

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



DIPLOMOVÁ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Devátý** Jméno: **Marek** Osobní číslo: **423292**
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**
Zadávající katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení stavebnictví**
Studijní program: **Stavební inženýrství**
Studijní obor: **Projektový management a inženýring**

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

Kapacitní a technicko-výrobní možnosti realizace Metropolitního plánu v oblasti bytové výstavby v Praze

Název diplomové práce anglicky:

Capacitive and technical possibilities of realizing the Metropolitan Plan in Prague residential development

Pokyny pro vypracování:

Diplomová práce bude posuzovat historický vývoj bytové výstavby v Praze, posoudí kapacitní a technicko-výrobní možnosti realizace Metropolitního plánu v oblasti bytové výstavby pro konkrétně vybranou městskou část Prahy. Práce popíše principy Metropolitního plánu a pro vybranou oblast bude proveden výpočet realizovatelné výstavby nových bytových jednotek dle pravidel tohoto plánu. Poté bude proveden návrh technicko-výrobních možností této výstavby.

Seznam doporučené literatury:

IPR Praha: Metropolitní plán, Praha
Macmillan, S. Designing Better Buildings, London : Taylor & Francis. 2004. ISBN 978-0415315258.
Ng, E. Designing High Density Cities For Social and Environmental Sustainability, New York :Routledge. 2010. ISBN 978-1844074600.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

doc. Ing. Aleš Tomek, CSc., katedra ekonomiky a řízení stavebnictví FSv

Jméno a pracoviště druhého(ho) vedoucí(ho) nebo konzultanta(ky) diplomové práce:

Datum zadání diplomové práce: **04.10.2018**

Termín odevzdání diplomové práce: **06.01.2019**

Platnost zadání diplomové práce: _____

doc. Ing. Aleš Tomek, CSc.
podpis vedoucí(ho) práce

doc. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry

prof. Ing. Jiří Máca, CSc.
podpis děkana(ky)

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Diplomant bere na vědomí, že je povinen vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v diplomové práci.

Datum převzetí zadání

Podpis studenta

**Kapacitní a technicko-výrobní možnosti realizace územního plánu
v oblasti bytové výstavby v Praze**

**Capacitive and technical possibilities of realizing the Metropolitan
Plan in Prague residential development**

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem předloženou práci vypracoval samostatně, a že jsem uvedl veškeré použité informační zdroje v souladu s Metodickým pokynem o dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací.

V Praze dne:

Bc. Marek Devátý

Poděkování

Tímto bych rád poděkoval vedoucímu mé diplomové práce Doc. Ing. Alešovi Tomkovi, CSc. za ochotu, podporu a vstřícnost, stejně tak za jeho čas, který mi v průběhu vypracovávání věnoval. V neposlední řadě bych chtěl rovněž vyjádřit poděkování své rodině za trpělivost a podporu během celého studia.

Anotace

Tato diplomová práce se zabývá bytovou výstavbou na území hl.m. Prahy z historického, současného a budoucího hlediska. Diplomová práce posuzuje aktuální návrh Metropolitního plánu a v závěru přináší konkrétní kroky pro obnovení bytové výstavby a navýšení počtu ročně dokončených bytů v Praze.

Abstract

This master's thesis focuses on a housing development in the area of the city Prague in the past, present and the future. This master's thesis analysis the current version of Metropolitní plán. and comes with an exact tasks proposal which would lead to the stronger housing development and higher number of dwellings finished in the Prague every year.

Klíčová slova

Bytová výstavba, byt, hl.m. Praha, územní plán, Metropolitní plán

Key words

Housing development, dwelling, Prague, master plan, Metropolitan Plan

Obsah

DIPLOMOVÁ PRÁCE	3
PROHLÁŠENÍ.....	3
PODĚKOVÁNÍ	4
ANOTACE	5
ABSTRACT.....	5
KLÍČOVÁ SLOVA.....	6
KEY WORDS	6
OBSAH.....	7
ÚVOD	9
1 BYTOVÁ VÝSTAVBA HL. M. PRAHY.....	10
1.1 ZAHÁJENÉ A DOKONČENÉ BYTY V LETECH 1997–2017.....	10
1.1.1 Zahájené byty v letech 1997-2017.....	10
1.1.2 Dokončené byty v letech 1997-2017.....	12
1.1.3 Porovnání zahájených a dokončených bytů v letech 1997-2017.....	15
1.2 VYDANÁ STAVEBNÍ POVOLENÍ V HL. M. PRAHA V LETECH 1997–2017	16
1.3 POROVNÁNÍ HL. M. PRAHY S JINÝMI EVROPSKÝMI MĚSTY	17
1.3.1 Porovnání počtu dokončených bytů s evropskými městy	17
1.3.2 Porovnání počtu vydaných stavebních povolení s evropskými městy	19
1.3.3 Porovnání povolovacího procesu podle hodnocení Světové banky.....	21
1.4 NEDOSTATEK NOVÝCH BYTŮ V PRAZE A JEHO MOŽNÉ PŘÍČINY	23
1.4.1 Nabídka vs. poptávka	24
1.4.2 Rostoucí počet obyvatel Prahy a průměrný počet členů v jedné domácnosti.....	25
1.4.3 Nedostatečný počet ročně povolených bytů jako hlavní příčina.....	26
1.4.4 Chybějící výstavba obecních bytů pro podporu dostupného bydlení.....	28
1.4.5 Další příčiny nedostatku bytů a vysokých prodejních cen	29
1.5 SHRUTÍ KAPITOLY	30
2 METROPOLITNÍ PLÁN HL. M. PRAHY.....	31
2.1 METROPOLITNÍ PLÁN	31
2.1.1 Význam územního plánu	31
2.1.2 Popis Metropolitního plánu.....	31
2.1.3 Deset tezí Metropolitního plánu	32

2.1.4	Čtení Metropolitního plánu	34
2.2	POSOUZENÍ METROPOLITNÍHO PLÁNU.....	38
2.2.1	Zahuštěnost města	38
2.2.2	Situace v roce 2050 a očekávání od Metropolitního plán.....	39
2.2.3	Metropolitní priority a lokality s největším potenciálem	40
2.2.4	Výpočet kapacity Metropolitního plánu	41
2.2.5	Závěrečné vyhodnocení Metropolitního plánu	42
2.3	SHRNUTÍ KAPITOLY	42
3	NÁVRH PRO ŘEŠENÍ NEDOSTATKU NOVÝCH BYTŮ	44
3.1	DOPORUČENÍ A MOŽNÉ FUNKČNÍ MODEL Y BYTOVÉ VÝSTAVBY	44
3.1.1	10 vizí podle Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR).....	44
3.1.2	Rozmach bytové výstavby v době VHMP.....	46
3.1.3	Bytová výstavba podle FSDI.....	47
3.1.4	Po čem volají developři.....	47
3.2	KONKRÉTNÍ KROKY NEZBYTNÉ PRO BYTOVOU VÝSTAVBU V PRAZE	48
3.2.1	Krátkodobé cíle	48
3.2.2	Střednědobé cíle	48
3.2.3	Dlouhodobé cíle	49
4	ZÁVĚR	50
	SEZNAM ZDROJŮ	53
	SEZNAM OBRÁZKŮ	56
	SEZNAM TABULEK.....	57
	SEZNAM GRAFŮ	58
	SEZNAM PŘÍLOH.....	59

Úvod

Ceny nových bytů v Praze se od poloviny roku 2015 zvedly o 53 %. Počet každoročně povolených a dokončených bytů dlouhodobě klesá a bytová výstavba v Praze se dostává do veliké tísně. Konečným důsledkem může být vylidňování Prahy do středních Čech. Tito obyvatelé budou pak každodenně dojíždět do Prahy za zaměstnáním a výrazně tím zatíží všechny druhy dopravy a tím i životní prostředí.

K práci na tomto tématu mne vede zájem o problematiku bytové výstavby a způsoby řešení její současné krize. Zároveň je pro tuto práci příhodné vydání návrhu nového územního plánu pro Prahu (tzv. Metropolitního plánu), který od roku 2023 zásadně ovlivní výstavbu na území hlavního města.

Cílem této práce je analyzovat statistická data bytové výstavby z minulých let a porovnat je se statistickými daty srovnatelných evropských měst. Dále je cílem seznámení s novým územním plánem pro Prahu a posouzení jeho koncepce s ohledem na potenciální bytovou výstavbu v budoucích letech. Závěry z těchto kapitol budou využity při návrhu na opatření, která musí být implementována pro obnovení bytové výstavby na území hl. m. Prahy.

1 Bytová výstavba hl. m. Prahy

V této kapitole je popsán historický vývoj bytové výstavby hl. m. Prahy v letech 1997-2017 na základě dat z veřejné databáze ČSÚ. Jsou zde popisována data dokončených bytů a zahájených bytů. Následně jsou tyto data vzájemně porovnávána. Dále je v této kapitole popsán vývoj počtu vydaných stavebních povolení na výstavbu bytů na území hl. m. Prahy a celkové hodnocení z hlediska povolování staveb v ČR od Světové banky.

Bytová výstavba v Praze je v této kapitole následně porovnávána s bytovou výstavbou srovnatelných evropských měst, kterými jsou Vídeň, Varšava, Mnichov, Hamburk, Budapešť. Jsou zde vzájemně porovnávána statistická data dokončených bytů a počtů vydaných stavebních povolení. V závěru kapitoly je rozebrán aktuální nedostatek nových bytů na pražském trhu a jsou identifikovány jeho možné příčiny.

1.1 Zahájené a dokončené byty v letech 1997–2017

V této podkapitole jsou použita dostupná data z databáze Českého statistického úřadu. Budou zde zobrazena a popsána data zahájených a dokončených bytů v letech 1997-2017 včetně srovnání celkových počtů zahájených bytů s byty dokončenými.

1.1.1 Zahájené byty v letech 1997-2017

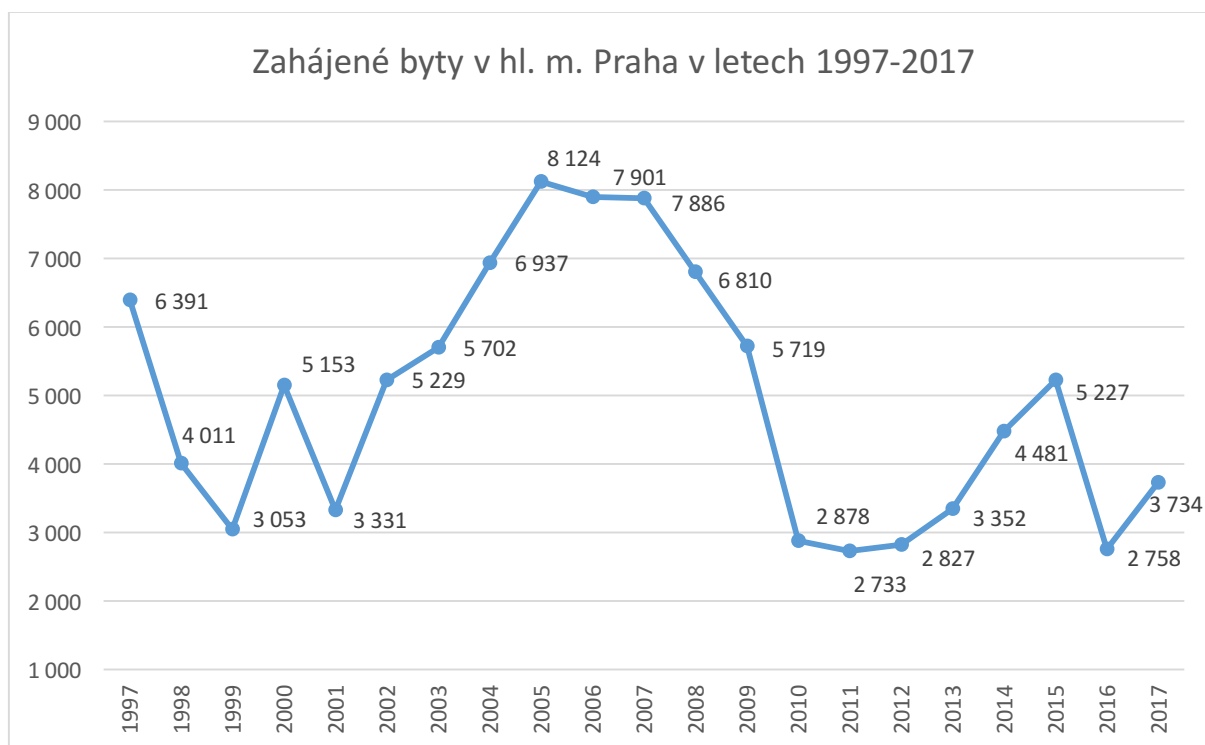
Výstavba bytů v letech 1997-2017 zaznamenala mnoho meziročních nárůstů a poklesů. Počet zahájených bytů a jejich meziroční nárůst / pokles je znázorněn v tabulce č.1 níže.

Rok	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Česká republika celkem	33 152	35 027	32 900	32 377	28 983	33 606	36 496	39 037	40 381	43 747	43 796
Hlavní město Praha	6 391	4 011	3 053	5 153	3 331	5 229	5 702	6 937	8 124	7 901	7 886
Meziroční nárůst / pokles	-	-2 380	-958	2 100	-1 822	1 898	473	1 235	1 187	-223	-15
Meziroční nárůst / pokles v %	-	-37,24%	-23,88%	68,78%	-35,36%	56,98%	9,05%	21,66%	17,11%	-2,74%	-0,19%

Rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Česká republika celkem	43 531	37 319	28 135	27 535	23 853	22 108	24 351	26 378	27 224	31 521
Hlavní město Praha	6 810	5 719	2 878	2 733	2 827	3 352	4 481	5 227	2 758	3 734
Meziroční nárůst / pokles	-1 076	-1 091	-2 841	-145	94	525	1 129	746	-2 469	976
Meziroční nárůst / pokles v %	-13,64%	-16,02%	-49,68%	-5,04%	3,44%	18,57%	33,68%	16,65%	-47,24%	35,39%

Tabulka 1 - Zahájené byty v hl. m. Praha v letech 1997-2017 (zdroj: Veřejná databáze ČSÚ, 2018)

Počet dokončených bytů v letech 1997-2017 je rovněž znázorněn v grafu č.1 níže.



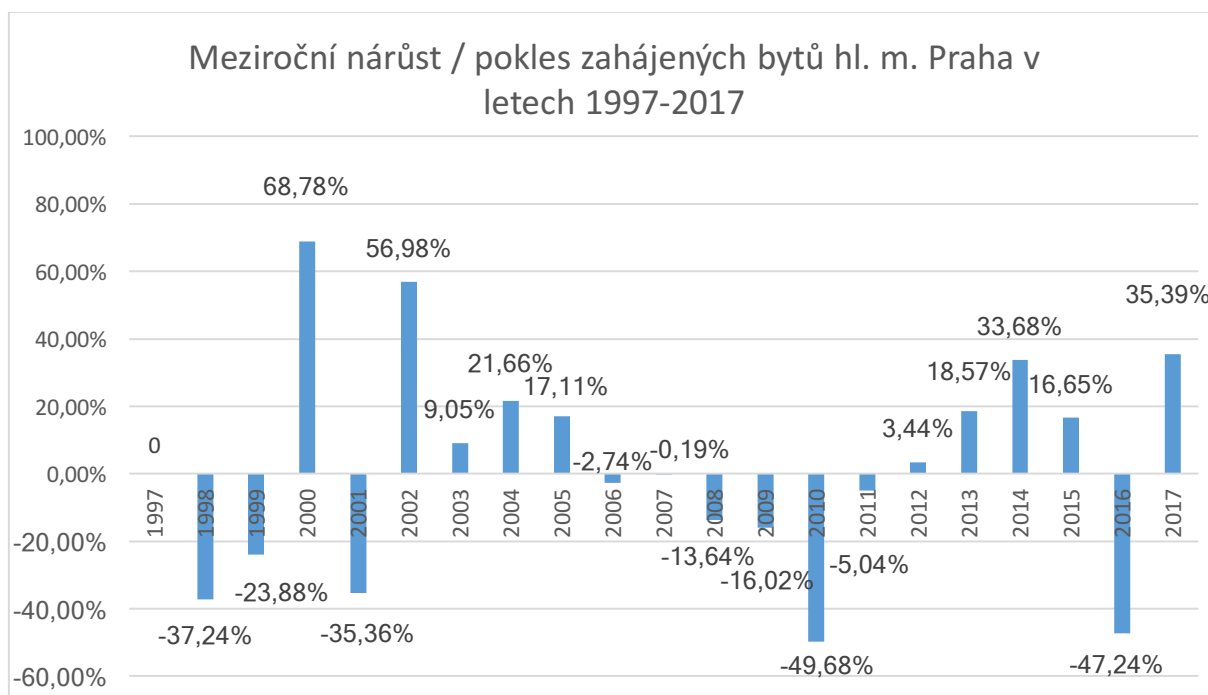
Graf č. 1 - Zahájené byty hl. m. Praha v letech 1997-2017 (zdroj: Veřejná databáze ČSÚ, 2018)

Devadesátá léta zaznamenala zlom v počtu zahájených bytů, kde se podle grafu č.1 během dvou let propadl počet zahájených bytů o více než tři tisíce a poté se v prvním roce 21. století počet zahájených bytů zase zvedl o více než dva tisíce bytů. V následujícím roce se však počet zahájených bytů opět propadl, ale od roku 2001 počet zahájených bytů rostl až do roku 2005.

Z grafu č. 1 je dále patrné, že nejvíce zahájených bytů bylo v posledních dvaceti letech v roce 2005, ale od roku 2007 počet zahájených bytů velmi poklesl až na úplné minimum roce 2011, kdy bylo v Praze zahájeno pouhých 2733 bytů. Nejpravděpodobnější příčinou tohoto propadu se jeví hospodářská recese, která v roce 2008 zasáhla celou světovou ekonomiku.

Od roku 2011 začal počet zahájených bytů stoupat až do roku 2015 včetně. V roce 2016 nastal propad počtu zahájených bytů až o polovinu oproti roku 2015. V následujícím roce 2017 se zahájilo o necelých tisíc bytů více a počet zahájených bytů tak začal opět růst.

Na grafu č.2 níže je poté znázorněn meziroční procentuální nárůst / pokles dokončených bytů.



Graf č. 2 - Meziroční nárůst / pokles zahájených bytů hl. m. Praha v letech 1997-2017 (zdroj: Veřejná databáze ČSÚ, 2018)

Z grafu č.2 výše vyplývá, že nejvyšší meziroční nárůst zahájených bytů za poslední dvacet let nastal mezi lety 2000-2001, kdy byl na konci roku 2000 počet zahájených bytů o 68,78 % vyšší než na konci roku 1999. Druhý nejvyšší meziroční nárůst zahájených bytů nastal mezi lety 2002-2003, kde byl zaznamenán nárůst 56,98 % v množství dokončených bytů oproti předešlému roku.

Největší pokles počtu dokončených bytů byl zaznamenán v roce 2010, kde se oproti roku 2009 dokončilo o 49,68 % méně bytů. Druhý největší pokles nastal v roce 2016 a to o 47,24 % oproti roku 2015.

Z grafu č.2 je dále patrné, že největší výkyvy v počtu zahájených bytů zaznamenalo tříleté období mezi lety 2000 až 2002. Mezi lety 2016 a 2017 sledujeme veliký obrat a čísla na konci roku 2018 ukáží, zdali se trend růst počtu zahájených bytů udrží.

