

Bytová problematika v Praze

Vladan Hodek

Pavel Charvát

Společně pro Šestku 11. 2018



Obsah

1. **Cíle prezentace**
2. **Pojmenování problému**
3. **Východiska**
4. **Shrnutí**
5. **Závěry**
6. **Doporučení**
7. **Analytická část**
8. **Zdroje**

1. Cíle prezentace

- **Pojmenování problému**
- **Analýza**
 - Hodnocení vývoje dostupnosti bydlení v Praze
 - Vývoj bydlení a struktury obyvatel a popsání kořenových příčin rostoucí ceny bytů
- **Shrnutí**
 - Zhodnocení jak stávající stav odpovídá potřebám města a jeho obyvatel
- **Závěry**
 - Pojmenování základních příčin stávající situace na trhu s byty
- **Doporučení**
 - Doporučení kroků k nápravě

Pozn.:

- ✓ *Zdroje použitých dat jsou dokumenty IPR, ČSU a vybrané další zdroje (různá prohlášení apod.)*
- ✓ *Pro naše hodnocení jsou důležitá data z let 2000 a 2011, kdy proběhlo sčítání lidu. Tato data lze považovat za nejpresnější. Ostatní data pocházejí rovněž z oficiálních zdrojů a statistik (ČSU a IPR), ale nejsou již tak detailní a přesná jako v případě sčítání. V případě prázdných bytů jde o kvalifikovaný odhad na základě dat ČSU a developerů.*

2. Pojmenování problému

**Rostoucí cena nemovitostí bez vazby na
převažující kupní sílu obyvatel Prahy a ČR**

3. Východiska

- **Volební hesla i mediální obraz**

- **Nedostatek bytů v Praze je důsledkem zdlouhavého procesu povolování nové výstavby, zdržováním procesu ze strany různých organizací a dalších vnějších faktorů**
- **Výsledkem stavu jsou vysoké ceny vedoucí k nedostupnosti bydlení**
- **To omezuje příliv nových obyvatel do Prahy a limituje další rozvoj města**
- **Řešením je urychlit výstavbu nových bytů a zvýšit jejich počet, což povede ke snížení cen**

4. Shrnutí

- Dostupná data lze různě interpretovat. Nejistá je i jejich přesnost.
- Spolehlivě lze vysledovat jen trendy a ty hodnotit.
- Od roku 2012 je trh s byty bez omezení a regulací
- Nájemný bytový fond z velké části privatizován
- Rozmach sdílené globální nezdáněné ekonomiky (airbnb) omezuje nájemné bydlení
- Byty na trhu jsou, ale jsou komoditou. Nákup bytu jako investice. (*Byty kupují k místu neloajální majitelé, protože v koupeném bytě pak nebydlí*).
- Růst cen se odvíjí od kondice globální ekonomiky a světového trhu.
- Příchozí často hledají pronájem a byty tedy nekupují.
- Aktuální poptávku více modelují podmínky na finančním trhu než potřeba bydlet
- Developerská výstavba je segment cca 50% trhu s byty.
- V Praze pokles občanů ČR nárůst počtu obyvatel jen díky cizincům r.2016-14,4%

4. Shrnutí

- **Více bytů pokles ceny nepřinese. Praha je spádové území a metropole ČR.**
- **Výstavba i migrace obyvatel odpovídá dlouhodobým průměrům, trh není flexibilní**
- **Chybí shoda na využití území - hledání této shody prodlužuje přípravu staveb a omezuje schopnost investorů reagovat na změny trhu.**
- **Globální trh parazituje na městě**
 - byt jako investice
 - sdílená ekonomika
 - nezdáněné příjmy
- **Poptávka i nabídka bytů existuje, ale potřeba bydlet konkuruje spekulativním nákupům.**
- **Vysoká cena nepřináší kvalitu - lidé se rozhodují odejít a dojíždět, v centru města se stále méně bydlí a to představuje problém pro infrastrukturu a služby**
- **Nevhodné rozložení obyvatelstva zvyšuje zátěž-doprava, město obsluhují dojíždějící.**
- **Výsledkem je sestupná kvalita města pro život, která jde jde proti zvyšujícím se cenám a snižující se konkurenceschopnosti.**

5. Závěry

- **Klíčovým problémem není nedostatek bytů, ale zcela otevřený (globální) neregulovaný trh s byty a malá flexibilita města (legislativa, plánování, výstavba)**

- Trh s byty ovlivňují všechny ekonomické faktory. Byt je chápán jako komodita - investiční nástroj
- Byty ve vnitřním městě se nestaví pro ty kdo zajišťují jeho denní provoz. Tito lidé migrují dlouhodobě na okraj města, nebo za město
- Velkou nevýhodou rozhodovacího procesu je úroveň informací, se kterými se při rozhodování pracuje; to se týká například reálného počtu obyvatel, kteří v Praze bydlí nebo volných bytů; přesto se z veřejně dostupných dat dají generovat trendy, které jsou pro posuzování nejen problematiky bytů relevantní



6. Doporučení

- Otevřít diskusi a veřejně se dohodnout, koho město potřebuje pro svoji prosperitu, **pro koho se mají ve městě stavět byty** a jak toho dosáhnout.
- Podporovat nájemné bydlení a obecnou výstavbu
- Vytvářet pestrou nabídku bydlení a podmínky pro individuální výstavbu
- Začít skutečně posuzovat záměry zda podporují rozvoj města krátkých vzdáleností a vytváří dobré předpoklady pro plnohodnotný život
- Revidovat a upřesňovat pravidla tak, aby vznikalo zdravé a kvalitní bydlení
- Začít prosazovat právními prostředky opatření, které by na celoměstské a celostátní úrovni omezili spekulativní nákupy (daňová opatření dle zahraničních vzorů apod.)

