

V. Orcígr – J. Nakládal – V. Zahumenská

# Analýza bytové situace v Praze: Co stojí za krizí bydlení a jaká jsou řešení?



Arnika 2018



MINISTERSTVO VNITRA  
ČESKÉ REPUBLIKY

Autoři:  
Mgr. Václav Orcígr  
Ing. arch. Jakub Nakládal  
Mgr. Vendula Zahumenská, PhD.

Arnika 2018  
ISBN 978-80-87651-53-7

# Obsah

<b>I. Úvod – Krize bydlení je systémová</b>	<b>4</b>
<b>II. Urbanistický vývoj Prahy v moderní době</b>	<b>6</b>
<b>III. Příčiny krize bydlení a možná řešení</b>	<b>10</b>
1) Vývoj výstavby a cen bytů	10
2) Povolování staveb a změny územního plánu	15
3) Populační růst, urbanizace a ekologická krize	17
4) Financializace bydlení v neoliberalní ekonomice	19
5) Gentrifikace	22
6) Komercializace města a Airbnb	23
7) Rekordní zisky developerů	25
8) Privatizace obecních bytů	26
9) Neexistence sociálního bydlení	28
<b>IV. Pozitivní příklady politiky bydlení</b>	<b>29</b>
<b>V. Závěry a doporučení</b>	<b>32</b>

## I. Úvod – Krize bydlení je systémová

**U**rbanista Peter Marcuse a sociolog David Madden představili v relativně nedávné knize *In Defence of Housing* (česky Na obranu bydlení) pohled na světová města procházející celkovou krizí bydlení, která prostupuje světové metropole od Tokia po Los Angeles. Symptomy této krize jsou podle nich evidentní – domácnosti jsou pod stoupajícím tlakem výdajů na život, bezdomovectví je na vzestupu. Segregace a chudoba spolu s vymístováním a všeobecnou nedostupností se staly typickými znaky dnešních měst. Městská sousedství jsou transformována spekulativním developmentem, často utvářeným rozhodnutími provedenými v kancelářích půl světa od místa jejich dopadu<sup>1</sup>. Krize bydlení získala globální měřítko – ať už se jedná o světové megalopole či regionální centra.

Dominantní pohled v českém veřejném prostoru je ovšem takový, že krize bydlení je dočasný problém, který mohou vyřešit technokratické nástroje: méně byrokracie, méně regulace pro využití území, kratší stavební řízení, lepší management či lepší konstrukční technologie. Bydlení je viděno jako doména expertů jako jsou developeri, architekti nebo ekonomové. Jak tvrdí Marcuse s Maddenem, technické úpravy v systému bydlení jsou možné a některé z nich jsou jistě potřeba. Celý problém krize je pro ně ovšem výrazně hlubší – vidí jej jako politicko-ekonomický problém, na jehož řešení je třeba širší optika. Sociální konflikty vyvolávané otázkou bydlení se často koncentrují na rozpor mezi bydlením jako každodenní životní potřebou a bydlením jako prostředkem pro profit, jinými slovy jde o konflikt mezi bydlením jako *domovem* a *realitní komoditou*.

Globální krize bydlení se nevyhnula ani České republice a Praze, kde v posledních letech rostly ceny bydlení dvakrát rychleji než mzdy. Gentrifikace, tedy revitalizace čtvrtí ústící ve vysídlování původních obyvatel, postupuje v pražských čtvrtích jako Žižkov, Karlín nebo Holešovice vysokým

tempem. Původní obyvatelé jsou kvůli zdražování cen bytů i služeb nuceni hledat levnější alternativy na okraji města. Nová výstavba se vyšplhala k cenám okolo sto tisíc korun za metr čtvereční. Na tyto ceny často nedosáhne už ani střední třída a byty jsou tak často kupovány pouze úzkou skupinou obyvatel či velkým kapitálem jako investice. Krátkodobé pronájmy typu Airbnb převzaly nadvládu nad centrem města, které se stále více stává prostorem komerčního turistického ruchu spíše než místem pro každodenní život Pražanů.

V mnohých odborných, politických i mediálních kruzích převládá představa, že k zajištění dostupného bydlení pro Pražany je potřeba hlavně stavět nové byty. A tedy, že je nutné prolomit regulaci výstavby, zjednodušit správní řízení a povolovací procesy a navýšit počty povolovaných staveb ročně řádově o několik tisíc. Investoři tento diskurz přiživují výroky o poklesu zisků a spolu s částí politické reprezentace svalují hlavní vinu na občanské spolky, které podle nich výstavbu účelově blokují.

Bezpochyby je potřeba stavět byty, protože se do Prahy stěhují stále noví obyvatelé za prací. Stejně tak je potřeba odblokovat výstavbu v pražských rozvojových územích (brownfeldech). Tato nová výstavba ovšem musí být vedena za jasných podmínek a regulací, transparentně, a s jistotou, že nové byty skutečně budou dostupné i nižším příjmovým skupinám. Co se týče obviňování občanské společnosti z blokování výstavby, letošní analýza Arniky<sup>2</sup> potvrdila, že za protahování povolovacích procesů nemůžou občanské spolky, ale především nefunkční úřady a komplikovaná legislativa.

Na druhou stranu, počet vystavěných bytů není zdaleka jediným důvodem, proč ceny bytů narostly do závratných výšin. V této analýze se chceme zaměřit na další faktory, často globální fenomény, které sehrávají také významnou roli v cenách bydlení a zároveň nejsou ve veřejném prostoru příliš často zmiňovány. Jedná se například o financionalizaci bydlení vtělenou do neoliberálního ekonomického systému

<sup>1</sup> To v případě Prahy platí spíše v menšině případů, na druhou stranu zahraniční investice často hrají hlavní roli ve skupování bytů jako investic, o čemž pojednáváme dále v analýze.

<sup>2</sup> <https://arnika.org/analyza-ucasti-verejnosti-v-uzemnich-rizenich-se-zamerenim-na-ucast-obcanskych-spolku>



**Vládoucí ekonomický systém se vždy projevoval i v podobě města. Ve středověku byl dominantou města hrad či kostel, v 19. století národní muzeum nebo divadlo. Dnes městu dominují výškové domy soukromých korporací.**

**(Foto: skyscrapercity.com)**

či nedostatek sociálního a obecního bydlení.

Řešení současné bytové krize v Praze ani ve světě není jednoduché. Všude, kde se daří bojovat s nedostupností bytů, se jedná o komplexní soubor opatření. Základní směřování je ale zřejmé – bydlení se musí pojímat jako základní životní potřeba dostupná všem obyvatelům, ne jako tržní komodita sloužící k ziskům velkým firmám.

V této analýze jsme čerpali z veřejně dostupných datových zdrojů, které jsme

doplnili zdroji z odborné literatury i veřejných médií. Nejedná se tedy o odbornou či výzkumnou zprávu. Chceme načrtnout principy řešení, které se ne vždy objevují v politických i odborných diskuzích na toto téma. Věříme, že text poskytne reflexi současné situace a pomůže nové politické reprezentaci v prosazování kroků ke zmírnění krize bydlení a vytváření města dle potřeb obyvatel Prahy.

## II. Urbanistický vývoj Prahy v moderní době

**P**raha se až do poloviny 19. století rozvíjela na malém území vytyčeném středověkými hradbami z dob Karla IV. Obyvatelé žili ve velmi stísněných podmínkách středověkého města. V jedné místnosti bez hygienického zázemí často bydlela celá rodina. Do příchodu průmyslové revoluce většina obyvatel nebydlela ve městech, ale na venkově ve svých domcích a pracovala v zemědělství.

V polovině 19. století přichází průmyslová revoluce a s ní zásadní proměna města. Dochází k masivnímu stěhování obyvatel do měst (urbanizace) a to především za námezdní prací. Rostou celé nové čtvrti s činžovními domy, do kterých se stěhuje nově vzniklá dělnická třída. V Praze vznikají Vinohrady, Žižkov, Karlín, Smíchov či Vršovice – čtvrtě se silným charakterem, které mají vlastní náměstí, parky, radnice, školy, obchody či podniky. Tyto čtvrtě se popisují jako tzv. města krátkých vzdáleností, protože vše potřebné k životu je blízko – bydlení, práce, služby i místa k trávení volného času. Tato kompaktní, funkčně a sociálně různorodá městská struktura má vysokou hustotu zalidnění, která umožňuje i efektivní dopravu, ať už pěší či městskou hromadnou. Bohužel takto ucelené čtvrti, které vznikaly dle regulačních plánů, však dnes soukromí developeri ani město nestaví.

Po první světové válce se vznikem nové republiky přišla také bytová krize. Způsob jejího řešení může být inspirativní i z dnešního pohledu. Stát a obce na situaci reagovaly masivní podporou bytové výstavby, především obecních nájemních bytů a stavebních družstev. Stavitelé získali 40% až 80% příspěvek na stavební náklady. Čím více sociálních bytů, tím větší byl příspěvek.<sup>3</sup> Nájemné bylo regulované a sloužilo ke splácení výstavby. O zvýšení nájemného rozhodovaly nájemní úřady, kde byli zástupci obce, majitelé domů i nájemníci<sup>4</sup>. V tomto období vznikly např. Dejvice či Spořilov.

Po druhé světové válce přichází všude po světě ekonomický i populační boom spojený s nedostatkem bytů. Československý

státní socialismus začíná realizovat projekty velkých panelových sídlišť. Vrchol výstavby přišel v roce 1975, kdy se postavilo kolem 100 000 bytů. Pro srovnání dnes stavíme kolem 30 000 bytů ročně. V tomto období byla kromě státní výstavby významná také stavební družstva, která měla přibližně třetinový podíl na výstavbě<sup>5</sup>. Zásadní změna přišla ve struktuře města – modernistický urbanismus prostorově rozdělil město do čtyř základních funkcí (bydlení, práce, rekreace a doprava). Město je tedy méně funkčně promísené a rozpíná se do krajiny, což znamená nárůst dopravy a ekologické problémy. Dnes v ČR na sídlišťích bydlí přibližně třetina obyvatel. Komplexní revitalizace sídlišť dnes bohužel komplikuje privatizace bytů po roce 1989.

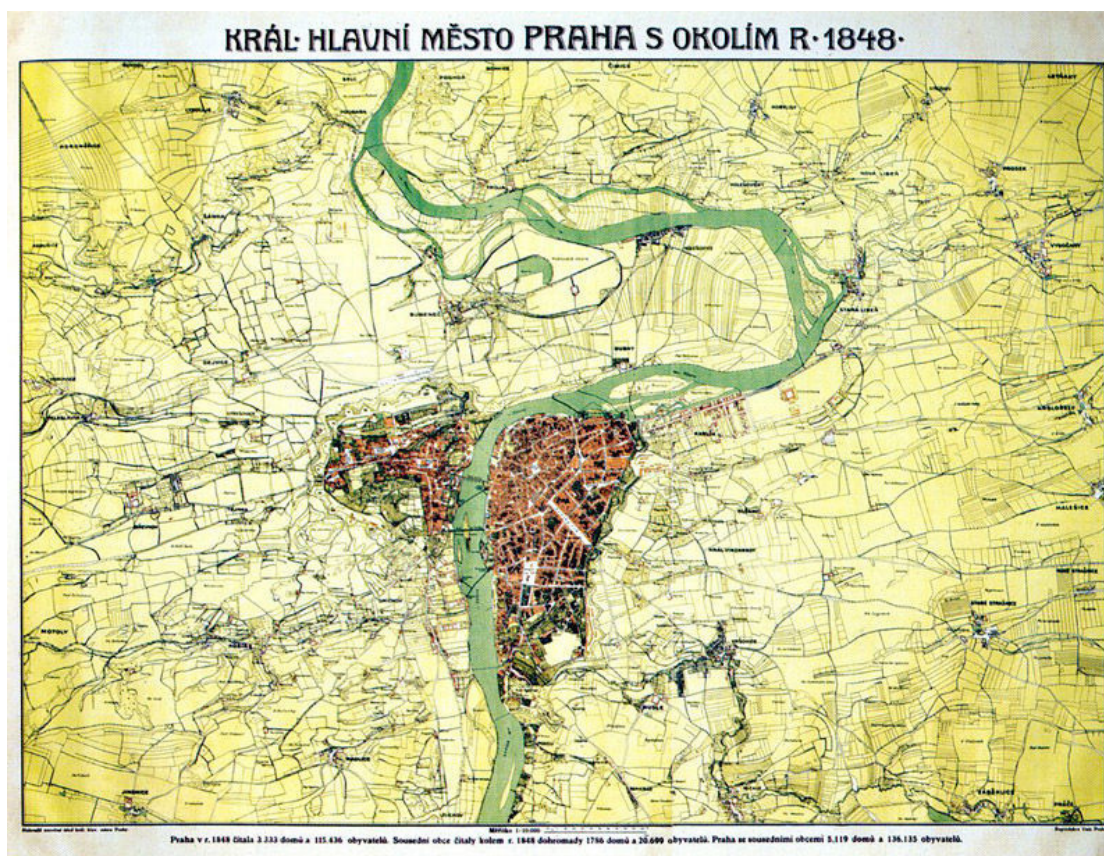
V roce 1989 přichází s demokracií také nový ekonomický systém – kapitalismus a to ve své neoliberální podobě – vše má vyřešit volná ruka trhu a soukromý sektor, včetně bytové problematiky. Neoliberální myšlení při rozvoji měst, jež se v posledních padesáti letech prosadilo v rámci řídicích politik vyspělých států, převzalo vedení v post-socialistických zemích s ještě větší urputností<sup>6</sup>. Od 90. let tak v Praze probíhala masivní privatizace obecních a družstevních bytů, deregulace nájemného i deregulace územního plánování. Ideálem se stal individuální rodinný dům za městem po vzoru amerického snu. Tyto změny pomohly k rozvoji negativních fenoménů jako je zvyšující se nedostupnost bydlení, suburbani-zace, komercializace, gentifikace nebo financionalizace měst. Díky globalizované ekonomice můžeme podobné projevy sledovat ve městech po celém světě.

