

Vážení čtenáři,



při řešení problematiky nedostatku dostupného bydlení ve velkých městech je možné se inspirovat některými zahraničními příklady. Příčiny vysokých tržních cen bytů jsou totiž všude podobné. Soustředění pracovních možností láká do měst stále nové zájemce o bydlení, ale prostorové možnosti jejich výstavby mají své limity. Na druhé straně v ČR se daň z nemovitosti neodvíjí od hodnoty pozemků, a nic tak jejich majitele nenutí, aby je zastavovali.

„V Praze je volných stavebních pozemků dostatek, ale nevidujeme žádosti o územní rozhodnutí,“ potvrdila například náměstkyně primátorky hl. m. Prahy Mgr. Petra Kolínská na nedávné tiskové konferenci k výše zmiňovanému tématu. Současně upozornila i na další faktory, které negativně ovlivňují regulaci cen bydlení: „Stavebnictví má pomalou reakci a výstavba je hlavně vlivem přípravné fáze vždy delší, než potřebujeme v praxi. Růst cen bytů je v konečném důsledku vyšší než růst mezd,“ uvedla. Závažná je i skutečnost, že se v Praze přestaly stavět obecní byty – poslední významnější výstavba byla zaznamenána v roce 2007. Hlavní město (bez městských částí) přitom v současné době vlastní asi jen 8000 bytů, což jsou necelá 4 % celkového bytového fondu. Hranice dostupnosti bydlení je u nás definována tak, aby celkové výdaje na bydlení nepřesáhly 35 % příjmů

domácností. Také v tomto směru je možné využít některé pozitivní zkušenosti ze zahraniční praxe. Vzorovým příkladem je bezpochyby Vídeň. Oproti Praze, kde žije v nájemních bytech 32 % obyvatel, je to ve Vídni 78 % obyvatel. Nižší nájemné v obecních bytech pak logicky sráží ceny bydlení i v bytech komerčních. V Berlíně je zase možno zvyšovat nájem maximálně o 10 %, než je v místě obvyklé. Platí tam také zákaz využívání celých bytů jen pro Airbnb a byty obývané rezidenty je možné poskytovat pro sdílené bydlení maximálně 180 dní v roce. Barcelona například může inspirovat zavedením speciálního grantového systému pro vlastníky zchátralých nemovitostí, jehož podmínkou je, že po rekonstrukci budou byty sloužit jako dostupné bydlení. Součástí obecních bytových politik západních zemí je také často řada měkkých nástrojů, jako je podpora družstevních a jiných neziskových forem

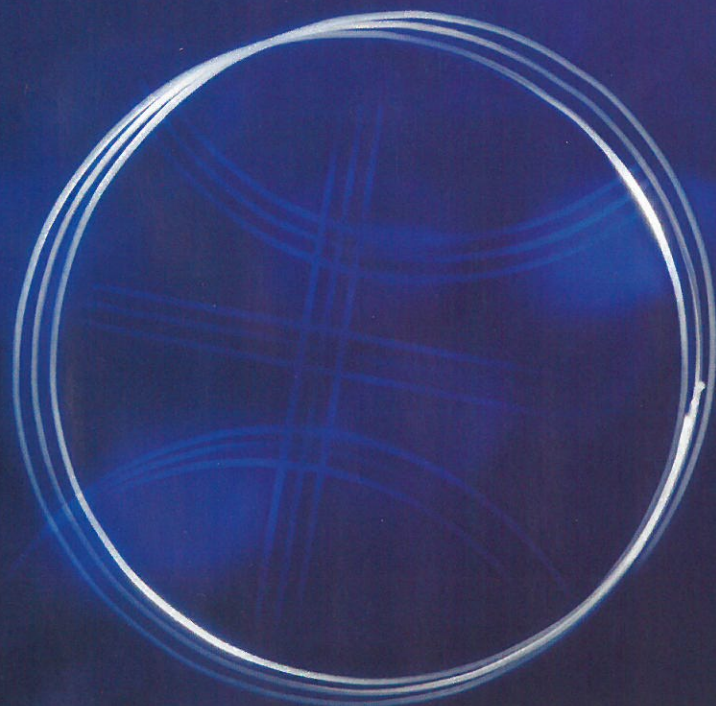
bydlení například výhodnými půjčkami, poradenstvím, ale případně i tím, že pro takovéto záměry jsou poskytnuty stavební pozemky za výhodnějších podmínek než pro bydlení tržní. Praha tedy hledá, jakým způsobem zvýšit počet dostupných bytů pro své obyvatele, inspiruje se zahraničními úspěchy. Mezi prioritními cíli pro roky 2019 až 2022 zatím například v tomto směru figuruje uzavření dohody se soukromými developery na prodej 20 % kapacit větších rezidenčních projektů nebo vyčlenění části obecního bytového fondu pro účely startovacího bydlení. O dalším vývoji strategie pro lepší dostupnost bytového fondu budeme aktuálně informovat.

Hodně úspěchů přeje

Hana Dušková

Ing. Hana Dušková
šéfredaktorka
duskova@casopisstavebnictvi.cz

inzerce



INFOpower

modulární ERP systém
pro řízení stavebních firem

Efektivní řízení nákladů stavebních zakázek
Rychlé a flexibilní plánování kapacit a zdrojů
Řízená správa obchodních dokumentů
Přehledné manažerské výstupy