

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

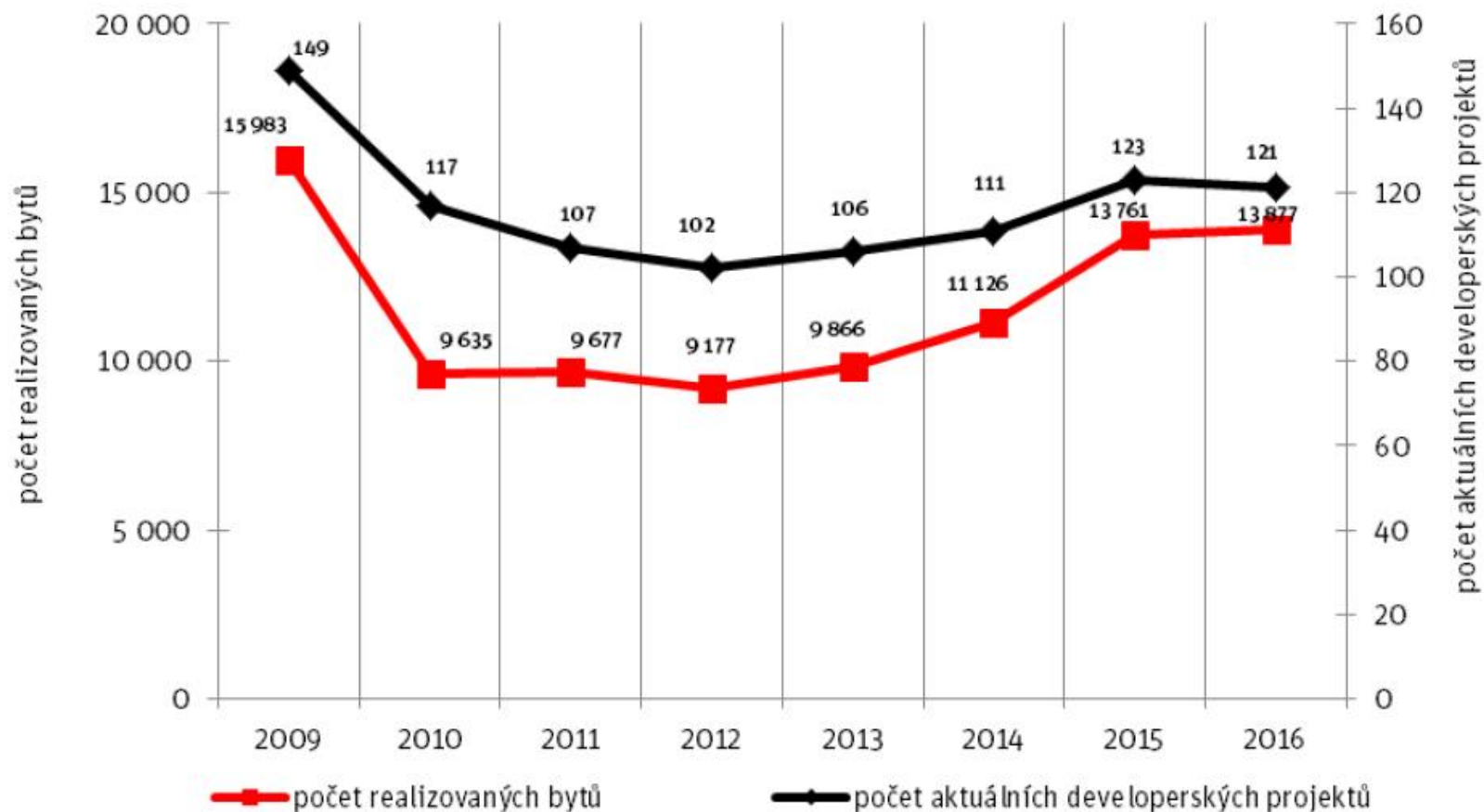
Výměra rozvojových ploch pro bytovou výstavbu určených platným ÚP neklesá, pohybuje se i dnes kolem 1200 ha.

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“.

