

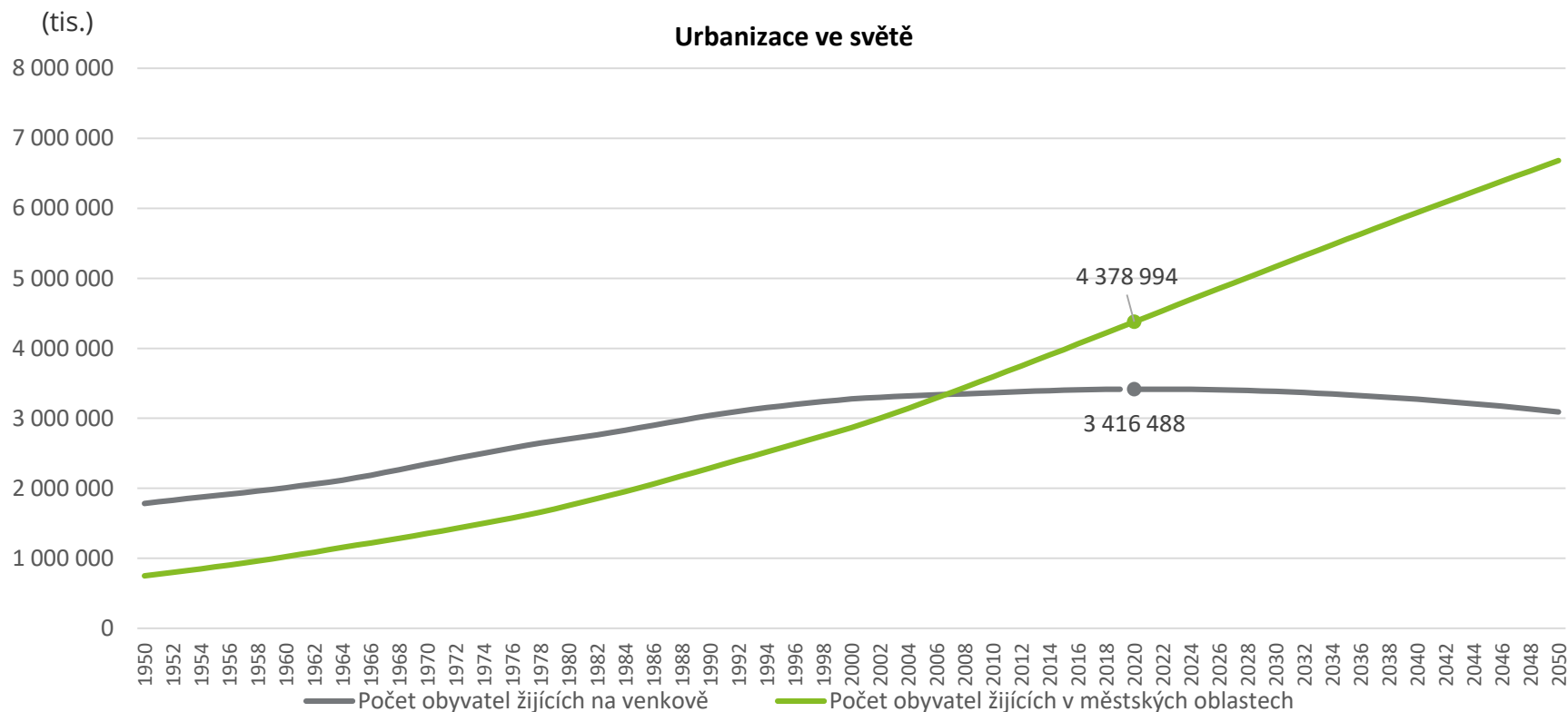


STAVEBNÍ FÓRUM 12 2020: Developer a obec

Ondřej Zabloudil, Deloitte, 9. 12. 2020

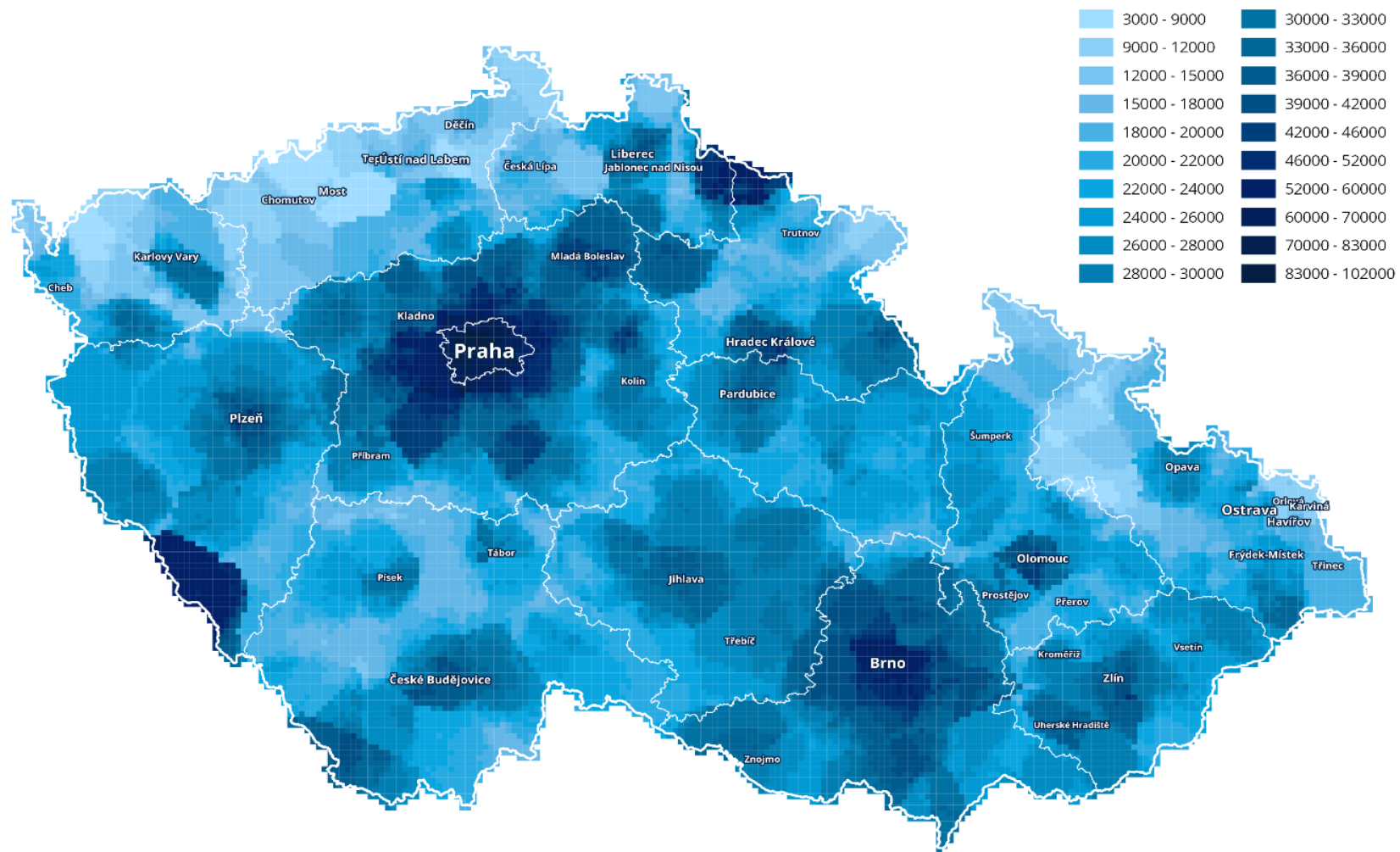
Rozvoj v ČR

Celosvětový trend urbanizace



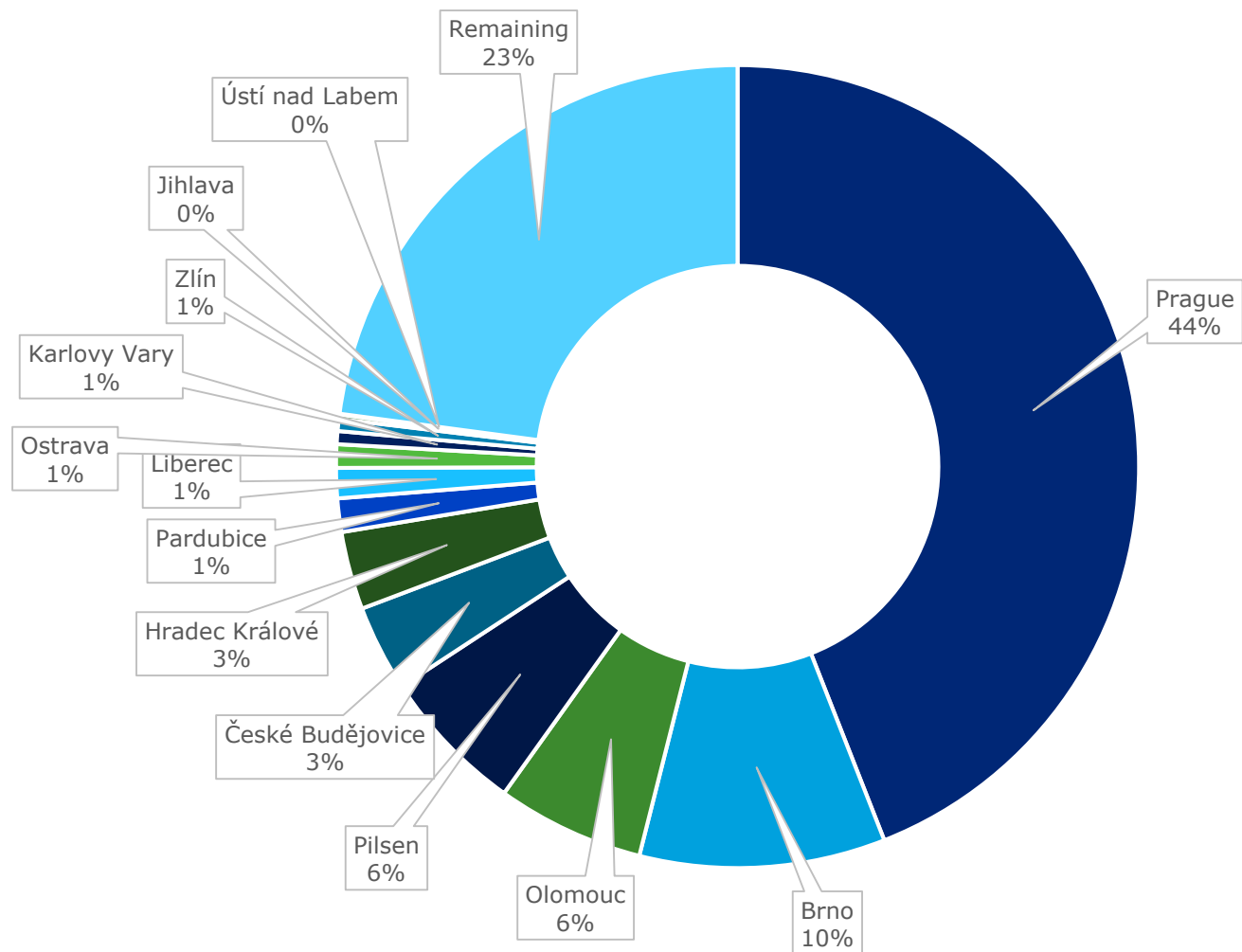
- Celosvětově žije více lidí v městských oblastech než ve venkovských, přičemž v roce 2018 žilo v městských oblastech 55% světové populace. V roce 1950 bylo 30% světové populace ve městech a do roku 2050 se předpokládá 68% světové populace ve městech.
