

# Pražská bytová situace

Mgr. Václav Orcígr

Arnika

Jak budeme bydlet? Příležitosti komunální politiky bydlení

21. 10. 2019



V. Orcígr – J. Nakládal – V. Zahumenská

# Analýza bytové situace v Praze: Co stojí za krizí bydlení a jaká jsou řešení?



Arnika 2018



INSTITUT PRO VEŘEJNÉ POLITIKY  
IPI  
www.ipi.cz





















# Praha - historie a současnost

- ▶ Stavební rozvoj - 19./20. stol., meziválečné období, socialismus
- ▶ Post-socialismus - neoliberální obrat (Horak 2007, Sýkora 1994)
  - ▶ Privatizace (90. léta/nulá léta) - od roku 1991 zprivatizováno 82 % obecního bytového fondu (194 000 - 32 000)
  - ▶ Gentrifikace
  - ▶ Hyper-komodifikace; domov vs. komodita (užitná x směnná hodnota bydlení)(Madden, Marcuse 2016)
    - ▶ Narušení ontologické jistoty bydlení, odcizení
  - ▶ Elitizace rozhodování (územní rozvoj a politiky bydlení v rukou úzké názorové skupiny expertů a zájmových skupin)
  - ▶ Pozitivní příklady - Vídeň, Amsterdam (silné nájemní bydlení, vysoký podíl obecních bytů, podíly dostupného bydlení v nových projektech, privátní kapitál se musí podílet na veřejné infrastruktuře)



# Současný stav pražského bydlení

Nová výstavba -> přes 100 tis. Kč / m<sup>2</sup> (2019) / 4000 EUR / m<sup>2</sup>

Nájmy -> cca 350 Kč / m<sup>2</sup> (= 17 500 Kč za 50 m<sup>2</sup> byt) / 14 EUR / m<sup>2</sup>

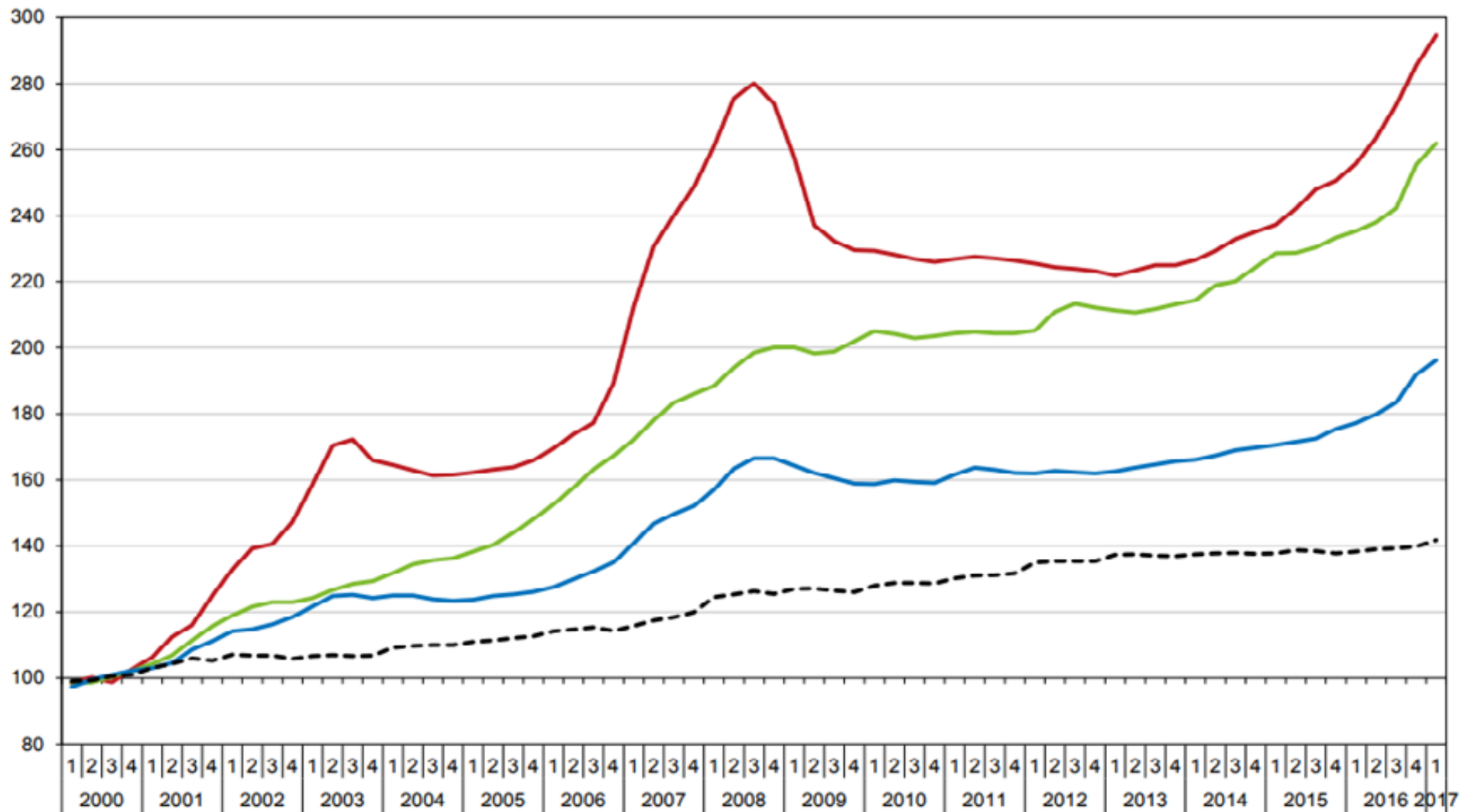
Investiční byty - v nových stavebních projektech až 40 %

