



## Jak má město stavět byty?

## Průměrný byt v Praze zdražuje tempem 1 korunu za minutu



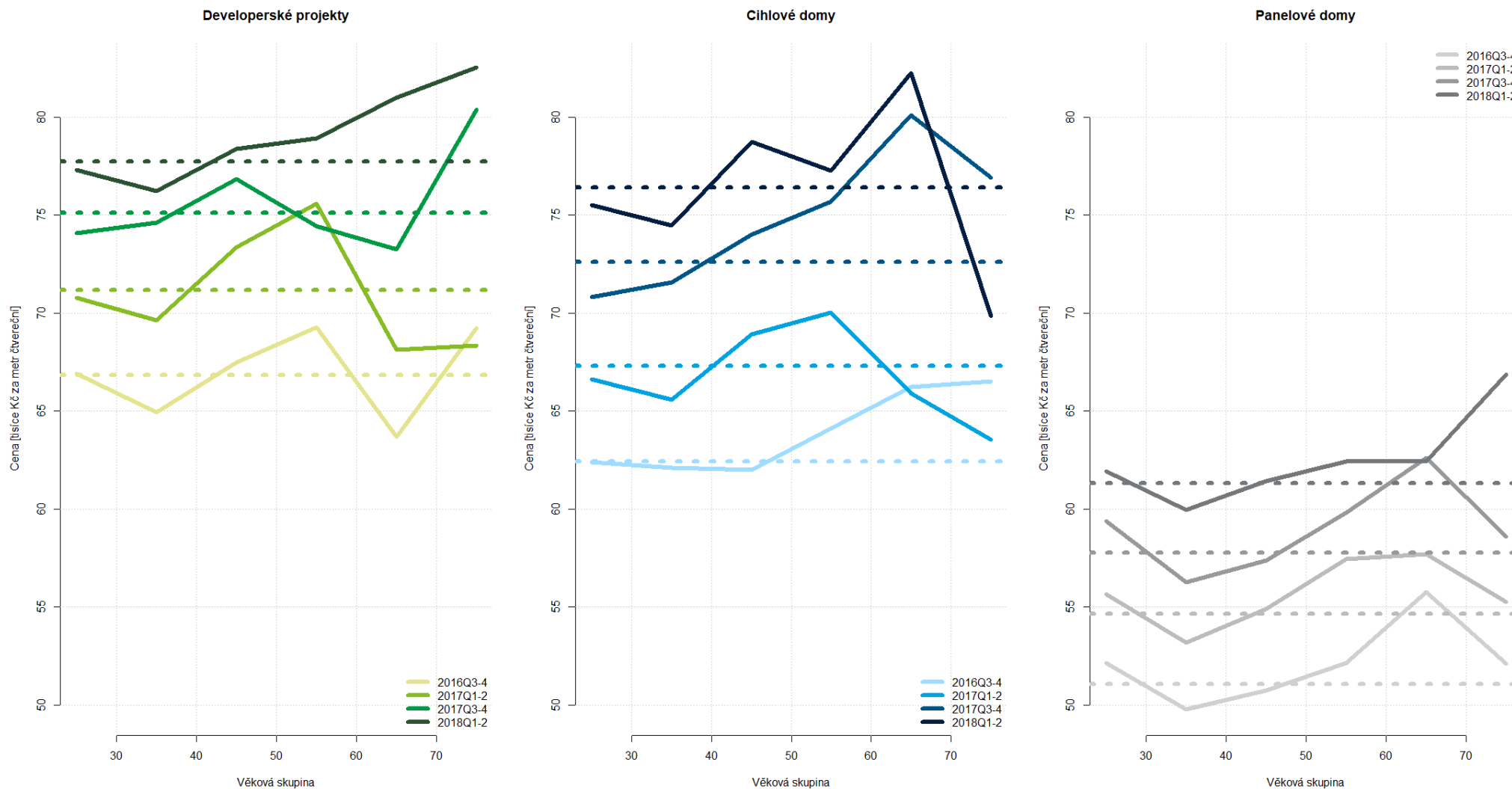
**Do konce této prezentace budou průměrně byty v Praze o 20 Kč dražší**

# Vývoj pražského trhu bydlení

# Vývoj v Praze

## Nárůst cen na všech segmentech

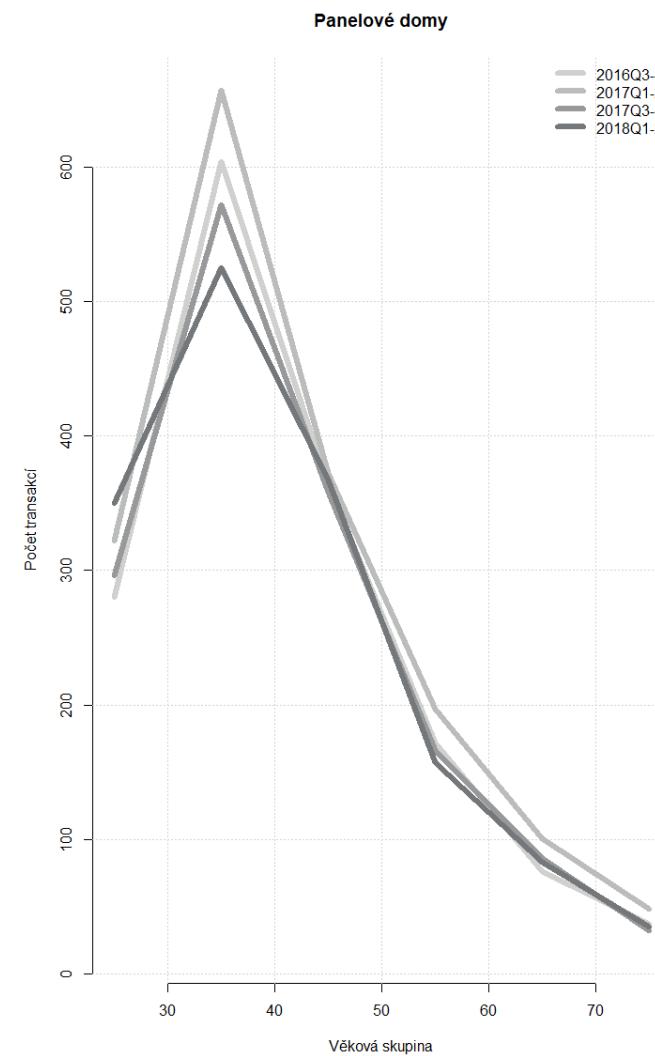
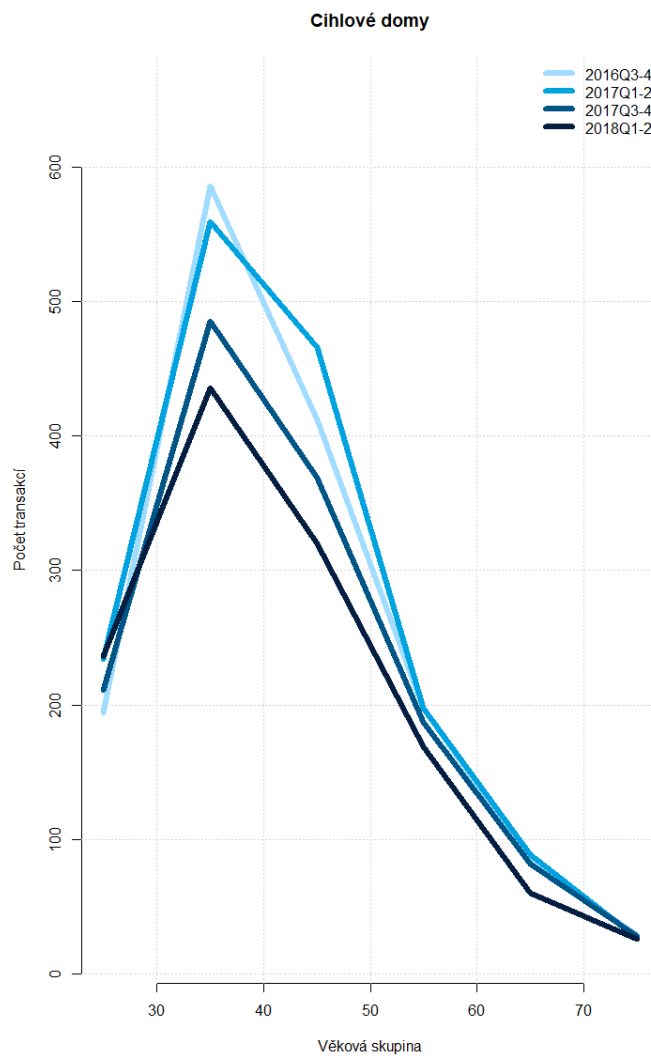
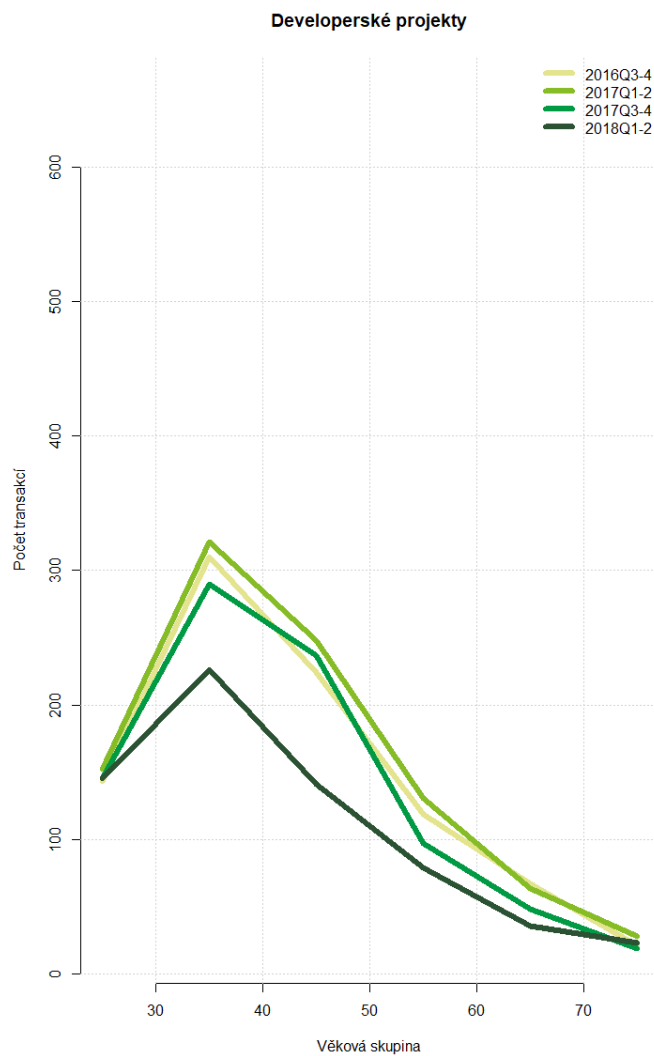
Mediánová cena v závislosti na věkové skupině, typu budovy a období