1.1.2 Dokončené byty v letech 1997-2017

Statistická data počtů dokončených bytů v hl. m. Praze v letech 1997-2017 ukazují obdobný vývoj jako statistická data bytů zahájených.

Počet dokončených bytů a jejich meziroční nárůst / pokles je znázorněn v tabulce č.2 níže.

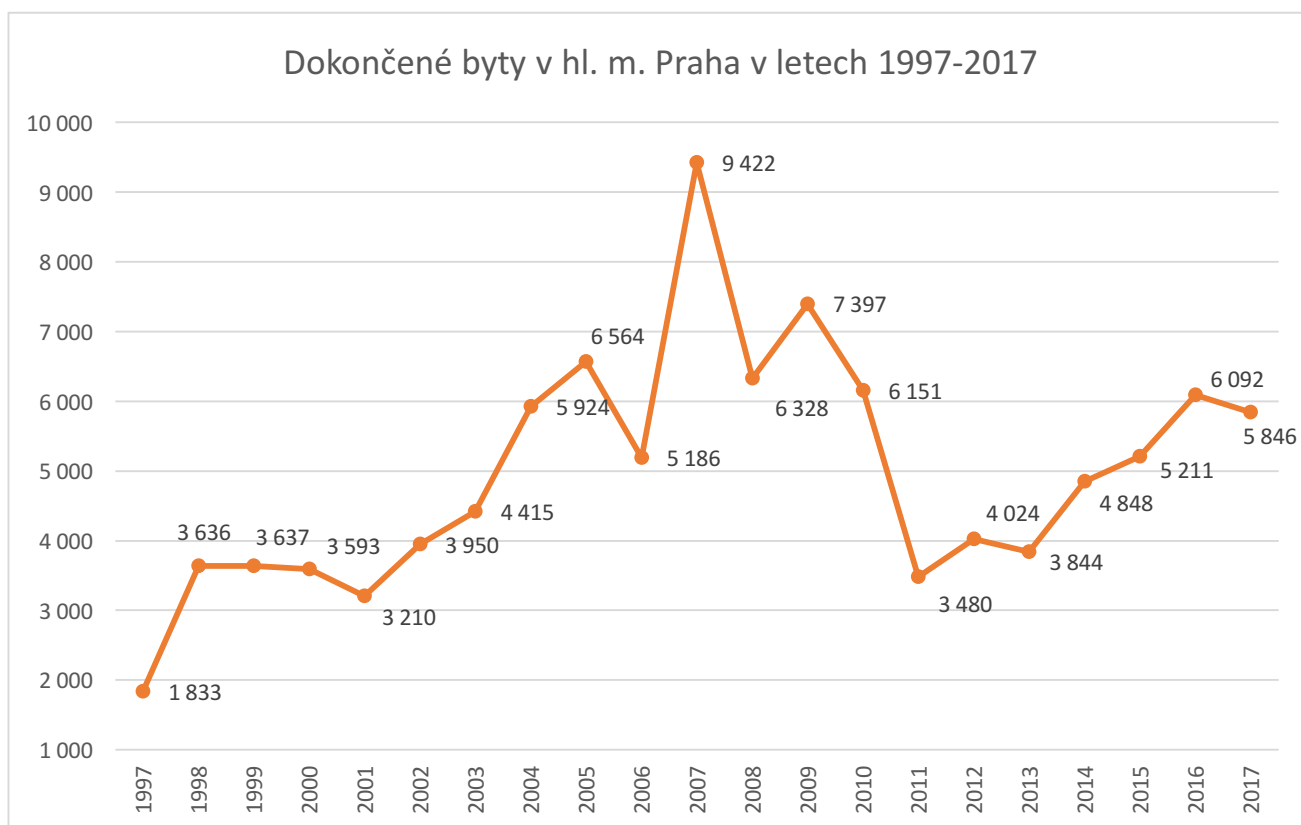
Vývoj bytové výstavby hl. m. Prahy

Rok	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Česká republika celkem	15 159	20 027	23 734	25 207	24 758	27 291	27 127	32 268	32 863	30 190	41 649
Hlavní město Praha	1 833	3 636	3 637	3 593	3 210	3 950	4 415	5 924	6 564	5 186	9 422
Meziroční nárůst / pokles	-	1 803	1	-44	-383	740	465	1 509	640	-1 378	4 236
Meziroční nárůst / pokles v %	-	98,36%	0,03%	-1,21%	-10,66%	23,05%	11,77%	34,18%	10,80%	-20,99%	81,68%

Rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Česká republika celkem	38 380	38 473	36 442	28 630	29 467	25 238	23 954	25 095	27 322	28 569	
Hlavní město Praha	6 328	7 397	6 151	3 480	4 024	3 844	4 848	5 211	6 092	5 846	
Meziroční nárůst / pokles	-3 094	1 069	-1 246	-2 671	544	-180	1 004	363	881	-246	
Meziroční nárůst / pokles v %	-32,84%	16,89%	-16,84%	-43,42%	15,63%	-4,47%	26,12%	7,49%	16,91%	-4,04%	

Tabulka 2 - Dokončené byty v hl. m. Praha v letech 1997-2017 (zdroj: Veřejná databáze ČSÚ, 2018)

Počet dokončených bytů v letech 1997-2017 je rovněž znázorněn v grafu č.3 níže.



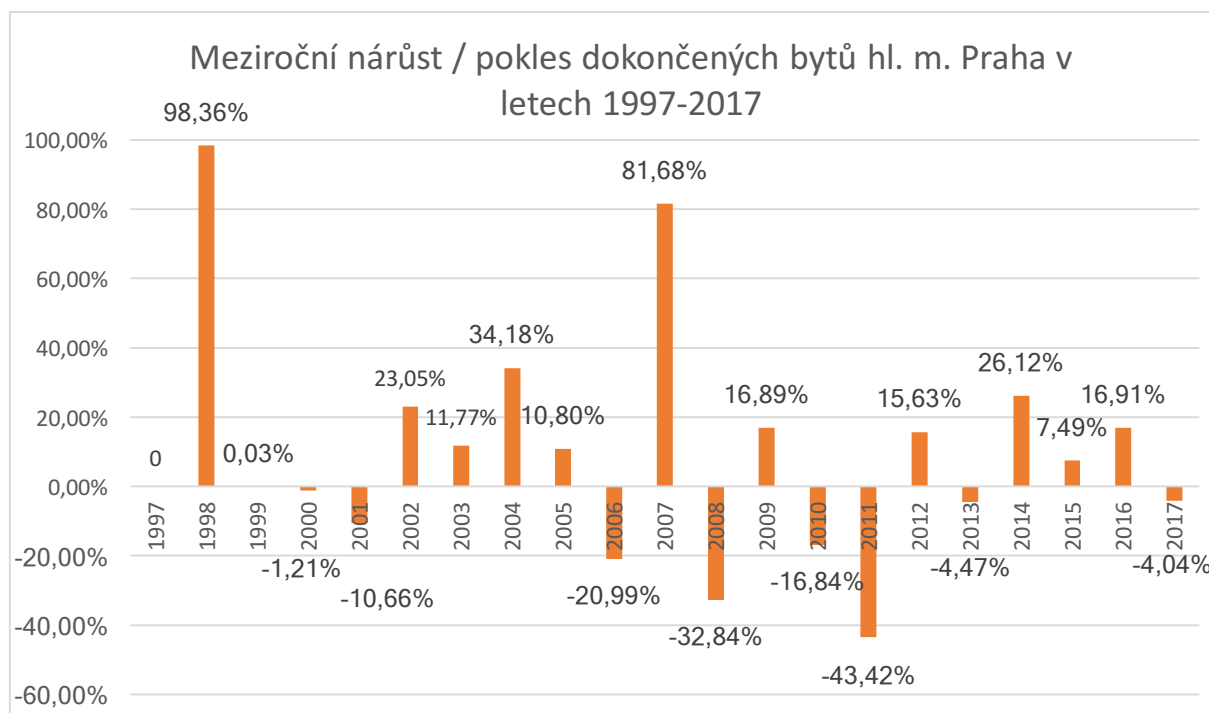
Graf č. 3 - Dokončené byty hl. m. Praha v letech 1997-2017 (zdroj: Veřejná databáze ČSÚ, 2018)

Z grafu č. 3 je viditelné, že nejvíce nových bytů v posledních dvaceti letech bylo dokončeno v průběhu roku 2007, ale ihned poté přišel velký propad. Nejpravděpodobnější příčinou tohoto propadu se jeví opět hospodářská recese od roku 2007.

Další propad však nastal v roce 2011, na jehož konci byl sledován nejnižší počet dokončených bytů od roku 2001. Ve sledovaném období dvaceti let byla dokončenost bytů nižší už jen ve zmíněném roce 2001 a v roce 1997.

Od roku 2013 do roku 2016 měl počet dokončených bytů rostoucí trend, ale na konci roku 2017 byl zaznamenán pokles o 4,04 % oproti roku 2016.

Na grafu č.4 níže je poté znázorněn meziroční procentuální nárůst / pokles dokončených bytů.



Graf č. 4 - Meziroční nárůst / pokles dokončených bytů hl. m. Praha v letech 1997-2017 (zdroj: Veřejná databáze ČSÚ, 2018)

Z grafu č.4 výše vyplývá, že nejvyšší meziroční nárůst dokončených bytů za poslední dvacet let nastal mezi lety 1997-1998, kdy byl v roce 1998 počet dokončených bytů o 98,36 % vyšší než v roce 1997. Druhý nejvyšší meziroční nárůst dokončených bytů nastal a mezi lety 2006-2007, kde byl zaznamenán nárůst 81,68 % v množství dokončených bytů oproti předešlému roku.

Největší pokles počtu dokončených bytů byl zaznamenán v roce 2011, kde se oproti roku 2010 dokončilo o 43,42 % méně bytů. Druhý největší pokles nastal v roce 2008. Toto období je velmi zajímavé vzhledem k tomu, že rok 2007 zaznamenal obrovský nárůst oproti předchozímu roku a ihned poté v roce 2008 byl zaznamenán druhý největší pokles počtu dokončených bytů.

1.1.3 Porovnání zahájených a dokončených bytů v letech 1997-2017

Podle dat z Veřejné databáze ČSÚ je průměrná doba výstavby bytového domu 2,8 roku. S uvažováním této doby výstavby lze sledovat vzájemně porovnat počet zahájených a dokončených bytů ve sledovaném období.

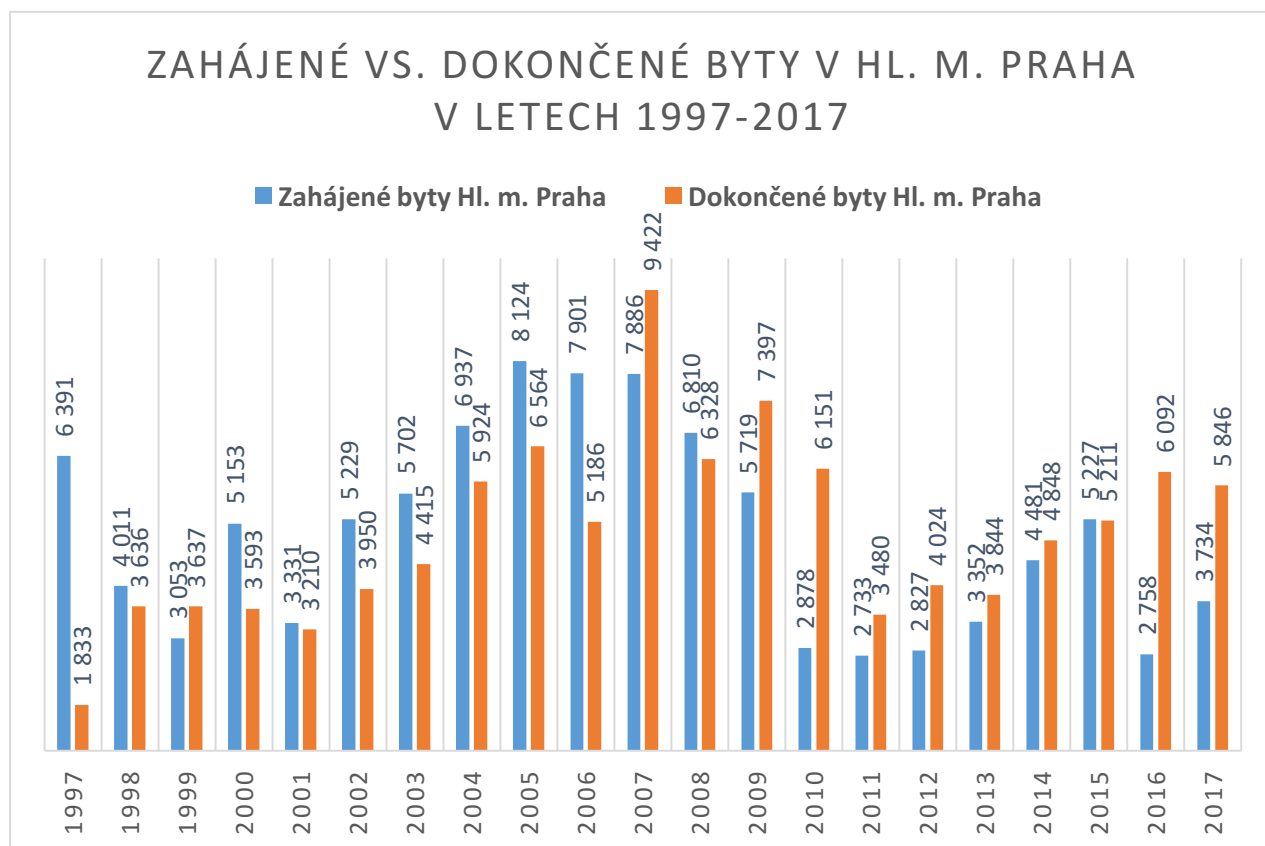
V tabulce č. 3 níže jsou pod sebou seřazena data zahájených a dokončených bytů v letech 1997-2017. Celkové sumy zahájených a dokončených bytů se liší o 354 bytů. Za předpokladu, že bylo v roce 1996 zahájeno podobné množství bytů, jako množství dokončených bytů v roce 2018, je možné tvrdit, že ve sledovaném období byly dokončeny téměř všechny zahájené projekty bytové výstavby.

Rok	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Zahájené byty hl. m. Praha	6 391	4 011	3 053	5 153	3 331	5 229	5 702	6 937	8 124	7 901	7 886
Dokončené byty hl. m. Praha	1 833	3 636	3 637	3 593	3 210	3 950	4 415	5 924	6 564	5 186	9 422

Rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Celkem
Zahájené byty hl. m. Praha	6 810	5 719	2 878	2 733	2 827	3 352	4 481	5 227	2 758	3 734	104 237
Dokončené byty hl. m. Praha	6 328	7 397	6 151	3 480	4 024	3 844	4 848	5 211	6 092	5 846	104 591

Tabulka 3 - Dokončené byty v hl. m. Praha v letech 1997-2017 (zdroj: Veřejná databáze ČSÚ, 2018)

Grafické znázornění těchto dat je v grafu č.5 níže.



Graf č. 5 - Porovnání zahájených a dokončených bytů v hl. m. Praha v letech 1997-2017 (zdroj: Veřejná databáze ČSÚ)

Z grafu č. 5 je zřejmé, že od roku 1997 do roku 2007 převládal především počet zahájených bytů a od roku 2007 do roku 2017 naopak počty bytů dokončených. Od vypuknutí hospodářské recese v roce 2008 se tedy projekty bytové výstavby především pouze dokončovaly.

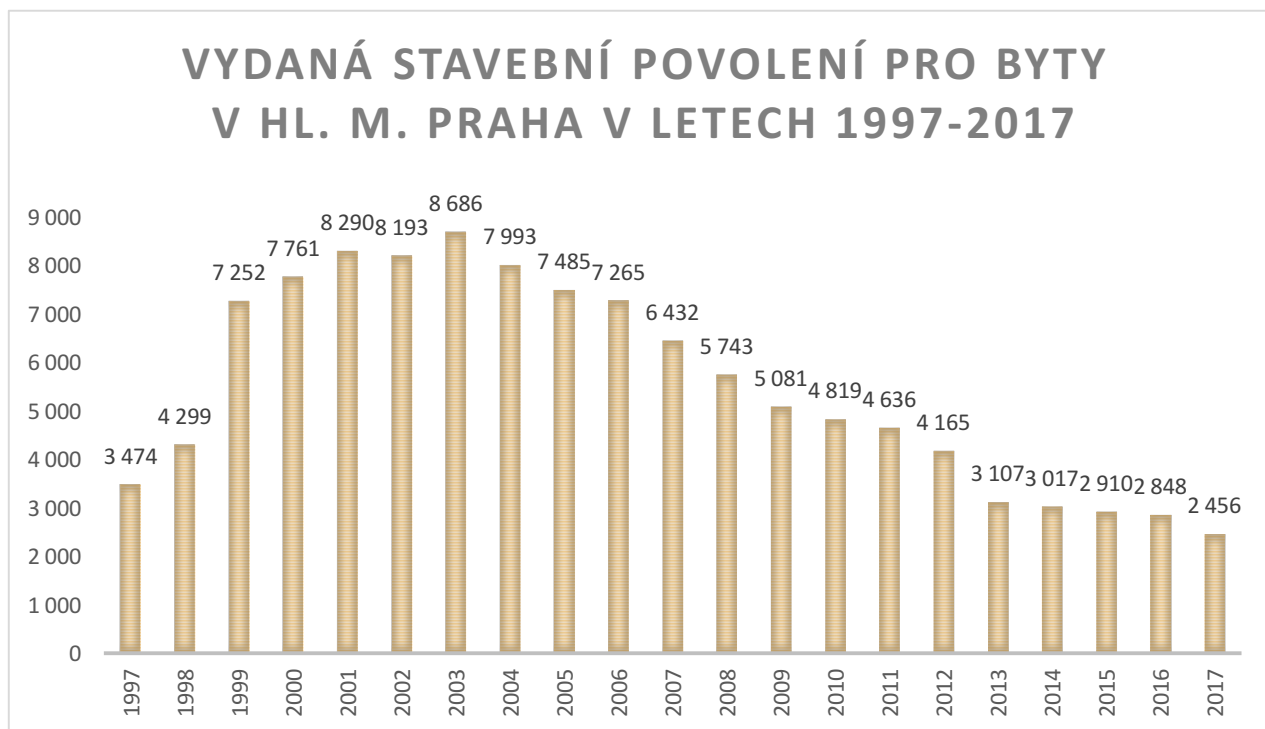
1.2 Vydaná stavební povolení v hl. m. Praha v letech 1997–2017

Podle studie Doing Business 2018 kterou každoročně vydává Světová banka, je v České republice pro vyřízení stavebního povolení nutné podstoupit 21 procedur, které zaberou celkem 247 dní. (World Bank Group, 2017)

V tabulce číslo 4 níže jsou počty vydaných stavebních povolení na byty v hl. m. Praha v letech 1997-2017. Jejich grafické znázornění je v grafu č.6 níže.

