražského trhu rezidenčních nemovitostí

Obsah

1.	Úvod	4
2.	Demografické trendy	5
3.	Aktuální stav trhu pražských rezidenčních nemovitostí	7
4.	Dostupnost rezidenčních nemovitostí v Praze	11
5.	Trh nájemního bydlení	12
6.	Důvody nepříznivého vývoje realitního trhu	12
	6.1. Vývoj nabídky rezidenčních nemovitostí	13
	6.2. Povolovací procesy	13
	6.3. Koncepční nastavení systému motivací	15
	6.4. Situace na trhu stavebnictví	16
	6.5. Stav hypotečního trhu	17
7.	Východiska vedoucí ke zlepšení současného stavu	20
	7.1. Soubor vhodných kroků ze strany státu	20
	7.2. Soubor vhodných kroků ze strany hl. m. Prahy	20
	7.3. Možnosti samosprávy v oblasti nakládání s pozemky	21
8.	Závěr	22
9.	Zdroje	23

Manažerské shrnutí

Praha se kvůli rostoucím cenám nemovitostí dostala do stavu bytové krize a pořízení nového bydlení je dnes pro běžného člověka prakticky nemožné.

S ohledem na naše znalosti pražské samosprávy a státní správy jsme se proto rozhodli vytvořit studii, která má dát komplexní odpověď na to, proč jsme se dostali do tohoto stavu. S odpovědí, kterou předkládáme jsme se ve veřejném prostoru prozatím nesetkali a studie tak reaguje na jakýsi prázdný prostor a absenci snahy o komplexní analýzu dané problematiky ze strany think-tanků, akademických a jiných pracovišť.

Cíle

- Analýza aktuálního stavu pražského trhu rezidenčních nemovitostí
- Analýza důvodů stojících za nepříznivým vývojem realitního trhu
- Možnosti nápravy ze strany státní správy a samosprávy

Navržená opatření

Na úrovni státní správy a samosprávy jsou vytipovali soubor vhodných opatření pro boj s bytovou krizí.

Státní správa

- Implementace nového stavebního zákona, který zrychlí a zdigitalizuje povolovací procesy.
- Eliminace prvků státní správy v přenesené působnosti v oblasti povolování výstavby a zejména územního plánování.
- Úprava daňového systému formou snížení DPH na byty o 5 %, které by formou místního poplatku vybírala přímo samospráva, případně rozsáhlejší změna zákona o rozpočtovém určení daní.

Samospráva

- Podpora činnosti městského developera, který zhodnocuje pozemky města a do budoucna by měl pokračovat i v procesu samotné výstavby.
- Družstevní bydlení, kdy město poskytuje své pozemky, čímž se stává členem nově vzniklých bytových družstev.
- Baugruppe, kdy město soutěží poskytne vybraným spolkům své pozemky s právem stavby.
- Proaktivní snaha o tvorbu joint venture projektů s developerskými firmami, v rámci kterých město vloží do nových společností pozemky a získá část vzniklého bytového fondu.

1. Úvod

Růst cen nemovitostí se během několika posledních let stal zásadním tématem společenské debaty, jehož důsledky pocituje prakticky každý zájemce o koupi nemovitosti. Prodejní ceny ve velkých městech dnes atakují hodnoty, které jsou v porovnání s průměrnými příjmy obyvatelstva na úrovni, jež dovoluje koupi pouze nejbohatším socio-ekonomickým skupinám.

V porovnání s ostatními státy Evropské unie jsme na tom v dostupnosti bydlení skoro nejhůře a s ohledem na predikce mnohých ekonomů a realitních expertů, nelze říci, že bychom viděli světlo na konci tunelu.

Vzhledem k důležitosti problematiky jsme se proto rozhodli sepsat tuto publikaci, která má odpovědět na otázky – jak jsme se do tohoto stavu dostali a jaké jsou potenciální cesty, jež by nás z něj mohly vyvést?

Zodpovězení těchto otázek je kriticky důležité už jen z toho hlediska, že nemovitosti jsou co do výše majetku domácností většinou těmi nejhodnotnějšími aktivy. Jestliže totiž zástupci mladší generace plánují nákup startovního bytu nebo nemovitosti pro rodinu, nastává mnohdy závažný problém se sociálními dopady – zejména to, že kvůli vysokým cenám nemovitostí budou zásadní rozhodnutí v životě člověka, ať už o výběru zaměstnání nebo úvahy nad založením rodiny, determinovány snahou o zajištění základní potřeby v podobě bydlení.

Zároveň takto dochází k poměrně značnému rozšiřování nerovností mezi jednotlivými socio-ekonomickými sku-

pinami. V případě pokračování tohoto trendu tak bude velká část rozhodnutí mladých lidí determinována tím, zda zdědí nemovitost nebo ne, protože nákup nového bytu znamená každoměsíční splátky hypotečního úvěru po dobu několika desetiletí. Mezigenerační podpora v podobě jistění další nemovitostí či navýšení vlastních prostředků při koupi bytu jsou rovněž významnými prvky při určování výše splátek hypoték.

Analýza nemovitostního trhu je tedy důležitým tématem, které je nutné vnímat na několika úrovních vzhledem k tomu, že vývoj v segmentu je ovlivňován demografickými, finančními i administrativními faktory.

Souhra těchto faktorů a jejich důsledky musí být aktivně řešeny ze strany politické reprezentace na úrovni státu i samosprávy. Tou je často zmiňován především důležitý krok v podobě implementace nového stavebního zákona, který by měl zrychlit stavební řízení a zajistit zvýšení nabídky nemovitostí, která by v konečném důsledku měla přinést snížení cen. V současné době však není jisté, jaká bude jeho finální podoba a zda ke zrychlení řízení skutečně přispěje. S novými kodexy rovněž bývají spjatý výkladové nejasnosti, které jsou často překlenuty až rozhodovací praxí soudů.

Tato analýza je pojmuta v kontextu znalostí a zkušeností autorů s realitami pražské samosprávy i státní správy a na základě rozhovorů s klíčovými úředníky, politiky a developery. Její snahou je komplexní pohled na problematiku a zachycení základních jevů, které nejsou na první pohled zřetelné, ale které jsou klíčové pro její pochopení.

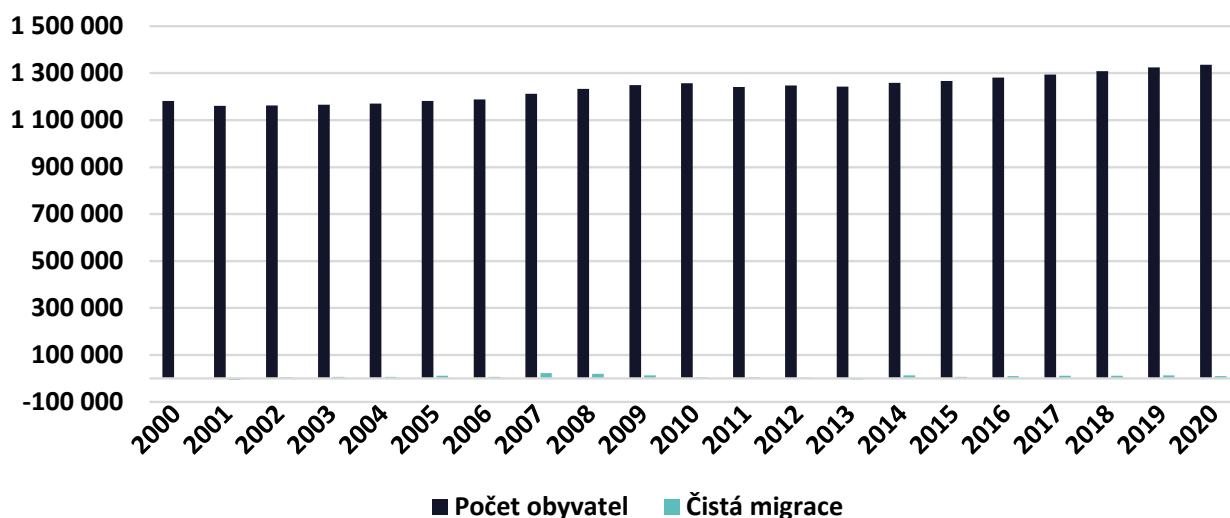
2. Demografické trendy

Pochopení problematiky růstu cen nemovitostí je mnohoúrovňové a obsahuje v sobě několik vzájemně souběžných jevů.

Prvním z nich jsou demografické jevy, které jsou přítomné všude na světě. Větší města jsou dnes více než kdy dříve centra obchodu a prosperity, jež pohání inovace a ekonomický růst, což s sebou přináší i masivní míru urbanizace. Města tak rychle rostou, počet obyvatel v nich se průběžně navyšuje a vedení měst musí přemýšlet nad dalšími možnostmi svého rozvoje.

Zároveň však ve větších městech můžeme pozorovat strukturální změnu obyvatelstva, kdy dochází k růstu podílu ekonomicky produktivních občanů, na úkor ekonomicky slabších nebo starších vrstev společnosti, které jsou z důvodu vyšších životních nákladů často nuceny město opouštět.