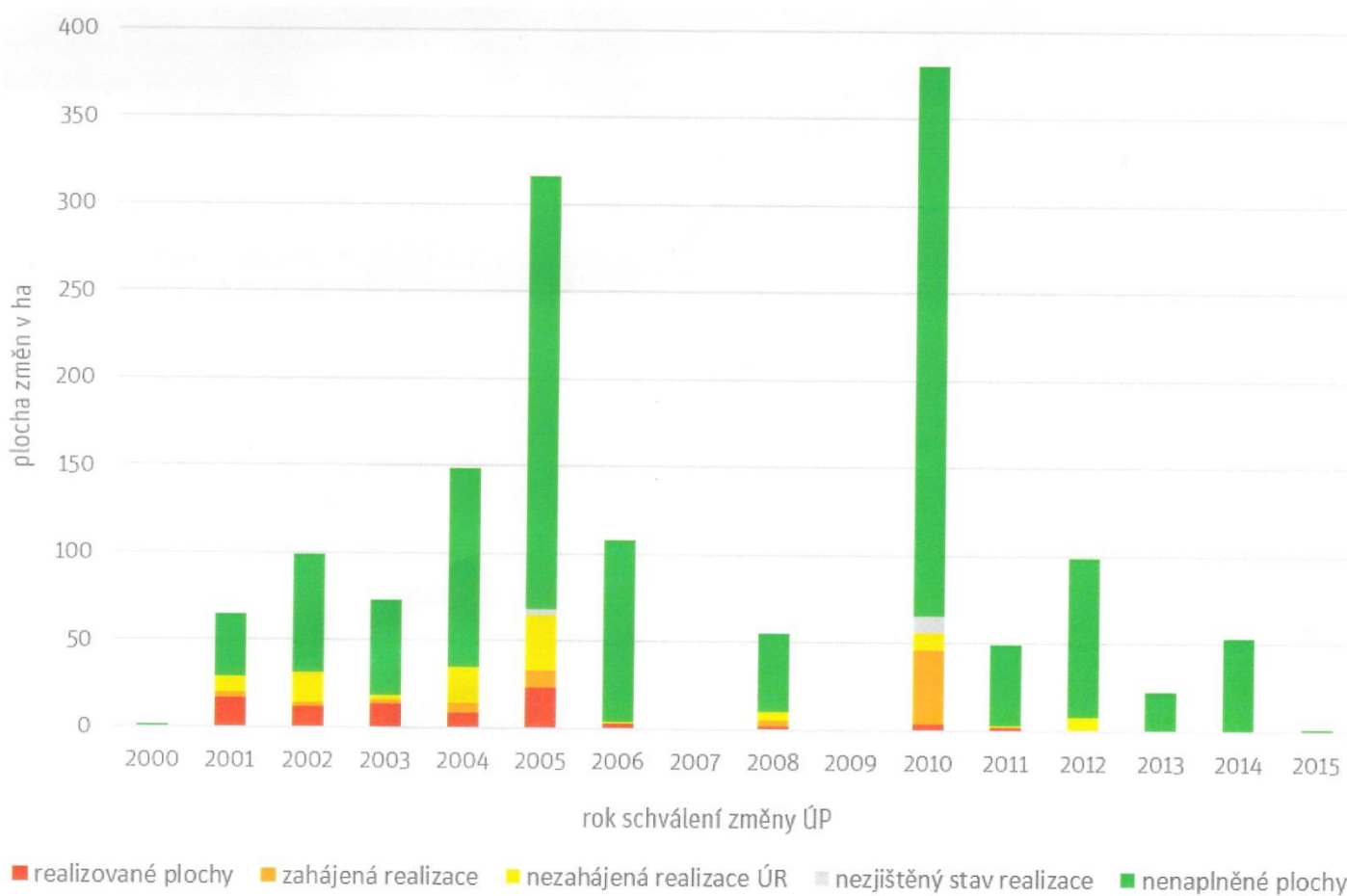
Developerské projekty a počet nových bytů



Zdroj: IPR Praha

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

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?

