

Pražská bytová krize - perspektivy a souvislosti - Arnika

2024 - shrnutí

editor celého dokumentu : Václav Orcígr

komentáře shrnutí : Vladan Hodek

Obsah:

Shrnutí	1
Strategie Prahy řešení bytové krize	3
Co je třeba hlídat, řešit	3
Vlastní doplnění - informace k výstavbě, počtu obyvatel, migraci a počtu cizinců	4
Obecná doporučení	4
Aktivně plánovat město - územní plánování	4
Nároky na legislativu	4
Nároky na udržitelnost	5
Nároky na podporu netržních forem bydlení	5
Nároky na řešení investičních bytů a spekulace s bydlením	5
Nároky na obecní bydlení	5
Nároky na participaci a podporu komunit	5
Nároky na nájemní bydlení	5
Nároky na prevenci vyloučení z bydlení a bezdomovectví	6
Nároky na Airbnb a ubytování turistů	6

Shrnutí

Deregulace situaci nezlepší dokud nebude samo město aktivně plánovat.

Praha byt 75m² - 25 čistých ročních mezd.

Navýšení počtu bytů krizi neřeší staví developeři a prodávají developeři na neregulovaném globálním trhu.

(Komentář: Fakta ukazují, že problémy města nelze zjednodušit tak, že když se odemkne developerské výstavbě budou problémy s bydlením vyřešeny. Jde o komplexní problém. Vyžaduje mezioborový strategický přístup. Vyžaduje stanovit cíle a propojit celoměstskou strategii a legislativou s podrobným čtvrt'ovým plánováním, které umí řešit místní problémy místních komunit a hledá pro konkrétní problém místně nejvhodnější konkrétní řešení. To nelze neregulovanou developerskou zástavbou zajistit.

Ceny bytů rostou významně od té doby co přestal být bytový fond regulován. Kdokoliv ze světa si tak může koupit byt v Praze. Dokončuje se privatizace a 31.12.2012 došlo v Praze k ukončení regulovaných nájmu. **Základní příčinou vysokých cen bytů je to, že byt je neregulovanou tržní komoditou.** Kromě přílivu Ukrajinců v důsledku války se stále staví více bytů než je průměrný růst obyvatel ve vztahu k průměrné obsazenosti bytů v Praze. Dle ČSÚ je to 2,01 s tím, že logicky jsou zde započítané prázdné byty.)



Bydlení je business - vytváří cca 60% světového bohatství Neregulovaný trh neřeší dostupnost, ale příležitost zisku.

Pokud má město za cíl umožnit dostupné a kvalitní bydlení, musí přijmout opatření, která prokazatelně k cíli povedou.

Praha z 80% bytového vlastnictví vlastní 5%. Jako řešení je stále prosazována deregulace a svobodný trh, který ale žádný veřejný zájem nezná a nezná ani termín zdravé kvalitní dostupné bydlení. Jediný a oprávněný zájem volného trhu je zisk.

Praha za 5 let růst ceny o 50% a nájem o 30%. - ¼ domácností řeší nadměrné náklady na bydlení.

Pomalé stavění a povolování. Nabídka je cca konstantní, ale ceny rostou. **Ceny se zvyšují i tam, kde lidí fakticky ubývá.**

Developeři pokud neprodají draze raději vůbec nestaví. Ceny nesnižují.

Trh neřeší zda se v bytě bydlí. Byty v Praze, ale i jiných větších městech se prodávají jako investiční komodita, která nabízí vysoké zhodnocení.

Města světa se brání daňovou politikou.

Základním nástrojem pro řešení problému je územní plánování.

Metodika plnění investorů v hl.m. Praze - vydáním územního rozhodnutí - 700 Kč/1m²HPP a za navýšení změnou 2.300 Kč/1m²HPP. Metodika je ale jen dobrovolná. **Plnění nízké** (protože

smlouva se uzavírá dlouho dopředu). Je dílčí neřeší řadu dalších možností, které město k zajištění odpovídajícího plnění má.