# Vývoj v Praze

## Pokles prodejů na téměř všech segmentech

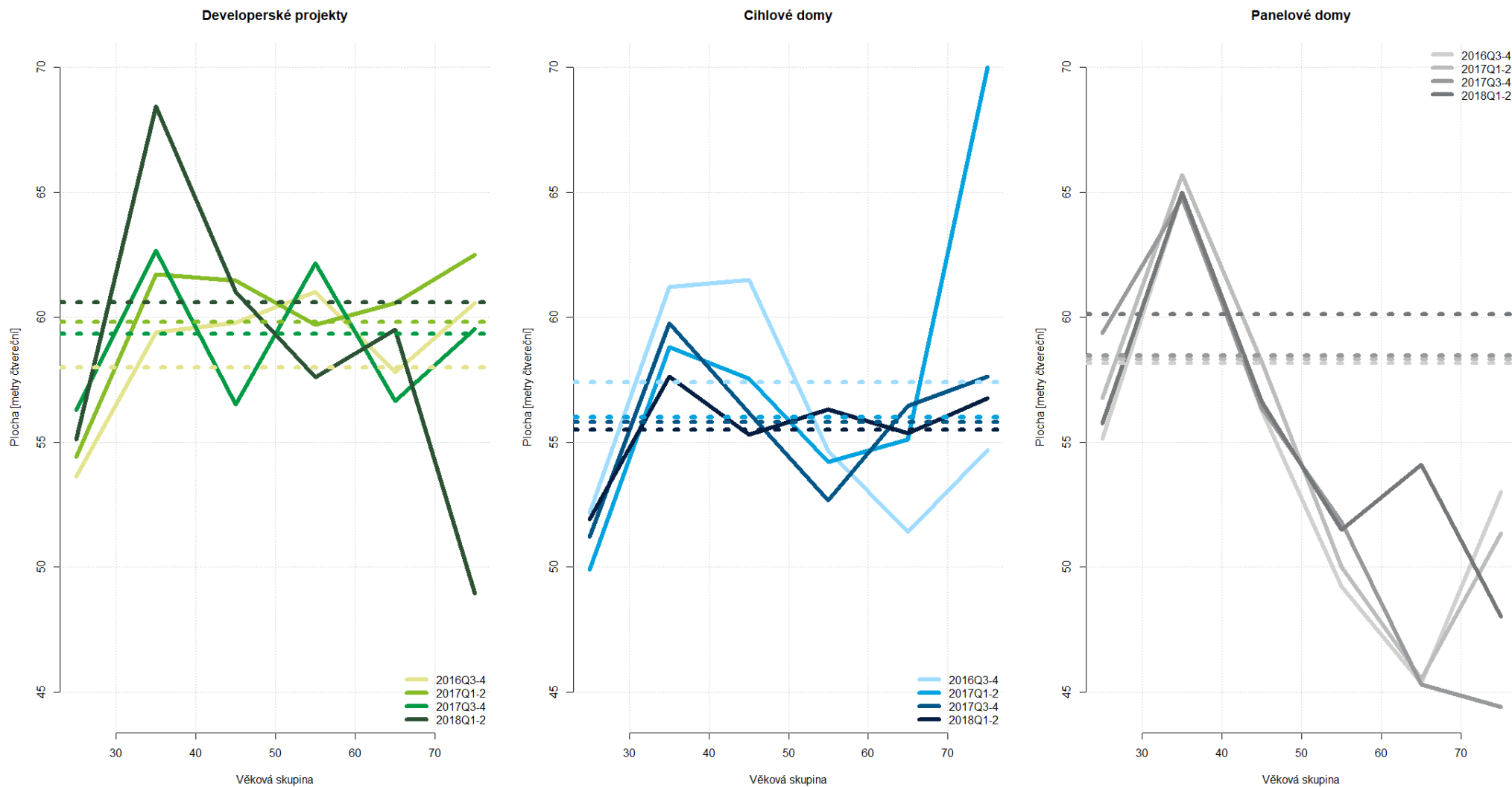
Počet transakcí v závislosti na věkové skupině, typu budovy a období



