

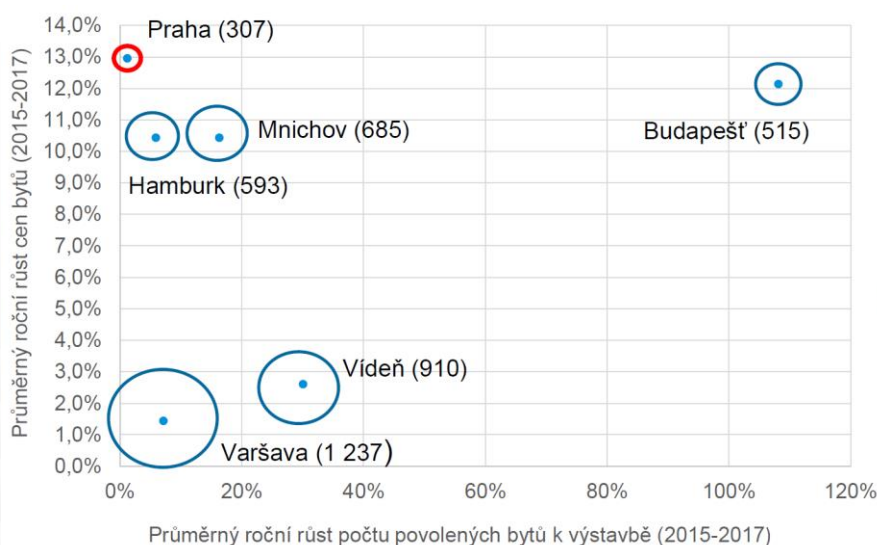
Recepty pro Prahu: Urychleně projednat prioritní změny územního plánu, odblokovat brownfieldy a zřídit centrální úřad

Praha, 5. 12. 2018 – Startovní pozice nové koalice není špatná snad jen v tom, že hned na začátku dokázala jasně pojmenovat problém Prahy: Nestaví se. Zdá se, že zatímco poslední volby se ještě nesly v atmosféře, že je třeba developery zastavit, dnes politici a developeri hledají cestu, jak spolupracovat. Uplynulé roky ukázaly na současné bytové krizi až příliš výstižně, že jiná cesta není. Na konferenci pořádané Sdružením pro architekturu a rozvoj (SAR) diskutovali odborníci z řad politiků, úředníků, právníků, investorů a ekonomů o tom, jak učinit bydlení v metropoli, kde se (zatím) dvakrát víc bytů prodává, než povoluje a kde se metr čtvereční novostavby vyšplhal ke sto tisícům, opět dostupným.

Na některých konkrétních opatřeních se diskutující shodli. V krátkodobém horizontu by pomohl rozhábat zablokovanou výstavbu jeden centrální stavební úřad a rychlé projednání prioritních změn územního plánu pro dopravní stavby a bytové projekty, a to zejména na brownfieldech, ve kterých je uzamčeno 60 procent z celkem 90 tisíc připravovaných bytů. To jsou opatření, na kterých může začít pracovat Praha hned. Pomoci jí bude muset ministerstvo pro místní rozvoj s připravovanou dílčí novelou stavebního zákona zavádějící především fikci souhlasu a projednáním nového stavebního kodexu.

Kde se nestaví, je draze

Partner KPMG a člen SAR Pavel Kliment na grafech a statistikách jasně doložil přímou závislost počtu povolovaných bytů a růstu cen tam, kde se nepovoluje. Kupříkladu ve Varšavě rostly ceny bytů v letech 2015 až 2017 o 1,5 procenta, zatímco v Praze 13procentním tempem. V hlavním městě Polska připadá na sto tisíc obyvatel 1237 povolených bytů, u nás jen 307. „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. Praha nebude nikdy povolovat nové byty v rozsahu Varšavy, ale stávající situace je extrém,“ uvedl Pavel Kliment.



○ Průměrný počet povolených bytů (2015–2017) na 100 tis. obyvatel ve srovnání s Prahou.