Graf č. 1. Vývoj počtu obyvatel v hl. m. Praze



Zdroj: Český statistický úřad (2021)

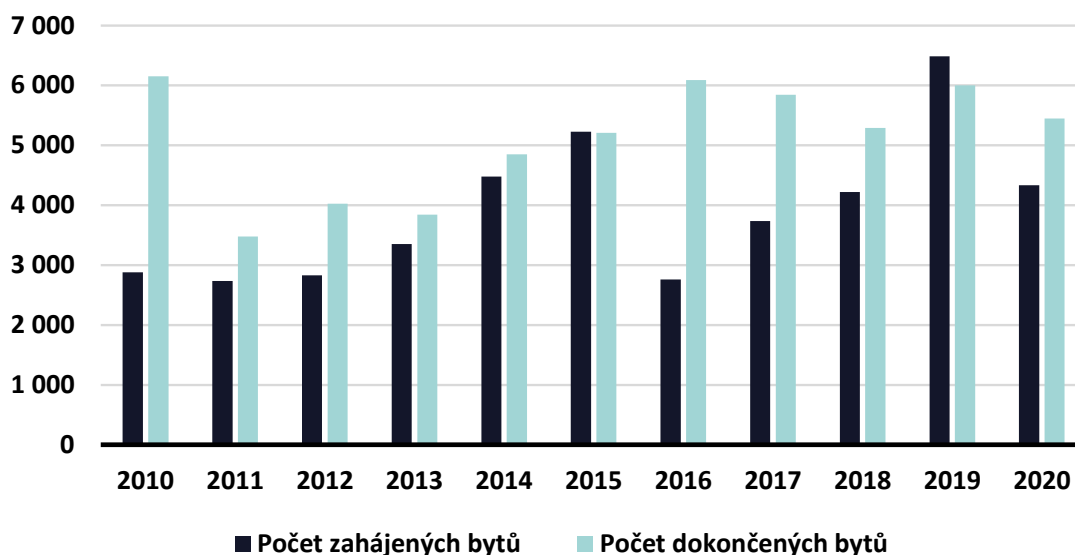
Růst počtu obyvatel lze tak samozřejmě zaznamenat i v hl. m. Praze. Oficiální statistiky v sobě však skrývají zkreslení spočívající ve skutečnosti, že jsou v nich uvedeni pouze obyvatelé, kteří zde mají trvalé bydliště. Do konečných čísel se tak nepropisují lidé, kteří v Praze sice dlouhodobě žijí, ovšem trvalé bydliště mají mimo ni. Reálně tak na základě dat mobilních operátorů podle průzkumu z roku 2021 v hlavním městě trvale žije kolem 1 550 000 lidí.

Mezi skupinami působícími v Praze jsou i pracovníci každodenně dojíždějící převážně ze Středočeského kraje, studenti a zahraniční turisté. V konečném důsledku se jedná o stovky tisíc lidí denně, kteří mají v Praze střednědobé nebo minimálně krátkodobé zájmy.

Z těchto důvodů je nutné, aby se množství bytů v Praze každoročně zvyšovalo tak, aby bylo město schopné absorbovat urbanizační tok nových obyvatel, aniž by došlo k nerovnováze na trhu s bydlením. V rámci Strategického plánu hl. m. Prahy se proto objevuje konstatování, že by mělo být každoročně postaveno 6 až 8 tisíc bytů.

Roli hrají i společenské trendy jako stárnutí populace a odkládání založení rodiny do pozdějšího věku, jejichž důsledkem je snižování průměrného počtu členů domácností a růst počtu jednočlenných domácností (seniorských nebo mladých singles).

Graf č. 2. Počet zahájených a dokončených bytů v Praze



Zdroj: Český statistický úřad (2021)

Jak je vidět z grafu, vývoj počtu dokončených bytů se během většiny sledovaného pohyboval těsně pod dolní úrovní tolerančního pásma. V tomto kontextu je nutné uvažovat i s tím, že deficit bytových jednotek se dlouhodobě kumuluje a k vážným problémům dochází až poté, kdy je deficit dlouhodobý, což je v zásadě stav, do kterého jsme se již dostali.

Jak lze sledovat na vývoji, k zásadnímu problému došlo primárně v období ekonomické krize mezi lety 2008 až 2012, kdy developéři z opatrnosti prováděli přípravu a zahajovali výstavbu pouze necelých 3 tisíc bytů ročně, což dostalo trh do počáteční nerovnováhy.

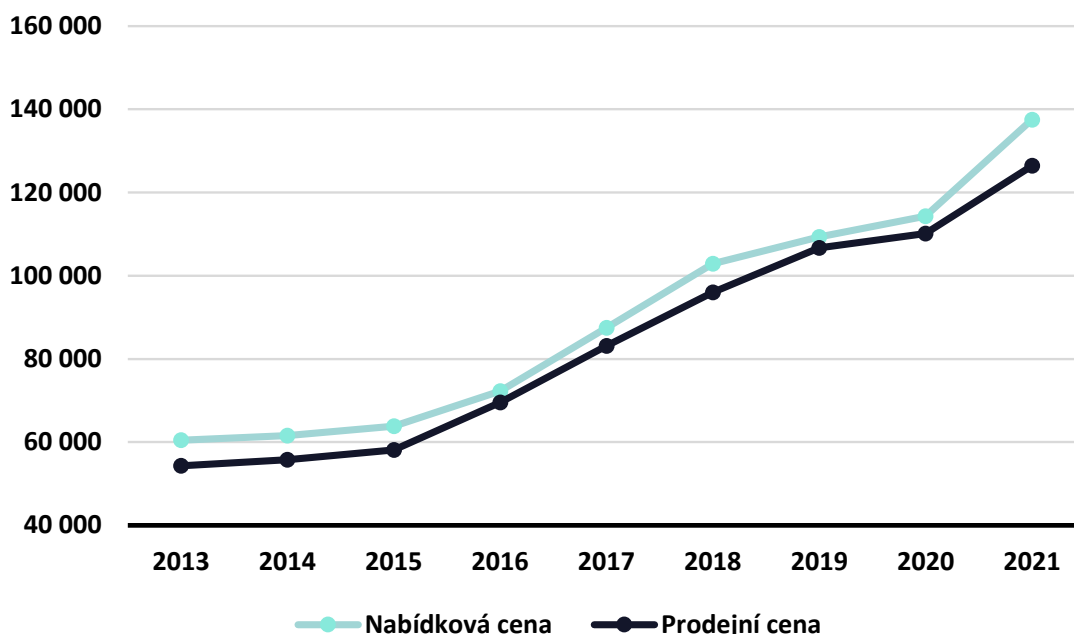
Poptávku po bydlení v Praze zvyšuje i to, že se díky svým atributům stává atraktivní lokací v regionu střední a východní Evropy, což v důsledku znamená i poptávku po pražských rezidenčních nemovitostech ze strany zahraničních investorů. Krátkodobým až střednědobým aspektem ovlivňujícím poptávku po rezidenčních nemovitostech může být i probíhající konflikt na Ukrajině.

3. Aktuální stav trhu pražských rezidenčních nemovitostí

Jak již bylo mnohokrát konstatováno, je trh s pražskými nemovitostmi charakterizován především nízkou nabídkou, vysokou poptávkou a z toho plynoucím růstem cen. Důvody které nás do tohoto bodu dovedly, budeme blíže analyzovat v dalších kapitolách, nicméně v této části se pokusíme popsat aktuální stav.

Z grafu je patrné, že prodejní ceny nových bytů vzrostly z hodnoty přibližně 55 tisíc Kč/m² v roce 2013 na úroveň kolem 125 tisíc Kč/m² v roce 2021. Tento cenový růst je na místní poměry zcela bezprecedentní a indikuje, že nemovitostní trh je v silné nerovnováze.

Graf č. 3. Vývoj průměrné ceny nových bytů v Praze za m²



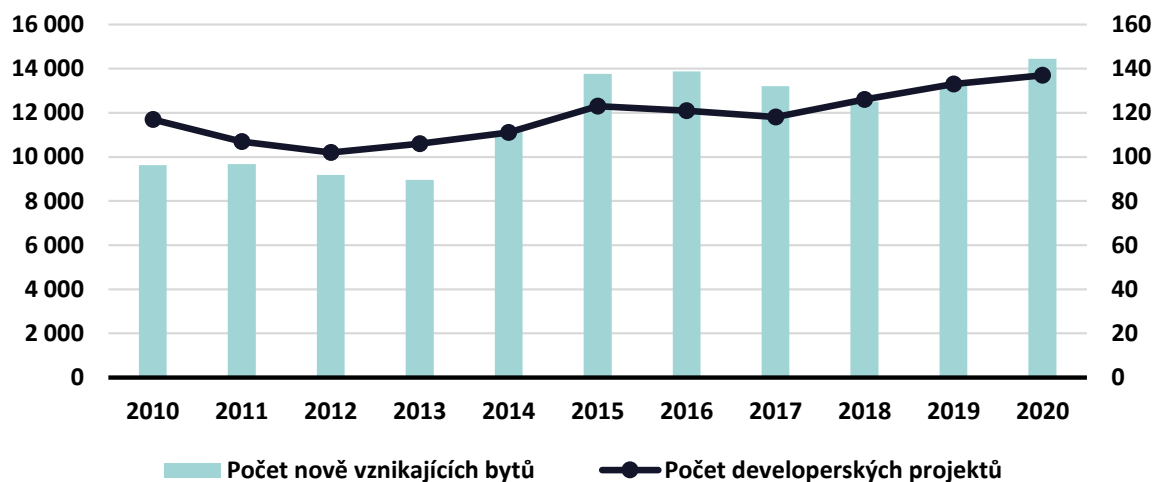
Zdroj: Trigema, Skanska reality, Central Group (2021)

Pozn. – Ceny starších bytů kopírují vývoj cen novostaveb, ovšem počty inzerovaných bytů ve sledovaném období klesaly. Vzhledem k tomu, že se nedá předpokládat, že by se nabídka nového bydlení do budoucna skokově zvýšila, dostaví se tlak na zásobu starších bytů, což způsobí růst průměrných cen a ještě většímu přiblížení k cenám nových bytů.

Pokud se zaměříme na počty nemovitostí, které se dostávají na trh, v uplynulých letech byli developéři schopni postavit a prodat přibližně 5 až 5,5 tisíc bytů ročně, což je méně než cíl stanovený ve Strategickém plánu hl. m. Prahy. V této souvislosti je však důležité sledovat i počty zahájených bytů, které se následně v období několika let objevují ve statistikách jako dokončené byty.