- Některá města zaznamenala v posledních letech pokles počtu obyvatel. Většina z nich se nachází v zemích s nízkou plodností v Asii a Evropě, kde celková velikost populace stagnuje nebo klesá.

Medián nabídkových cen bytů (H1 2019)



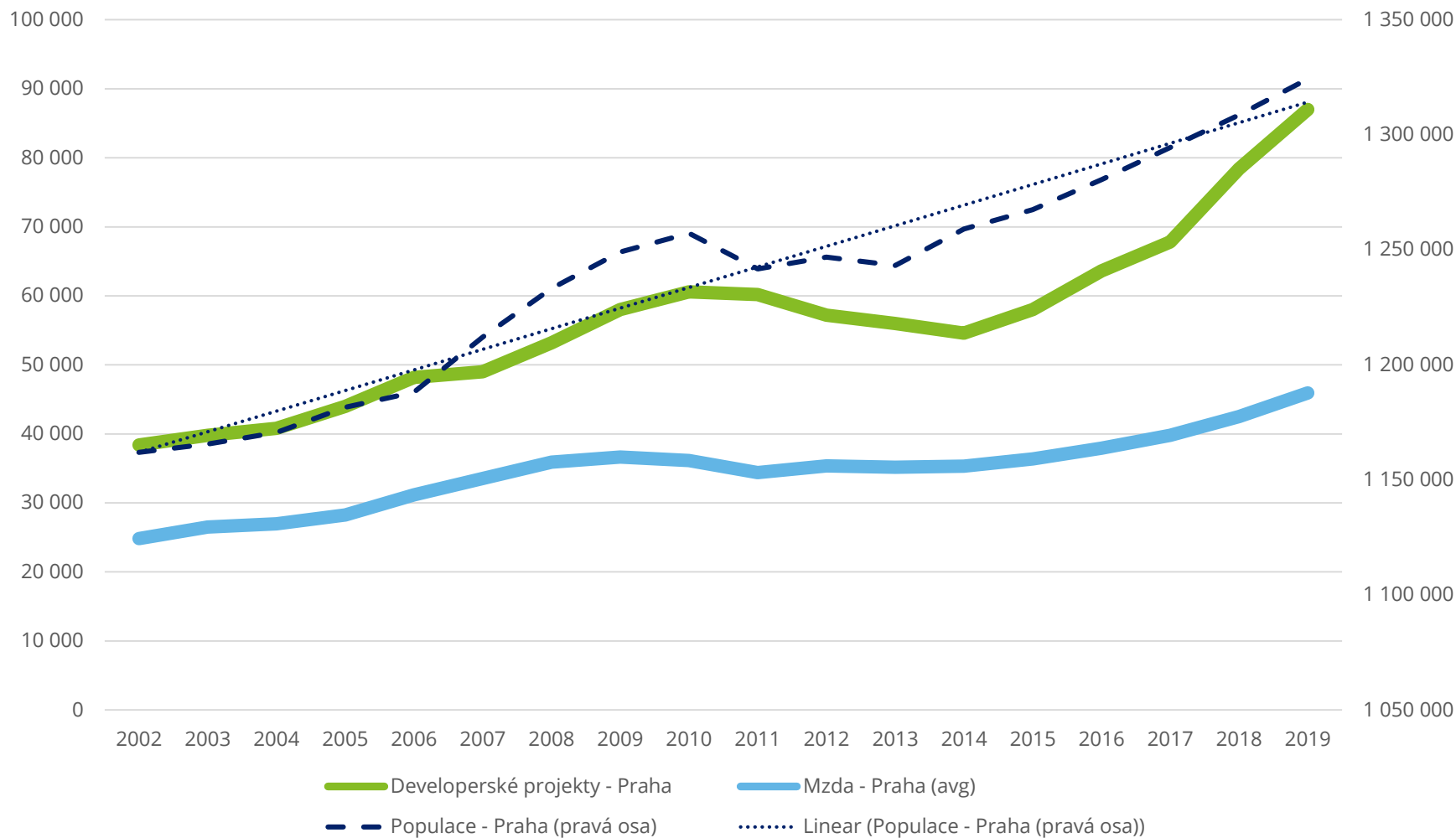
Zdroj: Deloitte, ČSÚ
© 2019 Deloitte Česká republika

Podíl prodeje nových bytů dle měst v ČR (H1 2019)