Zdroj: růst cen bytů – cena za m², statistické úřady, národní banky, Mnichov, Hamburg - www.pfandbrief.de (průměr 7 největších měst)

Podobná je situace také v Mnichově, kde je bydlení drahé i pro Němce. I tam ale rostly ceny pomaleji – loni v Mnichově povolili 13 tisíc bytů, zatímco v Praze zhruba 2500. *„Odhadujeme, že letos se prodá i vzhledem k novým, zbytečně restriktivním regulacím hypoték méně než pět tisíc bytů a povoleno bude jen zhruba 2200. Přitom by v Praze bylo potřeba stavět kolem deseti tisíc bytů ročně,“* podotkl Dušan Kunovský, člen SAR a šéf Central Group. Ekonom České bankovní asociace Miroslav Zámečník doplnil, že ceny pražských bytů žene vzhůru nejen to, že se konjunktura potkala s nedostatečnou výstavbou. Praha je podle něho podobně jako jiné západní metropole pod vlivem globálních faktorů a investičních nákupů.

Manuály pro brownfieldy

Náměstek primátora odpovědný za územní rozvoj Petr Hlaváček chce pomoci výstavbě především tím, že město rychle schválí čekající a „spící“ změny územního plánu pro bytovou výstavbu, které nejsou v konfliktu se zájmy města a znamenaly by posílení nabídkové strany trhu a dostupného bydlení. Na pozemcích města a městských částí chce potom zkoušet experimentální družstevní bytovou výstavbu. Petr Hlaváček upírá pozornost také k velkým rozvojovým plochám a k brownfieldům. Pro ně by chtěl nechat vytvořit podrobné manuály s reálnými harmonogramy jejich odblokování. Každý z nich by měl získat „rodný list“. *„Zapomněli jsme hledat řešení u kulatého stolu, nemůžeme spolu jednat prostřednictvím České pošty, která je v krizi,“* podotkl Petr Hlaváček s tím, že důležitou debatu o vztahu veřejného a soukromého zájmu máme teprve před sebou.

Radní pro legislativu Hana Marvanová vidí jako prioritu především zrychlení schvalování procesů. *„Povolování se musí stát absolutní prioritou, úřady musí dodržovat správní lhůty, jinak je to selhání státní správy,“* podotkla Marvanová. Třeba je ale definovat soubor mnoha opatření, jedno kouzelné, které by uhasilo současnou bytovou krizi, neexistuje. *„Chceme i otevřít diskusi s developery, jak by město mohlo získat sociální byty. Zároveň od nich budu chtít vědět, kde přesně mají zaseknuté projekty a hledat systémové řešení,“* dodala.

Centrální úřad by byl znát už do roka

Pohled z praxe nabídl účastníkům diskusního fóra šéf developerské společnosti Central Group. *„Bytovou krizi nepomůže řešit nic jiného než zrychlení schvalování staveb, dostatek pozemků pro novou výstavbu a fungující tržní prostředí se zdravou konkurencí mezi developery a hypotéčními bankami bez zbytečných regulací,“* řekl Dušan Kunovský. Kromě zajištění striktního dodržování lhůt všemi úřady, urychlení prioritních změn územního plánu a odstranění nadbytečných stavebních uzávěr navrhuje především digitalizaci schvalovacího procesu a zřízení jednoho centrálního pražského úřadu. *„Oproti koncepci nové pražské koalice uvedené v programovém prohlášení by ale měl tento úřad fungovat nejen pro územní řízení, ale i pro stavební a společná řízení,“* uvedl Kunovský. Odvolacím orgánem by pro tento centrální úřad podle něho být MMR s jasně stanoveným termínem pro vyřešení odvolání. Úřad by měl řešit stavby dopravní a technické infrastruktury, stavby občanské vybavenosti a větší bytové i nebytové stavby. *„S účinností nového stavebního zákona v 2023 by tento úřad byl velmi snadno transformován na předpokládaný krajský stavební úřad,“* soudí Kunovský.