Analýza Hospodářské komory: Stát musí přijít s novou bytovou strategií. Bez ní se bude nedostupnost bydlení dále prohlubovat

23.8.2023 - | Hospodářská komora ČR

Z nové analýzy Hospodářské komory vyplývá, že za pomalou výstavbou bytů stojí zdlouhavé stavební povolování, nedostatek pracovních sil ve stavebnictví, jako jsou geodeti, vedoucí staveb, stavební dozory i dělníci, včetně nedostatku absolventů stavebních oborů.

Výstavbu prodražují nové požadavky Evropské unie, související s energetickou náročností a bojem proti klimatické změně, a povinná spoluúčast investorů na rozvoji území.

*„Žádný z těchto problémů nemá přechodný charakter, a proto **bez razantních změn nedojde k jejich samovolné nápravě**. Bez přijetí ucelené koncepce a strategie vedoucí k systémové podpoře vzniku nového bydlení v České republice se bude jeho nedostupnost i nadále prohlubovat,“* uvedl prezident Hospodářské komory Zdeněk Zajíček, podle něhož by úsilí státu nemělo směřovat k řešení dílčích problémů, ale ke **komplexnímu nastavení prostředí tak, aby v České republice došlo ke zvýšení počtu vystavěných bytů**.

Šéf Komory také upozorňuje, že komplikované získávání stavebního povolení spolu s dalšími faktory pomalé výstavby **snižuje atraktivnost České republiky pro investice do výstavby a zvyšuje pravděpodobnost, že se investoři budou více orientovat na jiné státy s méně složitými povolovacími procesy**.

Složitou legislativu, vysokou administrativní zátěž a přesun podnikatelů do předvídatelnějšího a jednoduššího právního prostředí **označily podnikatelské organizace za hrozby i ve SWOT analýze, kterou projednal Vládní výbor pro strategické investice**. Výbor v červnu zřídil premiér Petr Fiala.

„Pokud neprovedeme rychlý obrat, budeme odsouzeni k ekonomickému zaostávání za jinými zeměmi kromě jiného i v nedostupnosti bydlení a také k enormním cenám nových bytů, které si málokdo bude moct dovolit,“ je přesvědčen Zdeněk Zajíček.

Hospodářská komora už dříve také uvedla, že stát by se měl zaměřit na dostupnost nájemního bydlení, díky kterému by zaměstnanci byli ochotnější **stěhovat se za prací i mezi regiony**.

Hospodářská komora doporučuje realizovat řadu opatření, která by dostupnost bydlení zvýšila. Vedle deregulace a debyrokratizace povolování by stát měl **posílit domácí výrobu stavebních materiálů, rozšířit okruh míst vhodných pro zástavbu, jako jsou brownfieldy, rozšířit zástavbu do výšky, zrychlit přijímání zahraničních pracovníků a umožnit investorům odpočet nákladů za školy či jiné veřejné budovy**, jejichž výstavbou obce podmiňují stavbu bytových domů.

„Náklady výstavby zvyšuje spoluúčast investorů na rozvoji území. Developeři při výstavbě svých projektů tak musí městu zajistit také výstavbu veřejných budov, jako jsou školy nebo školky, nebo poskytnout finanční kompenzaci. Když už jsou bagry na staveništi, je na jedné straně hospodárnější, aby se rovnou stavěla i občanská vybavenost. Na druhé straně je ale třeba si uvědomit, že požadavky na spoluúčast investorů na výstavbě veřejných budov zvyšují developerům a koncovým zákazníkům

náklady, protože se rozpočítávají do cen bytů. Ceny zvyšují až o několik tisíc na metr čtvereční. A z těchto cen pak investoři odvádějí daně. ***Konkrétním řešením, jak snížit cenu bytů a zároveň zachovat spoluúčast investorů na rozvoji území je, aby investoři odvedli daně jen za byty, nikoliv z hodnoty související občanské vybavenosti, jejíž dodání je vlastně už samo jakousi naturální daní,"*** navrhuje analytik Hospodářské komory Roman Renda. Takováto **přímá participace investorů by i z hlediska obcí byla operativnější a efektivnější než třeba zpětné dotování sociálního bydlení financované z vybraných daní.**

Podle analytiků Hospodářské komory by také pomohlo,kdyby investor mohl hodnotu daňově uznatelného „daru" v podobě dodané doprovodné infrastruktury **uplatňovat postupně, nikoliv jen najednou při dokončení stavby.**

Hospodářská komora také uvádí, že zrychlit výstavbu lze nejen posilováním motivace developerů. **Státu doporučuje zformovat prostředí, které umožní dalším subjektům a investorům vstoupit na trh bydlení, příkladem mohou být penzijní nebo pojišťovací fondy.** Potenciál zvýšit a zrychlit výstavbu skrze vyšší produktivitu práce představuje také zavádění moderních technologií ve stavebnictví.

Podnikatelské organizace v pražské kongresové hale O2 universum organizují v pátek 1. září konferenci **Česko na křižovatce – Vize a strategie pro dalších 30 let**. Šéfové tuzemských firem z celé země budou s předsedou vlády Petra Fialy diskutovat o strategii, jak současné hrozby překonat a maximalizovat příležitosti, které se zemi budou otevírat.

https://www.komora.cz/press_release/analyza-hospodarske-komory-stat-musi-prijit-s-novou-bytovou-strategii-bez-ni-se-bude-nedostupnost-bydleni-dale-prohlubovat