

V Praze je nejvíce nedostupné bydlení v Evropě, a krize se dále prohlubuje. Řešení hledá nová studie Arniky

27.3.2024 - | Arnika

Podle studie rostl v posledním roce v Česku index cen bydlení nejvíce ze všech evropských zemí, v Praze vzrostly ceny bytů za posledních pět let o více než 50 %. Nájemní bydlení, ve kterém žije více než třetina pražských domácností, za stejné období zdražilo v průměru o 30 %. Průměrná hrubá nominální mzda přitom vzrostla pouze o 21 %. Reálné mzdy, které zohledňují inflaci a vyjadřují, kolik si člověk doopravdy může dovolit, dokonce o 15 % klesly. V dlouhodobějším měřítku jsou dnes ceny nemovitostí dvojnásobné oproti roku 2010, mzdy se zvýšily pouze o polovinu. Analýza serveru Politico ukázala, že v roce 2022 bylo v Praze potřeba 25 čistých průměrných ročních platů na pořízení bytu o velikosti 75 m², což je nejvíce v Evropě.[1]

Až čtvrtina pražských domácností trpí nadměrnými náklady na bydlení – vydávají na něj více než 40 % svých příjmů. To je dva a půl krát více, než je evropský průměr. V Česku je problémy s nedostupným bydlením přímo ohroženo více než milion lidí. Mezi obzvláště ohrožené skupiny patří domácnosti seniorů, domácnosti s příjmy pod hranicí chudoby, rodiče samoživitelé a nájemníci. To se týká především velkých měst, kde v nájmu žije více lidí než v regionech. Až 45 % českých domácností v nájmu na bydlení vydává více než 40 % svých příjmů – to odpovídá opět více než dvojnásobku celoevropského průměru.

„Krize bydlení v české metropoli se stala zcela bezprecedentní. Na bydlení tu přestává mít i střední třída a představuje to obrovské riziko pro praktické fungování města. Tlak vysokých cen zároveň vytváří riziko další suburbanizace a zatížení města dojížděním,“ říká editor a hlavní autor publikace Václav Orcígr z Arniky. *„Řešení vyžaduje součinnost mnoha kroků na různých úrovních, nicméně účinná implementace byť i menší části z nich by situaci pomohla výrazně zlepšit,“* dodává Orcígr. Mezi tato řešení autoři studie uvádějí např. specifické požadavky na systém územního plánování, podporu obecní a neziskové výstavby, transparentnější a důslednější jednání s developery včetně zajištění dostatečných finančních odvodů formou kontribucí nebo dostupných bytů, a další opatření. Podpořit je třeba také výstavbu obecního bydlení a zamezit investičnímu nakládání s byty.

Studie ukázala, že řešení situace je mnohem komplexnější, než jen skrze podporu nové – a v českém kontextu dominantně soukromé, developerské – výstavby, jak často ve veřejném prostoru zaznívá. Řada ukazatelů i výpovědí soukromých developerů jasně naznačuje, že ceny nebudou klesat, dokud bude po nových bytech poptávka. Ta ale nutně nesouvisí jen s demografickou situací v Praze a reálnou potřebou bydlet. Roli zde hraje řada faktorů, včetně skupování bytů na investice, nízká diverzita realitního trhu, kde je minimální podíl obecního či jinak podporovaného bydlení, anebo samotný fakt, že developeri nejsou ochotni zlevňovat a raději již povolené projekty pozastaví, jestliže pro ně nemají předpokládaný odbyt.

To poukazuje na další paradox, který analýza odhalila. Na vině drahého bydlení nemusí být nutně často zmiňovaná dlouhá doba povolovacích procesů. K délkám povolování jednak chybějí jednoznačné datové podklady, zároveň data ukazují, že ani zvýšení počtu postavených bytů oproti roku 2011 nepřineslo výraznou změnu – naopak nedostupnost bydlení je větší. Povolovací proces se přitom za tuto dobu výrazněji nezměnil.

Konkrétní problémy ukázala studie Arniky také v dalších oblastech bydlení v metropoli. Významně rostly také ceny nájemního bydlení, ve kterém se jako dlouhodobý problém ukazuje řetězení krátkých nájemních smluv a nízká ochrana nájemníků. S novou politickou reprezentací na pražském magistrátu došlo také ke změnám v oblasti sociálního bydlení, kde hrozí, že dojde ke kolapsu v systému přidělování sociálních bytů i účinné prevence ztráty bydlení.

