

SONDY

SONDA: MAKROEKONOMICKÝ VÝVOJ A CENY NEMOVITOSTÍ V ČR A VE SVĚTĚ

Podle lednového odhadu Mezinárodního měnového fondu se globální ekonomický výstup v roce 2018 zvýšil o 3,8 %, což je jen o 0,1 p. b. více než v roce 2017. Pro roky 2019 a 2020 se očekává pokles globálního růstu k 3,5 %, zejména v důsledku slabší ekonomické aktivity ve vyspělých zemích. Z pohledu domácí ekonomiky jsou důležité prognózy vývoje HDP v eurozóně, které předpokládají pokračování mírného zpomalení růstu, který začal již v loňském roce.

Za celý rok 2018 se podle upřesněného dubnového odhadu Českého statistického úřadu HDP v ČR zvýšil o 2,7 %. Lednová prognóza České národní banky (ČNB) pak počítá s tím, že růst české ekonomiky se oproti loňskému roku v dalších dvou letech mírně zvýší na 2,9 %, resp. 3 %.

Napětí na trhu práce bude udržovat mzdovou dynamiku na vysoké úrovni. Průměrná měsíční mzda by se měla v letošním roce zvýšit o téměř 7 %. Pak ale její růst začne zpomalovat a v roce 2020 by se měla pohybovat mírně nad 5 %.

Dynamika bankovních úvěrů soukromému sektoru v ČR zůstala v průběhu loňského roku silná a byla jednou z nejvyšších v rámci EU. Měsíční objemy skutečně nových úvěrů domácnostem na bydlení i hypotečních úvěrů se pohybovaly na vysoké úrovni a za celý rok 2018 dosáhly historických rekordů. V dalších dvou letech se vlivem řady faktorů včetně makroobezřetnostních opatření ČNB růst celkového stavu těchto úvěrů sníží a objemy skutečně nových úvěrů pravděpodobně nepřevýší loňské úrovně.

Realizované ceny bytů v průběhu roku 2018 pokračovaly v růstu a byly nadále hodnoceny ze strany ČNB jako nadhodnocené. Budou-li naplněny předpoklady současné prognózy domácího makroekonomického vývoje, měly by ceny bytů pokračovat v růstu i v letošním roce, avšak postupně by tempo jejich růstu mělo zpomalovat.

EXTERNÍ PROSTŘEDÍ A SVĚTOVÁ EKONOMICKÁ AKTIVITA

Hospodářský růst světové ekonomiky začal v průběhu roku 2018 oslabovat. Zpomalení dynamiky se týkalo vyspělých i rozvíjejících se ekonomik. Na začátku letošního roku došlo k citelnému přehodnocení výhledů pro letošní a příští rok směrem dolů. V tabulce 1 jsou zachyceny průměry z lednového reprezentativního přehledu prognóz světových analytiků (tzv. Consensus Forecast) pro letošní rok a rok 2020.¹

Příčin současného i očekávaného oslabení hospodářského růstu je celá řada. Zčásti jde o zhoršení tržního sentimentu, konkrétně o obavy z protekcionistických nálad nebo neuspořádaného

odchodu Velké Británie z EU. V případě řady zemí Evropy a koneknců i Číny pak o efekty spojené s přetrvávající či rostoucí vysokou zadlužeností vlád či soukromého sektoru. Ta by se v případě zvýšení úrokových sazeb odrazila ve značném nárůstu dluhové služby, zvýšené míře delikvence dlužníků a oslabení spotřeby domácností. Specifickým problémem pro domácí ekonomiku je zpomalování německé ekonomiky, které je spojeno i s klesající aktivitou průmyslu včetně automobilového. V souhrnu jsou však výhledy budoucího hospodářského vývoje spojeny s vysokou mírou nejistoty.

Dlouhodobé úrokové sazby ve vyspělých zemích v průběhu loňského roku mírně vzrostly. Platí to zejména pro země, které pokračovaly v normalizaci měnové politiky (USA, ČR,

TABULKA 1 Vývoj a výhledy světové ekonomické aktivity
(meziroční tempa růstu reálného HDP v %)

Zdroj: Consensus Forecast, leden 2019

	CZ	EA	SK	DE	UK	PL	CEE	RU	US	LA	AP	CN
2018	2,9	1,9	4,2	1,5	1,4	4,6	3,1	1,7	2,9	1,5	4,8	6,6
2019	2,8	1,5	4,0	1,4	1,5	3,9	2,1	1,5	2,5	2,1	4,6	6,2
2020	2,6	1,4	3,3	1,6	1,6	3,3	2,6	1,8	1,8	2,7	4,4	6,1

Pozn.: CZ – Česká republika, EA – eurozóna, SK – Slovensko, DE – Německo, PL – Polsko, CEE – 27 zemí střední a východní Evropy vč. členských zemí EU, RU – Rusko, US – USA, LA – 18 zemí Latinské Ameriky, AP – 16 zemí asijského a pacifického regionu včetně Japonska, CN – Čína.

¹ Consensus Forecasts: pravidelná měsíční publikace společnosti Consensus Economics shrnující předpovědi stovek prominentních ekonomů a analytických týmů ohledně budoucího vývoje.

Kanada) nebo začaly ustupovat od politiky záporných či nulových měnově politických sazeb (Norsko, Velká Británie). Zvýšení dlouhodobých výnosů však bylo zpravidla nižší než u sazeb peněžních trhů, a výnosové křivky tak zůstávaly velmi ploché. Ke konci loňského roku a na začátku letošního roku pak docházelo k dalšímu zplošťování výnosových křivek. Ke konci ledna 2019 byl výnos jednoletého českého státního dluhopisu totožný s výnosem pětiletého dluhopisu. Obdobná situace panovala i na trhu amerických státních dluhopisů. Inverze na křivce sazeb korunových i dolarových úrokových swapů byla ke konci roku 2018 ještě znatelnější. Tento vývoj na mezinárodní úrovni odrážel zejména očekávané zpomalení či zastavení dalšího zvyšování měnově politických sazeb amerického FEDu a odkládání zahájení normalizace měnové politiky ECB. Výše uvedený vývoj znamená, že úrokové sazby z dlouhodobých úvěrů včetně hypotečních úvěrů zůstanou ve vyspělých zemích pravděpodobně i v dalších letech na velmi nízkých úrovních.

Výhledy cenového vývoje komodit zůstávají i vlivem zpomalení hospodářského růstu hlavních světových ekonomik velmi umírněné. Cena ropy Brent se tak v první polovině ledna dostala až nad hranici 60 USD/barel a poblíž této úrovně by měla dle tržní křivky termínových kontraktů zůstat i v dalších dvou letech. I to

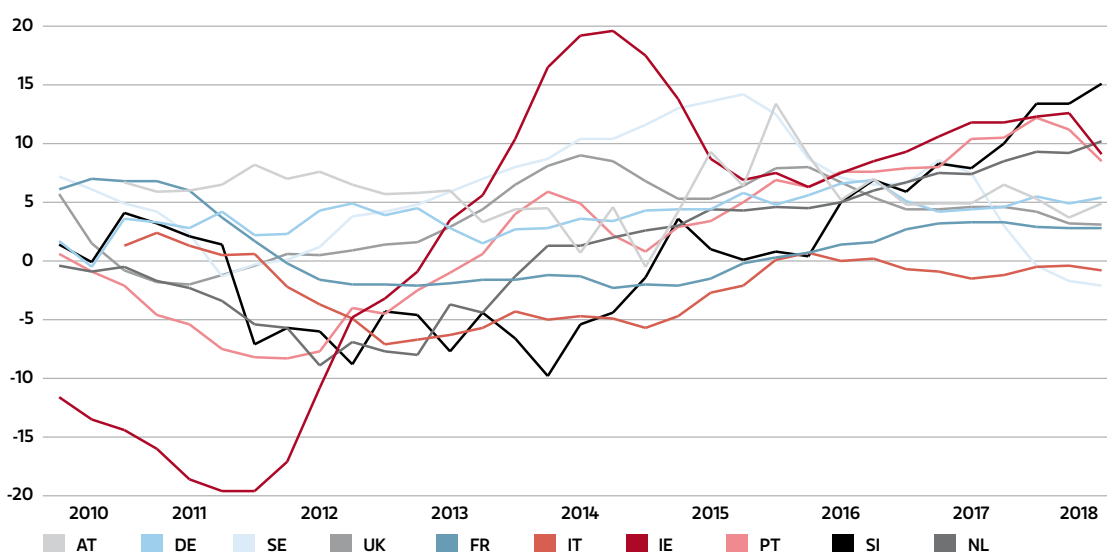
by mělo přispět k tomu, že inflační tlaky zůstanou ve většině zemí i přes hospodářské oživení utlumené.