<sup>3</sup> [https://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2012/2012-04/03\\_zakulisi.pdf](https://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2012/2012-04/03_zakulisi.pdf)

<sup>4</sup> <https://www.penize.cz/bydleni/17334-prvorepublikove-najmy-regulovane-ale-jinak>

<sup>5</sup> [https://finance.idnes.cz/historie-bydleni-socialismus-najem-druzstevni-byt-podnikovy-byt-sonda-odbornici-giu-/sporeni.aspx?c=A180822\\_094159\\_sporeni\\_sov](https://finance.idnes.cz/historie-bydleni-socialismus-najem-druzstevni-byt-podnikovy-byt-sonda-odbornici-giu-/sporeni.aspx?c=A180822_094159_sporeni_sov)

<sup>6</sup> Více viz např. Sýkora, Luděk. „Local urban restructuring as a mirror of globalisation processes: Prague in the 1990s“ in *Urban studies* 31 (7): 1149 – 1166. 1994 nebo Horak, Martin. *Governing the Post-Communist City. Institutions and Democratic Development in Prague*. Toronto, Buffalo, London: University of Toronto Press. 2007.



Mapa Prahy z roku 1848.

(Foto: Útvar rozvoje hlavního města)



Vinohrady – příklad kompaktního města krátkých vzdáleností z přelomu 19. a 20.století.

(Foto : prampouch.cz)



**Ženské domovy na Smíchově z 30.let byly vybudovány spolkem Kuratorium pro zlepšení bytových poměrů mladých žen jako moderní ubytovna pro pracující ženy. Devět set pokojů doplňovaly společné prostory – promítací sál, divadlo, tělocvična či restaurace. Komplex byl v 90. letech Prahou 5 privatizován. Bydlení nahradily kanceláře a hotel. Prostory divadla byly přestavěny na kasino. Podobný osud „komercializace“ postihl v centru stovky domů.**

**(Foto: zenskedomovy.cz)**



**Sídlště Ďáblice v Praze patří k těm velmi oblíbeným díky velkému množství parkové zeleně či dostupnosti školek. Automobilová doprava je uvnitř sídlště omezená a koncentruje se po obvodu. Na sídlšti se nachází zastávka metra i tramvaje. Mnohá jiná sídlště ale podobné kvality postrádají. Kladem velké části českých sídlšť je sociální rozmanitost jejich obyvatel.**

**(Foto: CPI, idnes.cz)**





**Suburbanizace na kraji Prahy. Suburbanizace je proces stěhování obyvatel za hranice města, kde vzniká množství rodinných domů, ať už ve formě satelitních městeček nebo přílepků ke starší vesnické zástavbě. V postsocialistické Evropě se suburbanizace stala nejdynamičtějším procesem přeměny sídelního systému a přináší řadu dopadů na sociální a fyzické prostředí metropolitních regionů.<sup>1</sup>**

**(Foto: Česká televize)**

<sup>1</sup> Ouředníček, Martin. „Suburbanizace v České republice: Aktéři suburbánního rozvoje“ in Geografické rozhledy 20 (3). 2011. 2 – 5.



**Bytová výstavba v pražských Kyjích. Suburbanizace je ekonomicky nákladná (velké množství dopravní a technické infrastruktury), ekologicky náročná (rozpínání do krajiny, energeticky neefektivní domy, dojíždění) i sociálně problematická (chybí místa k setkávání a občanská vybavenost). Stavět za městem na zelené louce je ale pro developera jednoduché a levné, zato pro městské rozpočty je to velmi finančně náročné.**

**(Foto: Ekospol.cz)**

### III. Příčiny krize bydlení a možná řešení

**Z**a hlavní příčiny krize bydlení se obecně považuje nedostatečná výstavba a dlouhý povolovací proces. Tyto dva faktory jsou nepochybně důležité, ale automaticky dostupnější bydlení nezajistí. Velmi záleží na tom, jaké stavíme byty (zda luxusní či dostupné) a také na kvalitě povolovacího procesu. V této analýze ale především předkládáme dalších sedm příčin, které ovlivňují dostupnost bydlení, a ve veřejném prostoru se jim nevěnuje tolik pozornosti. Jsou to globální fenomény jako je urbanizace, financionalizace bydlení, gentrifikace, Airbnb nebo rostoucí zisky developerů. A jsou to také lokální problémy jako je neexistence sociálního bydlení či privatizace obecních bytů.

#### 1) Vývoj výstavby a cen bytů

V roce 2017 rostly ceny českých bytů nejrychleji v EU – o 12,3 %<sup>7</sup>. Nájem v ten samý rok vzrostly o 13,8 %, oproti tomu průměrné mzdy jen o 7 % a reálné mzdy o 4,4 %<sup>8</sup>.<sup>9</sup> V roce 2017 tak rostly ceny bydlení dvakrát až třikrát rychleji než mzdy. Nejhůře z EU jsou na tom Češi při koupi průměrného bytu (70 m<sup>2</sup>), na který musí vydat 11 čistých ročních platů. V Nizozemí se jedná o 4,4 ročních platů, v Německu 4,7 a v Rakousku o 5,8<sup>10</sup>. Z hlediska dostupnosti bydlení dávají české domácnosti průměrně 26 % svých příjmů na bydlení, to je pátý nejvyšší podíl v EU. Tuto statistiku přitom ještě vylepšuje fakt, že máme nízký podíl nájemního bydlení (21 %), které je nákladnější než vlastnické bydlení.<sup>11</sup>

Vývoj cen bydlení v ČR do velké míry

kopíruje vývoj globálních cen. Na příložených grafech můžeme sledovat, jak rychlý růst cen po roce 2000 končí „přehřátím“ globálního trhu a krizí v roce 2008. Po krizi dochází k mírnému propadu cen, poté následuje stagnace cen do roku 2013. Od roku 2013 dodnes sledujeme znovu strmý růst cen. Coby jednu ze základních tezí pro další uvažování o problému dostupnosti bydlení tak můžeme předložit, že v dnešním globálním světě ceny spíše určují globální trhy než místní délka stavebního povolení či počty vystavených bytů, jak bývá často uváděno v současném diskurzu o krizi bydlení. Dlouhodobý vývoj cen dle dat ČSÚ nám ukazuje, jak ceny bytů rostou rychleji než ceny rodinných domů a zároveň ceny bytů nejvíce kolísají. Pomalejší růst cen rodinných domů bez větších výkyvů nám naznačuje, že motorem růstu cen bytů nejsou ani tak rostoucí stavební náklady, ale právě financionalizovaná ekonomika pojímající byty jako spekulativní investici.

Vývoj výstavby v ČR dle dat ČSÚ oponuje mediálnímu klišé, že v posledních letech upadá výstavba bytů, což má být hlavní faktor zvyšujících se cen. Mezi lety 2015 až 2017, kdy výrazně rostly ceny bytů, totiž zároveň rostly počty dokončených i povolovaných bytů. Jednoduchá tržní logika, tedy čím více bytů, tím automaticky nižší ceny, neplatí. Spíše platí souvislost, že když roste ekonomika, tak se staví byty a zároveň se zdražují. Když naopak přijde ekonomická krize, tak výstavba bytů i jejich cena klesá. Dnes se pohybuje výstavba kolem 30 000 bytů za rok. Graf historického vývoje výstavby vyvrací také představu, že by veřejný sektor či družstva nebyly schopny stavět velké množství bytů. Naopak veřejný sektor v 70. letech stavěl kolem 80 000 bytů ročně, z nichž přibližně třetinu stavěla družstva.

<sup>7</sup> <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/ceny-bytu-a-domu-rostou-v-cesku-nejrychleji-ze-zemi-eu-potvr/r~82c8e94cfc4d11e7b6830cc47ab5f122/?redirected=1537538466>

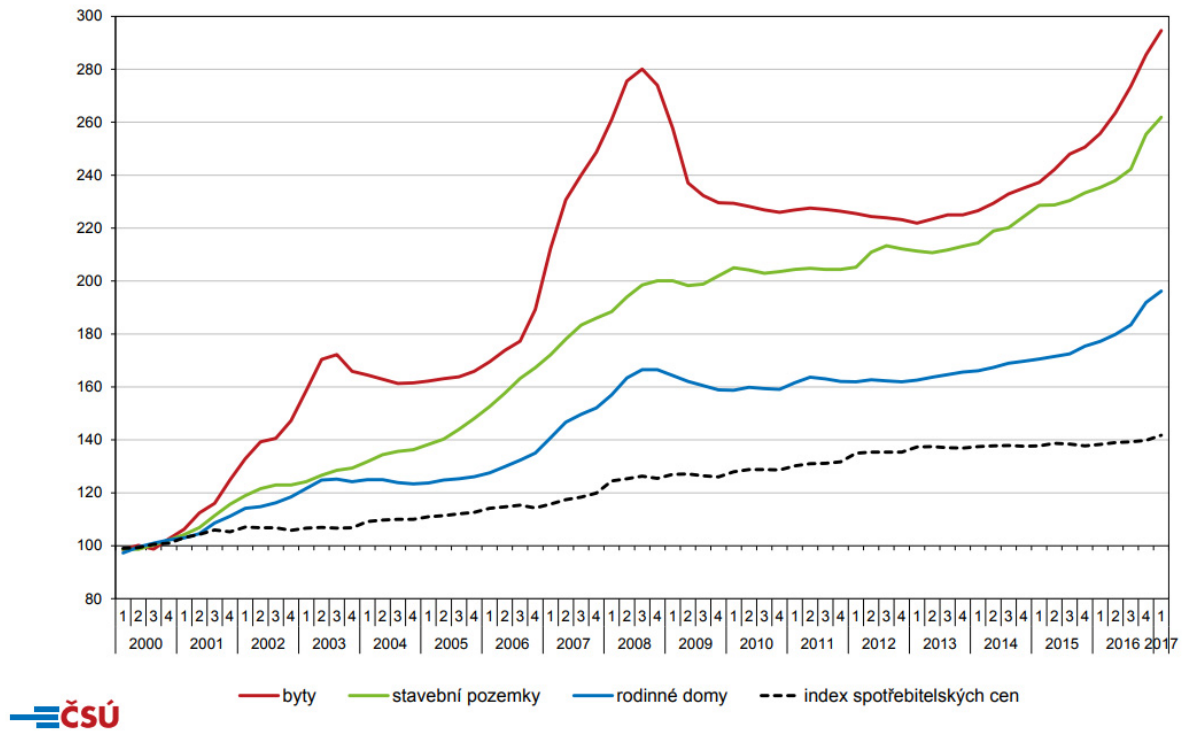
<sup>8</sup> <https://zpravy.aktualne.cz/finance/najemne-v-cesku-prudce-zdrazuje-ukazuji-nova-cisla-nejvice-s/r~f113c98e422111e88b47ac1f6b220ee8/>

<sup>9</sup> <https://www.kurzy.cz/makroekonomika/mzdy/>

<sup>10</sup> [https://ekonomika.idnes.cz/ceny-bytu-cesko-evropska-unie-srovnava-metr-ctverezni-f9p/eko-zahranicni.aspx?c=A170719\\_141246\\_eko\\_euro\\_rts](https://ekonomika.idnes.cz/ceny-bytu-cesko-evropska-unie-srovnava-metr-ctverezni-f9p/eko-zahranicni.aspx?c=A170719_141246_eko_euro_rts)

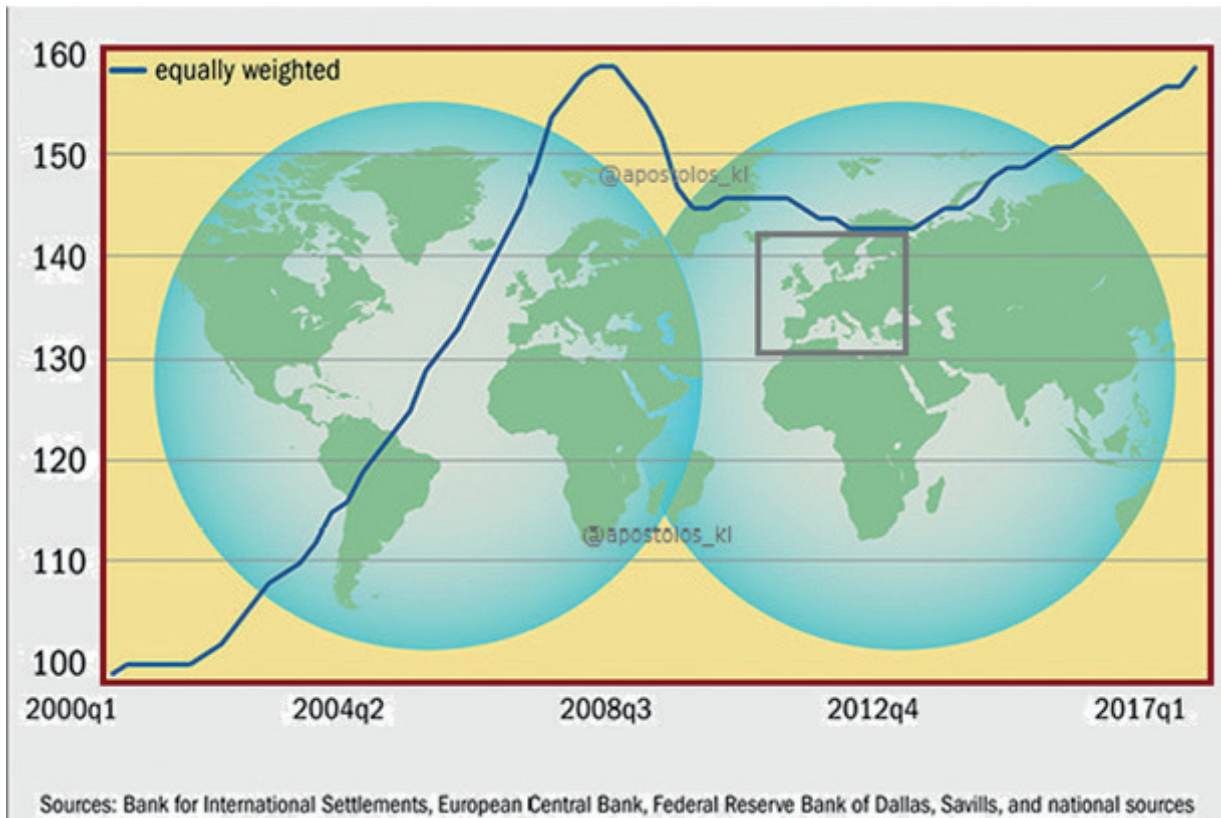
<sup>11</sup> [https://www.mmr.cz/getmedia/c7b6b3b8-267c-4a90-bd3c-07187f5d77cd/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-\(zari-2016\),-web.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/c7b6b3b8-267c-4a90-bd3c-07187f5d77cd/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-(zari-2016),-web.pdf)