„Pro funkční systém snižování bytové nouze potřebujeme rychlý přístup k finančně dostupným bytům a podporu sociálních a návazných služeb. Při pohledu na množství aktivit a objem financí je zřejmé, že těžiště aktivit v oblasti bezdomovectví pořád leží v oblasti snižování dopadů, než aby se investovalo do oblasti prevence ztráty bydlení a ukončování bezdomovectví. V Praze tvoří obecní byty jen 5 % z celkového objemu bytového fondu. V minulém volebním období Praha dokázala, že lze hospodárně naložit s místním bytovým fondem a zaměřit své priority i na ty nejkřehčí domácnosti. Stávající pražská politika jasně ukazuje, že nynější priority jsou jinde,“ uvedla Barbora Bírová, expertka na sociální bydlení a ukončování bezdomovectví, ředitelka Platformy pro sociální bydlení.

„Na stávající stav má vliv řada faktorů - krize bydlení je de facto globální a v řadě zemí vykazuje podobné znaky. Pražský kontext je ovlivněný dědictvím masivních privatizací a dlouhodobou absencí veřejných politik dostupného bydlení, jež by pomohly nízkopříjmovým domácnostem a střední třídě. Chybí nám také například podpora družstevního či spolkového bydlení, která by pomohla bydlení zpřístupnit dalším skupinám obyvatel a diverzifikovat trh s bydlením,“ řekl architekt a expert na neziskové formy bydlení Jakub Nakládal. *„V posledních letech Praha sice zavádí nástroje, které mají potenciál situaci zlepšit, jako jsou metodika kontribucí developerů nebo vznik městského developera. Je nicméně třeba tyto kroky posílit a doplnit dalšími opatřeními na státní i místní úrovni,“* dodal Nakládal.

Celá studie je v pdf ke stažení zde:

<https://arnika.org/prazska-bytova-krize-perspektivy-a-souvislosti>

Výběr hlavních rizik pro budoucí příznivější vývoj dostupnosti bydlení v Praze:

- Nedostatečná podpora veřejného (obecního) bydlení a prioritizace tržních mechanismů
- Příchod korporátních pronajímatelů na rezidenční trh, který může znamenat zvyšování cen bytů i nájmů a může také vést ke gentifikaci, tedy vystěhovávání nízkopříjmových obyvatel.
- Nedostatečná ochrana nájemníků (krátkodobé smlouvy a jejich řetězení, vysoké náklady na energie)
- Nízká podpora neziskových bytových modelů
- Růst vlivu investičních fondů a podílu investičních bytů
- Upadající podpora sociálních forem bydlení a stigmatizace nižších tříd či osob se speciálními potřebami
- Nevhodné nastavení územně-plánovacích mechanismů v kontextu současných bytových potřeb (např. požadavky na dostupné bydlení, jeho definice a jeho druhy, ekologie staveb, zatížení individuální automobilovou dopravou, nedostatečná infrastruktura pro udržitelnou dopravu, služby a energetiku, apod.)
- Nedostatek finančních prostředků a dotačních mechanismů
- Nevhodné a neefektivní formy participace a nízká motivace a energie obyvatel usilovat o

dostupnější bydlení (potažmo ho realizovat)

- Ekologická rizika

Výběr hlavních doporučení pro řešení krize bydlení v Praze:^[2]

V kontextu územního plánování a udržitelného urbanismu

-> Provéřít využití konkrétních zahraničních plánovacích praxí jež by mohly pomoci prosazovat dostupné bydlení v rámci soustavy územního plánování

-> Definovat formy dostupného bydlení a prověřit jejich využití a zakotvení v soustavě územního plánování

-> Připravovat podmínky pro inkluzivní a sociálně diverzifikované čtvrti se zajištěním dostupné veřejné vybavenosti a služeb (včetně připravovaného Metropolitního plánu)

-> Provéřít ambice pražské metodiky kontribucí investorů a nastavit jednoznačná pravidla metodiky pro Metropolitní plán

V kontextu legislativy

-> Optimalizovat stavební legislativu s ohledem na udržitelnou výstavbu a koncepční a transparentní plánování i povolování staveb s odpovídající účastí veřejnosti

-> Podpořit sběr datových podkladů a jejich analýzy v klíčových segmentech výstavby, zejm. v oblasti povolovacích procesů a plánování

-> Definovat legislativně formy dostupného a podporovaného bydlení a nastavit legislativní mechanismy, jak jejich vznik podpořit na úrovni státu i obcí

V kontextu environmentální dimenze

-> Podpořit ekologickou renovaci budov a provést revizi energetické efektivity bytového fondu s vyhodnocením priorit