VÝVOJ NA TRZÍCH NEMOVITOSTÍ V ZAHRANIČÍ

Uvolněné měnové podmínky přispívaly během roku 2018 ve většině zemí EU k pokračujícímu růstu cen nemovitostí (grafy 1 a 2). Meziroční dynamika však oproti roku 2017 v průměru dále nezrychlovala a pohybovala se okolo hranice 5 %. Ze zemí eurozóny rostly ceny nemovitostí nejrychleji ve Slovinsku, Nizozemsku, Portugalsku a Irsku; tedy v zemích, které po finanční krizi prošly významnější cenovou korekcí. Naopak ceny nemovitostí pokračovaly v poklesu v Itálii. Ze zemí mimo eurozónu zaznamenaly ceny nemovitostí pokles zejména ve Švédsku, kde se projevil vliv přijatých regulačních opatření i zvýšené výstavby.

V zemích střední a východní Evropy rostly ceny rezidenčních nemovitostí v souhrnu o něco rychleji než v nejvyspělejších státech EU. Dynamika napříč regionem byla v roce 2018 relativně homogenní. Proti minulým letům zrychlil meziroční růst cen v Polsku a přiblížil se vývoji v ostatních zemích regionu. V České republice dynamika cen nemovitostí meziročně citelně oslabil a v rámci zemí EU přestala být nejvyšší. Přesto však se Česká republika nadále řadí k zemím s nejrychlejším růstem cen nemovitostí.

GRAF 1 Ceny nemovitostí ve vybraných rozvinutých zemích EU (meziroční růst v %)

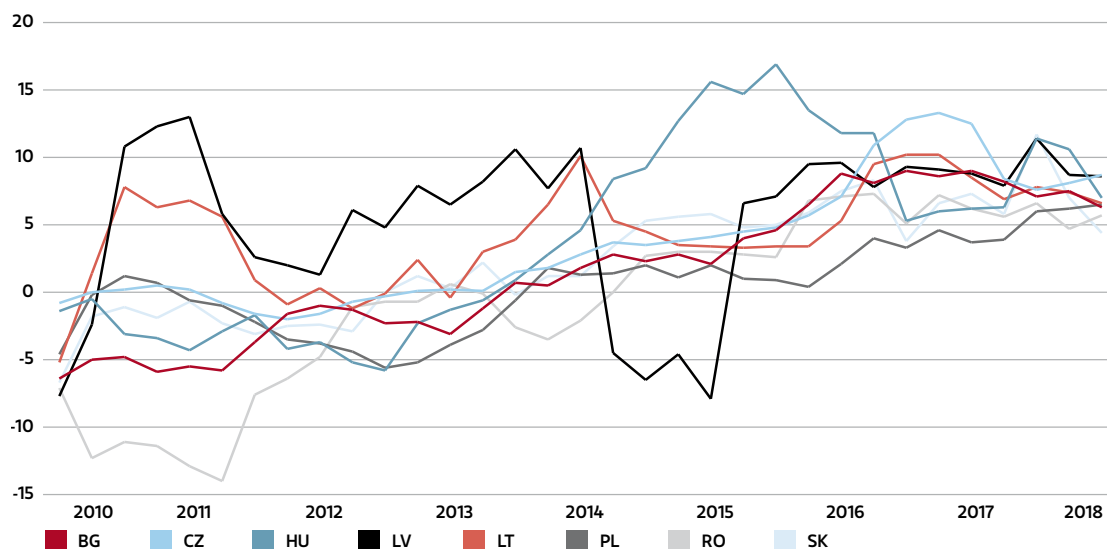


Zdroj: Eurostat

Pozn.: Ceny nemovitostí jsou měřeny pomocí indexu HPI (House Price Index), který má napříč zeměmi EU jednotnou metodiku. Zahrnuje ceny bytů, rodinných domů a souvisejících pozemků.



GRAF 2 Ceny nemovitostí v regionu střední a východní Evropy (meziroční růst v %)



Zdroj: Eurostat

Pozn.: Ceny nemovitostí jsou měřeny pomocí indexu HPI (House Price Index), který má napříč zeměmi EU jednotnou metodiku. Zahrnuje ceny bytů, rodinných domů a souvisejících pozemků.



DOMÁCÍ MAKROEKONOMICKÉ PROSTŘEDÍ A JEHO VÝHLED

Pro vývoj české ekonomiky bude nadále kromě domácích hospodářských politik určující další vývoj ve vnějším okolí, zejména v eurozóně. Ekonomika eurozóny ve třetím čtvrtletí 2018 zpomalila, k čemuž přispěly především Německo a Itálie, ve kterých HDP mezičtvrtletně poklesl o 0,2 %, resp. 0,1 %. V Německu byla produkce v průmyslu negativně poznamenána jednorázovými faktory spojenými s přechodem na nové emisní normy v automobilovém průmyslu, ale také nižším vývozem do Číny. Index PMI ve zpracovatelském průmyslu v celé eurozóně pokračoval v trendovém poklesu pozorovaném od začátku roku 2018 a v lednu se pohyboval již jen nepatrně nad úrovní stagnace. Výhledy, ze kterých vycházejí prognózy ČNB, předpokládají v letošním roce poměrně výrazné zpomalení tempa růstu efektivního ukazatele HDP v eurozóně k 1,5 % úrovni z 2 % v loňském roce.²

Hospodářský růst české ekonomiky v roce 2018 zpomalil. Lednová prognóza ČNB předpokládá, že růst domácí ekonomiky se bude v letošním i příštím roce blížit hranici tří procent (tabulka 2). Zvyšování domácí ekonomické aktivity bude taženo především růstem spotřeby domácností, který bude i nadále

odrážet rychlou dynamiku jejich příjmů. V tržních odvětvích se bude mzdová dynamika v průběhu roku 2019 pohybovat jen těsně pod 7 % úrovní. Následně růst mezd bude postupně zvolňovat k předpokládané dlouhodobé 5 % hranici, mimo jiné vlivem snahy podniků o zachování cenové konkurenceschopnosti. Rostoucí poptávka a stále zřetelný nedostatek volné pracovní síly motivují tuzemské firmy k investicím. Také vládní investice dále porostou, a to zejména vlivem zvýšeného čerpání evropských fondů.

Inflace, která v roce 2018 dosáhla 2,1 %, se ve čtvrtém čtvrtletí 2018 mírně snížila vlivem odeznění růstu cen potravin a poklesu dynamiky pohonných hmot. Lednová prognóza ČNB předpokládá, že po dočasném zvýšení na počátku roku 2019 se vrátí k 2 % inflačnímu cíli, v jehož těsné blízkosti setrvá i v dalších dvou letech. Celkové inflační tlaky budou poměrně silné, zejména v důsledku napjaté situace na trhu práce. Inflační tlaky z domácí ekonomiky však budou v letošním roce částečně vyvažovány zesilujícím protiinflačním působením dovozních cen. To bude vyplývat ze zpomalujícího růstu zahraničních cen a obnoveného posilování kurzu koruny. Spolu se zpomalujícím růstem mezd to povede k postupnému zmírnění celkových inflačních tlaků, a tím i ke stabilizaci inflace u cíle.

TABULKA 2 Lednová prognóza ČNB (v %)

Zdroj: Zpráva o inflaci I/2018, ČNB.

	HDP	Inflace	3M PRIBOR	Kurz	Mzdy	Nezaměstnanost	Běžný účet
2018	2,8	2,1	1,3	25,6	8,4	2,3	0,5
2019	2,9	2,2	2,1	25	6,9	1,9	0,4
2020	3,0	2,0	2,1	24,2	5,4	1,8	0,3

Pozn.: HDP – reálný hrubý domácí produkt (meziroční růst v %); Inflace – růst spotřebitelských cen (v %), 3M PriBOR – 3měsíční sazba peněžního trhu (v %); Kurz – měnový kurz CZK/EUR; mzdy – průměrná nominální mzda (mzr. růst v %); nezaměstnanost – obecná míra nezaměstnanosti (v %); běžný účet – podíl salda běžného účtu platební bilance na HDP (v %).

Kurz koruny dle zmíněné prognózy dále posílí. Jedním z důvodů bude postupné odeznívání negativního sentimentu na devizových trzích vůči rozvíjejícím se ekonomikám, což bude podpořeno rozšířeným úrokovým diferencíalem vůči eurozóně.

