

Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 719
ze dne 12.4.2021

*k návrhu Strategie rozvoje bydlení v hl.m. Praze a k návrhu na zpracování
Akčního plánu rozvoje bydlení v hl.m. Praze pro období 2021 - 2025*

Rada hlavního města Prahy

I. s o u h l a s í

se Strategií rozvoje bydlení v hl.m. Praze (dále jen "Strategie"), která je přílohou č. 1 tohoto usnesení, a která nahrazuje Konceptci bytové politiky hl.m. Prahy pro rok 2004 a navazující období

II. k o n s t a t u j e

vzhledem k probíhající koronavirové ekonomické krizi a legislativním změnám v rozpočtovém určení daní, že k naplňování Strategie rozvoje bydlení v hl.m. Praze a navazujícího Akčního plánu rozvoje bydlení v hl.m. Praze pro období 2021 - 2025 bude docházet v případě, že bude mít hl.m. Praha k dispozici adekvátní finanční prostředky v jednotlivých letech jeho implementace

III. u k l á d á

1. řediteli Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy
 1. zpracovat Akční plán rozvoje bydlení v hl.m. Praze pro období 2021 - 2025 (dále jen "Akční plán") v souladu se schválenou Strategií
Termín: 31.10.2021
2. I. náměstkovi primátora doc. Ing. arch. Petrovi Hlaváčkovi
 1. předložit Strategii ke schválení Zastupitelstvu hl.m. Prahy
Termín: 22.4.2021
 2. předložit Akční plán ke schválení Radě HMP po schválení Strategie Zastupitelstvem hl.m. Prahy
Termín: 30.11.2021
 3. spolupracovat při zpracování Akčního plánu s Institutem plánování a rozvoje hl.m. Prahy a poskytnout nezbytnou součinnost a podklady
Termín: průběžně
3. radní JUDr. Haně Kordové Marvanové, radnímu Mgr. Adamovi Zábranskému, radní Mgr. Mileně Johnové
 1. spolupracovat při zpracování Akčního plánu s Institutem plánování a rozvoje hl.m. Prahy a poskytnout nezbytnou součinnost a podklady
Termín: průběžně
4. MHMP - HOM MHMP, MHMP - INV MHMP, MHMP - OBF MHMP, MHMP - ROZ MHMP, MHMP - SOV MHMP
 1. spolupracovat při zpracování Akčního plánu s Institutem plánování a rozvoje hl.m. Prahy a poskytnout nezbytnou součinnost a podklady
Termín: průběžně

5. řediteli Pražské developerské společnosti

1. spolupracovat při zpracování Akčního plánu s Institutem plánování a rozvoje hl.m. Prahy a poskytnout nezbytnou součinnost a podklady

Termín: průběžně

I V . ž á d á

1. předsedu Výboru pro bydlení ZHMP

1. spolupracovat při zpracování Akčního plánu s Institutem plánování a rozvoje hl.m. Prahy a poskytnout nezbytnou součinnost a podklady

Termín: průběžně

MUDr. Zdeněk Hřib v. r.
primátor hl.m. Prahy

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček v. r.
I. náměstek primátora hl.m. Prahy

Předkladatel: I. náměstek primátora doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, radní JUDr. Hana Kordová Marvanová, radní Mgr. Adam Zábranský

Tisk: R-39476

Provede: ředitel Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, I. náměstek primátora doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, radní JUDr. Hana Kordová Marvanová, radní Mgr. Adam Zábranský, radní Mgr. Milena Johnová, MHMP - HOM MHMP, MHMP - INV MHMP, MHMP - OBF MHMP, MHMP - ROZ MHMP, MHMP - SOV MHMP, ředitel Pražské developerské společnosti

Na vědomí: odborům MHMP

Návrh

STRATEGIE ROZVOJE BYDLENÍ V HL. M. PRAZE

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

leden 2021

Obsah

Manažerské shrnutí.....	3
1. Úvod.....	6
1.1. Zadání <i>Strategie</i>	7
1.2. Rozvoj bydlení jako priorita hl. m. Prahy – shrnutí hlavních argumentů	7
1.3. Předpoklady obratu dosavadního nepříznivého vývoje	8
1.4. Vize a tematické zaměření <i>Strategie</i>	9
1.5. Hlavní principy <i>Strategie</i>	10
1.6. Vazba na Strategický plán hl. m. Prahy	12
2. Analytická východiska	13
2.1. Růst cen bydlení jako multifaktorový problém	13
2.2. Kvantifikace poptávky po sociálním a dostupném bydlení	19
2.3. Možné korekce analytických východisek v návaznosti na pandemii koronaviru	22
2.4. Shrnutí analytických východisek.....	22
3. Návrhová část: struktura prioritních oblastí, strategických cílů a opatření.....	23
3.1. Prioritní oblast 1: Výstavba dostupného a kvalitního bydlení.....	23
3.2. Prioritní oblast 2: Rozvíjející se městský bytový fond	24
3.3. Prioritní oblast 3: Udržitelné a standardní bydlení pro specifické skupiny obyvatel	26
3.4. Prioritní oblast 4: Atraktivní bydlení na území celého města	27
3.5. Prioritní oblast 5: Otevřená spolupráce města s klíčovými aktéry.....	27
3.6. Vztah návrhové části <i>Strategie</i> vůči ústředním principům udržitelného rozvoje	28
4. Návrh indikátorů a jejich cílových hodnot	30
5. Implementace <i>Strategie</i>	33
5.1. Vymezení odpovědností za plnění jednotlivých cílů a opatření.....	33
5.2. Akční plány	37
Příloha	38
Seznam použitých zkratk	40
Seznam použitých zdrojů	41
Zpracovatelský tým	44

Manažerské shrnutí

Vývoj v oblasti bydlení v Praze se z pohledu některých klíčových ukazatelů již delší dobu ubírá nežádoucím směrem a za této situace je požadavek Rady hl. m. Prahy na vypracování a přijetí Strategie rozvoje bydlení v hl. m. Praze (dále jen „Strategie“) zcela logickým a odpovědným krokem (tím spíše, že poslední přijatá pražská strategie, resp. koncepce bytové politiky vznikla v roce 2004).

Analýza: Růst cen bydlení jako multifaktorový problém

Velmi znepokojivý je zejména strmý růst cen na pražském rezidenčním trhu v posledních pěti letech, v jehož důsledku se finanční dostupnost bydlení v Praze stala jednou z nejnižších v Evropě. Tato situace nepříznivě ovlivňuje nejenom životní standard a perspektivy domácností, ale potenciálně i konkurenceschopnost a sociální stabilitu celého města. Růst cen bydlení představuje multifaktorový problém, který má celou řadu vzájemně souvisejících hlavních příčin:

- 1) nedostatečný objem nové bytové výstavby;
- 2) problém distribuce bytového fondu;
- 3) výrazná redukce počtu obecních bytů a absence veřejné bytové výstavby;
- 4) dlouhodobé postavení Prahy jako dominantního centra republiky z hlediska ekonomiky, vzdělání, služeb, kultury a tedy fakt, že Praha bude spolu se svým zázemím i v příštích dekádách nejvýznamnějším imigračním regionem v ČR (vč. mimořádně významného migračního proudu Praha → Středočeský kraj);¹
- 5) V čase stále intenzivnějších sociodemografických změn, které byly v mnoha ohledech iniciovány transformací společnosti a ekonomického systému po roce 1990 (stárnutí populace, odkládání založení rodiny do pozdějšího věku aj.) a jejichž důsledkem jsou z tohoto hlediska zejména snižování průměrného počtu členů domácností a růst počtu jednočlenných domácností (seniorských nebo mladých singles), v důsledku kladou větší nároky na počet bytů v relaci k počtu obyvatel, resp. na prostorový standard bydlení.

ad1) Důvody neadekvátního objemu nové bytové výstavby vůči potřebám silné poptávky lze spatřovat v politických, administrativních a právních (legislativních) bariérách. Konkrétně je důležité zmínit zejména:

- značnou délku a komplikovanost územního a stavebního řízení,
- nepraktické administrativně-správní členění hl. m. Prahy s vysokým počtem městských částí,
- související komplikovanost dosažení dohody o využití rozvojových a transformačních území s ohledem na vysoký počet aktérů,
- podcenění nutných infrastrukturních investic v území (zejména v pražském metropolitním regionu) aj.