Rok	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Vydaná stavební povolení pro byty	3 474	4 299	7 252	7 761	8 290	8 193	8 686	7 993	7 485	7 265	6 432
Předpokládaná hodnota v mil. Kč	11 756	9 490	8 721	10 358	10 474	14 075	15 536	19 345	20 112	20 918	21 141
Hodnota na jedno stavební povolení v tis. Kč	3 384	2 207	1 203	1 335	1 263	1 718	1 789	2 420	2 687	2 879	3 287
Rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Vydaná stavební povolení pro byty	5 743	5 081	4 819	4 636	4 165	3 107	3 017	2 910	2 848	2 456	
Předpokládaná hodnota v mil. Kč	19 319	18 868	13 296	13 800	12 686	11 078	16 037	16 962	10 515	14 325	
Hodnota na jedno stavební povolení v tis. Kč	3 364	3 713	2 759	2 977	3 046	3 565	5 316	5 829	3 692	5 833	

Tabulka 4 - Vydaná stavební povolení v hl. m. Praha v letech 1997-2017 (zdroj: Veřejná databáze ČSÚ, 2018)



Graf č. 6 - Vydaná stavební povolení pro byty v hl. m. Praha v letech 1997-2017 (zdroj: Veřejná databáze ČSÚ, 2018)

Z grafu č.6 je lze pozorovat, že počet ročně vydaných stavebních povolení na výstavbu bytů se mezi lety 1997 a 2003 zvyšoval, ale od roku 2003 se jejich počet pouze snižuje. V loňském roce bylo vydáno pouhých 28 % stavebních povolení z počtu vydaných stavebních povolení v roce 2003. Dlouhodobě klesající trend počtu vydaných stavebních povolení nenaznačuje, že by se počet vydaných povolení mohl v následujících letech razantně zvýšit.

Příčinou může být velmi zdoluhavý schvalovací proces. Podle Světové banky je Česká republika na 156. místě v celkovém hodnocení rychlosti a obtížnosti schvalovacích procesů ve stavebnictví. Obdržet stavební povolení podmiňuje 21 procedur, které zaberou celkem 247 dní. (World Bank Group, 2017)

1.3 Porovnání hl. m. Prahy s jinými evropskými městy.

V této podkapitole je porovnána bytová výstavba a povolování staveb hl. m. Prahy s městy Vídeň, Varšava, Mnichov, Hamburk a Budapešť.

Pro tato města byla z veřejně dostupných databází statistických úřadů jednotlivých zemí vyhledána data počtu dokončených bytových jednotek v novostavbách rezidenčních budov a data počtu vydaných stavebních povolení za uplynulý rok 2017.

1.3.1 Porovnání počtu dokončených bytů s evropskými městy

Podle tabulky č.5 níže se Praha řadí na předposlední místo ze všech sledovaných evropských měst v počtu dokončených bytů za rok 2017. Nejméně bytů bylo dokončeno ve městě Budapešť. Nicméně podle výroční zprávy města Budapešť byl počet plánovaných dokončených bytů přibližně 8 000 bytů, ale z kapacitních důvodů byl termín dokončení mnoha bytů posunut na rok 2018, ve kterém město hodlá dokončit celkem 10 000 bytů. (Magyar Nemzeti Bank, 2018)

Přehled dokončené bytové výstavby sledovaných evropských měst

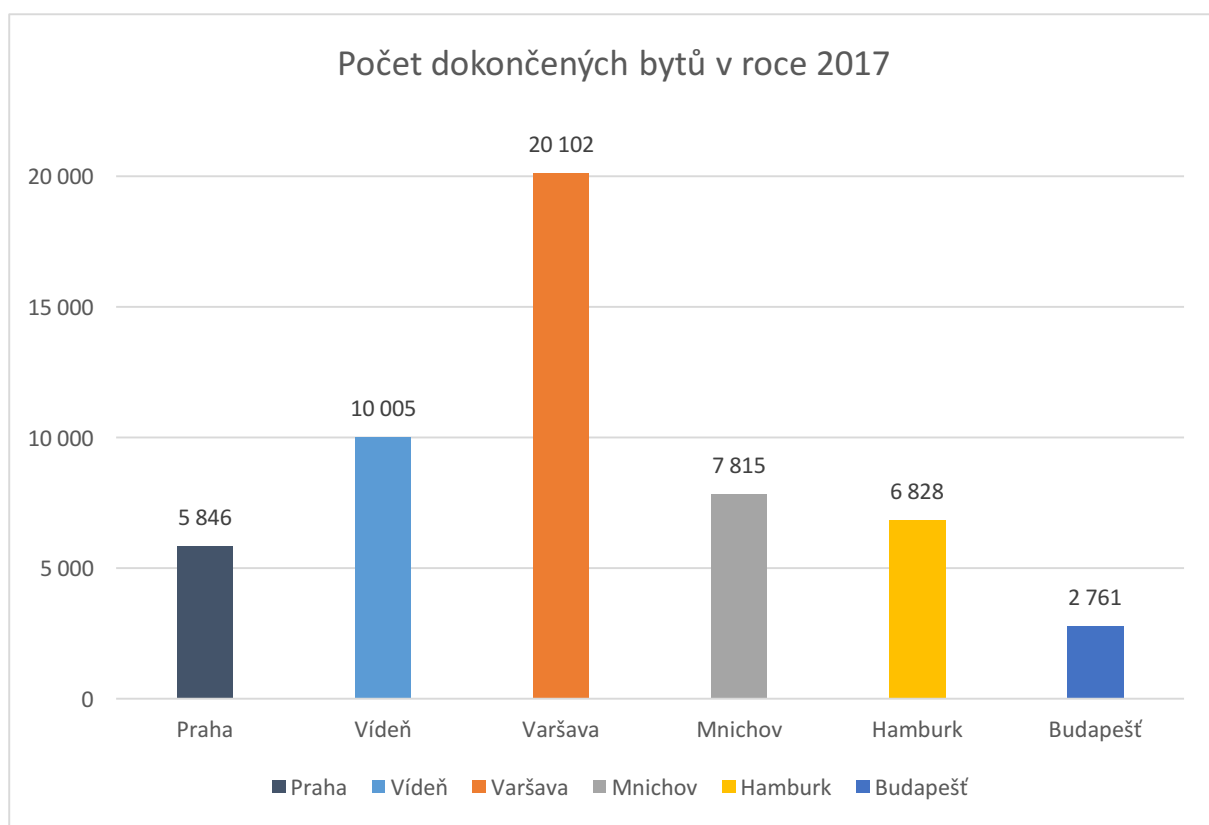
	Praha	Vídeň	Varšava	Mnichov	Hamburk	Budapešť
Počet obyvatel	1 294 513,00	1 867 582,00	1 764 615,00	1 457 856,00	1 746 342,00	1 744 665,00
Rozloha města [km ²]	496,00	414,87	517,24	310,74	755,22	525,14
Počet dokončených bytů v roce 2017	5 846,00	10 005,00	20 102,00	7 815,00	6 828,00	2 761,00
Počet dokončených bytů na 1000 obyvatel	4,52	5,36	11,39	5,36	3,91	1,58

Tabulka 5 - Přehled ukazatelů bytové výstavby mezi Prahou a dalšími městy za rok 2017 (zdroj: ČSÚ, STATISTIC.AT, DESTATIS, KSH.HU, WARSZAWA.STAT, 2018)

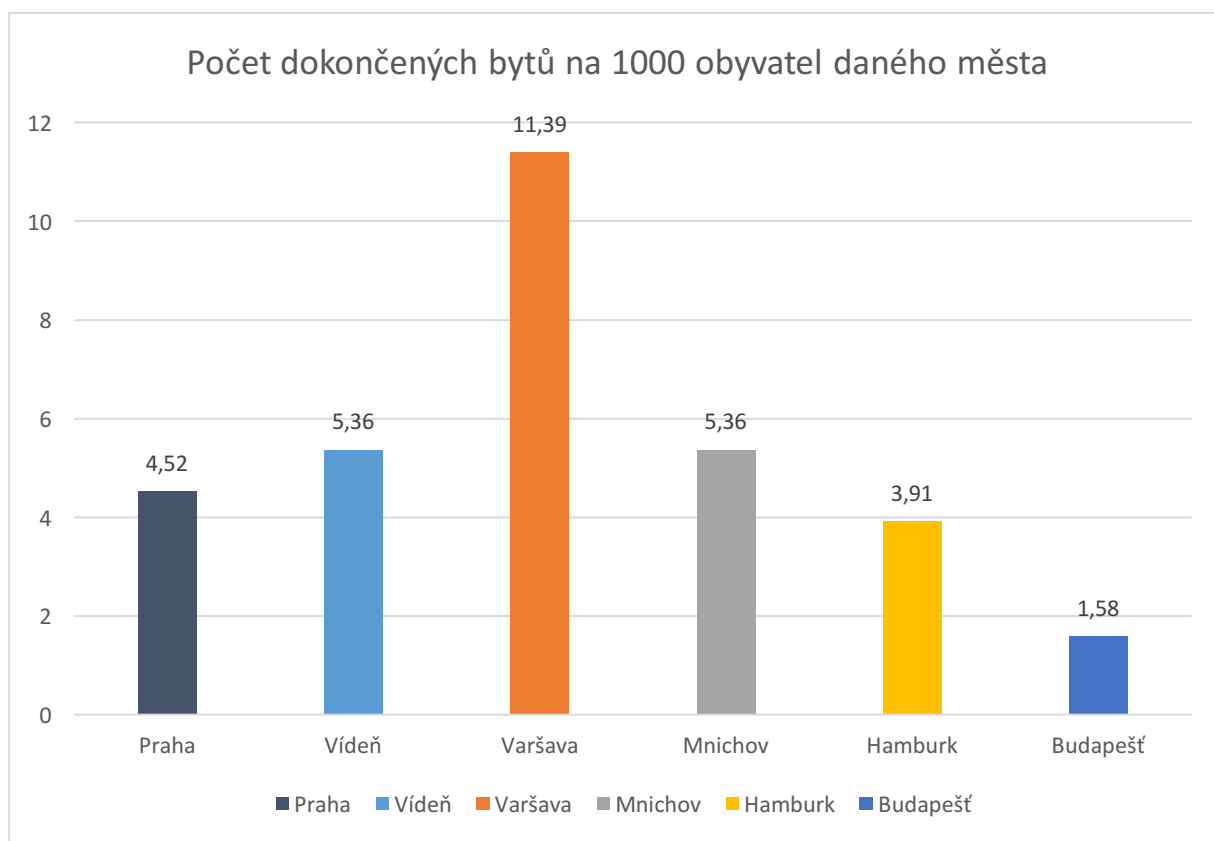
V roce 2017 bylo v Praze dokončeno 4,52 bytů na 1000 jejích obyvatel. Tímto počtem je Praha v porovnání šesti měst na třetím místě.

Nejvíce dokončených bytů v roce 2017 bylo ve městě Varšava, a to jak v celkovém počtu dokončených bytů, tak i v počtu dokončených bytů na 1000 obyvatel města Varšava. Oproti ostatním městům bylo ve Varšavě dokončen více než dvojnásobný počet bytů.

Data z tabulky č. 5 byla graficky znázorněna v grafu č.7 a grafu č.8 níže.



Graf č. 7 - Počet dokončených bytů v roce 2017 (zdroj: ČSÚ, STATISTIC.AT, DESTATIS, KSH.HU, WAR-SZAWA.STAT, 2018)



Graf č. 8 - Počet dokončených bytů na 1000 obyvatel daného města (zdroj: ČSÚ, STATISTIC.AT, DESTATIS, KSH.HU, WARSZAWA.STAT, 2018)

1.3.2 Porovnání počtu vydaných stavebních povolení s evropskými městy

V porovnání počtu vydaných stavebních povolení si Praha počínala v roce 2017 mnohem hůře než v počtu dokončených bytů v porovnání s ostatními městy. Tabulka č.6 níže zobrazuje celkový počet vydaných stavebních povolení a počet těchto povolení na 1000 obyvatel daného města.

Přehled vydaných stavebních povolení sledovaných evropských měst

	Praha	Vídeň	Varšava	Mnichov	Hamburk	Budapešť
Počet obyvatel	1 294 513,00	1 867 582,00	1 764 615,00	1 457 856,00	1 746 342,00	1 744 665,00
Rozloha města [km ²]	496,00	414,87	517,24	310,74	755,22	525,14
Počet vydaných stav. povolení pro byty v roce 2017	2 456,00	22 902,00	23 726,00	9 660,00	11 335,00	14 024,00
Počet povolených bytů na 1000 obyvatel	1,90	12,26	13,45	6,63	6,49	8,04

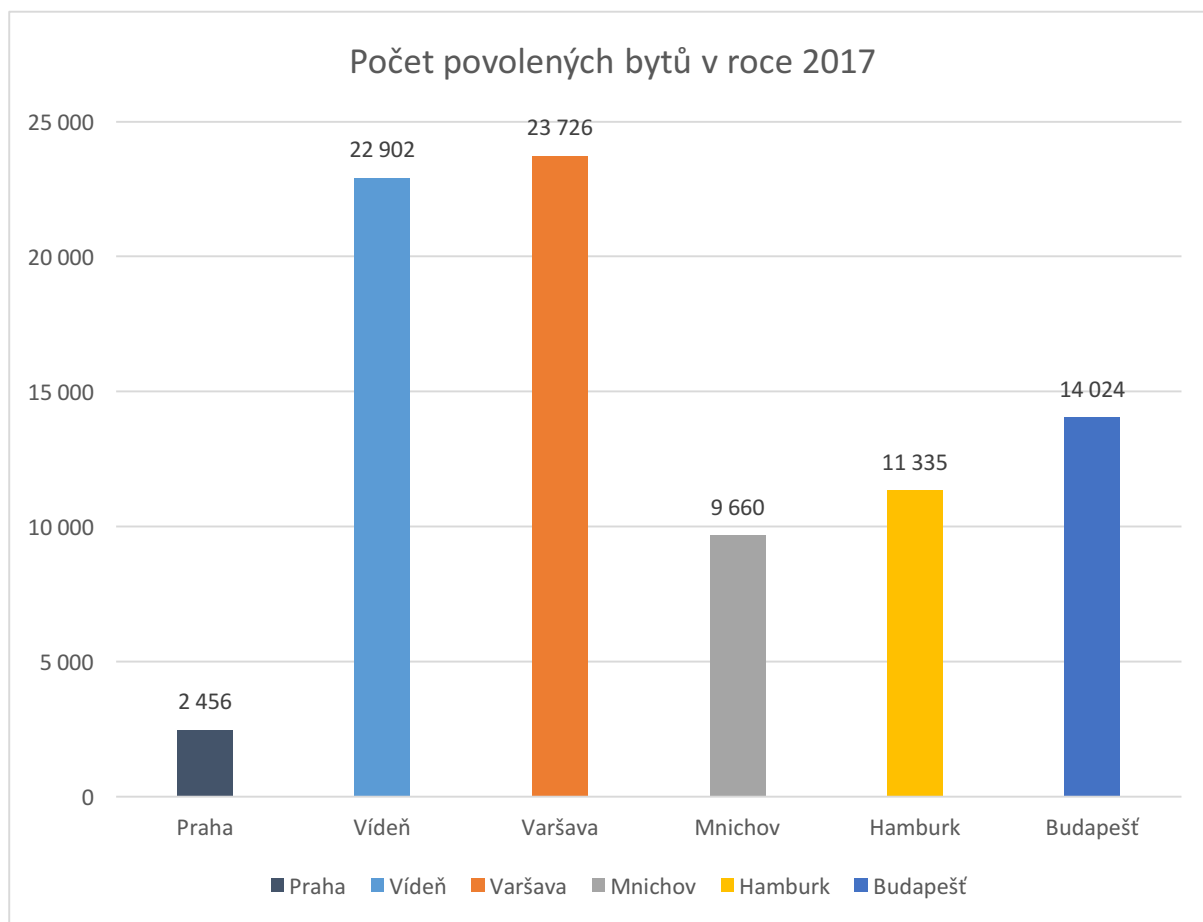
Tabulka 6 - Přehled vydaných stavebních povolení sledovaných evropských měst (zdroj: ČSÚ, STATISTIC.AT, DESTATIS, KSH.HU, WARSZAWA.STAT, 2018)

Z výše uvedených dat vyplývá, že Praha v počtu vydaných povolení silně zaostává za ostatními sledovanými městy. V celkovém počtu vydaných stavebních povolení se ve městech Vídeň a Varšava povolilo téměř desetkrát více bytů než v Praze. V přepočtu na 1000 obyvatel už je počet povolených bytů ve Vídni a Varšavě více než desetinásobný než v Praze.

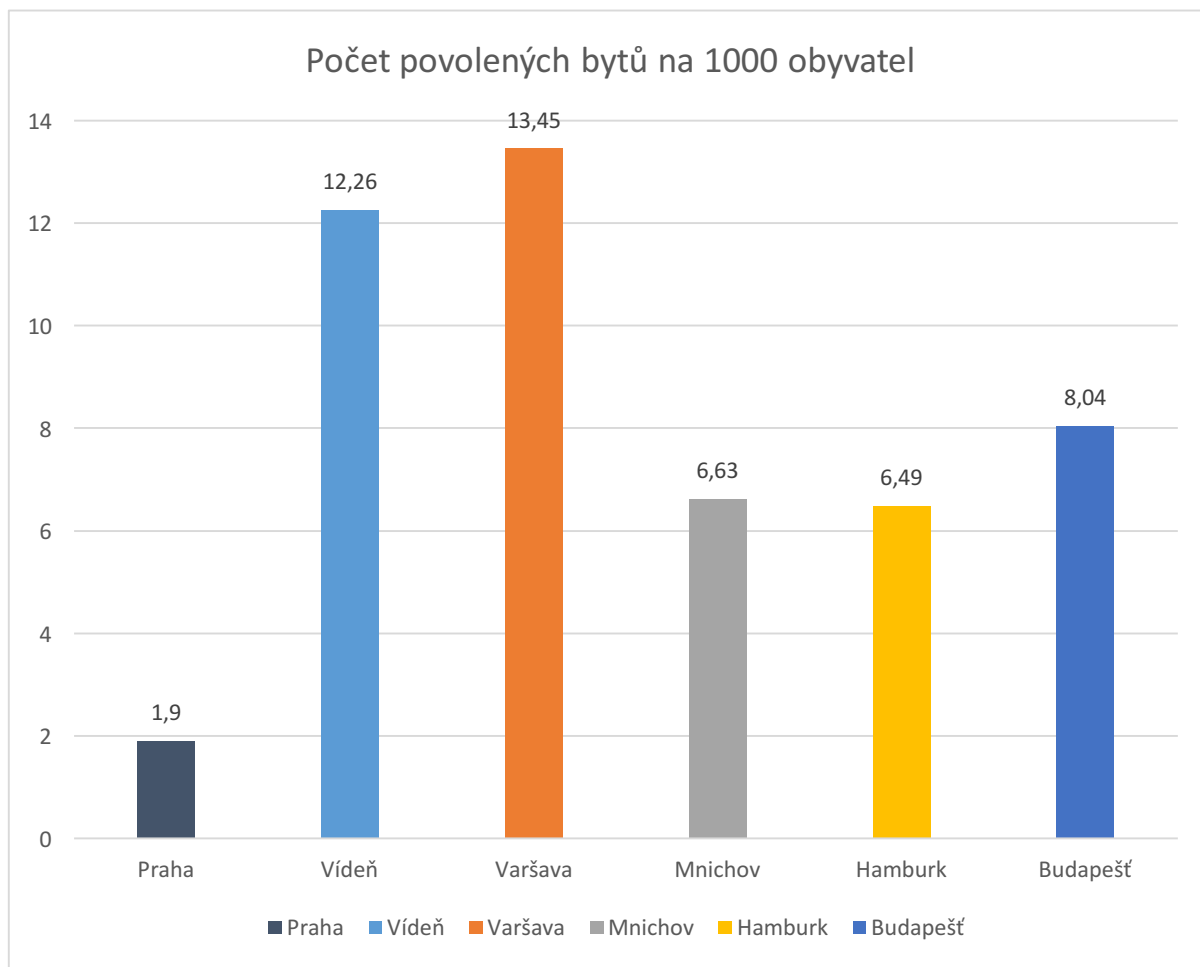
Průměrný počet vydaných stavebních povolení všech sledovaných měst je 14 017, od kterého Prahu dělí 11 561 vydaných stavebních povolení na výstavbu nových bytů. Množství povolených bytů v Praze je tedy silně pod průměrem sledovaných evropských měst a může představovat velký problém z dlouhodobého hlediska.