6. Doporučení

- **Začít rozvíjet nástroje, které umožní **stanovení závazných pravidel** pro rozvoj města a umožní fungování těchto pravidel**
- **Na úrovni územního plánování**
 - Územní plán, územní studie, regulační plán a to včetně stanovení přiměřených kapacit, časových návazností a podmínek
- **Na úrovni organizace města**
 - Začít intenzivně zavádět a podporovat princip subsidiarity. Magistrát koordinuje, MČ řeší detail
 - Zajistit aby město bylo konkurenceschopné v oblasti plánování a strategií s korporacemi, které lze dosáhnout víceúrovňovým provázáním s občany města a jejich cíleným a aktivním zapojováním do plánování a rozhodování o městě
 - Zajistit naprostou transparentnost všech procesů a pravidlo dobré správy kdy je vždy veřejně, variantně hledána a projednávána podoba veřejného zájmu.
 - Zajistit kvalitní informační servis, aby byly dostupná veškerá data a podklady a kdo kdy o čem rozhodl a kdo za to odpovídá
- **Na úrovni managementu města**
 - Aktivně se zapojit do přípravy území pro budoucí výstavbu. (včetně výkupů a následných prodejů tak, aby byl vždy hledán, vyjednáván a sledován veřejný zájem)

6. Doporučení

- **Vydiskutovat a začít realizovat dlouhodobou vizi města 21. století**

Město potřebuje shodu na dlouhodobé vizi bez ohledu na aktuální politickou reprezentaci

Základní teze - konkurence, flexibilita, spolupráce

Praha má strategický plán, kde jsou teze formulovány. Bez mezikrajové spolupráce se nenaplní

- **Praha je metropole a určujícím faktorem regionu. Je spádovou oblastí ČR.**

"Pražané" bydlí za Prahou je třeba s nimi komunikovat a spolupracovat.

Vytvářet nová kvalitní prostředí mimo centrum

Vytváření kvalitních urbánních struktur mimo vnitřní město nabízející plnohodnotný život, vytvoří konkurenci a sníží tlak na exkluzivitu a tudíž i růst cen.

Omezit nutnost dojíždění

Přenést maximum služeb do virtuálního prostoru

Systémy sdílení a virtuálních agend - síťová spolupráce bez ohledu na lokalitu s místo pobytu

Polyfunkční a polycentrický rozvoj - běžný život v rámci místního spádového území.

Množství různých spádových lokálních oblastí vytváří přirozeně pestrou nabídku a možnost uspokojit potřeby bydlení širším vrstvám obyvatel.

Vytvářet podmínky pro spolupráci

Kvalitní síťové propojení dopravní infrastrukturou všech úrovní, preference čisté dopravy - kolejové dopravy, autonomní a sdílené dopravní systémy a robotizace, koordinace městské logistiky ve vazbě na železnici a cíle.

Vše koordinovat mezikrajově. Provázání oblastí snižuje rozdíly mezi nimi, rozšiřuje nabídku a zmenšuje tlak na cenu.

7. Analytická část

Analýza výchozích podmínek do roku 2011

- **Stav před rokem 1989**
 - Vícegenerační bydlení, malý plošný standard na obyvatele
 - Dlouhé čekání na byt; individuální ani družstevní výstavba nepokrývaly poptávku; málo volných bytů
 - **Bytová krize**
- **Změny po roce 1989**
 - Restituce, privatizace, začínající developeři, zrychlené dokončování běžících projektů
 - Vzniká skutečný trh z byty, i když trvá regulované nájemné i regulace trhu (cizí státní příslušníci nemohou nakupovat byty; pouze firmy se sídlem v ČR)
 - Začíná trend stěhování "na venkov" a vznikají satelity
 - Na trh se uvolňuje velké množství bytů za relativně levné peníze; zvyšuje se plošný standard; zlevňují se hypotéky
 - **Dochází k saturaci nedostatku bytů zděděného ze socialismu**
- **Tento vývoj trvá prakticky do roku 2011 samozřejmě s výkyvy kvůli dopadům vnějších událostí jako globální krize. Nicméně ani globální krize 2008 s cenami bytů nezahýbala, pouze se snížil zájem.**

Analýza změn podmínek od roku 2012

- **Od roku 2012 dochází ke kumulaci několika faktorů, které zásadním způsobem změnily trh a ovlivnily nárůst cen bytů**
 - **Deregulace** nájemného
 - **Deregulace** trhu s byty – koupit byt v Praze si může koupit kdokoli včetně cizinců
 - Úplné oživení ekonomiky a odeznění globální krize 2008
 - Globalizace trhu spojená s globalizací informační základny (on-line informace umožňují investorům snadnou orientaci o investičních možnostech a zjednodušují nákup a prodej nemovitostí/bytů) v kombinaci s kupní silou zahraničních zájemců o byty
 - V Česku se masivně rozvíjí nová kategorie - byty jako investice
 - Zhodnocení bez nutnosti využívat byt – výnosné uložení cash
 - Podnikání jako airbnb

Pozn.: K nakupování investičních bytů docházelo i před rokem 2012 přes firmy, ale v míře podstatně menší, než po otevření trhu
- **Důsledkem je nárůst zájmu o byty jako komoditu se všemi z toho pramenícími důsledky**

Analýza nárůstu počtu obyvatel

• Změny ve složení obyvatel Prahy od roku 2011

Tab.1	Roky			Přírůstek 2000-2016	
	2000	2011	2016	obyvatel	%
Počet obyvatel k 31.12.	1 181 126	1 241 664	1 280 508	99 382	8,4
Počet cizích st.příslušníků	57 583	160 783	184 264	126 681	220,0
Podíl cizích st.příslušníků v %	4,9	12,9	14,4		

Pozn.:

✓ Počet cizích státních příslušníků za 2017 ještě nebyl k dispozici.

• Bilance roku 2017

Tab.2	2017	Poznámka
Přírůstek	10 880	191 ČR a zbytek cizí st.příslušníci
Přirozený přírůstek	3 125	
Celkový přírůstek	14 005	
Bilance se Středočeským krajem	-6 325	lidé se stěhují víc do Stř.kraje

Shrnutí - analýza nárůstu počtu obyvatel

- **Komentář k tabulkám 1 a 2**

- **Trendy demografického složení**

- **Přírůstek obyvatel Prahy je dlouhodobě zajišťován přírůstkem obyvatel s cizí státní příslušností**
 - **V roce 2017 představovali cizinci 98,2% z celkového počtu přistěhovalých**
 - **Obyvatelé s českou státní příslušností se do Prahy přestěhovávají za vzdálenějších regionů**
 - **Proti tomu v případě Středočeského kraje je bilance negativní a mnohem víc obyvatel se stěhuje z Prahy do SČ než naopak**
 - **Se Středočeským krajem souvisí ještě jeden trend. Do Prahy se stěhují mladí lidé za studiem nebo za pracovní příležitostí. V okamžiku založení rodiny se ale řada z nich stěhuje mimo Prahu, kde je jednoznačně dostupnější bydlení.**
 - **To vede ke snižování věkového průměru obyvatel na vnějším obvodu Prahy (viz nejmladší město v republice Brandýs nad Labem/Stará Boleslav)**

Analýza bytové výstavby

sčítání 2011 počet domů 99.949 (99,8% v bytových domech)
počet bytů celkem587.832

• Počet obyvatel a bytová výstavba v Praze 2000-2017

Tab.3	2000	2011	2017
Počet obyvatel k 31.12.	1 181 126	1 241 664	1 294 513
Celkový přírůstek za období		60 538	52 849
Průměrný roční přírůstek za období		5 503	8 808
Celkový přírůstek 2000-2017		113 387	
Průměrný roční přírůstek 2000-2017		6 670	

Tab.4	2001-2011	2012-2017
Výstavba bytů celkem	62 027	29 865
Výstavba bytů/rok	5 639	4 978
Celkem nových bytů	91 892	
Celkem nových bytů/rok	5 405	

(Počet postavených bytů v roce 20175.846 bytů = 13.095 obyv.)