Dostupnost bydlení - Praha

Ceny bytů v developerských projektech, průměrná mzda, populace

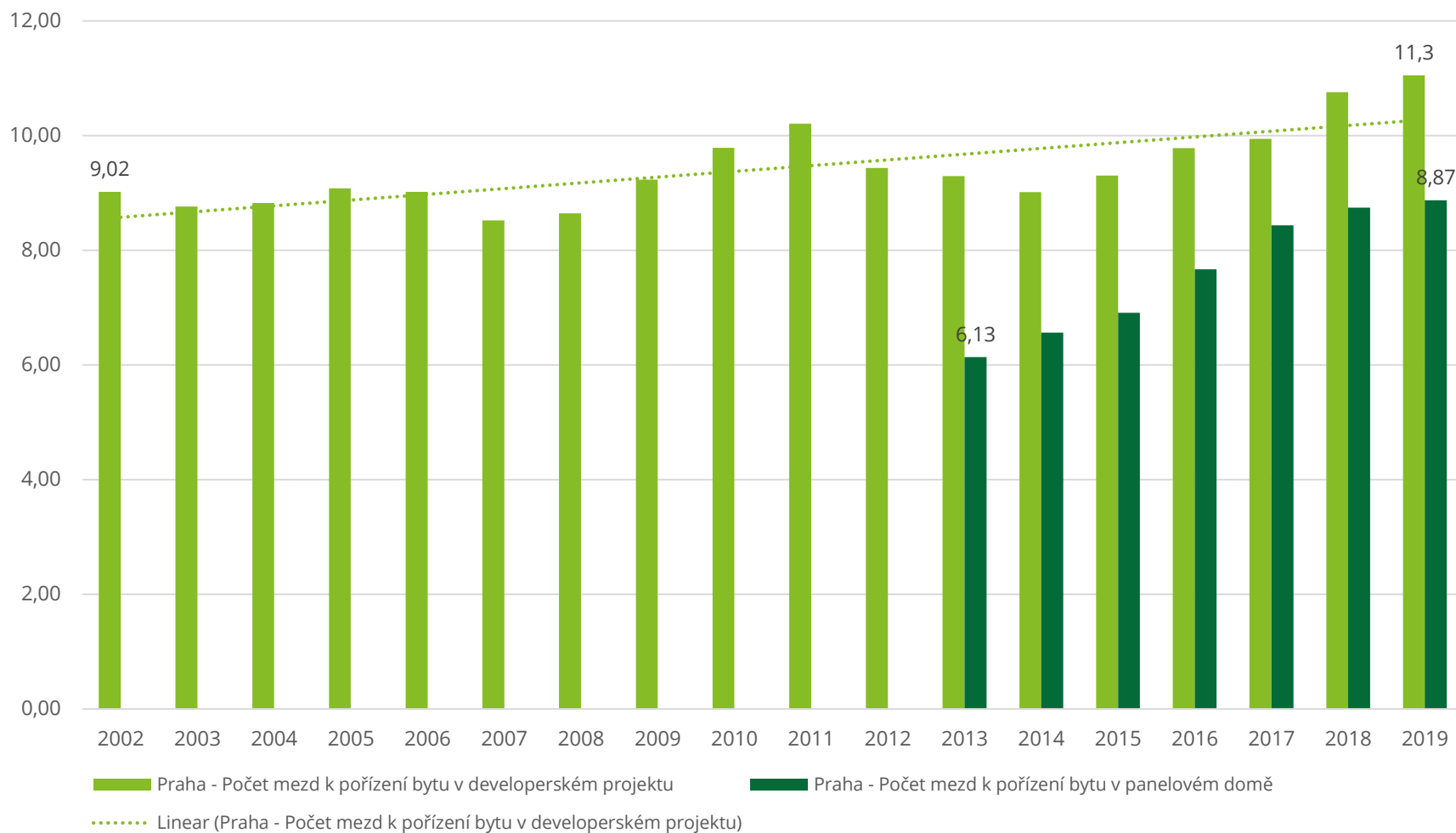


Zdroj: Deloitte, ČSÚ

*Údaje o populaci v roce 2011 navázány na výsledky SLDB 2011 a nejsou srovnatelné s předchozími roky

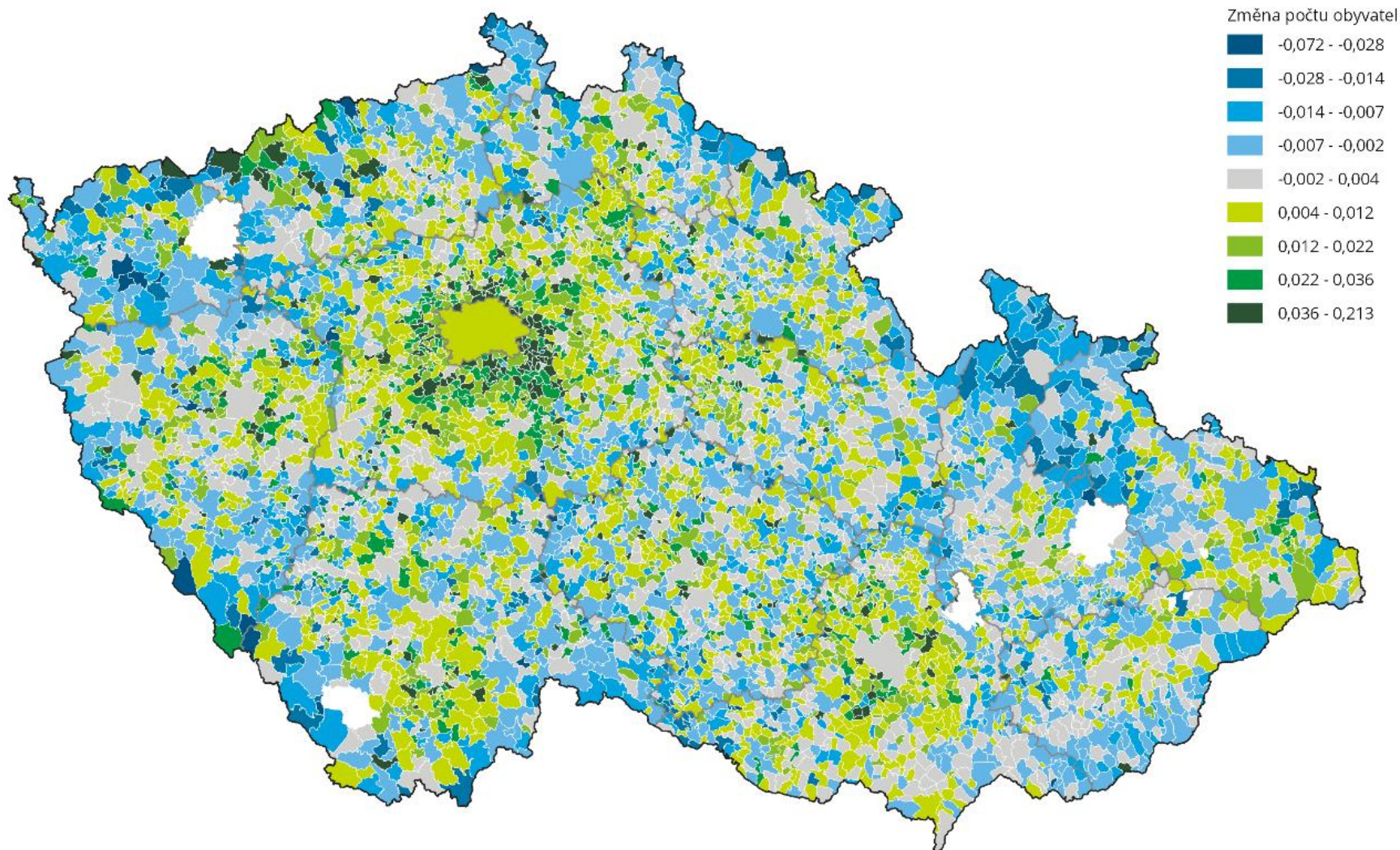
Dostupnost bydlení - Praha

Počet průměrných hrubých ročních mezd k pořízení bytu (70 m²)