## Vývoj cen bytových nemovitostí (čtvrtletní index, rok 2000 = 100)



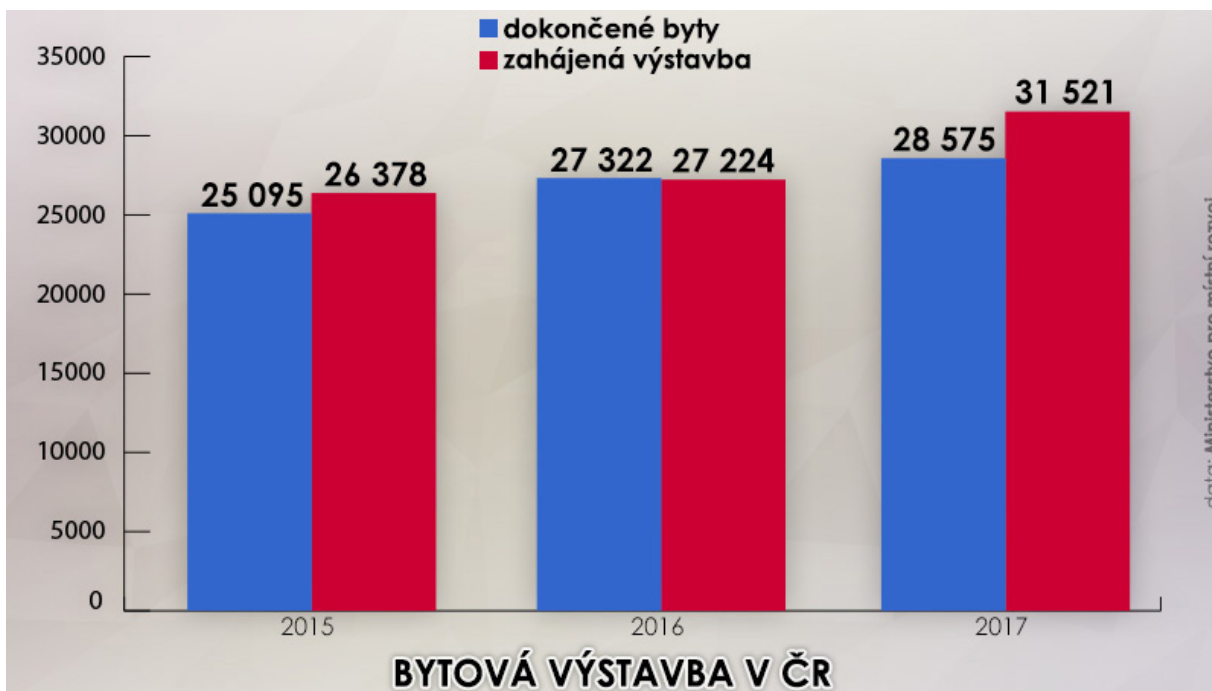
Vývoj cen nemovitostí v ČR.

(Zdroj: ČSÚ, 2017)



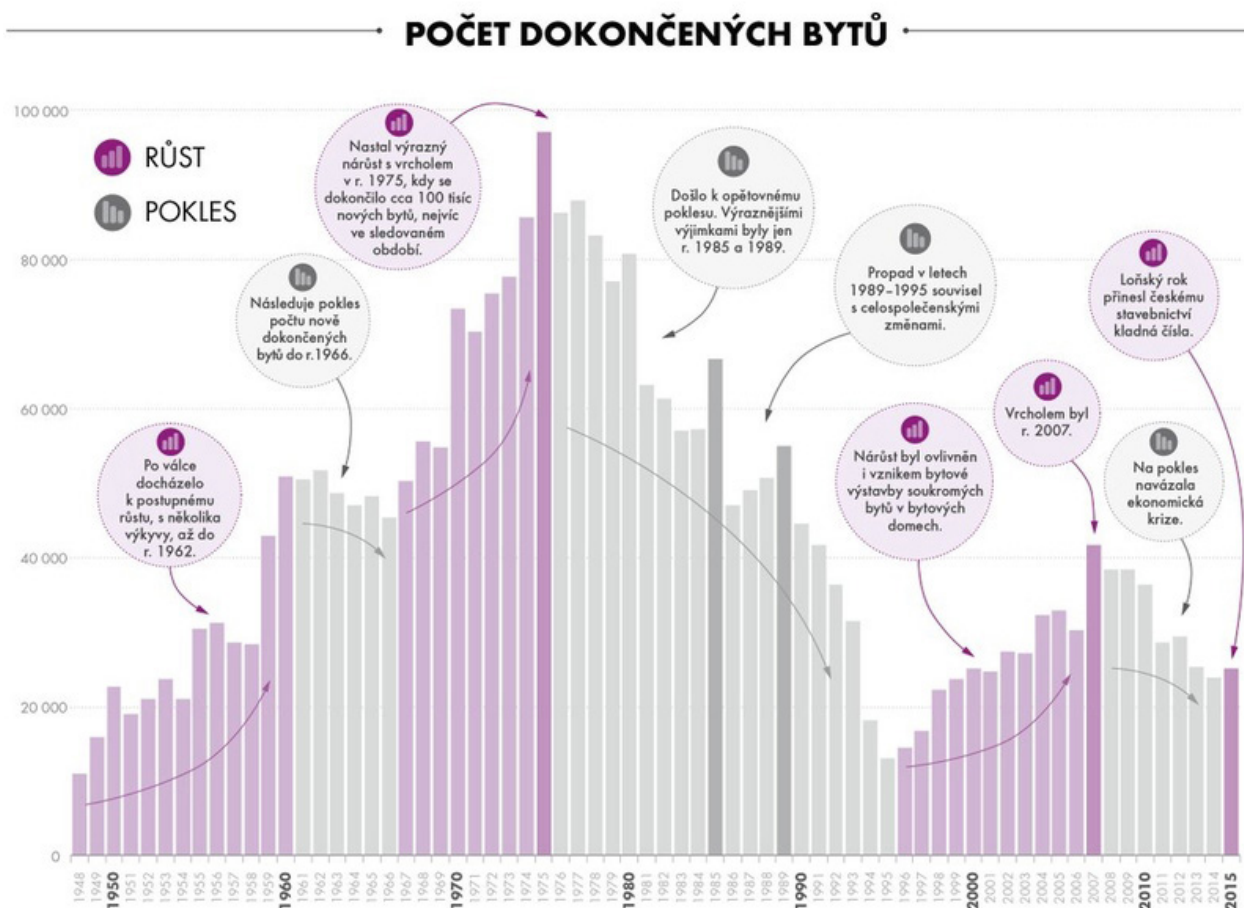
Vývoj cen nemovitostí globálně.

(Global Real House Price Index)



Vývoj bytové výstavby v ČR v posledních letech.

(Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj)



Historický vývoj výstavby v ČR.

(Zdroj: ČSÚ)

## Praha a její specifika

V Praze se průměrné ceny nových bytů na konci r. 2018 pohybují kolem 100 000 Kč za m<sup>2</sup>. Střední byt 3+KK o velikosti 70 m<sup>2</sup> tak stojí přibližně 7 milionů korun. Ještě v roce 2013 se pohybovaly ceny okolo 55 000 Kč za m<sup>2</sup>. Tedy za posledních 5 let se ceny nových bytů téměř zdvojnásobily. Nájemní rostou podobným tempem, kdy za posledních 7 let vzrostly v Praze o 51 %<sup>12</sup>.

Pro širší kontext uvedme, že Praha má zhruba 1 300 000 obyvatel, dalších asi 140 000 dojíždí denně do Prahy za prací a s nimi pak přichází i dalších 500 000 návštěvníků<sup>13</sup>. Za posledních 10 let přibývá v Praze v průměru kolem 10 000 trvalých obyvatel<sup>14</sup>. Zároveň se zmenšuje velikost domácností (více singles, menších rodin, samostatných seniorů/ek) a zvětšuje se průměrná obytná plocha na jednoho obyvatele. To vše vyvolává velkou poptávku po nových bytech.

Dle Institutu plánování a rozvoje je v Praze potřeba stavět kolem 6 000 bytů ročně, některá tvrzení hovoří o ještě vyšším čísle<sup>15</sup>. Podobné počty bytů se v posledních letech stavěly, ale méně se jich povolovalo

<sup>12</sup> <https://zpravy.aktualne.cz/finance/najemne-v-cesku-prudce-zdrazuje-ukazuji-nova-cisla-nejvice-s/r~f113c98e42211e88b47ac1f6b220ee8/>

<sup>13</sup> [https://www.irozhlas.cz/zpravy-domov/data-z-mobilu-praha-se-denne-nafoukne-o-polovinu-v-centru-jsou-navstevnici-v\\_1704211045\\_miz](https://www.irozhlas.cz/zpravy-domov/data-z-mobilu-praha-se-denne-nafoukne-o-polovinu-v-centru-jsou-navstevnici-v_1704211045_miz)

<sup>14</sup> <https://www.czso.cz/csu/xa/stav-a-pohyb-obyvatelstva-v-hl-m-praze-v-roce-2016>

<sup>15</sup> Ředitel IPR Ondřej Boháč zmiňuje pravděpodobnou potřebu až 8000 bytů ročně: <https://www.e15.cz/ceny-bytu/praha-smeruje-ke-dvema-milionum-obyvatel-musime-se-na-to-pripravit-rika-ondrej-bohac-1351488>

– asi 3500<sup>16</sup>. Zdlouhavé povolování staveb je problémem především do budoucna.

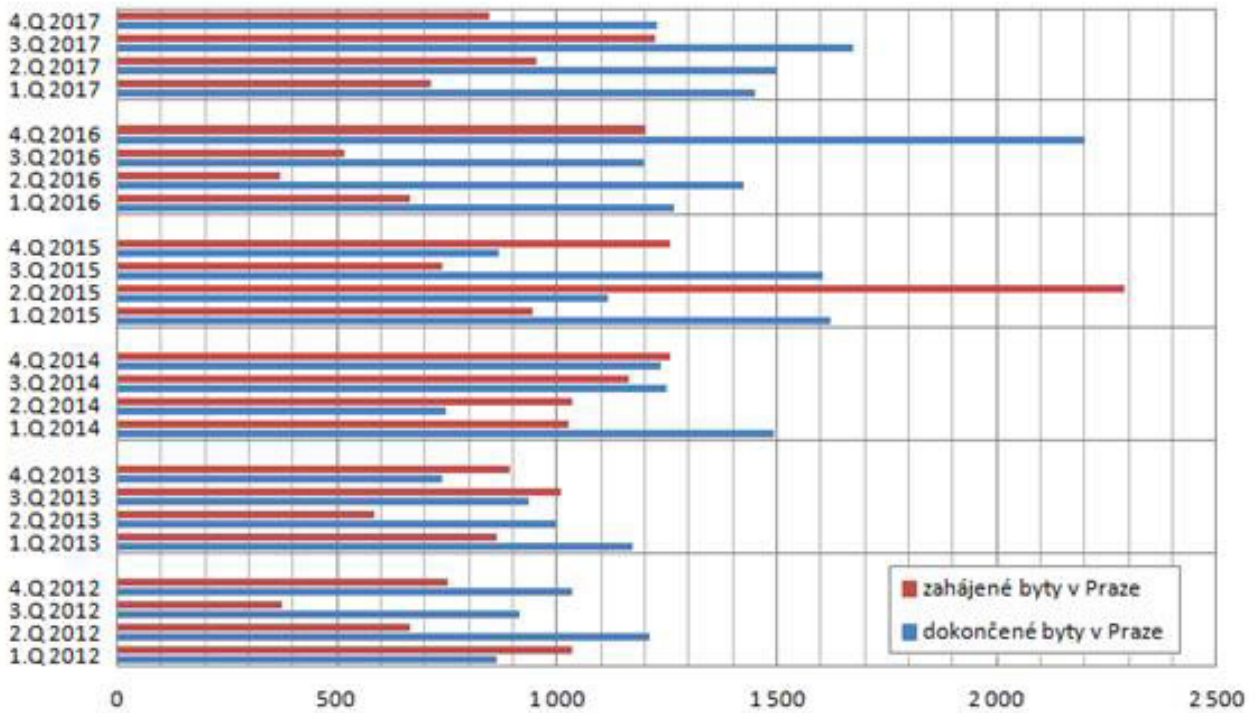
Praha má celkově kolem 600 000 bytů, výstavba 6 000 bytů ročně tak představuje 1% z celkového trhu. Pro srovnání Airbnb pohltilo za posledních pár let 15 000 bytů a cca 10 000 bytů je v Praze prázdných<sup>17</sup>. Nabízí se tak otázka, zda 1% nových bytů tak závratně mává s cenami celého trhu o desítky procent. Růst cen bytů způsobený pouze pomalým povolováním staveb vyvrací také fakt, že ceny bydlení výrazně rostou i tam, kde je rychlé povolování staveb.

Ve veřejné debatě převládá názor, že se v Praze nové byty nestaví a proto rostou ceny. Data ale ukazují, že od roku 2013 naopak rostl počet prodaných bytů a přesto ceny strmě rostly. Větší počet bytů na trhu tedy automaticky neznamená snížení cen. Mnohem zásadnější pro růst cen se jeví vliv jiných faktorů. Na cenu bytů má mimo jiné vliv, jaké byty stavíme. Dnes je totiž naprostá většina bytů určena pro vyšší třídu a bohaté investory, kteří luxusní byty kupují jako investice. Dostupné byty pro střední třídu se téměř nestaví, stejně jako se nestaví dostupné nájemní byty. Při současné developerské praxi nás musí napadnout otázka, k čemu jsou nám tyto nové byty, když si je naprostá většina Pražanů nemůže dovolit.