¹ „Praha je neoddělitelnou součástí globálního exponenciálního populačního růstu, jehož výsledkem je podobným nebo rychlejším tempem pokračující urbanizace. Takové tempo urbanizace i v měřítku ČR respektive Prahy je jednou z největších výzev od doby, kdy se lidstvo stalo sociálním tvorem. Budoucnost lidstva a udržitelnost našeho sociálního, ekonomického a environmentálního civilizačního systému je tedy zcela závislá na osudu měst jako center inovací, zdrojů bohatství, moci a jako magnetech přitahujících kreativitu a stimulaci nápadů, růst a inovace.“ (volně citováno z publikace „Scale“, Geoffrey West 2018)

ad2) Prudký růst cen na pražském rezidenčním trhu souvisí kromě výše uvedeného i se setrvalým růstem cen stavebních prací a s faktory na straně poptávky. Vzhledem k nízkým úrokovým mírám, relativnímu nedostatku vhodných investičních příležitostí a přebytku peněz v ekonomice představuje koupě bytu v Praze vhodný a patrně stále vyhledávanější nástroj ke zhodnocení volných finančních prostředků, který využívají zejména konzervativněji orientovaní investoři (mj. koupě investičního bytu slouží při neexistenci dalších pilířů důchodového spoření i jako forma finančního zajištění na stáří). Formy využívání investičních bytů jsou různé, včetně těch pro město nežádoucích, jakými jsou dlouhodobé držení prázdných bytů či vyčlenění celých bytů pro poskytování ubytovacích služeb přes online platformy (Airbnb apod.). Přířímým důsledkem problematické distribuce bytového fondu je, že ceny bydlení odrážejí spíše koupěschopnost a finanční možnosti investorů, nikoliv příjmovou realitu běžných Pražanů, kteří potřebují řešit své bytové potřeby.

ad3) Donedávna ústředním rysem bytové politiky hl. m. Prahy a většiny městských částí byla především rozsáhlá privatizace obecního bytového fondu, která doposud stále nebyla ukončena (jen mezi lety 2011 až 2019 bylo zprivatizováno více než 32 tisíc bytů ve správě hlavního města a městských částí). Zároveň objem výstavby nových obecních bytů byl v poslední dekádě zcela zanedbatelný. V důsledku pokračující privatizace obecních bytů a absentující veřejné výstavby se segment finančně dostupného a sociálního nájemního bydlení stále více významně redukuje a spolu s tím Praha i městské části dlouhodobě ztrácejí svůj vliv na možnosti realizovat skutečně účinnou bytovou politiku.

Rozvoj bydlení jako priorita hl. m. Prahy

S ohledem na výše uvedené body je nutné z pozice hl. m. Prahy reagovat na krizový cenový a pro sociální dynamiku města nepříznivý vývoj, i když je patrné, že v některých oblastech jsou nástroje města výrazně limitované (viz ad2). Politiku bydlení je nezbytné přijmout za jednu z klíčových agend města a zároveň počítat s tím, že dosažení vytyčených strategických cílů v oblasti politiky bydlení se neobejde bez zajištění signifikantního objemu finančních prostředků, a to v nesrovnatelně vyšším relativním poměru vůči prostředkům, které hlavní město na rozvoj bydlení přímo vynakládalo v uplynulých 10 letech. V dobách očekávaného zvýšeného tlaku na veřejné rozpočty v souvislosti s dopady koronavirové pandemie bude nutné využívat výhodných dlouhodobých úvěrů a nástrojů sdruženého financování. Bude potřeba navázat na dosavadní iniciativy stávající Rady hl. m. Prahy a dále je rozvíjet, a to zejména v oblasti majetkové politiky města.

Hlavní parametry změny přístupu města v rámci oblasti rozvoje bydlení

- A. Hlavní město již nebude prodávat své pozemky a bytový fond, ale naopak bude budovat své portfolio a mimo jiné prostřednictvím nově vzniklé Pražské developerské společnosti (PDS) bude odpovědně spravovat a aktivně rozvíjet svá nemovitostní aktiva. Bude klíčovým partnerem soukromého sektoru ve vyjednávání tzv. dohody o využití území, bude spolutvůrcem této dohody a zavede transparentní systém spolupráce s privátními investory/developery včetně uplatňování kontribučních mechanismů.
- B. Bude se zasazovat o odstraňování zbytečných, umělých a iracionálních bariér v nové bytové výstavbě, což zahrnuje i prosazování cílů *Strategie* ze strany hl. m. Prahy v komplikovaném prostředí administrativního správního členění města.
- C. Posílí svou roli vůči jednotlivým složkám státu, a to ve snaze prosazovat zájmy hlavního města na národní úrovni v rámci různých podtémat bydlení a při prosazování souvisejících legislativních změn.
- D. Bude usilovat o lepší propojení strategického a územního plánování i o integraci vnějších vazeb vůči metropolitnímu regionu.

- E. V oblasti správy obecního bytového fondu se bude chovat maximálně transparentně, odpovědně a bude distribuovat své byty spravedlivě, prioritně potřebným skupinám obyvatel.

Vize a prioritní oblasti *Strategie*

Ve výše uvedených bodech byly pojmenovány jen některé z hlavních priorit, tematický záběr *Strategie* je přitom výrazně širší. Přesto jsme se pokusili globální cíl, resp. vizi *Strategie* zformulovat do jedné věty: „***Praha se stane městem s aktivně řízenou bytovou politikou a dostatečnou nabídkou kvalitního, dlouhodobě udržitelného a především finančně dostupného bydlení, k němuž budou mít přístup obyvatelé všech sociálních vrstev.***“ Za účelem naplnění této ambiciózní vize, které by Praha měla dosáhnout nejpozději do roku 2030, bylo v rámci *Strategie* vytyčeno 5 hlavních prioritních oblastí:

- **Prioritní oblast 1: Výstavba dostupného a kvalitního bydlení**
- **Prioritní oblast 2: Rozvíjející se městský fond**
- **Prioritní oblast 3: Udržitelné a standardní bydlení pro specifické skupiny obyvatel**
- **Prioritní oblast 4: Atraktivní bydlení na území celého města**
- **Prioritní oblast 5: Otevřená spolupráce města s klíčovými aktéry**

Uvedených 5 prioritních oblastí bylo dále rozpracováno do 19 strategických cílů, které obsahují 73 různých opatření. *Strategie* rovněž navrhuje soustavu 22 indikátorů umožňujících průběžně měřit a vyhodnocovat její účinnost a naplňování. *Strategie* zároveň definuje okruhy konkrétních subjektů v rámci organizačních struktur hlavního města, které budou odpovědné za realizaci jednotlivých strategických cílů a opatření.

Akční plány a předpoklady úspěšného naplňování *Strategie*

Pro vytvoření předpokladů pro reálné naplňování cílů *Strategie* budou zpracovány dva pětileté akční plány rozvoje bydlení v hl. m. Praze, a to pro období 2021–2025 a následně pro období 2026–2030. Akční plány budou představovat realizační dokumenty navazující na *Strategii* a budou konkretizovat obsahovou náplň jednotlivých opatření, které rozvinou do podoby dílčích aktivit, projektů či systémových řešení včetně přiřazení konkrétního harmonogramu a odhadovaných finančních nákladů. Plnění akčních plánů bude každoročně vyhodnocováno a v případě potřeby se počítá i s tím, že akční plány mohou být v průběhu času dílčím způsobem revidovány.

Klíčovým předpokladem pro vytvoření „životaschopných“ akčních plánů, potažmo nových projektů a agend je, aby se na jejich zpracování a nastavení aktivně podíleli všichni aktéři, kteří budou odpovědní za finální realizaci. V neposlední řadě je velmi důležité, aby tito aktéři byli sami vnitřně přesvědčeni o prospěšnosti akčních plánů. Bez splnění tohoto základního předpokladu nemůže být *Strategie* v praxi úspěšně naplňována.

1. Úvod

Bydlení představuje jeden z klíčových zdrojů kvality života a spokojenosti Pražanů.² Jeho úroveň a dostupnost vypovídají o dynamice města a schopnosti reagovat na sociodemografický vývoj i perspektivu a zájmy obyvatel. Bydlení je konstitutivní podmínkou rozvoje měst a regionů. Jeho výstavba má všestranné pozitivní dopady, nejen na veřejné rozpočty.