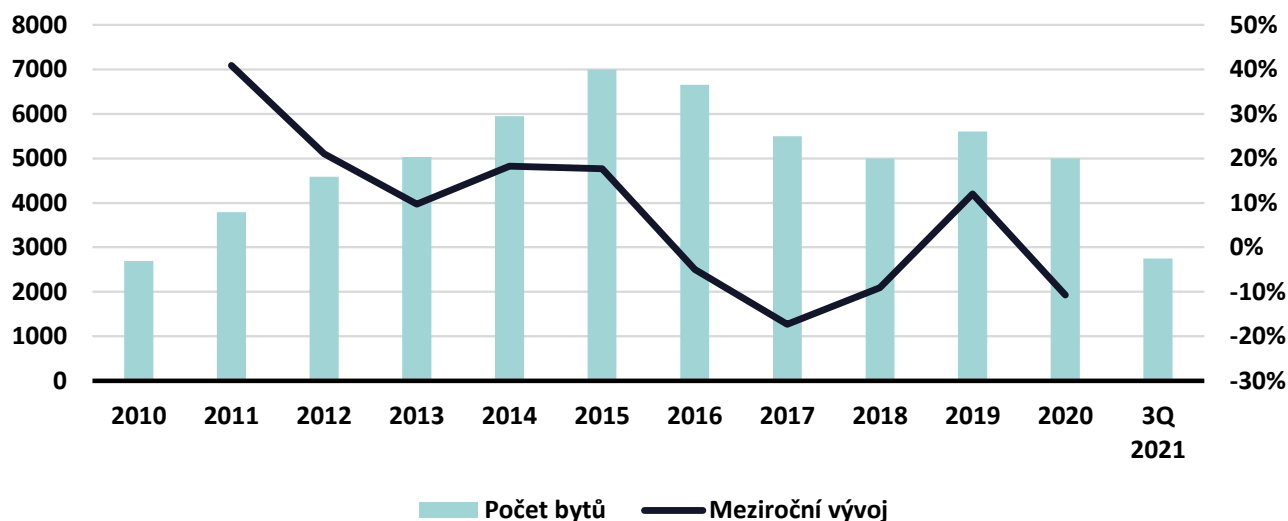
Zejména významné bylo v tomto kontextu období mezi lety 2016 až 2018, kdy došlo k zahájení výstavby poměrně malého počtu bytů. Vysvětlení je takové, že přesně to jsou nemovitosti, jejichž příprava začala v krizových letech, které s ohledem na délku povolenacích procesů dospěly do stavu výstavby až o roky později, respektive v těchto letech.

¹ Rozdíl mezi nabídkovou a poptávkovou cenou v roce 2020 činil 4,2 %.

Graf č. 4. Počet aktuálních developerských bytových projektů a počet realizovaných bytů

Zdroj: Trigema, Skanska reality, Central Group (2021)

Aktuálně je v procesu realizace 14,5 tisíce bytových jednotek v celkem 137 developerských projektech. Většina z těchto bytů je již rezervována či prodána s tím, že toto číslo představuje nejvyšší počet developerských projektů ve výstavbě od roku 2009 a svědčí o rostoucím trendu stavební aktivity v Praze.

Graf č. 5. Počet prodejů nových bytů v Praze

Zdroj: Trigema, Skanska reality, Central Group (2021)

Počty prodejů se drží na úrovni mezi 5 až 6 tisíc bytů, což odpovídá počtu dokončených bytů v metropoli. I přes vyhlášení nouzového stavu a krizová opatření vlády se prodeje v letech 2020 a 2021 nelišily od úrovně v letech předešlých.

V této kategorii je důležité rozlišit, kolik z nemovitostí je určeno jako byty určené pro přímé naplnění bytové potřeby vlastníka a kolik z nich by bylo možné zařadit do kategorie investičních bytů, jež slouží jako aktivum pro uchování hodnoty nabytých úspor, a které se následně objeví na trhu s krátkodobými či dlouhodobými nájmey.

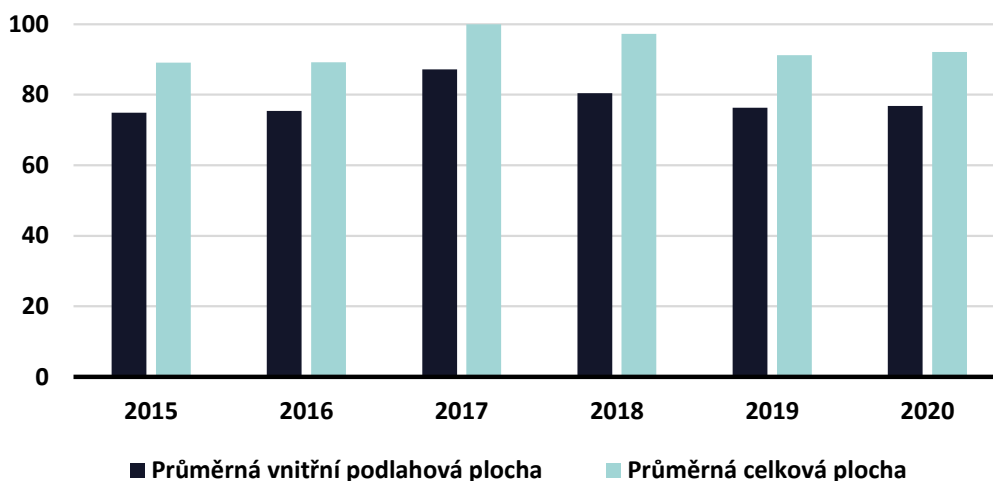
Zejména o investičních bytech se mluví jako o jedné z příčin současné bytové krize, protože část (zejména zahraničních) investorů dokonce nemovitost ani nemá zájem pronajímat, ale snaží se profitovat pouze z cenového růstu, kdy několik let po nákupu nemovitost se ziskem prodá. Odhadem odborníků ze společnosti Central Group je investorům v Praze takto prodáno 20 až 30 % nově postavených bytových jednotek.

Bude zajímavé sledovat, jakým způsobem budou tyto trendy postupovat, s ohledem na růst indexu spotřebitelských cen, který bude v tomto roce akcelarovat až na hranici kolem 11 %.

Ve standardní situaci by se investoři chtěli schovat právě do „bezpečného přístavu“ v podobě nemovitostí, ovšem Česká národní banka začala se zvyšováním úrokových sazeb a opětovně zavedla restriktce DTI a DSTI, které určují maximální možnou výši hypotečního úvěru vůči příjmům žadatele, kterou může banka poskytnout.

Při pohledu na výměru a dispoziční strukturu prodávaných nemovitostí, docházíme k závěrům, že průměrná velikost nově postaveného bytu se pohybuje okolo 80 m²

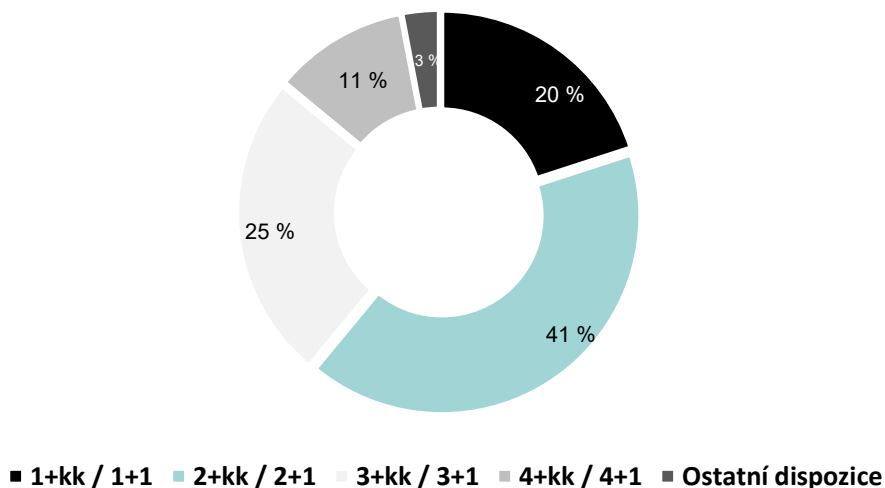
Graf č. 6. Průměrná podlahová a celková plocha bytů nabízených v rámci developerských projektů



Zdroj: Institut plánování a rozvoje (2021)

Co se dispozice týče, na trhu se objevují primárně byty o velikosti 2+1/2+kk a 3+1/3+kk

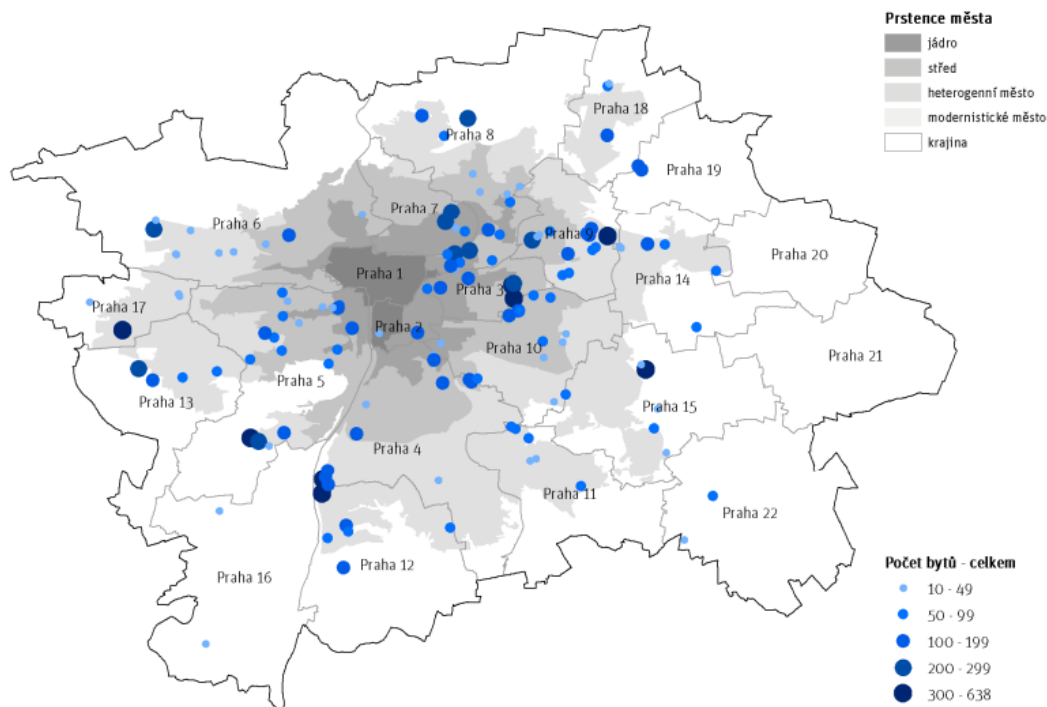
Graf č. 7. Dispoziční struktura volných bytů nabízených v rámci developerských projektů



Zdroj: Institut plánování a rozvoje (2021)

Na dalším schématu lze najít, jak vypadá lokalizace nových developerských projektů po hl. m. Praze. Developersky nejrozvinutější lokalitou je Praha 5, která zabírá na straně nabídky a poptávky téměř 30 % podíl. Následují městské obvody Praha 4, Praha 8 a Praha 9, kde jsou situovány největší projekty v Praze. Tyto hodnoty jsou ovlivněny zejména velikostí městských částí a počtem brownfieldů na jejich území.