Společná studie společností Central Group, Trigema a Skansa Reality přisuzuje právě nedostatečný počet povolených bytových výstaveb prudkému nárůstu cen bytových jednotek v Praze. Podle této studie není možné uspokojit aktuální poptávku po koupi bytových jednotek, protože počet nabízených nových bytů je příliš nízký. (Central Group, Trigema, Skansa Reality, 2018)

Data z tabulky č. 6 jsou rovněž graficky znázorněna na grafech č.9 a 10 níže.



Graf č. 9 Počet povolených bytů v roce 2017 (zdroj: ČSÚ, STATISTIC.AT, DESTATIS, KSH.HU, WARSZAWA.STAT, 2018)



Graf č. 10 Počet povolených bytů na 1000 obyvatel v roce 2017 (zdroj: ČSÚ, STATISTIC.AT, DESTA-TIS, KSH.HU, WARSZAWA.STAT, 2018)

1.3.3 Porovnání povolovacího procesu podle hodnocení Světové banky

Hodnocením povolovacího procesu ve stavebnictví se rovněž zabývá Světová banka, která každoročně vydává odbornou studii pod názvem Doing Business, ve které posuzuje a hodnotí 212 zemí světa v kategoriích, mezi které patří i povolování staveb a jeho obtížnost, či kvalita.

Světová banka hodnotí počet nutných kroků pro obdržení stavebního povolení, počet dní trváno tohoto procesu, výši jeho nákladů, a nakonec i kontrolu kvality ve všech fázích výstavbového projektu. (World Bank Group, 2017)

Data z hodnocení Světové banky hl. m. Praha a dalších sledovaných evropských měst jsou znázorněna v tabulce č.7 níže.

Hodnocení povolování staveb podle Světové banky

	Praha	Vídeň	Varšava	Mnichov	Hamburk	Budapešť
Počet nezbytných procesních kroků pro získání stavebního povolení	21,00	11,00	12,00	9,00	9,00	22,00
Počet dní trvání celého povolovacího procesu	246,00	222,00	153,00	126,00	126,00	193,00
Výše nákladů na stavební povolení z celkových investičních nákladů [%]	0,20	1,20	0,30	1,20	1,20	0,80
Hodnocení ČR v celosvětovém měřítku	156,00	42,00	40,00	24,00	24,00	110,00
Index kontroly kvality na stupnici 0 až 15	8,00	13,00	10,00	9,50	9,50	13,00

Tabulka 7 - Hodnocení povolování staveb dle Světové banky (zdroj: World Bank Group, 2017)

Z dat v tabulce výše vyplývá, že nejsnadnější cesta k získání stavebního povolení je v Německu (Mnichov, Hamburk), kde povolovací proces obnáší pouhých 9 procesních kroků a celkově zabere maximálně 126 dnů, tedy něco málo přes 4 měsíce. Oproti tomu v České republice je to přes 8 měsíců, což je oproti sousednímu Německu dvojnásobná doba. (World Bank Group, 2017)

Ovšem z hlediska výše nákladů na stavební povolení z celkových investičních nákladů je Praha ze sledovaných měst nejlepší, tedy nejlevnější. Na vyřízení stavebního povolení si musí investor v Praze připravit přibližně 0,2 % z celkových investičních nákladů na svůj investiční záměr.

Na celkové špatné hodnocení má negativní vliv i nízký index kontroly kvality, který je ze všech sledovaných měst nejnižší.

Standardized Warehouse				
Estimated value of warehouse	CZK 21,036,006.70			
City Covered	Prague			
Indicator	Czech Republic	OECD high income	OECD high income	Overall Best Performer
Procedures (number)	21	12.5	12.5	7.00 (Denmark)
Time (days)	247	154.6	154.6	27.5 (Korea, Rep.)
Cost (% of warehouse value)	0.2	1.6	1.6	0.10 (5 Economies)
Building quality control index (0-15)	12.0	11.4	11.4	15.00 (3 Economies)

Obrázek 1 zdroj: (World Bank Group, 2017)

Z obrázku č. 1 výše vyplývá, že nejrychleji lze stavební povolení vyřídit v Koreji a to během 27,5 dní a nejjednodušší povolovací proces z hlediska počtu procesních kroků má žadatel v Dánsku a to pouhých 7 kroků.

Nejnižší náklady na získání stavebního povolení (0,1 %) mají Mongolsko, Sv. Vincent a Grenadiny, Trinidad a Tobago.

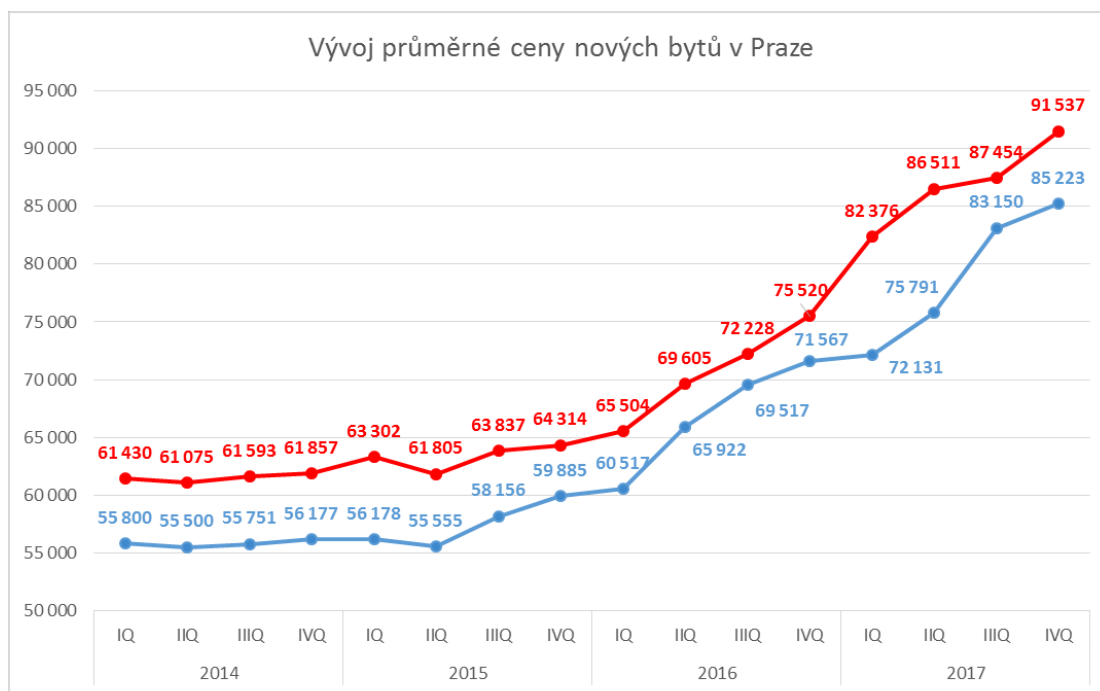
Celkové pořadí zemí podle Světové banky je zobrazeno na obrázku č.2 níže. Vedle ČR, která je na 156. místě, je například Uruguay, Pásmo Gazy, nebo Nigérie.

Economy	Dealing with Construction Permits Score	Dealing with Construction Permits rank	Procedures (number)	Time (days)
Chad	56.72	153	13	226
Barbados	56.64	154	9	442
Uruguay	56.44	155	21	251
Czech Republic	56.20	156	21	246
West Bank and Gaza	56.15	157	20	108
Niger	55.81	158	15	91
Croatia	55.70	159	22	146

Obrázek 2, zdroj: (World Bank Group, 2017)

1.4 Nedostatek nových bytů v Praze a jeho možné příčiny

Ceny bytů v Praze výrazně rostou. Jen od poloviny roku 2015 vzrostla průměrná prodejní cena za 1 metr čtvereční o 53 % na 85 223 Kč/m². Takový vysoký nárůst ukazuje na nedostatek nových bytů. Vývoj průměrné nabídkové a prodejní ceny jednoho čtverečního metru zobrazuje obrázek níže.

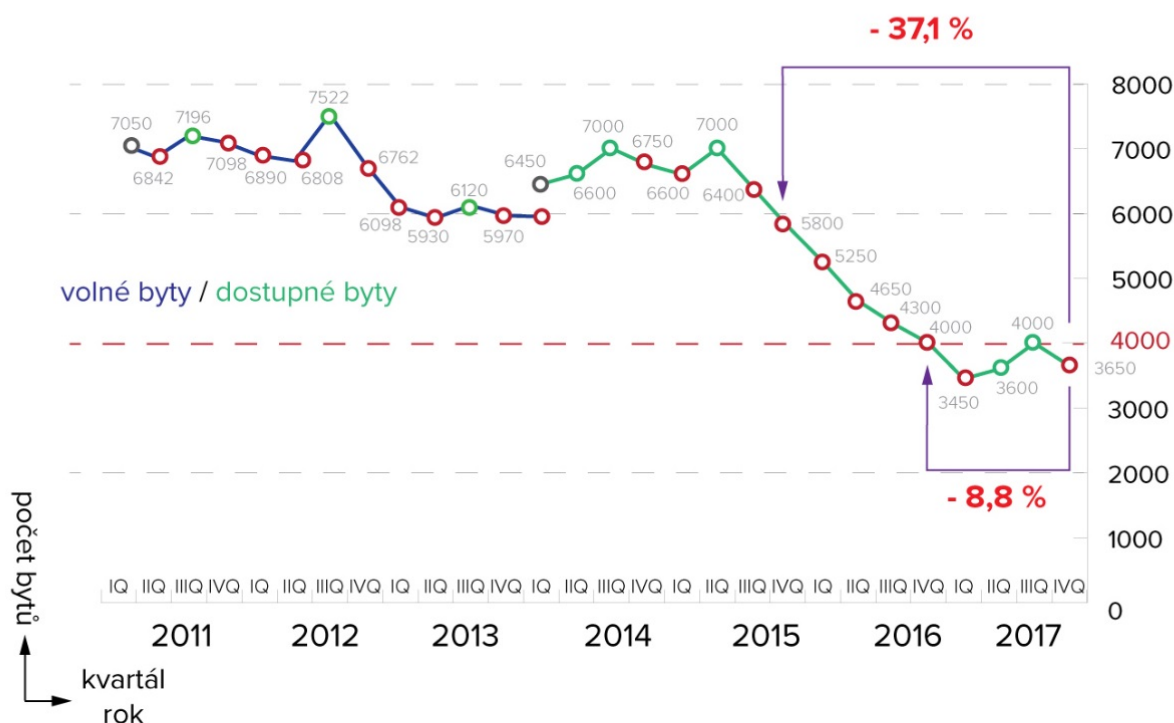


Obrázek 3 - Vývoj průměrné ceny nových bytů v Praze (zdroj: Central Group, Trigema, Skanska Reality, 2018)

„Před čtyřmi lety bylo v nabídce developerů necelých 7 000 nových bytů. Ke konci minulého roku to však byla již pouze polovina. Bytů je na trhu nedostatek. Kvůli tomu, že se úřady buď bojí, nebo někdy dokonce vůbec nechtějí nové projekty povolovat, si za ně většina zájemců bohužel připlatí o mnoho více, než tomu bylo v předchozích letech. V tomto směru zatím nevidíme žádný výraznější pokrok, že by se měla situace zlepšovat“ (Marcel Soural, Trigema, 2018).

1.4.1 Nabídka vs. poptávka

Situace na trhu s bytovými jednotkami je podle studií kritická. Volných bytů k prodeji každoročně ubývá. Podle obrázku ze studie společností Central Group, Skanska Reality a Trigema kleslo množství dostupných bytů v průběhu roku 2017 na historické minimum.



Obrázek 4 – Počet volných bytů k prodeji mezi lety 2011-2017 (zdroj: Studie společností Central Group, Skanska Reality, Trigema, 2018)

Deficit nabídky bytových jednotek v Praze se za poslední tři roky navýšil až na 22 000 bytů. (ČTK, 2017) Z toho vyplývá, že aktuální nabídka bytů nemůže pokrýt současnou poptávku. Podle Strategického plánu IPR musí Praha postavit 6000 bytů ročně. Podle výpočtu Centra Group je ale potřeba, aby v Praze vzniklo k prodeji 8 000 – 10 000 bytů ročně. Toto množství by mělo pokrýt předpokládaný deficit, aktuální poptávku a poptávku, která se bude časem zvyšovat. Podle realitní kanceláře RE/MAX by současný nepoměr poptávky nad nabídkou vyrovnalo dokončení až 15 tisíc bytů ročně po dobu tří let. (Váchal, MAFRA, 2017)

1.4.2 Rostoucí počet obyvatel Prahy a průměrný počet členů v jedné domácnosti

Podle statistických dat ve Veřejné databázi ČSÚ žije v dnešní pražské domácnosti průměrně 2,08 členů. Pokud se bude počet obyvatel Prahy zvyšovat každoročně o 14 005 obyvatel, jako tomu bylo minulý rok, potřebuje Praha dokončit minimálně 6 734 bytů ročně. Podle dat ČSÚ má počet členů v domácnosti klesající trend, zatímco roční nárůst počtu obyvatel Prahy má naopak rostoucí trend. Potřebný počet ročně dokončených bytů bude tedy rok od roku vyšší.

Počet členů v domácnosti zobrazuje tabulka č.8 níže.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Počet domácností	529 923	533 331	541 930	550 189	553 633	561 952
Počet členů domácností	1 174 866	1 181 486	1 188 008	1 215 576	1 238 175	1 248 248
Průměrný počet členů domácnosti	2,22	2,22	2,19	2,21	2,24	2,22
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Počet domácností	572 060	573 148	578 702	583 254	589 371	594 905
Počet členů domácností	1 202 120	1 208 254	1 207 077	1 219 048	1 227 990	1 240 048
Průměrný počet členů domácnosti	2,10	2,11	2,09	2,09	2,08	2,08

Tabulka 8 Počet členů v domácnosti hl. m. Praha v letech 2006-2017 (zdroj: ČSÚ, 2018)

Rostoucí počet obyvatel hl. m. Prahy zobrazuje tabulka č.9 níže.

Rok	Počet obyvatel celkem	Meziroční nárůst / pokles	Meziroční nárůst / pokles v %
2002	1 161 938	1 820	0,157%
2003	1 165 581	3 643	0,313%
2004	1 170 571	4 990	0,426%
2005	1 181 610	11 039	0,934%
2006	1 188 126	6 516	0,548%
2007	1 212 097	23 971	1,978%
2008	1 233 211	21 114	1,712%
2009	1 249 026	15 815	1,266%
2010	1 257 158	8 132	0,647%
2011	1 241 664	-15 494	-1,248%
2012	1 246 780	5 116	0,410%
2013	1 243 201	-3 579	-0,288%
2014	1 259 079	15 878	1,261%
2015	1 267 449	8 370	0,660%
2016	1 280 508	13 059	1,020%
2017	1 294 513	14 005	1,082%

Tabulka 9 Počet obyvatel hl. m. Praha mezi lety 2002-2017 (zdroj: ČSÚ, 2018)

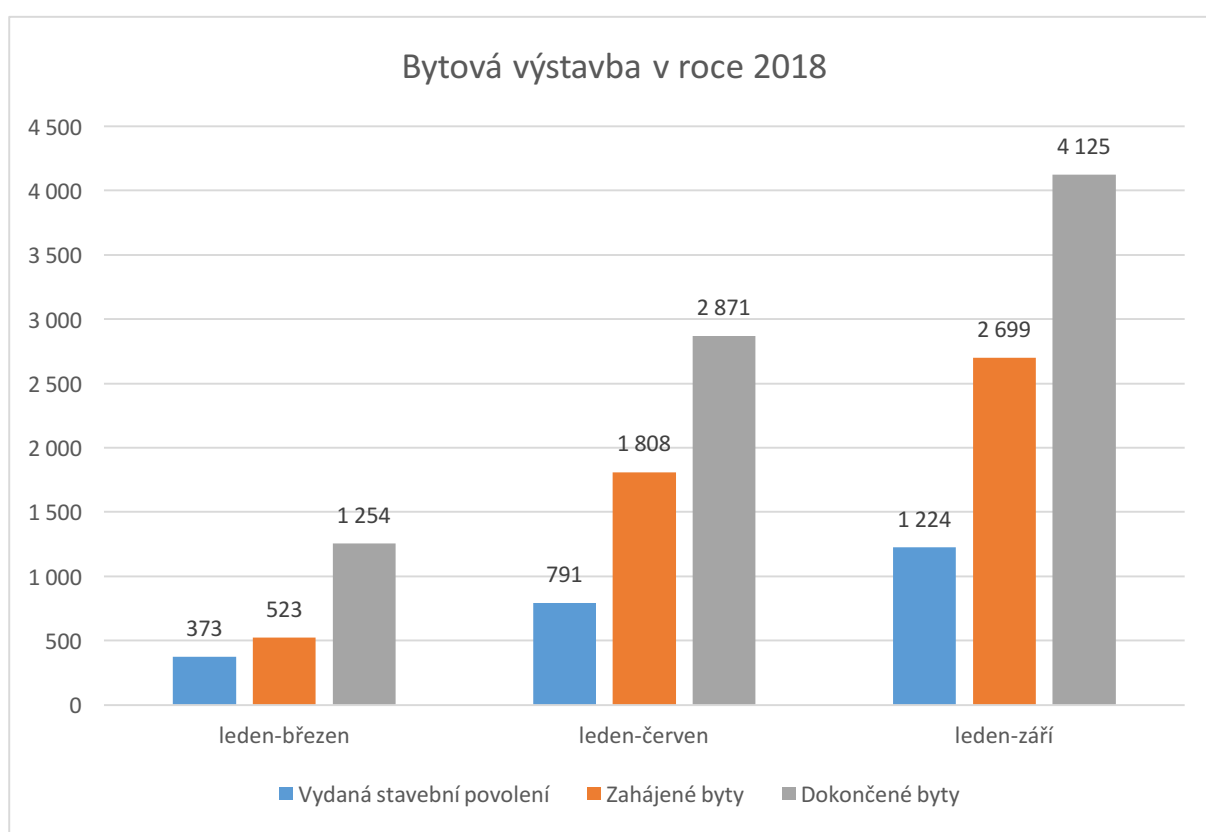
Podle tabulky č.2 byl meziroční nárůst počtu obyvatel mezi lety 2016-2017 celkem 14 005 obyvatel. Celkový počet obyvatel se tedy navýšil na celých 1 294 513 obyvatel.

1.4.3 Nedostatečný počet ročně povolených bytů jako hlavní příčina

Hlavní příčinou je jednoznačně povolovací proces. V současné situaci, kdy Praha potřebuje dokončit 8 000-10 000 bytů ročně, ale povolených je jich pouze kolem 2 000 ročně, se jedná o kritický podstav. Navíc počet vydaných stavebních povolení každý rok klesá. (Central Group, Trigema, Skanska Reality, 2018)

Vývoj bytové výstavby v probíhajícím roce 2018 nenasvědčuje tomu, že by se měla situace zlepšit. Z dat ČSÚ, která jsou zobrazena na grafu č. 11 níže je patrné, že hodnoty povolených, zahájených a dokončených bytů za rok 2018 budou s nejvyšší pravděpodobností opět nižší než předchozí rok.

