

Volební programy recept na dostupné bydlení nemají

Praha, 5. 10. 2017 – Dostupnost bydlení je zejména pro mladé rodiny velmi omezená. Nedostatek bytů zvýšil jejich cenu o tolik, že střední vrstva může na vlastní bydlení prakticky zapomenout. Před nadcházejícími volbami se strany vytasily s tradičními volebními programy, které ale otázku dostupnosti bydlení řeší většinou naprosto nevhodně. Místo příčiny nedostupnosti bytů se zabírají jen populistickým hašením následků. Skloňují se ze všech stran hesla jako sociální a startovací byty či nájemní a obecní bydlení. Naprosto ale chybí podpora výstavby, která by vysokou poptávku uspokojila a ceny srazila na přijatelnou úroveň.

Do nadcházejících říjnových voleb do Poslanecké sněmovny se přihlásilo 31 volebních uskupení. Při pročítání volebních programů nejžhavějších favoritů voleb je však zarážející, že v podstatě nikdo nepřichází s řešením současné kritické situace v oblasti bydlení. Zdá se tedy, že i nadále bude poptávka v jednoznačné přesile a ceny bytů zejména v Praze a větších městech zůstanou na úrovni, na kterou běžná rodina nedosáhne. Přitom by stačilo, kdyby se začalo více stavět. K tomu je ale potřeba výrazně zkrátit povolovací proces, odstranit kompetenční roztržičnost a znovunabýt sebevědomí úředníků, kteří o stavbách rozhodují. Určitě se ale problém nevyřeší vyvlastňováním bytů od dědečků a babiček, jak navrhuje jeden z kandidátů na křeslo ve Sněmovně.

Jeden úřad pro velké stavby

Úředníci na stavebních úřadech dnes musí vyřešit jak žádost o povolení stavby malé garáže, tak žádost o povolení bytového projektu se stovkami bytů. Nemají na větší projekty dostatek časového prostoru a čelí proto zbytečně velkému tlaku. Řešení by přitom mohlo být velmi snadné. Jak na nedávném kulatém stole Central Group uvedla Renáta Pintová Králová, členka České společnosti pro stavební právo, vyššímu tempu při povolování větších staveb by pomohlo, kdyby rozhodoval pouze jeden specializovaný úřad na úrovni hlavního města Prahy. Tím by byla zajištěna jednotnost názoru a vysoká odbornost při rozhodování. Byla by tak zároveň posílena nezávislost úředníků, kteří jsou dnes bohužel velmi často pod vlivem politických zástupců městských částí, jichž jsou stavební úřady součástí.

Státní správa bez politického tlaku

V naší moderní demokratické společnosti máme systém veřejné správy, která je rozdělena na dvě nezávislé větve – samosprávu a státní správu. Nezávislost obou větví je velmi důležitá, ale mnohdy jen těžko dosažitelná. Například stavební úřady mohou být jen těžko nestranné a nezávislé už jen proto, že jsou součástí radnice. Pokud tedy například radnice nemá zájem o výstavbu na svém území (přestože to územní plán umožňuje), snadno může stavební úřady ovlivnit, protože úředníci stavebních úřadů jsou zaměstnanci radnic, a jsou tedy na samosprávě závislí nejen ekonomicky, ale také kariéerně. A to se potom rozhoduje objektivně jen velmi obtížně.

Jedno ministerstvo

Jsme jednou z mála zemí, kde je stavebnictví tak zvláštěně pohozeno hned mezi několika ministerstvy. Nastávají každodenní kompetenční třenic a stavební proces leží v určitých fázích na několika ministerstvech. Na tuto nekoncepčnost ostatně dlouhodobě poukazuje i Svaz podnikatelů

ve stavebnictví (SPS). Jeho prezident Václav Matyáš nedávno uvedl, že současné politické rozložení má v tomto oboru velice chabý tah na branku. Hlavním důvodem je právě fakt, že si tento obor rozděluje pět ministerstev. Politickou ambicí by proto mělo být určení jednoho gestora, jednoho ministerstva, pod které bude tato problematika zařazena. Ministr takového úřadu by byl za obor plně zodpovědný a nemohl by se vymlouvat, že mu jiní ministři házejí klacky pod nohy. Najednou by se stal ze stavebnictví obor, který nebude jen okrajovou záležitostí politických stran. Dostal by totiž politický význam, a tudíž i větší prostor ve volebních programech.