V hl. m. Praze, která bude spolu se svým zázemím i v příštích dekádách nejvýznamnějším imigračním regionem v ČR (vč. mimořádně významného migračního proudu Praha → Středočeský kraj), se bydlení v posledních letech dostalo do centra pozornosti z několika vážných důvodů. Primárním je rapidní růst cen bytů a rodinných domů v období 2015–2019. Strmý cenový růst souvisel nejen s hospodářskou konjunkturou v minulých letech, ale zejména s poklesem výstavby v předchozím období a s nedostatkem bytů v nižších cenových pásmech. Ceny vlastnického i nájemního bydlení se dostaly na úroveň, která je pro velkou část obyvatel Prahy nedosažitelná a z hlediska životních nákladů a výdajů na bydlení neakceptovatelná. Dnes je navíc ještě více riziková vzhledem k nastávajícímu období hospodářských a sociálních těžkostí.

Je proto srozumitelné, že v těchto okolnostech vzešel z Rady hl. m. Prahy požadavek na vypracování strategie bytové politiky, která by navrhla postup změny a řešení stávající krajně nevyhovující, až kritické situace.

Ke stěžejním úkolům pražské bytové politiky patří zvyšování nabídky finančně dostupného a zároveň kvalitního bydlení zejména pro domácnosti se středními a nižšími příjmy. Tento vývoj je žádoucí v zájmu posílení sociální soudržnosti i prostupnosti města pro všechny sociální vrstvy, což je předpoklad pro dlouhodobě udržitelný standard kvality života i další ekonomický rozvoj Prahy.

Racionální a odpovědnou bytovou politikou by se Praha mohla začít přibližovat žádoucí vývojové trajektorii sousedních metropolí, jako je Mnichov, Vídeň nebo Berlín, a přestat se vyvíjet po trajektorii blízké neregulovaným a zcela sociálně lhostejným poměrům. Sociální prostupnost a struktura se zastoupením všech skupin a vrstev Pražanů je výraznou a dlouhodobou předností Prahy, která podstatně utváří její sociální a kulturní atmosféru. Tato přednost v dnešní krizi nedostatku bydlení ustupuje a zaniká.

Pražskou bytovou politiku musíme rozvíjet od počátku hned v několika úrovních zároveň – z hlediska (i) odpovědné a transparentní správy obecního bytového fondu, (ii) rozvoje území, (iii) přístupu k nové bytové výstavbě a procesu jejího povolování či z hlediska (iv) koordinace bytové politiky mezi hlavním městem a jednotlivými městskými částmi. V rozvoji bydlení je nutné přihlížet ke specifickým jednotlivých částí města (např. panelových sídlišť či historického centra).

V zájmu samotné Prahy primárně je dostatečný počet dostupných nových bytů. Zároveň je nutné, aby správa města působila také na zvyšování kvality a atraktivity bydlení jako kvality prostředí městského bydliště a posilování udržitelnosti této kvality a podmínek života Pražanů.

Nová bytová výstavba by měla být přednostně realizována uvnitř města, v zastavěném území, a využívat potenciál stávající infrastruktury a územních rezerv (včetně doposud nedostatečně využívaných transformačních území). Praha nemůže dále podporovat své suburbánní rozšiřování do širší metropolitní oblasti, které je náročné jak pro obyvatele, tak pro město a jeho dopravní a další infrastrukturu.

Předkládaný dokument se přednostně zaměřuje na popsané cíle zadání a směřuje:

- k důkladnější diagnóze současného stavu, který je východiskem a bytová politika se s ním musí vyrovnat;

² Viz podrobněji Studie kvality života Pražanů (IPR Praha, 11/2019), která je stažení:

https://www.iprpaha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analzy/Obyvatelstvo/studie_kvality_zivota_prazanu.pdf

- formuluje spektrum agend a politik, které je nezbytné pro zlepšení a oživení bytové situace aktivovat zároveň;
- na specifikaci jednotlivých politik ve smyslu času a kompetencí ve správním a samosprávném systému řízení města.

Překonání stagnace v bydlení, bytovém fondu a ve výstavbě, ve které se dnes hlavní město nachází, předpokládá nejen shodu všech aktérů na diagnóze a nástrojích i politikách, jež musí být implementovány. Praha potřebuje novou, silnou a společnou politickou vůli krizi aktivně překonat, a to jak na úrovni vedení města a městských částí, tak ve spolupráci všech rozhodujících aktérů. Jednou z významných příčin dnešní stagnace je fakt, že Praha dlouhodobě neměla aktivní a cílevědomou bytovou politiku, dávala více prostoru osobním zájmům některých Pražanů, trhu a privatizaci bytového fondu. Bytová politika mimo tento rámec jako aktivní a cílevědomá snaha uspokojit demografickou dynamiku hlavního města nebyla mezi jeho prioritami.

A právě v tom se musí situace začít měnit.

1.1. Zadání Strategie

Překládaná Strategie rozvoje bydlení v hl. m. Praze (dále jen „Strategie“), která bude projednána Radou a Zastupitelstvem hl. m. Prahy, představuje celoměstský dokument nahrazující *Koncepci bytové politiky hl. m. Prahy pro rok 2004 a navazující období*³. Tato koncepce byla fakticky překonána již dávno zásadními proměnami, které bydlení a pražský rezidenční trh prodělaly za posledních 16 let, kdy se Praha de facto vyvíjela bez koncepce a bytové politiky, což je na dnešní krizi patrné. I z tohoto důvodu Rada hl. m. Prahy usnesením č. 76 ze dne 20. 1. 2020 uložila Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy (IPR Praha), aby vypracoval novou strategii.

Záměr na její zpracování má oporu minimálně ve třech dokumentech celoměstského významu:

- (i) Platný *Strategický plán hl. m. Prahy (Aktualizace 2016)*⁴, ve kterém je potřeba vytvoření nového koncepčního rámce bytové politiky města s důrazem na sociální aspekty bydlení akcentována jako jedna z aktivit v rámci oblasti 1.1.C Dostupné bydlení (viz níže podkapitola 1.6).
- (ii) Cíl zpracování plánu celopražské bytové politiky si rovněž vytyčila stávající Rada hl. m. Prahy v rámci svého programového prohlášení⁵.
- (iii) V roce 2019 byly vypracovány a Výborem pro bydlení ZHMP schváleny *Teze rozvoje bydlení v Praze*, které byly koncipovány jako východisko pro zpracování *Strategie* a mimo jiné formulovaly 24 základních okruhů a otázek, které *Strategie* ve své návrhové části reflektuje.⁶

1.2. Rozvoj bydlení jako priorita hl. m. Prahy – shrnutí hlavních argumentů

Za hlavní důvody pro přijetí nové *Strategie* a zásadní změnu přístupu hl. m. Prahy k politice bydlení považujeme následující předpokládané efekty:

Ekonomický přínos

Rozvoj bydlení spojený s novou výstavbou i obnovou stávajícího domovního a bytového fondu představuje veřejný zájem a jednu z ekonomických priorit města, potažmo i celého státu, a to i vzhledem k výrazným multiplikačním efektům stavební činnosti (pozitivní dopady v daňové oblasti, na zaměstnanost apod.). Dostatečná nabídka atraktivního a finančně dostupného bydlení je rovněž jedním z důležitých předpokladů pro získávání nových pracovních sil (vč. těch důležitých pro chod

³ Ke stažení: https://www.praha.eu/public/9e/9/b1/840740_81825_koncepce_bytove_politiky_ZHMP_24_6_04.pdf

⁴ Ke stažení: <https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/SP/FINAL/strategicky-plan-hl-m-prahy-navrhova-cast.pdf>

⁵ Ke stažení: https://www.praha.eu/file/2892031/programove_prohlaseni.pdf

⁶ Ke stažení: http://www.praha.eu/public/a3/ac/46/3034286_1030341_Teze_rozvoje_bydleni_FINAL.pdf

města a vysoce kvalifikovaných), jejichž zajištění je klíčové s ohledem na další rozvoj, konkurenceschopnost a ekonomickou prosperitu hlavního města. S rozvojem finančně dostupného bydlení rovněž zůstane domácnostem v důsledku nižších výdajů na bydlení vyšší reziduální příjem, což se pozitivně ekonomicky projeví mimo jiné na zvýšené úrovni spotřebitelské poptávky.