-> Nastavit odpovídající dotační mechanismy a podpořit investice do renovace a realizace energeticky úsporných a efektivních řešení a zeleno-modré infrastruktury

V kontextu podpory alternativních a netržních forem bydlení

-> Vytvořit modely financování pro obce i skupiny obyvatel umožňující výstavbu různých forem tzv. participativního bydlení a dalších neziskových či netržních forem bydlení, a to i v kontextu vytváření odborných a personálních kapacit obcí, land developmentu a analytické činnosti

-> Podpořit rozvoj místních center pro bydlení a kontaktních míst, která umožní distribuci znalostí a kooperaci na přípravě alternativních či neziskových modelů bydlení

V kontextu investičních bytů a spekulací s bydlením

-> Omezit spekulace s nemovitostmi a oslabit pozici bydlení jako výhodné investice. Ústřední nástroj v tomto ohledu představuje progresivní zdanění velkých vlastníků, zahraničních investorů a prázdných nemovitostí

-> Pokračovat v datovém mapování bytového fondu s ohledem na jeho využívání, cenové rozložení a vlastnictví, které pomůže lépe identifikovat hloubku problému investičního bydlení a možné nastavení progresivních daní z nemovitostí

V kontextu obecního bydlení

-> Vytvářet nové kapacity obecního bydlení skrze výstavbu, získáním nových pozemků a jejich územní přípravou, podpořením mechanismů pro odkup bytů v soukromé výstavbě a zcela zastavit privatizaci obecních bytů

-> Posílit roli pražské samosprávy ve strategických dokumentech města a souvisejících akčních plánech v kontextu bytové politiky a prověřit další možnosti samosprávy v kontextu managementu obecních nemovitostí

V kontextu participace obyvatel a podpory komunit

-> Podporovat participaci obyvatel na plánování města, rozhodování o výstavbě, bytové politice a souvisejících strategiích. Participace obyvatel musí být víceúrovňová, diverzifikovaná, měla by zapojit dostupné a potřebné komunikační nástroje, experty, a měl by v ní být kladen důraz na maximální pečlivost a inkluzivitu

-> Nastavit standardy participace veřejnosti na velkých transformačních projektech a přípravě územně-plánovacích dokumentací, a v tomto ohledu také vytvořit formální požadavky na participaci při tvorbě budoucích strategií bytových politik a souvisejících akčních plánů

V kontextu nájemního bydlení

-> Zabránit řetězení krátkodobých nájemních smluv např. po vzoru Německa, Rakouska nebo Nizozemí, případně nastavit pravidla či vymežit specifické podmínky pro smlouvy na dobu určitou

-> Provéřít a nastavit regulační mechanismy pro růst ceny nájemného, které na jedné straně zajistí stabilitu bydlení a jeho ceny, a na druhé představují férový mechanismus pronájmu pro majitele i nájemníka

V kontextu prevence vyloučení z bydlení a bezdomovectví

-> Nastavit programy podporovaného bydlení pro ohrožené skupiny a infrastruktury podpory v rámci preventivních programů

-> Pokračovat v prosazování vhodného souboru pravidel pro přidělování obecního dotovaného bydlení, které nebude stigmatizační a které bude mít vhodně nastavený práh pro dosahování podpory

V kontextu Airbnb a ubytovávání turistů

-> Nastavit jasnější a transparentnější pravidla pro ubytovací služby a vymáhat stávající, především s ohledem na kvalitu bydlení rezidentů a zákonem stanovené povinnosti provozovatelů ubytovacích služeb

-> Zajistit dostupnou a transparentní evidenci bytů poskytovaných na Airbnb a další ubytovací služby a uvádění údajů vymáhat

Pro více informací kontaktujte tiskového mluvčího Arniaky Luboše Pavloviče (Tato e-mailová adresa je

chráněna před spamboty. Pro její zobrazení musíte mít povolen Javascript. , +420 606 727 942)

^[1] Coi, G. (2023). 'Gimme shelter: Cost-of-living crisis squeezes Europe's housing', Politico, December 7.

Dostupné na:

<https://www.politico.eu/article/gimme-shelter-cost-of-living-crisis-squeeze-europe-housing/>

^[2] Další doporučení uvádíme ve větší podrobnosti v závěrečné kapitole publikace

<https://arnika.org/o-nas/tiskove-zpravy/v-praze-je-nejvice-nedostupne-bydleni-v-evrope-a-krize-se-dale-prohlubuje-reseni-hleda-nova-studie-arniky>