

Současnost a budoucnost bytové výstavby v Praze

14. 12. 2016

tisková konference náměstkyně primátorky pro územní
rozvoj Petry Kolínské a předsedy komise pro změny
územního plánu Matěje Stropnického

Naplněnost rozvojových ploch pro výstavbu bytů

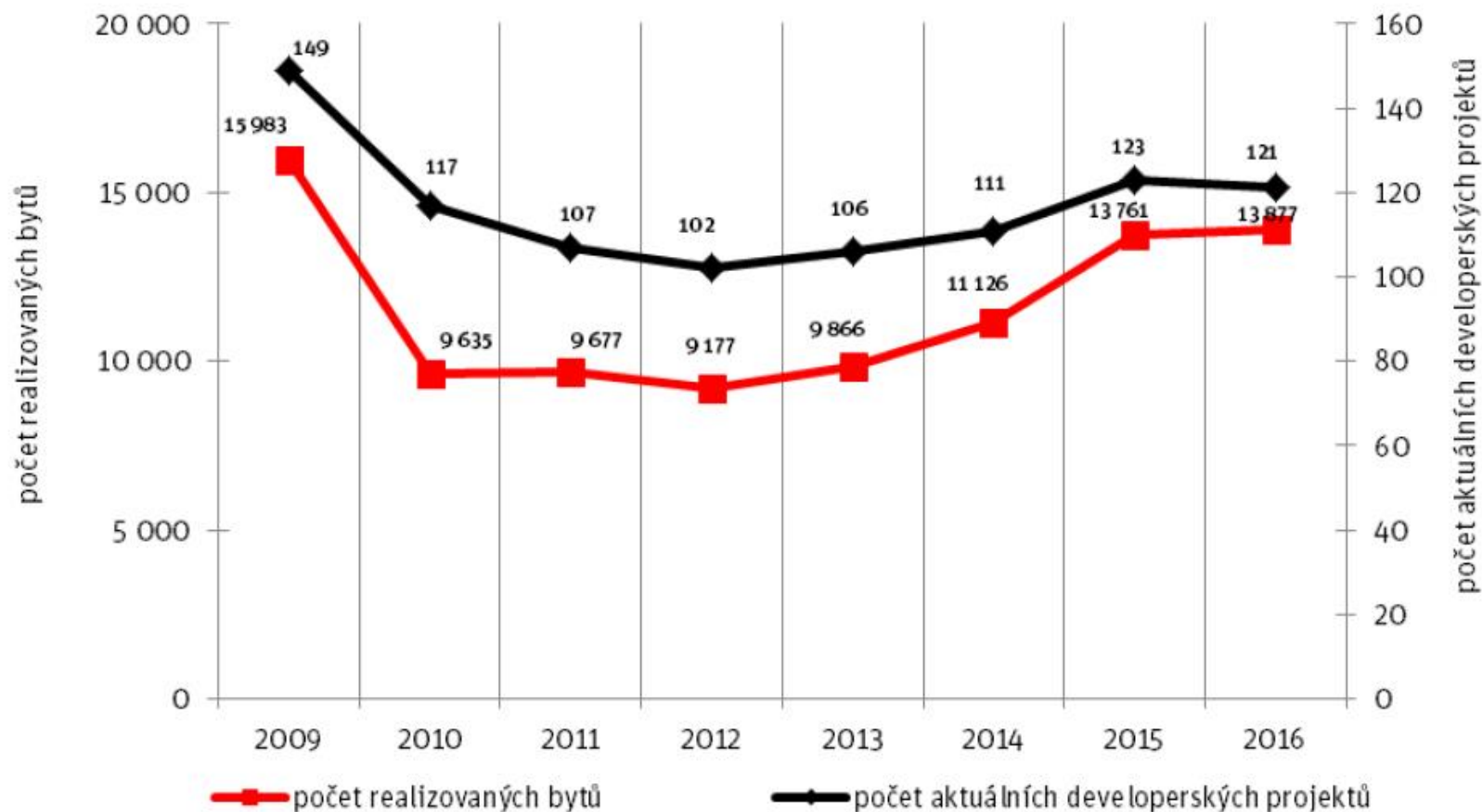
Výměra rozvojových ploch pro bytovou výstavbu určených platným ÚP neklesá, pohybuje se i dnes kolem 1200 ha.