Předpověď kurzu pro rok 2019 předpokládá jeho zpevnění na průměrnou hodnotu 25 CZK/EUR. To bude odrážet zejména zvyšování úrokového diferenciálu vůči eurozóně a vliv pokračujících nákupů aktiv ze strany ECB do září 2018. Ve stejném směru bude působit i pokračování reálné konvergence české ekonomiky k zemím eurozóny spojené s rostoucí produktivitou práce. V roce 2020 by měl kurz dále zpevňovat. Bankovní rada ČNB na únorovém jednání označila za proinflační riziko možné pomalejší posilování kurzu koruny ve srovnání s prognózou.

Bankovní rada ČNB na únorovém měnovém jednání ponechala 2T repo sazbu na 1,75 %. Rozhodnutí odráží skutečnost, že s novou prognózou je konzistentní přibližná stabilita úrokových sazeb. Tlak na vyšší sazby vytváří zejména aktuálně oslabený kurz koruny, který tlumí protiinflační vliv dovozních cen. Ve stejném směru působí také dosud výrazné domácí inflační tlaky a po-

stupný průsak zvýšené dynamiky regulovaných cen do ostatních složek inflace. Opačný vliv na sazby bude následně mít obnovené posilování kurzu koruny při přetrvávajících záporných sazbách v eurozóně až do konce roku 2020. Stabilní výhled krátkodobých úrokových sazeb a mírný pokles dlouhodobých sazeb by se měl promítnout i do stability úrokových sazeb z úvěrů poskytovaných nefinančním podnikům a domácnostem a do poptávky po úvěrech.

ÚVĚROVÁ DYNAMIKA V ČR

Během roku 2018 si bankovní úvěry soukromému nefinančnímu sektoru udržovaly robustní dynamiku a v prosinci meziročně vzrostly o 6,8 %. Z dlouhodobého a střednědobého hlediska zůstávají meziroční tempa růstu úvěrů domácnostem (7,6 %) i nefinančním podnikům (5,7 %) nadprůměrná. Do tohoto vývoje se promítal pokračující růst ekonomické aktivity, zlepšování příjmové situace obyvatelstva a přetrvávající příznivé podmínky pro čerpání úvěrů. Vzhledem k nízké materializaci úvěrových rizik se rizikové marže z úvěrů nadále držely na poměrně nízkých úrovních a napomáhaly tlumit dopady rostoucích měnověpolitických sazeb na klientské úrokové sazby.

² Zahraniční reálný vývoj je pro účely prognózy ČNB aproximován efektivním ukazatelem eurozóny (též „efektivní eurozóna“). Při jeho výpočtu použité váhy jednotlivých zemí eurozóny odpovídají jejich podílu na celkovém vývozu ČR do eurozóny. Výhledy HDP významných obchodních partnerů ČR (zejména Německa a Slovenska) tak mají větší váhu oproti jejich podílu na eurozóně jako takové.

U nefinančních podniků zaznamenala úvěrová dynamika smíšený vývoj napříč odvětvími. K významnému zrychlení v čerpání úvěrů došlo ve stavebnictví, u činností v oblasti nemovitostí a také v odvětví informačních a komunikačních činností. Dlouhodobě robustní dynamiku úvěrů vykazují podniky spadající do odvětví zpracovatelského průmyslu. Naproti tomu pokračoval propad temp růstu úvěrů v odvětví těžba a dobývání a v energetice. Z hlediska měnové struktury je možné pozorovat relativně rychlé čerpání úvěrů v cizích měnách (v prosinci 2018 meziročně 15,5 %). Meziroční růst po přechodném propadu v polovině roku 2018 však dosáhl už jen zhruba poloviční výše vykázané na počátku roku 2017. Podíl cizoměnových úvěrů na celkových úvěrech sektoru dlouhodobě stoupá a za posledních deset let se téměř zdvojnásobil (k prosinci 2018 činil uvedený podíl 31,1 %).

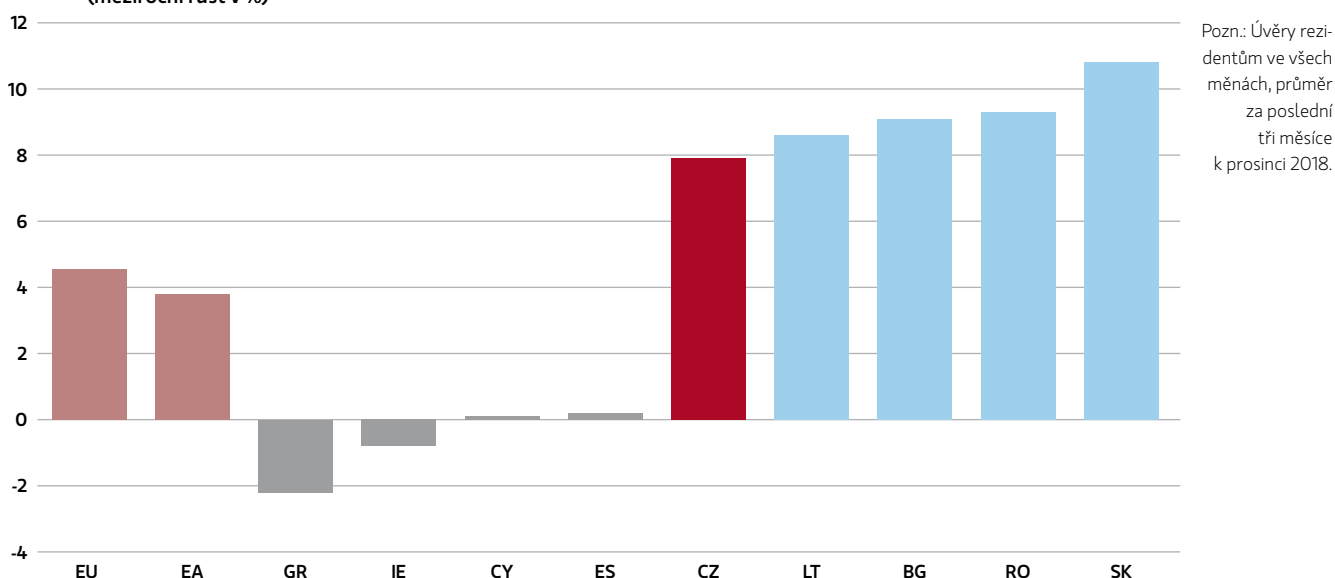
U domácností setrval na vysokých úrovních růst úvěrů na bydlení. Meziroční dynamika se během celého roku 2018 pohybovala v úzkém rozmezí 8 až 9 %. Mírné zrychlení tempa růstu během posledního čtvrtletí může souviset s efektem přezásobení v podobě zvýšeného čerpání nových hypotečních úvěrů před

platností doporučených limitů pro ukazatele DTI (poměr výše dluhu a ročních čistých příjmů, debt-to-income) a DSTI (podíl splátek dluhů na čistých příjmech). V dalších měsících je proto možné předpokládat, že se dynamika hypotečních úvěrů opět mírně sníží a bude mimo jiné kompenzovat uvedený efekt. Přiblížení tempa růstu úvěrů na bydlení v roce 2019 však podle ČNB nebude výrazné. V prostředí ekonomického růstu a optimistického spotřebitelského sentimentu dále významně zrychlila dynamika úvěrů na spotřebu (v prosinci 2018 meziročně 6,4 %). Ta nepřetržitě zesiluje již od začátku roku 2016.

Podle Šetření úvěrových podmínek se úvěrové standardy u úvěrů nefinančním podnikům v průběhu roku 2018 prakticky neměnily. Banky zaznamenaly zvýšenou poptávku zejména u úvěrů na financování fixních investic podniků. U úvěrů na bydlení došlo ve čtvrtém čtvrtletí roku 2018 k plošnému zpřísnění úvěrových standardů v návaznosti na implementaci makroobezřetnostních opatření ČNB ohledně limitů DTI a DSTI. Spolu s tím došlo rovněž ke zpřísnění standardů u spotřebitelských úvěrů. Banky očekávají, že zpřísnění standardů povede k poklesu poptávky po úvěrech.