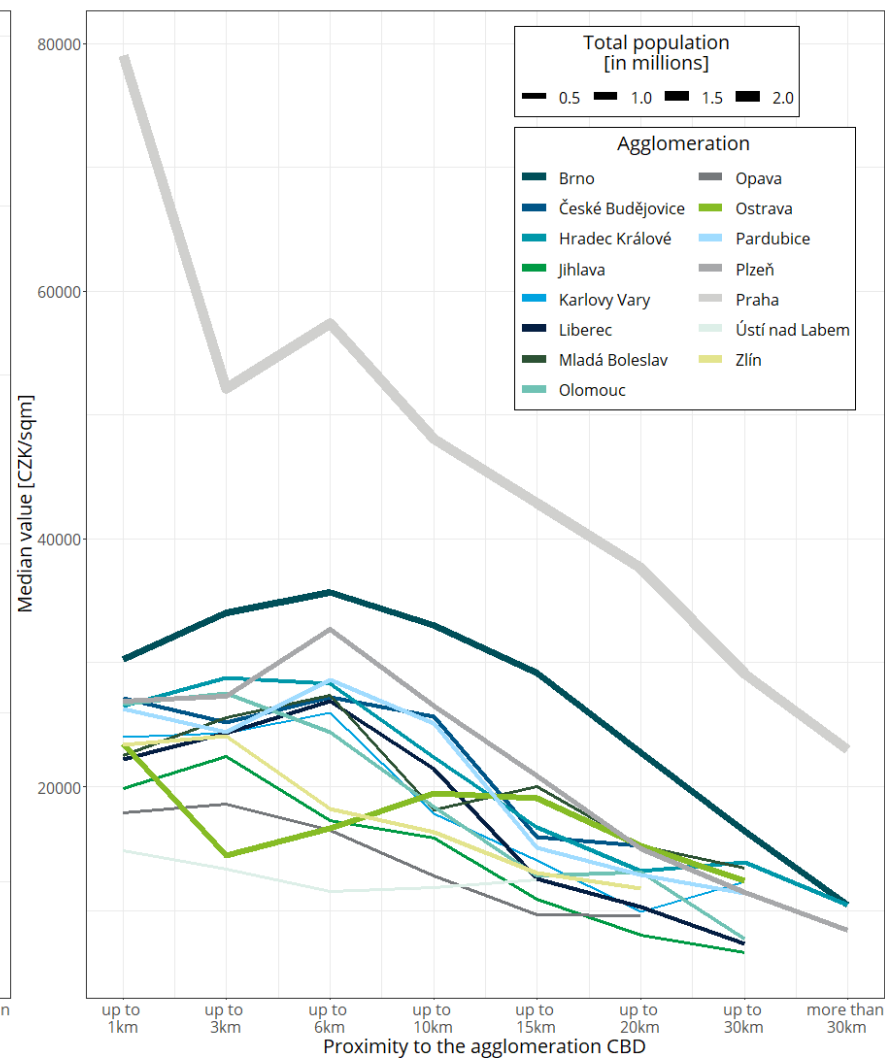
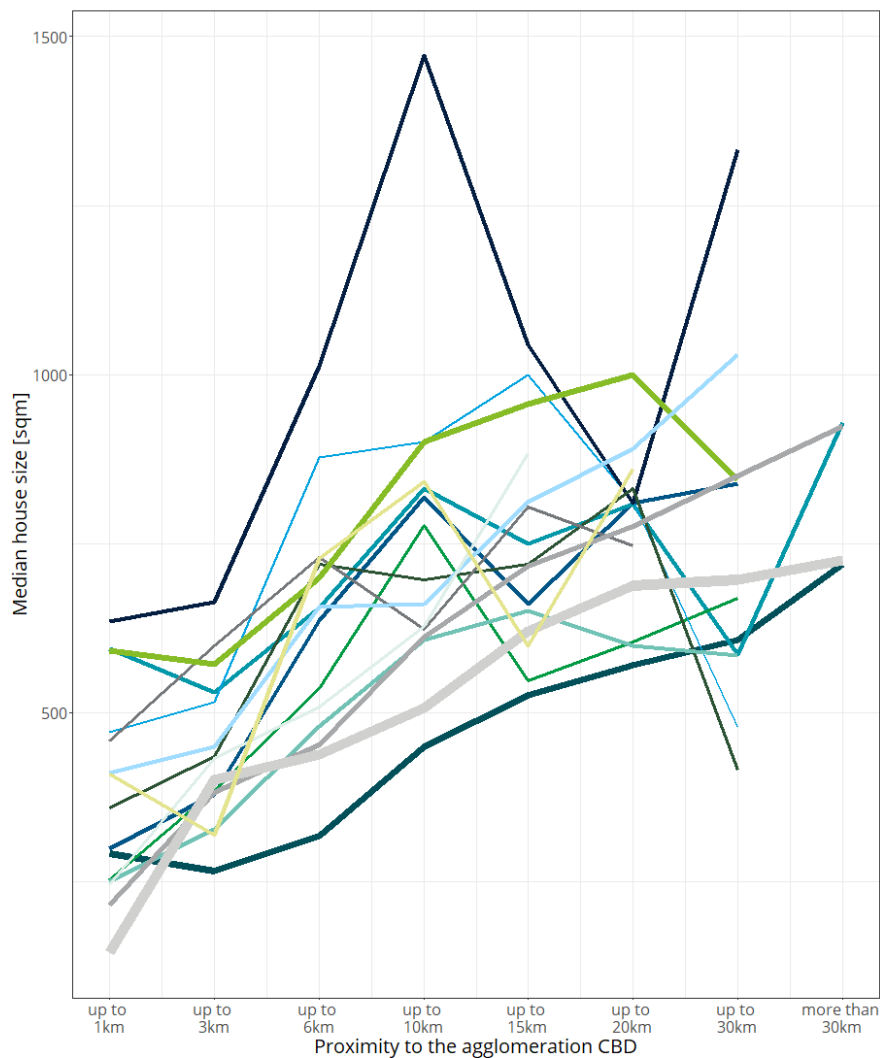
Růst populace 2011 - 2017

Zázemí měst rostou rychleji



Růst v zázemí

Větší nárok na plochu v zázemí měst

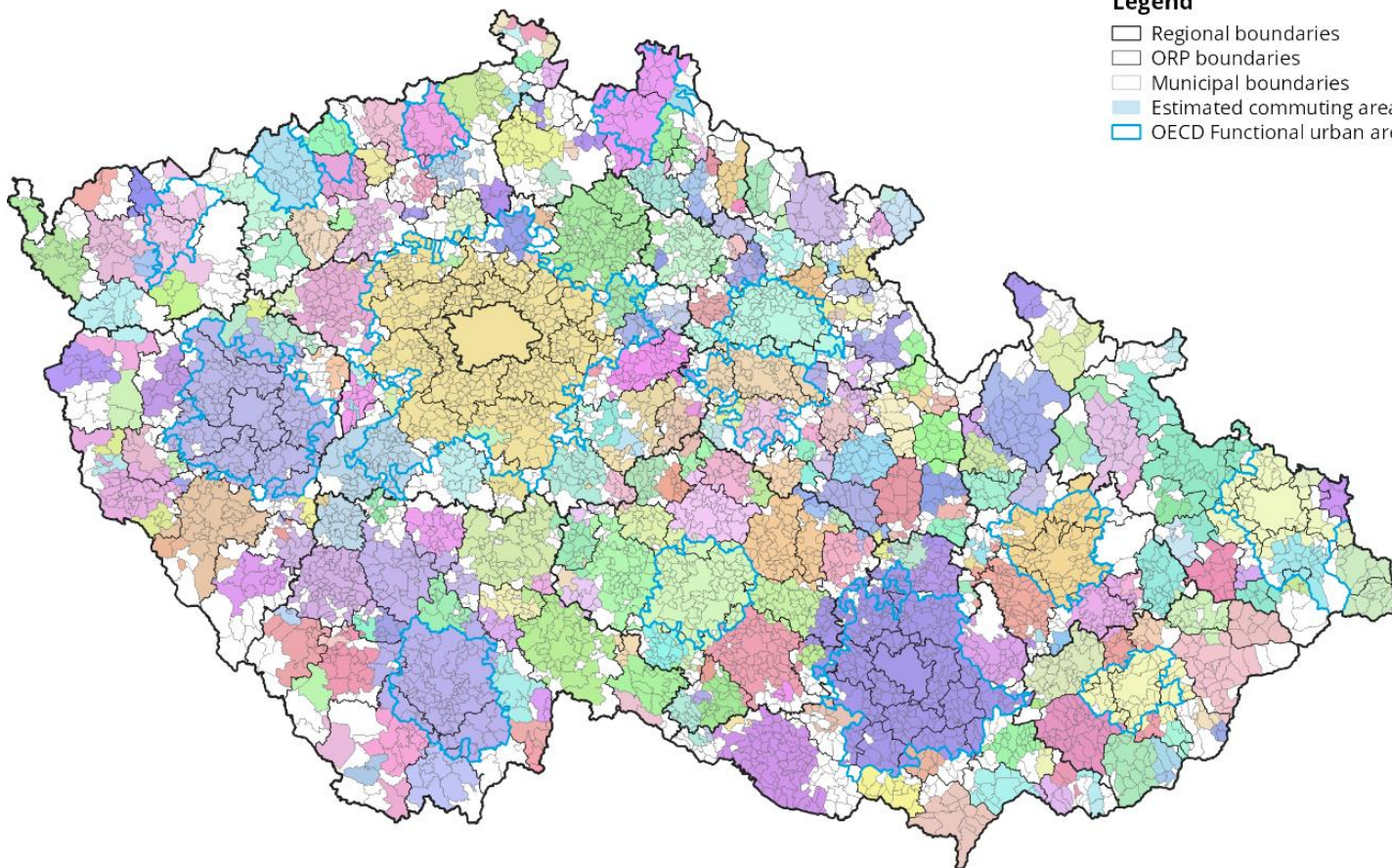


Funkční aglomerace v rámci ČR

Na základě dojížděky (min 6% rezidentů)