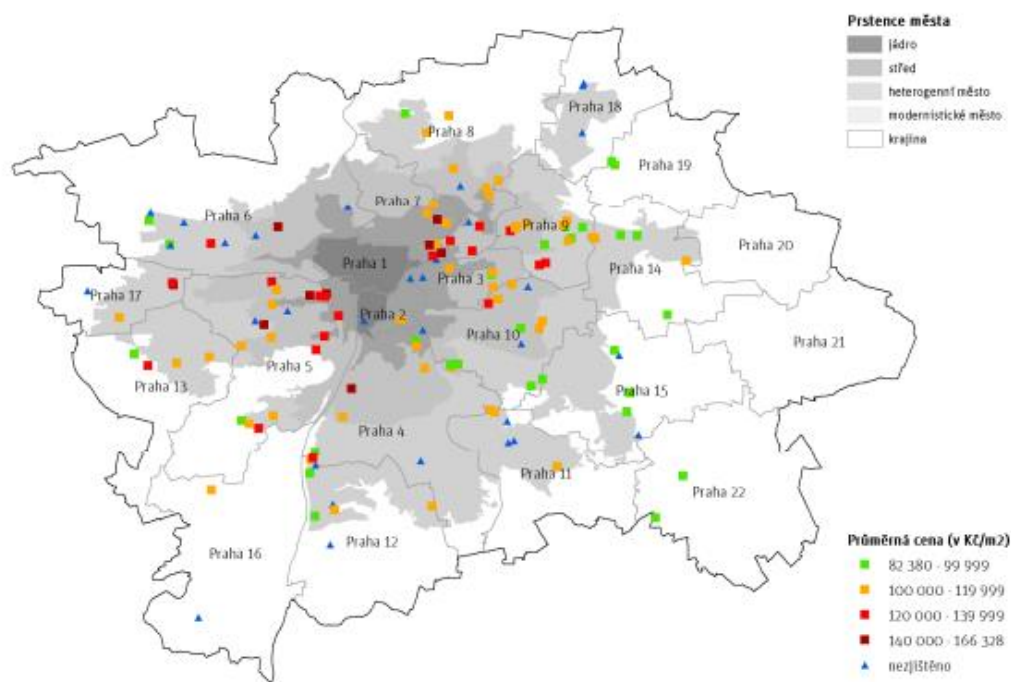
Schéma č. 1. Aktuální developerské projekty podle prstenců města a včetně zobrazení počtu realizovaných bytů



Zdroj: Institut plánování a rozvoje (2021)

A dále, jak vypadá výše nabídkových cen volných bytů v nově budovaných developerských projektech.

Schéma č. 2. Průměrné nabídkové ceny volných bytů v rámci aktuálních developerských projektů

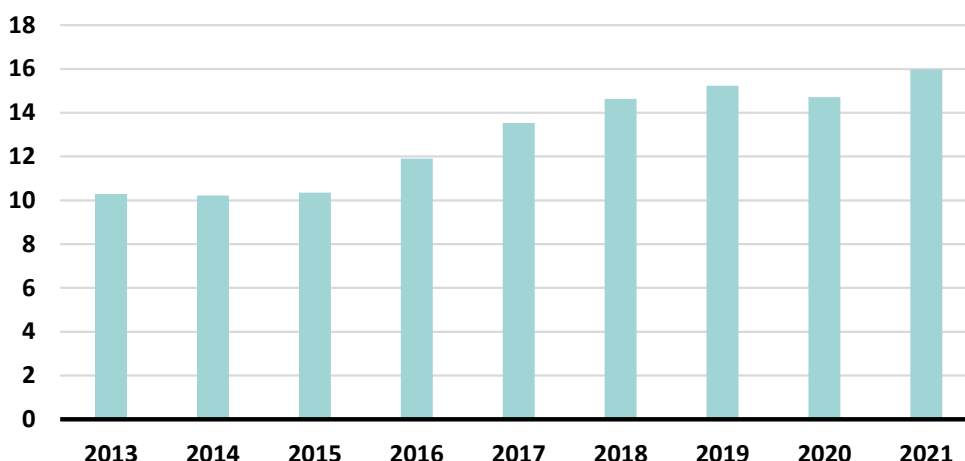


Zdroj: Institut plánování a rozvoje (2021)

4. Dostupnost rezidenčních nemovitostí v Praze

V rámci předchozích kapitol již bylo zmíněno, že dochází k neustálému vzdalování cen nemovitostí od finančních možností běžného Pražana. Z grafu je patrné, že je k nákupu nemovitosti potřeba čím dál vyšší násobek roční mzdy.

Graf č. 8. Počet ročních platů nutných ke koupi nemovitosti v Praze

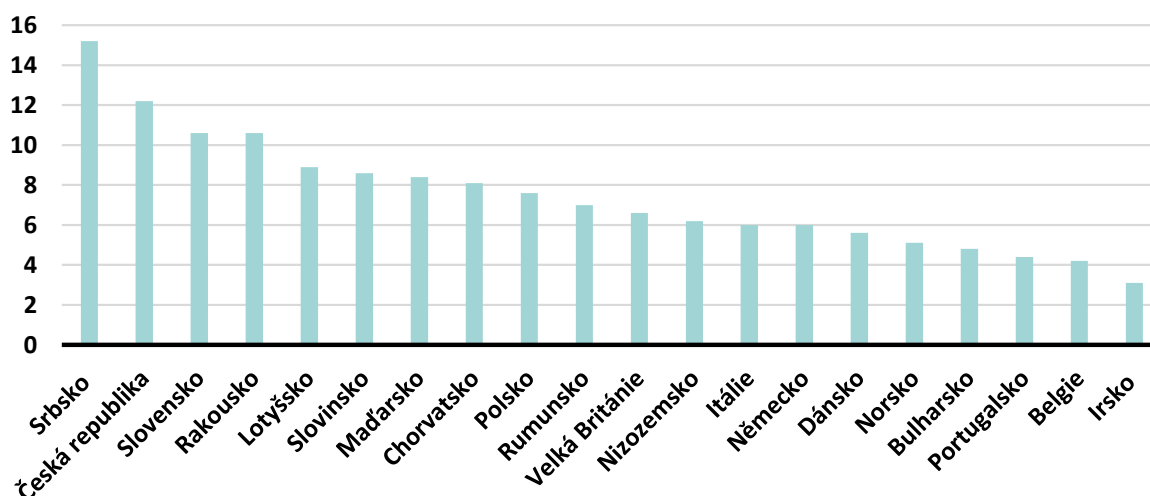


Zdroj: ČSÚ a vlastní výpočty (2021)

V roce 2021 se dostáváme na úroveň kolem 16ti násobku roční průměrné mzdy – výpočet byl proveden na bázi dat v pražských realitách, tedy pražských průměrných mezd a ceny průměrného nového pražského bytu.

V České republice si v kategorii dostupnosti bydlení vedeme téměř nejhůře na světě, protože podle dat za celé území, je u nás na nákup nemovitosti potřeba 12 násobků roční průměrné mzdy. V tomto kontextu je na tom hůře již jen Srbsko.

Graf č. 9. Počet průměrných ročních mezd nutných pro nákup nemovitosti – mezinárodní srovnání



Zdroj: Deiloitte (2021)

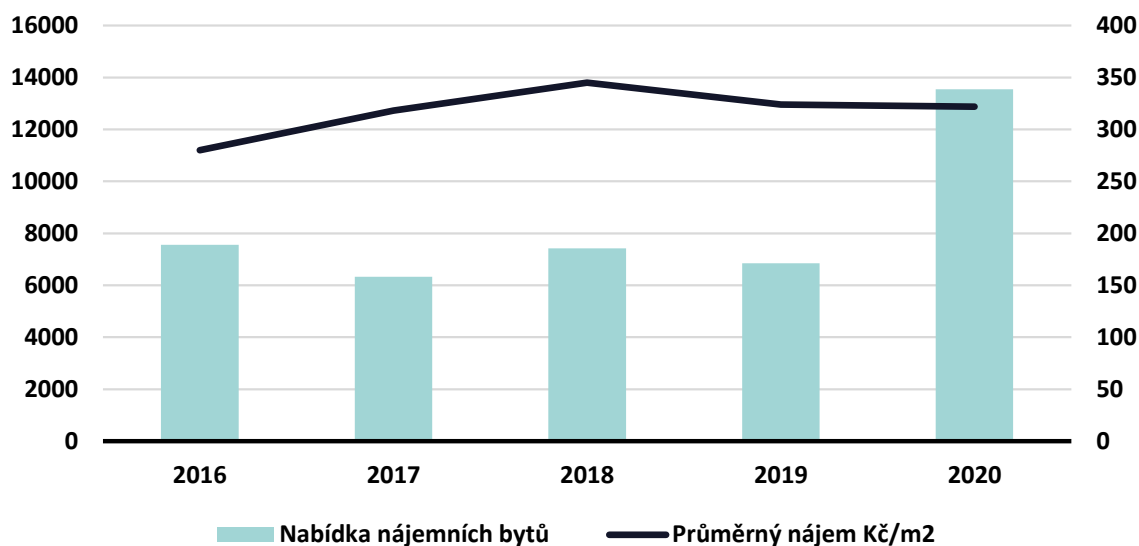
I z tohoto srovnání je zcela evidentní, že Česká republika čelí vážné nemovitostní krizi, která by měla být akutně řešena.

