

Pavel Kliment: Praha svede boj o talenty a investice

Praha má v rámci státu specifické postavení. Tváří v tvář ekonomickým ukazatelům to musí uznat i kovaný Brňan nebo Ostravan. Co z toho vyplývá a jak si stojí česká metropole v porovnání s ostatními evropskými velkoměsty je tématem rozhovoru s Pavlem Klimentem, partnerem KPMG a členem Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR). „*Na jedné straně existuje tlak zachovat nebo zlepšit životní podmínky pro stávající obyvatele, často zaměřovaný pouze s tím udržet status quo. Na druhé straně je odpovědnost představitelů města zajistit nebo ještě lépe vylepšit současnou pozici Prahy v konkurenci ostatních měst, konkurenční boj se vede zejména o talenty a investice,*“ říká. Výzvou pro politiky je tyto zájmy skloubit. Jedno má Praha se západními městy společné – řešení bytovou krizi.

Praha má rychlejší přírůstek obyvatel (0,7 procenta) než celá ČR. Ve srovnání s německými městy jako je Hamburk (2,1 procenta) nebo Mnichov (2,7 procent) je to ale pořád málo. Je to dané hlavně migrací?

Migrace, a to jak vnitrostátní, tak i zahraniční, stojí za růstem počtu obyvatel u všech měst. Zahraniční migrace je příčinou významného růstu počtu obyvatel bohatých německých měst, jako jsou Mnichov a Hamburk. Musíme si navíc uvědomit, že proces urbanizace spojený s vylidňováním venkova není ani v Evropě stále dokončen. Růst Prahy se stále pohybuje nad úrovní metropolí jako například Varšava nebo Budapešť.

Takže předpokládáte, že počet obyvatel Prahy do budoucna poroste. Slyšela jsem názory, že budou do Prahy přicházet i lidé ze západu především proto, že je bezpečné město s fungující infrastrukturou. Co si o tom myslíte?

Dynamika růstu počtu obyvatel Prahy závisí na celé řadě faktorů. Počet obyvatel významně ovlivní zahraniční i vnitrostátní migrace. Zcela jistě posílí příliv obyvatel ze Západu, ale myslím si, že pro Prahu zůstane zásadní přírůstek obyvatel z tradičních zemí jako Slovensko, Rusko nebo Ukrajina. Závisí na schopnosti Prahy udržet a vytvářet dostatek pracovních příležitostí, a to v konkurenci ostatních zahraničních metropolí. Tato schopnost přímo koresponduje s úrovní ekonomické prosperity.

Jaké výzvy znamená přírůstek obyvatel Prahy pro představitele města?

Na jedné straně existuje tlak zachovat nebo zlepšit životní podmínky pro stávající obyvatele, často zaměřovaný pouze s tím udržet status quo. Na druhé straně je odpovědnost představitelů města zajistit nebo ještě lépe vylepšit současnou pozici Prahy v konkurenci ostatních měst. Konkurenční boj se vede zejména o talenty a investice. Výzvou je tyto zájmy skloubit.

Do jaké míry je podle vás vývoj celé republiky závislý na hlavním městě?

Historický vývoj a hospodářské postavení Prahy, postavení finančního a administrativního centra, atraktivnost pro zahraniční investory, rychlé nahrazení významné části průmyslových podniků sektorem služeb, jedna z nejnižších nezaměstnaností v EU, to všechno patří mezi příčiny výrazného rozdílu mezi Prahou a ostatními částmi země. Je ale třeba dodat, že Praha má mnohem méně obyvatel než Budapešť nebo Varšava. Jistě, podíl Prahy na HPD státu je skoro čtvrtinový, což odpovídá situaci Vídně nebo Budapešti, ale zajímavý je také rozdíl v ukazateli HDP na obyvatele

v porovnání s průměrem EU z hlediska města a státu. U Prahy je extrémní 182 procent Pražan versus 88 procent stát, což je zdaleka nejvíc.

Jak souvisí všechny tyto údaje s tím, že Praha vykazuje nejvyšší růst cen bytů i v porovnání s takovými městy jako je Mnichov nebo Hamburk, které mají dvou a trojnásobný přírůstek obyvatel?

Ceny bytů rostou ve většině evropských měst. Extrémně vysoký růst cen v Praze způsobuje nedostatečná výstavba. Nezapomeňme, že deficit nové výstavby proti běžné poptávce se kumuluje už několik let, tlak se tedy stupňuje. Když se na situaci podíváme v absolutních číslech, ceny bytů v Praze jsou stále ještě na nižší úrovni než v německých městech či ve Vídni. Dalšímu přibližování se nevyhneme, nebo jen za cenu výrazného snížení atraktivity Prahy.

Dá se z těchto údajů vyčíst velmi silná přímá souvislost s počtem povolených bytů? U Vídne nebo Varšavy rostou ceny nejméně, za to tam připadá nejvíc povolených nových bytů na sto tisíc obyvatel...

Varšava je krásným příkladem, jak tato přímá úměra funguje v praxi. Investice do dopravní infrastruktury spojené například s rozšířením linek metra, ochota stavět výškové budovy, podpora státu, historický vývoj a hlavně významně rychlejší schvalovací procesy stojí za rekordním počtem nových bytů v tomto městě. Pro doplnění – v minulých letech Varšava povolovala podobný počet bytů jako například Londýn. Chápu, že Varšava není plně srovnatelná s Prahou a má jiné podmínky pro novou výstavbu. Praha nebude nikdy povolovat nové byty v rozsahu Varšavy, ale stávající situace je extrém.

