



PASSERINVEST
G R O U P

JAK MÁ MĚSTO STAVĚT BYTY?

KOOPERACE MĚSTA A DEVELOPMENTU – AKTUALNÍ VS. IDEÁLNÍ STAV

24/4/2019



Eduard Forejt, CRE – Business Development Director
PASSERINVEST GROUP

Rekordy 2018/2019



Výherce soutěže – low voltage

Vydaná stavební povolení (pokles o 21,5% - 3.805 povolení a ohl.)
Dokončené byty (pokles o 9,5% - 5.290 bytů)



Výherce soutěže – high voltage

Zahájená výstavba (nárůst o 13% - 4.218 bytů)



Výherce soutěže – raketák roku

Cena staveb (zhruba 45.000 Kč na m² a více)
Průměrná cena bytů (mezioční nárůst 9,9% - 90.532 Kč/m²)



Výherce soutěže – objev roku

Deficit bytů v Praze (zhruba 20 tisíc v posledních 4 letech)

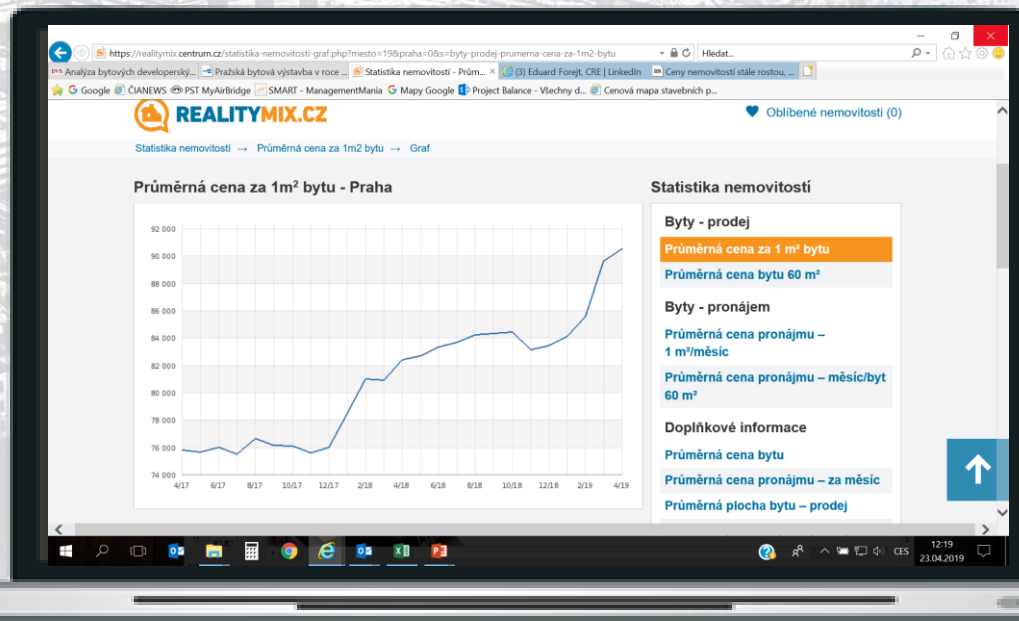
An aerial photograph of a city, likely Prague, showing a dense urban landscape with various buildings and green spaces. A prominent blue rectangular overlay is positioned in the lower-left quadrant, containing white text. The text reads 'Section Break' in a large, bold, sans-serif font, and below it, 'Současný stav vs. základní principy' in a smaller, regular sans-serif font. The background image is semi-transparent, allowing the city details to be visible through the blue overlay.

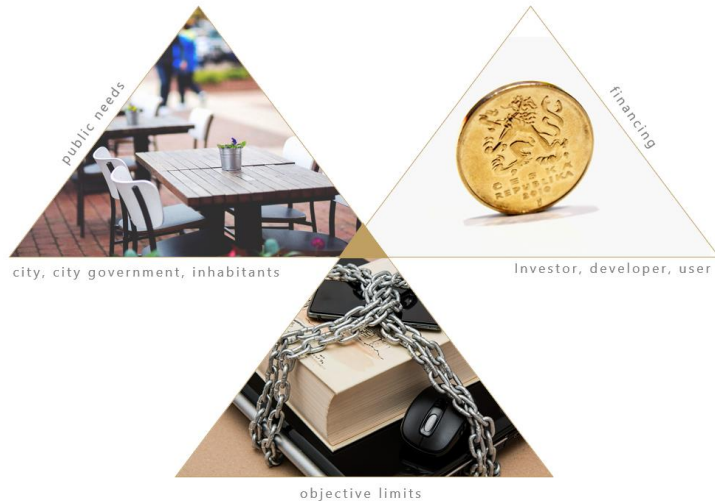
Section Break

Současný stav vs. základní principy

Problém jménem nedostatek

Jedinou možností zlepšení situace je akceptace faktu, že máme problém. Máme-li vědomě problém, řešení se najde.