Legend

- Regional boundaries
- ORP boundaries
- Municipal boundaries
- Estimated commuting areas
- OECD Functional urban areas



Agglomerace	Populace
Praha	1 912 730
Brno	724 167
Ostrava	522 146
Plzeň	348 095
Olomouc	206 025
České Budějovice	187 820
Hradec Králové	163 158
Zlín	157 016
Liberec	153 111
Pardubice	142 026
Mladá Boleslav	121 286
Opava	112 630
Karlovy Vary	105 277
Jihlava	105 263

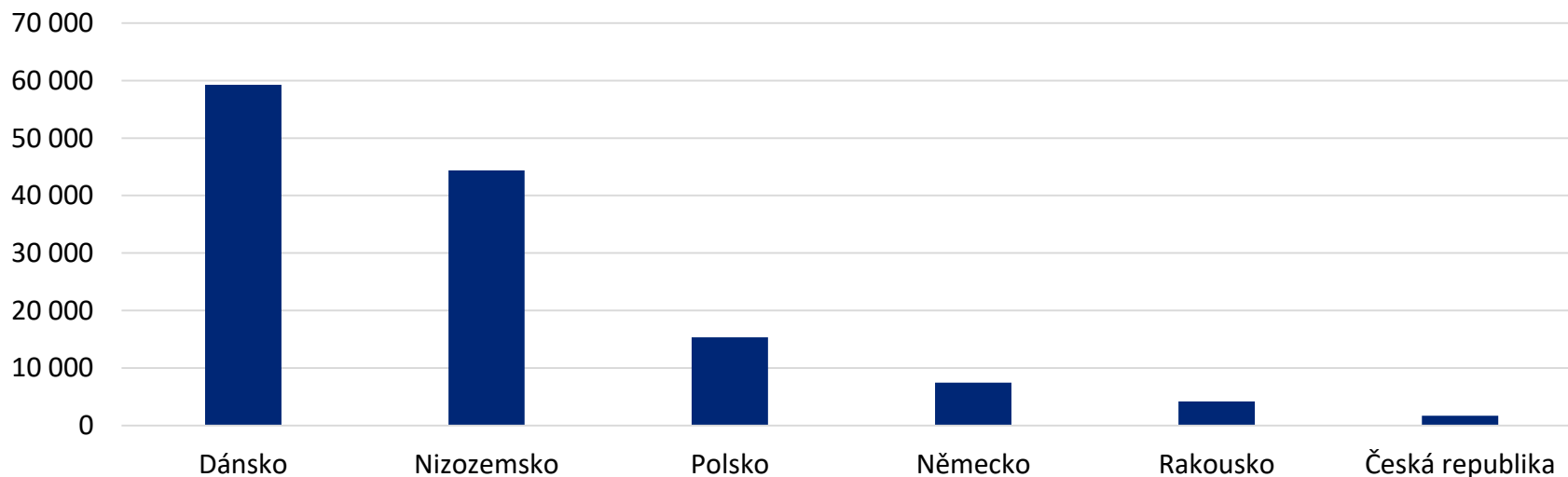
OECD functional urban areas, oecd.org; © 2020 Deloitte Czech Republic

Územní členění ČR a vybraných zemí

Rozdrobená struktura

Země	Počet obyvatel	Počet municipalit
Německo	83 020 000	11 092
Česká republika	10 690 000	6 258
Polsko	37 970 000	2 478
Rakousko	8 859 000	2 100
Nizozemsko	17 300 000	390
Dánsko	5 806 000	98

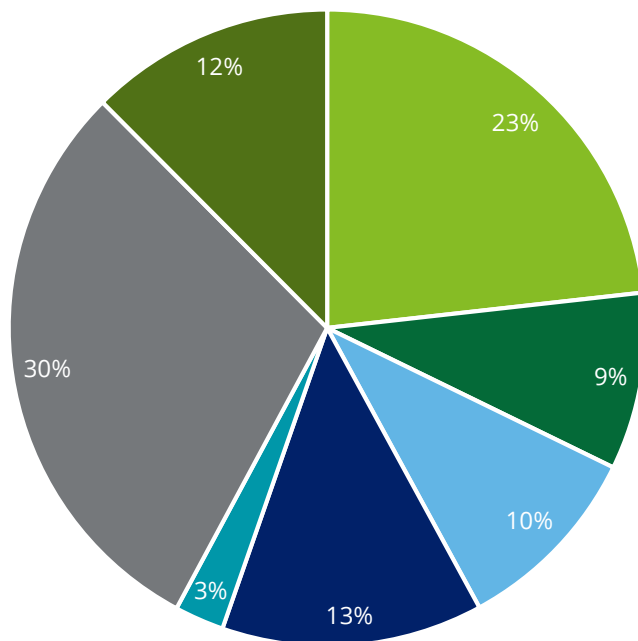
Průměrná velikost municipality



Rozpočtové určení daní

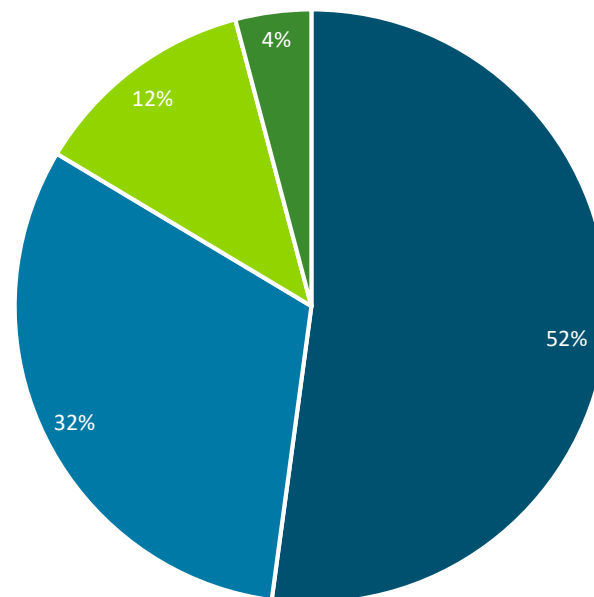
Státní rozpočet, daňové příjmy 2019: 1 858 mld. Kč