Podmínky pro bytovou výstavbu ve vztahu k územnímu plánu jsou stále dobré a neprocházejí v posledních letech žádnou dramatickou změnou.

Zdroj	Rozloha rozvojových ploch (ha)	Volné (ha)	Volné (%)
ÚAP 2014	2436,8	1271,6	52,2 %
ÚAP 2016	2437,9	1227,6	50,4 %

Naplněností rozvojových ploch označujeme realizaci výstavby (dokončené nebo rozestavěné stavby) v územích, které byly územním plánem určeny k rozvoji zástavby v dosud nezastavěných územích, tzv. „na zelené louce“.

Developerské projekty a počet nových bytů

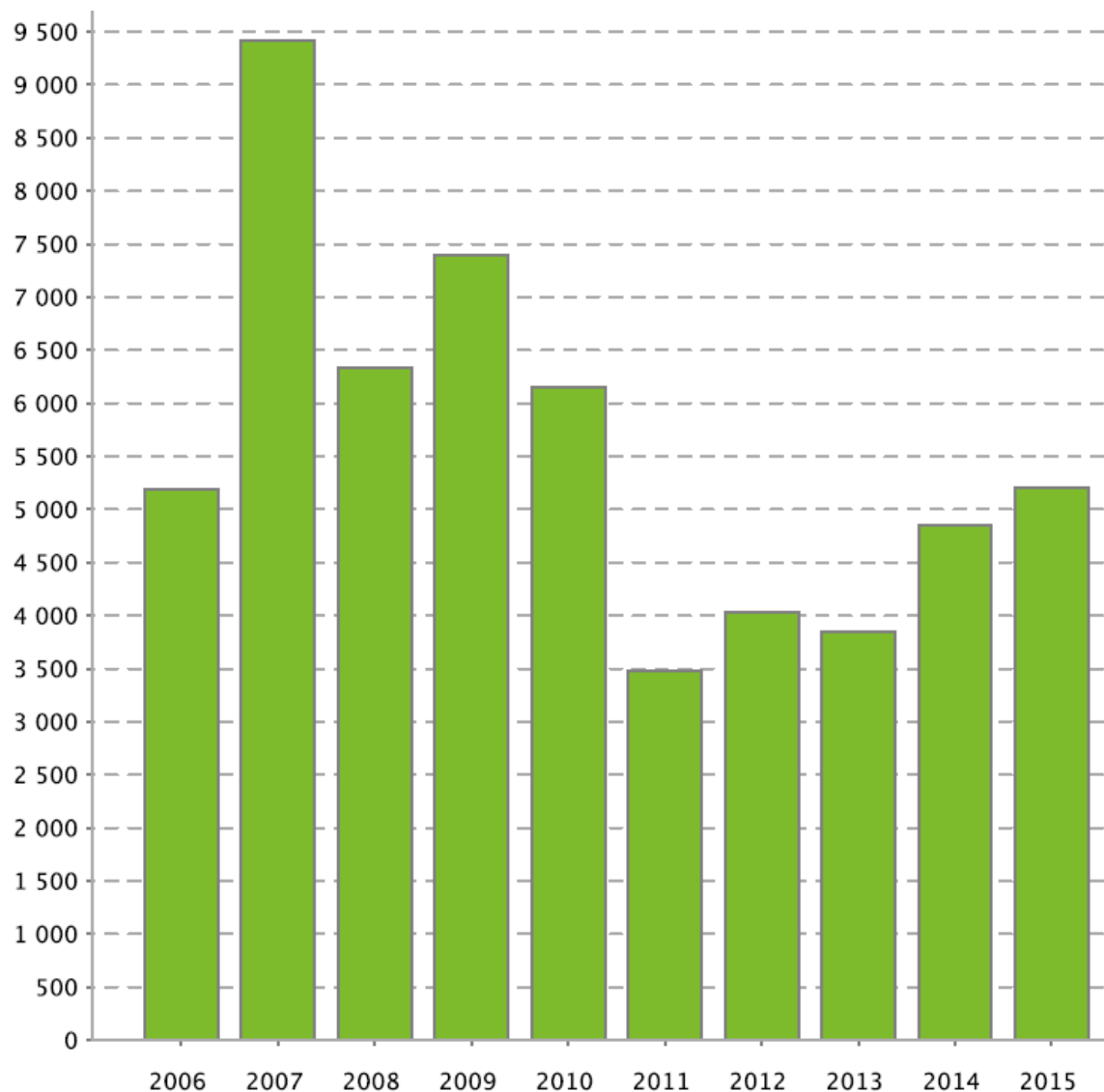


Zdroj: IPR Praha

Počet realizovaných bytů v Praze byl v roce 2016 nejvyšší od roku 2009.

Dokončené byty

Nejvíce bytů se v Praze stavělo mezi v období stavební konjunktury v období 2007-2009. Poté následoval strmý pokles a vývoj počtu dokončených bytů v Praze od roku 2011 stoupá (3480 až 5211).
(zdroj: ČSÚ)