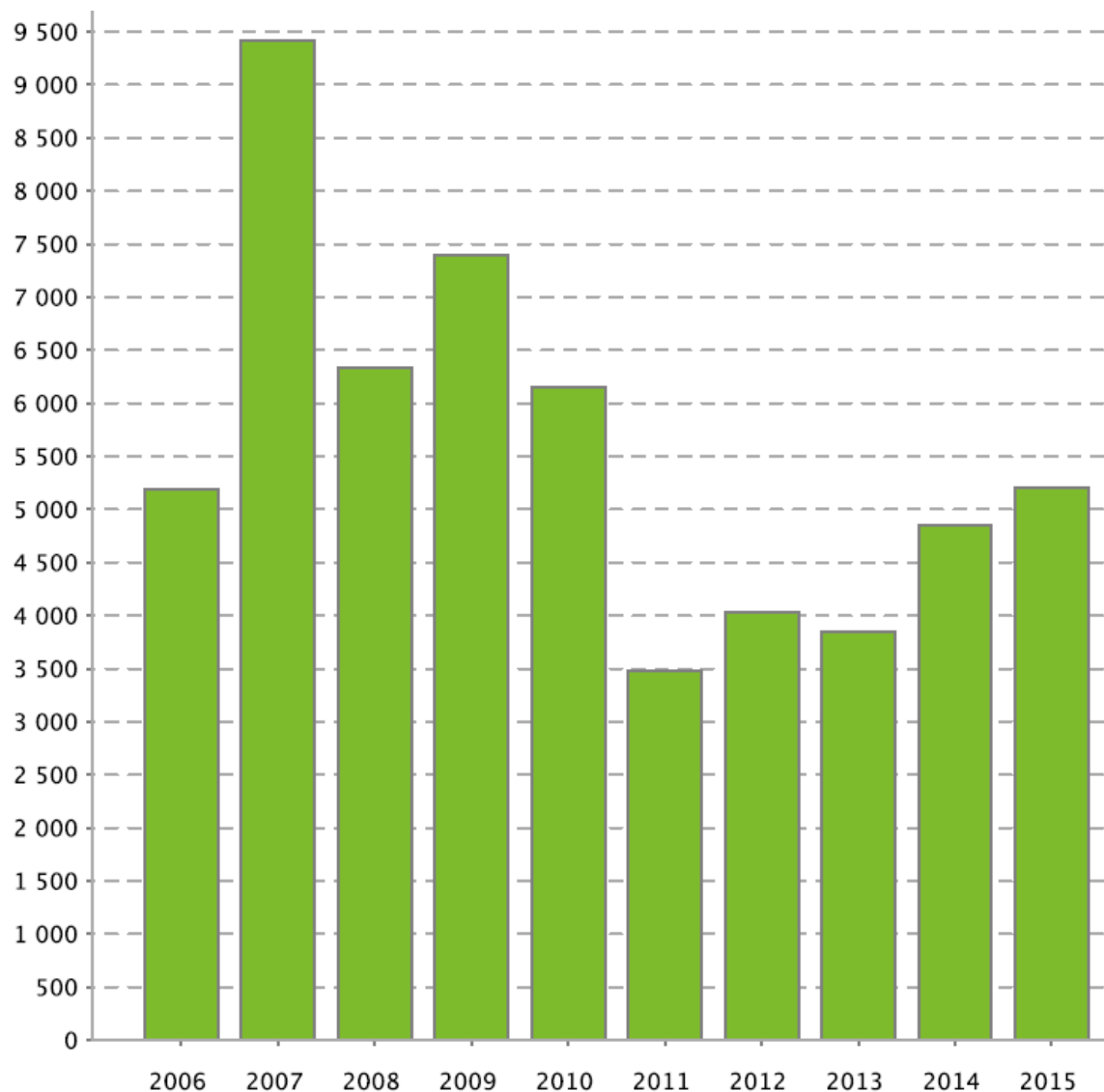
- Pro velká rozvojová a transformační území zpracovat podrobnější územně plánovací dokumentaci – platí pro současný i nový ÚP
 - ✓ Zadáli jsme územní studii pro území Holešovice – Bubny – Zátory
 - ✓ Je připraven postup pro odstranění stavební uzávěry na Nákladovém nádraží Žižkov
- Město má stavět dostupné 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