GRAF 3 Růst úvěrů domácnostem v zemích s největším, resp. nejnižším tempem jejich růstu v EU
(meziroční růst v %)

Zdroj: ECB



VÝVOJ ÚVĚRŮ NA BYDLENÍ V ČR

Na růstu úvěrů poskytnutých domácnostem³ se v rozhodující míře podílely tradičně úvěry na bydlení a v rámci nich pak úvěry hypoteční. Zároveň zesílil význam nezajištěných úvěrů na bydlení, zejména těch poskytovaných stavebními spořitelny. Meziroční růst stavu úvěrů na bydlení činil v roce 2018 v průměru 8,5 % a oproti předchozímu roku mírně poklesl. Je však třeba si uvědomit, že jde o podobné procentní nárůsty ze stále se zvyšující základny. Růst objemu úvěrů na bydlení byl v české ekonomice jedním z nejrychlejších v EU (graf 3).³

ČNB dlouhodobě upozorňuje na to, že indikátorem, který nejlépe popisuje rozsah dluhového financování nemovitostí bankami, je objem skutečně nových úvěrů. Ty zahrnují navýšení již dříve po-

skytnutých úvěrů, a zejména nové úvěry, které v daném období vstoupily do ekonomiky poprvé. Objem skutečně nových úvěrů naopak nezahrnuje refinancované úvěry, které byly jinou institucí poskytnuty již dříve a u kterých došlo pouze k jejich převodu z jedné banky do druhé. Celkový objem financování bydlení prostřednictvím „skutečně nových hypotečních úvěrů“ a dalších skutečně nových úvěrů poskytnutých domácnostem za účelem bydlení se v roce 2018 meziročně zvýšil o 15 mld. Kč na historické maximum. V roce 2018 banky poskytly 187 mld. Kč skutečně nových hypotečních úvěrů, zatímco v roce 2017 jejich celkový objem dosáhl 174 mld. Kč. Po započtení dalších půjček na bydlení (zejména nezajištěných úvěrů ze stavebního spoření) činil objem skutečně nových úvěrů na bydlení 232 mld. Kč oproti 217 mld. Kč v roce 2017. Jedinou kategorií úvěrů, u které došlo k meziročnímu poklesu, jsou refinancované hypoteční úvěry, jejichž objem meziročně klesl o ne-

³ Pod termínem „domácnosti“ se zde rozumí agregát označovaný ve statistikách ČNB jako „obyvatelstvo“.

celé 4 mld. Kč na 35 mld. Kč. To však nesouvisí s regulací hypoték ze strany ČNB, protože ta se na refinancované úvěry nevztahuje.

Výše uvedená čísla znamenají, že pesimistické předpovědi o výrazném propadu trhu s hypotékami se v posledním čtvrtletí loňského roku nenaplnily. Tyto předpovědi vycházely z toho, že od října 2018 by banky měly respektovat při poskytování skutečně nových hypotečních úvěrů horní hranice ukazatele DTI na úrovni 9násobku a (DSTI) na úrovni 45 % čistých ročních příjmů žadatele. Poté, co ČNB tato opatření v červnu 2018 oznámila, banky komunikovaly, že tato opatření by mohla „vyřadit“ z trhu výrazné procento žadatelů o úvěr. V říjnu a v listopadu loňského roku, tedy po zavedení limitů DTI a DSTI, byly naopak měsíční objemy skutečně nových hypotečních úvěrů vyšší než v předchozím roce. V prosinci již ale začal objem nově poskytnutých hypotečních úvěrů meziročně klesat. ČNB připouští, že z titulu jejích makrobezpečnostních opatření v letošním roce k určitému meziročnímu snížení objemu poskytovaných čistě nových hypotečních úvěrů dojde, ovšem v relativně malém rozsahu. Směrem dolů bude pravděpodobně působit i vyšší hladina úrokových sazeb. Ty je však možné s ohledem na rychlý růst disponibilních příjmů domácností označit za nadále velmi nízké.

V prosinci 2018 ČNB zveřejnila údaje z plošného „Šetření úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí“ (dále Šetření). To je prováděno v pololetní frekvenci a obsahuje detailní informace o jednotlivých úvěrech. Z údajů lze posoudit, jakým způsobem banky přistupují k implementaci pravidel obsažených v úředním sdělení Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí (dále „Doporučení“). Data ze Šetření za první pololetí 2018 potvrdila, že banky postupují u limitů LTV převážně v souladu s aktuálně platným Doporučením. Úvěry s LTV 80–90 % poklesly v červnu 2018 na méně než 11 % nové úvěrové produkce, čímž byl na agregátní úrovni dodržen doporučený 15% limit. Podíl úvěrů s LTV nad 90 % se v průběhu prvního pololetí 2018 nacházel pod úrovní 3 % a v červnu klesl na 2,5 %. S ohledem na zpomalování dynamiky cen bydlení, rychlý růst příjmů domácností a zastavení zvyšujícího se nadhodnocení cen bytů označila ČNB aktuální hodnoty doporučených limitů LTV za postačující, jakkoli za hraniční. Data totiž poukazují na přiroze-

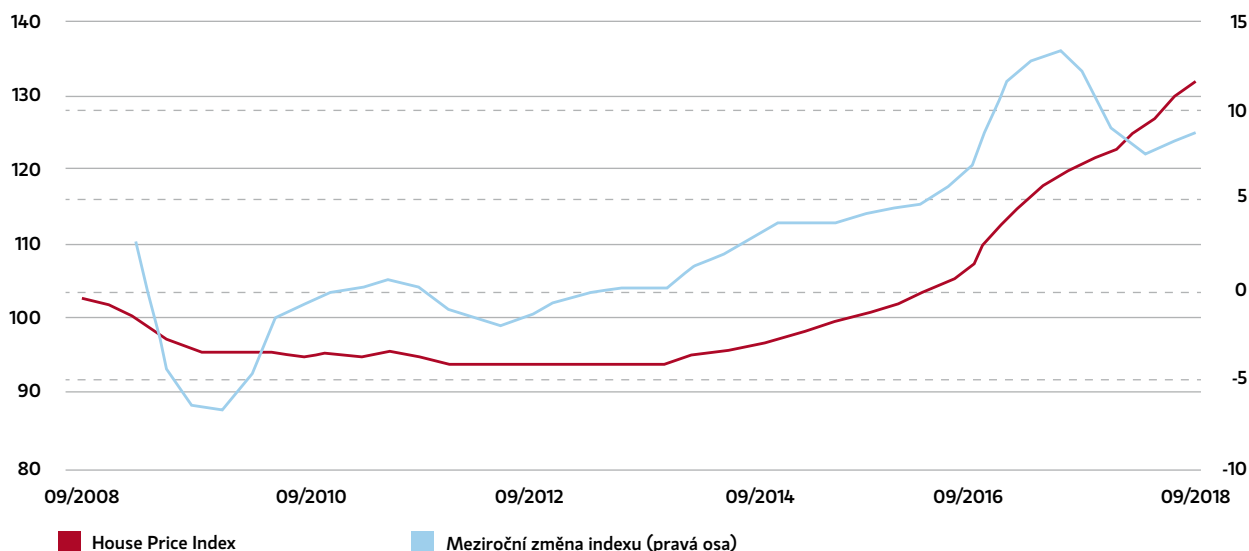
nou tendenci poskytovatelů oceňovat v dobrých časech přijímané zástavy podle aktuálních tržních cen bez ohledu na to, že ceny mohou být v rostoucí fázi cyklu nadhodnocené.

ČNB dosud nedisponuje údaji o ukazatelích DTI a DSTI v členění za jednotlivé úvěry, a proto vyhodnocuje rizika na základě ukazatelů LTI a LSTI. Rozdělení úvěrů podle ukazatele LTI a LSTI zůstalo stabilní. Podíl poskytnutých nových úvěrů s LTI mezi 8 a 9 zůstal při srovnání s předchozím pololetím stejný a u úvěrů s LTI nad 9 se snížil ze 7,9 % na 6,5 %. Podíly úvěrů s LSTI mezi 40–50 % a 50–60 % se mírně zvýšily (z 8,5 % na 9,2 %, resp. z 1,9 % na 2,3 %). Podíl úvěrů s LSTI nad 60 % se naopak nepatrně snížil. Ze Šetření dále vyplývá, že hypoteční úvěry s LTI nad 9 v prvním pololetí 2018 představovaly pouze 6,5 % úvěrů (8 % ve druhém pololetí 2017) a úvěry s LSTI nad 45 % činily jen 5,8 % úvěrů (6,2 % ve druhém pololetí 2017). Vzhledem k tomu, že úvěry v obou kategoriích se částečně překrývají, v prvním pololetí 2018 by přes LTI s hodnotou nad 9 nebo LSTI nad 45 % objemově „neprošlo“ pouze necelých 9 % poskytnutých úvěrů (10 % ve druhém pololetí 2017). Podíly nových úvěrů poskytnutých s hodnotami LTI a LSTI ve vyšších kategoriích se na první pohled nejeví jako vysoké. Řada žadatelů má však i podle vyjádření poskytovatelů ještě další finanční závazky.