Zhodnocení městského nemovitého majetku

S výše uvedeným souvisí i to, že bytové domy a pozemky pro výstavbu bytů vlastněné hl. m. Prahou (vč. nemovitých aktiv spravovaných městskými částmi) mají tržní hodnotu ve stovkách miliard korun a představují tak fundament bohatství Prahy, který je potřeba chránit a odpovědně spravovat, zhodnocovat jej (prostřednictvím aktivně vedeného „asset managementu“), a to i s ohledem na zajištění ekonomické prosperity příštích generací.

Předpoklad sociální stability, prostupnosti, mobility a plné sociální struktury

Bydlení je jedním z předpokladů zdravé a sociálně pestré skladby obyvatel města a jeho mobility. To platí, pokud jde o demografickou dynamiku – bydlení mladých párů a rodin nedosahujících nadprůměrných výdělků, ale také o nižších sociálních vrstvách a pracovnících vykonávajících manuální profese a řemesla, které potřebují Praha i Pražané. Prostřednictvím vhodně nastavené bytové politiky a redistribučních mechanismů je zapotřebí motivovat mladé obyvatele k zakládání rodin a rovněž předcházet sociálnímu vyloučení a souvisejícím závažným problémům. Aktuálně je na území Prahy indikováno téměř 18,5 tisíc domácností potenciálně ohrožených ztrátou bydlení, necelých 10 tisíc domácností, resp. 12 tisíc osob v akutní bytové nouzi, z toho cca 3 tisíce osob bez domova. Praha si s ohledem na svůj vývoj nemůže dovolit kopírovat vývoj některých evropských metropolí, kde se nižší příjmové vrstvy musí z města odstěhovat a zůstávají pouze střední a vyšší vrstvy. Proto je imperativem právě sociální a nízkonákladové bydlení pro sociální oživení města, mobility obyvatel a udržení rozmanité sociální struktury ve všech částech města.

Pozitivní vliv na městské prostředí

Vytvoření podmínek pro vznik kvalitního a dostupného bydlení v hlavním městě, které bude přístupné pro všechny skupiny obyvatel, příznivě ovlivní nejenom sociální klima. Zároveň výrazně přispěje k vyšší kvalitě veřejných prostor, ke zpomalení suburbanizace a k snížení objemu převážně automobilové dojížděky do Prahy, která má negativní dopady na životní prostředí i zdravotní stav Pražanů.

Participace Pražanů na rozvoji města

Bytová výstavba by měla oživit dynamiku všech částí města. Lze ovšem předpokládat, že vzhledem k silné konzervativnosti Pražanů, pokud jde o délku setrvání v jednom bydlišti, bude „zahušťování“ výstavby narážet na odpor obyvatel a bude vyžadovat intenzivní komunikaci a spolupráci pro získání jejich podpory. V současné době lze vidět, jak se rychle rozvíjejí lokální společenství a lokální kulturní život ve většině městských částí. Výstavba by měla tento trend posilovat, opírat se o něj a rozvíjet potenciál zdravého komunitního života.

1.3. Předpoklady obratu dosavadního nepříznivého vývoje

Potenciální pozitivní efekty změny bytové situace v Praze (viz výše podkapitola 1.2.) zůstanou pouze v teoretické rovině, pokud hl. m. Praha nedokáže významně posílit svou stávající roli v agendě bydlení a zastavit tak dlouhodobě nepříznivý a degenerující vývoj. Prosazení politik a nástrojů k oživení bytové situace předpokládá změnu postavení bytové politiky a její zřetelný posun mezi prioritní politické agendy. Zde lze formulovat tyto potřebné změny, jejichž odstartování je věcí politického vedení města:

- (i) Praha a její politické vedení musí začít vývoj bytové situace aktivně, cílevědomě a ofenzivně ovlivňovat, a to zejména v oblastech bytové výstavby a hospodaření s bytovým fondem.

- (ii) Praha musí aktivně projevit svou vůli a formulovat záměry a požadavky vůči developerům a dalším hráčům a partnerům. Jde zejména o vůli aktivně ovlivňovat a iniciovat vznik nového bydlení, a to při jasně stanovených pravidlech.
- (iii) Je zcela nezbytné, aby si Praha zajistila mohutný „finanční balík“, určený na politiku bydlení (pro ilustraci: Vídeň každoročně ze svého rozpočtu vynakládá na svou bytovou politiku více než 16 mld. Kč, resp. 5 % z rozpočtu města, což je více, než kolik ročně investuje do bytové politiky celá ČR). Podmínkou je identifikace všech potenciálních finančních zdrojů, využívání sdruženého financování a různých modelů spolupráce se silnými investory a finančními subjekty. Finanční nástroj Prahy bude determinující i pro financování bytových projektů městských částí. Pokud bude bydlení skutečnou prioritou samosprávy města, musí do něj plynout signifikantní finanční prostředky a vývoj bude určovat ten, kdo pomocí těchto zdrojů bude prosazovat své záměry a představy vývoje bytové situace a urbánní dynamiky města. I s využitím externího financování bude nicméně nutné počítat z hlediska cash flow s významnými výdaji města. Přesto budou prostředky vynaložené na vhodné akvizice pozemků a následnou přípravu a realizaci vlastních bytových projektů pro město z dlouhodobého hlediska výhodné. Také tím bude vytvářen potenciál pro zajištění budoucího financování.
- (iv) V agendě sociálního a dostupného bydlení Praha nemůže dále čekat na legislativní a administrativní schopnost státu, ale musí hledat vlastní cesty a způsoby, jak tento segment bydlení pro své obyvatele zajistit.

Pokud nedojde k zásadním změnám politického přístupu města, nastíněným ve výše uvedených bodech, bude vliv hl. m. Prahy v oblasti bytové politiky nadále významně slábnout. Současnou slabou pozici města v dané oblasti lze doložit zejména její omezenou schopností zajistit bydlení pro potřebné a zranitelné skupiny obyvatel, za omezený lze označit rovněž její vliv na kvalitu (nově vystavěného) prostředí a novou bytovou výstavbu. Navíc hlavní město v současnosti prakticky nedisponuje nástroji, jejichž prostřednictvím by bylo schopno pozitivně usměrňovat, natož určovat podmínky na pražském rezidenčním trhu.

Změna výše uvedeného stavu se neobejde bez zásadních změn a rovněž posílení institucionálního a personálního zázemí, kterým město Praha disponuje. Nezbytné bude také posílit koordinaci aktivit jednotlivých aktérů.

Předpoklady zdvihu politické vůle, finančních instrumentů a institucionální a personální kapacity a kompetence jsou nutné předpoklady odpoutání se ze závislé a inferiorní pozice, kterou město Praha v bytových agendách má po období aktivní privatizace a výprodeje bytového fondu a uvolnění prostoru pro ostatní aktéry trhu. Zkušenost ukazuje, že uvolnění prostoru pouze tržním mechanismům vyřazuje z agendy bydlení nejen samosprávu, ale především stále početnější vrstvy Pražanů.

1.4. Vize a tematické zaměření *Strategie*

Na základě výše uvedených úvodních tezí byla formulována vize, resp. globální cíl *Strategie* následujícím způsobem:

VIZE / GLOBÁLNÍ CÍL	„PRAHA SE STANE MĚSTEM S AKTIVNĚ ŘÍZENOU BYTOVOU POLITIKOU A DOSTATEČNOU NABÍDKOU KVALITNÍHO, DLOUHODOBĚ UDRŽITELNÉHO A PŘEDEVŠÍM FINANČNĚ DOSTUPNÉHO BYDLENÍ, K NĚMUŽ BUDOU MÍT PŘÍSTUP OBYVATELÉ VŠECH SOCIÁLNÍCH VRSTEV.“
---------------------	--

K dosažení takto definované vize (globálního cíle) je zpracován strategický rámec, který bude směrodatný pro bytovou politiku hlavního města v dlouhodobé perspektivě, která nutně přesáhne časový úsek několika volebních období. Kromě vědomí dlouhodobé perspektivy, protože v jednom či dvou volebních období je nutné dosáhnout obratu, ale nelze dosáhnout standardu vize, je důležité vědomí několikavrstevného (vícedimenzionálního) paralelního postupu. Strategie bytové politiky musí přijmout východisko vícevrstevných politik, které mají šanci nepříznivý trend zastavit a přivodit obrat. Řešení jednotlivých problémů a bariér nebude spočívat obvykle v jednom opatření, ale v komplexu vzájemně provázaných kroků a politik.