Na konci roku 2018 očekáváme přibližně 1 700 povolených bytů (v roce 2017 to bylo 2 456 bytů), 3 900 zahájených bytů (v roce 2017 to bylo 3 734 bytů) a 5 500 dokončených bytů (v roce 2017 to bylo 5 846 bytů).



Graf č. 11 Bytová výstavba Hl. m. Praha v roce 2018 (zdroj: ČSÚ, 2018)

I přesto že vyřízení stavebního povolení trvá v ČR 247 dní, celková příprava výstavbového projektu zabere mnohdy až 10 let. V povolovacím řízení je podle studie společnosti Deloitte, ze které

vychází Hospodářská komora České republiky, „zamrzlých“ 900 výstavbových projektů, které obsahují přibližně 40 000 bytů. (Hospodářská komora ČR, 2017)

„Právě toto hrozivé číslo „zamrzlých bytů“ v různé fázi schvalování stojí primárně za extrémním nárůstem cen v posledních letech. Pokud se nepřistoupí k rychlé nápravě, bude v dalších letech nedostatek bytů fatálně narůstat a spolu s tím poroste i jejich cena.“ (prezident Hospodářské komory Vladimír Dlouhý, 2017).

Zbytečné průtahy povolovacího řízení

Podle Hospodářské komory České republiky není důvodem nedostatku bytů jen zdlouhavý povolovací proces, ale i zneužívání legislativy k obstrukcím v průběhu tohoto procesu. (Hospodářská komora ČR, 2017)

Problematická je podle Karla Skoupila z ŘSD například i výstavba úseku 511 Pražského okruhu, který mohl být podle něj již dávno dokončen. Plán umístění úseku 511 je znám již několik desítek let, ale lidé, kteří postavili svá bydlení v jeho blízkosti, nyní „bojkotují“ jeho výstavbu. Pro zastavení takového projektu přitom stačí založení občanského sdružení, které připomínkuje vliv této stavby na životní prostředí ve fázi schvalování EIA. (Centa a.s., 2017)

Podle Hospodářské komory ČR vzniká zásadní nepoměr mezi podanými žádostmi a vydanými stavebními povoleními v důsledku prodloužení oproti zákonným lhůtám na každé úrovni povolovacích procesů. Jedná se zejména o stanoviska, EIA, územní rozhodování, stavební povolení. Problematická jsou však i odvolací a přezkumná řízení. Podle Hospodářské komory musejí být v ČR vytvořeny podmínky, které proces schvalování výstavbových projektů zásadně zrychlí. (Hospodářská komora ČR, 2017)

Příkladem zdržení povolovacího procesu je například projekt společnosti Central Group v Praze, kde stavebník získal územní rozhodnutí u bytového projektu v Praze 5 v roce 2004. Pravomocné stavební povolení však dostala až v roce 2013 i přes to, že prověření EIA proběhlo už v prvním kroku se závěrem, že stavba nemůže životní prostředí negativně ovlivnit.

„Aktivisté dokázali velmi dlouho prostřednictvím odvolání a žalob v územním a stavebním řízení záměr blokovat. I přes to, bez respektu k názoru odborníků, dva ekologické spolky uplatňovaly v rámci územního a stavebního řízení účelové námitky. Docílili tak pouze toho, že se realizace výstavby protáhla na deset let, a byty tak zdražily.“ (Fialková, Central Group, 2017).

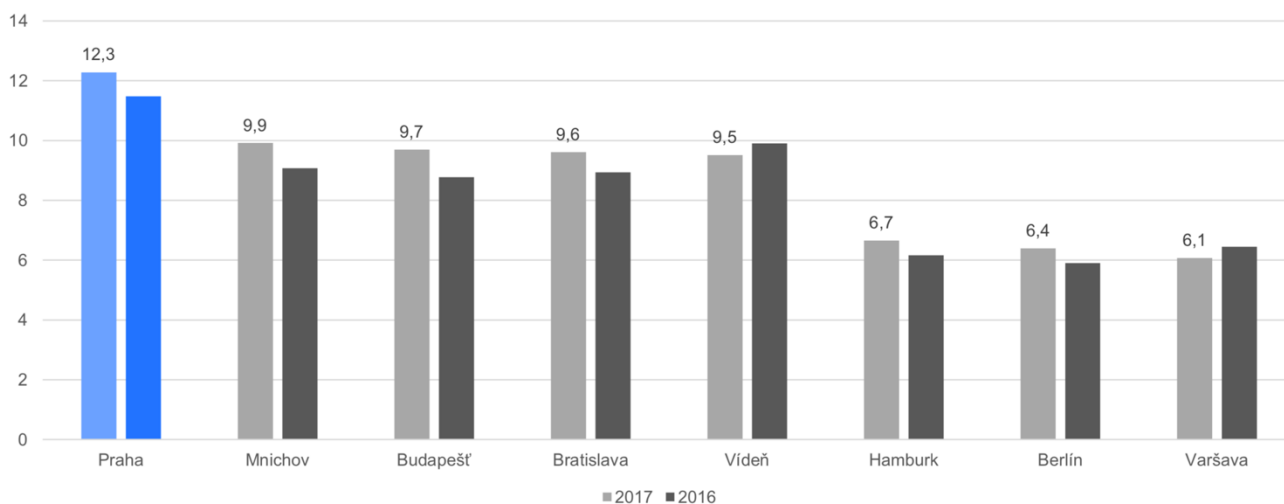
1.4.4 Chybějící výstavba obecních bytů pro podporu dostupného bydlení

Praha na rozdíl od ostatních srovnatelných evropských metropolí za posledních 11 nepostavila žádný vlastní byt. (MHMP, 2018) Toto je základní nedostatek, ve kterém Prahu jiná města jako Vídeň, Mnichov, nebo Londýn výrazně předstihují. Jednotlivá města mají zpracovaný silný strategický plán na podporu dostupného bydlení formou výstavby obecních bytů.

Podle studie KPMG Praha velmi zaostává za jinými zahraničními městy v otázce podpory dostupného bydlení. Praha měla v roce 2016 ve vlastnictví pouze 35 tisíc bytů, zatímco ve Vídni to bylo 212 tisíc bytů, v Berlíně 285 tisíc bytů a v Mnichově 51,9 tisíc bytů. (KPMG, 2018)

Všechna tato města kromě Prahy mají strategický plán pro podporu sociálního bydlení a výstavbu městských bytů. Něco takového Praze chybí, a proto se ceny nemovitostí nekontrolovatelně zvedly. To má za následek, že průměrný obyvatel Prahy potřebuje celkem 12,3 ročních hrubých platů, aby si mohl pořídit průměrný nový byt v Praze. (KPMG, 2018)

Počet hrubých ročních platů na pořízení průměrného nového bytu



Obrázek 5 - Počet hrubých ročních platů na pořízení průměrného nového bytu (zdroj: KPMG, 2018)

Například město Vídeň vlastní bytovou výstavbu zahájilo již v roce 1923 a každoročně dokončí několik tisíc nových bytů. V těchto obecních bytech v současné době žije přibližně 62 % obyvatel Vídně. Díky tomuto programu je Vídeň schopna poskytnout svým obyvatelům nejlepší podmínky pro život. Potvrzuje to již deváté ocenění v řadě v kategorii „Quality of living“ od společnosti Mercer, které hodnotí kvalitu života ve městech po celém světě. (Maria Vassilakou, radní města Vídeň, WBEF 2018)

Nulová výstavba nových bytů městem je pro Prahu velký problém. Praha potřebuje pravidelně rozšiřovat svůj bytový fond, aby mohla poskytnout dostupné bydlení nejen pro lidi bez domova, ale i lidem z nižší střední třídy. Dlouhodobě by se mohla správa města pomocí zvyšujícího se množství bytů v bytovém fondu podílet na regulaci cen pronájmů bytových jednotek díky většímu postavení na trhu. Podle radního hl. m. Prahy pro oblast zdravotnictví a bydlení Radek Lacka by se však měla situace brzy změnit. Praha chystá vlastní bytovou výstavbu

„Měníme kurz. Praha během dvou až tří let postaví 1 100 bytů. K 7 000 bytů, které dnes hlavní město vlastní, je to skokový nárůst o 16 procent. Jsem hrdý na to, že se mi změnu kurzu podařilo prosadit. Praha téměř jedenáct let nepostavila jediný byt a svůj bytový fond spíše jen rozprodávala.“ (Radek Lacko, MHMP, 2018)

1.4.5 Další příčiny nedostatku bytů a vysokých prodejních cen

Jednou z dalších příčin jsou již řadu let stavební uzávěrkou zablokované výstavbové projekty na brownfieldech. Právě tyto brownfieldové plochy jsou ideálním místem pro bytovou výstavbu, ale různé spolky aktivistů, místní obyvatelé, nebo lokální politici tyto projekty bojkotují pomocí žalob a odvolání v územním a stavebním řízení. Tyto bývalé výrobní areály přitom leží ladem a na změnu územního plánu čekají vlastníci pozemků už několik let.

Bytovou výstavbu v Praze komplikuje také ovlivnění stavebních úřadů místní samosprávou. I přes formální rozdělení, místní samospráva rozhodnutí stavebních úřadů ovlivňuje. Při obnově místní samosprávy každé 4 roky také dochází ke změně rozhodování stavebních úřadů. V Praze je 22 stavebních úřadů, které nerozhodují stejně a nezaměstnávají dostatek odborníků. Praha by měla mít jeden nadřazený stavební úřad, který poskytne stávajícím úřadům jasný výklad legislativy a odbornou pomoc. (Akrman, Peak Media, 2018)

Podle ředitele Asociace developerů Tomáše Kadeřábka jsou dalším důvodem růstu cen například zbytečné legislativní technické požadavky jako třeba předepsaná minimální doba osvětlení bytů. (Český rozhlas, 2017) Tento legislativní požadavek nařizuje, že dne 1. března a 21. června musí slunce osvětlovat alespoň jednu třetinu součtu podlahových ploch všech obytných místností bytu umístěném v nejnižším obytném podlaží bytového domu.

Tyto požadavky jednoduše brání v efektivním využití plochy pozemku, protože budovy musí mít nesmyslně zvládnuté fasády, aby byl tento požadavek splněn pro všechny byty. Proslunění bytů je samozřejmě důležité, ale není nejdůležitější. Podle architekta Josefa Pleskota je to přežitý požadavek, který je dávno překonán vývojem životního stylu a jeho standardů. (Lukešová, hypindex.cz, 2018)

1.5 Shrnutí kapitoly

Z veřejně dostupných dat ČSÚ vyplývá, že počet zahájených a dokončených bytů dlouhodobě klesá od roku 2008 až do současnosti. Počet vydaných stavebních povolení je mnohonásobně menší, než je počet dokončených bytů z čehož vyplývá, že se v současné době pouze dokončují dříve povolené projekty, ale budoucí vývoj nepřinese žádné zlepšení. Tomuto faktu nenapomáhá ani statistika narůstajícího počtu obyvatel města Prahy a snižující se počet členů domácnosti.

V porovnání s ostatními evropskými městy (Vídeň, Varšava, Mnichov, Hamburk, Budapešť) Praha významně zaostává v bytové výstavbě z hlediska povolených bytů. Česká republika je podle hodnocení Světové banky z celkového počtu 212 zemí až na 156 místě z hlediska povolování staveb. V porovnání dokončených bytů si Praha sice vedla lépe, ale v přepočtu na 1000 obyvatel se v Praze stále dokončí až třikrát méně bytů než ve Vídni, nebo Varšavě.

Příčinou současné tísně bytové výstavby je především povolovací proces, který trvá v Praze mnohdy až 10 let. V současné chvíli je v povolovacím procesu „zamrzlých“ přibližně 40 000 bytů, které Praze chybí. Další příčinou je nulová výstavba nových městských byt, kterých město za posledních 11 let nepostavilo ani jeden. Na rozdíl od Prahy mají ostatní metropolitní evropská města silný strategický plán pro zajištění dostupného bydlení pomocí podpory výstavby městských bytů.

2 Metropolitní plán Hl. m. Prahy

V této kapitole je definován obecný význam územního plánu a popsán nový územní plán (tzv. Metropolitní plán) včetně a pravidel pro jeho čtení. Dále je v této kapitole provedeno posouzení Metropolitního plánu vzhledem požadovanému zahuštění města a možnému navýšení počtu obyvatel Prahy do roku 2050. Je stanoven požadovaný počet dokončených nových bytů do roku 2050 na území Prahy. Tento výpočet je poté porovnán s výpočtem potenciálního množství dokončených nových bytů v zastavitelných lokalitách Metropolitního plánu pro celé území hl. m. Prahy.

2.1 Metropolitní plán

Územní plán potřebuje každá obec. Také Praha ho má, ale jeho platnost skončí v roce 2022. Proto vzniká návrh Metropolitního plánu.

2.1.1 Význam územního plánu

Územní plán udává rozvoj města. Určuje kde se smí a kde se nesmí stavět. Kde vznikne park, nová silnice, školy, školky a nemocnice. Především je o určení budoucí podoby města. V rámci udržitelného rozvoje města musejí být definovány podmínky mezi veřejným zájmem a soukromými zájmy obyvatel, stavebníků a investorů. Územní plán musí stanovit pravidla a vytvořit stabilní prostředí. (Portál hl. m. Prahy, 2017)

Územní plán je závazný pro stavební úřady vydávající stavební povolení a garantuje právo na využití pozemků v jeho souladu.

Stávající Územní plán hl. m. Prahy je platný od roku 1999. Následný vývoj užívání a pojetí města se změnilo a Praha tak potřebuje vytvořit nový plán. Tento plán musí být schopen reagovat na budoucí vývoj města a jeho požadavky. Tento plán musí posilovat význam Prahy jako významné metropole. Proto dostal nový územní plán jméno Metropolitní plán. (Portál hl. m. Prahy, 2017)

2.1.2 Popis Metropolitního plánu

Metropolitní plán stanovuje celkovou koncepci správního území Prahy, ze které vyplývají příslušné regulativy pro celé území. Plán je zpracován v měřítku 1:10 000. (IPR Praha, 2018)

Metropolitní plán je zpracován elektronicky a obsahuje kompletní informace a regulace společně s tištěnou verzí v datovém modelu. Metropolitní plán je dostupný na webových stránkách Institutu plánování a rozvoje (IPR), který ho zpracoval.

Metropolitní plán se zaměřuje na celek města a v rámci jeho rozvoje definuje omezení rozpínání města do šířky, ochranu krajiny a zajištění kvalitních ulic, veřejné vybavenosti, náměstí a parků. Plán definuje zastavitelná a nezastavitelná území, u kterých stanovuje výškovou regulaci s určením konkrétního využití jednotlivých území. (Portál hl. m. Prahy, 2017)

Naplněním potenciálu Metropolitního plánu je přeměna všech rozvojových a transformačních ploch na plachy stabilizované s jasnou strukturou a veřejným prostorem. Pro naplnění potenciálu však zástavba nemusí být dokončena. Podstatné je pro naplnění potenciálu implementace metropolitních priorit, dotvoření kompozice města s komplexní udržitelností. Metropolitní plán nemá stanovou návrhovou dobu platnosti. Návrhová doba platnosti je dána naplněním jeho potenciálu. (IPR Praha, 2018)

2.1.3 Deset tezí Metropolitního plánu

Základem koncepce Metropolitního plánu jsou čtyři principy definované jako návrat ke středu, vrstvené město, stabilita prostředí, potenciál a nové možnosti.

Tyto principy jsou podrobně rozvedeny v následujících deseti tezích:

1) Dostřednost

- a. Stabilizaci hranice mezi městem a jeho krajinou umožní právě dostředný rozvoj města. Dostředný rozvoj umožní využití vnitřního potenciálu města s jeho dostatečným zahuštěním.
- b. Rozvojové zásahy jsou koordinovány formou stanovené míry stability a využití jednotlivých území.

2) Historické město

- a. Metropolitní plán respektuje historickou koncepci města a podporuje všechny principy historické architektury. Plán navrhuje kontinuální doplňování struktury města.
- b. Pro ochranu a rozvoj historického dědictví je hlavním principem uvažována diferenciací regulativů.

3) Modernistické město

- a. Metropolitní plán uznává zástavbu sídlišť včetně jejich odlišnosti a vkládá nové vrstvy zástavby do jejich stávajících struktur za účelem jejich posílení.
- b. Koncepce modernistických měst jsou doplněny parky ve volné zástavbě s respektem k jeho původní modernistické koncepci města.

4) Krajina ve městě

- a. Pro Prahu je nenahraditelná přírodní kompozice morfologickou pestrou a harmonizující krajinnou koncepcí. Pro zvýšení kvality života ve městě jsou parky prioritní.
- b. Rozlišná kompozice jednotlivých pražských parků je ucelována vzájemným propojováním parků stávajících a definováním jasných hranic parků nových.

5) Vltava

- a. Řeka Vltava je základním koncepčním prvkem v definování koncepce města. Je horizontálním koncepčním prvkem, který nemá Prahu rozdělovat, ale propojovat.
- b. Metropolitní plán vnímá vodní toky jako prioritní prvek ke zlepšení celkové kvality prostředí a klade důraz na zlepšení jejich kvality ve veřejném prostranství.

6) Krajinné rozhraní a otevřená krajina

- a. Krajinné rozhraní je důležitým koncepčním prvkem celé metropole. Jeho základem je nezastavitelnost a provázání všech lokalit území.
- b. Pro zlepšení ekologické stability města a jeho krajinné zázemí navrhuje Metropolitní plán obnovu otevřené krajiny.

7) Výšková regulace a potenciál

- a. Výšková kompozice Prahy je pro celou kompozici města zásadní.
- b. Metropolitní plán přichází s kompozičně stabilizující výškovou regulací, díky které nevzniknou nahodilé výškové stavby, které nedoplňují historický koncept města a jeho výškovou kompozici.

8) Nové mosty, propojení a paralely

- a. Řeka Vltava je důležitou horizontálou města a Metropolitní plán navrhuje nová místa propojení jejích břehů.
- b. Nová propojení zajistí kvalitní veřejný prostor a posílí i všechny druhy městské dopravy a spojí významné metropolitní třídy.