Opomíjené základní principy

Je často opomíjeným faktem, že development sám o sobě představuje průsečík tří veličin, kdy přílišné vychýlení pouze jedním směrem prakticky znemožní výstavbu.

Příčiny omezené nabídky

Developeři umějí stavět, poptávka je stabilně vysoká a přesto se v Praze nestaví.

Nebude-li společenská shoda, a tím i politické zadání, že je nezbytné stavět, bude se v Praze hledat řešení bytové krize jen obtížně.

#064 z 1. řádku R.32011

Projekt 1: veřejné soutěže Programu na podporu spoluprávného společenského a humanitního výzkumu, experimentálního vývoje a inovací ETA
TL 01000423

**T A
Č R**

Zkvalitnění systémů a procesů povolování nové výstavby v Praze: dostupnost bydlení

Analýza

České vysoké učení technické v Praze, Masarykův ústav vyšších studií
Architekt Headland s. r. o., Praha
Instituce plánování a rozvoje hlavního města Prahy, přípravecká organizace
01/2019

Příčiny omezené nabídky

A) Politické

- Omezená kapacita státního fondu
- Exkluzivní rezidenční úbyvatel
- Politická hesla – destinace – studenti, cizinci
- Politická hesla – pro realizaci koupě je třeba dostatečný výběr

B) Administrativní

- 22 stavebních úřadů v budovách radnic a jejich nedostatečná kapacita a kvalifikace
- Nedorozumění správních útuh
- Komplikované a nejednotné posuzování památkové péče
- Zdlouhavé a nepřehledné odvolací řízení

C) Právní

- Naházení procesu schvalování pouze z právního hlediska
- Přezkumy závazných stanovisek
- Soudní přezkumy a žaloby
- Nefunkční systém změn starého územního plánu
- Soudní zrušení praxe úprav UP ("koefficienty")
- Sítanování odvolání bez vztahu ke skutečnému ohrožení práv odvolatelů

V důsledku vlivu uvedených faktorů a přiměřeným zpochybněním v druhé polovině 2015 k poklesu počtu bytů dodávaných na českém trhu let 2015 a 2016 je v průměru průměrných k prodeji jen kolem 5 tisíc. Tento pád nabídkové strany dosáhl v roce 2016 svého nejnižšího bodu. Průměrných bytů pohybuje mezi 3,5 až 4 tisíci. Všechny levnější byty ve větší vzdálenosti od centra Prahy a s nižší dostupností jsou vyprodány, a tudíž prudce roste

An aerial photograph of a city, likely Prague, showing a dense urban landscape with various buildings, streets, and green spaces. A prominent blue rectangular overlay is positioned in the lower-left to center area, containing white text. The background image is slightly faded to make the text stand out.

Section Break

Modely spolupráce jako příležitost pro město



Ideální model?

Nebezpečný mýtus. V situaci bytové krize, ve které se Praha ocitla, neexistuje jediné ideální řešení. Je třeba aktivně hledat všechny proveditelné modely rozšíření výstavby a tím i samoregulace trhu.

- Výstavba městským developerem
 - + zvětšení bytového fondu
 - - časová a personální náročnost
- Družstevní výstavba
 - + zvýšení dostupnosti bydlení
 - - limitovaný plánovaný rozsah +/- 500 bytů ročně, ztráta kontroly nad „dotací“
- Směna pozemků za byty
 - + ekonomicko-procesně jednoduchý způsob navyšování bytového fondu
 - - nutnost nalezení funkčních modelů s komerčními subjekty
- Směna kapacit / spolupráce / času za byty, případně nájmy
 - + možnost navýšení bytového fondu
 - - nutnost zajištění jednoduššího schvalovacího procesu, nebo zvýšení kapacit výstavby
- Subvencované nájmy
 - + rychlé řešení
 - - nejspíše dočasný způsob zpřístupnění bytů

Ideální model?

Nebezpečný mýtus. V situaci bytové krize, ve které se Praha ocitla, neexistuje jediné ideální řešení. Je třeba aktivně hledat všechny proveditelné modely rozšíření výstavby a tím i samoregulace trhu.

Příklad - Pozemek = městský byt(y)

Městem vlastněný stavební pozemek reprezentuje z hlediska spolupráce s developery hodnotu vyjádřitelnou nejen v penězích, ale i „bytech“.