Daňové příjmy, 2019



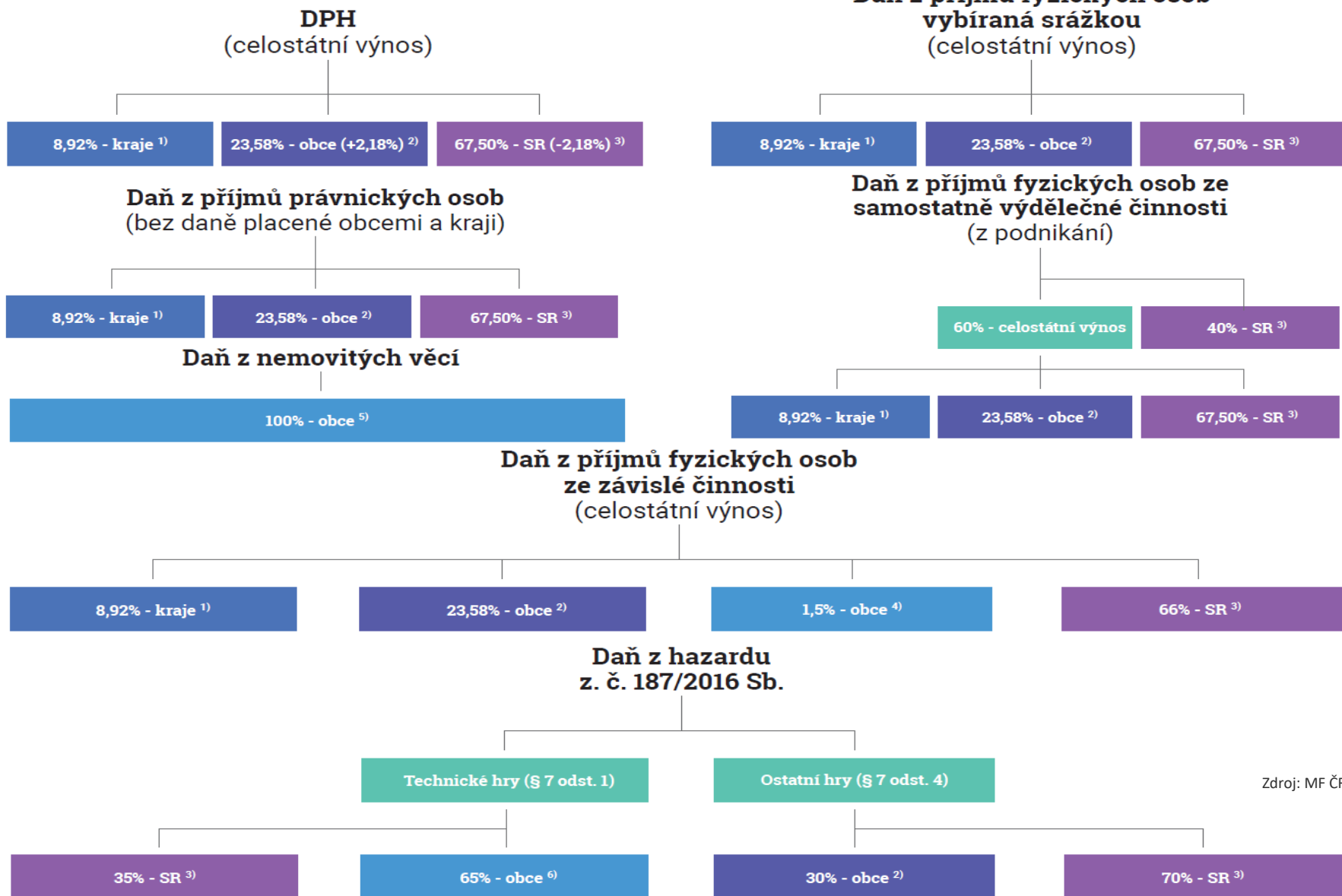
- DPH
- Spotřební daně
- DZPPO
- Ostatní daně
- Pojistné na SZ
- Pojistné na veřej. zdrav. pojištění
- DZPFO

Příjemci daňových výnosů, 2019



- Státní rozpočet (napřímo)
- RUD: Státní rozpočet
- RUD: Obce
- RUD: Kraje

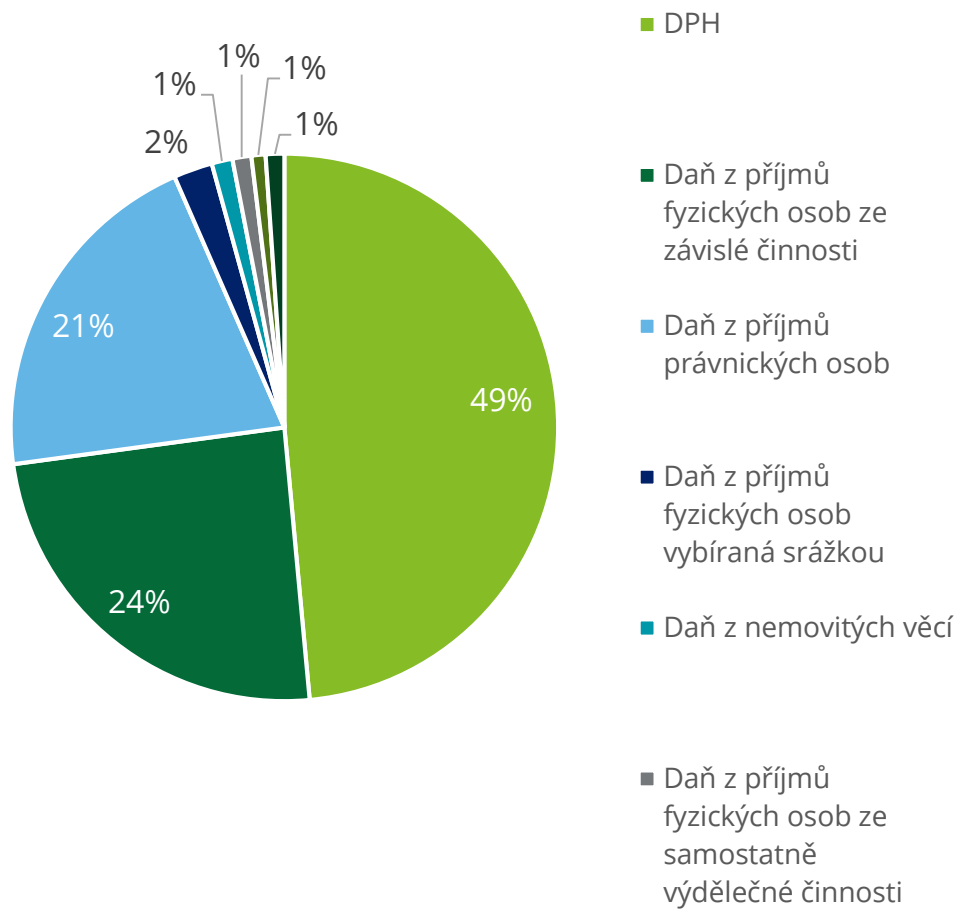
Rozpočtové určení daní, cca 890 mld. Kč za 2019