Strategie se zabývá v kontextu hl. m. Prahy problematikou bydlení v širokém spektru nezbytných institucionálních aktérů. Je určena nejenom politické reprezentaci hlavního města, ale i městských částí, jejichž odpovědností je zásadní strategické rozhodnutí o vývoji budoucí bytové politiky a roli města v této agendě. *Strategie* musí vzít v úvahu i další institucionální aktéry, proto je určena i jim. Jde o komplexní strategický nástroj, který v návaznosti na identifikované problémy (viz podrobněji kapitola 2.) navrhuje strategické cíle a opatření, které jsou členěny do těchto 5 prioritních oblastí:

PRIORITNÍ OBLAST 1	VÝSTAVBA DOSTUPNÉHO A KVALITNÍHO BYDLENÍ
PRIORITNÍ OBLAST 2	ROZVÍJÍCÍ SE MĚSTSKÝ BYTOVÝ FOND
PRIORITNÍ OBLAST 3	UDRŽITELNÉ A STANDARDNÍ BYDLENÍ PRO SPECIFICKÉ SKUPINY OBYVATEL
PRIORITNÍ OBLAST 4	ATRAKTIVNÍ BYDLENÍ NA ÚZEMÍ CELÉHO MĚSTA
PRIORITNÍ OBLAST 5	OTEVŘENÁ SPOLUPRÁCE MĚSTA S KLÍČOVÝMI AKTÉRY

Kromě své základní kostry, tedy návrhu prioritních oblastí, strategických cílů a opatření, *Strategie* definuje odpovědnost institucionálních aktérů za realizaci politik (viz podrobněji podkapitola 5.1.).

Nezbytný harmonogram a odhad finančních nákladů na implementaci jednotlivých opatření bude zahrnut v rámci navazujícího akčního plánu, který navržená opatření rozpracuje do konkrétních projektů (viz podrobněji podkapitola 5.2.).

1.5. Hlavní principy *Strategie*

K hlavním cílům *Strategie*, které jsou členěny do výše uvedených 5 prioritních oblastí, přidáváme parametry rozvoje důležité pro postavení bydlení v sociální dynamice Prahy, a to v souladu s níže uvedenými hlavními principy (řazení neodráží důležitost jednotlivých principů):

- Udržitelný rozvoj - Každá ze sektorových politik města, tedy i politika bydlení, by měla prostřednictvím realizovaných opatření a aktivit vždy respektovat obecný princip udržitelného rozvoje, a to ve všech jeho základních rovinách – environmentální, ekonomické, sociální i kulturní (viz podrobněji podkapitola 3.6.).
- Město krátkých vzdáleností - Politika bydlení musí usilovat o to, aby kapacity nového bydlení vznikaly primárně v kompaktních a dobře vybavených městských lokalitách, aby cesty obyvatel do zaměstnání, za službami či do obchodů byly co nejkratší a minimalizovaly tak infrastrukturní náklady města vyvolané v důsledku nové bytové výstavby.
- Rovné šance pro získání bydlení pro všechny základní sociální vrstvy Pražanů - Dosavadní praxe nesená zejména tržními a privatizačními mechanismy prohlubovala sociální nerovnost v přístupu k bydlení a zhoršující se cenová situace posilovala sociálně-diskriminační charakter vývoje a působení trhu. Tento vývoj zhoršoval nejen sociální prostupnost a otevřenost Prahy, ale diskriminoval i celé sektory a obory nezbytné pro rozvoj města. Bytová politika města by

měla zejména v oblasti sociálního bydlení a městské podpory bydlení zohledňovat skutečnost, aby naději na bydlení měly i vrstvy, které nemají šanci obstát v ryze tržním prostředí. Městská politika musí nerovnosti spíše snižovat a korigovat s cílem udržet Prahu pro všechny sociálně otevřenou a prostupnou.

- Podpora a pomoc nejzranitelnějším - Bytovou politiku lze vnímat jako jednu z důležitých komponent sociální politiky. Je zapotřebí neponechávat sociální podporu pouze na systému dávek/podpor, ale je nutné vytvářet bytové podmínky odpovídající potřebám zranitelných skupin a sociálních programů pro osamělé, seniory, sociálně vyloučené a osoby bez domova. Sociální bydlení (v užším slova smyslu) je základem pro důstojné postavení a integraci těchto osob. Proto je důležité pomáhat primárně osobám a domácnostem, jež nejsou schopny vlastními silami zajistit si přiměřené bydlení na volném trhu.
- Adaptace na sociodemografické změny - Návrh nové bytové politiky města se musí vyrovnat jednak se stárnutím populace, které i v kontextu Prahy představuje jednu z významných výzev, jednak s probíhajícími proměnami životního stylu obyvatelstva, jež mimo jiné významně ovlivňují velikost a složení bytových domácností a v neposlední řadě jejich preference z hlediska bydlení.⁷ Zásadními dopady těchto sociodemografických změn (stárnutí, odkládání založení rodiny do pozdějšího věku aj.) jsou tedy zejména snižování průměrného počtu členů domácností a růst počtu jednočlenných domácností, ať již seniorských nebo mladých singles, což ve výsledku klade větší nároky na počet bytů v relaci k počtu obyvatel, resp. na prostorový standard bydlení.
- Bydlení jako nástroj rozvoje města - Prostřednictvím nabídky atraktivního, kvalitního a dostupného bydlení lze zvyšovat imigrační atraktivitu města a zajišťovat tak podmínky pro jeho další rozvoj a populační růst a v neposlední řadě může jít o faktor, kterým lze nepřímo zajistit příliv nových talentů a kvalifikovaných pracovních sil. Naopak nedostatek kapacit dostupného bydlení je významnou bariérou prostorové mobility a rovněž zapříčiňuje extrémní stabilitu z hlediska celoživotního bydlení na jednom místě a v jednom bytě, důsledkem čehož je nízká flexibilita ve využívání bytového fondu.
- Naplňování klimatického závazku - V roce 2019 se hl. m. Praha přihlásila k plnění tzv. klimatického závazku spočívajícím v přijetí cíle snížit emise CO₂ v hlavním městě minimálně o 45 % do roku 2030 (oproti roku 2010) a dosáhnout nulových emisí CO₂ nejpozději do roku 2050. Pro oblast bydlení z toho mimo jiné vyplývá, že všechny nové budovy musí mít nízkou spotřebu energie a zároveň musí být produkovány minimální emise skleníkových plynů i při jejich výstavbě. Ze *Studie kvality života Pražanů* je mimo jiné patrné, že Praha bude exponována efekty klimatické změny nadprůměrně, její zátěž životního prostředí a ovzduší je rovněž nadprůměrná a Pražané věnují kvalitě životního prostředí v bydlišti a ve městě značnou váhu, včetně váhy v hodnocení práce svých zastupitelů.
- Chytrá a odpovědná správa - Úspěšná realizace bytové politiky města se jen stěží obejde bez dostatečné politické a finanční podpory, kvalitního a morálně bezúhonného personálního zázemí v rámci transparentně fungujícího úřadu. V souvislosti s tím je nutné nastavit takové kontrolní mechanismy, které vyloučí, resp. minimalizují nekalé praktiky. Důležité je rovněž

⁷ Pro příklad uveďme: (i) vysoký podíl samostatných matek a dětí narozených mimo manželství, (ii) posun průměrného věku prvorodičky nad 30 let a vzestup determinačního významu bytu a bydlení pro porodnost v Praze, (iii) prodloužení délky dožití a rostoucí podíl domácností seniorů a osamělých osob v postproduktivním věku, (iv) nárůst podílu dlouhodobě nemocných seniorů s potřebou přímé sociální a zdravotní podpory, uzpůsobeného bydlení nebo pečovatelských zařízení.

poskytnout prostor pro inovace, prosazování progresivních metod a chytrých řešení, které může město uplatnit například při správě a evidenci svého domovního a bytového fondu.