Pojďme zrychlit povolovací proces

Všichni vědí, že stavebnictví významně a nenahraditelně ovlivňuje stav a rozvoj naší ekonomiky. Jen tento obor vytváří přibližně sedm procent hrubého domácího produktu, zaměstnává přes osm procent osob v civilním sektoru a vykazuje značný multiplikační efekt na celou řadu dalších odvětví. Jenže zřejmě ani toto nejsou dostatečné argumenty pro naše politické strany. V jejich programech je tento významný sektor smrštěn do věty typu „podpoříme výstavbu významných staveb“. Ale jak? To už se nedozvíme. Přitom skomírající stavebnictví by místo čekání na evropské dotace mohlo být už dávno nastartováno podporou rezidenční výstavby. Investice by se pozitivně odrazily v naší ekonomice a příliv nových bytů na trh by jednoznačně zvýšil dostupnost bydlení. Na vlastní byt by tak dosáhla i průměrně vydělávající rodina. Přestože se trh s bydlením snaží, jak může, stále jsme v počtu nových bytů hluboko za aktuální poptávkou. Za celý loňský rok bylo v Praze zahájeno jen 1700 bytů, prodáno však bylo 6650. Meziročně šlo o pokles vydaných povolení o 56 procent.

Nesrozumitelná legislativa

První pozitivní záblesk přinesla nedávno schválená novela stavebního zákona, která by snad v některých případech mohla jeden z nejdelších povolovacích procesů na světě alespoň trochu zkrátit. Jenže stavební legislativa má i další bolavá místa. Její nesrozumitelnost často vede k situacím, kdy je selský rozum a standardní lidské uvažování převálcováno lavinou protichůdných paragrafů. Soudy pak mnohdy rozhodují více podle papíru než podle zdravého rozumu. A nelze se jim divit. Naší ambicí by proto mělo být i v tomto oboru legislativu zjednodušit, ideálně kompletně novým, srozumitelným stavebním zákonem, který se bude inspirovat například legislativou zemí na západ od našich hranic.

Pokud by se alespoň část uvedených opatření převedla do praxe, mohli bychom brzy zapomenout na přehazování horkého bramboru a chození od čerta k ďáblu. Mohli bychom pak třeba dohnat v pomyslném žebříčku země, které jsou našimi vzory více než Čad a Papua Nová Guinea.

Michaela Tomášková
výkonná ředitelka
Central Group a.s.

Pro více informací nás můžete kontaktovat na e-mail: media@central-group.cz nebo telefonicky: Marcela Fialková – tisková mluvčí (+420 724 090 754), která může také zprostředkovat jednání s vedoucími pracovníky Central Group nebo jejich vyjádření. Podrobné informace o společnosti Central Group a její nabídce naleznete na www.central-group.cz, kde je také sekce [Pro média](#) a sekce [O společnosti](#).

Central Group je jednoznačně největším rezidenčním developerem a investorem nové bytové výstavby v České republice. Potvrzuje to i statistika prestižního mezinárodního magazínu CIJ (Construction & Investment Journal), který firmu zařadil mezi desítku největších rezidenčních developerů ve střední a východní Evropě. Za 23 let svého působení firma dokončila již více než 150 rezidenčních projektů a prodala více než 13.000 nových bytů, domů a parcel. Na všechny své byty a rodinné domy poskytuje Garanci nejlepší ceny. To znamená, že pokud někdo najde srovnatelnou nemovitost s lepší cenou oproti nabídce Central Group, firma cenu dorovná a ještě přidá bonus ve výši 100.000 Kč.

Společnost dlouhodobě vykazuje stabilní zisk, rostoucí podíl na trhu a pro svou činnost nepotřebuje žádný bankovní úvěr. Za dobu svého působení koncern Central Group uhradil českému státu jen na přímých daních již více než 1,8 miliardy korun. Významné prostředky věnuje společnost také na obecně prospěšné účely (například na výsadbu zeleně nebo na realizaci veřejných komunikací a inženýrských sítí pro městské části a obce v mnoha desítkách milionů Kč ročně) a také na charitativní činnost (například Nadačnímu fondu pro zdraví dětí zřízenému ve prospěch Ústavu pro péči o matku a dítě v Praze 4 – Podolí).

Central Group je nejen největším českým prodejcem nových bytů a domů, ale také nejaktivnějším investorem v rámci akvizic nových pozemků pro rezidenční výstavbu. V současné době má nakoupené a připravené pozemky pro více než 20.000 nových bytů a rodinných domů. Ty plánuje zařadit do prodeje v průběhu příštích 10 až 15 let. Central Group nadále intenzivně hledá a nakupuje další pozemky a brownfieldy v Praze pro výstavbu nových bytů a domů.