# Vývoj v Praze

## Malé změny z hlediska velikosti bytů

Mediánová plocha v závislosti na věkové skupině, typu budovy a období

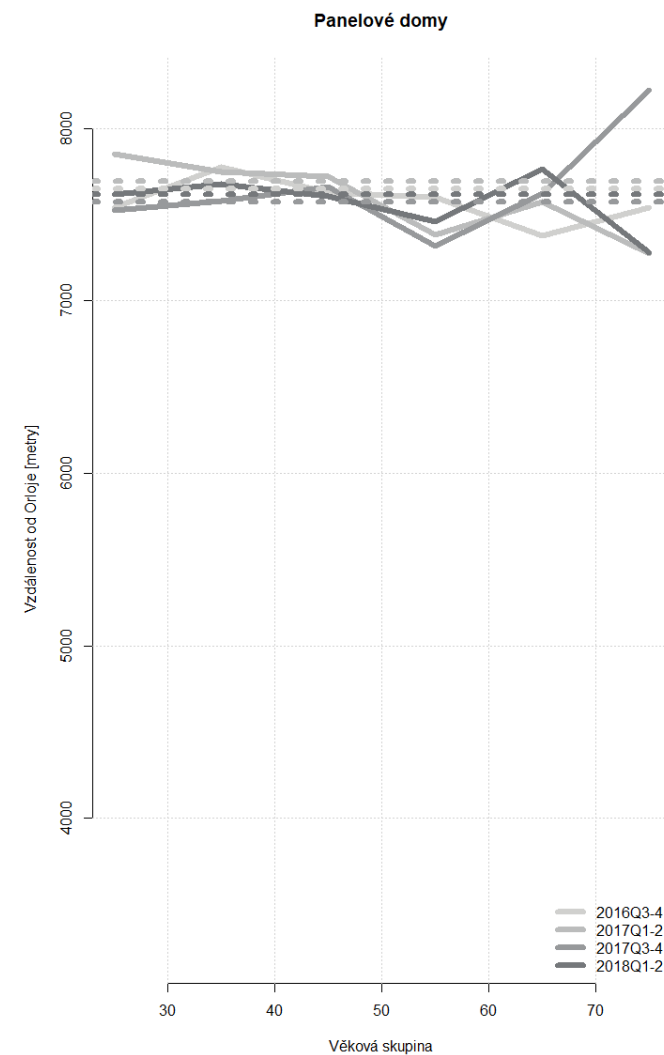
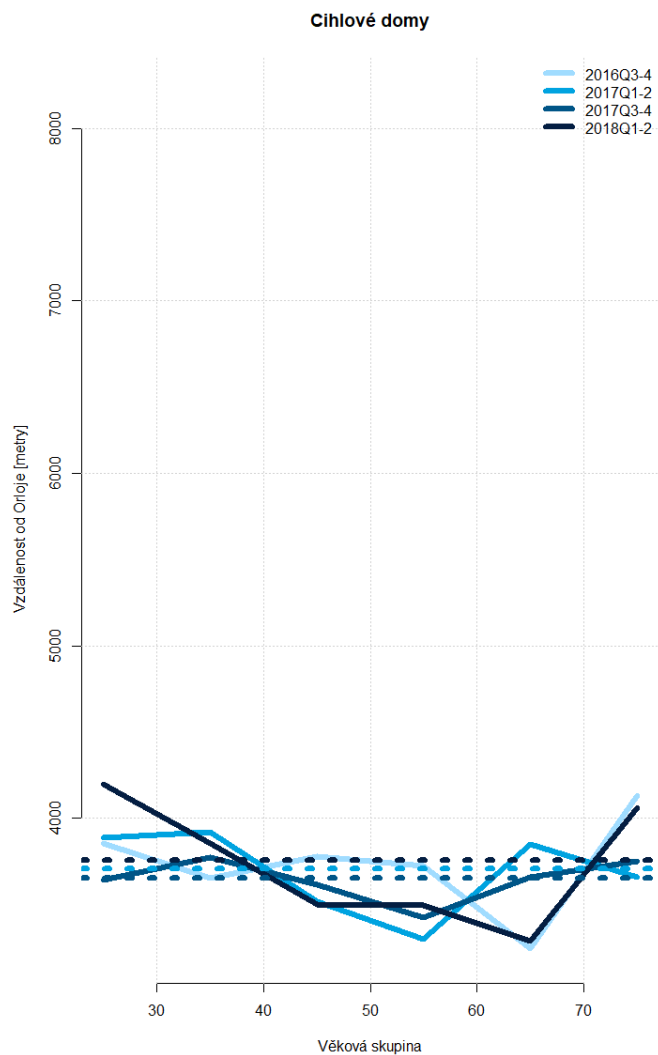
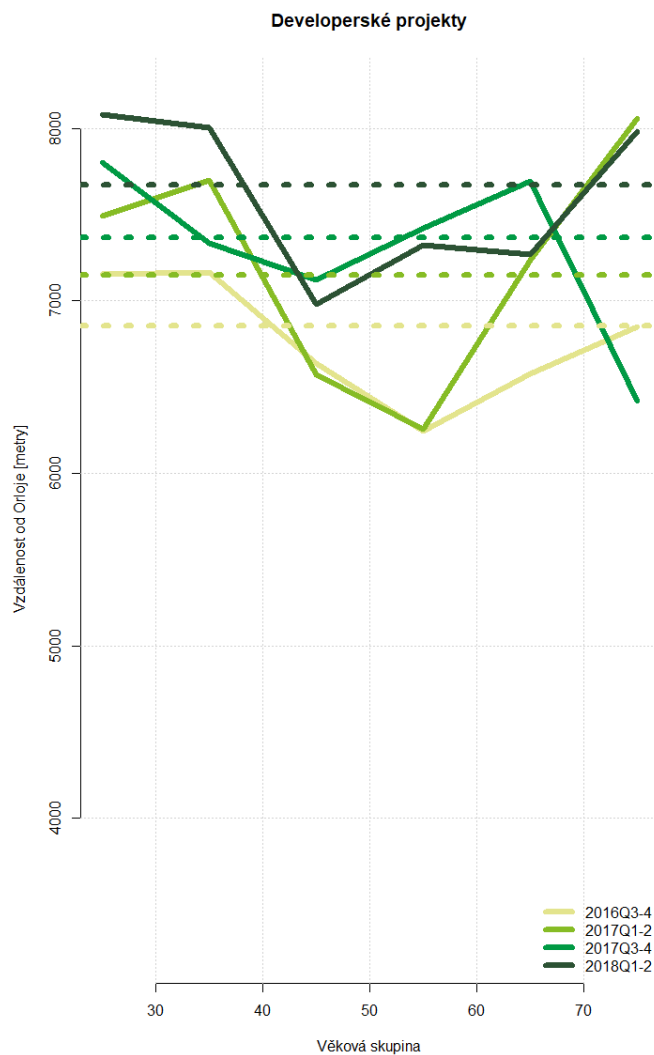