Pozn.:

- ✓ Data ČSÚ
- ✓ Počet obyvatel znamená obyvatele s trvalým bydlištěm v Praze
- ✓ Počet obyvatel k 31.12. daného roku; proto statistika dokončených bytů nezahrnuje rok 2000

- Teoretický údaj vztažený k počtu obyvatel, plošnému standardu a počtu nových bytů ukazuje pouze dynamiku vývoje
 - Teoretický počet nových volných bytů v roce 2011 (**za 11 let**) pokud by plošný standard bytů narůstal jen na úkor nových bytů a všichni příchozí obsazují nové byty..... **2.466 bytů**
 - Teoretický počet nových volných bytů v roce 2017 (**za 6 let**) kdy už nezaznamenáváme takový plošný nárůst bytů a všichni nově příchozí obsazují nové byty **6.272 bytů**

Analýza bytové výstavby

Srovnání bytové výstavby a počtu obyvatel

Tab.5	2000-2011	2012-2017	Celkem
Přírůstek obyvatel/rok	5 503	8 808	6 670
Přírůstek bytů/rok	5 639	4 978	5 405
Počet nových obyvatel na nový byt	0,98	1,77	1,23

1,77 je nižší počet nových obyvatel na nový byt, než je průměrná obsazenost bytů. Byty přibývají pořád rychleji než registrovaný počet obyvatel.

- **Hlavní reforma bytového fondu probíhá do roku 2011**
 - v roce 2001 bydlelo v jednom bytě průměrně 2,35 obyvatel; v roce 2011 to bylo průměrně 2,24 obyvatel
 - v roce 2001 připadala plocha bytu na 1 osobu 18,3 m²; v roce 2011 to bylo už 31,6 m² a dále není zaznamenán výrazný růst

Pozn.: Tato čísla ukazují trend ve vývoji nových bytů, ne skutečnost. Nové byty kupují i obyvatelé Prahy a naopak nově příchozí kupují i byty ve starší zástavbě.

Analýza bytové výstavby

- Komentář k tabulkám 3-5
 - Za 17 let bylo postaven v průměru 1 byt pro 1,23 nového obyvatele Prahy
 - V období od 2001 do 2011 docházelo k výrazné změně struktury bydlení a zvyšování plošného standardu.
 - Vedle toho lze konstatovat, že při průměrné obsazenosti z roku 2011 -2,24 osob/byt bylo od roku 2000 v Praze postaveno bytů pro 205 838 obyvatel, ale přírůstek činil pouze 113 387 obyvatel . Tento nepoměr nelze skrýt v nepřihlášených nájemnících, protože stejně tak jsou v Praze přihlášení lidé, kteří zde nebydlí. Významná část prodaných bytů slouží majitelům jen příležitostně .

Poznámky:

- ✓ *Nové byty nejsou obsazeny dočasnými nájemníky (studenti, přechodní pracovníci), protože před rokem 2011 a po roce 2011 není zaznamenána změna poměrů, která by odůvodňovala jejich tak dramatický nárůst.*
- ✓ *Průměrnou obsazenost bytů v roce 2011 – 2,24 osob/byt – bereme jako rozumnou průměrnou hodnotu*
- ✓ *Data ČSÚ a IPR*

Analýza obsazenosti, cen a dostupnosti bytů

- Kde a jak se staví

- převážná většina bytů vzniká v bytových domech
- nejvíce bytových domů se staví v širším centru Prahy
- nahlédnutí do katastru, u několika příkladů ukazuje, že více jak 50% v centru kupují firmy a cizí státní příslušníci a dále od centra se poměr výrazně obrací. (viz Tab.6 na tomto snímku)
- významné množství z těchto bytů, včetně těch, které jsou kupovány Čechy nejsou obývány a slouží k uložení peněz
- Analýza obchodních transakcí (fa Deloitte) za 4Q/2017 ukazuje podíl cizích státních příslušníků na nákupech bytů (13% ve 4Q/2017). Nevíme však jaký je dlouhodobý trend. Tabulka 6 na této stránce ukazuje, že % cizinců se liší i dle lokality.
- Nepodařilo se zajistit relevantní data a metodiku k obsazenosti bytů a kdo kde bydlí. Z katastru vzorových developmentů je patrné, že v centru je do bytů přihlášen minimum obyvatel. Toto se mění dále od centra.

Tab.6 Lokalita bytového domu	Majitel bytu		
	Občan ČR	Cizí st.př.	Firma
Gabrielská č.p. 3331, Smíchov	31	46	17
U Mlýnského kanálu č.p. 687, Karlín	34	20	18
Honzíkova č.p. 635, Dolní Měcholupy	67	12	2

Analýza obsazenosti, cen a dostupnosti bytů

Vývoj volných bytů dle sčítání obyvatel a domů v letech 2001 a 2011 (data ČSÚ)

Dle přihlášení 2001 54 303

Z toho

Bytové domy	44 928
Rodinné domy	8 480
Ostatní domy	895

Dle přihlášení 2011 45 664

Úbytek neobydlených bytů 8 639

Dle obvyklého pobytu v 2011 10 227

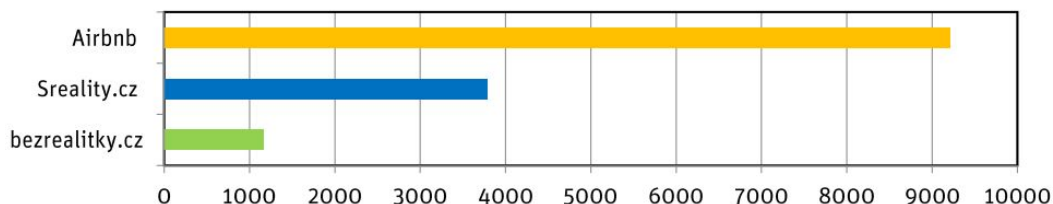
V rodinných domech	7 092
V bytových domech	2 757