<sup>16</sup> [http://ceskapozice.lidovky.cz/prazsti-politici-resi-akutni-nedostatek-bytu-pred-volbami-pav-/tema.aspx?c=A180430\\_095324\\_pozice-tema\\_houd](http://ceskapozice.lidovky.cz/prazsti-politici-resi-akutni-nedostatek-bytu-pred-volbami-pav-/tema.aspx?c=A180430_095324_pozice-tema_houd)

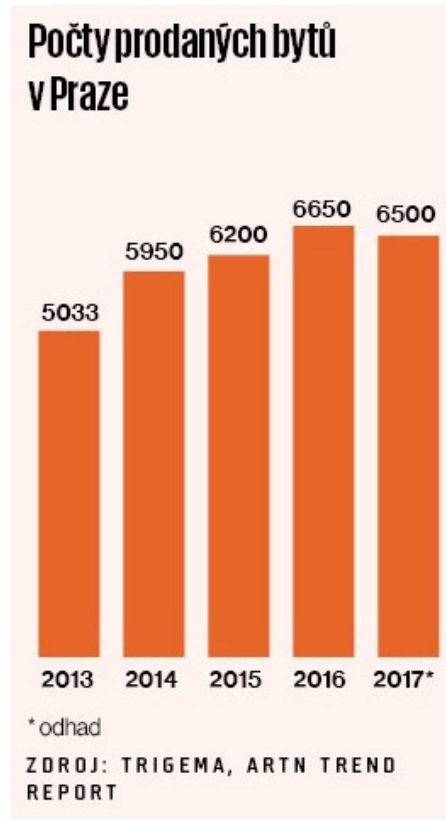
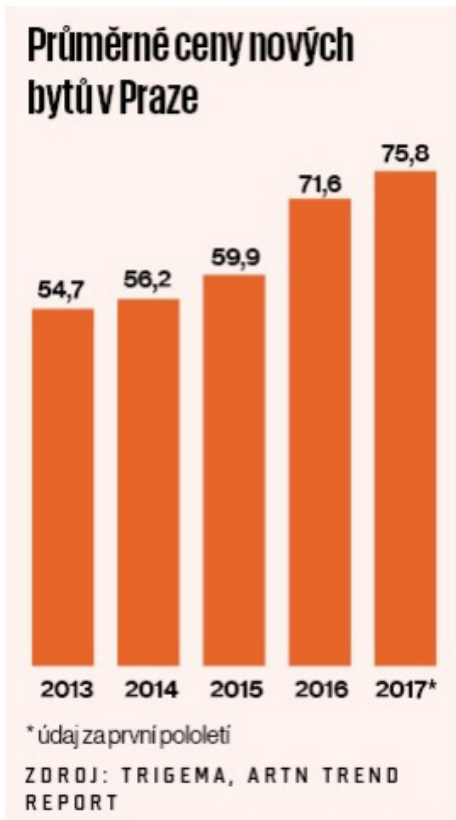
<sup>17</sup> <https://www.czso.cz/documents/10180/20534500/zvph020.pdf/e5829de2-e524-4771-a040-ecbf07ed5773?version=1.0>

**Bezpochyby je potřeba stavět nové byty. Jde ale o to, aby byty byly opravdu dostupné, a to soukromí developeři sami od sebe nezajistí. Developerům by měl být určen určitý podíl dostupného bydlení a také podíl na veřejné infrastruktuře. Stát a samosprávy by měly podpořit výstavbu obecních, sociálních a družstevních bytů. Růst cen nájmu by měl být regulován alespoň tak, aby nerostl rychleji než mzdy a tak se nezvyšovala nedostupnost bydlení.**



Vývoj výstavby bytů v Praze.

(Zdroj: ČSÚ)



Vývoj cen nových bytů a vývoj počtu prodaných bytů v Praze.

## 2) Povolování výstavby a změny územního plánu

Česká republika je ve složitosti stavebního povolení na 156. místě ze 190 zemí<sup>18</sup>. Má to ale souvislost s dostupností bydlení? Velká Británie, která je v žebříčku na 17. místě je proslulá nedostupností bydlení. A na prvním místě je Hong Kong. Ten má tak nedostupné bydlení, že drží první místo v žebříčku předraženosti nemovitostí a riziku realitní bubliny Global Real Estate Bubble.<sup>19</sup>

Ve veřejném prostoru se často objevuje názor, že povolování staveb v ČR brzdí občanské spolky, které se často odvolávají a blokují výstavbu. Letošní analýza Arniky<sup>20</sup> ovšem potvrdila, že za protahování povolení procesů nemůžou občanské spolky, ale především nefunkční úřady a komplikovaná legislativa.

Ústav územního rozvoje sleduje už deset let data o stavu veřejné správy na úseku územního plánování, umísťování a povolování staveb<sup>21</sup>. Z těchto dat za roky 2012–2017 je patrné, že odvolání je podáno v cca 15 % případech vydaných územních rozhodnutí a stavebních povolení. Jen v cca 4,5 % řízení bylo rozhodnutí stavebního úřadu zrušeno a vráceno k novému projednání (tj. mohlo snad dojít k prodloužení lhůty rozhodování).

Arnika žádala v roce 2018 o poskytnutí údajů o vedených územních řízeních a o účasti spolků v těchto řízeních v Praze. Na základě vyřízení naší žádosti o informace jsme zjistili, že se v Praze data o účasti

spolků, resp. o příčinách délky řízení vůbec nesbírají, ačkoli Praha vede elektronicky spisy už od roku 2013. Z žádosti alespoň vyplývá, že v letech 2013 – 2017 bylo v Praze u magistrátu zaevidováno 452 žalob a 4934 odvolacích řízení. Je nutné si uvědomit, že žaloby a odvolání nepodávají samozřejmě jen spolky či občané, ale také investoři či městské části.

Kromě počtu vydaných rozhodnutí je nutné v Praze sledovat i počty změn územního plánu. Ad hoc změny územního plánu nejsou většinou žádoucím jevem, naopak. Přesto byly v době rozsáhlé výstavby bytů schváleny stovky změn územního plánu ve prospěch developerských projektů bez toho, že by byla jejich potřeba řádně zdůvodněna. O změnách zde hovoříme proto, že je zvykem zahrnovat i celý proces nezbytné změny územního plánu do délky vyřizování žádostí, ačkoli se jedná o fáze oddělené nejen procesně, ale i v rámci orgánů veřejné správy, které mají procesy na starost.

V letech 2000–2012 bylo schváleno 651 návrhů změn a 86 návrhů změn s tzv. konceptem (složitějších záměrů s dopady na životní prostředí). Za toto období bylo celkem projednáno 2008 zadání nových změn (z nichž tedy některé byly dovedeny do konce – schválení změn, z toho bylo schváleno 935 zadání).<sup>22</sup> Naopak v letech 2013–2017, kdy došlo k výrazné proměně politické reprezentace, bylo schváleno jen 131 zadání změn územního plánu. Projednáno a schváleno bylo jen 31 návrhů změn (a 1 návrh po konceptu). Celkově bylo projednáno 208 zadání s různým výsledkem. Je tedy zjevné, že i výměna politické reprezentace způsobila přechod od neodůvodněného schvalování stovek změn ke schvalování mnohem menšího počtu zadání, resp. návrhů změn územního plánu.

<sup>18</sup> <http://www.doingbusiness.org/en/rankings>

<sup>19</sup> <https://www.ft.com/content/c54728cc-c206-11e8-95b1-d36dfef1b89a>

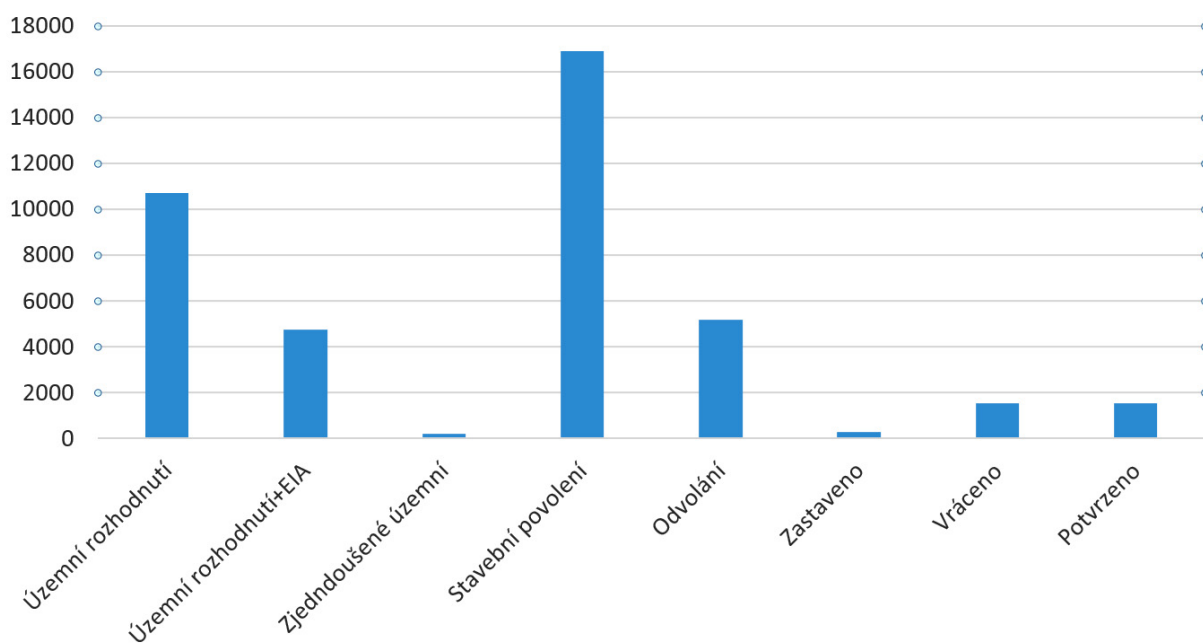
<sup>20</sup> <https://arnika.org/analyza-ucasti-verejnosti-v-uzemnich-rizenich-se-zamerenim-na-ucast-obcanskych-spolku>

<sup>21</sup> Dostupné zde: <https://www.uur.cz/default.asp?ID=4342>

<sup>22</sup> Vycházíme z této oficiální databáze <http://wgp.urm.cz/app/tms/aplk/db/zmenyup/zmeny/index.php>

**Povolovací proces by se měl urychlit a zjednodušit, ale nesmí tím zároveň dojít k ohrožení životního prostředí nebo práv občanů a spolků. Proces se také urychlí tím, že město bude mít připravené kvalitní územní a regulační plány a developeri nebudou stavebním úřadům předkládat nekvalitní a předimenzované projekty. Celý proces by měl být také více transparentní pro občany.**

## Umístování a povolování staveb v Praze 2012 - 2017



## Umístování a povolování staveb v Praze.



**Bytový dům Vazovova v Modřanech. V roce 2008 zde byla schválena změna územního plánu ze zeleně na smíšené využití. Poté proběhla utajená úprava územního plánu, která znamenala zvýšení výstavby o několik pater. V roce 2013 po protestech místních obyvatel Nejvyšší správní soud uznal, že úpravy územního plánu byly schvalovány nezákonně v utajení. Městský soud pak úpravu v roce 2016 zrušil.<sup>1</sup> Kdyby developer a město jednali otevřeně a neprosazovali předimenzované projekty proti vůli občanů, tak by výstavba mohla být rychlejší i kvalitnější.**  
(Ilustrace: praha12.cz)

<sup>1</sup> <https://arnika.org/30-pripadu-zmen-prahy>



### 3) Populační růst, urbanizace a ekologická krize

Zatímco v roce 1800 žila ve městech pouhá 3% světové populace, v současnosti je to 50% a do roku 2050 by to mělo být 70%<sup>23</sup>. Zároveň rychle roste světová populace a to především v rozvojových zemích a velkých městech. V roce 1950 obývaly planetu 3 miliardy lidí, dnes už to je 7 miliard, v roce 2050 to může být až 9 miliard. Díky klimatickým změnám navíc bude sílit migrace. To vše vytváří obrovský tlak na města, kde je nedostatek bydlení a zvyšují se tak jeho ceny. Nejhorší situace z hlediska nedostupnosti bydlení je ve velkých městech, kam se stěhují lidé za prací – to platí od Hong Kongu po Prahu.

Sociolog města Jiří Musil identifikuje 6 specifik urbanizace v Evropě: nová

technická revoluce (např. internet), nové pracovní příležitosti v informační společnosti, globální ekonomika, evropská integrace spojená s oslabením role národních států a naopak posílením významu měst, růst ekologických hnutí a rozvoj ženského hnutí.

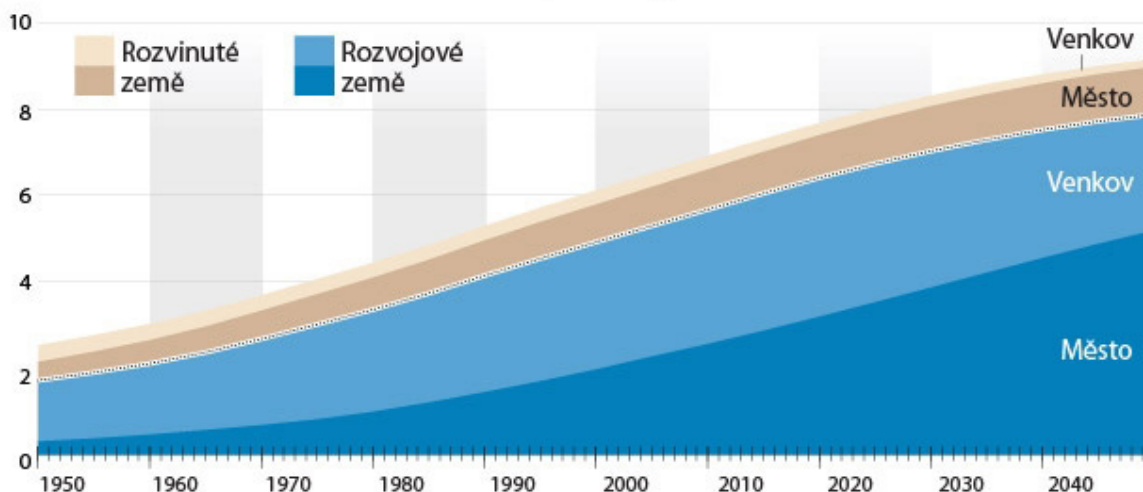
S nárůstem populace rostou také města a produkované emise CO<sub>2</sub> a dochází tak k eskalaci změn klimatu. Budovy jsou zodpovědné za 40% celkové spotřeby energie a emisí CO<sub>2</sub><sup>24</sup>. Města zabírají stále více krajiny, mají problémy se smogem, nedostatkem vody, odpady či přehříváním – to se projevuje především formou tzv. tepelných ostrovů. Při uvažování o řešeních bytové krize si musíme uvědomit, že nejde do nekonečna města rozšiřovat. Nová masová výstavba při současné developerské praxi je v rozporu s ekologickou udržitelností.