Od roku 2008 žádná obecní bytová výstavba

Airbnb - až 20 tisíc bytů (počet nabídek převyšuje nabídky klasického nájemního bydlení)

CZ: 11 ročních platů na pořízení bydlení (2x více než D, AUT, NED), 26 % příjmu domácnosti na bydlení (5. místo v EU), 21 % podíl nájemního bydlení, 2017 nejrychlejší růst cen bydlení v EU, ceny růst 2x rychleji než mzdy, hypotéky - 47,5 % příjmu domácnosti







# Legislativa - diskurs - politická řešení

- ▶ Jádru diskuse: stagnace výstavby, nutnost změny, více výstavby = snížení cen, privátní sektor jako klíč
  - ▶ Politici (stát + samospráva), investoři, média, část odborné veřejnosti
  - ▶ Výstavba obecního bydlení, městský developer, ?regulace krátkodobých pronájmů?
- ▶ Stavební zákon
  - ▶ 2018 - vyloučení veřejnosti ze správních řízení o výstavbě
  - ▶ 2019 - rekodifikace - vyloučení odborných institucí, centralizace, fikce souhlasu
  - ▶ občanská práva na základě majetkových dispozic (v ČR se řízení mohou účastnit pouze dotčení vlastníci nemovitostí)
- ▶ Metropolitní plán
  - ▶ Rozvolnění regulace
- ▶ Sociální + dostupné bydlení
  - ▶ není



# Alternativní řešení

- ▶ **Obecná:** dekomodifikace, definancializace, odvaha v politických krocích, obecní bydlení, participace, méně abstraktního jazyka plánování a méně byrokracie, alternativní formy bydlení, aktivita a účast na širším sociálním hnutí, globální cíle...
- ▶ **Konkrétní návrhy alternativních opatření pro ČR/Prahu:** kvalitní a transparentní pravidla plánování a regulace, zapojení místních, efektivita, posílení a vzdělávání stavebních úřadů, méně předimenzovaných projektů, veřejná výstavba, motivace pro výstavbu dostupného bydlení (smlouvy obcí s investory?), podpora komunitního plánování, družstev, baugruppen, regulace krátkodobých pronájmů a investičních bytů (zdanění), podíly dostupného a sociálního bydlení

▶ [vaclav.orcigr@arnika.org](mailto:vaclav.orcigr@arnika.org)