# Vývoj v Praze

## Průměrné vzdalování developerských projektů od centra

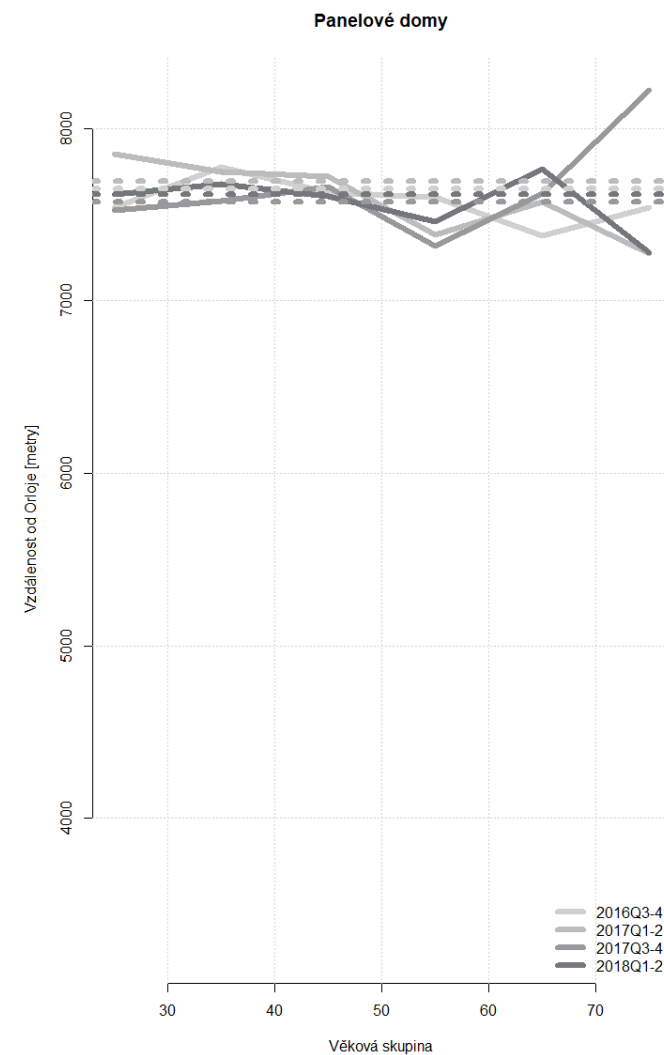
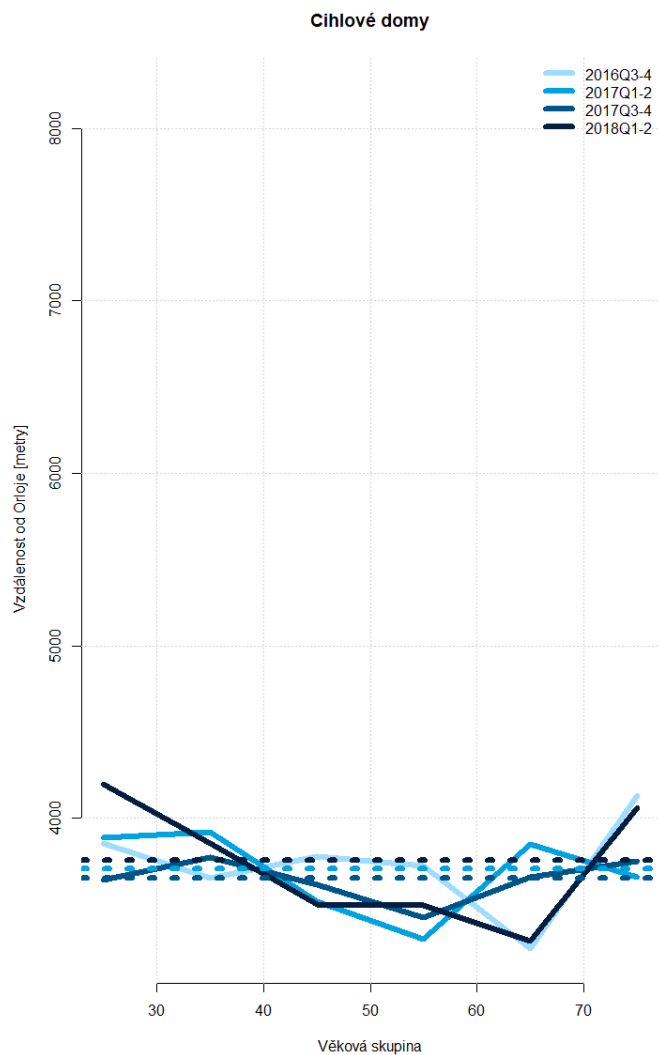
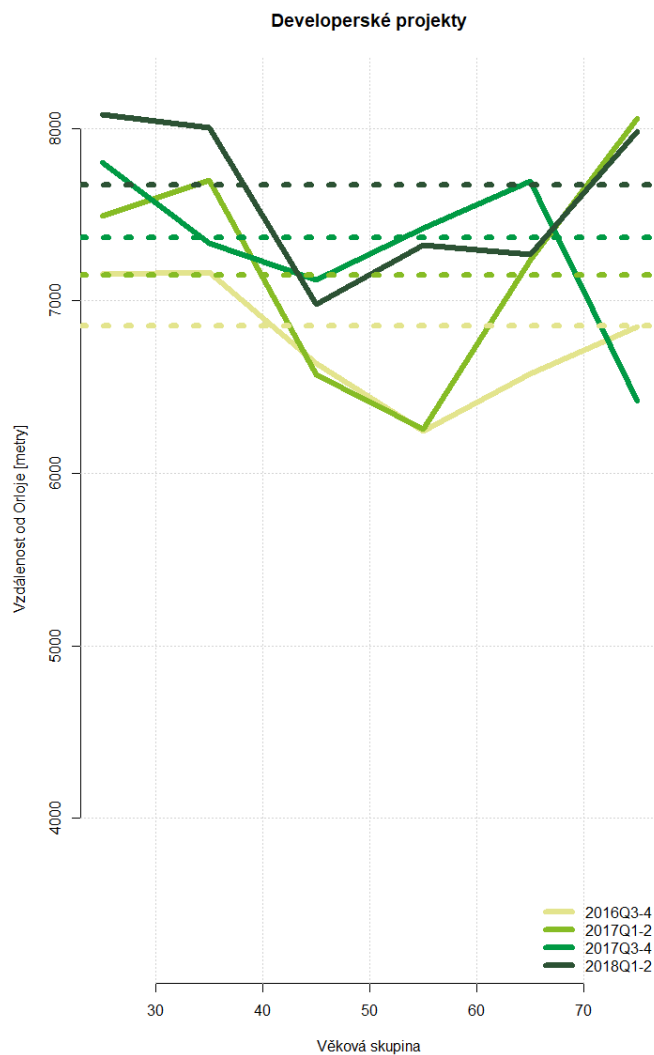
Průměrná vzdálenost od centra v závislosti na věkové skupině, typu budovy a období



# Vývoj v Praze

## Průměrné vzdalování developerských projektů od centra

Průměrná vzdálenost od centra v závislosti na věkové skupině, typu budovy a období