5. Trh nájemního bydlení

S ohledem na pandemii COVID-19 a z ní plynoucí omezení cestovního ruchu z trhu zmizela poptávka po nemovitostech na krátkodobé nájem, čímž došlo ke skokovému zvýšení nabídky bytů určených pro dlouhodobé nájem.

Z grafu je jasné vidět, že nárůst nabídky byl téměř o dvojnásobný s tím, že průměrné ceny za nájemní bydlení se následkem tohoto nabídkového šoku dostaly do mírného poklesu. Z dlouhodobého hlediska lze však tento vývoj považovat za jednorázový výkyv.

Graf č. 10. Vývoj nabídky nájemních bytů a průměrného nájmu v Praze 2016–2020



Zdroj: Trigema, Flatzone (2021)

Obecně se ovšem dostáváme do nového paradigmatu, kdy je vlastní bydlení vzácností a lidé jsou nuceni žít v pronajatých nemovitostech.

S ohledem na ceny nemovitostí a investiční činnost některých fondů, kdy dochází k nákupu celých bytových domů a jejich následnému pronájmu včetně nových podnikatelských projektů developerských společností, kdy se nesnaží byty prodat, ale naopak dlouhodobě pronajmout, se dá předpokládat, že bude mít trh s nájemním bydlením čím dál větší velikost a význam.

V Praze ani v jiných větších městech nelze sledovat trend, kdy velké zahraniční fondy kupují větší portfolia bytů, částečně proto, že na tuzemském trhu nejsou dostatečně velká portfolia k dispozici. S ohledem na růst cen bytů v kontextu dalšího potenciálu Prahy lze jejich příchod v příštích letech očekávat v oblasti novostaveb.

6. Důvody nepříznivého vývoje realitního trhu

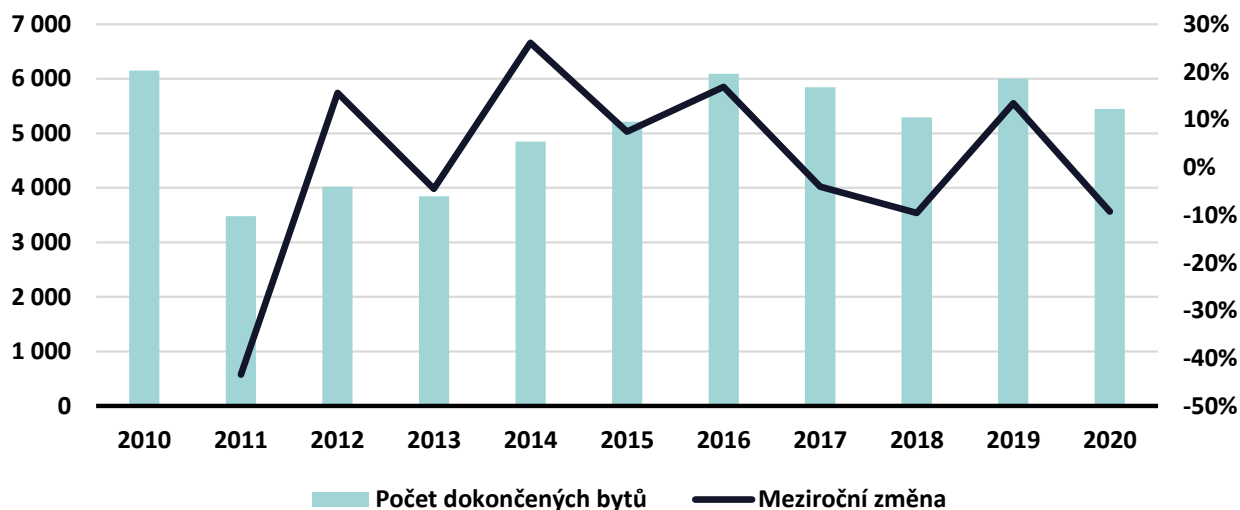
V této kapitole se pokusíme zodpovědět na otázku, jak jsme se v mezinárodním srovnání dostupnosti bydlení dostali na tak špatné místo, a co jsou fundamentální důvody stojící za bytovou krizí.

6.1. Vývoj nabídky rezidenčních nemovitostí

Ceny nemovitostí, tak jako všechny ostatní ceny, vznikají v tržním prostředí na úrovni, kde dochází ke střetu nabídky s poptávkou.

Praha je stejně jako ostatní velká města součástí urbanizačních trendů a přitahuje každý rok velké množství nově příchozích obyvatel. Proto by podle Strategického plánu mělo v Praze vznikat 6 až 8 tisíc bytů ročně. Z dostupných údajů však plyne, že je na trh ročně dodáno kolem 5 až 6 tisíc nových bytů. Nabídka tedy převyšuje poptávku, a proto je logickým důsledkem růst cen.

Graf č. 11. Vývoj počtu dokončených bytů



Zdroj: ČSÚ (2021)

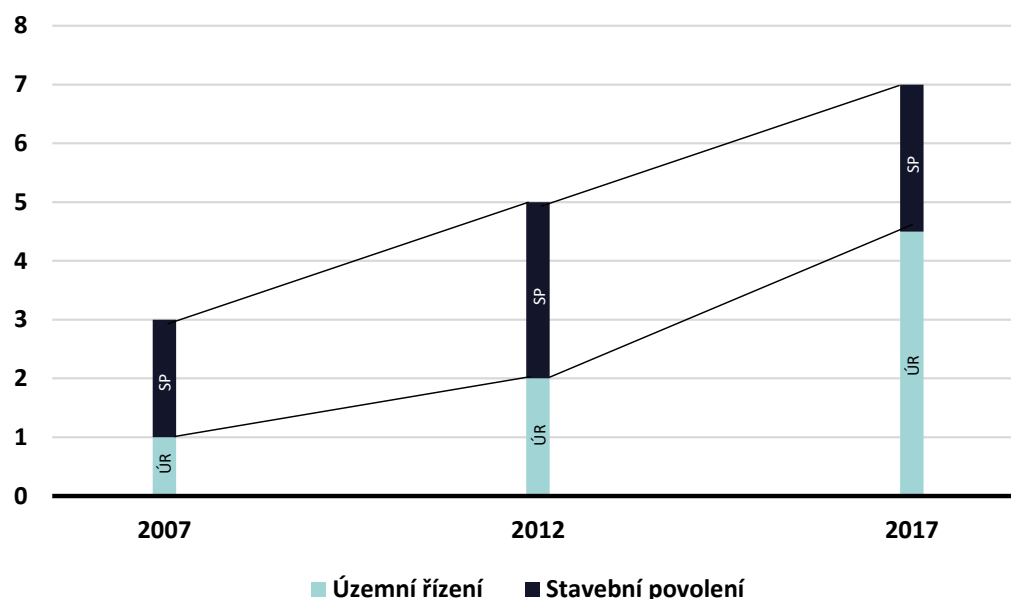
Vývoj nabídky nových bytů má s ohledem na dobu přípravy a výstavby projektů poměrně velkou míru setrvačnosti, a proto veškeré zásahy, jež by měly vést ke změně nevhodného stavu, se na trhu projeví až s odstupem 5 až 10 let.

Proto je za jednu z příčin aktuálního stavu považováno i pozastavení přípravy a výstavby developerských projektů v období ekonomické krize, která byla vyvolána ve Spojených státech hypoteční krizí a z ní plynoucím poklesem cen nemovitostí, což vyvolalo paniku i na českém realitním trhu a vedlo až k zániku některých významných developerů.

6.2. Povolovací procesy

S ohledem na složitost a délku povolovacích procesů jsou podle názorů mnohých odborníků důvodem nemovitostní krize právě problémy spojené s územními a stavebními řízeními. Jak je vidět z grafu, délka povolovacích procesů se prodlužuje, což má vliv i na výši cen nemovitostí.

Graf č. 12. Délka povolovacího procesu rezidenčního projektu v Praze v letech – územní řízení a stavební povolení



Zdroj: Institut plánování a rozvoje (2019)

I proto se Ministerstvo pro místní rozvoj ČR dostalo pod tlak, čímž došlo k návrhu nového stavebního zákona, který má jednak centralizovat stavebně-povolovací řízení, celý proces žádosti až po její vyřízení digitalizovat a ve struktuře vytvořit Nejvyšší stavební úřad, specializovaný a odvolací stavební úřad včetně krajských stavebních úřadů. Motivace prosadit nový Stavební zákon neplynuly pouze z výše cen nemovitostí, ale i z toho důvodu, že je v České republice dlouhodobý problém s dokončováním velkých infrastrukturních staveb.

V dnešním systému musí žadatel v rámci obvykle dvou řízení (o umístění a povolení stavby) získat až 48 razítek. Ministerstvo proto hodlá vytvořit Portál stavebníka, ve kterém bude možné stanoviska získávat elektronicky a všechny aspekty stavby (z hlediska životního prostředí, hygieny, dopravního napojení atd.) posoudí úřad v rámci jednoho rozhodnutí a o celém procesu bude stavebník informován online. I v oblasti územního plánování by mělo dojít k urychlení pořizování územních plánů a jejich změn.

Nový stavební zákon je spojen s očekáváním zrychlení a zjednodušení stavebního řízení s tím, že předpokládaným cílem je, aby žadatel získal stavební povolení do jednoho roku, a to včetně doby nutné pro odvolání a soudní přezkum.

Od vlády vzešlé z voleb v roce 2021 však lze dle prohlášení jejich představitelů očekávat, že bude stavební zákon, který má začít platit od 1.7.2023 upraven tak, aby byl povolovací proces decentralizován (oproti původnímu záměru) a úředníci rozhodující o projektu byli skutečně seznámeni se specifiky dané lokality.²

² Odložená účinnost byla aplikována z důvodu času nezbytného pro přípravu a reorganizaci celého systému stavební správy.