<sup>23</sup> <http://img.aktualne.centrum.cz/454/50/4545090-02-urbanizace.jpg>

<sup>24</sup> [http://www.buildup.eu/sites/default/files/bus\\_projects/dl.4\\_electronic\\_brochure\\_1.pdf](http://www.buildup.eu/sites/default/files/bus_projects/dl.4_electronic_brochure_1.pdf)

**Silný tlak na hlavní města vlivem urbanizace a populačního růstu může mírnit decentralizace – jak na úrovni regionů v rámci státu, tak i na úrovni čtvrtí v rámci města. Ekonomický rozvoj by neměl být soustředěn jen do velkých měst či některých čtvrtí. Výstavba musí být regulována tak, aby zbytečně nezatěžovala životní prostředí. Měli bychom stavět kompaktní města krátkých vzdáleností, která se nerozpínají do krajiny a jsou energeticky šetrná.**

SVĚTOVÁ MĚSTSKÁ A VENKOVSKÁ POPULACE (v miliardách)





**Smog v Ostravě. Kvůli znečištění ovzduší v ČR předčasně zemře 5700 obyvatel.<sup>1</sup>**

**(Foto: Alexandr Satinský, MAFRA)**

<sup>1</sup> <https://ekolist.cz/cz/zelena-domacnost/zelena-usporam/hnuti-duha-vlivem-prachu-v-ovzdusi-loni-predcasne-zemrelo-5700-lidi>



**Výstavba se nekonceptně rozpíná do krajiny – například v podobě průmyslových a obchodních areálů na okraji našich měst. V ČR každý den zastavíme 25 hektarů zemědělské půdy<sup>1</sup>, což narušuje biodiverzitu či schopnost území zadržovat vodu. Volný trh s ekologickými dopady nepočítá – staví tam, kde je nejlevnější a neoliberální stát nereguluje.**

**(Foto: is.mendelu.cz)**

<sup>1</sup> <https://www.novinky.cz/ekonomika/452444-denne-ubyva-25-hektaru-zemedelske-pudy.html>

## 4) **Financionalizace bydlení v neoliberální ekonomice**

Dnes žijeme v ekonomickém systému, který lze popsat jako globální neoliberální kapitalismus. Neoliberalismus, který se prosadil od poloviny 70. let (za jeho „rodiče zakladatele“ jsou považováni M. Thatcherová a R. Reagan) dereguluje ekonomiku – oslabuje veřejný sektor, vliv odborů, snižuje daně firmám a bohatým, privatizuje veřejné služby a je obecně proti regulacím kapitálu a sociálnímu státu. Důsledkem této politiky jsou zvyšující se sociální nerovnosti. Dnes 1% nejbohatších vlastní 50% veškerého bohatství na planetě a nerovnost se stále zvyšuje<sup>25</sup>.

V otázce bydlení se neoliberalismus projevuje tak, že z bydlení se stala komodita na trhu. Obecní byty se privatizují a obecní výstavba je viděna jako neefektivní. Veškerou výstavbu má naopak převzít soukromý trh. V neoliberální praxi platí heslo: privatizace zisků, socializace ztrát. Soukromý trh tedy staví luxusní bydlení, kanceláře nebo hotely, na kterých lze nejvíce vydělat. Na veřejný sektor potom zůstává výstavba sociálního bydlení, dopravní a technické infrastruktury či občanské vybavenosti jako jsou školky, školy, domovy seniorů či parky a náměstí.

Součástí neoliberální politiky je financionalizace ekonomiky. Rostoucí nerovnováha mezi růstem finančních trhů a HDP je příčinou existence velkého množství volných peněz, které hledají své uplatnění. Tento přebytek investičních peněz („wall of mo-

ney“) žene financionalizaci mnoha sektorů včetně trhu s bydlením<sup>26</sup>. Sociální geograf David Harvey už v 80. letech popsal, že rostoucí akumulace kapitálu bude mít za následek velké investice do měst.

Financionalizace bydlení, jakožto zásadního sektoru ekonomiky, znamená přeměnu bydlení na zboží na realitním a finančním trhu. Tento proces graduje v posledních letech, kdy se stále častěji byty nekupují pro vlastní potřebu bydlet, ale jako investiční produkt místo akcií či zlata. Investoři byty buď pronajímají nebo je přeprodávají – spekulují, že za pár let nemovitosti prodají za mnohem vyšší cenu. Vytváří se tak realitní bubliny s nafouknutými cenami, po kterých pravidelně nastupují krize.

Jedním z důležitých nástrojů financionalizace jsou hypotéky, které sice mohou části společnosti poskytnout možnost dosáhnout na vlastní bydlení, ale za cenu zadlužení se na dlouhá desetiletí a zaplacení kolem 150% ceny za byt. Navíc příliš levné a dostupné hypotéky zvyšují poptávku po bydlení a tak tlačí ceny nemovitostí nahoru.

Součástí problému pojmání bydlení jako tržní komodity jsou také spekulace s pozemky a domy, kdy se někdy majitelům vyplatí nechat dům prázdný. Například proto, že investoři čekají, až zchátrá památkově chráněný dům, aby na lukrativní parcele později mohli postavit o mnoho větší objekt. V Praze je kolem 7000 dlouhodobě neobydlených domů.<sup>27</sup>

<sup>25</sup> <https://www.kurzy.cz/zpravy/390864-procento-nejbohatstich-kontroluje-polovinu-svetoveho-bohatstvi/>

<sup>26</sup> Fernandez, Rodrigo. „Financialization and housing: Between globalization and Varieties of Capitalism“ in *Competition and Change* 20 (2). 2016.

<sup>27</sup> <https://www.czso.cz/documents/10180/20534500/zvph020.pdf/e5829de2-e524-4771-a040-ecbf07ed5773?version=1.0>

**Ekonomický systém založený na neomezeném růstu na omezené planetě je potřeba změnit na sociálně a ekologicky udržitelný systém. S financionalizací bydlení můžeme bojovat celou řadou nástrojů – například omezením finančních trhů či zdaněním spekulantů, investorů a vlastníků mnoha nemovitostí. Například Austrálie omezila možnost zahraničního kapitálu nakupovat nemovitosti, o podobné strategii uvažuje i město Berlín.<sup>28</sup>**

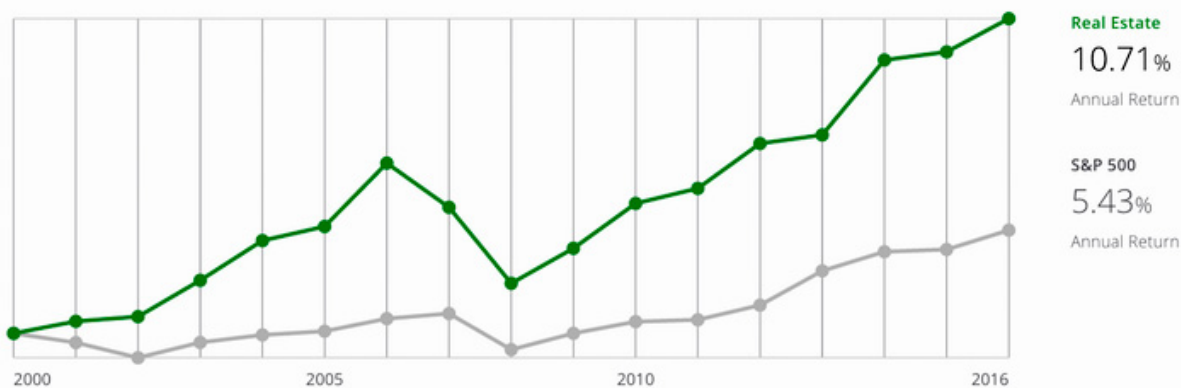
<sup>28</sup> [https://www.tyden.cz/rubriky/zahranici/evropa/berlin-cizincum-zakaze-koupi-nemovitosti-chce-dostupne-bydleni\\_493802.html](https://www.tyden.cz/rubriky/zahranici/evropa/berlin-cizincum-zakaze-koupi-nemovitosti-chce-dostupne-bydleni_493802.html)



Projekt St. George Wharf na břehu Temže v Londýně zhmotňuje financiaci bydlení. Byty zde slouží investorům k uložení přebytečného kapitálu. Dle zjištění Guardianu jsou dvě třetiny bytů v rukou zahraničního kapitálu<sup>1</sup>. (Foto: zoopla.co.uk)

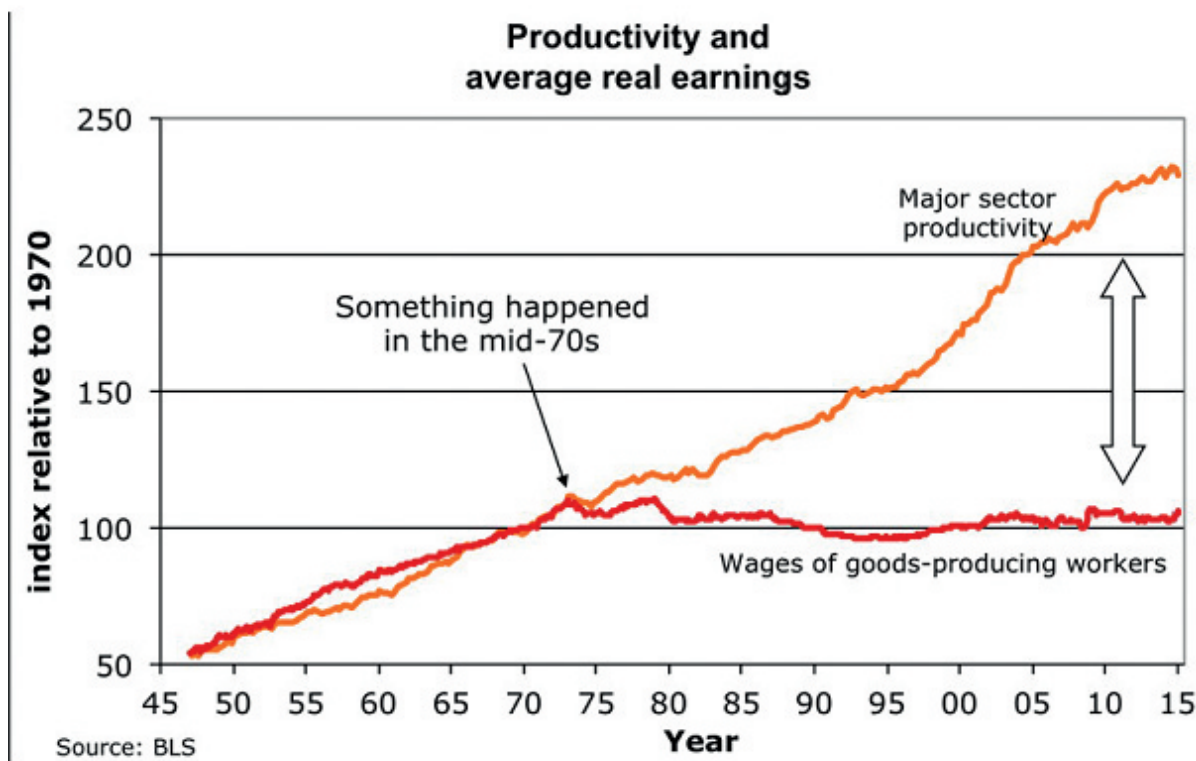
<sup>1</sup> <https://www.theguardian.com/society/2016/may/24/revealed-foreign-buyers-own-two-thirds-of-tower-st-george-wharf-london>

Real estate has outperformed the stock market 2:1 since 2000

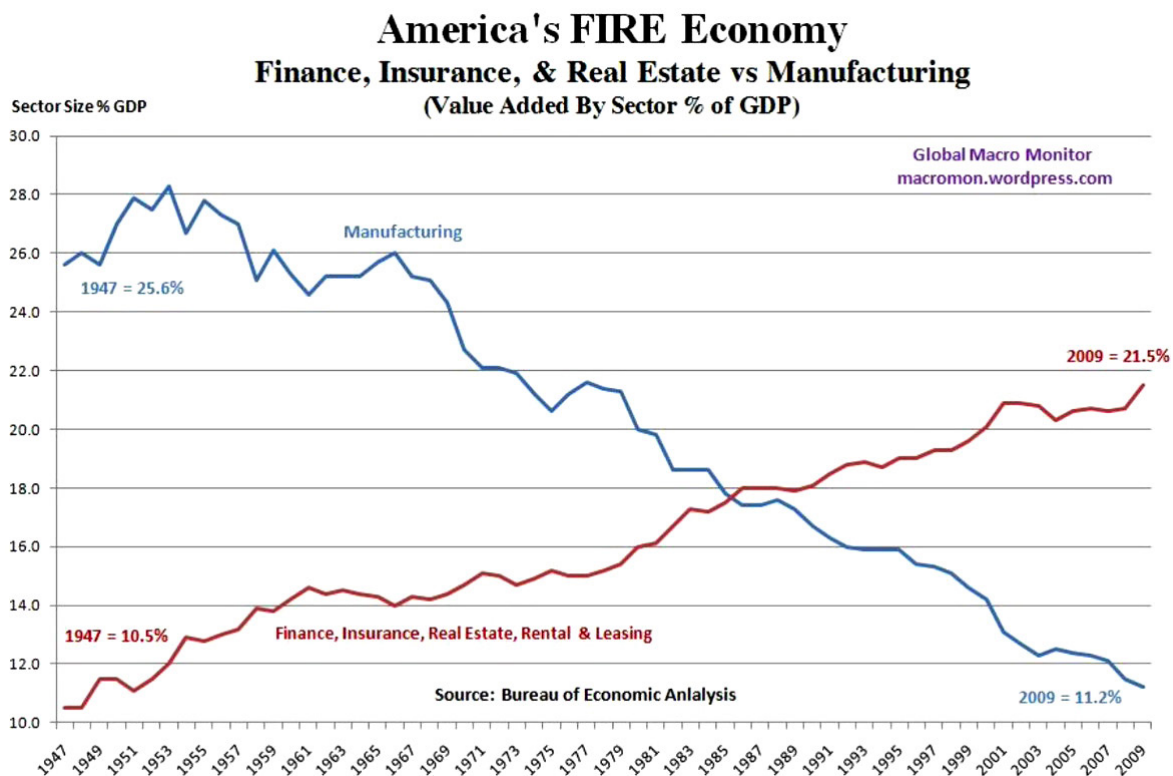


Based on a \$10,000 Investment in 2000 ▾

Investice do nemovitostí (Real Estate 10,71 %) jsou dnes dvakrát výnosnější než investice do akcií (S&P 500 5,43 %). Z bydlení se stal nejlepší investiční produkt. (Zdroj: Realtyshares.com)



Vývoj produktivity a mezd v USA. Do poloviny 70. let (silné regulace, odbory a progresivní daně) rostly mzdy stejným tempem jako produktivita práce. Poté nastupuje neoliberalismus (neregulovaný volný trh) a zatímco stále roste produktivita, tak mzdy stagnují. Kromě rostoucích cen bydlení, jsou stagnující či pomalu rostoucí mzdy důležitým faktorem zvyšující se nedostupnosti bydlení.