Model pozemek za byt (ukázkový příklad)

Pozemek

- = podíl pozemku na ceně bytu cca 1/10
- = možnou směnu pozemku za 10% budoucí kapacity bytů do vlastnictví města
- = pronájem takto nabytých bytů městem za 2/3 tržního nájmu
- = možnost subvence nájmu dalších 2/10 bytů
- = 3/10 bytů z daného projektu v dostupné hladině nájmu pro preferované profese (sestra, lékař, požiárník, policista atd.)

Model pozemek za byt (ukázkový příklad)

Pozemek s potenciálem výstavby 80 bytů

- = podíl pozemku na ceně bytu cca 1/10
- = možnou směnu pozemku za 8 bytů do vlastnictví města
- = pronájem takto nabytých bytů městem za 226 Kč na m² a měsíc
- = možnost subvence nájmu dalších 16 bytů
- = 24 bytů ze 100 v dostupné hladině nájmu pro preferované profese (sestra, lékař, požárník, policista atd.)

Příklad - Pozemek = až 3 byty z jednoho bytu

Využití výnosu z pronájmu nově nabytých bytů městem do další subvence nájmu, což zvýší počet zpřístupněných bytů na trojnásobek.

Investice vs. Subvence

Z hlediska zpřístupnění bydlení v Praze mohou fungovat všechny zmiňované modely, ale i jejich další hybridní varianty.

družstevní byty

60K
CZK/m²

- cena pozemku
- + odborné služby
- + správní náklady
- zisk %

DOSTUPNÝ BYT

subvence nájmu

226
CZK/m²/m

- 114 CZK/m²/m
- + rychlost řešení
- + flexibilita řešení
- řešení možné jen v projektech k nájmu

DOSTUPNÝ BYT

městský developer

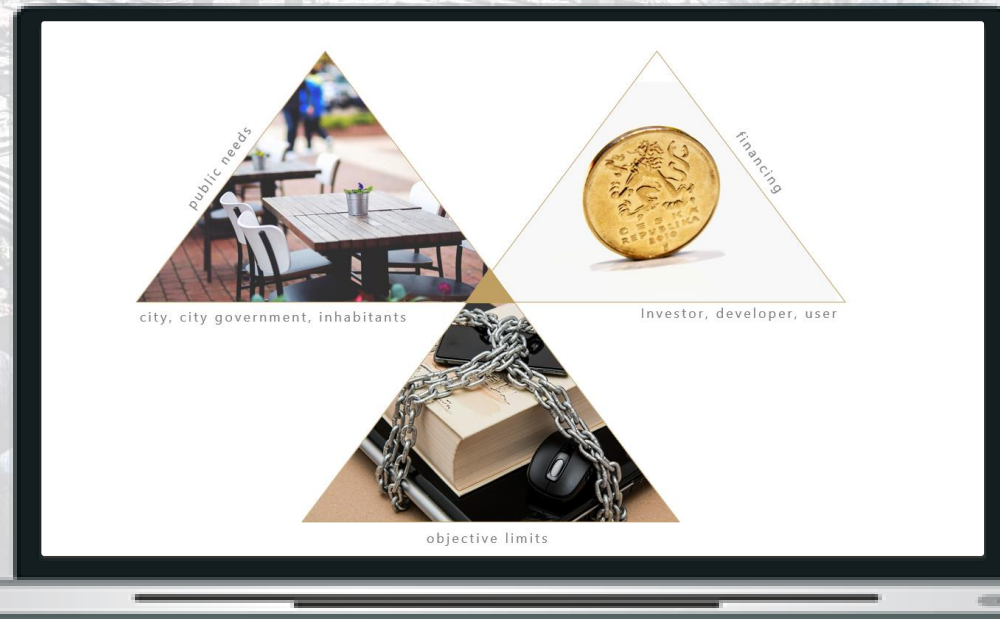
226
CZK/m²/m

- cena pozemku
- + odborné náklady
- + správní náklady
- zisk %

DOSTUPNÝ BYT

Klíčová je shoda na principech

Přestože se nabízejí mnohá řešení, klíčová bude pro jejich realizaci dohoda na základních principech.



only yes
is
yes

Prvním z nich je bezpodmínečné prohlášení:

„Stavět se musí“.

An aerial photograph of a city, likely Prague, showing a dense urban landscape with various buildings, streets, and green spaces. A large, semi-transparent blue circle is centered over the image, serving as a background for the text.

Thank you

Děkuji za Vaši pozornost.