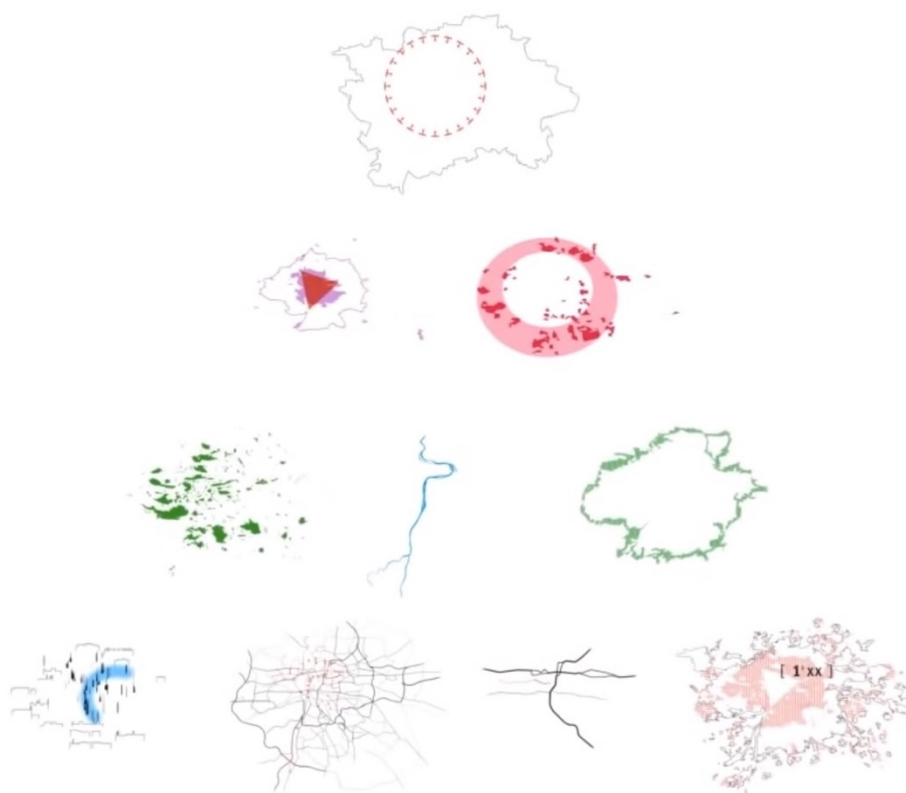
9) Metropolitní třídy

- a. Metropolitní plán doplňuje stávající strukturu města posílením hlavních i vedlejších ulic. Praha musí být městem krátkých vzdáleností.

- b. Metropolitní plán nově navrhuje metropolitní třídy v měřítku odpovídajícímu metropolitnímu městu, které propojí centrum města s jeho regionem.

10) Transformace jako zlepšení kvality městské krajiny

- a. Praha je metropolitní město, jejíž metropolitní vývoj je nutné posílit. Metropolitní plán tento rozvoj posiluje, ale zároveň zamezuje rozpínání do otevřené krajiny.
- b. Metropolitní plán definuje lokality s metropolitní prioritou pro posílení dostředné orientace Metropolitního plánu. Jsou to lokality umožňující zástavbu uvnitř města, ve kterém by se měla koncentrovat nová energie. (IPR Praha, 2018)



Obrázek 6 - Schéma tezí Metropolitního plánu (zdroj: IPR Praha, 2018)

2.1.4 Čtení Metropolitního plánu

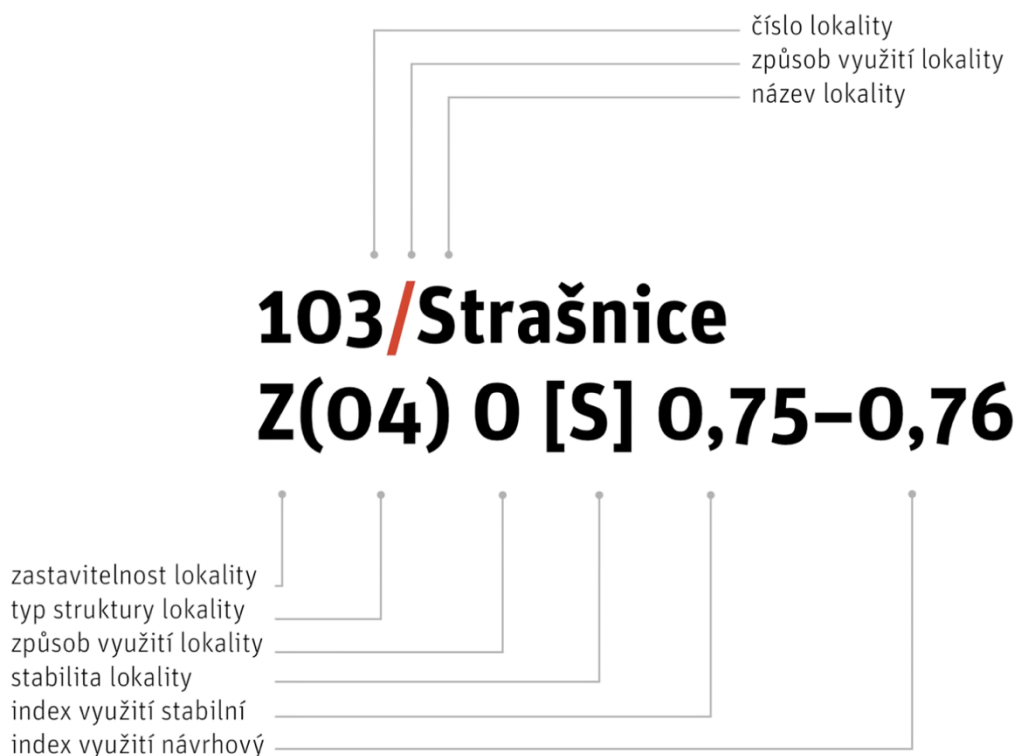
Pro stanovení jasných pravidel obsahuje Metropolitní plán vrstvy výkresů, které do sebe jednotlivě zapadají. Umožňují tak definovat jasná pravidla.

Nástroje a principy Metropolitního plánu:

Základní jednotkou Metropolitního plánu je lokalita. Jedná se p území, které Metropolitní plán popisuje pomocí jejích vlastností. Tyto vlastnosti jsou zastavitelnost, typ struktury, způsob využití a stabilita.

Všechny tyto potřebné vlastnosti jsou čitelné z kódu jednotlivé lokality. Kód lokality obsahuje následující údaje: číslo lokality, způsob využívání lokality, název lokality, zastavitelnost lokality, typ struktury lokality, způsob využití lokality, stabilita lokality, index využití stabilní, index využití návrhový. (IPR Praha, 2018)

Příklad tohoto genetického kódu je zobrazen na obrázku níže.



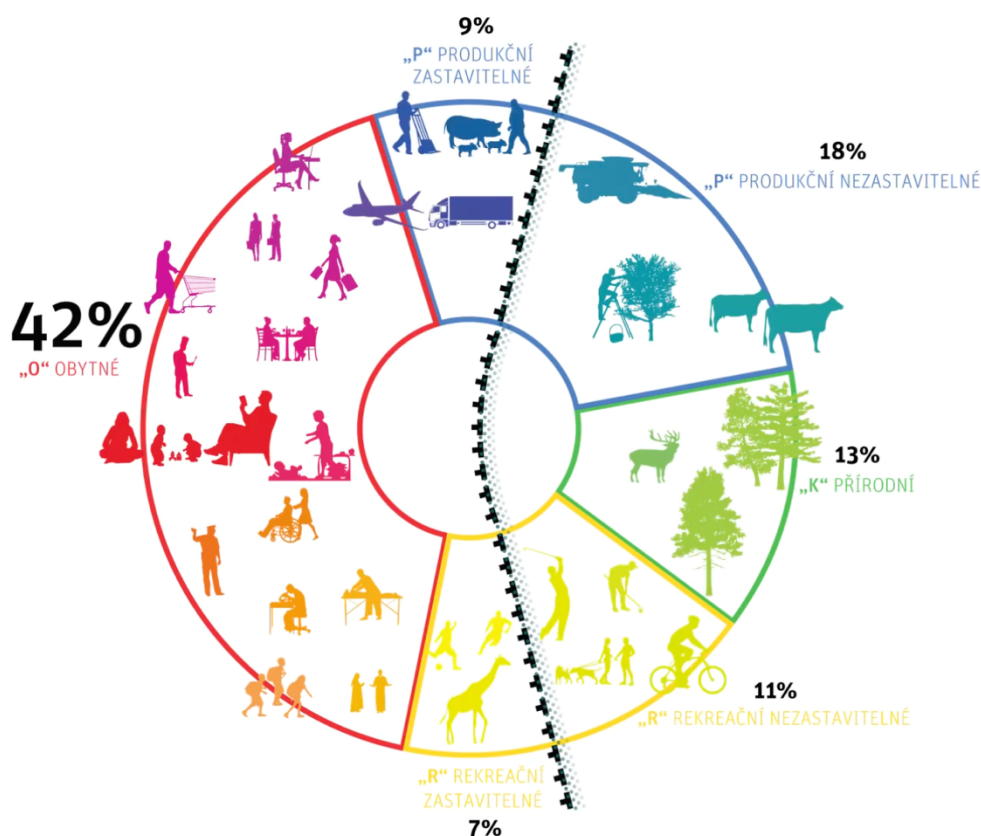
Obrázek 7 - Kód lokality Metropolitního plánu, zdroj: IPR Praha 2018)

Metropolitní plán definuje, kde je město a okolní krajina. Označení lokality písmenem „Z“ říká, že lokalita je zastavitelná a může zde vzniknout nová zástavba. Tato zástavba však musí dodržovat veškerá pravidla Metropolitního plánu pro danou lokalitu. Pokud je lokalita označena písmenem „N“ znamená to, že je to nezastavitelná lokalita. (Portál hl. m. Prahy, 2018)

Kromě fyzické podoby zástavby je pro lokalitu také určen způsob využití. Jsou to celkem čtyři způsoby využití: obytný, rekreační, produkční nebo přírodní. Označení způsobu využití jednotlivých lokalit se nachází na třetí pozici kódu lokality, který může být:

- „P“ – Produkční, které však může být Produkční zastavitelné, nebo Produkční nezastavitelné
- „O“ – Obytné. V této lokalitě může vzniknout nejenom čisté bydlení, ale i kostel, škola, školka, obchod apod.
- „R“ – Rekreační, které však může být Rekreační zastavitelné, nebo Rekreační nezastavitelné
- „K“ – Přírodní

Procentní podíl způsobu využití všech lokalit dle Metropolitního plánu je zobrazen na obrázku níže. (IPR Praha, 2018)



Obrázek 8 - Způsob využití lokalit Metropolitního plánu (zdroj: IPR Praha 2018)

Další vrstvou Metropolitního plánu je vrstva ploch.

Nejvýznamnější jsou plochy transformační a plochy rozvojové. Tyto plochy mají v Hlavním výkresu Metropolitního plánu svoji barevnou šrafu podle způsobu využití. Tyto plochy se rozdělují

na proluky, větší plochy, které navazují na stabilizované území a třetím typem jsou nové čtvrti. Pro všechny plochy jsou definována pravidla zástavby.

Třetí skupina transformačních a rozvojových ploch (Nové struktury města) je skupina ploch, u kterých Metropolitní plán očekává vznik nových městských čtvrtí. Jsou to zejména velké, dnes již nevyužité, plochy s nerezidenčním charakterem, které sloužily především pro průmysl a dopravu (tzv. brownfieldy). Pro tyto plochy má Metropolitní plán rovněž připravené nástroje. Jedná se o předem stanovený procentní podíl uličních prostranství, náměstí, parků a občanské vybavenosti. Pro tato území je nutné zpracovat podrobnou územní dokumentaci na základě pravidel Metropolitního plánu. Tato územní dokumentace je nazývána druhou úrovní Metropolitního plánu.

Předpokladem je, že při zpracování této druhé úrovně územní dokumentace zpracují procentní požadavky zástavby na grafické podoby s přesně definovanými hranicemi.

Tento postup znázorňuje obrázek níže.



Obrázek 9 - Převod Parametrických regulativů do Grafických regulativů, zdroj: IPR Praha 2018)

Další vrstva Metropolitního obsahuje vymezení uličních prostranství, náměstí, parků a stavebních bloků. Nezastavitelná plocha je zde zakreslena zeleně a pro zastavitelnou plochu má Metropolitní plán bílou barvu. V lokalitách s modernistickou strukturou (sídlisťích) se nacházejí plochy určené pro parky ve volné zástavbě. Tyto plochy mají vysokou hodnotu a je nutné je rozvíjet a chránit.

Metropolitní plán nastavuje pravidla pro výšku zástavby na celém území, aby nevznikaly nahodilé budovy a budovy bez kompozice. Výšková regulace je síť čtverců o rozměru 100x100 metrů. Hodnota ve čtverci určuje, kolik nadzemních podlaží po hlavní římsu domu je možné v daném čtverci postavit. Pražské stavební předpisy dále zpřesňují způsob rozhodování v případě, že je pozemek na rozhraní několika čtverců.

V lokalitách se stabilizovanou strukturou Metropolitní plán výškovou regulaci odvozuje od odolní zástavby. U nestabilizovaných lokalit výškovou regulaci nově navrhuje.

Poslední vrstvou Metropolitního plánu je výkres infrastruktur. Tato vrstva plánu obsahuje dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu, krajinnou infrastrukturu a veřejnou vybavenost. Návrh této infrastruktury je určen minimální plochou, bodem, nebo procentem. (IPR Praha, 2018)

2.2 Posouzení Metropolitního plánu

Metropolitní plán je vnímán jako podklad pro budoucí výstavbu na území Prahy, a proto by měl pomoci napravit současný nedostatek bytů v Praze. Otázkou tedy je, jestli je tento nový územní plán navržen tak, aby umožnil pokrytí současného deficitu počtu nových bytů a nasýtil trh v následujících letech.

V této podkapitole je popsána stávající a požadovaná zahuštěnost města. Metropolitní plán sice nemá stanovenou dobu platnosti, ale pro následující výpočty je uvažováno, že se jím bude Praha řídit minimálně do roku 2050. V následujících výpočtech jsou využity poznatky z předchozích podkapitol.

Je proveden výpočet požadovaného počtu dokončených bytů do konce roku 2050. Poté je proveden výpočet skutečné kapacity Metropolitního plánu s využitím jeho pravidel a nástrojů. Jednotlivé výpočty jsou porovnány a Metropolitní plán vyhodnocen.

2.2.1 Zahuštěnost města

Podle Metropolitního plánu se má nová výstavba v Praze směřovat do centra města, nikoli na jeho okraje. Cílem je tedy maximálně zahustit Prahu a vytvořit tak město krátkých vzdáleností.

V současné době je totiž zahuštěnost Prahy nižší v porovnání s jinými Evropskými metropolemi. Srovnání s dalšími městy je znázorněno v tabulce č.10 níže.

Zahuštěnost jednotlivých Evropských měst

	Praha	Vídeň	Varšava	Mnichov	Hamburk	Budapešť
Počet obyvatel	1 294 513	1 867 582	1 764 615	1 457 856	1 746 342	1 744 665
Rozloha města [km ²]	496	414,87	517,24	310,74	755,22	525,14
Počet obyvatel na 1 ha	26	45	34	47	23	33
Průměrný počet obyvatel na 1 ha	35					

Tabulka 10 - Zahuštěnost evropských měst, zdroj: vlastní

Z tabulky výše je zřejmé, že Praha má ze všech porovnávaných měst druhou nejnižší zahuštěnost. Průměrný počet obyvatel na jeden hektar je 35 os/ha. Například, Londýn má zahuštěnost 56 obyvatel na 1 ha a Milán dokonce 74 obyvatel na 1 ha.

Metropolitní plán tedy uvažuje správně a Prahu je mimo jiné potřeba více zahustit výstavbou orientovanou do středu města.

2.2.2 Situace v roce 2050 a očekávání od Metropolitního plánu

Pro zahuštění města obyvateli je nutné pro příchozí obyvatele připravit podmínky k životu. Zásadní podmínkou je bydlení.

V roce 2050 je možné v Praze očekávat s následujícím počtem obyvatel:

- 1 723 544 obyvatel, pokud bude zahuštěnost města průměrných 35 obyvatel na 1 ha.
- 1 756 513, pokud počet obyvatel Prahy ročně naroste o 14 tisíc osob.

Pro následující kroky posouzení Metropolitního plánu je počet obyvatel města Prahy v roce 2050 uvažován jako 1 740 000 obyvatel.

V jedné pražské domácnosti žije podle ČSÚ průměrně 2,08 členů. V případě nárůstu počtu obyvatel na 1 740 000 je tedy nutné, aby bylo v Praze do roku 2050 dokončeno přibližně 214 176 bytů. Tento počet bytů nezahrnuje aktuální deficit nových bytů, který je 22 tisíc bytů.

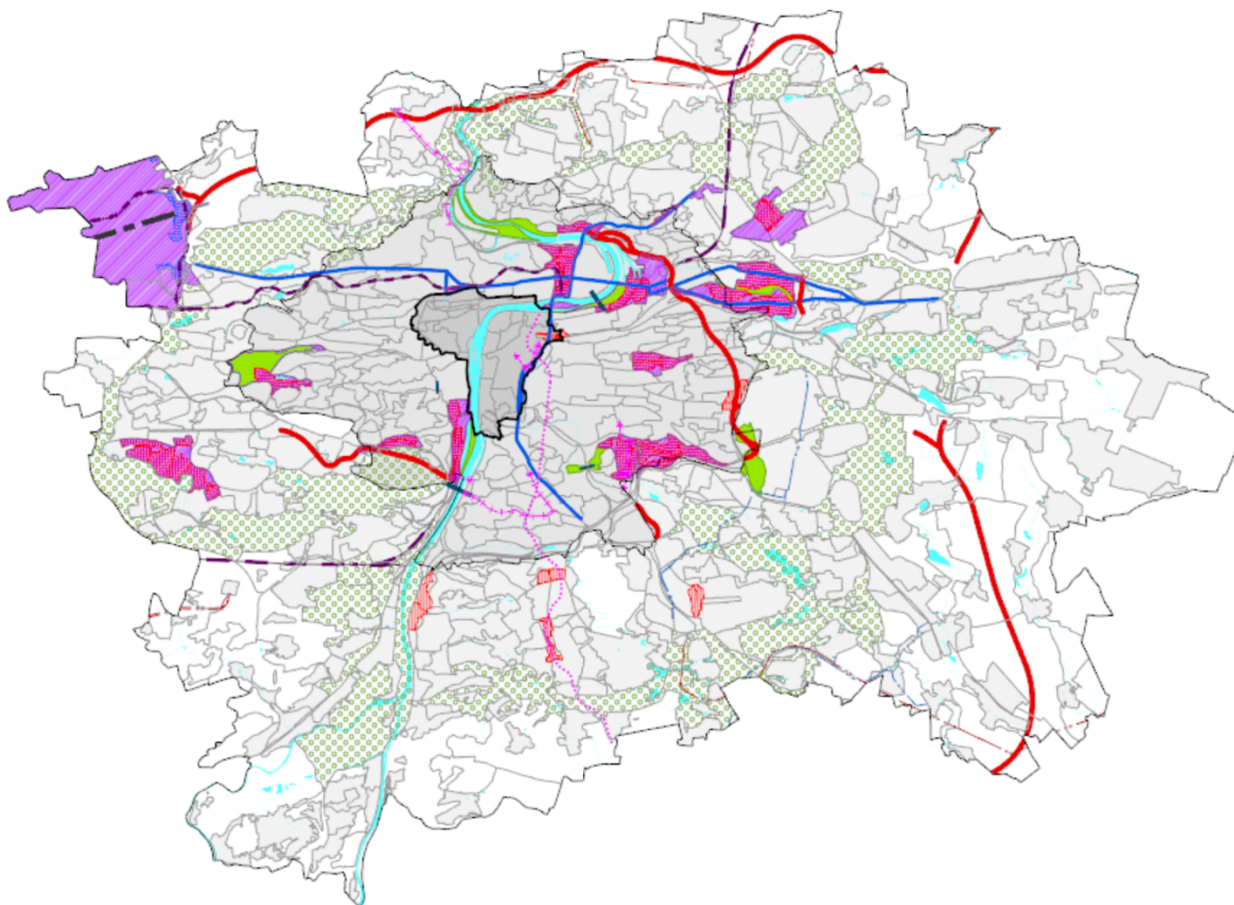
Pro posouzení Metropolitního plánu je tedy uvažováno:

- 1 740 000 obyvatel Hl.m. Praha v roce 2050.
- 236 176 nově dokončených bytů v letech 2018-2050.