Pozn.: Díky měnící se metodice nejsou data zcela srovnatelná, je zde ale vidět v období do roku 2011 **trend ukazující spíše na obsazování bytů ve a stagnaci obsazenosti RD, které jsou spíše na okraji města.** Zarážející je obrovská obydlenost v bytových domech dle obvyklého pobytu

Údaje o volných bytech v roce 2018

zdroj IPR. - 80% nabídky Airbnb celé byty v centru města

POČET NABÍDEK BYTŮ (VČ. RODINNÝCH DOMŮ) NABÍZENÝCH V PRAZE K PRONÁJMU (6/2018)



Zdroj: AirDNA.co, Sreality.cz, bezrealitky.cz

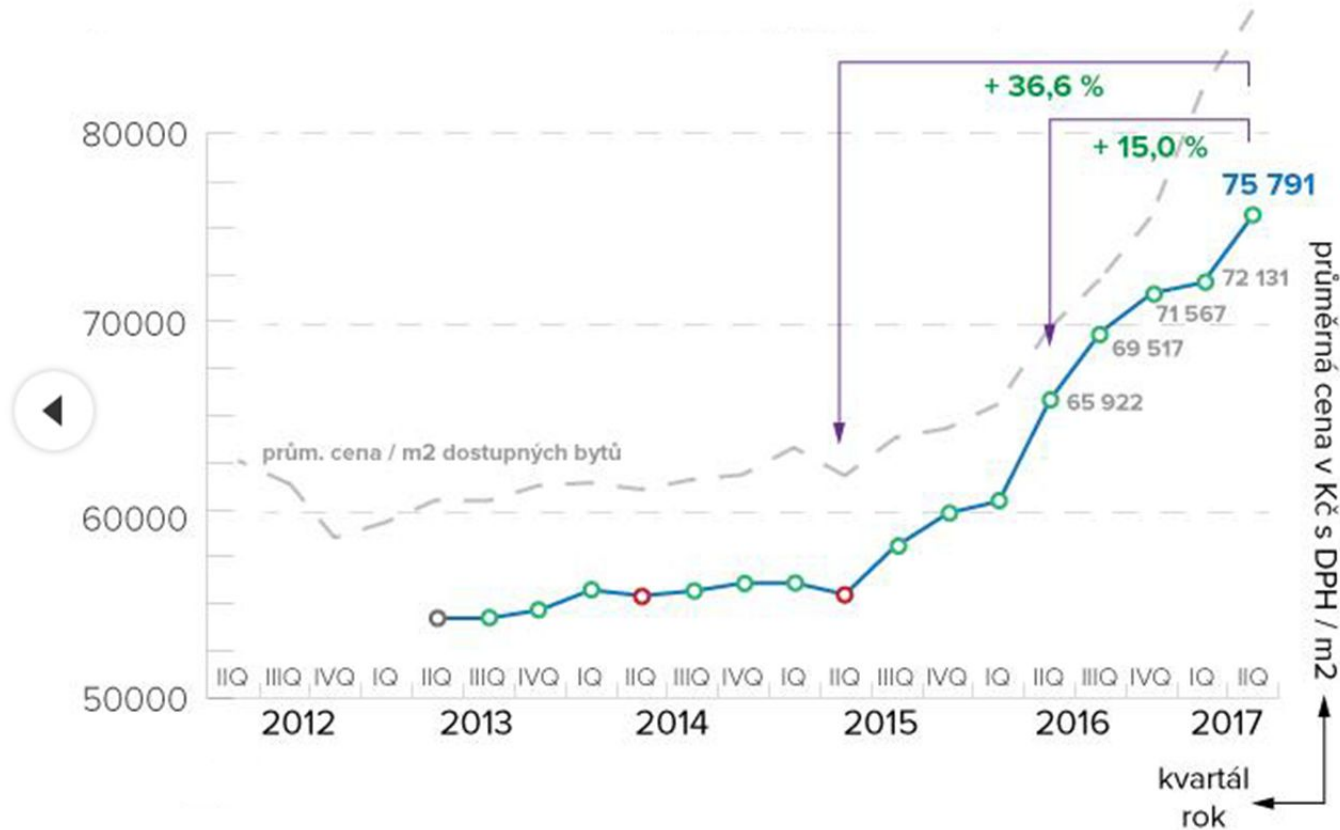
byty na prodej	5 262	https://reality.idnes.cz/s/prodej/byty/praha/
----------------	-------	---

Údaje ukazují, že byty na prodej a nájem jsou je však nepochybné, že **fenomén airbnb přispívá k omezení trhu a přesunu obyvatel ven z centra města**