Graf znázorňující financiaci ekonomiky a bydlení v USA. Podíl průmyslu na ekonomice klesá, zatímco se zvyšuje podíl finančního sektoru (mimo jiné hypoték) a sektoru nemovitostí.

## 5) Gentrifikace

Gentrifikace je proces proměny města, kdy se z dříve dělnické či industriální čtvrti stává atraktivní rezidenční či kancelářská oblast. Součástí této „revitalizace“ je vysídlování původních nízkopříjmových obyvatel na úkor nově příchozích bohatších vrstev. Staré hospody a krámky nahrazují drahé restaurace či obchody. Do těchto čtvrtí se také často soustředí mladá kreativní třída, vznikají nové kavárny, galerie a služby soustředěné na majetnější klientelu či turisty. Probíhají rekonstrukce domů na vyšší standard spojené s vystěhováním původních nájemníků, kteří se musí přesunout do levnějších lokalit na kraji města. Proměny domů a čtvrtí nevychází primárně z iniciativy původních obyvatel, ale přicházejí „zvenku“. Do čtvrti přichází velký investiční kapitál, vznikají nové developerské projekty s luxusním bydlením či kancelářské komplexy. V důsledku těchto změn dochází k růstu cen nemovitostí a nájmů v okolí.

Gentrifikace je jedním z hlavních doprovodných znaků neoliberální politiky řízení měst. Původní obyvatelé jsou vymísťováni mimo gentrifikované oblasti. Proces a jeho důsledky, který tímto způsobem vytváří v řadě měst segregované oblasti, označuje kanadský sociolog Loïc Wacquant jako *pokročilou marginalitu*<sup>29</sup>. Proces gentrifikace v Praze není tak výrazný jako například v Londýně či Berlíně, ale čtvrtě jako Karlín, Smíchov, Holešovice či Žižkov jsou nepochybně gentrifikací zasaženy. Proces gentrifikace je dnes často vedlejším produktem současných politik městského rozvoje, které chtějí přitáhnout investiční kapitál. V řadě případů může být gentrifikace i nezamýšleným důsledkem městské politiky se záměrem regenerace vnitřního města či konzervace městského kulturního dědictví.<sup>30</sup>

<sup>29</sup> Wacquant, Loïc. *Urban Outcasts*. Cambridge: Polity Press. 2008.

<sup>30</sup> Donaldson, Ronnie; Kotze Nico; Visser, Gustav et al. „An Uneasy Match: Neoliberalism, Gentrification and Heritage Conservation in Bo-Kaap, Cape Town, South Africa“ in *Urban Forum* 24 (2): 173 – 188. 2013.

**Negativním aspektům gentrifikace můžeme zabránit především aktivní bytovou politikou města a participačním územním plánováním. Město může poskytovat dostupné bydlení ve svých obecních bytech a zároveň regulovat růst nájemného i v soukromé sféře. Město společně s místními obyvateli si také musí klást požadavky na nový development, aby přinášel benefity všem obyvatelům.**



Prague Marina – revitalizace (gentrifikace) Holešovického přístavu.

(Foto: marinaisland.cz)

## 6) Komeracionalizace města a Airbnb

Komeracionalizace se týká především center měst, kde klasické bydlení ustupuje komerci – obchodům, kancelářím, hotelům či Airbnb. Komerční provozy totiž vydělají více než klasické bydlení, a tak volný trh bydlení vytlačuje z center měst. Z mnoha ulic v centru Prahy se stala kulisa města pro davy turistů. Někdy se také používá pojem komodifikace města, který mluví o proměně městského prostoru na komoditu – zboží. Byty, které dříve sloužily k dlouhodobému bydlení obyvatel Prahy, jsou dnes pronajímány turistům na Airbnb nebo se staly předmětem investic a spekulací.

Dva aktuální developerské projekty z centra Prahy (přestavba Masarykova nádraží a Domu u Sixtů) ukazují, co si volný trh žádá v centru města – kanceláře a hotely, které mimochodem do centra přivádí další automobilovou dopravu. Potřeby trhu jsou zde v rozporu s potřebami místních obyvatel, kteří by bezpochyby spíše ocenili dostupné bydlení, školku nebo třeba veřejnou knihovnu s parkem.

O využití území by měl rozhodovat územní plán (dle definice demokratická dohoda o území) – ten je ale reálně pod obrovským tlakem developerů a investorů, kteří si umí zajistit výjimky a změny územního plánu. Nový návrh územního plánu Prahy, tzv. Metropolitní plán, funkč-

ní regulaci navíc výrazně omezuje, protože dle svého autora Romana Kouckého není funkční regulace podstatná a život (rozuměj volný trh) si sám řekne, co město potřebuje<sup>31</sup>.

### Airbnb

Airbnb je nejrozšířenějším typem krátkodobého pronájmu nemovitosti, typicky bytu. Vychází z myšlenky alternativního ubytování turistů ve městech či turistických regionech původně vycházející z konceptu ubytování v rodinách či pronajmutí volného pokoje v bytě na přechodnou dobu. V současnosti se však rozrostlo do podoby jednoho z největších hráčů v turistickém průmyslu. V Praze se na Airbnb nyní podle různých zdrojů pronajímá až 15 000 bytů, především v centru města. Ziskovost bytů na Airbnb je přibližně třikrát větší než u dlouhodobého nájmu – důsledkem je méně nájemních bytů a rostoucí nájmy. Dle analýzy IPR z roku 2018 se pronajímá v Praze více bytů na Airbnb než na klasické dlouhodobé pronájmy<sup>32</sup>.

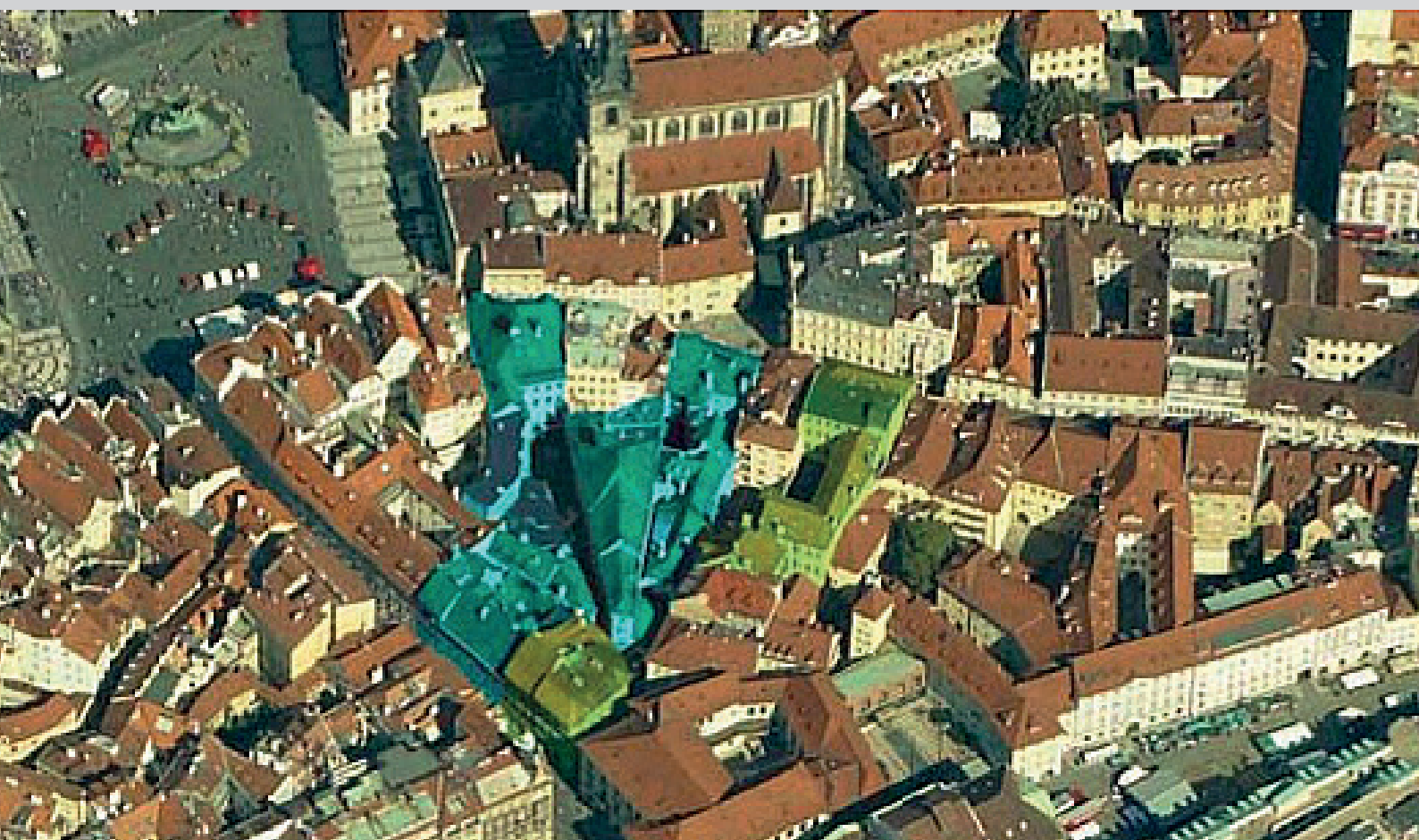
<sup>31</sup> <https://video.aktualne.cz/dvtv/prahu-brzdi-bolsevicky-zpusob-planovani-to-ze-mesto-funguje/r~dd516d9a465c11e8a79a0cc47ab5f122/>

<sup>32</sup> <https://www.lupa.cz/aktuality/v-praze-se-nabizi-vice-bytu-pres-airbnb-nez-pro-klasicke-najemni-bydleni-tvrdi-analyza/>

**Město by mělo pomocí nástrojů územního plánování regulovat funkční využití tak, aby například bydlení nebylo vytlačováno komercí. Stejně tak by mělo regulovat Airbnb – pronajímat by se měla pouze část bytu na část roku a zisky by měly být daněny.**



**Přestavba Masarykova nádraží na Central Business District – rozsáhlý kancelářský komplex s hotelem (2019–2025).  
(Foto: Penta investments)**



**Dům u Sixtů. Magistrát hl. m. Prahy pronajal v květnu 2018 historický komplex domů soukromé firmě, která zde má vybudovat luxusní hotel<sup>1</sup>. Dříve zde byly městské byty, město se však řídí logikou největšího zisku.  
(Foto: obcanskymonitoring.cz)**

<sup>1</sup> <https://prahatv.eu/zpravy/praha/praha/7448/chatrajici-dum-u-sixtu-ma-nahradit-luxusni-hotel>



## 7) Rekordní zisky developerů

V roce 2017, kdy v ČR rostly ceny nemovitostí nejrychleji z EU, měli zároveň developeri rekordní zisky<sup>33</sup>. Polovinu bytového fondu v Praze staví pět velkých developerů. Největší pražský developer Central Group (19% podíl na trhu) v roce 2017 meziročně zdvojnásobil svůj čistý zisk na 1,2 miliardy<sup>34</sup>. Ve stejném roce prodal 1250 bytů<sup>35</sup> – to přibližně znamená zisk milion korun na jeden byt. Central Group uvádí, že investice jednoho milionu korun do bydlení v Praze vydělala za posledních pět let 680 tisíc korun s tím, že lepší zhodnocení měl už jen bitcoin. Developer Ekospol mluví o tom, že na investice se dnes prodává 40% bytů, zatímco před dvěma lety to bylo ještě

20%.<sup>36</sup> Developeri neradi sdílí data o svých maržích, ale například přiznávají, že před pěti lety prý činila marže 10% a teď je to dle developera Ludka Sekyry něco okolo 20%.<sup>37</sup>

Rostoucí ceny bydlení a s tím spojené rostoucí zisky developerů můžeme sledovat i mimo ČR. Například v Londýně vzrostly nájmy o 86% od roku 2009. Zároveň čtyři největší developeri ve Velké Británii zšestnásobili své zisky za posledních 5 let. V Londýně 56% nově postavených bytů nedosahuje kritérií dostupnosti<sup>38</sup>. Nabízí se tedy dvě zásadní otázky. Jedná se opravdu o krizi nedostatečné výstavby nebo se jedná spíše o krizi nedostupnosti stavěných bytů? A mohou tuto krizi vyřešit soukromí developeri, banky a investoři, kteří na rostoucích cenách bydlení přímo profitují?

<sup>33</sup> <https://ekonom.ihned.cz/c1-65894340-ceny-bytu-rostou-zisky-developeru-trhaji-rekordy>

<sup>34</sup> <https://ekonom.ihned.cz/c1-65894340-ceny-bytu-rostou-zisky-developeru-trhaji-rekordy>

<sup>35</sup> <https://www.novinky.cz/ekonomika/447815-developer-central-group-loni-vydelal-rekordnich-1-2-miliardy-dvakrat-tolik-co-loni.html>

<sup>36</sup> [https://ekonomika.idnes.cz/byty-v-praze-investice-zlato-burza-vynosy-fj7-/ekonomika.aspx?c=A180124\\_101038\\_ekonomika\\_div](https://ekonomika.idnes.cz/byty-v-praze-investice-zlato-burza-vynosy-fj7-/ekonomika.aspx?c=A180124_101038_ekonomika_div)

<sup>37</sup> [https://www.tyden.cz/rubriky/byznys/cesko/draha-byty-vydelavaji-developeri-a-stat\\_492391.html](https://www.tyden.cz/rubriky/byznys/cesko/draha-byty-vydelavaji-developeri-a-stat_492391.html)

<sup>38</sup> <https://platypus1917.org/2018/07/30/housing-crisis-or-capitalist-crisis-anti-gentrification-and-the-left/>

**Developeri by měli mít za povinnost stavět určitý podíl dostupných či obecních bytů a své projekty připravovat participativně s městem i místními občany. Měly by být podpořeny také alternativní formy výstavby jako je například družstevní výstavba.**



**Central Park na Žižkově – uzavřený rezidenční komplex se soukromým parkem a 547 luxusními byty, jichž více než třetinu vlastní osoby s bydlištěm v zahraničí.<sup>1</sup>**

<sup>1</sup> [https://cs.wikipedia.org/wiki/Central\\_Park\\_Praha](https://cs.wikipedia.org/wiki/Central_Park_Praha)

## 8) Privatizace obecních bytů

Od 90. let probíhá v ČR masivní privatizace obecních bytů. Praha zprivatizovala 82 % svých obecních bytů – v roce 1991 jich měla 194 000 (43 %) <sup>39</sup>, v roce 2016 už jen 35 000 (5 %). Nejvíce z velkých českých měst zprivatizovalo Ústí nad Labem (98 % obecních bytů), nejméně Brno (47 %) <sup>40</sup>.