Zahajované byty a vydaná stavební povolení

Počet vydaných stavebních povolení na nové objekty pro bytovou výstavbu

leden – říjen 2015: 1 594

leden – říjen 2016: 1 800

- meziroční nárůst o 11,5 %

Zahájené byty

leden – říjen 2015: 4 144

leden – říjen 2016: 1 716

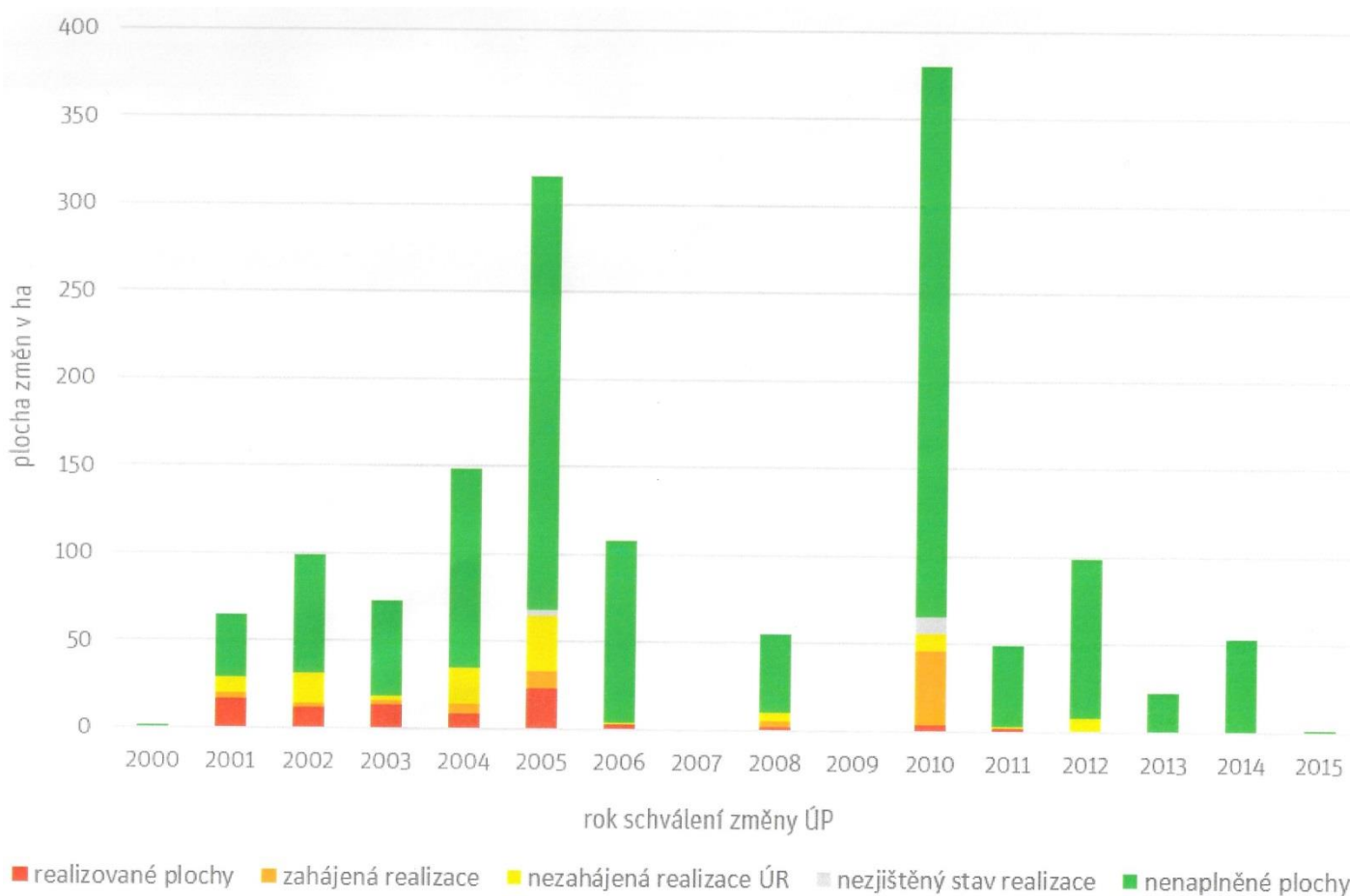
- meziroční pokles o 58,5 %

Zdroj: ČSÚ

Meziroční pokles zahájených bytů je způsoben tím, že developři odkládali podání žádosti o stavební povolení po vstoupení v platnost Pražských stavebních předpisů (srpen 2016).

V příštím roce se předpokládá, že počet dokončených bytů klesne oproti dlouhodobému průměru, ale počet bytů zahajovaných se dostane ke standardním hodnotám.

Naplněnost zastavitelných změn územního plánu



Změny územního plánu jsou neúčinným nástrojem pro podporu bytové výstavby – většina z nich není pro výstavbu využívána.

Hlavní faktory ovlivňující ceny bytů

Strana poptávky:

- Ekonomická situace – životní úroveň - kupní síla obyvatel
- Dostupnost půjček na bydlení - výše úrokových sazeb hypoték

Strany nabídky:

- Počet bytů nabízených na trhu

Hlavním důvodem pro rostoucí cenu bytů je strana poptávky - vysoká kupní síla obyvatel a nízká úroveň úrokových sazeb.