1.6. Vazba na Strategický plán hl. m. Prahy

Nejdůležitějším dokumentem, na který předkládaná *Strategie* v koncepční rovině navazuje a v oblasti bydlení jej dále rozpracovává, je *Strategický plán hl. m. Prahy (Aktualizace 2016)*. Tento celoměstský koncepční dokument postihuje problematiku bydlení ve strategickém cíli 1.1 *Soudržné město*, a to konkrétně prostřednictvím oblasti 1.1 *C Dostupné bydlení*. V ní jsou formulována níže uvedená tři opatření, pod kterými jsou dále obsaženy jednotlivé příklady aktivit:

- 1.1 C1 Realizovat diferencované formy sociálního a dostupného bydlení v rámci běžné zástavby
- 1.1 C2 Vést koncepční a aktivní městskou bytovou politiku
- 1.1 C3 Spravovat obecní a bytový fond odpovědně a efektivně

Ve vztahu k sociálnímu rozměru problematiky bydlení je velmi relevantní i oblast strategického plánu 1.1. *F Sociální začleňování*, která cílí zejména na komplexní a účinné řešení problematiky bezdomovectví, sociálního vyloučení a integraci marginalizovaných skupin. Rovněž i tato oblast formuluje tři opatření:

- 1.1 F1 Podporovat prevenci ztráty bydlení
- 1.1 F2 Doplnit a rozvíjet sociální a zdravotní služby pro lidi bez domova a další marginalizované osoby
- 1.1 F3 Integrovat lidi bez domova a marginalizované osoby do obvyklého způsobu života

S ohledem na další územní a stavební rozvoj města a tedy i rozvoj funkce bydlení je v rámci *Strategického plánu hl. m. Prahy* klíčová oblast 1.3 *A Město krátkých vzdáleností*, která obsahuje dvě opatření:

- 1.3 A1 Rozvíjet kompaktní město v souladu s principy města krátkých vzdáleností
- 1.3 A2 Upřednostňovat rozvoj na transformačních plochách

S tématem bydlení nepřímo souvisejí oblasti 1.1 *H Územní soudržnost* a 1.3 *D Kvalita života ve městě*. Především ve vztahu k tématu aktivní majetkové politiky města, tedy i nakládání města se svým majetkem (mimo jiné i s nemovitým) jsou důležité principy a opatření, které jsou definovány v rámci oblasti 3.1 *A Majetková politika*.

2. Analytická východiska

Ve *Strategii* obsažené strategické cíle a opatření jsou formulovány na základě diagnózy současného stavu a trendů. Znalost problémů a hlavních výzev je výsledkem studií a analýz, které postihují bytovou situaci v Praze z hlavních perspektiv. Za relevantní považujeme zejména tři níže uvedené studie:

- Studie kvality života Pražanů (IPR Praha, 11/2019)⁸
- Teze rozvoje bydlení v Praze (MHMP, 6/2019)⁹
- Zkvalitnění systémů a procesů povolování nové výstavby v Praze: dostupnost bydlení (ČVUT, Architekti Headhand, s. r. o., IPR Praha, 1/2019)¹⁰

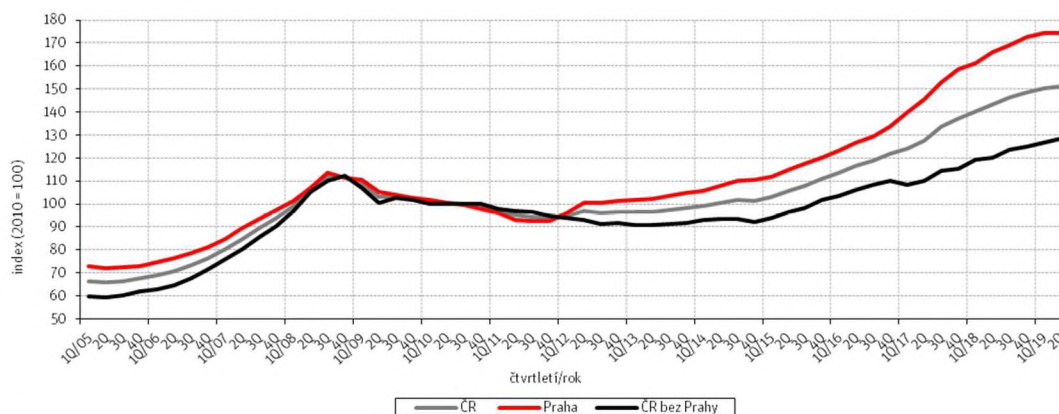
2.1. Růst cen bydlení jako multifaktorový problém

V důsledku cenového vývoje na pražském rezidenčním trhu v posledním období výrazně vzrůstá finanční nedostupnost vlastnického i nájemního bydlení, jež nepříznivě dopadá na životní standard řady pražských domácností. Problém růstu cen bydlení má celou řadu vzájemně souvisejících příčin, přičemž řadě z nich jsme se věnovali již v rámci manažerského shrnutí a ostatní uvádíme níže.¹¹

Tempo zvyšování cen rezidenčních nemovitostí výrazně převyšující míru inflace a růst mezd

Z grafu č. 1 vyplývá, že od roku 2010 do poloviny roku 2019 se průměrné nabídkové ceny bytů v Praze navýšily o 74 % (v ČR „jen“ o 29 %). Tempo růstu rezidenčních nemovitostí nabralo na mimořádné dynamice především v období 2015–2018, kdy během 4 let vzrostly průměrné nabídkové ceny pražských bytů o více než 60 %.¹² Oproti tomu se podle ČSÚ roční míra inflace v tomto období pohybovala od 0,3 % v roce 2015 po maximum 2,5 % v roce 2017 a hladina průměrných hrubých mezd se v Praze v období 2015–2018 navýšila o 16 %.

Graf č. 1: Vývoj nabídkových cen bytů v Praze a ČR (index, 2010 = 100)



Zdroj dat: ČSÚ

Koupě bytu v Praze jako nedostižný sen střední třídy

Graf č. 2 ukazuje, že Praha v kontextu porovnávaných evropských metropolí představuje město s nejhorsí finanční dostupností bydlení. V roce 2017 musel za účelem koupě typického bytu

⁸ Ke stažení: https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analzy/Obyvatelstvo/studie_kvality_zivota_prazanu.pdf

⁹ Ke stažení: https://www.praha.eu/public/a3/ac/46/3034286_1030341_Teze_rozvoje_bydleni_FINAL.pdf

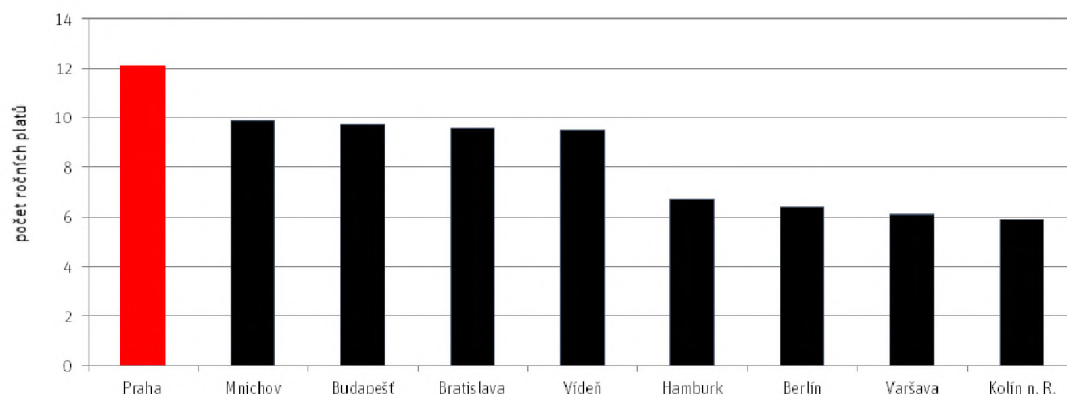
¹⁰ Ke stažení: https://www.praha.eu/file/2919503/analiza_2019_final.pdf

¹¹ Viz podrobněji kapitola č. 4 „Bydlení“ Studie kvality života Pražanů (IPR Praha, 2019)

¹² Viz podrobněji Analýza nájemního bydlení v Praze (Deloitte, 2019)

průměrně vydělávající Pražan uspořít 12násobek průměrné hrubé roční mzdy (v roce 2013 to byl 9násobek). Kupříkladu v Berlíně či ve Varšavě bylo za účelem koupě průměrného bytu nutné spořit jen zhruba 6 let, oproti Praze poloviční dobu.