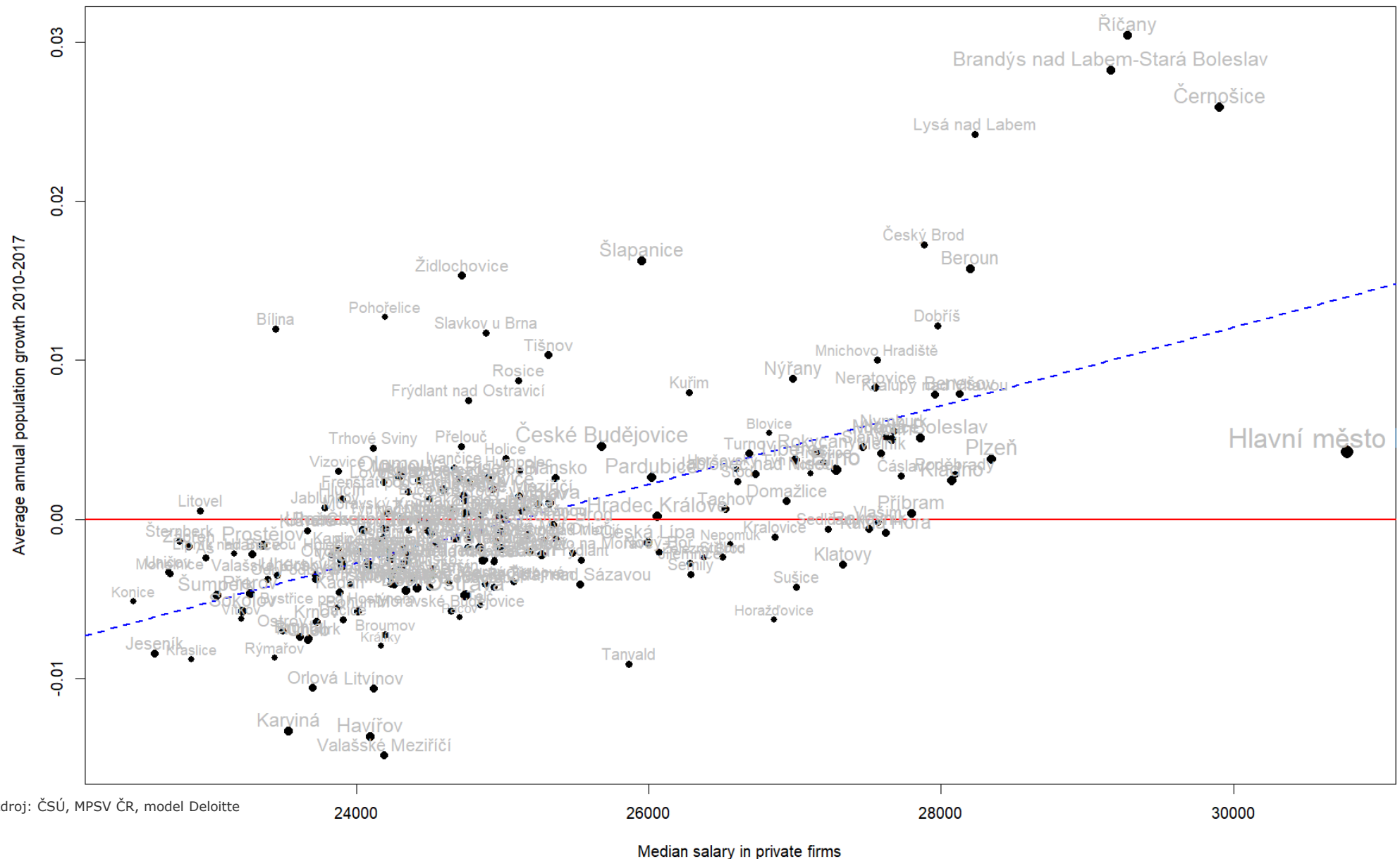




# Souvislosti v metropolitním regionu

# Atraktivní regiony

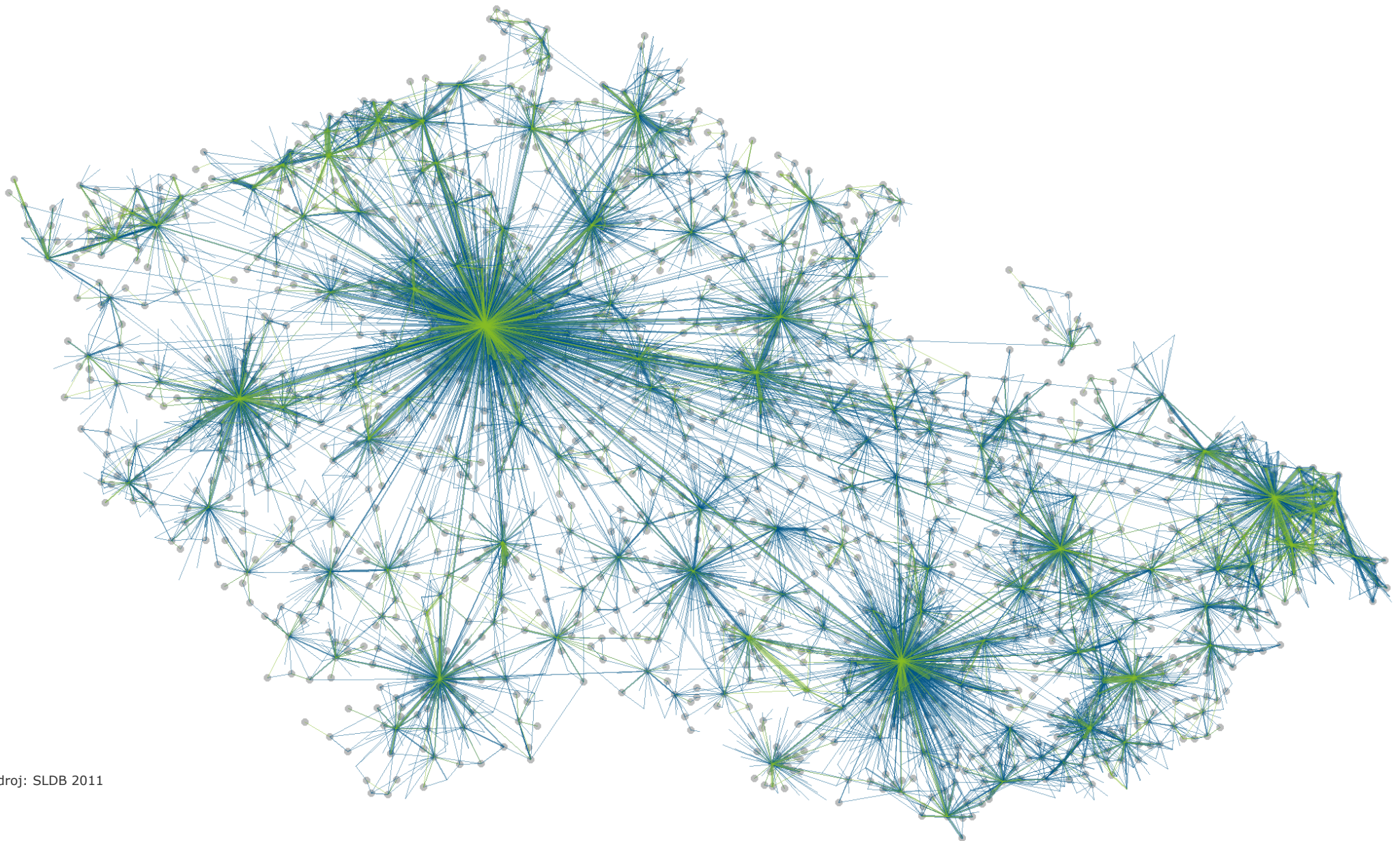
## Nové obyvatelé přitahují atraktivní trhy práce



zdroj: ČSÚ, MPSV ČR, model Deloitte

# Atraktivní regiony

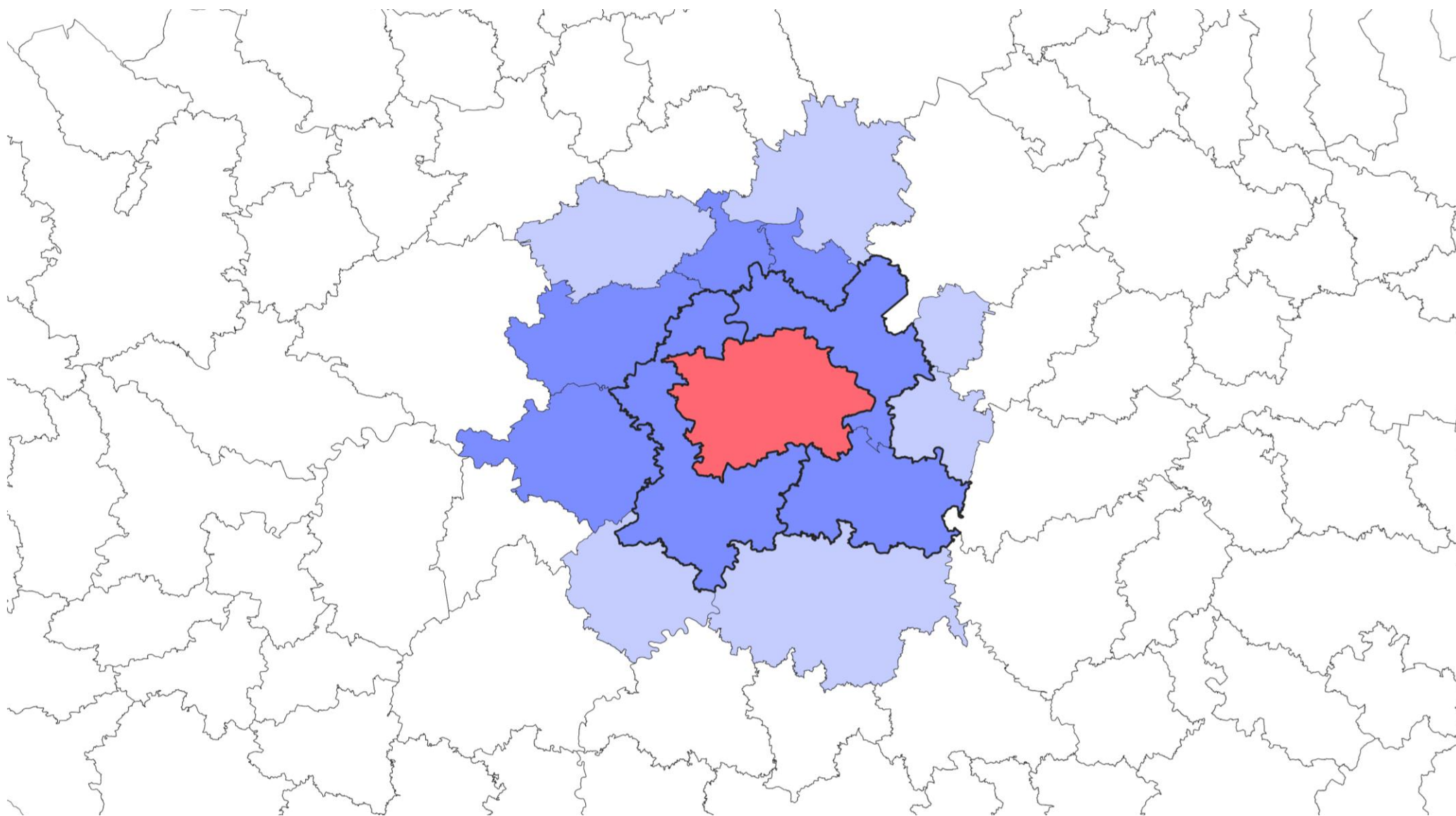
Praha sahá daleko za své administrativní hranice