V návaznosti na zvyšování úrokových sazeb z nových hypotečních úvěrů se začaly z bankovního sektoru ozývat hlasy, že k poklesu poptávky po hypotečních úvěrech začnou přispívat spíše vyšší úrokové sazby a že hlavním omezením pro poskytování úvěrů žadatelů s příjmy „na hraně“ se stane ukazatel DSTI. Při úrokových sazbách převládajících na počátku letošního roku a maximálně přípustné splatnosti úvěru ve výši 30 let vedou oba ukazatele k téměř shodné částce maximálního úvěru. Lze souhlasit s tím, že s růstem úrokových sazeb by se stal zdrojem omezení maximálního získatelného úvěru při současném nastavení na úrovni 45 % ukazatel DSTI. ČNB je si vědoma toho, že ukazatel DSTI má svůj preventivní význam zejména v období mimořádně nízkých úrokových sazeb a s jejich nárůstem k obvyklým úrovním by do jisté míry ztrácel smysl. Někteří představitelé ČNB se počátkem letošního roku v médiích vyjádřili, že pokud by růst úrokových sazeb z hypotečních úvěrů pokračoval, bylo by možné zvažovat uvolnění ukazatele DSTI.

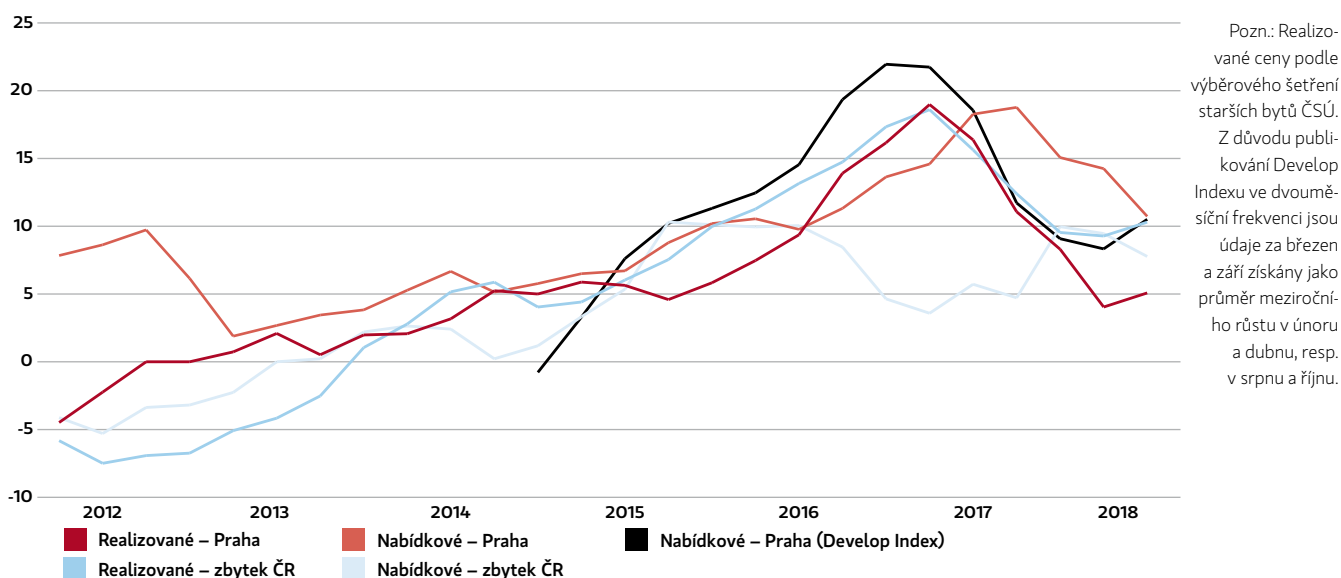
GRAF 4 Realizované ceny rezidenčních nemovitostí v ČR (2015 = 100; pravá osa: v %)

Zdroj: ČSÚ



GRAF 5 Růst realizovaných a nabídkových cen bytů (meziroční růst v %)

Zdroj: ČSÚ, Cenová mapa/Deloitte



TRH NEMOVITOSTÍ V ČR⁴

Během roku 2018 růst cen rezidenčních nemovitostí citelně zpomalil (graf 4), nadále se však ceny zvyšovaly o něco rychleji, než by odpovídalo růstu výpůjční kapacity domácností. Ta se odvíjí od dynamiky příjmů a výše klientských úrokových sazeb a udává velikost dosažitelného úvěru, kterou je schopna průměrná domácnost bezpečně splácet. V souladu s vývojem souhrnného indexu nemovitostí se vyvíjely i realizované ceny bytů v Praze a zbytku ČR. Také jejich dynamika ve srovnání s rokem 2017 výrazně poklesla (graf 5). U nabídkových cen bytů byla situace v Praze a zbytku ČR rozdílná, když se průměrné tempo růstu v Praze během roku 2018 snížilo a v ostatních regionech naopak zvýšilo. Pozorovaný vývoj vedl k dalšímu nárůstu celkové úrovně cen rezidenčních nemovitostí. Ve srovnání s minulým cenovým vrcholem v roce 2008 jsou aktuální ceny nemovitostí téměř o 30 % vyšší. Ve velkých městech jsou vysoké ceny ovlivněny nedostatečnou nabídkou bytů, která je důsledkem současné legislativy a praxe v oblasti stavebního řízení.

ČNB ve svých dřívějších dokumentech uvedla, že za nejvýznamnější domácí zdroj systémových rizik považuje pokračování roztáčení spirály mezi cenami nemovitostí a úvěry sloužícími k jejich financování (viz např. Zpráva o finanční stabilitě 2016/2017). Vztah mezi oběma veličinami je na jedné straně zesilován optimismem domácností ohledně snadnosti budoucího splácení přijatých dluhů, na druhé straně je hnán očekáváním vysokého zhodnocení kupovaných nemovitostí v důsledku rychlého růstu jejich cen. Poslední analýzy naznačují (viz Rizika pro finanční stabilitu a jejich indikátory – prosinec 2018), že v roztáčení této spirály dochází k určitému útlumu, nicméně podmínky pro financování nákupu nemovitostí zůstávají nadále atraktivní. Vysoká poptávka po vlastnickém bydlení doprovázená rekordními objemy nových hypotečních úvěrů může přispět k opětovnému posílení vzájemné smyčky mezi cenami nemovitostí a úvěry. Nově používané ukazatele dlouhodobě udržitelných („funda-

mentálních“) cen nemovitostí indikují pro druhou polovinu roku 2018 rozsah nadhodnocení cen bytů v rozmezí 11 až 14 % a dokládají, že zvýšená míra optimismu je na trhu rezidenčních nemovitostí stále přítomna.

VÝHLED CEN NEMOVITOSTÍ

Situace na trhu rezidenčních nemovitostí bude v nejbližších letech ovlivňována působením poptávkových i nabídkových faktorů. Na straně poptávky je možné v souladu s aktuální makroekonomickou prognózou ČNB očekávat zmírňující se tlak na růst cen rezidenčních nemovitostí, a to z důvodu zvlňující dynamiky příjmů domácností a postupného průsaku rostoucích měnově-politických sazeb do klientských úrokových sazeb z úvěrů na bydlení. Jisté přibrzdění dynamiky cen je možné očekávat také v souvislosti s přijatými makroobezetnostními opatřeními platnými od října 2018. Ta doporučují omezit poskytování vysokých hypotečních úvěrů klientům s příliš rizikovými příjmovými charakteristikami. Při nedostatečné nabídce bytů ve větších městech (zejména v Praze, kde je realizováno přes 60 % všech transakcí s rezidenčními nemovitostmi) však zřejmě nebude pokles tempa růstu cen nemovitostí nijak dramatický. Vzhledem k dlouhodobé povaze omezení na straně nabídky bytů bude cenový vývoj pravděpodobně vykazovat vysokou míru perzistence a přibližování realizovaných cen k fundamentálním hodnotám bude pouze pozvolné.