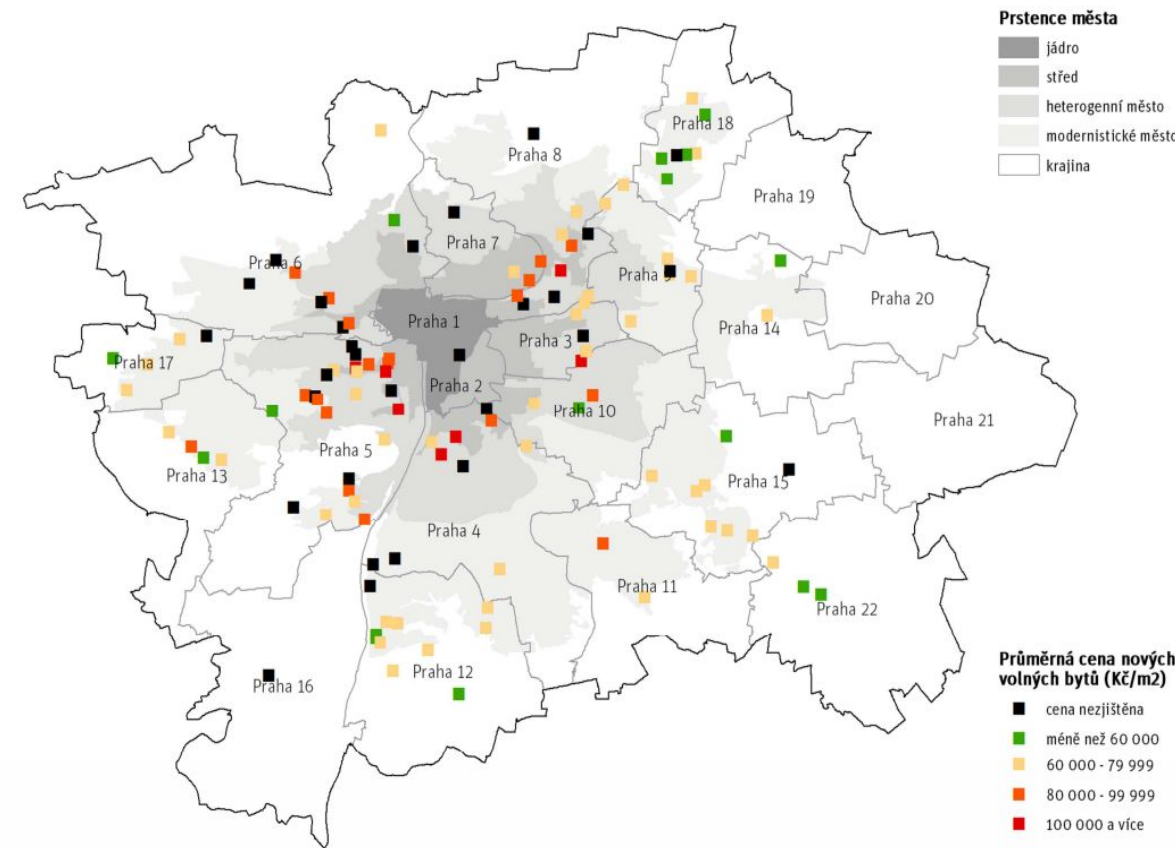
Byty k prodeji i nájmu jsou, ale nové byty v developerské výstavbě jsou prodány. Vzhledem malému růstu obyvatel, počtu postavených bytů a neobsazené kapacitě ve stávající zástavbě, by mělo být na trhu bytů více.

Analýza obsazenosti, cen a dostupnosti bytů

Nejvíce roste cena v okolí centra, kde ale nejméně roste počet obyvatel, byty jsou zde nejvíce vlastněny cizinci a firmami a nejméně obyvatel je hlášeno na adrese bytu.



PRŮMĚRNÉ NABÍDKOVÉ CENY VOLNÝCH BYTŮ V RÁMCI AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ (2017)



2 of 3

Vývoj průměrné ceny za m2 prodaných bytů v Praze 2013/2017 | Zdroj: Trigema

Zdroj: IPR Praha

Analýza obsazenosti, cen a dostupnosti bytů

Časová řada dokládající plynulost migrace a malý růst počtu obyvatel

- Přes některá sporná data ČSÚ lze z Tab.1 až 8 vyčíst určité trendy
 - Počet obyvatel Prahy se od roku 2000 zvýšil o cca 113 tis., ale počet cizích státních příslušníků o cca 130 tis.; tzn. přírůstek obyvatelstva je zajišťován cizinci
 - Logicky počet českých občanů, kteří z Prahy odcházejí převyšuje počet přistěhovalých českých občanů
 - **Z pohledu migrace, počtu dokončených bytů ani počtu obyvatel není poptávka z ČR tím podstatným, co by vysvětlilo tak prudký růst cen**
 - Cenu bytů zvedá především globální poptávka ze zahraničí i z ČR, která je tažena obecnou prosperitou
 - Obyvatelé z ČR většinou hledají způsob jak se vysokým cenám bytů vyhnout a volí ke své životní alternativu odchodu za město na okraj nebo vně města

Tab.8		Přírůstek obyvatel		
Rok	Počet obyvatel k 31.12.	Meziroční absolutní přírůstek	Přírůstek ze stěhování podle časových řad ČSÚ	Přirozený přírůstek podle časových řad ČSÚ
2000	1 181 126			
2001	1 160 118	-21 008	-6 845	-3 480
2002	1 161 938	1 820	5 461	-3 602
2003	1 165 581	3 643	7 110	-3 497
2004	1 170 571	4 990	6 789	-1 756
2005	1 181 610	11 039	11 816	-709
2006	1 188 126	6 516	6 297	238
2007	1 212 097	23 971	23 272	970
2008	1 233 211	21 114	19 115	2 096
2009	1 249 026	15 815	13 739	2 123
2010	1 257 158	8 132	5 657	2 514
2011	1 241 664	-15 494	5 712	1 862
2012	1 246 780	5 116	3 366	1 745
2013	1 243 201	-3 579	-5 346	1 740
2014	1 259 079	15 878	13 472	2 518
2015	1 267 449	8 370	6 084	2 408
2016	1 280 508	13 059	10 372	2 817
2017	1 294 513	14 005	11 003	3 107
celkem	113 387	113 387	137 076	11 096

Pozn.: Data ze statistických řad ČSÚ pro kraj Praha. Součet dvou sloupců napravo by se měl rovnat sloupci prostřednímu. V případě let 2001 a 2011 a následně v celkových číslech data neseď. Zdroj chyby neznáme.

Shrnutí -analýza obsazenosti, cen a dostupnosti bytů

- Nárůst počtu bytů, které nejsou na trhu ukazuje na růst nákupů investičních bytů po roce 2012
- Za 17 let bude počet investičních bytů významný. Jejich skutečný počet neumíme vyčíslit. Z řady uvedených ukazatelů vyplývá, že spolupůsobí na růst ceny bytů.
- Airbnb omezuje trh s nájemným bydlením a přispívá k negativní bilanci obydlí centra.
- **Faktory podílející se na tvorbě ceny:** (odhad odvozený z dostupných trendů)
 - migrace a domácí vnitřní poptávka Pražanů po bydlení cca 40%
 - globální ekonomika a výkon domácí ekonomiky a politika bank - byt jako komodita cca 60%
- **Pro koho se staví stále více nové byty** - pro městu neloajální investory z ČR i ze světa, pro movité obyvatele ČR, pro movité cizí státní příslušníky, jejichž cílem je zhodnotit vložené prostředky. Pokud se nezapojí do života města nejsou pro město přínosem.
- **Pro koho se staví nové byty stále méně** - pro řadové dennodenní obyvatele města, bez kterých se město neobejde.
- Pro developery je solventní klientela logicky důležitější. Je ochotna nakupovat a tvoří zisk. Logickou snahou investora je vyjít těmto klientům vstříc.
- Developer se přizpůsobuje podmínkám. Staví tolik a tak, aby vždy co nejlépe prodal. Metrople bude vždy mít solventní klientelu. Na čím dál dražší byty dosáhne čím dál méně obyvatel, kteří se tak přesouvají do levnějších lokalit, kde není tak kvalitní infrastruktura města.