zdroj: SLDB 2011

# Metropolitní region Prahy

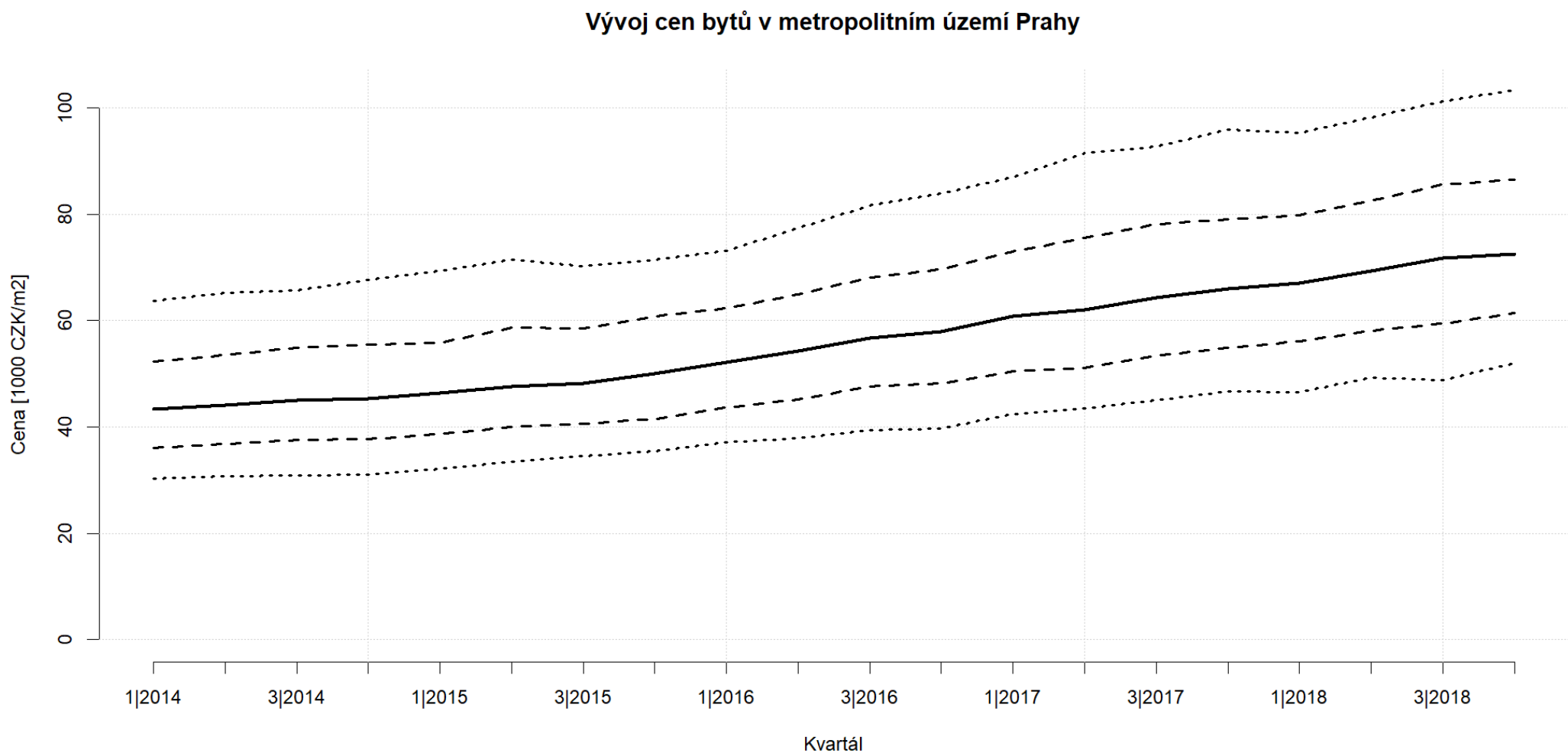
Zohlednění okresů Praha-východ a Praha-západ