„Pozitivní vývoj na straně poptávky, který zároveň doprovázen obtížemi některých developerských společností při přípravě nových kapacitních bytových projektů, má za následek, že zájemci o nové bydlení mají oproti minulosti mnohem menší možnost výběru a nabídka disponibilních bytů je oproti minulosti poměrně malá, a to především ve středním a nižším cenovém segmentu. Logickým důsledkem tohoto vývoje je signifikantní růst nabídkových cen bytů.“

Zdroj: Územní analýza aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze (IPR 2016)

Co dělat pro zvýšení nabídky bytů?

- Pro velká rozvojová a transformační území zpracovat podrobnější územně plánovací dokumentaci – platí pro současný i nový ÚP
 - ✓ Zadáli jsme územní studii pro území Holešovice – Bubny – Zátory
 - ✓ Je připraven postup pro odstranění stavební uzávěry na Nákladovém nádraží Žižkov
- Město má stavět dostupné bydlení pro skupiny obyvatel jako jsou neúplné rodiny, senioři
 - ✓ zřídili jsme Fond rozvoje sociálního bydlení, ze kterého lze financovat
- Legislativu upravit tak, aby nebylo výhodné nechávat chátrat nemovitosti – v Praze je přes 10 000 prázdných bytů ve starší zástavbě (ČSÚ, 2011)
- Umožnit bytovým družstvům využít městské pozemky (koncept baugruppe)

Děkujeme za pozornost