Analýza pražské migrace

Počet obyvatel podle městských částí za 2000 a 2017

Výrazný růst okrajových částí proti vnitřnímu městu

Pozn.: Data ze statistických řad ČSÚ pro městské části. V těchto časových řadách chybí údaj pro rok 2000, proto začínáme stavem k 31.12.2001.

Tab.9	Počet obyvatel		Přírůstek obyvatel		Poznámky
Městská část	2001	2017	celkem	%	počty k 31.12. daného roku
Praha 1	34 581	29 499	-5 082	-14,70	
Praha 2	51 003	49 624	-1 379	-2,70	
Praha 3	72 840	74 559	1 719	2,36	
Praha 4	137 067	138 200	1 133	0,83	vč.Kunratice
Praha 5	79 164	88 906	9 742	12,31	vč.Slivenec
Praha 6	109 741	117 045	7 304	6,66	vč.Nebušice, Suchdol, Př.Kopanina, Lysolaje
Praha 7	41 775	45 414	3 639	8,71	vč.Troja
Praha 8	108 107	114 879	6 772	6,26	vč.Březiněves, Ďáblice, Dolní Chabry
Praha 9	41 863	58 050	16 187	38,67	
Praha 10	108 609	109 790	1 181	1,09	
Praha 11	85 020	85 107	87	0,10	vč.Křeslice, Šeberov, Újezd
Praha 12	62 721	66 512	3 791	6,04	vč.Libuš
Praha 13	54 767	67 260	12 493	22,81	vč.Řeporyje
Praha 14	38 529	49 519	10 990	28,52	vč.Dolní Počernice
Praha 15	37 491	48 950	11 459	30,56	vč.Dolní Měcholupy, Dubeč, Petrovice, Štěrboholy
Praha 16	18 789	24 431	5 642	30,03	vč.Lipence, Lochkov, Velká Chuchle, Zbraslav
Praha 17	26 283	30 993	4 710	17,92	vč.Zličín
Praha 18	14 275	20 071	5 796	40,60	
Praha 19	14 163	25 137	10 974	77,48	vč.Čakovice, Satalice, Vinoř
Praha 20	13 036	15 360	2 324	17,83	
Praha 21	12 064	18 497	6 433	53,32	vč.Běchovice, Klánovice, Koloděje
Praha 22	7 238	16 710	9 472	130,86	vč.Benice, Královice, Kolovraty, Nedvězí
Celkem	1 169 126	1 294 513			

Analýza pražské migrace

- **Komentář k tabulce 9**

- **Trendy v přírůstku obyvatel městských částí 2000-2017**

- **Ubývá obyvatel v Praze 1 a 2**
 - **V Praze 4 přibylo 1133 obyvatel, ale "z toho" 4005 v Kunraticích; tzn. ve vlastní Praze 5 ubylo 2872 obyvatel**
 - **V Praze 5, 6, 12 a 13 probíhá významná až podstatná část nárůstu v malých okrajových částech, které jsou uvedeny ve sloupci Poznámka; v Praze 12 je to 63% nárůstu, v Praze 6 pak 51% nárůstu atd.**
 - **Počet obyvatel v centrálních MČ se buď snižuje nebo velmi mírně zvyšuje; výjimkou je Praha 9 s velkým nárůstem, který zjevně souvisí s výstavbou bytových domů v průmyslových areálech Vysočan (ČKD ...)**
 - **Naopak počet obyvatel roste rychle až velmi rychle v okrajových částech a také asymetricky směrem na východ a jihovýchod**
 - **To je plně v relaci s dalšími komentáři v této prezentaci i v prezentaci k dopravě**

Analýza pražské migrace

Vývoj počtu obyvatel Středočeského kraje za stejné období

Tab.10	Počet obyvatel		Přírůstek		Rozloha
Území	2000	2017	obyvatel	%	km2
Praha východ	105 248	176 203	70 955	67,42	755
Praha západ	81 903	142 910	61 007	74,49	580
Celkem PrV a PrZ	187 151	319 113	131 962	70,51	1 335
Středočeský kraj	1 115 038	1 352 795	237 757	21,32	11 015
Poznámky:					
- Praha východ a západ představují 12% rozlohy kraje a žije v nich 16% obyvatel					
- Přírůstek obyvatel v těchto okresech ale činil 56% celkového přírůstku kraje					
- Současně je přírůstek obyvatel v těchto dvou okresech na obvodu Prahy významně vyšší než přírůstek v Praze (+113 387 obyvatel)					

Analýza pražské migrace

- **Komentář k tabulce 10**

- **Trendy v přírůstku obyvatel Středočeského kraje 2000-2017**

- **V porovnání s Prahou se Středočeský kraj rozvíjí rychleji a přírůstek obyvatel je dvojnásobný** (téměř dvojnásobný absolutně a více než dvojnásobný v %)
 - Podstatnou část přírůstku kraje ale zajišťují bývalé okresy Praha východ a Praha západ, které jsou nejrychleji rozvíjejícími se regiony v ČR
 - Tento trend zjevně navazuje na situaci Prahy, kde rostou rychleji vnější části
 - **Cca 50% pracujících okresů Praha východ a západ dojíždí za prací do Prahy a to má řadu dopadů do fungování města**

Analýza pražské migrace

Dojíždění za prací

Tab.11

Dojíždka za prací do/z Prahy (tis.osob)			
	2004	2015	Nárůst %
Dojíždka	124,3	180,4	45,1
z toho ze SČ		135,0	
Vyjíždka	20,2	29,2	44,6
z toho do SČ		27,0	
Celkem	144,5	209,6	45,0
Celkem SČ		162,0	

Zdroj: IPR Praha

Pozn.: Existují statistiky uvádějící hodnoty dojíždky za prací ještě daleko vyšší. Tady je ale rozhodující trend, který je srovnatelný.