Česká města navíc nové obecní byty

<sup>39</sup> [https://www.praha.eu/public/9e/9/b1/840740\\_81825\\_koncepce\\_bytove\\_politiky\\_ZHMP\\_24\\_6\\_04.pdf](https://www.praha.eu/public/9e/9/b1/840740_81825_koncepce_bytove_politiky_ZHMP_24_6_04.pdf)

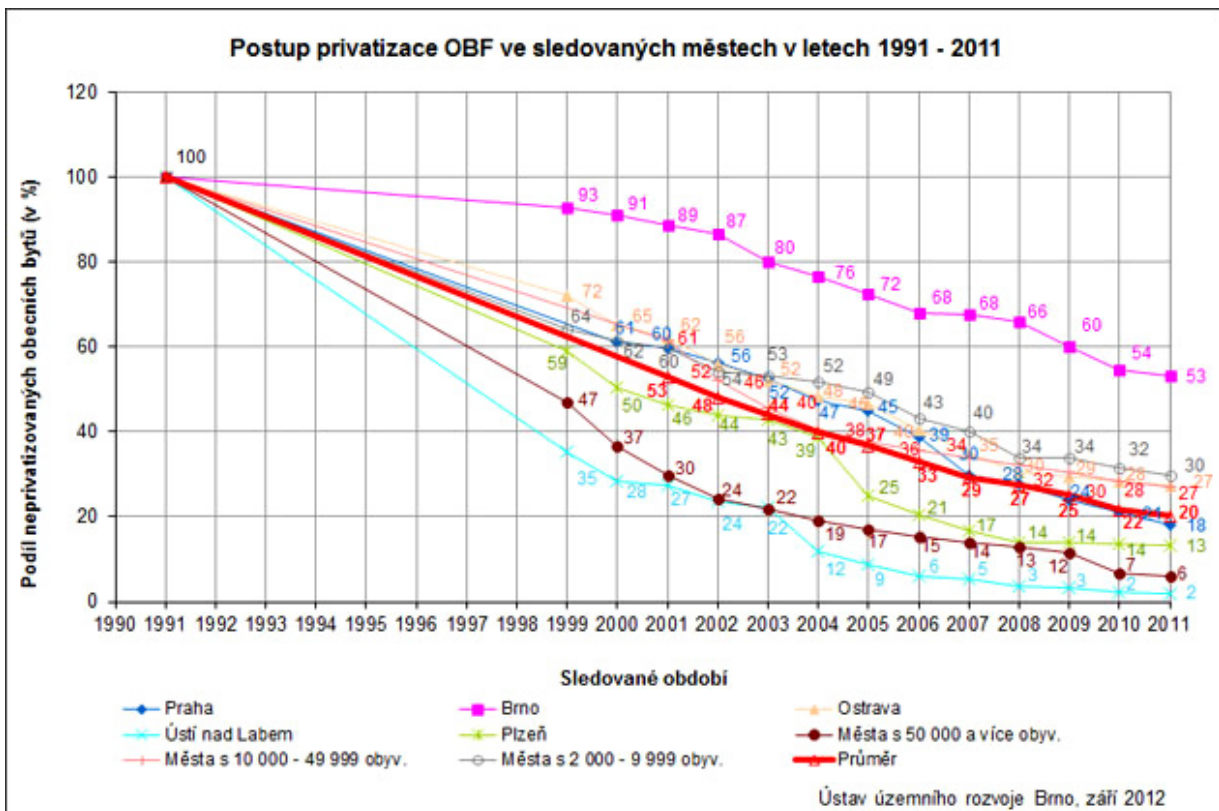
<sup>40</sup> I díky tomu tak moravská metropole může snáze rozvíjet projekty dostupného a sociálního bydlení v rámci politiky housing first, která lidem ve složité sociální situaci zajistí bydlení jako nezbytný základ pro hledání zaměstnání či řešení dalších problémů.

téměř nestaví. V Praze je od roku 2008 prakticky nulová obecní výstavba. Dnes se znovu konečně mluví o tom, že by Praha opět začala stavět byty, ale mluví se o řádu stovek bytů ročně. I kdybychom ale v Praze stavěli tisíc obecních bytů ročně, tak se dostaneme počtem obecních bytů na úroveň roku 1991 asi za 160 let.

V evropském srovnání se díky privatizaci dostala Praha na zadní příčky v podílu obecních bytů. Praha má dnes jeden obecní byt na 36 obyvatel, zatímco například Curych má jeden obecní byt na 7 obyvatel a Vídeň 9.

Rozsáhlou privatizací městských bytů a pozemků se česká města vzdala dvou nejsilnějších nástrojů k ovlivňování bytové politiky města.

**Privatizace obecních bytů by měly být zastaveny a naopak by se měly začít stavět nové obecní byty. Obecní byty se sníženým nájemným by měly nejdříve sloužit sociálně ohroženým skupinám, které na trhu nemohou dosáhnout na důstojné bydlení. Při větším počtu obecních bytů však mohou byty sloužit i střední třídě, tak jako ve Vídni či Amsterdamu.**



Tabulka č. 5: Rozsah pražského obecního bytového fondu v porovnání s vybranými evropskými a českými městy (seřazeno podle počtu obyvatel v přepočtu na 1 obecní byt)

město	rok	počet bytů ve vlastnictví města	počet obyvatel na 1 obecní byt
Curych	2014	52 400	7
Vídeň	2014	212 000 <sup>17</sup>	9
Kodaň	2015	65 540	9
Berlín	2013	285 000	13
Brno	2016	29 100	13
Ostrava	2015	12 900	23
Kolín nad Rýnem	2014	39 000	27
Mnichov	2013	51 900	29
Praha	2016	35 000	36
Plzeň	2015	3 100	54
Bratislava	2013	2 300	184

Zdroj dat: KPMG, IPR Praha

#### Obecní bytový fond – porovnání českých a evropských měst.

(Zdroj: KPMG, IPR Praha)



#### Intenzita obecní bytové výstavby v Praze mezi lety 2000 – 2013.

(Zdroj: ČSÚ, IPR Praha)

## 9) Neexistence sociálního bydlení

V ČR velmi chybí zákon o sociálním bydlení. Zákon se stále nedaří prosadit i přes přání 70 % občanů<sup>41</sup> a velký tlak Platformy pro sociální bydlení. Počet lidí v bytové nouzi se mezi roky 2000 a 2015 ztrojnásobil<sup>42</sup>. V ČR je přes 180 000 domácností, které dávají více než 40 % svých příjmů za bydlení a tedy by potřebovali sociální bydlení<sup>43</sup>.

Hranice dostupnosti bydlení bývá určena jako 30 % či 35 % příjmů domácností. Ztráta bydlení hrozí 10 % českých domácností, nejohroženější skupinou jsou matky

samoživitelky, senioři a mladí lidé. Nejvíce rostou náklady nájemníkům, ti například v Praze v roce 2007 dávali průměrně za bydlení 20 % příjmů, dnes je to už 35 %. Oproti tomu lidé žijící ve vlastním či družstevním bydlení dávají stabilně za bydlení kolem 15 % příjmů<sup>44</sup>.

Hlavním nástrojem českého státu na řešení dostupnosti bydlení není sociální bydlení jako v jiných státech, ale jsou to příspěvky a doplatky na bydlení, které ovšem často končí u obchodníků s chudobou na předražených ubytovnách. Úspěšnou politiku Housing first (Rapid re-housing) prosazovalo v posledních letech město Brno, které začalo poskytovat standardní bydlení místo ubytoven lidem v bytové nouzi.

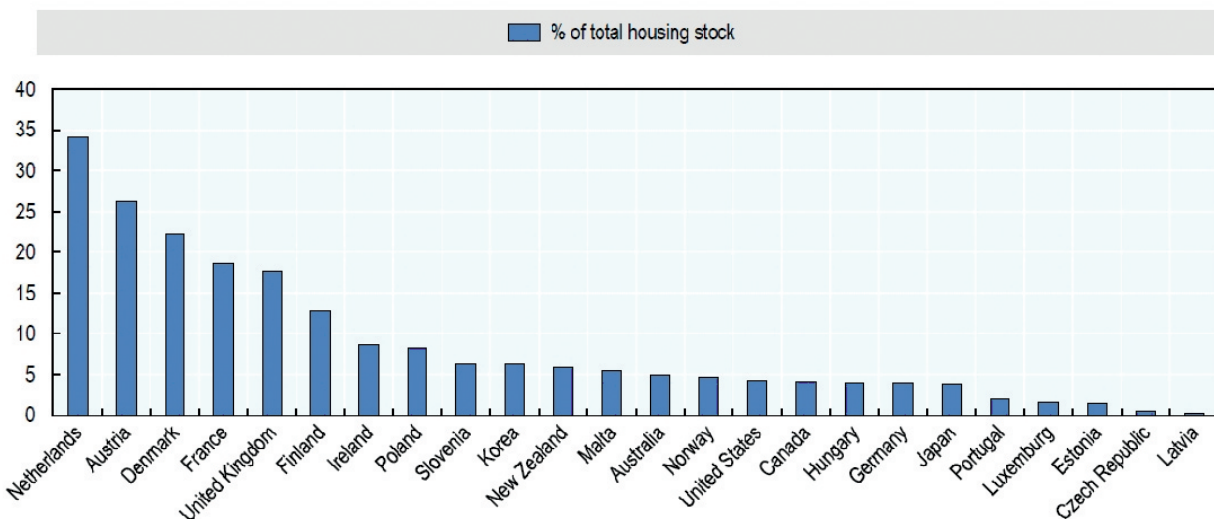
<sup>41</sup> <https://www.novinky.cz/kultura/salon/442219-uvod-do-prakticke-sociologie-jak-na-socialni-bydleni.html>

<sup>42</sup> <https://slideplayer.cz/slide/11663547/>

<sup>43</sup> <https://zpravy.aktualne.cz/domaci/vyzkum-socialni-bydleni-potrebuje-minimalne-181000-domacnost/r~a61f67ca00ca11e683c1002590604f2e/>

<sup>44</sup> [http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni\\_realitni\\_trh/analyza\\_bydleni\\_a\\_realitniho\\_trhu\\_po\\_zohledneni\\_pripominek.pdf](http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni_realitni_trh/analyza_bydleni_a_realitniho_trhu_po_zohledneni_pripominek.pdf)

**Česká republika by měla schválit zákon o sociálním bydlení tak, aby byl zastaven obchod s chudobou. Zákon by měl podporovat obecní i družstevní výstavbu sociálního bydlení. Řešením nejsou ubytovny pro chudé, ale standardní byty v sociálně rozmanitém prostředí. Dobrým příkladem je program Housing first realizovaný v Brně.**



**Srovnání podílu sociálního nájemního bydlení na celkovém trhu. Zatímco v Nizozemí nebo Rakousku tvoří sociální nájemní bydlení téměř třetinový podíl bydlení na trhu, tak v České republice takové bydlení téměř neexistuje (1% z celkového trhu). (Zdroj: OECD, 2015)**

## IV. Pozitivní příklady politiky bydlení

### Vídeň

**P**rogresivní politika Vídně začíná ve 20. letech, kdy tamější sociální demokraté prosadili masivní sociální výstavbu. Ve Vídni dnes žije 78 % obyvatel v nájmu, z toho je 58 % sociální bydlení, které je často vlastněné družstvy. Zbývajících 42 % je soukromých nájemních bytů, v nichž je ovšem z většiny regulované nájemné, aby i ceny na soukromém trhu byly dostupné. Město aktivně podporuje sociální a komunitní formy bydlení a určuje pravidla developerům, kteří musí stavět dle městských regulačních plánů, stavět dostupné bydlení a podílet se i na výstavbě občanské vybavenosti, infrastruktury a veřejného prostoru. V mezinárodních žebříčkách se Vídeň pravidelně umísťuje jako jedno z nejlepších měst k životu.

Vídeňský parlament nedávno přijal novelu stavebních předpisů. Pokud bude chtít od příštího roku investor kvůli rezidenčnímu projektu změnit územní plán, bude muset zajistit, aby nájemníci ve dvou třetinách nových bytů platili regulované nájemné. Obyvatel Vídně si tak může v programu Smart Housing zažádat o nový dvoupokojový byt o rozloze 53 metrů čtverečních za 398 eur (10 303 korun) měsíčně. Obyvatel Prahy ale musí hledat na trhu, kde stejně velký byt v průměru vychází na 18 285 korun (tedy v přepočtu 706 eur). Pražan, ač v průměru vydělává výrazně méně peněz, tak musí za bydlení zaplatit o 77 procent víc než jeho vídeňský protějšek.<sup>45</sup>

### Amsterdam

V Amsterdamu má téměř polovina bytů městský regulovaný nájem (210 000 z 430 000 bytů). O správu těchto bytů se starají neziskové organizace. Město o něco menší než Praha plánuje ročně stavět 5000 obecních bytů. Ve vlastnictví samosprávy je 80 % rozlohy města. Městské pozemky

<sup>45</sup> <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/videnane-bydli-vyrazne-levneji-nez-prazane-novy-prisny-zakon-ma-zarucit-aby-to-tak-zustalo-62031>

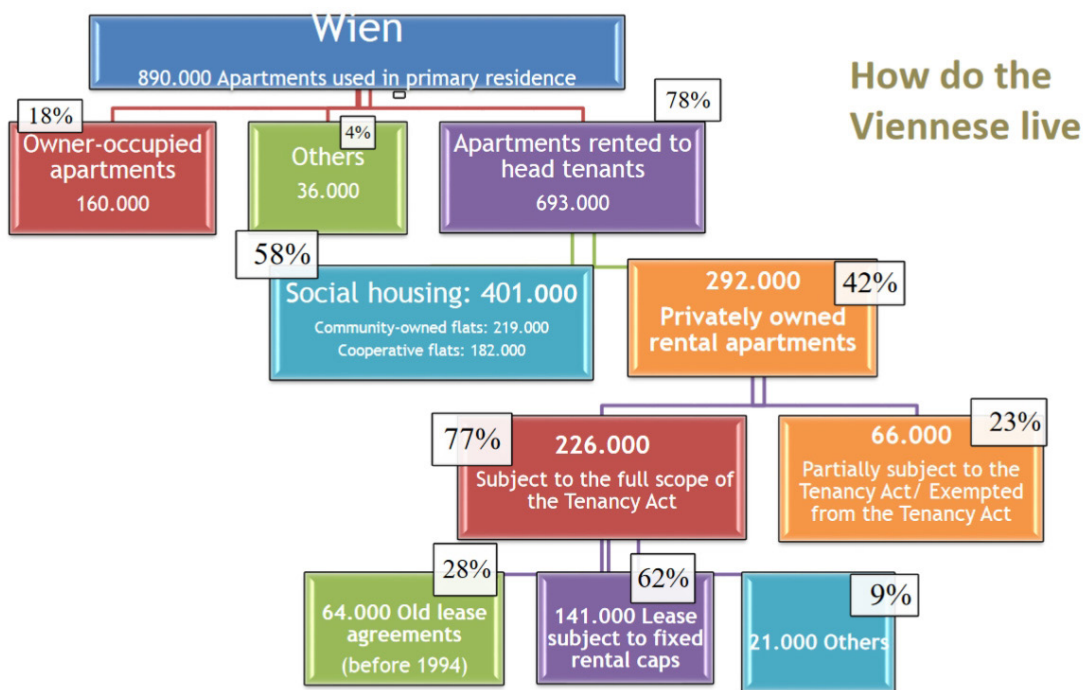
se většinou neprodávají, ale dávají se developerům do dlouhodobého nájmu (např. na 50 let).<sup>46</sup> Takto si město zachovává vliv nad podobou výstavby i bytové situace. Součástí jsou i kvóty pro dostupné a sociální bydlení v nové výstavbě.

