

# Praha ve stavu HYBERNACE

## Ptáte se, co ti developeři stále chtějí?

Vlastně nic tak výjimečného, jen:

1. **Stabilní legislativní prostředí**
2. **Jasná trvalá pravidla**
3. **Transparentní, nezávislá a předvídatelná rozhodnutí**



## A co naopak developeři mají?

**Vlastně něco velmi výjimečného:**

- 1. Změnu legislativy či její destabilizaci v zužující se periodě, limitně se blíží stavu co rok, to nová legislativa či její výklad.**
- 2. Pravidla účelově měněná a ohýbaná.**
- 3. Netransparentní, ovlivněná a nepředvídatelná rozhodnutí.**



## Co je výsledkem takového stavu?

1. Příprava projektů se prodlužuje – již nyní aktivně chybí byty a situace se bude jen zhoršovat.
1. Příprava projektů se prodražuje – ceny bytů rostou a lze očekávat, že za současné situace se trend nezmění.
2. V rozvoji Prahy nejsou jasně dána pravidla, systém, úřady rozhodují velmi subjektivně.



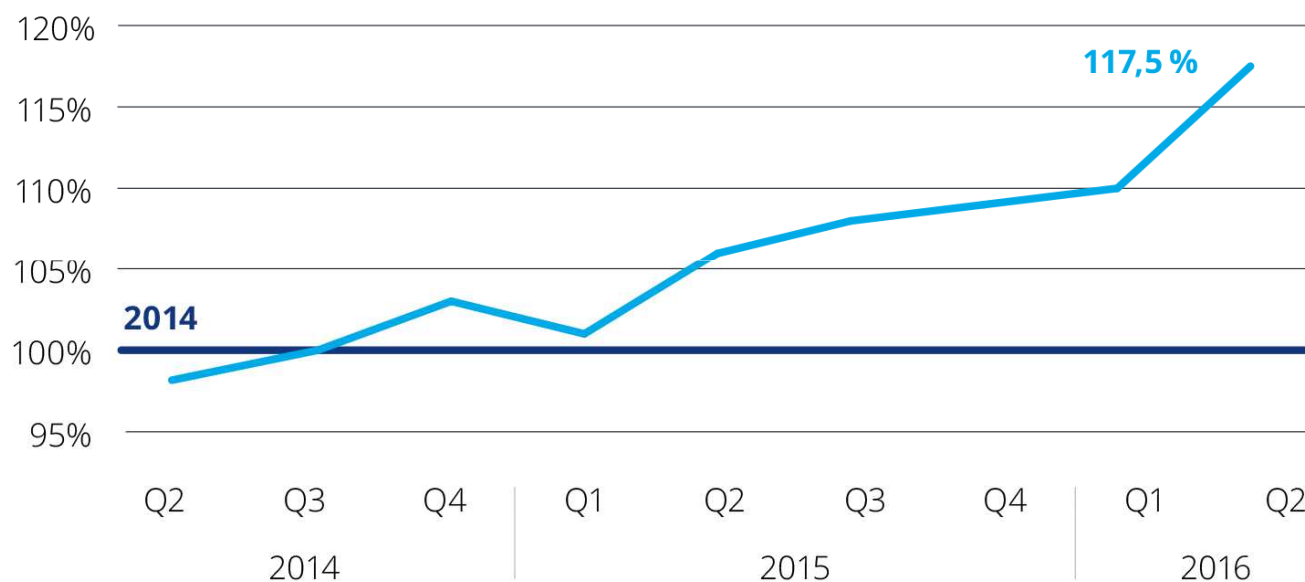
## System je složitý

- **Mimo to všechno máme v ČR jeden z nejsložitějších systémů stavebního povolování nejen v EU, ale na světě (dle zprávy Světové banky).**
- **V průměrné délce získání stavebního povolení jsme až na 127. místě ve světě – mezi Sierra Leone a Irákem!**



## Ceny bytů v Praze rychle rostou!

Vývoj indexu skutečné prodejní ceny bytů v Praze a krajských městech



— Realizovaná prodejní cena  
— Průměrná realizovaná prodejní cena za celý rok 2014 = 100 %  
Všechny ceny jsou uvedeny včetně DPH



***„Zvyšující se ceny nemovitostí v posledních 3 čtvrtletích v Praze jsou podle našich dlouhodobých zjištění odrazem několika základních faktorů: Vyšší poptávkou po bytech a nízkými úroky hypoték, ale nyní zejména úbytkem volných nových bytů, neboť v Praze se v posledních 3 letech zásadně zbrzdil proces povolování nových bytových projektů.“***