Shrnutí - analýza pražské migrace

- **Komentář k tabulce 11**

- **Významnou část pražské migrace tvoří dojíždění za prací**
- V případě Středočeského kraje se jedná o denní dojíždění
- 75% dojíždějících a 90% vyjíždějících za prací cestují mezi Prahou a Středočeským krajem. Denně překročí hranice Prahy 160 tis. osob cestou do práce a 160 tis. cestou z práce.
- 50% obyvatel okresů Praha východ a 45% z Prahy západ cestuje za prací do Prahy
- Způsob dojíždění závisí na podmínkách, které Praha vytváří
- Tento fakt souvisí mimo jiné i s klesající atraktivitou centra Prahy jako místa pro život a se stěhováním obyvatel do metropolitní oblasti. Jedná se o sociologický problém, který řeší řada evropských měst.
- Do Prahy dojíždí i lidé, kteří si přicházejí vydělat. Jejich mzda se v pražských podmínkách pohybuje na průměru nebo podprůměru, ale pořád se jim vyplatí dojíždět, protože na byt v Praze by nedosáhli ani při výrazně nižších cenách.
- Vedle toho je významná skupina dobře situovaných lidí, kteří z Prahy odešli z jiných důvodů, kteří ve vnitřní Praze z principu bydlet nechtějí a kterým dojíždění vyhovuje.
- **Praha je na migraci pracujících z okrajů města a jeho okolí závislá a je s ní třeba pracovat jako s danosí metropole.**

Pozn.: Data pro srovnání let 2000 a 2017 nejsou k dispozici; dá se předpokládat, že nárůst dojíždějících osob překročil 50%

Analýza - developerské projekty v roce 2017 - počet prodejů, objem financování hypotékou a jejich rozložení

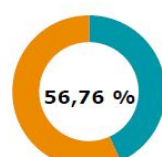
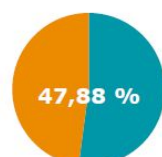
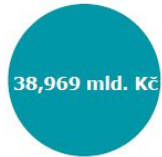
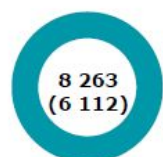
Deloitte porovnání počtu bytů financovaných hypotékou v r. 2017

počet transakcí objem transakcí objem zástav počet zástav

Hlavní m. Praha Hlavní m. Praha Hlavní m. Praha Hlavní m. Praha



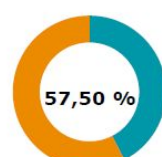
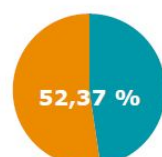
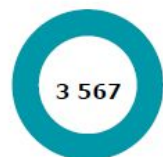
Developerské projekty



56,76% transakcí je s pomocí hypotéky, ale z objemu tvoří méně než 50%.
Na hypotéku se pravděpodobně kupují menší - levnější byty



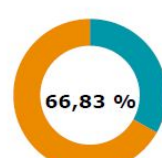
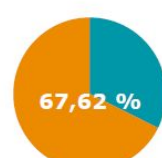
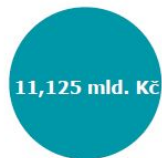
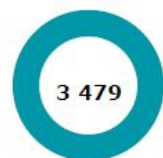
Cihlové domy



57,50% transakcí je s pomocí hypotéky, z objemu tvoří 52,37%.
Na hypotéku se pravděpodobně kupují menší - levnější byty



Panelové domy



Σ

15 309

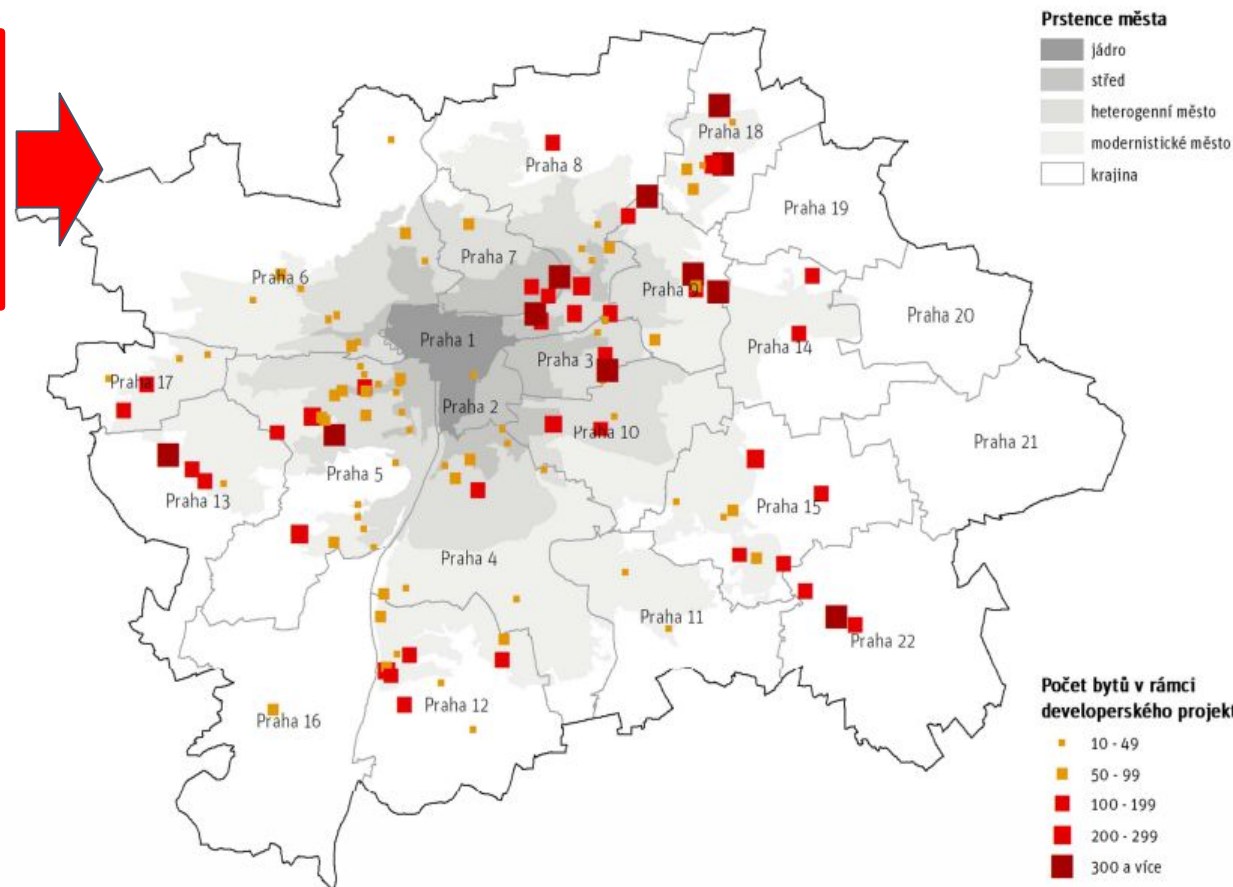
67,212 mld. Kč

52,29 %

59,22 %

levnější byty převážně kupované na hypotéku. Bez hypotéky se asi kupují jen ty nejlevnější (počet zástav je nepatrně menší než objem)