Kvantitativní prognóza tempa růstu cen rezidenčních nemovitostí v následujících letech je zatížena značnými nejistotami. Pokud by se ekonomika vyvíjela v souladu se scénářem, který odpovídá prognóze ze Zprávy o inflaci I/2019, měla by dynamika cen postupně zvolňovat a na konci roku 2019 se přiblížit hranici 5 %. V dalších dvou letech by se pak meziroční tempo růstu cen nemovitostí mělo pohybovat přibližně v rozmezí 3–4 %.

JAN FRAIT, MIROSLAV PLAŠIL
Česká národní banka

⁴ Více také v kapitolách Rezidenční trh na straně 30 a Financování nemovitostí na straně 80.

ENGLISH SUMMARY**MACROECONOMIC DEVELOPMENT AND REAL ESTATE PRICES IN THE CZECH REPUBLIC AND GLOBALLY**

- According to the International Monetary Fund's January estimate, the global economic output increased by 3.8 % in 2018, which is only 0.1 percentage point more than in 2017. In 2019 and 2020 global growth is expected to decline to 3.5 % due to weaker economic activity in developed countries. From the perspective of domestic economy, GDP growth forecasts in the euro area are of significant importance, predicting the continuation of the moderate slowdown of growth that started last year.
- According to the April estimate of the Czech Statistical Office, GDP in the Czech Republic increased by 2.7 %. The January forecast of the Czech National Bank (CNB) expects that the growth of the Czech economy will slightly increase to 2.9 % and 3 % in the next two years.
- Labor market tensions will keep wage dynamics at a high level. The average monthly wage should increase by almost 7 % this year, but then its growth will slow down, and in 2020 it should be slightly above 5 %.
- The dynamics of bank loans to the private sector in the Czech Republic remained strong throughout last year, and they were among the highest in the EU. Monthly volumes of truly new loans to households and mortgage loans were at a high level and reached historic records throughout 2018. Over the next two years, the growth of the overall status of these loans will decline, and the volumes of truly new loans will probably not exceed last year's level due to a number of factors, including the macroprudential measures of the CNB.
- Realized housing prices continued to grow in 2018, and they continued to be rated by the CNB as overvalued. If the expectations of the current forecast of domestic macroeconomic developments are fulfilled, housing prices should continue to grow this year too, but their growth rate should gradually slow down



**Zajímají vás aktuální
a důležité informace
z realitního trhu?
Sledujte nás na
www.artn.cz.**

LEXXUS

REZIDENCE
CHURCHILL



Prožijte každý moment!

www.rezidence-churchill.cz

LEXXUS a. s.,
Na Poříčí 2, 110 00 Praha 1

+420 221 111 900, www.lexxusnorton.cz
info@lexxusnorton.cz

NORTON



NOVÉ BYTY / KOMERČNÍ DEVELOPMENT / STAVEBNÍ A PROJEKČNÍ REALIZACE

Trigema je developerskou společností s přesahem do dalších aktivit.

Na našem kontě je už více než 1 600 prodaných a dokončených bytů, které realizujeme prostřednictvím vlastní stavební divize. Dalším produktem developmentu a výstavby jsou vědeckotechnické parky, které společnost provozuje, stejně tak jako sportovní a rekreační areál Monínec, jehož současnou podobu Trigema spoluvytvářela.

www.trigema.cz

SONDA: BUDOUCNOST BYDLENÍ V PRAZE

Ceny bytů v Praze vzrostly oproti loňskému roku o rekordních 38,4 %. Cena bytové plochy se v Praze pohybuje okolo 100 tisíc Kč/m².

Město nedisponuje dostatečným počtem obecních bytů, aby dokázalo efektivně prosadit regulaci nájemného. K uspokojení poptávky, která dramaticky převyšuje nabídku a šroubuje ceny nemovitostí, by bylo potřeba vystavět každý rok více než 8 000 nových bytů. Reálně se však kvůli komplikovaným schvalovacím procesům nestaví ani polovina. Mladí Češi, kteří si nemohou dovolit vlastní bydlení na území metropole, důsledkem toho migrují do příměstských satelitů, kde dochází k výstavbě nových rodinných domků. Tato suburbanizace je dlouhodobě neudržitelná a pro město i obce ekonomicky nevýhodná. V nových sídlech chybí občanská vybavenost a každodenní migrace do Prahy způsobuje přetížení příměstské dopravní infrastruktury. Řešení nabízí výstavba nových bytů uvnitř města, revitalizace a rekonstrukce brownfieldů k zahuštění městské zástavby. Bez nového stavebního zákona, který zjednoduší proces povolování nové výstavby, zkrátí extrémní čekací lhůty a zefektivní byrokratický aparát, se však již v současnosti nelze obejít.

CESTA Z MĚSTA

Podle sociologických šetření a analýz, zpracovaných Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR), je pro více než 42 % pražské populace rodinný dům ideálním typem bydlení (32 % upřednostňuje činžovní byt, 25 % panelákový byt). Lidé více preferují bydlení na okraji či v tzv. „zázemí města“, oproti úplnému a širšímu centru. Proces suburbanizace, tedy relativní růst zámezi města oproti městu samotnému, probíhá v Praze dlouhodobě už od pádu komunistického režimu. V současnosti postupuje nejrychleji ze všech českých měst a dvojnásobně překonává evropský průměr.

Od roku 2001 přibýlo v těsném zázemí města cca 85 tisíc obyvatel (totéž jako celé Pardubice), v delším časovém období a v širším vymezení mají však pražská suburbia skoro 200 tisíc obyvatel (více než Plzeň). Suburbanizace probíhala s největší intenzitou v letech 2006–2009, od té doby dochází k mírnému poklesu hodnoty migračního salda¹ mezi Prahou a Středočeským krajem. Intenzita se snižuje i poslední 4 roky, kdy došlo k výraznému nárůstu cen nemovitostí, novým regulacím hypotečních úvěrů ČNB a dalším faktorům. Počet vystěhovalých z Prahy nicméně dlouhodobě převyšuje počet přistěhovalých.

Obcemi v pražském okolí, které zaznamenávají největší příliv nových obyvatel, jsou především Nupaky s nejvyšším relativním přírůstkem a Jesenice s nejvyšším absolutním pří-

růstkem. V Nupakách se od roku 2001 zvýšil počet obyvatel z pouhých 74 na 1 674, v Jesenici přibýlo ve shodném období 6710 obyvatel. Mezi další destinace postižené suburbanizační migrací patří kupříkladu Klecany nebo Bořanovice na severu, Hostivice, Rudná či Zbuzany na západě, Březany, Libeň a Psáry na jihu a Mukařov, Květnice či Horoušany na východě.

Prognózy sice počítají s pozvolným obrácením trendu a postupným návratem přistěhovalých ze zámezi do města (půjde o děti těch, kteří se do suburbii přestěhovali v 90. letech), ovšem až kolem roku 2030. V klíčovém horizontu 5–10 let výrazný zvrat v suburbanizačním procesu čekat nelze.

(NE)VÝHODNÁ MIGRACE

Mezi primární příčiny migrace do pražského zámezi patří vysoké ceny nemovitostí, respektive bytů na území metropole. V souvislosti s regulacemi hypoték, které uplatňuje ČNB v posledních letech, jsou mladí příslušníci střední třídy ve věku 26–36 let prakticky vyloučeni z aktivní účasti na reálném trhu. Vezmeme-li průměrnou hrubou mzdu na území hlavního města, potřebuje průměrný obyvatel Prahy dle loňské analýzy společností KPMG a Central Group k zakoupení bytu o rozměru 65 m² více než dvanáctinásobek své roční mzdy.² V momentě, kdy na tuto kvótu dosáhne, dá Pražan při rozhodování mezi 2+1 v městské zástavbě a vlastním rodinným domkem se zahradou s největší pravděpodobností přednost právě domku.

¹ Rozdíl mezi počtem přistěhovalých a vystěhovalých ve sledovaném územním celku.

² Počítáme s hrubou mzdou, která v druhém čtvrtletí 2018 činila 39 688 Kč, a náklady na pořízení bytu ve výši 5,7 mil. Kč. Zdroj: Český statistický úřad a server cenovamapa.org.

Kromě samotných cen nemovitostí přispívají k suburbanizaci i neúměrně vysoké ceny nájmu, s nimiž město nemůže nic dělat. K regulaci nájemného potřebuje ovládat alespoň 15 % bytového fondu, v Praze však od roku 1991 průběžně dochází k privatizaci obecních bytů. Z původního fondu, který v roce 1991 činil cca 194 tisíc bytových jednotek, zbývalo podle analýzy společnosti KPMG v září 2016 zhruba 35 tisíc bytů. To je 18 % původního počtu a pouhých 5 % celkového bytového fondu, který v Praze činí cca 610 tisíc bytů. Město tak v průběhu 25 let fakticky zahodilo svou schopnost regulovat nájem, čímž přispělo k současné tíživé situaci.