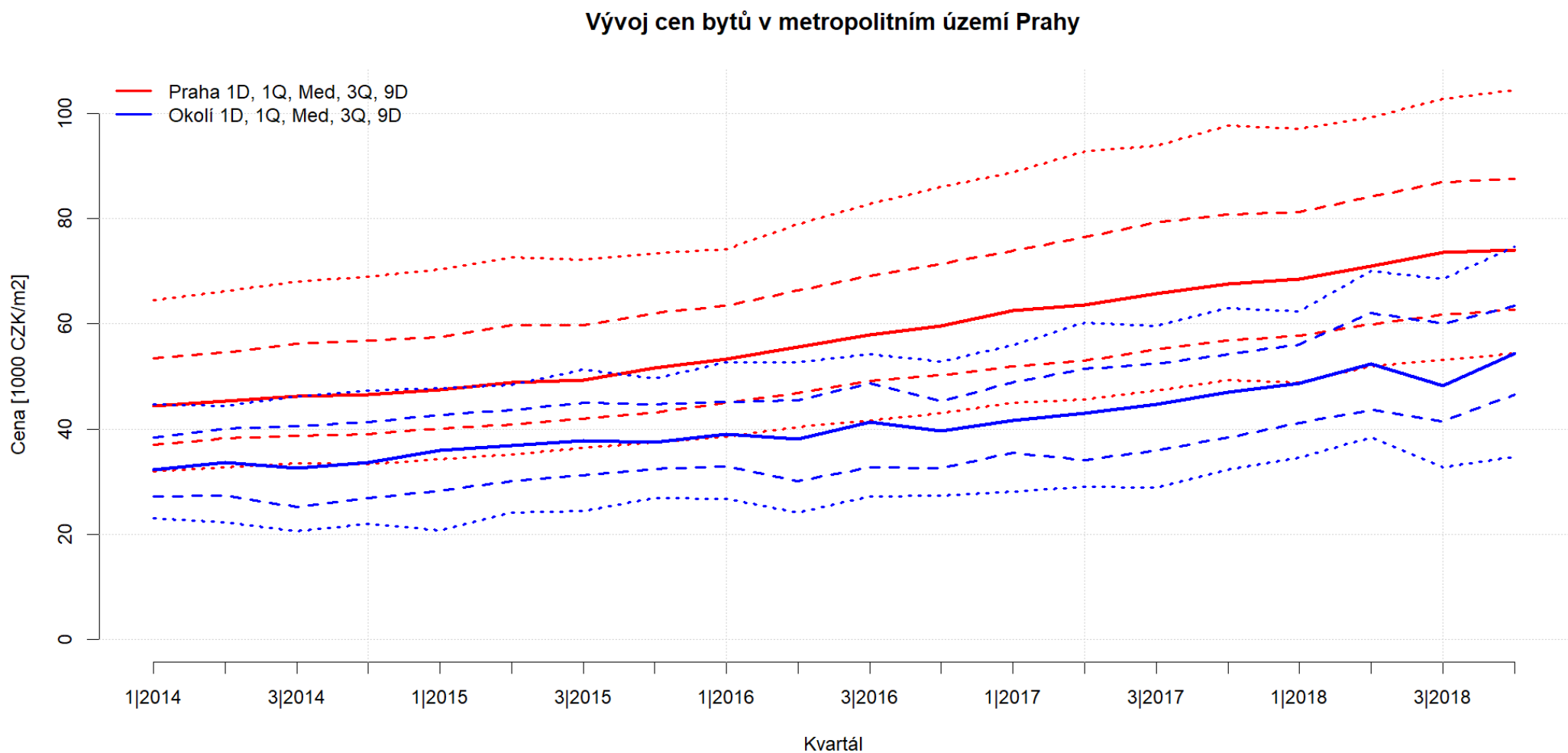
# Metropolitní region Prahy

## Celkový vývoj cen přeprodávaných bytů



# Metropolitní region Prahy

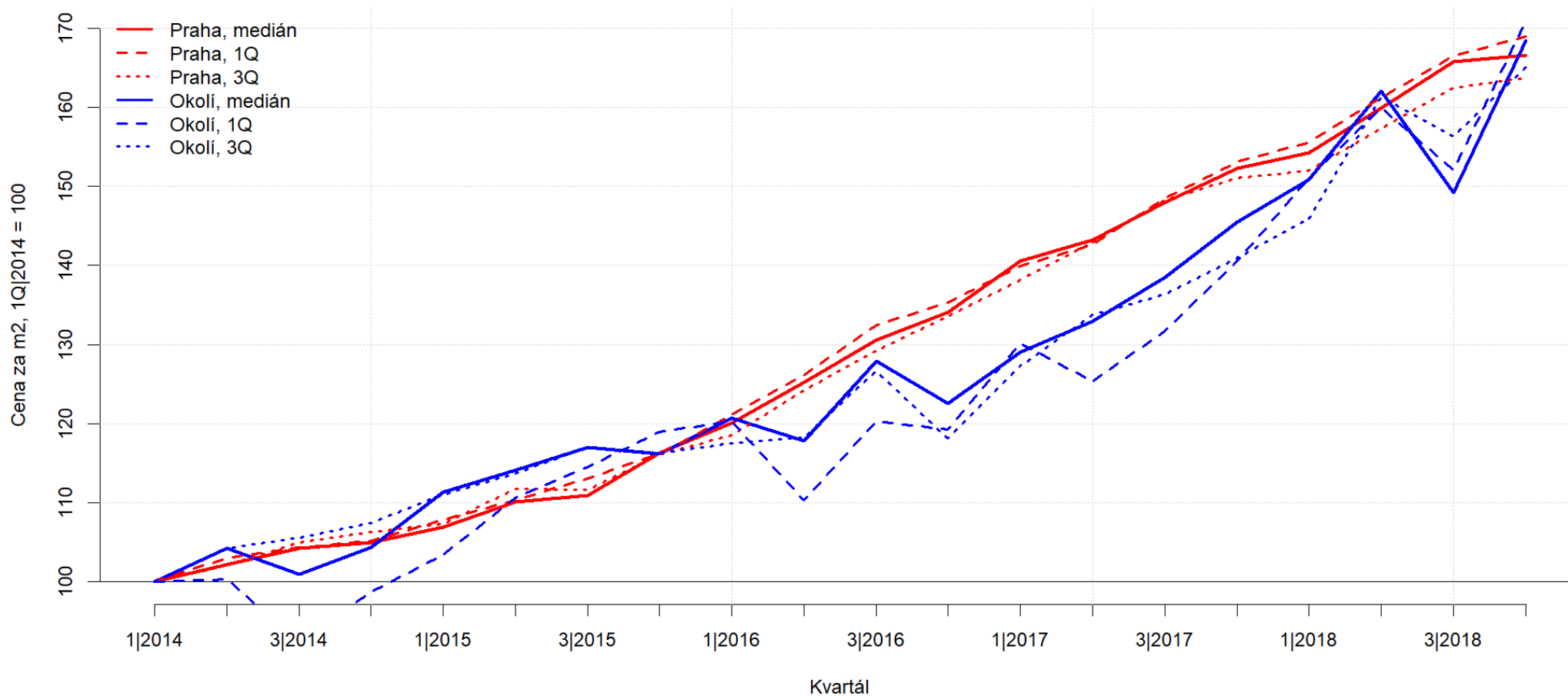
## Vývoj v Praze a v okolních okresech



# Metropolitní region Prahy

## Vývoj v Praze a v okolních okresech

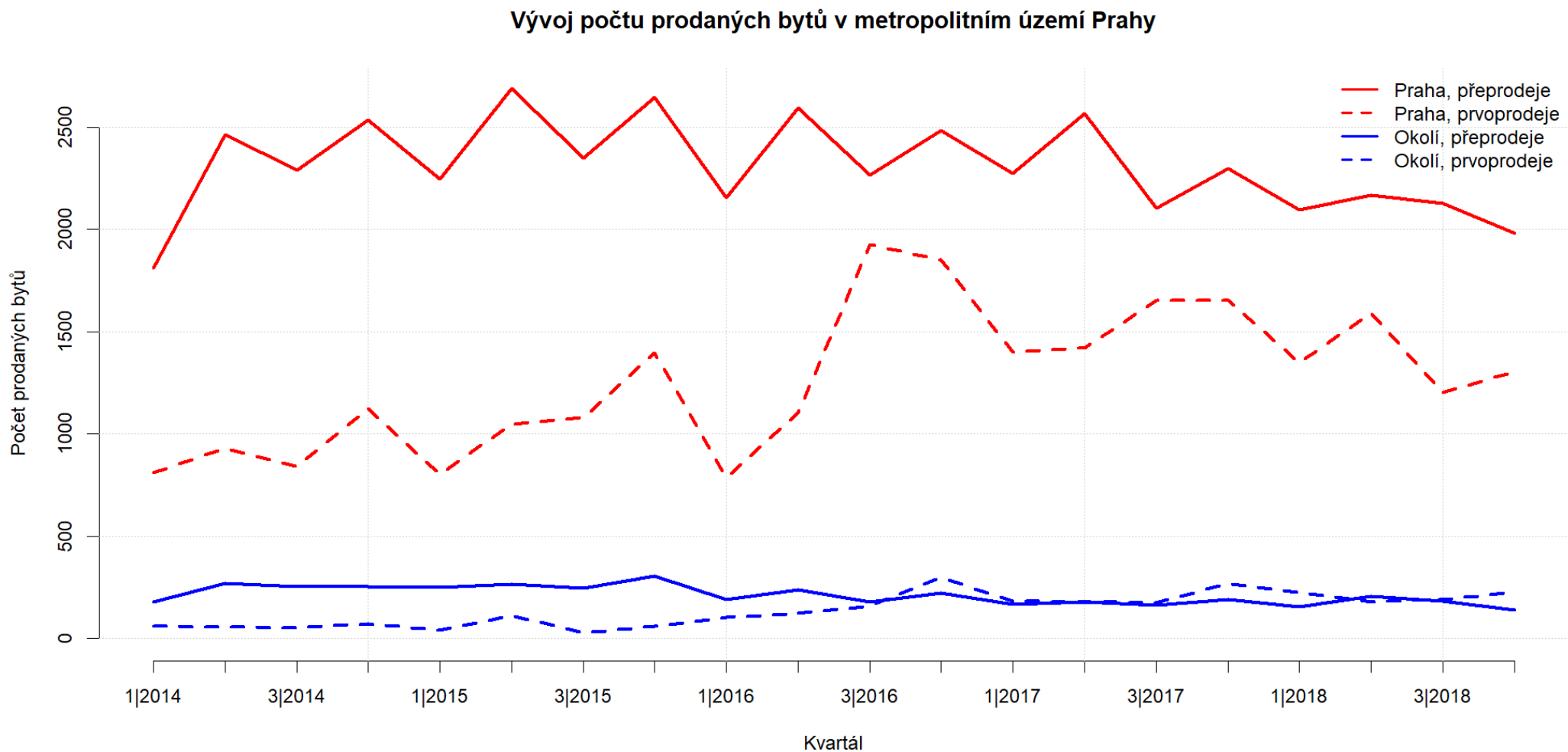
Relativní růst cen bytů v metropolitním území Prahy





