

Nejvíce za dvacet let. Proč se loni v Praze povolila stavba rekordního počtu bytů?

8. 2. 2022 - kráceno

Při pohledu na aktuální data Českého statistického úřadu (ČSÚ) o bytové výstavbě za celý rok 2021 se zdá, že se výstavba konečně pořádně rozhýbala. Stavební firmy v Česku zahájily za celý loňský rok stavbu 17 350 bytů v bytových domech, což je meziročně o 84,1 procenta více.

Zatímco v celorepublikovém pohledu lze mluvit spíše o oklepání se z nestandardního a slabého pandemického roku 2020, v případě Prahy je za více než dvojnásobným nárůstem i odblokování velkých brownfieldů, na kterých vznikají nové čtvrti.

Celkový počet zahájených bytů v Praze byl v loňském roce 9698, což je nejvíce od roku 2000. V nových bytových domech začala výstavba celkem 8283 bytů, zbytek připadá na byty v rodinných domech. V roce 2020 se přitom v metropoli povolilo jen 4335 bytů a například v roce 2016 dokonce jen 2758 bytů.

I za pražským nárůstem je však nutné hledat stagnaci v povolování bytové výstavby v roce 2020, za kterou částečně mohly administrativními problémy během pandemie. „Některé stavební projekty, které měly být původně povoleny v roce 2020, se kvůli nástupu koronavirové pandemie pozdržely a jejich povolení bylo odsunuto až do roku 2021,“ říká mluvčí pražského Institutu plánování a rozvoje (IPR) Marek Vácha.

Zároveň se ale v metropoli rozhýbala výstavba na velkých brownfieldech. Jen v loňském roce zahájil například Luděk Sekyra se svojí společností Sekyra Group výstavbu čtvrti Rohan City a Central Group Dušana Kunovského získala loni stavební povolení pro dva tisíce bytů včetně patnácti set bytů v projektu Tesla Hloubětín.

„Velké množství projektů v souhrnu s tisícovkami bytů bylo zakleto v probíhajících změnách územního plánu, jejichž procesování se nám podařilo významně urychlit. Pro následující období je důležité, aby pozitivním změnám byla nápomocna i nová stavební legislativa,“ komentuje bytovou situaci náměstek pražského primátora Petr Hlaváček.

Úspěchem podle něj je, že se podařilo výrazně zkrátit projednávání změn územního plánu čekajících na radnici z v průměru 981 dní na 270 dní, což zdatelně zrychlilo výstavbu nových bytů. Zde je ale potřeba dodat, že průměrná délka celého povolovacího řízení v Praze je přes pět let a u velkých projektů se pohybuje dokonce mezi sedmi až deseti lety. Byty, které loni

získaly stavební povolení, tak těží z velké části z nastartování procesů v minulých volebních obdobích.

Podle Petra Hány ze společnosti Deloitte vzrostl počet zahájených bytů v Praze díky kombinaci několika faktorů. „Především se ale schvalovacím procesem podařilo investorům protlačit větší množství větších bytových projektů. Zároveň se otevřely některé dříve stavebně problematické lokality či brownfieldy. Jedná se například o Smíchovské nádraží, Rohan či revitalizace původní průmyslové zástavby v Hloubětíně nebo v okolí ulice Poděbradská,“ shrnuje Hána.

A dodává, že se loni doháněl také deficit minulých let, zejména období mezi roky 2016 až 2018. „Dalo by se tedy mluvit o určitém vyrovnávání trhu. Protistavební nálada se v některých městských částech měnila postupem času i díky vyššímu tlaku na potřebu řešení bydlení,“ uzavírá.

„Městu chybí aktuálně zhruba třicet tisíc bytů, proto je tento vzrůstající trend dobrou zprávou. Naštěstí se také současnému vedení města podařilo urychlit změny územních plánů či schválit nová pravidla pro developery. Mimoto pomůže zrychlení výstavby i nově chystaný metropolitní plán. Nedostatek bytů je však zoufalý a bohužel má město jen velmi omezené možnosti, jelikož v Praze reálně rozhoduje více stát než město samo,“ dodává Ondřej Boháč, ředitel IPR.

„Že je zatím situace na bytovém trhu opravdu kritická, dokazuje nabídka dostupných bytů, kterých je nejméně za posledních dvacet let. Zájemci o nové bydlení si mohou vybírat z méně než tří tisíc nových bytů,“ doplňuje majitel developerské společnosti Ekospol Evžen Korec.

Městští plánovači jsou naneštěstí v otázce dalšího vývoje o něco skeptičtější než vedení Prahy. IPR očekává, že rekordní počet zahájených bytů za rok 2021 nebude v roce 2022 a ani v nejbližších letech překonán. Tato rekordní hodnota se podle nich nicméně pozitivně projeví na vysokém počtu dokončených bytů zejména v roce 2023. „Bohužel, zvýšená stavební aktivita se nijak pozitivně nepromítá do cenového vývoje, což souvisí opravdu s mimořádně vysokou poptávkou,“ dodává mluvčí IPR Vácha.

S tím souhlasí i Michal Pich z realitního portálu **RealityČechy**. Podle něj by sice za standardních podmínek mohly tyto objemy povolených bytů vést ke snížení ceny bytů, zatím ale stále poptávka výrazně převyšuje nabídku. „Uvidíme, jak moc ovlivní poptávku po vlastním bydlení opětovné zavedení parametrů DTI a DSTI, stejně jako snížení LTV na osmdesát procent u hypotečních úvěrů s platností od 1. dubna. Pro mnoho lidí se totiž může stát vlastní bydlení nedosažitelné,“ říká Pich.