

Výstavba „dostupných“ bytů městem by byla absolutně neefektivní. Černá díra na peníze!

Cesta do pekel bývá dlážděna dobrými úmysly. Vždyť i podpora fotovoltaiky, která je teď noční můrou státu, byla založena na bohulibém úmyslu. Pokud teď před volbami začínají někteří politici mluvit o potřebě výstavby dostupných a sociálních bytů městem nebo státem, jsou to jen populistické a socialistické vize. V praxi by se jasně ukázalo, že je to jen černá díra na peníze nás všech, říká Dušan Kunovský, šéf největšího rezidenčního stavitele Central Group a člen Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR).

Jaký má být vztah veřejné správy a soukromého sektoru?

Veřejná správa má samozřejmě své úkoly, to je důvod, proč platíme tak vysoké daně. Z hlediska nové výstavby se musí postarat o základní stavby dopravní a technické infrastruktury, o důležité stavby pro zdravotnictví, vzdělávání a kulturu a pak o klíčové stavby pro fungování a bezpečnost státu. Nic víc!

Opravdu vše ostatní mohou zajistit soukromí investoři?

Určitě ano. Vše ostatní může obstarat soukromý sektor za jasně stanovených pravidel od veřejné správy. Jinak je to černá díra na peníze daňových poplatníků. A to podle zkušeností platí univerzálně jak u nás, tak v zahraničí. Veřejná správa už ze své podstaty nikdy nemůže být tak efektivní jako soukromý sektor. Ale na druhou stranu by stát a město měly iniciovat vznik architektonicky skutečně unikátních veřejných staveb. V Praze by to mohla být například nová budova filharmonie, protože moderní koncertní síň zde opravdu chybí.

Politici obvykle tvrdí, že developeři nijak městu nepřispívají, území vytěží a zmizí. Existují návrhy, že by se měli více podílet, třeba dávat městu část bytů.

Je třeba se podívat, jaký systém kde na západě funguje, jestli je opravdu funkční a jakou měl genezi. Pokud ale dobré zkušenosti ze zahraničí adaptujeme na naše podmínky, můžeme například v Praze vytvořit fond, do kterého by za jasných a transparentních pravidel investoři přispívali podle předem dohodnutého klíče, u větších staveb třeba podle podlažních ploch. Neměla by se ale z tohoto příspěvku stát fakticky jen další dodatečná daň pro developery. Fond by měl mít aktivační charakter. Peníze z něho by se využívaly právě na investice spojené s infrastrukturou, nebo se školstvím. Měly by jít do potřeb, které využijí nejen ti, co se přistěhují, ale i stávající obyvatelé. V tuto chvíli transparentní městem stanovený systém nahrazují jednotlivé dohody developerů s městskými částmi. My například na Žižkově pro naši Parkovou čtvrť postavíme školku se šesti třídami, která se nákladově bez ceny pozemku pohybuje na úrovni 60 milionů korun a zdarma ji převedeme do vlastnictví městské části.

Nedostupnost bydlení bude patrně velkým tématem nadcházejícího volebního období. Jak by k tomu měli politici podle vás přistoupit?

Developeři jsou jediní, kdo od revoluce buduje bytový fond. A chceme za to jen to, aby doba od koupě pozemku po realizaci projektu netrvala průměrně více než deset let, jako je tomu nyní. Město nemůže být developerem. Veřejný sektor nebude nikdy tak efektivní jako firma, nemá naše know-how, které jsme získávali dvacet let. Ze strany veřejné správy by bylo kromě vlastní výstavby také zcestné chtít dostupnost bydlení řešit nějakými dotacemi. Takováto nepovolená podpora by byla v rozporu s legislativou Evropské unie. Než aby politici uvažovali nad stavbou nových dostupných a sociálních bytů, měli by raději vymýšlet program, jak do budoucna naložit s těmi statisíci starých panelových bytů, které jsou teď už často za hranicí své životnosti, pro které byly projektovány a stavěny. To se velmi brzo stane velkým problémem, podobně jako nyní u pražských mostů, který bude nutné nějak systémově řešit. Veřejná správa se samozřejmě také musí postarat o své občany v sociální nouzi, ale zde jediným možným a spravedlivým řešením je transparentní a motivační systém příspěvku na bydlení.

Bydlení dnes nechybí jen sociálně slabým, ale nedosáhne na něj ani střední třída.

Samozřejmě nové bydlení nebude nikdy pro všechny, ale to asi ani nemůže být. Jediné, co ale může udělat byty dostupné pro maximum lidí, je puštění několika větších konkurenčních projektů současně na trh. Pokud zároveň bude existovat dostupné hypoteční financování na normálním trhu nedeformovaném nějakou zbytečnou regulací, ceny bydlení se výhledově mohou dostat na dosažitelnou úroveň. Město může mít nějaké speciální programy pro profese potřebné pro jeho chod, jako jsou hasiči, policisté nebo učitelé, podobně jako v Mnichově, který se také stal neúnosně drahým. Nemělo by ale jít o plošnou záležitost.

Co okopírovat třeba řešení z Vídně, která umí ovlivňovat bytovou politiku?

Ve Vídni se povoluje nebo staví deset až dvanáct tisíc bytů ročně, což je čtyř až pětinašobek Prahy. Navíc bez deficitu bytů, který se u nás nastřádal za posledních sedm let. V Praze nám chybí zhruba 20 tisíc bytů a je tu stále obrovský nepoměr nabídky a poptávky. Loni se povolilo dva a půl tisíce a prodalo se jich pět a půl tisíce. A prodalo by se jich víc, poptávka už byla regulovaná vyšší cenou bytů. Ta letí nenormálně nahoru – za poslední dva roky vzrostla o 40 procent a průměrně tak metr čtvereční nového bytu v Praze dnes stojí 94 tisíc korun. Velkým tématem se stává nedostupnost bytů pro střední třídu. Pokud se budou byty povolovat stejným tempem jako zatím od začátku roku, letos jich přibude jen tisíc. Pak asi přehodnotíme naše výpočty, že v roce

2030 bude chybět 50 tisíc bytů. Je potřeba říci, že Praha si za bytovou nouzi může částečně sama. V různých fázích povolování je zamrzlých zhruba 90 tisíc bytů, většinou na brownfieldech.

Co by tedy podle Vás pomohlo?

Město musí trhu vytvořit podmínky tím, že bude dostatek stavebních pozemků, musí měnit současný zastaralý územní plán a mít nový ambiciózní, který umožní stavět byty. Stát pak musí maximálně zjednodušit schvalovací procesy, například redukcí dotčených orgánů, zavedením lhůt s propadným účinkem, tím, že stavebníci nebudou obíhat desítky úřadů, ale obíhat bude žádost samotná a podklady pro povolení si bude zajišťovat stavební úřad atd. atd. Co ale může město udělat hned, je zřídit jeden centralizovaný stavební úřad pro velké projekty. Ten by metodicky vedl malé úřady a úředníci by se nebáli rozhodovat. Takový úřad tu už do roku 2003 byl a my věříme, že by dokázal zrychlit povolovací procesy až o polovinu. Město také musí neprodleně sejmout stavební uzávěry z rozvojových území a umožnit konkurenci mezi jednotlivými developery. Nic jiného nezdravý růst cen bytů nezastaví. To by si měli politici uvědomit dřív, než začnou konstruovat složité a drahé experimenty, která zaplatíme všichni ze svých kapes.