Na trendu vystěhovávání se podílejí také samotné obce, pro které nová výstavba znamená příliv finančních prostředků. Novostavby často vyrůstají na orné půdě a způsobují kapacitní problémy. Suburbia totiž nejsou na nápor nových přistěhovalců připravena po stránce občanské vybavenosti, která zde kvůli dlouhodobě nízkému zalidnění nebyla v minulosti vybudována.

Většina obyvatel z okolí Prahy nadále pracuje na území hlavního města, což vytváří konstantní nápor na síť dopravních komunikací, která v důsledku toho kolabuje. Mnohdy i kilometrové kolony tvořící se každé ráno na hlavních tazích směrem do města jsou toho dostatečným dokladem.

Rozvoj pražských suburbií představuje značnou dopravní, ekonomickou a ekologickou zátěž, na kterou region není v tuto chvíli efektivně připraven. Zkvalitnění a rekonstrukce dopravní sítě by sice pomohla, ale prognózy ani v tomto případě nezní příliš příznivě. Už kvůli tomu, že Praha a Středočeský kraj nejsou coby samosprávné celky ve svých akcích vzájemně koordinovány.

ŘEŠENÍ UVNITŘ

Možností s potenciálem ulevit současné bytové krizi je revitalizace pražských brownfieldů³. Tyto nevyužívané plochy zabírají až 940 hektarů pražského území v blízkosti centra a až 1 400 hektarů v nejbližším okolí, jak vyplývá z analýzy IPR představené v září 2018. Největší z těchto území se nachází v oblasti Vysočany-Hloubětín a zahrnuje mimo jiné areál bývalého ČKD, pozemky Tesly Hloubětín, Nové Harfy a Barev Tebas. Další bychom našli například na Bohdalcích, v Bubnech, na Smíchově, v Letňanech či na Rohanském ostrově. Dohromady analýza vytipovává 11 oblastí, které by v případě úspěšné revitalizace mohly poskytnout domov až 152 tisícům lidí.

Brownfieldy skýtají mnohem lepší příležitost k rozvoji než další výstavba na okrajích metropole, která posouvá pražská sídliště dále do příměstské krajiny, což vede k nežádoucím efektům. Kolem Prahy dnes vzniká sídelní kaše: rozvolněná zástavba satelitních domků a skladových hal, která původní volnou krajinu mění v cosi, co není ani opravdovým městem, ale ani loukou nebo polem. Kvůli nutnosti budovat infrastrukturu, a to jak dopravní a technickou, tak i občanskou, je tento postup z hlediska investic a udržitelnosti neefektivní. Stavět v rámci hranic města v transformačních územích je naopak ekologičtější i ekonomič-

tější. Prostor pro zahuštění území stále je. Oproti blízkým metropolím jako Mnichov nebo Vídeň je v Praze hustota zalidnění téměř poloviční⁴.

Problém spočívá v roztržitém vlastnické struktuře většiny inkriminovaných území. Zmíněný areál Vysočany-Hloubětín o rozměru 220 hektarů, který může poskytnout ubytovací kapacity pro více než 33 tisíc občanů, je v současnosti ve vlastnictví 31 subjektů. Stát totiž v minulosti tato území bez ohledu na potřeby města rozprodal, což v současnosti pochopitelně staví Prahu do obtížné vyjednávací pozice.

I proto pražští radní zadali v lednu 2019 IPR, aby vypracoval přehled vybraných brownfieldů, ze kterého vyplyne, které z těchto ploch, nebo jejich částí, lze skutečně využít pro výstavbu v brzké době. Kromě toho vznikne i aktuální přehled pozemků ve výhradním vlastnictví Prahy, které jsou vhodné pro novou bytovou výstavbu.

Stavebnímu rozvoji brownfieldů a jednání s vlastníky by měl výrazně napomoci Metropolitní plán, z dílny IPR, který by měl vejít v platnost v roce 2023. Kromě nového územního plánu je však nutné připravit také půdu pro flexibilní rozhodování na všech úrovních místní samosprávy, včetně té státní, což nezbytně vyžaduje revizi stavebního zákona.

NEUVĚŘITELNĚ DLOUHÉ LHŮTY

Podle výpočtů IPR založených na údajích společnosti Deloitte se od územního rozhodnutí na stavební povolení v hlavním městě čeká až 1103 dní. Tedy více než tři roky a dva měsíce. To Prahu z hlediska získávání povolení řadí na 127. pozici v celosvětovém žebříčku těsně za Papuou – Novou Guineou. Medián v Česku je přitom 630 dní a v Evropě je běžná lhůta i 60 dní.

Kvůli dvoustupňovému řízení může nicméně u složitějších projektů vydání stavebního povolení v České republice trvat od tří do sedmi let. Současný způsob řízení dále poskytuje značný prostor k opakovaným námitkám a odvoláním, jejichž podání je relativně snadné, levné a umožňuje vrstvení obstrukcí i od výstavbou nedotčených subjektů. V praxi se totiž proti stavbě bytů na Praze 5 může odvolat například Spolek pejskařů z Dačic a obstrukce má úplně stejnou váhu, jako kdyby ji podali místní obyvatelé.

Dlouhé a komplikované procesy pochopitelně zvyšují cenu nemovitostí, a to hned několika kanály. Kvůli delší době přípravy projektů musí investoři po delší dobu řešit financování pozemku, větší komplikovanost vyžaduje rozsáhlejší dokumentaci se zapojením většího počtu specialistů a nejistota povolení stavby vede k většímu investičnímu riziku, které se samozřejmě promítne do výsledné ceny nemovitosti.

Při vyšší nejistotě na trhu roste cenová hladina bydlení a výstavba má extenzivnější charakter. Obecně vzato, větší míra regulace v územním plánování zvyšuje ceny nemovitostí a zároveň snižuje ceny pozemků. Tyto nadbytečnou regulací nadhodnocené

³ Brownfield, doslova „hnědé pole“. Nevyužívané, často zanedbané lokality s pozůstatky předchozí průmyslové nebo zemědělské činnosti, areály, skladiště, výrobní haly a další, které již neslouží svému účelu.

⁴ Hustota zalidnění v Praze je cca 2 581,7 obyvatel/km². Vídeň má 4 326 obyvatel/km². Mnichov 4 700 obyvatel/km².

nemovitosti vedou k nízké imigraci pracujících do produktivních měst, a tím snižují ekonomický potenciál celé země.

CHYBĚJÍCÍ BYTY

Podle studie společnosti KPMG z roku 2017 Praha v počtu vydaných stavebních povolení oproti srovnatelným městům v okolních zemích přinejmenším pokulhává. V Mnichově, Hamburku či Budapešti byl jejich počet zhruba pětikrát vyšší, ve Vídni a Varšavě dokonce sedmkrát vyšší.

V současnosti doznívá vlna starých, před deseti lety schválených projektů, která nestíhá pokrývat kapacitní potřeby metropole. Optimální stav od roku 2015 představuje každoroční výstavba zhruba 8 000 nových bytů, tento počet se však s každým dalším rokem neustále zvyšuje. V současnosti jsme v situaci, kdy bylo do třetího kvartálu 2018 na území Prahy vybudováno pouze 2 699 bytových jednotek. V roce 2017 to bylo 3 734 bytů, o rok dříve pak 2 758. Reálná, nakumulovaná potřeba nových bytů se však pro rok 2018 pohybuje okolo 20 tisíc.

Do roku 2030 může v Praze, podle studie Sdružení pro architekturu a rozvoj, velmi snadno chybět až 50 tisíc bytů.

ROZTŘÍŠTĚNÁ SPRÁVA A REGULAČNÍ DAŇ

Jak už jsme poznamenali výše, správa hlavního města Prahy je fragmentovaná, a v důsledku toho i nekoordinovaná. Úřady jednotlivých městských částí hájí často své zájmy bez úsilí o vzájemnou koordinaci s městem. Stejná situace bohužel panuje i ve vztazích mezi Prahou, Středočeským krajem a jednotlivými obcemi Středočeského kraje. Fiskální a územní plánování je řešeno individuálně, stejně jako zohledňování vzájemných dopadů. Město fakticky není schopné samo o sobě rozhodovat jako o celku, je amalgamací různých zájmových a samosprávných skupin. Mnohé z nich jsou ochránci zcela legitimních zájmů (např. památkáři, ochránci životního prostředí), chybí však jeden nestranný arbitr s rozhodčím právem – v současnosti je tato role suplována soudy. A to je pro město velmi nešťastné, protože u soudního řízení bývá častěji upřednostněna forma nad obsahem. Ve smyslu nikoliv, co bude kde v konečném důsledku stát, ale zda jednotlivé strany použily při podání návrhů správný hlavičkový papír. To se pochopitelně musí změnit. Spolupráci Prahy se Středočechy navíc komplikují nesynchronizovaná volební období.