Jaké bude mít podle Vás v Praze důsledky bytová krize, když Pražan potřebuje k pořízení bytu zdaleka nejvíc průměrných platů ve srovnání s okolními zeměmi?

Problém dostupnosti bydlení se diskutuje a řeší napříč evropskými městy. Konkrétně v případě Prahy je reakce trhu zjevná – jednak roste poptávka po bydlení v okolí Prahy a za druhé sílí tlak na trh s nájemním bydlením.

Ve Středočeském kraji se povoluje skoro dvojnásobek bytů než v Praze. Co to ale znamená pro metropoli?

Odliv obyvatel za hranice Prahy zvyšuje nároky na dopravní infrastrukturu, a to nejen z hlediska investic, ale také provozních nákladů a životního prostředí. Tento trend je v rozporu se základní strategií spočívající v „zahuštění“ Prahy. Některé skupiny vnímají „zahuštění“ jako trend, který sníží kvalitu života pro stávající obyvatele. Neříkám, že se to ve vybraných případech nemůže stát, ale hlavní část potenciálních pozemků k výstavbě představují velká rozvojová území tzv. brownfieldy, z nichž mnohé leží v širším centru Prahy. Ponechávat tyto prostory nevyužité a místo nich směřovat výstavbu mimo Prahu pokládám z hlediska udržitelnosti za nerozumné.

Proč podle vás Češi obecně ve srovnání se zeměmi jako Švýcarsko, Rakousko nebo Německo bydlí velmi málo v nájmu?

Doplnil bych, že to nejsou jen Češi, ale i Slováci, Poláci, Maďaři nebo Rumuni, kteří bydlí oproti obyvatelům na Západě ve vlastním. Důvodů je hned 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. Vliv historie a z ní se odvíjející kultury považuji za hlavní příčiny přetrvávající touhy po vlastním bydlení.

Není to i tím, že ani po revoluci se u nás nevytvořil institucionalizovaný nájemní sektor, a vlastně největším poskytovatelem nájmu jsou fyzické osoby?

Hlavní příčinu vidím v tom, že návratnost projektů nájemného bydlení byla významně nižší než u klasických developerských projektů spojených s prodejem bytů po dokončení. Pro mnohé investory byly mnohem atraktivnější kancelářské či retailové projekty, které jim více vyhovovaly velikostí, výnosností i délkou investice. Tento stav se nyní mění a myslím, že uvidíme institucionální investory nebo samotné developery vstupovat do projektů nájemního bydlení. Mohu doplnit, že ve Vídni, Mnichově a ostatních západních metropolích stojí za institucionálním sektorem nejčastěji veřejně prospěšné společnosti či společnosti řízené daným městem.

Byla podle Vás zpětně hodnoceno masová privatizace bytů spíš pozitivní nebo negativní? Dnes se žehrá, že si města zprivatizovala byty a teď jim chybí, na druhou stranu řadu lidí zachránila od chudoby, protože by při dnešní výši penzí nebyli schopni platit komerční nájem...

V případě privatizace bytového fondu měst a obcí se jednalo v určitou dobu o politické rozhodnutí. Města a obce díky regulaci nájmu na svých bytových fondech často prodávaly, proto pro ně byla privatizace rozumnou volbou. Privatizace bytů jejich obyvatelům by neměla sloužit jako nástroj aktivní sociální politiky, ale v určitých případech opravdu zachránila část obyvatelstva od chudoby.

Hraje podle Vás roli v preferenci osobního vlastnictví i to, že lidé nevidí jinou jistotu na stáří, která by jim zajistila nějaký přijatelný standard?

Investice do bytu nebo jiné nemovitosti je vnímaná jako pojistka pro období stáří a do jisté míry tak i funguje. Pokud se ale dostáváme do situace, kdy je nad možnosti středně vydělávajících občanů pořídit si vlastní bydlení, nezbývá než hledat alternativy.

Slyšela jsem také, že mladé generace už vlastní byt netáhne, a naopak oceňují volnost nájmu, což ovlivní trh s nemovitostmi. Je to tak nebo to platí jen do doby, než pocítí puzení se množit?

Souhlasím s vámi, nakonec v určitém období života zvítězí touha po vlastním bydlení a přichází rozhodnutí, zda se na celý život zadlužit, nebo zůstat u nájemního bydlení. Větší dopad než generační posun spojený s rozhodováním o vlastním bydlení, má nárůst jednočlenných domácností.

Vraťme se ještě k bytové krizi. Měla by podle vás města začít zase budovat rozsáhlý fond svých bytů?

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.

Ostatně tohle není otázka jen pro Prahu. I stát si uvědomuje, že bude muset patrně nějak řešit bytovou krizi. Je to těžká otázka, ale jak by měli politici postupovat při hledání řešení tohoto problému?

Stejnou otázku si kladou také města v zahraničí. Někde to řeší regulací cen a nájmu, jinde daňovými pobídkami pro výstavbu nájemního bydlení, zvýhodněnými půjčkami na výstavbu nových bytů, přehodnocováním územních plánů, reformami stavebních předpisů atd. Univerzální lék asi neexistuje, nejefektivnější bývá vždy mix několika opatření.