Účelem Metropolitního plánu je identifikovat vhodná místa zástavby a definovat základní požadavky pro jejich povolení.

2.2.3 Metropolitní priority a lokality s největším potenciálem

Metropolitní plán obsahuje Schéma metropolitní priority, ve kterém jsou znázorněny zastavitelné plochy, kterým je potřeba věnovat největší prioritu při rozvoji metropolitního města. Toto schéma je znázorněno na obrázku č. 10 níže.



Obrázek 10 - Schéma metropolitních priorit (zdroj: IPR Praha, 2018)

Kromě dostavby pražského okruhu, vybudování nových parků a posílení produkčního potenciálu areálu Letiště Václava Havla, patří mezi priority Metropolitního plánu i bytová zástavba uvnitř města. Největšími prioritami jsou zde brownfieldové plochy, kterými jsou například bývalá nákladní nádraží Žižkov, Smíchov, Slatiny, Vysočany, nebo Bubny.

Celkem 8 % ze všech lokalit Metropolitního plánu jsou nestabilizované, zastavitelné lokality. Jsou to lokality označovány jako lokality rozvojové a lokality transformační, které dále obsahují rozvojové a transformační plochy, na kterých je možné stavět.

Právě tyto lokality skýtají potenciál pro budoucí zástavbu a vybudování 236 176 nových bytů do roku 2050.

2.2.4 Výpočet kapacity Metropolitního plánu

Metropolitní plán obsahuje celkem 15 rozvojových a 47 transformačních lokalit s celkovou plochou 1 752 hektarů. Metropolitní plán obsahuje také stabilizované lokality, ve kterých se mohou nacházet menší zastavitelné plochy, ale vzhledem k prioritnímu využití výše zmíněných nestabilizovaných lokalit a rozsahu této práce jsou pro účely následujících výpočtů uvažovány pouze nestabilizované transformační a rozvojové plochy. Diplomová práce uvažuje využití těchto ploch pro posouzení Metropolitního plánu jako dostatečné, protože právě tyto rozvojové a transformační plochy mají poskytnou největší prostor pro zástavbu a celkové zahuštění města.

Pro jednotlivé lokality zje v rámci Metropolitního plánu zpracován tzv. Krycí list („KLZ“). Tento dokument obsahuje veškeré potřebné informace k posouzení dané lokality. Vzorový dokument KLZ je přílohou č. 1 této práce.

Z krycího listu jednotlivých lokalit byla odvozena rozloha zastavitelných ploch, požadavky na infrastrukturu, občanskou vybavenost, podíl zelených ploch, plocha a umístění výškových budov. Dále podíl minimální plochy uličních prostranství („UPmin“), parkového prostranství („PPmin“), občanské vybavenosti („OVmin“), zastavitelnosti stavebního bloku („ZBn“), a hlavně výšková regulace („RNP“).

Pomocí těchto údajů byla vypočtena skutečná zastavitelná plocha jednotlivých ploch dané lokality a pomocí výškové regulace následně určen obestavěný prostor budoucí zástavby při úvaze průměrné konstrukční výšky bytového domu 3,0 m.

Podle dat z Veřejné databáze ČSÚ připadá na jeden byt 366,29 m³ obestavěného prostoru (bez spodní stavby) z celého bytového domu. Při výpočtu zastavitelného obestavěného prostoru lze tedy tímto stanovit potenciální počet nových bytů, který lze v dané lokalitě postavit.

Podrobný výpočet je znázorněn v tabulce, která je, vzhledem ke svému rozsáhlému formátu, přílohou č. 2 této práce. Shrnutí výsledků výpočtů z této tabulky je zobrazeno v tabulce č. 11 níže.

Výsledky výpočtu kapacity Metropolitního plánu

Stabilita lokalit	Celková rozloha [m ²]	Celková zastavitelná plocha [m ²]	Celkový obestavěný prostor [m ³]	Počet bytů
Rozvojová	4 944 907	932 596	8 316 462	22 705
Transformační	12 576 647	2 983 073	54 162 515	147 869
			Počet bytů celkem	170 574

Tabulka 11 – Výsledky výpočtu kapacity Metropolitního plánu, (zdroj: vlastní)

Z tabulky výše je patrné, že s využitím Metropolitního plánu lze v rámci transformačních a rozvojových lokalit města Prahy postavit celkem 170 574 nových bytů.

2.2.5 Závěrečné vyhodnocení Metropolitního plánu

Demografické požadavky společně s požadavky na zahuštění města Prahy, které byly stanoveny v rámci pododdílu 2.2.2 této práce, jsou umožnit následující:

- 236 176 nově dokončených bytů v letech 2018-2050.
- 1 740 000 obyvatel hl. m. Praha v roce 2050.

Z výpočtů provedených v předchozím pododdílu této práce vychází následující:

- Celkem 170 574 nových bytů s možností výstavby v rozvojových a transformačních lokalitách hl. m. Praha.
- Tomuto počtu bytů odpovídá nárůst počtu obyvatel o 354 794 obyvatel. Celkový počet obyvatel hl. m. Praha v roce 2050 může být tedy jen přibližně 1 594 840 obyvatel.

Při zachování stávající rozlohy města by poté zahuštěnost města odpovídala 33,28 os/ha. I přesto bude stále v Praze chybět přibližně 65 602 bytů pro 136 448 obyvatel. Metropolitní plán z tohoto důvodu v posouzení této práce **NEVYHOVUJE**.

2.3 Shrnutí kapitoly

Metropolitní plán je nový územní plán pro Prahu platný od 1.1.2023. Návrh Metropolitního plánu se soustředí na celek města a formuluje důležité úkoly pro jeho rozvoj: jeho cílem je zastavit rozšiřování města do okolní krajiny, chránit volnou krajinu nebo zajistit síť kvalitních ulic, náměstí a parků, dostatek veřejné vybavenosti a technickou infrastrukturu. Na základě toho pak především vymezí zastavitelná a nezastavitelná území, stanoví výškovou regulaci a určí, jak smí být dané území využíváno.

Metropolitní plán obsahuje několik vrstev výkresů, které do sebe komplexně zapadají a doplňují se. Základní jednotkou Metropolitního plánu je lokalita, které se dělí podle zastavitelnosti, typu využití a její struktury. Lokality se dále dělí na jednotlivé plochy podle typu jejich zastavitelnosti a struktury. Pro jednotlivé lokality je zpracován Krycí list lokality, který obsahuje veškeré potřebné údaje a pravidla pro její zastavění.

Platnost Metropolitního plánu není jasně definovaná, ale pro účely jeho posouzení se platnost Metropolitního plánu uvažuje do konce roku 2050. Pro účely tohoto posouzení byla stanovena požadovaná hustota obyvatelstva na 35 os/ha a celkový počet obyvatel by tedy měl být v roce 2050

přibližně 1 740 000 obyvatel. Při úvaze průměrného počtu osob v jedné domácnosti by se mělo v Praze postavit do konce roku 2050 celkem 236 176 bytů.

Pro výpočet kapacity Metropolitního plánu byla zpracována tabulka, která je přílohou č. 2 této práce. V této tabulce je proveden výpočet čisté zastavitelné plochy a následně výpočet obestavěného prostoru pomocí výškové regulace, kterou Metropolitní plán obsahuje jako vůbec první územní plán města Prahy. Z tohoto výpočtu byl stanoven potenciální počet nově vystavěných bytů ve všech nestabilizovaných lokalitách na území Prahy jako 170 574 bytů. To je o 65 602 bytů méně, než Praha do roku 2050 potřebuje. Metropolitní plán byl závěrem posouzen, jako nevyhovující.

3 Návrh pro řešení nedostatku nových bytů

V této části práce jsou využity poznatky z předchozích kapitol. Je to zejména posouzení bytové výstavby v minulých letech a porovnání bytové výstavby se srovnatelnými evropskými městy. Následně je využit výstup z posouzení Metropolitního plánu ve druhé kapitole této diplomové práce. Na základě těchto znalostí jsou stanoveny doporučení a konkrétní kroky, které musí správa města Prahy podniknout, aby bylo možné odvrátit současnou krizi bytové výstavby.

3.1 Doporučení a možné funkční modely bytové výstavby

V této podkapitole jsou obsažena doporučení Sdružení pro architekturu a rozvoj, dále popis bytové výstavby v letech fungující organizace VHMP. Dále bude popsána metodika využívaná pro výstavbu dopravní infrastruktury, která je využitelná i pro bytovou výstavbu.

3.1.1 10 vizí podle Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR)

Sdružení pro architekturu a rozvoj bylo založeno za účelem popularizace oboru a vzdělávání a dosažení prorozvojové legislativy a praxe úřadů. Toto sdružení přináší 10 vizí a konkrétní kroky, které mohou výrazně zefektivnit povolovací řízení, komplexně zjednodušit bytovou výstavbu, a především vyřešit krizi vysokého růstu cen nově dokončených bytů. (SAR, 2017)

Tyto vize jsou:

1. Zrychlit a zjednodušit schvalovací procesy

Podle sdružení SAR je v tuto chvíli průměrná doba vyřízení stavebního povolení pro průměrný bytový dům až 10 let. Tato lhůta podle vize SAR nesmí být delší než 2 roky. Docílení takového zrychlení může být pouhým snížením počtu nutných dotčených orgánů, zjednodušením projektové dokumentace pro umístování a povolování staveb a rekodifikace a zjednodušení stavebního zákona.

2. Nastavit fungování úřadů ve prospěch nové výstavby

V Praze je 22 stavebních úřadů a každý z nich rozhoduje samostatně a ve většině případů nejednotně. Jednotlivé úřady musí mít nadřazený stavební úřad, který svým podřízeným stavebním úřadům poskytne jednotný výklad pro jednotné rozhodování. Stavební úřady musí být digitalizovány a personálně a odborně posíleny.

3. Progresivní a ambiciózní územní plán

Metropolitní plán vyjde v platnost nejdříve 1.1.2023. S vyřešením současné nedostatku bytové výstavby nelze tak dlouho čekat a spoléhat se na spásu města Metropolitním plánem. Je potřeba proces zrychlit a dát prioritu výstavbovým projektům, které jsou „zamrzlé“ v povolovacím procesu již několik let.

4. Rozvoj brownfieldů s vyšší hustotou zástavby uvnitř Prahy

Výstavba v Praze musí probíhat uvnitř města – zejména na brownfieldech, které jsou nejlepší příležitostí pro zvýšení hustoty města. Hustota městské zástavby se však musí zvýšit s ohledem na zeleň a její trvalou údržbu. Metropolitní město musí být dobře dostupné pěšky, nebo veřejnou hromadnou dopravou.

5. Řešení dopravy a dostupnosti bydlení

Praha musí vyřešit dostavbu vnitřního a vnějšího okruhu, kolejové spojení centra s letištěm a výstavbu linky metra D. Pro dostupné bydlení je nutné zajistit dostatečnou nabídku nových bytů. Je tedy zásadní urychlit schvalovací procesy a povolit připravené projekty „zamrzlé“ v povolovacím řízení.

6. Unikátní stavby reprezentující naši dobu

Praha je historickým světovým unikátem, ale musí dostat prostor i nové moderní stavby, které bude reprezentovat současnou dobu. Musí být vyhlášena mezinárodní architektonická soutěž na novou moderní koncertní halu, která Praze chybí.

7. Centrální pražský stavební úřad pro větší stavby

Centralizace stavebních úřadů v Praze je pro výstavbu zcela zásadní. Je nutné, aby větší stavby podléhaly pouze jednomu stavebnímu úřadu s jednotnými požadavky. Díky tomu budou požadavky na povolení předvídatelné a povolovací proces kratší.

8. Vyřešit přeregulovanost stavebnictví v ČR

Výstavbu zatěžuje příliš vysoké množství architektonických, technologických a provozních požadavků. Musí být jasně definované, které normové požadavky jsou závazné a které jsou pouze doporučené.

9. Dopravní síť a další infrastruktury musí být vládní prioritou

Stát musí identifikovat strategicky nejdůležitější stavby a zajistit jejich urychlené a zjednodušené schvalovací procesy.

10. Rozvoj a nová výstavba jsou pro společnost pozitivní a potřebné

Musí být zajištěna transparentnost všech připravovaných projektů a veřejná debata s občany o jejich přínosech. Musí být podporováno etické prostředí ve stavebnictví bez korupčního jednání.

3.1.2 Rozmach bytové výstavby v době VHMP

V poválečném období po druhé světové válce se nacházela bytová situace v Praze ve veliké tísní z důvodu zastavené výstavby v průběhu válečného období. Až v roce 1950 se podařilo dostavět rozestavěné byty z minulých let, ale i přesto bytová výstavba stagnovala. Pomohla až decentralizace ústředních orgánů státu a založení jednotného útvaru generálního investora komplexní bytové a občanské výstavby ÚNV. Výsledkem bylo zvýšení bytové výstavby na přelomu 50. a 60. let, kterou rovněž podpořilo zahájení družstevní výstavby formou bytových družstev. V 60. letech byla zahájena výstavba několika sídlišť, u kterých byla využita nová technologie panelové výstavby. Tato sídliště však nevyhovovala z důvodu chybějící občanské vybavenosti.

Ve druhé polovině 60. let se bytová tíseň v Praze opět prohloubila a žadatelé čekali na přidělení bytů 15-20 let. Řešením tak byla až stavba rozsáhlých sídlištních komplexů pro velké množství obyvatel. Prvními projekty bylo Severní Město pro 100 000 obyvatel a Jižní Město pro 60 000 obyvatel. Pro tyto projekty musely být vytvořeny zcela nové inženýrské sítě, protože sídliště měla vyrůst na „zelené louce“ po obvodu města.

1. ledna 1968 byla zřízena organizace Výstavba hlavního města Prahy, generální ředitelství (VHMP), do které byly sloučeny veškeré investorské a projektové organizace za účelem zvýšit bytovou výstavbu v první polovině 70. let na 12 000 dokončených bytů ročně. Byla zahájena výstavba mnoha sídlišť (např. Kobylisy, Modřany, Ďáblice, Letňany, Černý Most). Sériovost a rychlost výstavby byla mnohem důležitější než kvalita, estetika a občanská vybavenost, která se budovala dodatečně. V 80. letech byl zahájen sídlištní komplex Jihozápadní Město a další sídliště.

Po pádu režimu KSČ byla dokončována rozestavěná sídliště, ale bytová výstavba se opět začala ocitát v tísní i díky vysoké kritice panelové výstavby, jejíž úplné zrušení bylo naplánováno do roku 1993. Individuální výstavba a minimalizující se zainteresovanost města dále vedla k výraznému poklesu bytové výstavby. (zdroj: BASTL, LEDVINKA; 2000)

3.1.3 Bytová výstavba podle SFDI

Státní fond dopravní infrastruktury (SFDI) může být pro bytovou výstavbu inspirací zejména pro jeho využití dodavatelských metod při zadávání veřejných zakázek dopravních staveb. Totožnou metodiku by správa města Praha mohla aplikovat na vlastní bytovou výstavbu. Jedná se zejména o dodavatelský systém Design-Build, při kterém je investorovi dodavatelem stavby a projektové dokumentace jeden smluvní partner.

Dodatelský systém Design-Build je v soukromém sektoru stavebnictví již standardně využíván a jeho využití v rámci dopravních staveb SFDI je pro správu města důkazem, že Praha by mohla zaujmout v bytové výstavbě roli investora, který vytěží z technické inovace a know-how zkušených developerů. Město si je pouze najme jako dodavatele projekční a stavební činnosti.

SFDI vydává jasné metodiky pro standardizaci smluv pomocí smluvních vzorů podle mezinárodních standardů FIDIC. Dále vytváří metodiky pro cenové standardy, projektovou přípravu, řízení rizik, řízení jakosti apod. V případě vytvoření obdobných metodik i pro bytovou výstavbu je zcela reálné provozovat vlastní investiční činnost s přesným řízením zadávání zakázek, cenové kontroly a kontroly realizace a její jakosti.

3.1.4 Po čem volají developéři

Jako největší komplikaci v bytové výstavbě vnímají developerské společnosti hlavně proces povolovacího řízení. Žádají například:

- Dodržení zákonných lhůt v povolovacím řízení (územní řízení, stavební řízení, řízení EIA) a lhůt v odvolacích procesech.
- Personálně posílit stavební úřady a zajistit jejich jednotný výklad stavebního zákona.
- Zkrátit lhůty na vydání závazných stanovisek DOSS.
- Urychlit schválení změn stávajícího územního plánu.
- Snižit požadovanou podrobnost projednávané dokumentace.
- Znemožnit opakované odvolávání jednoho subjektu v navazujících řízeních, pokud je odvolání ze stejného důvodu, který byl zamítnut v předchozím řízení. (Akrman, Peak Media, 2018)

3.2 Konkrétní kroky nezbytné pro bytovou výstavbu v Praze

Z poznatků této diplomové práce vyplývá, že bytová výstavba a zejména povolovací řízení v Praze vyžaduje výrazné zrychlení celého procesu. Pro umožnění tohoto rozvoje je nutné definovat následující kroky, které mají šanci na vyřešení krize bytové výstavby a snížení cen nových bytů.

3.2.1 Krátkodobé cíle

V tomto pododdílu jsou navržena opatření, která musí správa města Prahy zavést v nejkratším horizontu – do 6ti měsíců. Tato opatření mají vysokou prioritu a je možné je aplikovat v krátkém čase.

Jsou to opatření:

- Urychlení povolovacích řízení projektů, které jsou pro rozvoj metropole prioritní. Zejména pražský okruh a výstavba na brownfieldových plochách ve středu města.
- Musí být urychleny změny současného územního plánu, který je platný až do konce roku 2022 a musí být odstraněny stavební uzávěry u prioritních projektů.
- Musí být založen inženýrský útvar městského investora (obdoba VHMP), který bude personálně vybaven odborníky a manažery z praxe. Musí to být inženýrská organizace, ne úřednická – viz negativní příklad ŘSD, které se nestabilizovalo dlouhá léta, kvůli nízkým platům, na rozdíl od ČD.
- Vytvoření strategického investičního plánu pro bytovou výstavbu, ve které bude město investorem.
- Vytvoření metodiky výstavby bytů pro dodavatelský systém Design-Build městským investorem.
- Musí být definováno předkupní právo pozemků pro pražský bytový fond a případný povinný prodej pozemků prioritních staveb bytů a dopravní infrastruktury za adekvátní tržní ceny.

3.2.2 Střednědobé cíle

V tomto pododdílu jsou navržena opatření, která musí správa města Prahy zavést ve středním horizontu – do 1-2 let.

Jsou to opatření:

- Vytvoření centrálního stavebního úřadu, který bude jednotně a metodicky řídit zbylých 22 místních stavebních úřadů pro jejich jednotné a rychlé rozhodování v rámci povolování staveb.
- Legislativní úprava a významné personální posílení úřadů za účelem komplexního urychlení povolovacích řízení bez účelového zdržování.
- Příprava a zahájení výstavby významného počtu městských bytů a s tím spojených podmiňujících investic.
- Zadavatel zpracování Metropolitního plánu musí zadat přezkoumání kapacity návrhu Metropolitního plánu a jeho dostředného konceptu s ohledem na požadované zahuštění města a navýšení počtu obyvatel hl. m. Prahy v dlouhodobém horizontu.