6.3. Koncepční nastavení systému motivací

Při projednávání jakéhokoliv projektu hrají v rámci řízení důležitou roli jak orgány samosprávy, tak státní správa v přenesené působnosti. V obecné rovině je však důležité konstatovat, že systém je z hlediska motivací jednotlivých účastníků nastaven nevhodně.

V první řadě je nutné uvést, že jakákoliv výstavba v dané lokalitě téměř bez výjimky vyvolává velkou nevoli místních obyvatel, kteří jednak naléhají na lokální politiky, aby projekt nepodpořili a často se odvolávají v územních řízeních (tzv. NIMBY efekt).

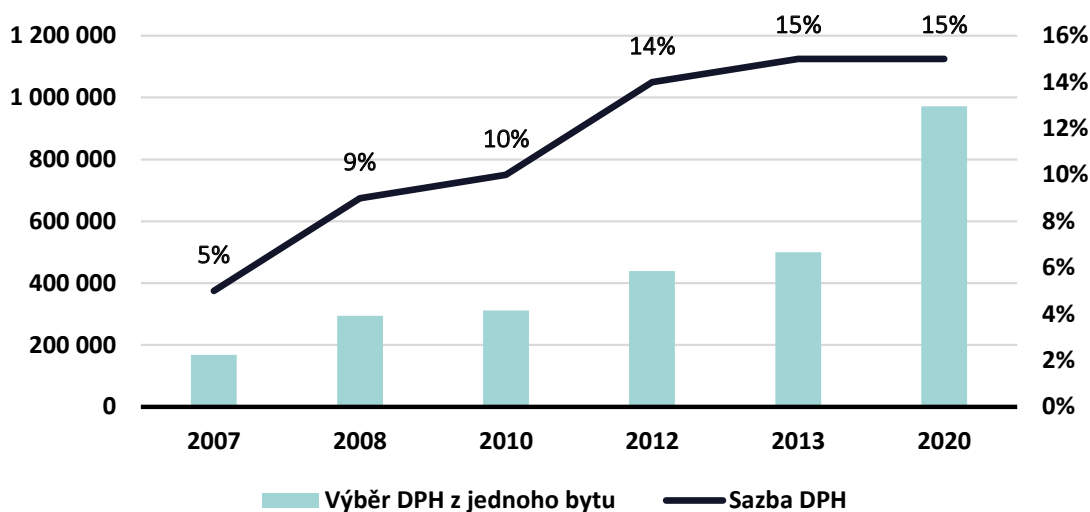
Obec navíc při úspěšné výstavbě nového rezidenčního projektu nezíská téměř žádný zásadní benefit, naopak musí věnovat další finanční prostředky na občanskou vybavenost (např. školy a školky). I proto čím dál více obcí sahá po tzv. kontribucích, kdy po developerovi požaduje na každý metr HPP dodatečné finanční prostředky tak, aby občanskou vybavenost měla šanci financovat.

Co se týče daní, funguje systém tak, že developerská společnost odvede z nově postavených bytů daň z přidané hodnoty ve výši 15 % (u bytů nad 120 m² je sazba dokonce 21 %). Ta je odvedena finanční správou do systému veřejných rozpočtů, kde je dále přerozdělena na základě zákona o rozpočtového určení daní.

Problém spočívá v tom, že DPH nemá lokalizovaný výběr a není zde žádná adresnost vůči obci, na jejímž území projekt vznikl. Daň plátce odvádí finančnímu úřadu podle svého sídla, bez ohledu na to, z jaké konkrétní lokality se DPH odvádí, respektive kde se developerský projekt realizoval. V konečném důsledku se tak zvyšuje jen celková suma, která je obcím odvedena (ta je tvořena tzv. sdílenými daněmi – tedy daní z příjmu fyzických osob, daní z příjmu právnických osob a daní z přidané hodnoty), obec v daném místě však nezíská nic navíc, pokud v ní developer nemá sídlo.

Vysoké množství peněz účtované státem bez přerozdělení samosprávě je jedním z faktorů brzdících výstavbu a dopomáhá k bytové krizi ve velkých městech. A kontribuce na zajištění základní veřejné infrastruktury ještě více zvyšují finální ceny bytů, protože developer je promítne do koncových cen.

Graf č. 13. Výše výběru DPH z jednoho bytu a vývoj sazby DPH – výnos z průměrného nového bytu v Praze o výměře 70 m²



Zdroj: Central Group (2021)

V konečném důsledku tak obec nezíská přiměřené příjmy z daní, musí však zajistit dodatečnou občanskou vybavenost a místní politici jsou voliči většinou tlačeni, aby v místě projekt nevznikl. Celý systém je tak nastaven proti výstavbě, nehledě na to, že v rámci řízení se ke stavbě vyjadřuje bezpočet orgánů samosprávy a státní správy, jež mají kompetenci projekt zastavit či zpomalit.

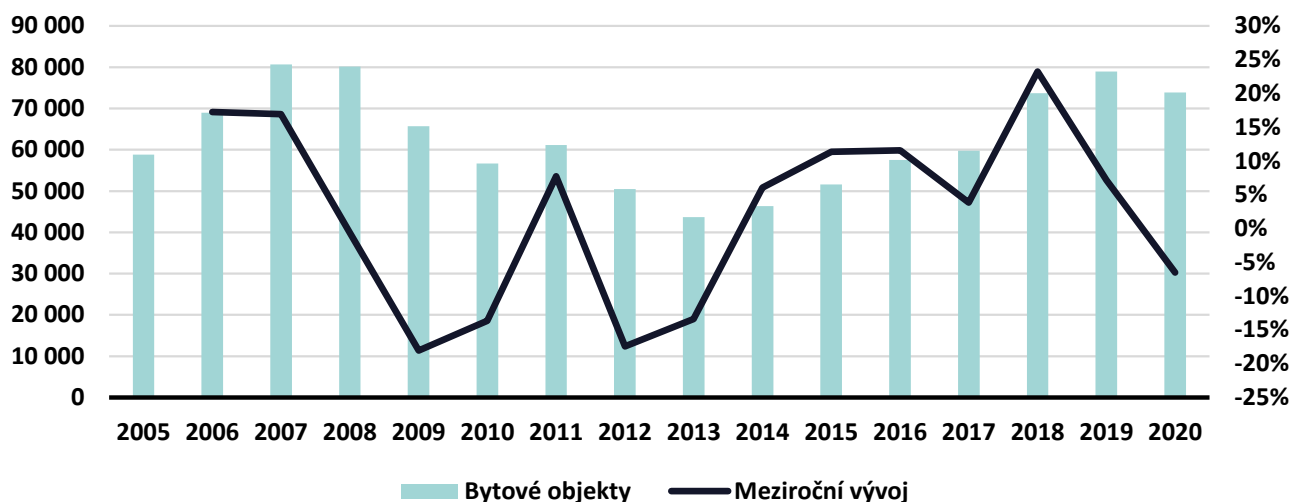
Pro narovnání systému motivací se v dnešní chvíli diskutuje takové nastavení, podle kterého by došlo ke snížení DPH z 15 % na 10 % a zbývajících 5 % by bylo vybráno formou místního poplatku přímo do rozpočtu obce. Tím pádem by se do systému zavedl potřebný prvek adresnosti, kdy by daná obec finančně benefitovala z výstavby a měla tím pádem možnost financovat potřeby vzniklé v souvislosti s výstavbou.

Pokud by se díky narovnání systému motivací zvýšilo množství dokončovaných staveb, stát by nemusel díky vyššímu počtu dokončených bytů přijít o peníze z vybrané DPH.

6.4. Situace na trhu stavebnictví

Celý sektor stavebnictví je velmi cyklický, a proto jeho vývoj silně koreluje s vývojem HDP, jak lze vidět na grafu níže. Patrné to bylo zejména mezi lety 2008 až 2013, když v České republice panovala vleklá recese.

Graf č. 14. Stavební práce – bytové objekty – běžné ceny (v mil. Kč)



Zdroj: ČSÚ (2021)

Trh je v aktuální chvíli ovlivňován zejména rostoucími cenami materiálů, což plyne z problémů ve výrobně-logistických řetězcích, které nastaly během pandemie COVID-19.

V druhé řadě je pak problémem nedostatek pracovníků, způsobený tím, že se zahraniční pracovníci po pandemii stále nevrátili ze zahraničí. Zda se situace ještě zkomplikuje závisí na délce konfliktu a mobilizaci na Ukrajině. Jedná se však o dlouholetý problém, který je úzce spojen mimo jiné i s krizí učňovského školství.

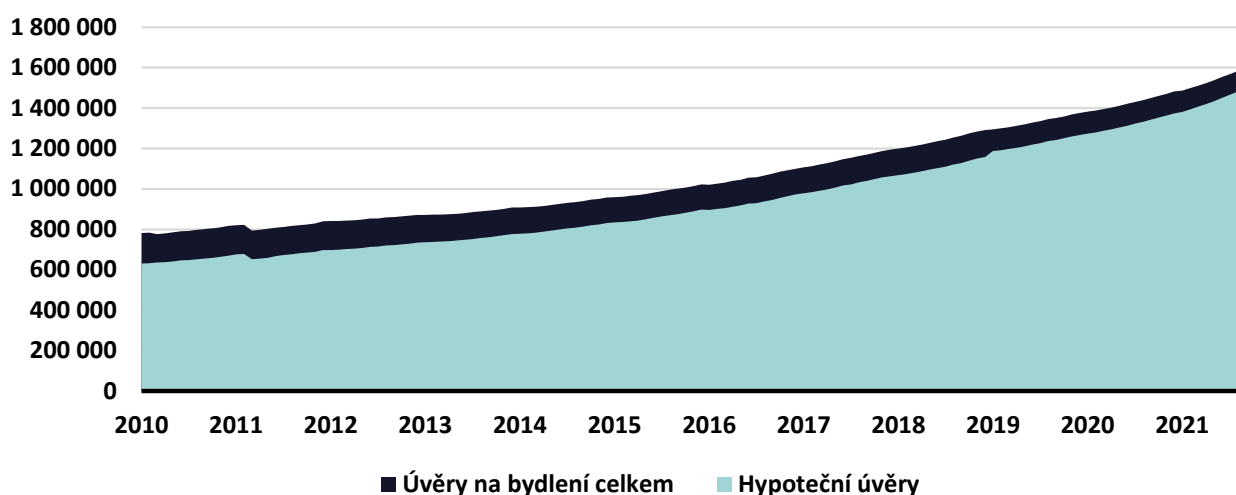
V obecné rovině si však subsegment stavebních prací na bytových objektech udržel v pandemických letech velikost kolem 75 mld. Kč, což je s ohledem na průběh pandemie COVID-19 a s ní spojené problémy s lidskými zdroji poměrně nízký pokles.