IPR - predikce nárůst občanů o 400 tisíc. *(vlastní komentář :půjde o cizince a je otázka zda jde o reálný scénář, protože se průměrně staví více bytů, než kolik přibývá občanů.)*

Pro zvládání krize je základem městský bytový fond. K tomu je třeba přizpůsobit postupy územního plánování. V Praze je ohroženo ztrátou bydlení 160 tisíc občanů. Potřeba sociální podpora a sociální bydlení. Oboje je třeba koordinovat.

Tržní cena 2022 - 365 Kč/m². Ceny rostou rychleji než mzdy.

Problémy nájemního bydlení

- krátkodobé smlouvy - nejistota setrvání
- zvyšování nájmu - neexistuje regulace
- příspěvky na bydlení a energetická chudoba - nájem a vysoká energetická náročnost
- Institucionální nájemní bydlení - přelévání nájemního bydlení jako komoditu
- krátkodobé pronájmy - Airbnb - hluk, nepořádek, žádný přínos komunitě

Strategie Prahy řešení bytové krize

Praha se spoléhá, že vše vyřeší soukromý sektor. Uvolněním pravidel pro rychlejší výstavbu.

Řešení vyžaduje konkrétní akční plány s vytyčenými a měřitelnými cíli.

Co je třeba hlídat, řešit

- Aby se nájemné bydlení nestalo stejnou tržní komoditou jako nové byty. (Skupování bytů investory).
- Nedostatečná ochrana nájemníků - krátkodobé smlouvy
- Nedostatečná podpora veřejného bydlení a modelů neziskového vlastnictví
- Další privatizace bytů a pozemků
- Malá podpora forem sociálního bydlení
- Špatně nastavené mechanismy v územně plánovacím procesu a neefektivní participace
- Nedostatek finančních prostředků, motivačních a dotačních mechanismů
- Ekologická rizika - neudržitelné bydlení

(Vlastní komentář : Degradace městského prostředí tam kde se nebydlí, nebo také, nárůst cizinců a konfliktů - no go zóny díky drogám, rozpadu sociální soudržnosti a sociálnímu vyloučení.)

Vlastní doplnění - data k výstavbě, počtu obyvatel, migraci a počtu cizinců

cca 20-25 % bytů kupují cizinci - hlavně Slováci, Ukrajinci, Rusové

cca 20-30% bytů v Praze kupují investoři a firmy a cizinci. V centru jde třeba i 60-70% prodejů, naopak na okraji Prahy více kupují a také bydlí Češi.

Počet obyvatel Prahy se v roce 2024 zvýšil o cca 13 tisíc. Z Prahy odešlo asi 1000 občanů s tím, že do Prahy se stěhují statisticky výlučně cizinci a za Prahu odchází Češi.

Od roku 2000 přibýlo v Praze cca 210 až 220 tisíc obyvatel.

Za tu dobu bylo dokončeno celkem 137 tisíc bytů.

Propaganda říká, že Praha potřebuje 10 tis. bytů ročně, ale průměrný nárůst počtu obyvatel je přes 9 000 obyvatel /rok . Průměrná obsazenost bytů dle ČSÚ je 2,01 občané /byt (dle sčítání bytů a domů, tedy jsou započítané i prázdné byty a domy). V první dekádě přibývalo méně obyvatel než bytů. V druhé dekádě počet rostl počet obyvatel cca 1,4 obyvatele na 1 nový byt a teprve s válkou na Ukrajině přichází do Prahy cca 2,6 obyvatele na 1 byt. Což překračuje průměrný počet obyvatel na 1 postavený byt. Dokládá se tím drahota a nedostatek bytů.