3.2.3 Dlouhodobé cíle

V tomto pododdílu jsou navržena opatření, která musí správa města Prahy zavést v nejdelším horizontu – do 4let.

Jsou to opatření:

- Postupné snižování počtu stavebních úřadů, jejichž dosavadní počet 22 úřadů nebude nutný při existenci centrálního stavebního úřadu.
- Přeprocování Metropolitního plánu z důvodu nutného navýšení kapacity městské zástavby ve středu města. Zahuštěnost města nesmí být menší než 35 obyvatel na 1 ha.
- Kompletní digitalizace českého stavebnictví se zavedením povinného informačního modelování staveb (Building Information Modelling - BIM).

4 Závěr

V závěru této diplomové práce budou shrnuty poznatky z jednotlivých kapitol práce, které vedly k naplnění cílů této práce, jež byly stanoveny v úvodu. Jednalo se o vyhodnocení statistických dat bytové výstavby a posouzení Metropolitního plánu.

Z veřejně dostupných dat ČSÚ vyplývá, že počet zahájených a dokončených bytů dlouhodobě klesá od roku 2008 až do současnosti. Počet vydaných stavebních povolení je mnohonásobně menší, než je počet dokončených bytů z čehož vyplývá, že se v současné době pouze dokončují dříve povolené projekty, ale budoucí vývoj nepřinese žádné zlepšení. Tomuto faktu nenapomáhá ani statistika narůstajícího počtu obyvatel města Prahy a snižující se počet členů domácnosti.

V porovnání s ostatními evropskými městy (Vídeň, Varšava, Mnichov, Hamburk, Budapešť) Praha významně zaostává v bytové výstavbě z hlediska povolených bytů. Česká republika je podle hodnocení Světové banky z celkového počtu 190 zemí až na 147 místě z hlediska povolování staveb. V porovnání dokončených bytů si Praha sice vedla lépe, ale v přepočtu na 1000 obyvatel se v Praze stále dokončí až třikrát méně bytů než ve Vídni, nebo Varšavě.

Příčinou krize bytové výstavby je především povolovací proces, který trvá v Praze mnohdy až 10 let. V současné chvíli je v povolovacím procesu „zamrzlých“ přibližně 40 000 bytů, které Praze chybí. Další příčinou je nulová výstavba nových městských byt, kterých město za posledních 11 let nepostavilo ani jeden. Na rozdíl od Prahy mají ostatní metropolitní evropská města silný strategický plán pro zajištění dostupného bydlení pomocí podpory výstavby městských bytů.

Metropolitní plán je nový územní plán pro Prahu platný od 1.1.2023. Návrh Metropolitního plánu se soustředí na celek města a formuluje důležité úkoly pro jeho rozvoj: jeho cílem je zastavit rozšiřování města do okolní krajiny, chránit volnou krajinu nebo zajistit síť kvalitních ulic, náměstí a parků, dostatek veřejné vybavenosti a technickou infrastrukturu. Na základě toho pak především vymezení zastavitelná a nezastavitelná území, stanoví výškovou regulaci a určí, jak smí být dané území využíváno.

Metropolitní plán obsahuje několik vrstev výkresů, které do sebe komplexně zapadají a doplňují se. Základní jednotkou Metropolitního plánu je lokalita, které se dělí podle zastavitelnosti, typu využití a její struktury. Lokality se dále dělí na jednotlivé plochy podle typu jejich zastavitelnosti a struktury. Pro jednotlivé lokality je zpracován Krycí list lokality, který obsahuje veškeré potřebné údaje a pravidla pro její zastavění.

Platnost Metropolitního plánu není jasně definovaná, ale pro účely jeho posouzení se platnost Metropolitního plánu uvažuje do konce roku 2050. Pro účely tohoto posouzení byla stanovena požadovaná hustota obyvatelstva na 35 os/ha a celkový počet obyvatel by tedy měl být v roce 2050 přibližně 1 740 000 obyvatel. Při úvaze průměrného počtu osob v jedné domácnosti by se mělo v Praze postavit do konce roku 2050 celkem 236 176 bytů.

Pro výpočet kapacity Metropolitního plánu byla zpracována tabulka, která je přílohou 2 této práce. V této tabulce je proveden výpočet čisté zastavitelné plochy a následně výpočet obestavěného prostoru pomocí výškové regulace, kterou Metropolitní plán obsahuje jako vůbec první územní plán města Prahy. Z tohoto výpočtu byl stanoven potenciální počet nově vystavěných bytů ve všech nestabilizovaných lokalitách na území Prahy jako 170 574 bytů. To je o 65 602 bytů méně, než Praha do roku 2050 potřebuje. Metropolitní plán byl závěrem posouzen, jako nevyhovující.

Ve třetí kapitole této práce byla navržena nutná opatření k obnově bytové výstavby z krátkodobého, střednědobého a dlouhodobého hlediska. Mezi tyto navrhované kroky patří:

- 1) Urychlení změn současného územního plánu u prioritních projektů.
- 2) Urychlení povolovacích procesů u prioritních projektů na brownfieldových plochách.
- 3) Založení inženýrského útvaru městského investora (obdoba VHMP).
- 4) Vytvoření strategického investičního plánu pro bytovou výstavbu, ve které bude město investorem.
- 5) Vytvoření metodiky výstavby bytů pro dodavatelský systém Design-Build městským investorem.
- 6) Předkupní právo pozemků pro město a povinný prodej pozemků prioritních staveb bytů a dopravní infrastruktury.
- 7) Vytvoření centrálního stavebního úřadu.
- 8) Přezkoumání návrhu Metropolitního plánu a jeho dostředného konceptu s ohledem na zahuštění města a navýšení počtu obyvatel hl. m. Prahy.
- 9) Postupné snižování počtu stavebních úřadů.
- 10) Úprava Metropolitního plánu za účelem navýšení kapacity pro bytovou výstavbu.
- 11) Komplettní digitalizace českého stavebnictví.

Cíle této práce, které byly uvedeny v jejím úvodu, je možné pokládat za naplněné, neboť bylo provedeno analyzování historických dat ČSÚ v porovnání se statistickými údaji ostatních evropských metropolí a tyto poznatky byly úspěšně využity při návrhu doporučení na obnovu bytové výstavby v Praze za účelem dlouhodobému snížení příliš vysokých cen nových bytů.

Seznam zdrojů

1. Stavebnictví, byty (Veřejná databáze ČSÚ). *www.vdb.czso.cz* [online] 2018 [Citace: 6. ledna 2019.]
Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jspx?_afPfm=statistiky&katalog=0&filtr=G~F M~F Z~F R~T P~ S~ null null#katalog=30836
2. Bytová výstavba v Praze podle druhu bytu 1994-2017. *www.vdb.czso.cz* [online]. 2018
[Citace: 6. ledna 2019.] Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xa/dalsi_casove_rady_stavebnictvi
3. Doing Business 2018 : reforming to create jobs - Czech Republic. *http://documents.worldbank.org*
[online]. 2. listopadu 2017 [Citace: 6. ledna 2019.] Dostupné z:
<http://documents.worldbank.org/curated/en/688451509619604328/Doing-Business-2018-reforming-to-create-jobs-Czech-Republic>
4. Vybrané ukazatele stavebnictví v Praze 1994-2017. *www.vdb.czso.cz* [online]. 2018
[Citace: 6. ledna 2019.] Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xa/dalsi_casove_rady_stavebnictvi
5. Housing Market Report. *www.mnb.hu* [online]. 2018 [Citace: 6. ledna 2019.]
Dostupné z: <https://www.mnb.hu/letoltes/lakaspia-ci-jelentes-2018-majus-en.pdf>
6. Building permits. *www.statistik.at* [online]. 11. října 2018 [Citace: 6. ledna 2019.] Dostupné z:
http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudeerrichtung/baubewilligungen/index.html
7. Housing construction in the period of January-December 2017. *www.stat.gov.pl* [online]. 2018
[Citace: 6. ledna 2019.] Dostupné z: <https://stat.gov.pl/en/topics/industry-construction-fixed-assets/construction/housing-construction-in-the-period-of-january-december-2017,3,67.html>
8. Residential and housing stock. *www.regionalstatistik.de* [online]. 2018 [Citace: 6. ledna 2019.]
Dostupné z: <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online;jsessionid=93B9CA65A711FC56B5E62C52A894FB70.reg3?sequenz=tabelleErgebnis&selectionname=31231-01-02-4>
9. Dwelling construction, cessation and holiday house construction (cumulated data).
www.regionalstatistik.de [online]. 2018 [Citace: 6. ledna 2019.]
Dostupné z: http://www.ksh.hu/docs/eng/xstadat/xstadat_infra/e_zrs007a.html?back=/stadat_elak
10. Macmillan, S. *Designing Better Buildings*, London : Taylor & Francis. 2004. ISBN 978-0415315258
11. Ng, E. *Designing High Density Cities For Social and Environmental Sustainability*, New York :Routledge. 2010. ISBN 978-1844074600
12. Nedostatek nových bytů snížil vloni prodeje o 17 %. Central Group, Trigema, Skanska Reality
www.google.com [online]. 31. ledna 2018 [Citace: 6. ledna 2019.]
Dostupné z: <https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKewjbuZy2vNnfAhUDaFAKHc8IAT8QFjAAegQICRAC&url=https%3A%2F%2Fwww.central->

- group.cz/%2Fuloziste%2F7c%2F7c02424f-6cb3-4466-ae88-6a78cc3c191c.docx&usg=AOvVaw2dGxSSWIVhOnuouQB00bbH
13. BÍBA Lukáš. V Praze chybí celkem 22 tisíc bytů. Vybudování bytového projektu trvá kvůli byrokracii až 9 let, ukázala analýza. *www.byznys.ihned.cz* [online]. 15. prosince 2018 [Citace: 6. ledna 2019.] Dostupné z:
<https://byznys.ihned.cz/c1-65992240-v-praze-chybi-celkem-22-tisic-bytu-vybudovani-bytoveho-projektu-trva-kvuli-byrokracii-az-9-let-ukazala-analyza>
 14. VÁCHAL Adam. O nájemní bydlení roste zájem. Majitelé bytů zvyšují ceny. *www.ihned.cz* [online]. 25. října 2018 [Citace: 6. ledna 2019.] Dostupné z:
<https://ihned.cz/c1-65928010-o-najemni-bydleni-roste-zajem-majitele-bytu-zvysuji-ceny>
 15. Příjmy, výdaje, životní podmínky domácností *www.czso.cz* [online] 2018 [Citace: 6. ledna 2019.] Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xa/prijmy-xa>
 16. DIRO Miroslav. Bytová výstavba v Praze kolabuje. Za extrémním nárůstem cen bytů stojí zastavení povolování staveb, upozorňuje Hospodářská komora. *www.komora.cz* [online] 15. prosince 2018 [Citace: 6. ledna 2019.] Dostupné z https://www.komora.cz/tiskova_zprava/bytova-vystavba-praze-kolabuje-za-extremnim-narustem-cen-bytu-stoji-zastaveni-povolovani-staveb-upozornuje-hospodarska-komora/
 17. CHALUPA Martin. Skoupil z ŘSD: Stavba Pražského okruhu se zasekla na nejnižších lidských pudech. *www.ctidoma.cz* [online] 22. března 2018 [Citace: 6. ledna 2019.] Dostupné z:
<https://www.ctidoma.cz/osobnosti/2018-03-22-skoupil-z-rsd-stavba-prazskeho-okruhu-se-zasekla-na-nejnizsich-lidskych-pudech>
 18. AKRMAN Libor. Proč v Praze vážně bytová, ale i další výstavba? *www.peak.cz* [online] 18. září 2018 [Citace: 6. ledna 2019.] Dostupné z: <https://www.peak.cz/proc-v-praze-vazne-bytova-ale-i-dalsi-vystavba/>
 19. MHMP. Hlavní město připravuje výstavbu nových bytů. *www.praha.eu* [online] 10. dubna 2018 [Citace: 6. ledna 2019.] Dostupné z
http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/tiskovy_servis/tiskove_zpravy/hlavni_mesto_pripravuje_vystavbu_novych.html
 20. KLIMENT Pavel. Podpora dostupného bydlení. *www.arch.rozvoj.cz* [online] 20. června 2018 [Citace: 6. ledna 2019.] Dostupné z: <http://www.arch-rozvoj.cz/uloziste/56/56df547c-4696-47d6-8b8f-19817b9b5cf7.pdf>
 21. VASSILAKOU Maria- Smart City Vienna: what's the story? *www.arch.rozvoj.cz* [online] 2018 [Citace: 6. ledna 2019.] Dostupné z: <http://www.arch-rozvoj.cz/uloziste/56/56df547c-4696-47d6-8b8f-19817b9b5cf7.pdf>
 22. ČTK. V Praze čeká na výstavbu 40 000 bytů. Počet povolení klesá, 'konzervace trhu' žene ceny vzhůru. *www.irozhlas.cz* [online] 2018 [Citace: 6. ledna 2019.] Dostupné z:
https://www.irozhlas.cz/ekonomika/praha-byty-vystavba-povoleni_1712171713_mos
 23. LUKEŠOVÁ Monika. Zastaralý požadavek na oslunění bytu nejspíš zmizí ze stavebních předpisů. *www.hypindex.cz* [online] 2018 [Citace: 6. ledna 2019.] Dostupné z:

<https://www.hypindex.cz/clanky/zastaraly-pozadavek-na-osluneni-bytu-nejspis-zmizi-ze-stavebnich-predpisu/>

24. Metropolitní plán. *metropolitniplan.praha.eu* [online] 2018 [Citace: 6. ledna 2019.] Dostupné z: http://metropolitniplan.praha.eu/jnp/cz/o_metropolitnim_planu/index.html
25. IPR Praha 2018. Textová část Metropolitního plánu. 2018. ISBN 978-80-87931-77-6
26. Prohlížení Metropolitního plánu. *www.plan.iprpraha.cz* [online] 2018 [Citace: 6. ledna 2019.] Dostupné z: <http://plan.iprpraha.cz/cs/metropolitni-plan/prohlizeni>
27. SAR. 10 vizí a konkrétní kroky pro stavební rozvoj Prahy a ČR. *www.arch-rozvoj.cz* [online] 2018 [Citace: 6. ledna 2019.] Dostupné z: <http://www.arch-rozvoj.cz/#10vizi>
28. BASTL, Ondřej, LEDVINKA, Václav, ed. Osm století pražské samosprávy. Praha: Scriptorium, 2000. ISBN 80-86197-16-6.

Seznam obrázků

Obrázek 1 zdroj: (World Bank Group, 2017)	22
Obrázek 2, zdroj: (World Bank Group, 2017)	23
Obrázek 3 - Vývoj průměrné ceny nových bytů v Praze (zdroj: Central Group, Trigema, Skanska Reality, 2018)	23
Obrázek 4 – Počet volných bytů k prodeji mezi lety 2011-2017 (zdroj: Studie společností Central Group, Skanska Reality, Trigema, 2018)	24
Obrázek 5 - Počet hrubých ročních platů na pořízení průměrného nového bytu (zdroj: KPMG, 2018).....	28
Obrázek 6 - Schéma tezí Metropolitního plánu (zdroj: IPR Praha, 2018).....	34
Obrázek 7 - Kód lokality Metropolitního plánu, zdroj: IPR Praha 2018)	35
Obrázek 8 - Způsob využití lokalit Metropolitního plánu (zdroj: IPR Praha 2018)	36
Obrázek 9 - Převod Parametrických regulativů do Grafických regulativů, zdroj: IPR Praha 2018)	37
Obrázek 10 - Schéma metropolitních priorit (zdroj: IPR Praha, 2018)	40

Seznam tabulek

Tabulka 1 - Zahájené byty v hl. m. Praha v letech 1997-2017 (zdroj: Veřejná databáze ČSÚ, 2018)	10
Tabulka 2 - Dokončené byty v hl. m. Praha v letech 1997-2017 (zdroj: Veřejná databáze ČSÚ, 2018).....	13
Tabulka 3 - Dokončené byty v hl. m. Praha v letech 1997-2017 (zdroj: Veřejná databáze ČSÚ, 2018).....	15
Tabulka 4 - Vydaná stavební povolení v hl. m. Praha v letech 1997-2017 (zdroj: Veřejná databáze ČSÚ, 2018)	16
Tabulka 5 - Přehled ukazatelů bytové výstavby mezi Prahou a dalšími městy za rok 2017 (zdroj: ČSÚ, STATISTIC.AT, DESTATIS, KSH.HU, WARSZAWA.STAT, 2018)	17
Tabulka 6 - Přehled vydaných stavebních povolení sledovaných evropských měst (zdroj: ČSÚ, STATISTIC.AT, DESTATIS, KSH.HU, WARSZAWA.STAT, 2018)	19
Tabulka 7 - Hodnocení povolování staveb dle Světové banky (zdroj: World Bank Group, 2017).....	22
Tabulka 8 Počet členů v domácnostech hl. m. Praha v letech 2006-2017 (zdroj: ČSÚ, 2018).....	25
Tabulka 9 Počet obyvatel hl. m. Praha mezi lety 2002-2017 (zdroj: ČSÚ, 2018)	25
Tabulka 10 - Zahuštěnost evropských měst, zdroj: vlastní.....	39
Tabulka 11 – Výsledky výpočtu kapacity Metropolitního plánu, (zdroj: vlastní)	41

Seznam grafů

Graf č. 1 - Zahájené byty hl. m. Praha v letech 1997-2017 (zdroj: Veřejná databáze ČSÚ, 2018)	11
Graf č. 2 - Meziroční nárůst / pokles zahájených bytů hl. m. Praha v letech 1997-2017 (zdroj: Veřejná databáze ČSÚ, 2018)	12
Graf č. 3 - Dokončené byty hl. m. Praha v letech 1997-2017 (zdroj: Veřejná databáze ČSÚ, 2018).....	13
Graf č. 4 - Meziroční nárůst / pokles dokončených bytů hl. m. Praha v letech 1997-2017 (zdroj: Veřejná databáze ČSÚ, 2018).....	14
Graf č. 5 - Porovnání zahájených a dokončených bytů v hl. m. Praha v letech 1997-2017 (zdroj: Veřejná databáze ČSÚ).....	15
Graf č. 6 - Vydaná stavební povolení pro byty v hl. m. Praha v letech 1997-2017 (zdroj: Veřejná databáze ČSÚ, 2018)	16
Graf č. 7 - Počet dokončených bytů v roce 2017 (zdroj: ČSÚ, STATISTIC.AT, DESTATIS, KSH.HU, WARSZAWA.STAT, 2018)	18
Graf č. 8 - Počet dokončených bytů na 1000 obyvatel daného města (zdroj: ČSÚ, STATISTIC.AT, DESTATIS, KSH.HU, WARSZAWA.STAT, 2018).....	19
Graf č. 9 Počet povolených bytů v roce 2017 (zdroj: ČSÚ, STATISTIC.AT, DESTATIS, KSH.HU, WARSZAWA.STAT, 2018)	20
Graf č. 10 Počet povolených bytů na 1000 obyvatel v roce 2017 (zdroj: ČSÚ, STATISTIC.AT, DESTATIS, KSH.HU, WARSZAWA.STAT, 2018).....	21
Graf č. 11 Bytová výstavba Hl. m. Praha v roce 2018 (zdroj: ČSÚ, 2018)	26

Seznam příloh

Příloha 1 – Krycí list lokality Nákladové nádraží Žižkov

Příloha 2 – Výpočet kapacity Metropolitního plánu