**Milan Roček, portál [CenovaMapa.org](http://CenovaMapa.org)**



## Životní cyklus přípravy projektů trpí

- **Příprava developerského projektu v Praze v současné době trvá od 5 až do 7 let, najdou se i takové, které dosahují až 9 let!**
- **V průběhu tohoto cyklu musí být projekt opakovaně přepracováván dle měnících se podmínek a pravidel.**
- **Projekt nastavený na začátku jako ziskový se tak snadno může dostat do opačné roviny. Nebo dokonce zcela spadnout pod stůl.**
- **I když developer postupně projde celým procesem, stejně si do poslední chvíle nemůže být jistý, zda změnou legislativy nedojde k další změně podmínek pro jeho projekt.**





## Širší ekonomické dopady

- **multiplikační efekty investic jsou z hlediska zdravého rozvoje a fungování Prahy velmi významné**
- **každá realizovaná 1 miliarda korun stavební produkce vyvolává celkový nárůst další produkce v národním hospodářství ve výši 2,2-2,3 miliardy, v případě zaměstnanosti, například, je multiplikační efekt až 2,5násobný**
- **je tak zřejmé, že oblast rozvoje nelze prostě a jednoduše oddělit od života Prahy jako takového**

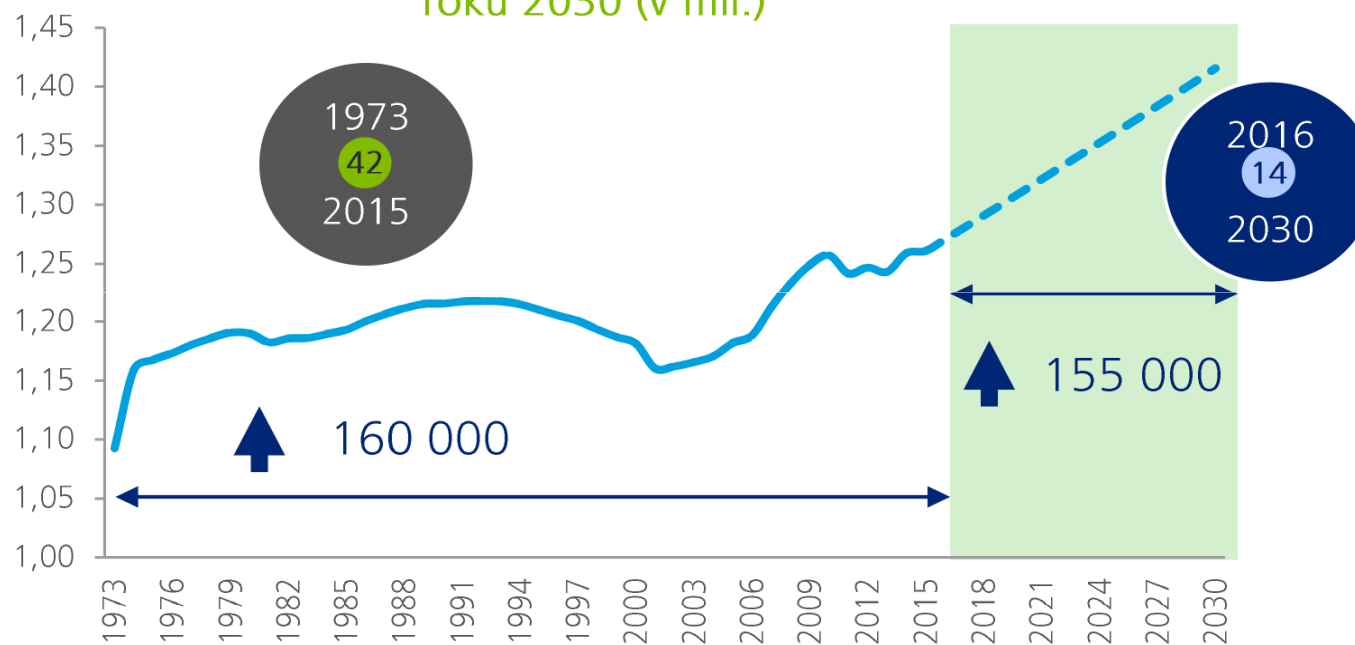


## Urbanizace Prahy – vývoj a trendy

- **Dynamika růstu Prahy se zrychluje: zatímco Praha potřebovala více než 40 let pro nárůst o 160 000 obyvatel, obdobný růst je nyní předpokládán pro dalších 14 let.**
- **Hlavními důvody jsou urbanizace a migrace.**
- **Počet vydaných stavebních povolení od r. 2003 trvale klesá.**



## Počet obyvatel Prahy skutečnost a odhad vývoje do roku 2030 (v mil.)



**VŠECHNY TYTO KROKY PRAHU PRODRAŽUJÍ.  
ZVYŠUJÍ SE NÁKLADY NA OBČANSKOU VYBAVENOST,  
DOPRAVU, SPRÁVU...**



**DĚKUJEME ZA POZORNOST.**