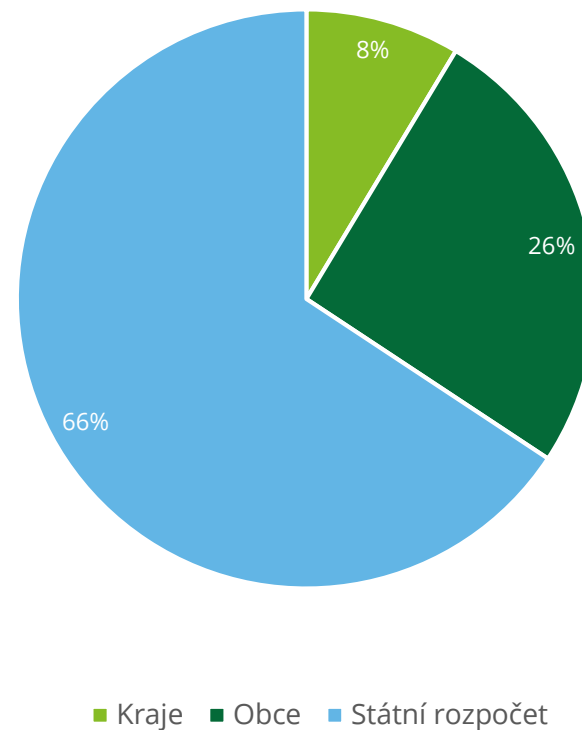
Zdroj: MF ČR

Rozpočtové určení daní, zdroje

Zdroje RUD 889,4 mld. Kč

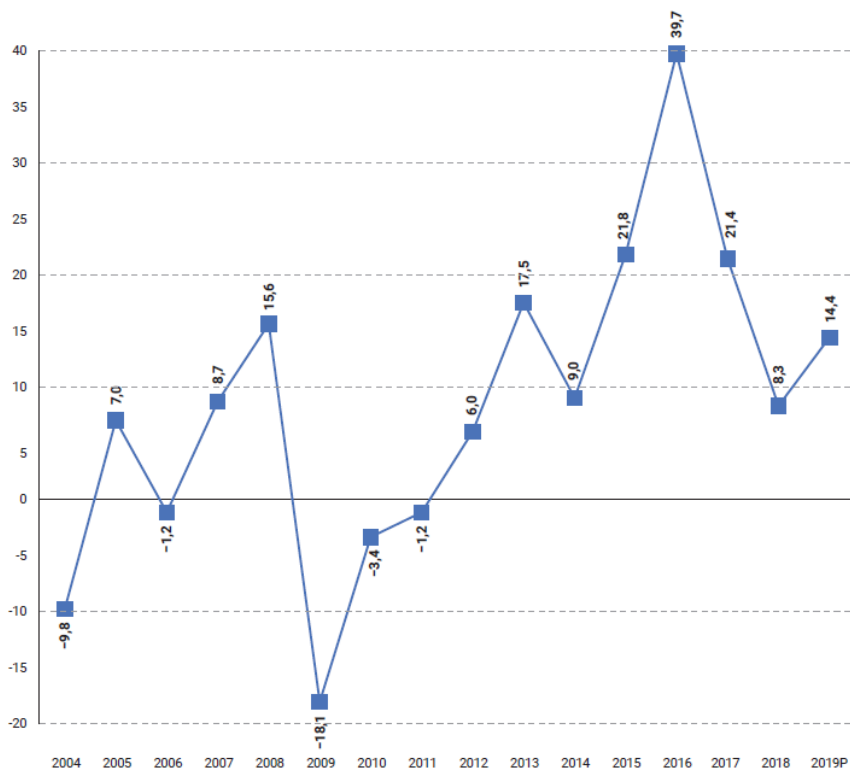


Příjemci RUD 889,4 mld. Kč

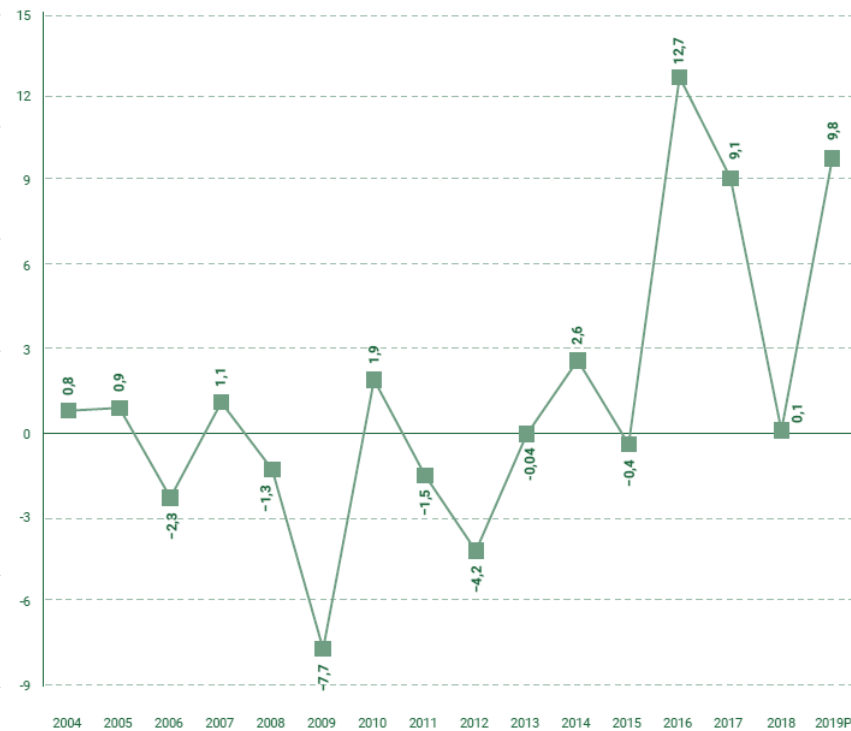


Rozpočtové určení daní, příjemci 2019

Hospodaření obcí



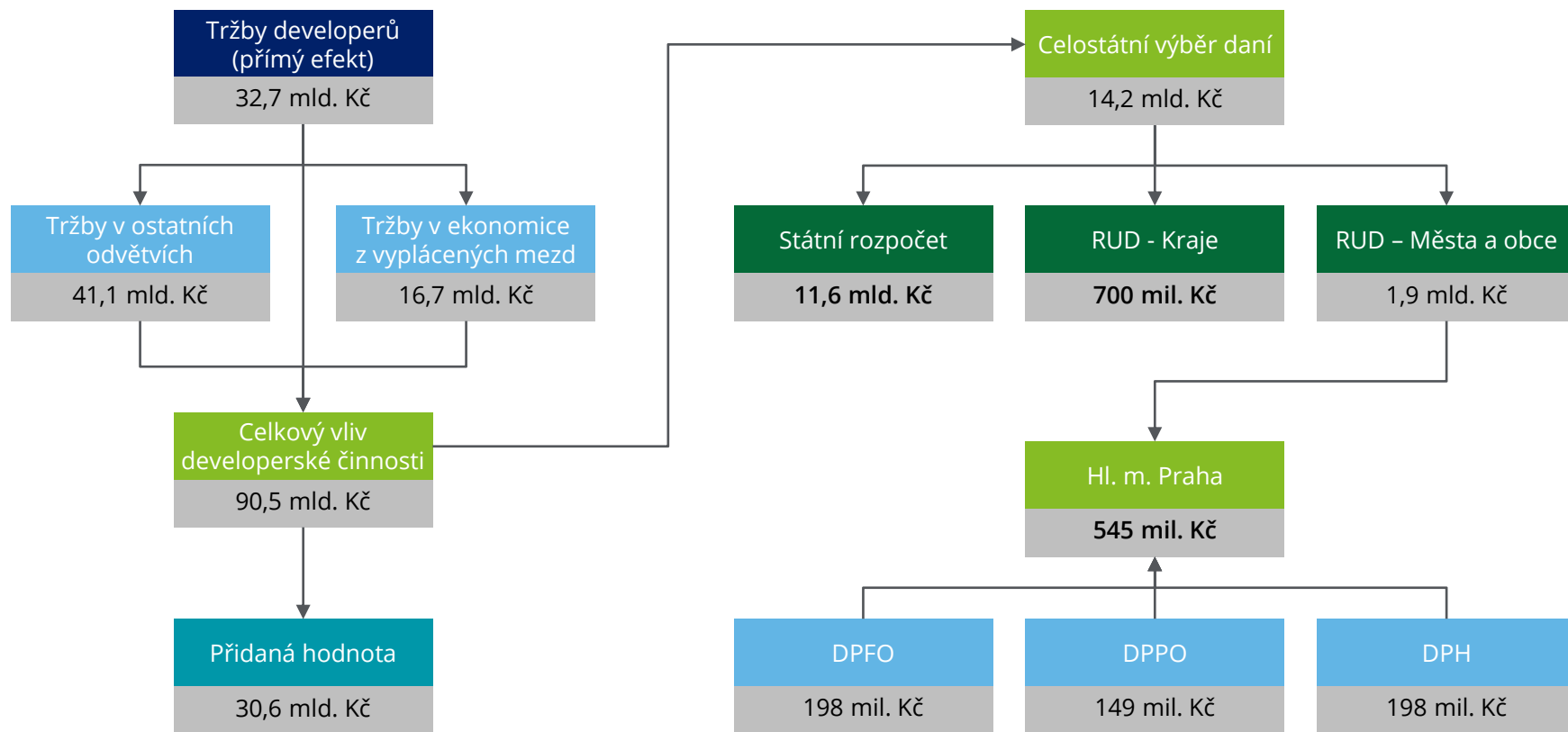
Hospodaření krajů



Rozpočtové určení daní

Modelový příklad rezidenčního developmentu v Praze v roce 2019

- Počet prodaných bytů: 5 415 ks
- Tržby developerů: 32,7 mld. Kč
- Průměrná velikost bytu: 59,7 m²
- Průměrná cena za m² bytu: 101 148 Kč



Developer, obec a plánování

Evropské přístupy

Přehled využívaných nástrojů kontribucí



	Francie	Dánsko	Německo	Polsko
Příspěvky na rozvoj mají oporu v legislativě				
Město může rozhodnout o detailech příspěvku				
Nutnost kontribucí je možné předpokládat na základě územně-plánovací dokumentace				
Developerské projekty mají minimální povinný podíl sociálního / dostupného bydlení	 Min. 25 %	 Min. 25 %	 30-40 %	 N/A
Kontribuce na občanskou vybavenost				
Kontribuce na technickou infrastrukturu				
Kontribuce na dopravní infrastrukturu				
Kdo rozhoduje o využití území	Municipalita	Municipalita	Municipalita	Municipalita
S kým developer jedná o kontribuci	Městští plánovači	Městští plánovači	Městští plánovači	Municipalita
Daň z nemovitostí (v poměru k HDP státu)	4,1 %	1,8 %	1,0 %	1,3 %