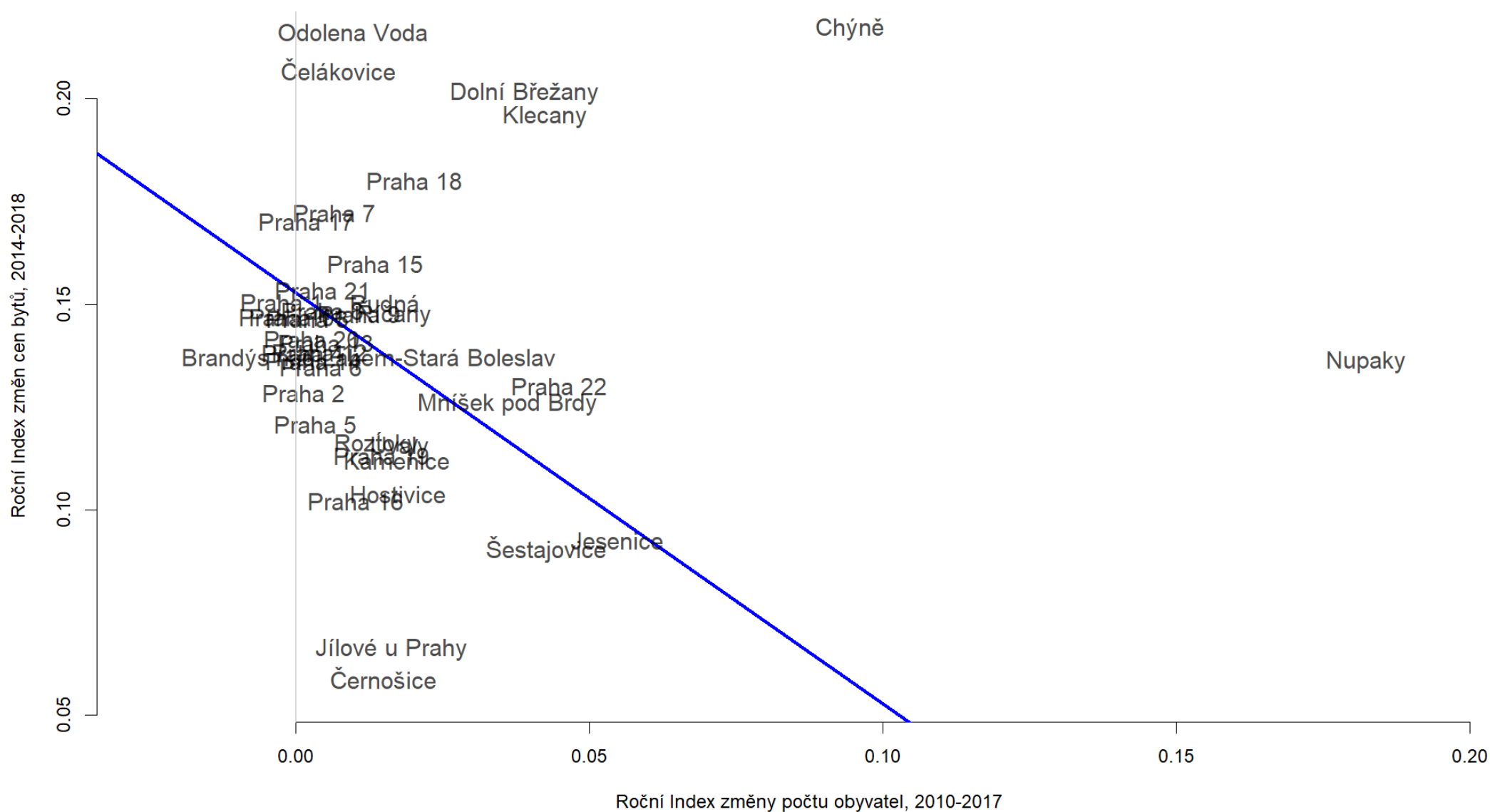
# Metropolitní region Prahy

## Vývoj v Praze a v okolních okresech



# Metropolitní region Prahy

## Změna cen bytů a počtu obyvatel



# Otázky

# Kolik město plánuje postavit bytů?

## Podíl městské výstavby na trhu

- Dlouhodobě se v Praze staví 5000 až 6000 bytů ročně, poptávka ale převyšuje nabídku.
- V poslední bytové politice město plánovalo stavět 500 bytů ročně, ale této hranice dosáhlo od roku 2004 jen dvakrát.
- V roce 2018 bylo na katastru nemovitostí registrováno celkem **5444 bytů v Praze za 30 miliard Kč** a **824 bytů v okresech Praha-východ a Praha-západ za 2,8 miliard Kč**. Jak velký podíl na trhu tedy Praha může mít a jak jej bude financovat vzhledem k tomu, že investiční výdaje Prahy ročně činí zhruba 10 miliard Kč?

# Pro koho budou městské byty určeny?

## Cílová skupina obecní bytové výstavby

- Praha se doposud bytů v rámci privatizací spíše zbavuje a nově vznikající fond bytů nebude velký, pro jaké skupiny obyvatel tedy bude určen?
- Pražský strategický plán naznačuje, že by mohlo jít o znevýhodněné skupiny obyvatel jako jsou senioři a mladé rodiny nebo klíčové zaměstnanci veřejného sektoru (1.1 C1) nebo osoby bez domova nebo ohrožené ztrátou bydlení (1.1 F3)
- Osob ve věku 25-35 let je v Praze 190 000, obyvatel nad 65 let je 240 000 (ČSÚ) ve veřejném sektoru v Praze pracuje 125 000 osob (platová sféra), z toho 11 000 učitelů MŠ, ZŠ a SŠ, 3 500 sester nebo 2 600 hasičů a policistů (MPSV), osob bez domova je v Praze dle odhadů 9 500 (IPR Praha).
- Do potenciálně cílové skupiny tedy spadá zhruba až necelá třetina všech obyvatel Prahy (400 000), což odpovídá přibližně **200 000 bytů**, jak tedy bude probíhat následující prioritizace, kdo bude mít na byt nárok?
- V roce 2011 Praha vlastnila necelých 70 000 bytů. Pokud by od té doby žádný nezprivatizovala a stavěla by ambiciózních 500 bytů ročně, trvalo by to dalších **260 let**, než by dosáhla pokrytí třetiny bytového fondu.

# Jak bude podpora bydlení koordinována s centrální správou?

## Prolínání obecní a národní bytové politiky

- Jak město plánuje v oblasti politiky bydlení spolupracovat se státní správou?
- Koordinuje město v rámci příprav obecní výstavby to, na kolik budou rozloženy náklady tohoto projektu mezi státní správu a Prahu?
- Konkrétně jde o otázku, jestli město bude nastavovat relativně vyšší nájemní a nájemníci budou čerpat státní podporu v bydlení na zaplacení vyšších nájmů, nebo bude město poskytovat byty za nízké nájemní a tím bude náklady hradit ze svých prostředků?
- Nebo je nyní na obzoru jiná varianta například v podobě národních grantů a dotací v dostatečné výši s ohledem k poptávce na pražském trhu?

# V čem dokáže město stavět byty lépe?

## Konkurenční výhoda obecní bytové výstavby

- V čem je zvolený postup vlastní bytové výstavby lepší než jiné nástroje, například přímá finanční podpora ohrožených skupin, která by dokázala pokrýt širší okruh cílové skupiny?
- Je možné městskou výstavbou opravdu zvýšit nabídku bytů na trhu?
- Jaké jsou to typově projekty, které se dnes nedaří soukromým developerům postavit?
- Nemůže se opakovat situace z některých zahraničních měst, kdy město pouze skoupí některé byty nebo chystané projekty z trhu, které učiní velmi dostupnými pro malý okruh kandidátů, ale pro většinovou skupinu obyvatelstva učiní byty na volném trhu méně dostupné a tím pádem dražší?



# Jaké jsou překážky obecní i soukromé bytové výstavby?

## Společné problémy

- Není to tak, že soukromí developeři i město čelí stejným překážkám, jako jsou dlouhé povolovací procesy, odpor místních obyvatel nebo nesoulad s územním plánem?
- Město nebude schopno povolovat projekty rychleji, protože povolení výstavby je v přenesené působnosti státní správy a proto jakákoliv snaha o urychlování ze strany města v samosprávné působnosti by mohla být následně hodnocena jako systémová podjatost.
- Právě povolovací procesy a územní plán se zdají být hlavními problémy pro oba typy výstavby, obecní i soukromou, a proto zde by se měla soustředit iniciativa města.

**Děkuji za pozornost**

Deloitte označuje jednu či více společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited, britské privátní společnosti s ručením omezeným zárukou („DTTL“), jejích členských firem a jejich spřízněných subjektů. Společnost DTTL a každá z jejích členských firem představuje samostatný a nezávislý právní subjekt. Společnost DTTL (rovněž označovaná jako „Deloitte Global“) služby klientům neposkytuje. Podrobný popis právní struktury společnosti Deloitte Touche Tohmatsu Limited a jejích členských firem je uveden na adrese [www.deloitte.com/cz/onas](http://www.deloitte.com/cz/onas).

Společnost Deloitte poskytuje služby v oblasti auditu, daní, poradenství a finančního a právního poradenství klientům v celé řadě odvětví veřejného a soukromého sektoru. Díky globálně propojené síti členských firem ve více než 150 zemích a teritoriích má společnost Deloitte světové možnosti a poskytuje svým klientům vysoce kvalitní služby v oblastech, ve kterých klienti řeší své nejkompexnější podnikatelské výzvy. Přibližně 225 000 odborníků usiluje o to, aby se společnost Deloitte stala standardem nejvyšší kvality.

Společnost Deloitte ve střední Evropě je regionální organizací subjektů sdružených ve společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited, která je členskou firmou sdružení Deloitte Touche Tohmatsu Limited ve střední Evropě. Odborné služby poskytují dceřiné a přidružené podniky společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited, které jsou samostatnými a nezávislými právními subjekty. Dceřiné a přidružené podniky společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited patří ve středoevropském regionu k předním firmám poskytujícím služby prostřednictvím více než 5 000 zaměstnanců ze 41 pracovišť v 17 zemích.