AKTUÁLNÍ DEVELOPERSKÉ BYTOVÉ PROJEKTY VČETNĚ ZOBRAZENÍ POČTU REALIZOVANÝCH BYTŮ (2017)



Zdroj: IPR Praha

Developerský rozvoj je plošný. V roce 2017 tvořil dle počtu transakcí cca 54% trhu. Dokončené byty jsou prodané. Počet obyvatel roste po obvodu, kde není návaznost kolejové dopravy, v okruhu centra jsou drahé byty a počet obyvatel v zásadě stagnuje.

Analýza délky povolovacího řízení

- **Povolovací řízení trvá v Česku dlouho a déle než v jiných evropských zemích – dle informací developerů až 10 let proti 1-4 letům v řadě evropských zemí**
- **Základní příčinou je, že není vyjednána shoda na využití území. To představuje**
 - Nedostatky v územním plánování – zejména chybějící lokální regulační plány definující jasné podmínky pro výstavbu
 - Rozsah projektů vyžadující změny územního plánu
 - Kvalita projektové dokumentace
 - Kapacity příslušných úřadů
 - Nesouhlas občanů s výstavbou – individuální, spolkový, institucionální
- **Dlouhé povolovací řízení v každém případě snižuje flexibilitu výstavby bytů (reakce na měnící se trh), zvyšuje riziko dlouhodobých investic a zvyšuje i náklady investorů např. na financování, což se může promítat do cen bytů; kratší řízení ale neznamená automaticky výstavbu více bytů**

Pozn.:

- ✓ *Neexistuje relevantní informace, o kolik bytů by se postavilo víc, kdyby řízení bylo kratší, neboli kolik vlastně chtějí developři stavět.*
- ✓ *Vliv občanských iniciativ na délku řízení je zcela marginální; počet odvolání a žalob se pohybuje na úrovni jednotek promile z celkového počtu řízení (viz analýza Arniky vycházející z údajů stavebních úřadů)*

Rekapitulace analýzy

- Z analýzy vyplývá, že faktory tvořící cenu nemovitostí souvisí více s celkovým stavem ekonomiky, nastavením pravidel na volném trhu, než aktuálním množstvím developery postavených bytů a migrací.
- Analýza poukazuje na fakt, že developerská a investiční výstavba se obecně vždy přizpůsobí nastaveným podmínkám
- Analýza nedokáže dát přesná data, ale ukazuje trend, kdy navzdory plošné výstavbě nejvíce roste vnější okraj města, ale nedochází k adekvátnímu rozvoji infrastruktury.
- Analýza ukazuje, že Praha je velkým zdrojem příležitostí a je atraktivním místem pro obchod, služby a podnikání. Etablovaní jedinci z ní však s rodinami odchází na její okraj a do Prahy dále za prací dojíždí.
- **Zásadním úkolem není primárně zahušťování města, ale jeho zkvalitňování. Výstavba musí být iniciační a vytvářet potenciál a ne pouze využívat a vytěžovat území.**
- Praha si musí nastavit postupy a pravidla, která ji budování města krátkých vzdáleností s patřičnou infrastrukturou umožní. Zaměřit se na přípravu území - (dostupnost kolejové dopravy atd. viz. doporučení)
- Praha potřebuje být otevřeným městem, regulace jsou nutné, ale růst cen se tím bude pouze tlumit.
- Praha neodvrátí růst metropolitní oblasti, kde bude bydlení vždy dostupnější.
- **Jedním ze základních faktorů, které ovlivní cenu je konkurence. Digitální propojený spolupracující stát, nepotřebuje fyzické centrum.** Lze pak rozvíjet polycentrické polyfunkční vzájemně propojené město.
- **Základní podmínkou úspěchu je kvalitní, dopravní, síťové provázání Prahy s metropolitní oblastí - Železnice**

8. Zdroje

- https://www.czso.cz/csu/czso/regionalni_casove_rady
- <https://www.czso.cz/csu/xa/casove-rady-za-mestske-casti-prahy>
- <https://www.czso.cz/csu/xa/pohyb-obyvatelestva>
- <https://www.czso.cz/csu/xa/pohyb-obyvatelestva-v-praze-v-roce-2017>
- http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analzy/bydleni_realitni_trh/2011_05_mn_bytova-vystavba-na-uzemi-prazskeho-metropolitniho-regionu-v-obdovi-2005-2010-a-odhad-jejeho-vyvoje-do-roku-2016.pdf
- http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analzy/bydleni_realitni_trh/2014_06_mn_domovni-a-bytovy-fond-v-detailu-prazskych-meststkyh-casti-z-pohledu-statistickych-ukazatelu.pdf
- <https://www.buildingnews.cz/zpravy-dne/nejvice-prazskych-bytu-se-za-poslednich-deset-let-dokoncilo-v-praze-5.html>
- https://www.czso.cz/csu/xa/bytova_vystavba_v_praze_v_roce_2012
- https://www.czso.cz/csu/xs/bytova_vystavba_ve_stredoceskem_kraji_v_roce_2013
- <https://www.czso.cz/csu/xb/bytova-vystavba-a-stavebni-povoleni-v-roce-2014>
- http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/Demografie/3_Bydlen%C3%AD_2015-06-29_final.pdf
- https://www.czso.cz/csu/cizinci/4-ciz_pocet_cizincu
- <http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analzy/Dojizdka%20a%20vyjizdka%20do%20zamestnani%20Praha%202016.pdf>
- http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/SP/STRATEGICKY_PLAN_HLAVNIHO_MESTA_PRAHY_AKTUALIZACE_2016.pdf
- http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/realizacni_program/sp_r1_digital.pdf
- http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analzy/bydleni_realitni_trh/uzemni_analyza_aktualnich_developerskych_projektu.pdf

An aerial photograph of a city, likely Prague, showing a dense urban area with many buildings and a river winding through it. In the foreground, there is a large body of water, possibly a lake or a reservoir, surrounded by trees and some industrial structures. The sky is overcast with grey clouds.

Děkujeme za pozornost