Zdroj: Analýza Deloitte pro Asociaci developerů

Rámec územního plánování

Kontribuce investorů a dohody v území

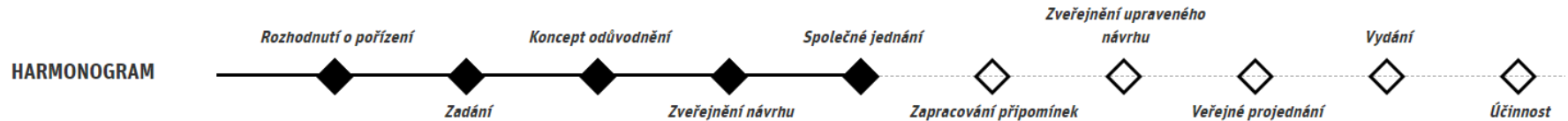
- Rozvoj měst je v principu úkolem pro municipalitu, která reprezentuje obyvatele města
- Velká část procesů je ale v gesci státní správy s omezenou rolí municipalit
- Best practice ze zahraničí řeší kontribuce nejčastěji jako součást dohody v území v gesci městské správy (2. krok)

	1. Územní plán	2. Podrobný plán Územní rozhodnutí	3. Povolení k výstavbě
Zahraníčí			
Municipalita	 Vlastní kompetence	 Dohoda v území a řešení kontribucí	
Státní správa			 Stavební povolení technického charakteru
Česko			
Municipalita	 Pasivní role zadavatele	 Municipalita se pouze vyjadřuje jako dotčený orgán	
Státní správa		 Prověřování souladu s územním plánem	 Stavební povolení

Územní plánování

Quo vadis, Praho?

Aktuální stav: Metropolitní plán



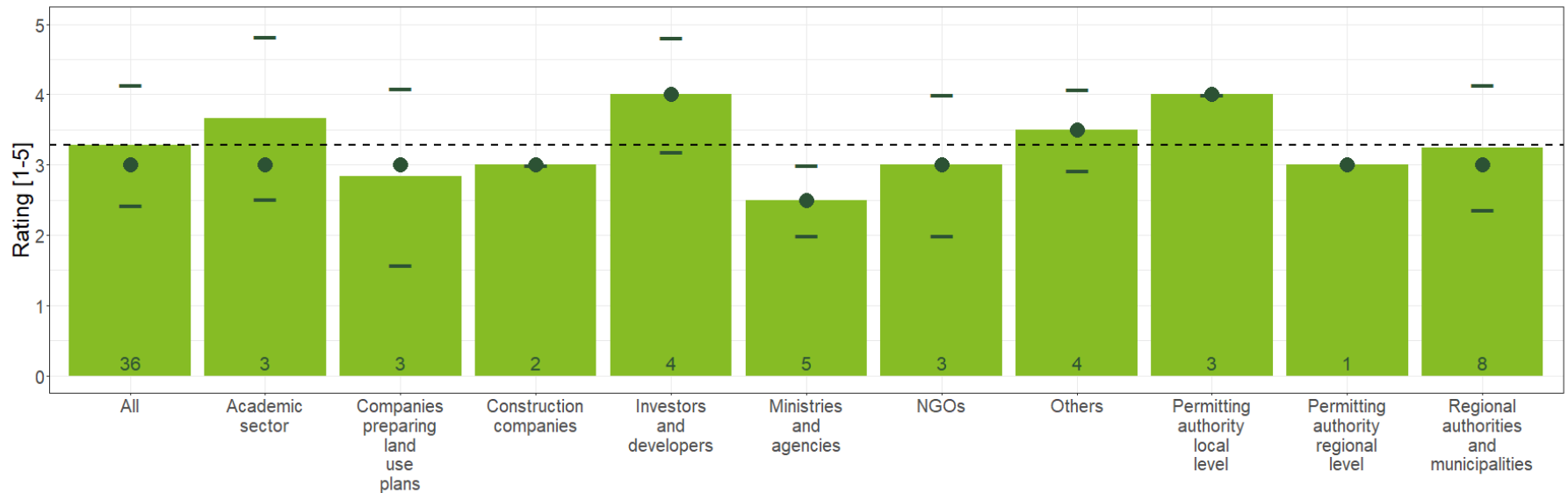
Rozhodnutí o pořízení
Červen 2012

Aktuální stav
Prosinec 2020

Předchozí ÚP byl zadán v roce 1994 a přijat v roce 1999

Průzkum mezi stakeholdery

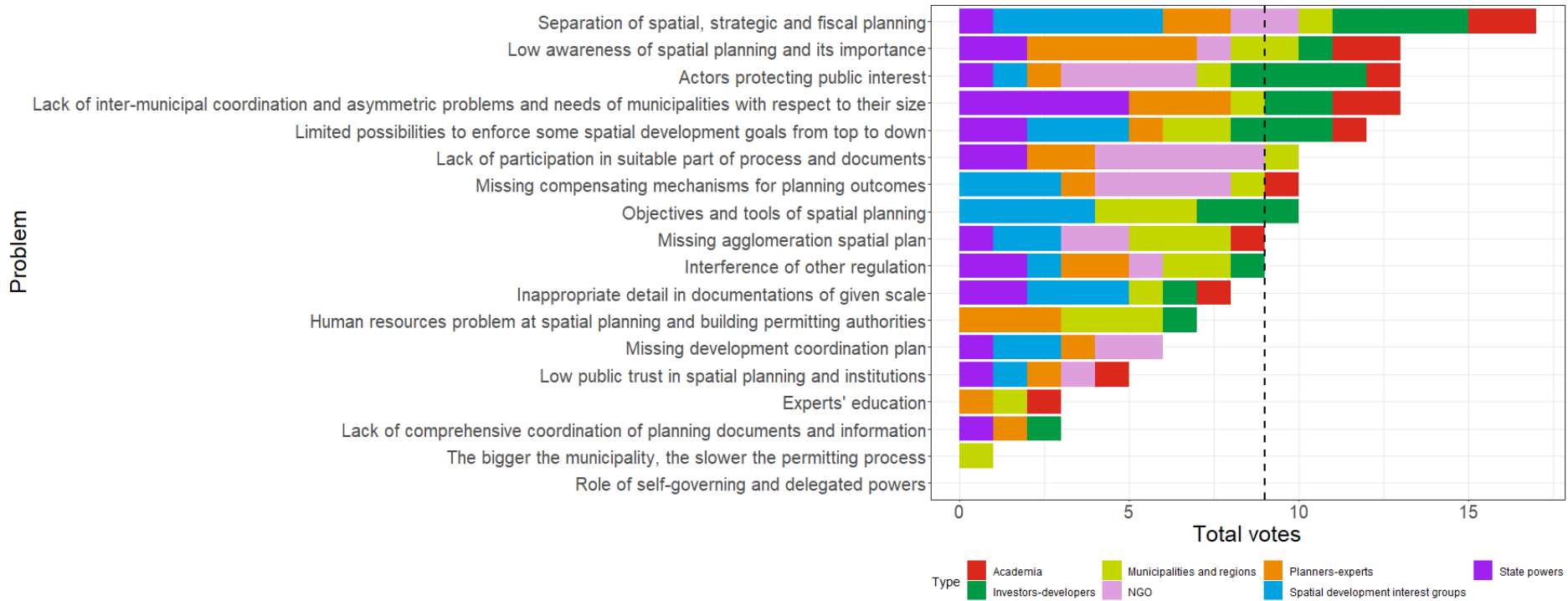
Jak hodnotí současný systém územního plánování?



Zdroj: „Analysis, proposals and legislative proposal for the reform of the Building Act in the field of spatial planning“ project prepared for EC and Ministry of Regional Development with support of DG reform

Hodnocení stakeholderů v územním plánování

Klíčová témata



Zdroj: „Analysis, proposals and legislative proposal for the reform of the Building Act in the field of spatial planning“ project prepared for EC and Ministry of Regional Development with support of DG reform



Ondřej Zabloudil

Deloitte Real Estate

Tel.: +420 723 582 619

Email: ozabloudil@deloitteCE.com



www.deloitte.cz/realestate

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.

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.