V Praze je v současnosti 57 jednotlivých městských částí a 22 stavebních úřadů. Pro ilustraci, v sousedním Berlíně, který má bezmála třikrát tolik obyvatel, je městských částí pouze 12, každá se svým vlastním stavebním úřadem. Ve Vídni, která Prahu populací převyšuje cca o 40 %, je městských částí sice 23, ovšem stavební úřad je pro celé město jediný. A v zásadě neexistuje žádný logický nebo procedurální důvod, proč by se systém Vídně nedal aplikovat i na Prahu.

Dalším zajímavým ukazatelem komplikovanosti celého procesu je tzv. regulační daň. Jedná se o „nevysvětlitelnou“ část tržní ceny nemovitostí a tvoří ji zbytek po odečtení ceny pozemku, stavebních tvrdých a měkkých nákladů a zisku developera. Regulační daň v Praze se pohybuje mezi 73,9 % v případě Václav-

ského náměstí až po přibližně 54,5 % v případě okrajových částí Prahy, vzdálených 10 km centra. Pro srovnání, u čtvrti Manhattan v americkém New Yorku tato daň představuje 56 %, stejně jako novozélandský Auckland. Někdejší průmyslová centra jako Detroit nebo britský Birmingham mají regulační daň nulovou. Právě tato daň přispívá ke vzniku sídelní kaše na městských okrajích. Úplná eliminace této daně není nezbytným řešením, ale její snížení by se na cenách trhu s nemovitostmi podepsalo velmi příznivě.

CESTA Z KRIZE – NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON

Jednoznačnou cestou ven z krize je změna legislativy.

Praha má své stavební předpisy a v tuto chvíli je již připravený návrh nového územního plánu, tzv. Metropolitního plánu. Ten je momentálně ve fázi projednávání a měl by, po nezbytných úpravách, nabýt účinnosti v roce 2023.

Ministerstvo pro místní rozvoj a Hospodářská komora České republiky se již shodly, že české stavební právo dospělo po letech do stavu, ve kterém už pouhá další novelizace mnohokrát upravovaného zákona nepostačí. Proto podepsaly v říjnu 2018 memorandum o spolupráci na přípravě zcela nového stavebního zákona, který by mohl být v nejlepším případě schválen už za tři roky.

Konkrétních změn by mělo být mnoho.

V obecné rovině by se nový stavební zákon měl snažit docílit maximálního možného zjednodušení, zrychlení a zefektivnění správních procesů v oblasti povolování staveb. Prioritou by mělo být, aby při tomto rozhodování probíhalo co nejméně řízení a vznikalo co nejméně správních rozhodnutí. Ideálním výsledkem je jedno jediné rozhodnutí o povolení či nepovolení stavby jako výsledek jednotného povolovacího řízení, které v sobě integruje všechna dosavadní. Musí však skutečně jít o jedno řízení, kde vše probíhá paralelně, a nikoliv pouze o kumulaci řízení dílčích, kde fakticky jedno navazuje na druhé. Což byl výsledek všech dosavadních novelizačních pokusů.

S tím souvisí i posílení samostatné rozhodovací pravomoci stavebního úřadu, a naopak oslabení procesních kompetencí dotčených orgánů, aniž by však zároveň došlo k oslabení ochrany jednotlivých veřejných zájmů.

S ohledem na dnešní praxi stavebního práva by se také měl nový návrh snažit předcházet střetům žadatelů o povolení stavby s veřejností, se spolky zaměřenými na ochranu životního prostředí či s vlastníky sousedících nemovitostí a o zamezení zneužívání práva k nekonečným obstrukcím.

Součástí nového stavebního práva musí být i územní plánování, které je třeba chápat jako nastavování pravidel rozvoje území, včetně pravidel pro povolování staveb. Povedou-li změny v jednotlivých povolovacích řízeních k určitému seškrtání kompetencí samospráv a omezení účasti veřejnosti na rozhodování (oproti dnešnímu stavu), mělo by naopak dojít k posílení těchto hlasů na úrovni územního plánování. To by pak sloužilo zejména jako prostředek pro vyvažování veřejných zájmů a společenské

shody na rozvoji území a umožňovalo by zohlednit názory a zájmy územních samospráv, dotčených osob i široké veřejnosti.

Pokud by konkrétní záměr či projekt splňoval všechny náležitosti plynoucí z územně plánovací dokumentace, měl by mít následně zjednodušené podmínky při individuálním povolování stavby. Jednotné řízení by muselo proběhnout, pokud by se investor chtěl odchýlit od územně plánovací dokumentace a závazků či limitů, které stanoví. Pokud bude tedy územně plánovací dokumentace stanovovat jasná pravidla, bude to znamenat jednodušší rozhodování o povolování staveb. A naopak, bude-li územně plánovací dokumentace nejasná, povede to ke komplikacím nejen pro povolování staveb, ale pro územní rozvoj jako takový.

Nová právní úprava by se měla snažit limitovat střety stavebníka a stavebního úřadu s veřejností, ekologickými spolky, vlastníky sousedních nemovitostí a jinými subjekty. Nový stavební zákon by měl zachovat ochranu práv všech těchto subjektů, ale současně by je měl nutit, aby tato práva uplatňovaly řádně, včas a ve vhodné fázi řízení, tedy optimálně již v procesu územního plánování.

Tyto změny by přinesly modernější veřejné stavební právo, které by se dostalo na úroveň standardů běžných i v evropském kontextu. Investory by neodrazovalo, ale mohlo by je přilákat k realizaci nových stavebních záměrů v České republice i hlavním městě.

A CO LZE UDĚLAT IHNEZ?

22 samostatných bytových politik v jednom městě je skutečně velké množství. S ohledem na postavení české metropole ve smyslu zákona o hlavním městě Praze dává smysl krok směrem ke sjednocení a vzniku jednotného Stavebního úřadu hlavního města. Vedení Prahy navíc deklarovalo snahu o řešení tohoto problému. Dnešní úřady působící na úseku stavebního práva v jednotlivých městských částech by se mohly v nové právní úpravě stát detašovanými pracovišti centrálního Stavebního úřadu. A výrazně přispět ke koncepci jednoho veřejného zájmu, jednoho úřadu a jednoho řízení, kterou by měl nový zákon prosazovat. Vše, co je k této změně zapotřebí, je jediné usnesení pražského zastupitelstva.

ONDŘEJ BOHÁČ

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy

ENGLISH SUMMARY

THE FUTURE OF HOUSING IN PRAGUE

- Apartment prices in Prague increased by a record 38.4 % compared to last year. The price of floor space in Prague is around 100,000 CZK/m².
- The city does not have a sufficient number of municipal apartments to effectively enforce rent control. More than 8,000 new apartments would need to be built every year to meet the demand that dramatically exceeds the supply and affects real estate prices. Realistically, however, not even half of this amount is built due to complicated approval processes. As a result, young Czechs who cannot afford to live in the metropolis are migrating to suburban satellite towns where new family houses are being built. This suburbanization is unsustainable in the long term, and it is economically unfavorable for the city and municipalities. New settlements lack civic amenities, and everyday transfer to Prague causes congestion in the suburban transport infrastructure. The construction of new apartments inside the city, revitalization and renovation of brownfields to thicken urban development is a solution to this. However, without a new building act that simplifies the process of authorizing new construction, shortens extreme waiting periods and makes the bureaucratic apparatus more effective, it will not be possible to circumvent this at present



TELEHOUSE

bpd development



VELKORYSOST, VZDUŠNOST, POHODLÍ

V prostorných a komfortních bytech si každý člen rodiny najde své oblíbené zákoutí.

#TOPDOMOVPOMEZI



**top'
residence**

POMEZÍ - PRAHA 5

WWW.TOP-REZIDENCE.CZ



Nízkoenergetické rodinné bydlení
v klidné rezidenční lokalitě s překrásnými
výhledy na Prahu a přírodní park Košíře-Motol.