6.5. Stav hypotečního trhu

Hypoteční trh zaznamenal v posledních letech významný růst, který byl podpořen zejména nízkými úrokovými sazbami a vysokou poptávkou po bydlení. Poptávka po hypotékách byla pozitivně ovlivněna i samotnou atraktivitou investice do nemovitostí.

S ohledem na to, že je velká část nákupů nemovitostí financována hypotečními úvěry, se velikost hypotečního trhu ve zkoumaném období v podstatě zdvojnásobila.

Graf č. 15. Vývoj výše úvěrů na bydlení – v mil. Kč



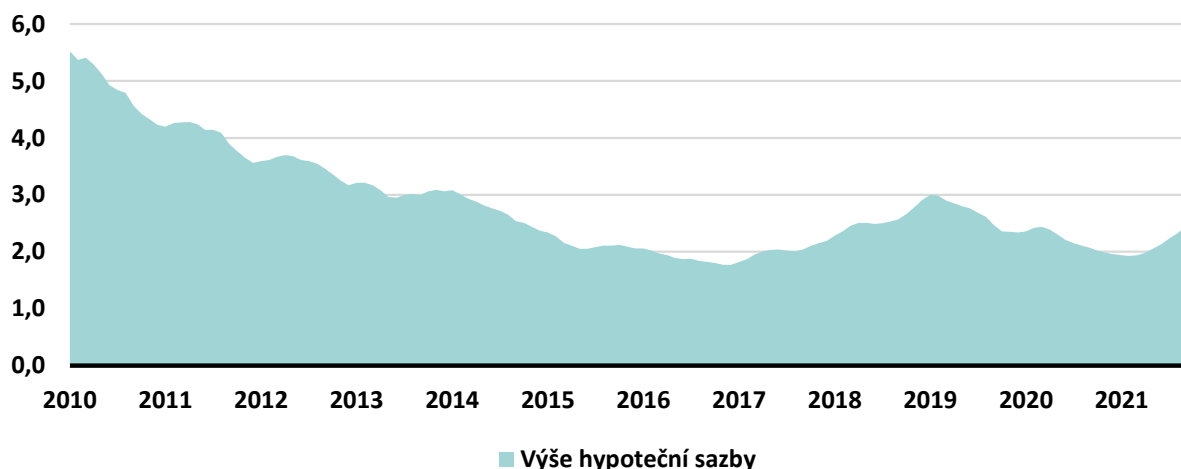
Zdroj: ČNB (2021)

Výše celkového množství poskytnutých hypotečních úvěrů byla dána primárně růstem průměrné výše hypotečního úvěru, což kopíruje zejména vývoj cen nemovitostí a jen částečně rostoucí počet klientů, kteří využili nízkých úrokových sazeb.

Vývoj byl dán zejména tím, že lidé v České republice obecně mají velkou preferenci k vlastnímu bydlení, na rozdíl např. od západních zemí, kde je celoživotní bydlení v nájemním vztahu často běžnou záležitostí.³

Velmi důležitou úlohu hrála ve sledovaném období i uvolněná měnová politika, která táhla úrokové sazby na velmi nízkou úroveň. Tato politika centrální banky byla motivována primárně snahou dostat inflaci blíže k inflačnímu cíli, protože během a po ekonomické krizi byla česká ekonomika na hraně tzv. poptávkové deflace, tedy situaci kdy cenová hladina klesá vlivem nedostatečné poptávky ze strany domácností a firem.

³ V České republice je průměr vlatního bydlení 79 % s tím, že průměr EU je na 69 %.

Graf č. 16. Vývoj průměrných úrokových sazeb na hypotečním trhu – v %**Zdroj:** Hypoindex (2021)

Globálně nízké úrokové sazby spojené s nekonvenčními politikami centrálních bank v podobě tzv. kvantitativních uvolňování (politika, kdy centrální banka nakupuje do své rozvahy státní a korporátní dluhopisy tak, aby snížila dlouhodobé úrokové sazby), které implementovaly téměř všechny hlavní centrální banky světa, se na tomto vývoji také podepsaly. Důvodem je to, že množství investičních příležitostí v ekonomice se zajímavým výnosem se snížilo, a proto investoři začali hledat nové trhy, kde by výnos realizovali – jedním z nich se stal i trh s nemovitostmi.

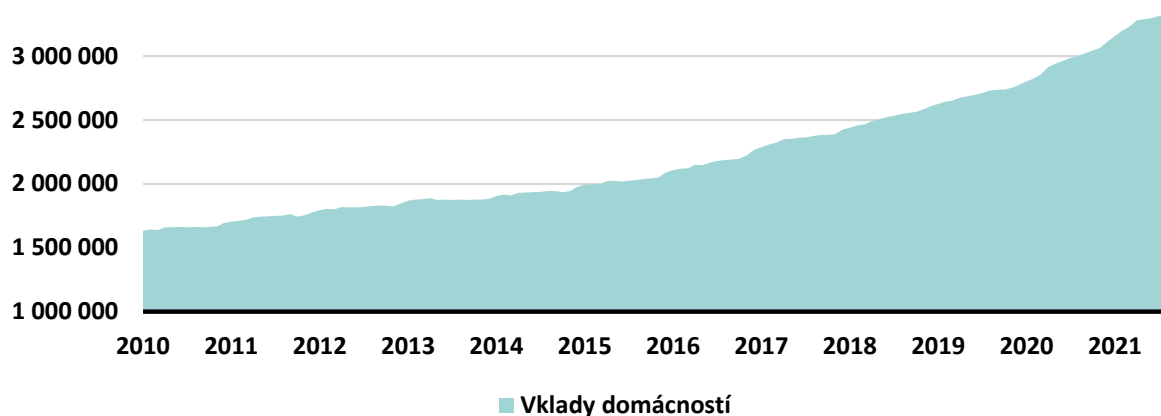
V situaci, kdy jsou kupující velké investiční fondy, které jsou schopné kupovat celé nově postavené bytové domy, se jedná o jev, který je schopen vývoj na trhu značným způsobem ovlivnit.

V České republice je to podpořeno i tím, že u nás je investice do bydlení ze strany jednotlivců a domácností preferovanou formou investiční činnosti, což třeba v západních zemích není. České obyvatelstvo má tedy velkou preferenci pro uložení volných finančních prostředků do nemovitostí, kdy se snaží profitovat z cenového růstu nemovitostí a z generovaného nájmu.

To není v západních zemích úplně běžnou záležitostí, protože nemovitostní trh u nás v podstatě supluje investiční činnost a absorbuje přebytečný kapitál. Z velké části tak nahrazuje funkci trhu cenných papírů, se kterým není česká populace příliš dobře informačně seznámena a v konečném důsledku ani komfortní. Nemovitosti jsou naopak preferovány pro svoji jednoduchost a bezpečí uložených finančních prostředků.

Jak je vidět z grafu výše úspor českých domácností se za sledované období od roku 2010 do současnosti v podstatě zdvojnásobila, což vedlo k vyšší míře investiční činnosti – především do nemovitostí.

Graf č. 17. Vývoj výše vkladů českých domácností u finančních institucích – v mil. Kč.



Zdroj: ČNB (2021)

Vývoj akceleroval během pandemie COVID-19, kdy kvůli opatřením a zmrazení různých sektorů ekonomiky, došlo k uzavření některých poptávkových kanálů a české domácnosti začaly kumulovat ještě vyšší množství úspor.

Celkové nastavení podmínek trhu tedy nahrávalo scénáři, aby ceny nemovitostí rostly – nízké úrokové sazby, růst úspor českých domácností, nízká nabídka nemovitostí, nízká míra vzdělanosti ohledně investic a dalších nástrojů finančního trhu, to vše dovedlo ceny nemovitostí do takové výše.

7. Východiska vedoucí ke zlepšení současného stavu

7.1. Soubor vhodných kroků ze strany státu

I když se v rámci mediální diskuse mluví často o mnoha příčinách, krize bydlení je způsobena především nedostačnou výší nabídky. Proto je klíčovým krokem k jejímu řešení na straně státu zejména nutnost eliminovat administrativní bariéry spojené s povolováním nových staveb.

Nový stavební zákon – často zmiňovaný zákon by měl povolovací proces zrychlit a zdigitalizovat. Součástí nadcházející reformy stavební správy musí být i institucionální a personální posílení činnosti stavebních úřadů – v Praze by to konkrétně mělo představovat zřízení centrálního pražského stavebního úřadu posuzujícího významné záměry, personální posílení stavebních úřadů městských částí s cílem zvýšit vymahatelnost stavebního práva a dodržování zákonných lhůt.

Státní správa v přenesené působnosti – dalším problémem v rámci povolování výstavby, který neúměrně prodlužuje celý proces, je přenesená působnost, skrze kterou obce vykonávají státní správu. V kontextu naší studie do této kategorie spadá primárně proces pořizování územního plánu obce a vydávání stavebních povolení. O stavbách a územním plánu tak v konečném důsledku rozhodují státní úředníci bez odpovědnosti za výsledek, s kompetencí projekty zastavit. Zde je nutné zamyšlení nad tím, zda by tyto činnosti nemohly vykonávat sami obce tak, aby výsledek za který jsou v konečném důsledku odpovědné, mohly skutečně ovlivnit.