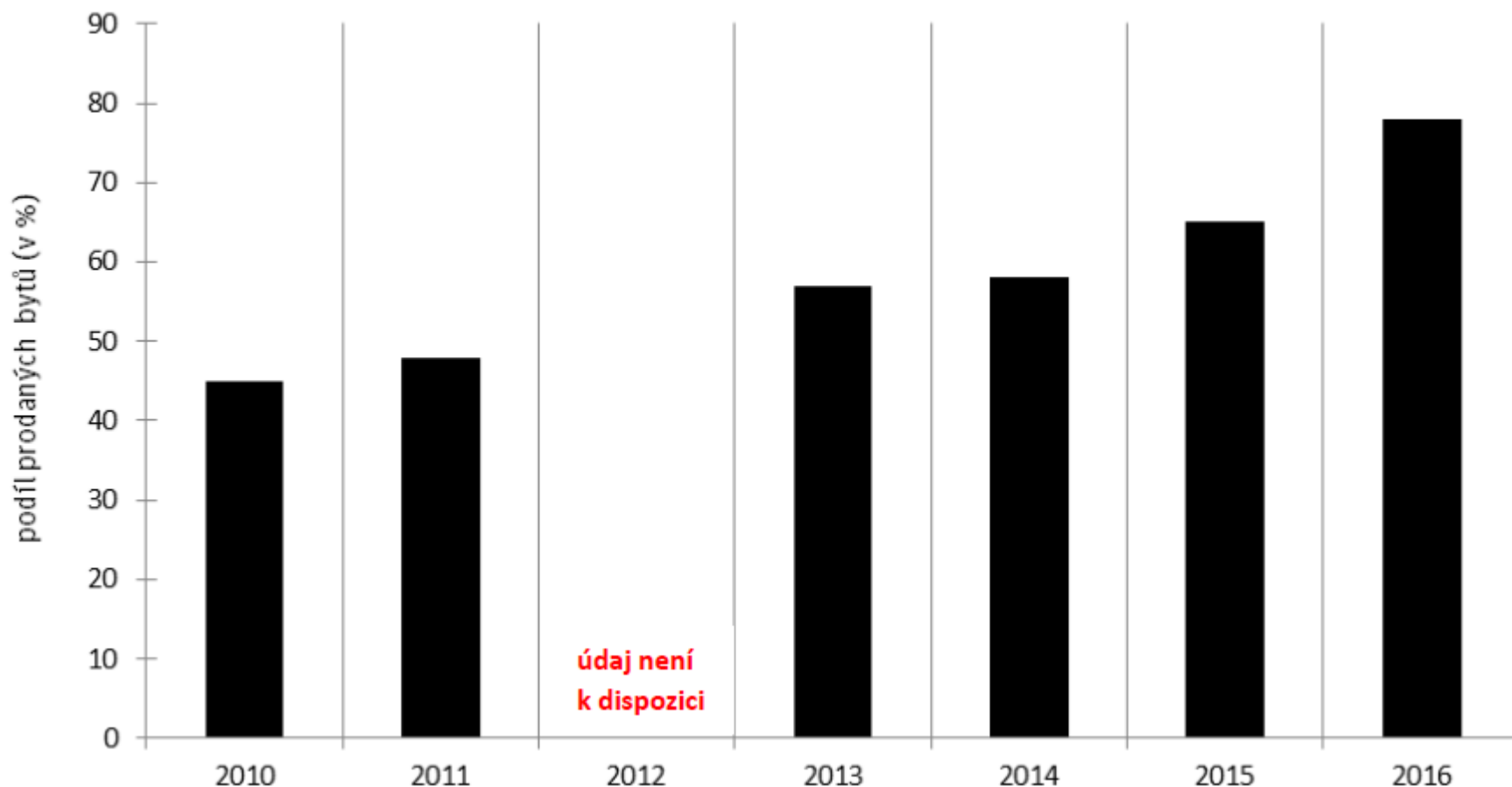


Dokončené byty

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)



Podíl prodaných nebo rezervovaných bytů na celkovém počtu nabízených bytů



Podíl volných bytů na celkové nabídce bytů v developerských projektech rok od roku klesá – to ilustruje stále se zvyšující poptávku.

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.