Fakticky je ale zřejmé, že dle statistiky stále výstavba výrazně překračuje počet příchozích občanů. (Každý 5. byt postavený byt je prázdný cca 30 000 bytů). Dle IPRu jde o zkvalitňování bydlení a se zvyšování plošného standardu 29m2/osoba 2011 na 34,4m2/osoba 2021), ale jde o bilanci, která nezohledňuje demografii ve stávajících bytech a domech, nebo třeba Airbnb - (hrubý odhad 10 000 bytů). V Praze je 46,9% jednočlenných domácností a jen 43% jsou domácnosti se závislými dětmi. Situace je odlišná v různých místech v Praze a data nelze tolik agregovat. Lze říci, že existuje poptávka po bydlení v Praze, ale životní strategie movitějších českých občanů je domek za městem a do města jen dojíždět. Nejde o dobrou vizitku města (porovnání nákladů na život a jeho kvality.) Pro většinu lépe zaopatřených a méně orientovaných cizinců z východu je příchod a setrvání v Praze kvalitativním zlepšením jejich životního standardu.

Obecná doporučení

Aktivně plánovat město - územní plánování

- **Využít dobrou praxi ze zahraničí**
- **Inkluzivní a diverzifikované plánování čtvrtí - vše blízko bydliště, pestré bydlení pro všechny vrstvy občanů**
- **Podporovat principy udržitelného urbanismu - přizpůsobení změně klimatu**
- **Aktualizovat postupy výběru plnění investorů**
- **Definovat formy dostupného bydlení**

(Vlastní komentář) :

- *využít všechny nástroje územního plánování dle platné legislativy*

- *Podrobným aktivním plánováním připravit parcely pro všechny různé typy investorů soukromého, komunitního, neziskového, veřejného stavění a tím zásadně zvýšit konkurenci na trhu s bydlením.*
- *Dle analýzy místa a jeho stavu aktivně stanovit konkrétní cíle a ty pak legislativními opatřeními měřitelně naplňovat.*

Nároky na legislativu

- Aktivně měnit a upravovat legislativu, aby dosahování cílů bylo možné
- Podpořit sběr datových podkladů
- Definovat legislativně formy dostupného bydlení, aby je bylo možné chránit a podporovat
- Podpořit financování neziskového a dostupného bydlení
- Podpořit cílevědomý sběr dat z území pro vlastní rozhodování

Nároky na udržitelnost

- Podpora snižování energetické náročnosti a ekologické renovace budov

Nároky na podporu netržních forem bydlení

- Dlouhodobé dotační tituly
- Vytvořit místní poradenská a podpůrná centra, která budou problematiku bydlení konkrétně řešit a koordinovat ve spolupráci se sociálními službami
- Podpořit legislativní ukotvení kritérií, podle kterých lze hodnotit co a jak podpořit. Řešit i informování a vzdělávání

Nároky na řešení investičních bytů a spekulace s bydlením

- Omezit spekulace s nemovitostmi aktivní regulační a daňovou politikou
- Podpořit sběr dat a mapování bytového fondu, aby bylo možné trendy včas zachytit a přijímat odpovídající rozhodnutí

Nároky na obecní bydlení

- Vytvářet nové kapacity obecního bydlení
- Připravovat pozemky pro obecní výstavbu
- **Posílit roli samospráv, aby strategické a akční plány bylo možné reálně naplnit**

Nároky na participaci a podporu komunit

- Podporovat zapojování občanů do plánování města (*pozn. - nutné podrobné plánování*)
- Zavést srozumitelné standardy kdy co a jak se participuje (*pozn. - čtvrtěové plánování - zapojit lze občany jen do toho čemu rozumí*)
- Podpora vzdělávání všech aktérů - samosprávy, stakeholders, úředníci
- Podpora sousedských a komunitních iniciativ

Nároky na nájemní bydlení

- Bránit řetězení krátkodobých smluv
- Provéřit a nastavit pravidla pro přiměřenou cenu a stanovit regulační mechanismy
- Podpořit energetickou efektivitu (*pozn. kontrola štítků a podobně*)
- Podpořit vznik neziskových nájemních syndikátů - organizace, která se věnuje neziskovému nájemnímu bydlení

Nároky na prevenci vyloučení z bydlení a bezdomovectví

- Vytvořit programy podporovaného bydlení
- Pokračovat a vylepšovat pravidla pro získání obecní dotované bydlení

Nároky na Airbnb a ubytování turistů

- Nastavit pravidla - pronájem je podnikatelská činnost řešit ve vztahu k místní komunitě a potřebám
- Zajistit transparentnost a evidenci