Úprava daňového systému – na úrovni státu je potřeba zamyšlení i nad výběrem daně z přidané hodnoty, je potřeba uvažovat nad tím, že část z této daně by šla formou místního poplatku adresně přímo dané obci, na jejímž území výstavba probíhá. Tento dodatečný příjem do obecního rozpočtu by mohl být jistým prvkem, který by mohl pomoci překonat protistavební a rozvojové politické nastavení a praktiky, kdy je boj proti výstavbě brán jako politický program.

7.2. Soubor vhodných kroků ze strany hl. m. Prahy

Zejména v Praze by mělo být město a městské části proaktivní v bytové politice a spolu se soukromým sektorem se na výstavbě podílet. Důvodem je to, že se bydlení stává nedostupné i pro obyvatele se středními příjmy, z nichž mnozí jsou klíčoví pro zajištění chodu města. Jejich nedostatek tak způsobí nižší dostupnost některých klíčových služeb a v důsledku toho zhoršení životní úrovně obyvatel Prahy.

Městský developer – první z těchto činností je aktivita v podobě výběru a investiční přípravy pozemků a rozvojových území města pro bytovou výstavbu, kdy město působí jako land developer. Na dalších pozemích, jež má svěřena Pražská developerská společnost (příspěvková organizace, která plní funkci městského developera) by mělo dojít k rozvoji lokalit a postupně i k výstavbě bytových objektů, čímž by mělo dojít k navyšování Bytového fondu hl. m. Prahy.

Družstevní výstavba – dalším z projektů, který by mělo být vhodné podporovat, je družstevní výstavba, v rámci které dojde ze strany města k poskytnutí vhodných stavebních pozemků, čímž se město stane členem nově vzniklých bytových družstev a na pozemích zřídí právo stavby na 99 let – město tak získá cca jednu třetinu nově postavených bytů a zároveň náklady na pořízení družstevního bytu budou o cca 30 % nižší v porovnání s tržními cenami v dané lokalitě.

Baugruppe – město by mělo podporovat i spolkové formy bytové výstavby tzv. baugruppe, kdy na základě součtěže poskytne vybraným spolkům konkrétní městské pozemky s právem stavby a na stavebních nákladech se nepodílí – v novém objektu město získá určitý počet bytů, se kterými může následně disponovat.

Joint venture s developery – v neposlední řadě by se mělo město jako vlastník významného množství pozemků snažit navázat spolupráci se silnými institucionálními investory, kteří mají bohaté zkušenosti a know how s investováním do projektů nájemního bydlení s dlouhodobou finanční návratností.

Město v rámci spolupráce založí s developerem JV podnik (ve formě akciové společnosti), do kterého vloží pozemky a developer finanční vklad do základního kapitálu ve stejné výši. Řízení projektu má na starosti developer, ovšem město má jako 50 % vlastník klíčový podíl na strategických rozhodnutích společnosti. Po dokončení projektu si Praha ponechá byty ve svém vlastnictví za účelem pronájmu za dostupné nájemné a developer svou část bytů bude pronajímat za tržní nájemné.

Další možností je vstup města do SPV developera s tím, že si z hotového projektu následně za nákladovou cenu odkoupí část bytů vzniklých v projektu. Developer může být motivován ke vstupu do těchto JV tím, že město např. v oblasti výstavby změní územní plán a zvýší koeficienty zastavitelnosti, případně bude kooperovat na urychlení povolenacích procesů.

7.3. Možnosti samosprávy v oblasti nakládání s pozemky

Město by mělo jako vlastník velkého množství pozemků hrát proaktivní roli v rámci výstavby rezidenčních projektů a v rámci kooperace se soukromým sektorem uvažovat nad následujícími alternativami využití svých pozemků.

Prodej pozemků – přímý prodej jednotlivým investorům. Celý proces developementu a výstavby je následně v rukou investora, čímž město ztrácí svoji možnost výstavbu ovlivnit.

Právo stavby – jde o dočasné právo k cizí věci a spočívá v právu stavět na cizím pozemku vlastní stavbu. Dle občanského zákoníku je právo dočasné a nesmí být zřízeno na více než 99 let. I v tomto případě má město pouze omezenou možnost výstavbu ovlivnit.

Joint venture – již bylo zmíněno výše. Jde o založení společnosti dvěma osobami – městem a investorem. Charakteristickým záměrem JV je většinou konkrétní záměr obou subjektů. Vklady bývají obvykle různého charakteru dle toho, co protistraně chybí. V rámci projektů výstavby tak město může poskytnout pozemky ve svém vlastnictví a investor know how a finanční prostředky.

Nájem & výpůjčka pozemku – v této variantě v případě nájmu či výpůjčky případně nově zřízená stavba do vlastnictví města s tím, že investorovi náleží pouze závazek plynoucí ze zákona a smlouvy o vyrovnaní.

Založení družstva – bytové družstvo je zvláštní formou právnické osoby pro zajišťování bytových potřeb. Nevýhodou je složitější struktura vlastnictví, protože členství v družstvu je určeno na základě vlastnictví družstevního podílu s tím, že s podílem je pak obvykle spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy.

8. Závěr

Praha stejně jako ostatní velká města v České republice, stojí před bytovou krizí. Stavět na jejím území je čím dál obtížnější, množství nově postavených bytů nedosahuje požadované úrovně a výsledkem jsou extrémně vysoké ceny nemovitostí.

Tento vývoj, který nastal přibližně v posledních deseti letech není primárně důsledkem špatného rozhodování politické reprezentace, úředníků nebo soukromého sektoru, ale spíše špatným nastavením celého systému. Jde o následek nízké míry politické vůle, zdoluhavých povolovacích procesů, systému rozdělování sdílených daní a aktuálních podmínek na investičním a hypotečním trhu. Až souhra těchto faktorů způsobila takto významný cenový růst.

V rámci této publikace jsme se snažili nastínit některé možné směry, kterými by se politická reprezentace na úrovni státu a samosprávy mohly vydat, aby tento kritický stav napravily.

Na úrovni státu by mělo dojít především k dokončení nového stavebního zákona, který zrychlí a zdigitalizuje povolovací procesy, zajistí vymahatelnost stavebního práva a dodržování zákonných lhůt. Změny by měl zaznamenat i daňový systém a to tak, aby samospráva na jejímž území stavba vzniká, získala adekvátní rozpočtový příjem. To jí usnadní pokrytí finančních výdajů, které jsou s výstavbou spjaté – budování infrastruktury, škol a školek atd. Ad hoc dohadování o výši příspěvků na tyto výdaje je rovněž faktorem prodlužujícím nezbytné procesy.

Zatímco role státu je spíše o vytvoření koncepčního rámce, který bude výstavbu systémově podporovat, role samospráv by měla být více přímá s cílem posouvání konkrétních stavebních projektů. Vždy je ovšem nutné vnímat stěžejní roli soukromého sektoru, který má být v tomto kontextu primárním aktérem.

Samosprávy by měly hrát aktivní roli v rámci developmentu a investiční přípravy svých pozemků a rozvojových území a v dalších fázích pak přistupovat k reálné výstavbě nových projektů, které budou rozšiřovat jejich bytový fond. Dalšími projekty, které jsou aktuálně v prvních fázích příprav, jsou družstevní bydlení a baugruppe, kdy město získává výměnou za pozemky či právo stavby členství v družstvu nebo byty. Zvláštní kategorií jsou pak v zahraničních metropolích využívané joint ventures, kdy město zakládá nové společnosti se soukromými investory, do nichž vkládá pozemky a následně získává do svého vlastnictví část vystavěných bytů.

Celkově by tak mělo dojít ke kooperaci všech složek veřejné správy a soukromého sektoru, aby došlo k vytvoření prostředí, ve kterém se dá stavět rychle a efektivně. Toto propojení je naprosto klíčové, protože žádný orgán veřejné moci není schopen na trh dostat dostatečný počet nemovitostí tak, aby došlo ke snížení jejich ceny. Rolí veřejného sektoru je především vhodné nastavení celého systému a přenechání řešení bytové krize sektoru soukromého.

9. Zdroje

- [1] Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, Strategický plán hl. m. Prahy, Odkaz zde: <https://iprpraha.cz/assets/files/files/af7fc2839a6fd8c31a61c710e2875306.pdf>
- [2] Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, Strategie rozvoje bydlení v hl. m. Praze, Odkaz zde: https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/strategie_rozvoje_bydleni.pdf
- [3] Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, Územní analýza aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze 2020, Odkaz zde: https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni_realitni_trh/aktualni_developerske_projekty_2020.pdf
- [4] Ministerstvo pro místní rozvoj, Nový stavební zákon, Odkaz zde: <https://www.mmr.cz/getmedia/d56d2cce-da0c-43d9-9982-fc997f2c7359/novy-stavebni-zakon-online.pdf.aspx?ext=.pdf>
- [5] Deloitte, Property index: Overview of European Residential Markets, Odkaz zde: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/at/Documents/real-estate/at-property-index-2021.pdf>
- [6] Česká národní banka, Zpráva o finanční stabilitě 2020/2021, Odkaz zde: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financi-stabilita/.galleries/zpravy_fs/fs_2020-2021/fs_2020-2021.pdf
- [7] Trigema, REZIDENČNÍ TRH V ČR 2Q 2020, Odkaz zde: https://c.trigema.cz/files/TI/zdroje/20200718_2Q_final_press.pdf
- [8] Trigema, Skanska reality, Central Group, Prodeje nových bytů dál rostou, Odkaz zde: https://c.trigema.cz/files/Products/product_607/202310422_TZ_Byt_trh_1Q_T_Ska_CG-1619080870.pdf
- [9] Sdružení pro architekturu a rozvoj, Princip 10+5, Odkaz zde: <https://www.arch-rozvoj.cz/pages.aspx?page=sar-20210406&jv=1>
- [10] Sociologický ústav AV ČR, Jak zajistit dostupné bydlení?, Odkaz zde: <https://www.soc.cas.cz/publikace/jak-zajistit-dostupne-bydleni>



IPEVS

Institut pro efektivní
veřejnou správu

www.ipevs.cz