Graf č. 2: Počet průměrných ročních platů potřebných ke koupi průměrného bytu ve vybraných evropských městech (2017)



Zdroj dat: KPMG

Nízká mobilita Pražanů v rámci bytového fondu

Z realizovaného sociologického šetření (Median, 2017) vyplynulo, že více než třetina (34 %) dotazovaných Pražanů bydlí na své současné adrese po dobu 21 a více let. Po dobu 11 a více let se nepřestěhovalo dokonce 55 % respondentů. V posledních 5 letech se alespoň jednou přestěhovalo 31 % respondentů (viz graf č. 3). Jedním z důsledků nízké rezidenční mobility Pražanů je, že stávající bytový fond není uvolňován pro nově příchozí v dostatečném rozsahu.

Graf č. 3: Výstupy ze sociologického šetření poukazující na stabilitu v oblasti bydlení v Praze (2017)



Zdroj dat: Median

Neadekvátní objem nové bytové výstavby vzhledem k silné poptávce

Ačkoliv je poptávka po pražských bytech v posledních pěti letech velmi silná, objemy nově zahajované výstavby byly až do roku 2018 výrazně podprůměrné (viz graf č. 4). S ohledem na tento vývoj se v posledním období prohlubovala disproporce mezi poptávkou a disponibilní nabídkou bytů a ještě více se tak prohloubil deficit potřebného počtu bytů. Podle studie *Zkvalitnění systémů a procesů povolování nové výstavby v Praze: dostupnost bydlení* je potřeba v Praze stavět alespoň okolo 10 tisíc bytů ročně, zohledníme-li i faktory, jakými jsou zánik bytového fondu, zvyšování prostorového standardu, stěhování do Prahy a demografické faktory (např. rozvody) či vyblokování

části bytů pro jiné využití (např. krátkodobé poskytování ubytovacích služeb zejména turistům). Podle autorů studie je nedostatečná nabídka nového bydlení zapříčiněna níže uvedenými právními, politickými i administrativními bariérami:

Politické bariéry:

- Antistavební a protirozvojové politické nastavení
- Boj proti výstavbě jako politický program
- Stavební uzávěry – brownfieldy jen jako virtuální téma

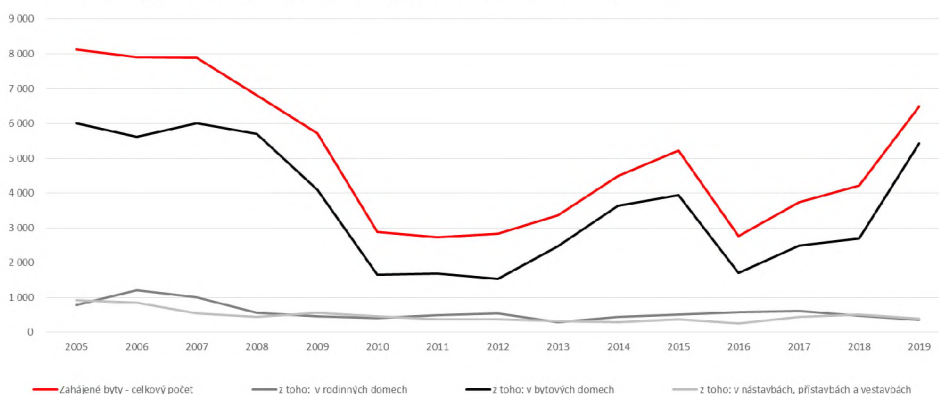
Administrativní bariéry:

- 22 stavebních úřadů v budovách radnic a jejich nedostatečná kapacita a kvalifikace
- Nedodržování správních lhůt
- Komplikované a nejednotné posuzování památkové péče
- Zdlouhavé a neprůhledné odvolací řízení

Právní bariéry:

- Nahlížení procesu schvalování pouze z právního hlediska
- Přezkumy závazných stanovisek
- Soudní přezkumy a žaloby
- Nefunkční systém změn starého územního plánu
- Soudní zrušení praxe úprav územního plánu ("koeficienty")
- Šikanózní odvolání bez vztahu ke skutečnému ohrožení práv odvolatele

Graf č. 4: Vývoj počtu zahájených bytů v Praze (2005–2019)



Zdroj dat: ČSÚ

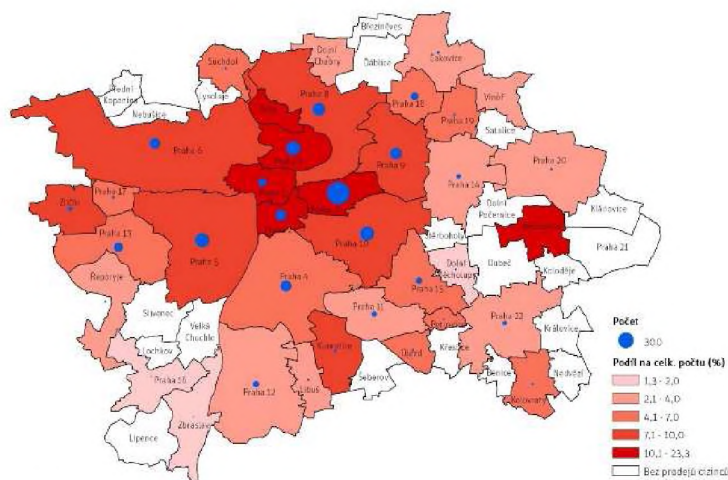
Silná investiční poptávka a poptávka po bydlení ze strany cizinců

Vzhledem k nízkým úrokovým mírám, relativnímu nedostatku vhodných investičních příležitostí a přebytku peněz v ekonomice je patrný trend zájmu o koupi bytu v Praze, a to ze strany tuzemských i zahraničních drobných investorů, ale i právnických osob. V období od července 2016 do června 2018 bylo v rámci pražského rezidenčního trhu přibližně 10 % ze všech prodaných nemovitostí nabyto cizinci. Z kartogramu č. 1 je nicméně zřejmé, že v centrálních částech města byl tento podíl výrazně vyšší (19 % v Praze 1, 23 % v Praze 3). V případě některých konkrétních developerských projektů ale podíl prodaných bytů cizincům dosahoval až 45 %.¹³

¹³ Viz podrobněji Analýza prodejních cen nemovitostí a struktury poptávky na pražském rezidenčním trhu (IPR Praha, 2019), která je ke stažení:

https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analzy/bydleni_realitni_trh/analiza_prodejnich_cen_nemovitosti_a_struktury_poptavky_na_prazskem_rezidenčním%20trhu.pdf

Kartogram č. 1: Počet a podíl prodejů rezidenčních nemovitostí realizovaných cizinci v Praze v období 2. pol. 2016 až 1. pol. 2018

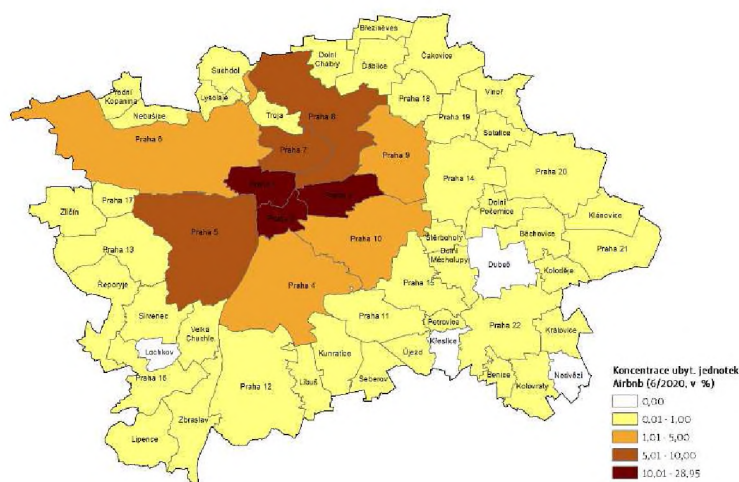


Zdroj dat: IPR Praha na základě Deloitte (Cenovamapa.org)

Oslabování rezidenčního bydlení v centru Prahy mj. kvůli poskytování ubytovacích služeb v bytech

Ke konci června 2020 bylo na území Prahy na stránkách Airbnb registrováno celkem 12 565 ubytovacích jednotek, z toho 9 659 (resp. 77 %) celých bytů, což představovalo meziroční pokles objemu nabídky přibližně o desetinu. Tento pokles byl ale jen nepatrný oproti zaznamenanému propadu ve skutečně aktivně využívaných jednotkách (jejich podíl byl 3/5 v červnu 2019 a jen 10 % v červnu 2020), který nastal v důsledku bezprecedentního poptávkového šoku během mimořádných událostí roku 2020. Z hlediska prostorové distribuce nabízených jednotek Airbnb na území Prahy mezi lety 2019 a 2020 nenastaly příliš významné změny. Většina z celkového počtu jednotek Airbnb je nabízena v centrálních částech Prahy (viz kartogram č. 2). V červnu 2020 bylo 58 % z celkového počtu jednotek Airbnb nabízeno v městských částech Praha 1, Praha 2 a Praha 3. V rámci městské části Praha 1 představovala nabídka celých bytů inzerovaných na Airbnb dokonce téměř 20 % z celkového bytového fondu této městské části (v rámci celé Prahy asi jen 1,6 %), v důsledku čehož je výrazně oslabována funkce rezidenčního bydlení v historickém centru Prahy a bytový fond zde není z hlediska potřeb města využíván žádoucím způsobem.