### Barcelona

Po finanční krizi v roce 2008 docházelo v Barceloně k masivním vystěhováním lidí z bytů, kteří nebyli schopni splácet hypotéky či platit nájmy. Vznikla tak občanská iniciativa zdola, která bojovala proti těmto vystěhováním. Toto hnutí později vyhrálo obecní volby a starostkou Barcelony se stala Ada Colau. Ta začala prosazovat politiku práva na bydlení<sup>47</sup> a představila komplexní program s cílem zajistit bydlení pro všechny. Součástí programu byla prevence proti vystěhovávání lidí, podpora pronajímatelů dostupných nájmu, boj proti Airbnb a spekulantům či ambiciózní plán městské výstavby a podpory stavebních družstev.

<sup>46</sup> [http://praha.zeleni.cz/wp-content/uploads/sites/32/2018/07/SZ\\_dostupne\\_bydleni.pdf](http://praha.zeleni.cz/wp-content/uploads/sites/32/2018/07/SZ_dostupne_bydleni.pdf)

<sup>47</sup> Právo na bydlení je zakotveno i ve Všeobecné deklaraci lidských práv OSN v článku 25 jako základní všeobecné lidské právo. Dle Leilani Farha z OSN je největším problémem nedostupnosti bydlení to, že se z bydlení stala komodita na trhu. Kritizuje státy, které napomáhají financionalizaci bydlení tím, že dotují hypotéky a dávají úlevy developerům a tím jen popohánjí systém vydělávání na bydlení. Naopak podporuje myšlenku všeobecného práva na bydlení, tak jako je to u lékařské péče nebo vzdělání.



Source: Statistik Austria, Mikrozensus 2015, Sonderauswertung ÖVI

**Vídeňský bytový fond – Ve Vídni je zásadní velký podíl sociálního nájemního bydlení.**



**Karl Marx Hof – příklad dodnes fungující sociální výstavby z meziválečného období tzv. Rudé Vídně.** (Foto: wikipedia.org)

## Alternativní modely bydlení

**Baugruppen** jsou alternativním modelem výstavby bez developera. Jsou to moderní stavební družstva, ve kterých se dají dohromady budoucí obyvatelé bytového domu a navrhnu si s pomocí architekta vlastní byty, dům a společné prostory dle svých potřeb. Lidé tak získají kvalitní, komunitní a kreativní bydlení a mohou ušetřit až 25% ceny bytu vynecháním prvku developera<sup>48</sup>. Desítky podobných projektů vzniklo v posledních letech v Berlíně, Vídni či Mnichově, kde města tyto projekty podporují například poskytnutím obecního pozemku či půjčkou. Město Mnichov například poskytuje půjčky s 0,5% úrokem pro sociální bydlení<sup>49</sup>.

<sup>48</sup> <http://www.baugruppe.cz/index.php?page=baugruppe-manual>

<sup>49</sup> <https://www.spacesforchange.org/2017/05/understanding-the-idea-of-affordable-housing/>

**Syndikáty nájemníků** či komunitní hausprojekty představují alternativní model k tržnímu nájemnímu bydlení. Princip je založen na tom, že komunita nájemníků koupí dům a pomocí nájmu (nižších než tržních) ho splácí. Často se jedná o využití původně zchátralého prázdného domu, který je na trhu levnější a komunita si ho opraví dle svých představ. Tyto projekty se financují různými způsoby – přímými půjčkami od známých či bankovními půjčkami (například etické banky v Německu poskytují projektům nízkoúročné půjčky). Miethäuser Syndikat v Německu sdružuje kolem 130 podobných projektů. Zásadou těchto projektů je kolektivní vlastnictví domu, který musí být navždy vyřazen z trhu. Dále je důležitý princip samosprávy obyvatel a pomoc dalším projektům. V Rakousku funguje sdružení Habitat, v Česku tento koncept rozjždí iniciativa Sdílené domy.



**Sargfabrik, Vídeň.** Samosprávný projekt vybudovaný stavebním družstvem funguje i jako kulturní centrum. V areálu přístupném veřejnosti se nachází společenský sál, kavárna, školka, bazén nebo střešní komunitní zahrada. (Foto: neueregel.tumblr.com)

## V. Závěry a doporučení

**S**oučasný stav městské (a pražské výstavby) můžeme rozdělit do základní dichotomie. Pokud bychom si ze sociologie vypůjčili termín „ideálních typů“<sup>50</sup>, identifikujeme dva základní modely bydlení a výstavby – tržní a neziskový.

**Tržní model** pojímá bydlení jako komoditu na trhu. Cílem je co největší zisk v co nejkratší době. Trh se soustředí na nejziskovější segment – luxusní bydlení. Ekonomika funguje na principu nekonečného růstu a je v rozporu s ekologickým limity planety. Tento systém vede k neustálému růstu cen, spekulacím bublinám a krizím. Výstavbu má v tržním modelu na starost primárně soukromý developer. Konečná cena bytu se skládá z ceny pozemku a stavby, ze zisku developera, marketingových nákladů, zisku realitní kanceláře a někdy i zisku přeprodávajícího spekulanta. Financování probíhá na základě bankovních hypoték, dnes většinou s úrokem kolem 3% na 30 let, kdy na konci zaplatíme za byt přibližně 150% ceny. Pronájem zajišťují soukromí pronajímatelé a firmy. Běžná tržní míra ziskovosti se u nájmu pohybuje kolem 5%, u Airbnb až 15%. Výsledkem je, že podobu města určují především finanční zájmy velkých hráčů na trhu.

**Neziskový model** je pak druhou ideálně-typickou modelovou koncepcí. V něm je bydlení pojímáno jako základní lidská potřeba a všeobecné právo. Cílem je zajistit důstojné bydlení pro všechny a ekologická udržitelnost. Ekonomicky se jedná o nerůstový systém založený na stagnaci cen a znemožnění spekulací. Výstavbu má na starost obecní samospráva, stavební družstva či sami občané. Konečná cena bytu se skládá z ceny stavby, případně ceny pozemku, pokud není obecní. Díky

vynechání prvku developera, spekulanta, realitní kanceláře a marketingu lze ušetřit až 25% ceny. Financování probíhá pomocí nízkouročných státních, obecních, družstevních či soukromých půjček. Za byt tak na konci zaplatíme kolem 110% ceny díky nižším úrokům než v komerční bance. Pronájem zajišťují především obce či sdružení nájemníků s nízkou mírou ziskovosti kolem 2%. Zisk je pak využit k opravám domů a k nové výstavbě bydlení – zisk je zpětně investován do bydlení a není „outsourcován“. Podoba města v tomto demokratickém modelu je určována obyvateli zdola a přímo.

V současnosti se nacházíme blíže tržnímu modelu. Globální kapitalismus se ve své neoliberální verzi stará o nastavení národních ekonomik, které bydlení a bytovou výstavbu považují za tržní komoditu. Na druhou stranu ovšem státní správa i samospráva mají nástroje pro intervenování do tržního prostředí tak, aby zajistily důstojné bydlení i pro ty, kteří na něj nedosáhnou tržními prostředky. V případě bydlení je to v Praze již velmi podstatná část obyvatel, která zahrnuje i střední třídu. Politickým úkolem samosprávy i státní správy je tedy nastavit taková opatření, která pomohou ke zmírnění sociálních nerovností v otázce bydlení, a zároveň zajistí férové prostředí na trhu s nemovitostmi, na kterém sama bude figurovat coby klíčový hráč. To musí jít ruku v ruce s demokratickou participací obyvatel i občanských iniciativ.

Praha by měla začít u developerů a investorů, kteří se doposud jen nepatrně museli podílet na nákladech na veřejnou infrastrukturu či vybavenost, nemluvě o nutnosti dostupných bytů v nových stavebních projektech. Cenu i náklady určuje trh, který v současné situaci umožňuje ceny natahovat do závratných výšin. Vládnoucí koalice na pražském magistrátu vzniklá po volbách v roce 2018 si vzala do svého programového prohlášení coby jeden z hlavních cílů právě rozvinutí dohod s investory, které tak bude chtít přimět k odpovědnějšímu chování na poli pražské výstavby a trhu s bydlením.

<sup>50</sup> Koncept pocházející od německého sociologa Maxe Webera, který má umožnit chápat sociální fenomény v čisté podobě popisovaných vlastností (tj. nejsou zkresleny vnějšími okolnostmi či vlastní vnitřní disproporcionalitou). Díky tomu je tak možné vymezit různé krajní meze konkrétního fenoménu a prostřednictvím odlišnosti od „ideálního typu“ popsat skutečnou sociální realitu. Ideální typy se v realitě téměř nevyskytují.



V českém prostředí se jedná stále o poměrně nový nástroj, který vyžaduje optimalizaci, nicméně pozitivní příklady uzavírání dohod s investory vidíme už i v českém prostředí (např. Říčany a další obce Středočeského kraje).

Součástí zajištění transparentnosti výstavby je i kvalitní územně-plánovací dokumentace. Praha se tedy v následujících letech musí důrazně soustředit na vznikající Metropolitní plán, zajistit jeho soulad s legislativou ČR i to, aby nastavil jednoznačná a transparentní pravidla. To může být úkol o poznání složitější. Ruku v ruce s přijetím nového územního plánu jde i rozvíjení nižších stupňů regulace, kterými jsou regulační plány. Ty jsou dlouhodobě hodnoceny jako nástroj, který umožní městu jednoznačně nastavit podmínky výstavby u velkých rozvojových ploch a zajistit, aby byly využity ku prospěchu obyvatel města.

Investoři by zároveň měli být k efektivní spolupráci se samosprávou i veřejností motivováni – projekty vzešlé z kvalitní spolupráce mezi dotčenými aktéry mají vždy výrazně vyšší šanci na rychlou a efektivní realizaci oproti těm, které primárně vytěžují území za účelem co největšího zhodnocení. Znamená to ovšem i dodržování městem stanovených limitů regulací v konkrétních územích – právě snaha o navyšování koeficientů výstavby je jedním z faktorů, který výstavbu brzdí. Dlouhá doba povolovacích procesů je způsobena také nadměrnou byrokracií a nekvalitní prací stavebních úřadů. Klíčovým krokem do budoucna je tedy i nastavení efektivního vzdělávání pro úředníky a snížení administrativní zátěže. Na ni je napojena i efektivní práce s daty a otevírání systému veřejné správy veřejnosti skrze veřejné databáze a dostupnost informací o povolovacích procesech (např. zavedení datového monitoringu o účasti veřejnosti v povolování staveb a příčinách jejich zdržování).

Kvalitní podklady pro nové stavební projekty by měly zahrnovat i promíšení funkcí v nové výstavbě – pouze tak bude možné pokračovat ve snaze o realizaci koncepce

města krátkých vzdáleností v metropoli. V souvislosti se strategickými rozvojovými plochami je tedy klíčový vstup města s jasným vymezením, co je na daných územích potřeba. Město by zároveň na trh s bydlením mělo samo aktivně vstupovat – i zde je ovšem role Prahy v důsledku privatizace komplikovaná. Nicméně i přesto je aktivní výstavba obecních bytů pro řešení problému bydlení jednoznačně žádoucí. Město (a potažmo i stát) by zároveň mělo přistoupit k regulaci a zdanění investičních bytů. Zatímco majitelé bytů (pro svou vlastní potřebu) nebo pronajímatelé dostupných nájmu mohou být pozitivně zvýhodněni, tak majitelé mnoha bytů pro investiční či spekulativní účely by měli být více zdaněni.

Analýza nám ukázala, že ačkoli problémy existují na lokální úrovni, trh s bydlením a novým developmentem je přímou součástí globální ekonomiky, a reaguje tak na světové tendence. Nejvíce se to projevuje právě u bytů, protože ty jsou na rozdíl od většiny rodinných domů součástí financionalizované ekonomiky a stává se z nich finanční produkt, který v současném ekonomickém prostředí garantuje výhodné zhodnocení. Města k oslabování těchto negativních globálních vlivů musí usilovat o to, aby investoři stavěli byty dostupné, a nastavovat adekvátní podmínky. Na jedné straně tedy musejí od investorů „vyžadovat“, na straně druhé ovšem mohou také „poskytovat“ – investor, který vytvoří nabídku dostupného bydlení, může (třeba prostřednictvím smlouvy s městem) od samosprávy získat nejrůznější benefity. Pro město je třeba mít na paměti, že skrze globální ekonomické vlivy se ceny bytů zdaleka neodvíjejí pouze na základě aktuálního místního trendu výstavby (naopak se ukazuje, že jde spíše o menší podíl vlivu na cenu nemovitostí). Výstavbu by město mělo za jasných a transparentních regulací (a za skutečné a efektivní participace veřejnosti) podpořit. Výstavba se ale musí podřízovat veřejnému zájmu a potřebám obyvatel, ne potřebě zisku velkých soukromých hráčů na trhu.

ISBN 978-80-87651-53-7