Kartogram č. 2: Koncentrace ubytovacích jednotek Airbnb v městských částech Prahy (6/2020, v %)



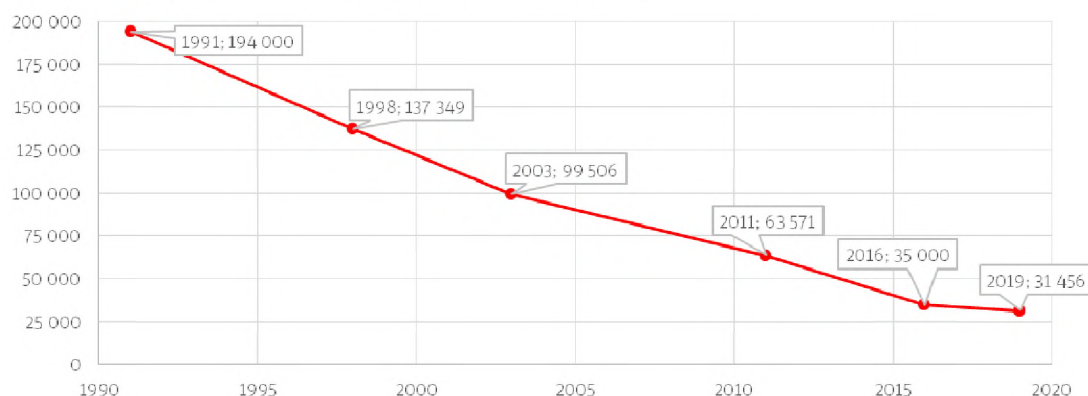
Zdroj dat: Inside Airbnb

Kromě krátkodobého poskytování bytů pomocí online ubytovacích platforem došlo k významnému oslabení rezidenční funkce centra města již v předchozím období, kdy byla celá řada bytů transformována na kanceláře, hotely a jiné nebytové prostory. Zatímco v roce 1991 bylo na území městské části Praha 1 celkem 17 701 obydlených bytů, tak v roce 2001 to bylo 15 164 bytů a v roce 2011 se obydlený bytový fond v Praze 1 zredukoval již jen na 12 170 obydlených bytů.

Pokračující privatizace obecních bytů a absence obecní bytové výstavby

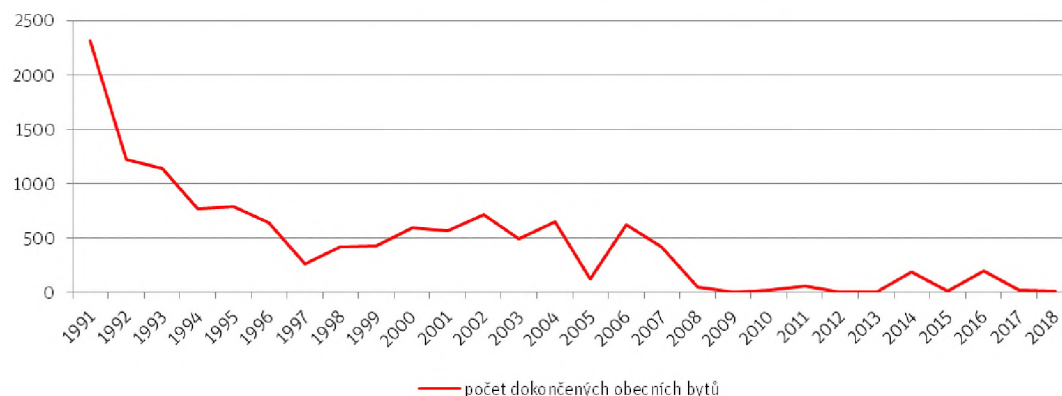
Donedávna ústředním a doposud přetrvávajícím rysem bytové politiky hl. m. Prahy a většiny městských částí je především rozsáhlá privatizace obecního bytového fondu. V březnu 2019 bylo v Praze celkem 31 456 obecních bytů (z toho 3/4 ve správě MČ) a obecní byty tak tvoří přibližně 5 % z celkového objemu bytového fondu, přitom ještě v roce 2011 to bylo 11 %. V období 2011–2019 bylo zprivatizováno více než 32 tisíc bytů ve správě Magistrátu hl. m. Prahy a jednotlivých městských částí (viz graf č. 5). Město a městské části tak i v posledním období významně redukovaly potenciální nabídku dostupného nájemního bydlení a reálně tak oslabily svou pozici v oblasti bytové politiky. Zároveň výstavba nových obecních bytů je v posledním období naprosto zanedbatelná (viz graf č. 6). V důsledku pokračující privatizace a absence výraznější výstavby obecních bytů je stávající rozsah pražského obecního bytového fondu velmi nízký, a to i z pohledu mezinárodního porovnání. V přepočtu na 1 obecní byt připadá v Praze 42 obyvatel. Kupříkladu v Curychu, Vídni či Kodani připadá na 1 obecní byt méně než 10 obyvatel, v Brně 13 obyvatel (viz graf č. 7).¹⁴

Graf č. 5: Vývoj počtu obecních bytů v Praze (1991–2019)



Zdroj dat: IPR Praha na základě MHMP, ČSÚ a KPMG

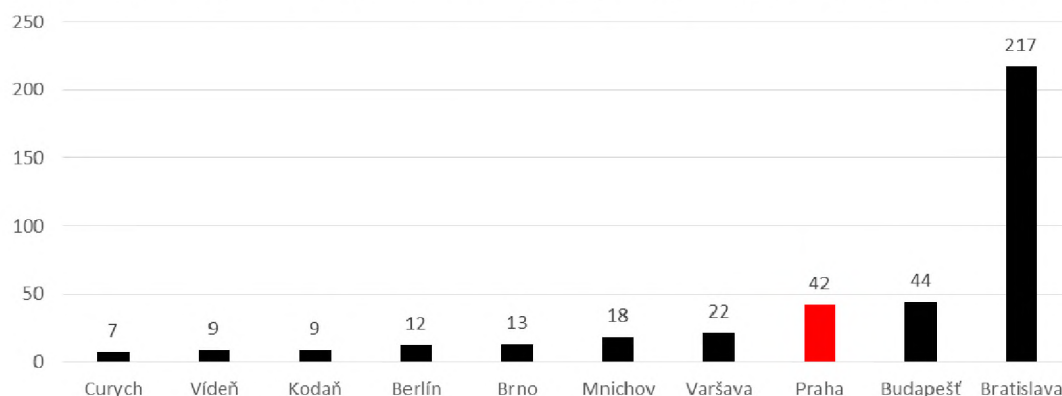
Graf č. 6: Počet dokončených obecních bytů v Praze (1991–2018)



Zdroj dat: IPR Praha na základě MHMP (1991–2003 a 2016–2018) a ČSÚ (2004–2015)

¹⁴ Viz podrobněji v analýze „Stav a vývoj obecního bytového fondu v městských částech hl. m. Prahy“ (IPR Praha, 2019), která je ke stažení: https://www.praha.eu/file/3001849/stav_vyvoj_obecnio_bytoveho_fondu_v_mc_prahy_f.pdf

Graf č. 7: Počet obyvatel v přepočtu na 1 obecní byt ve vybraných evropských městech

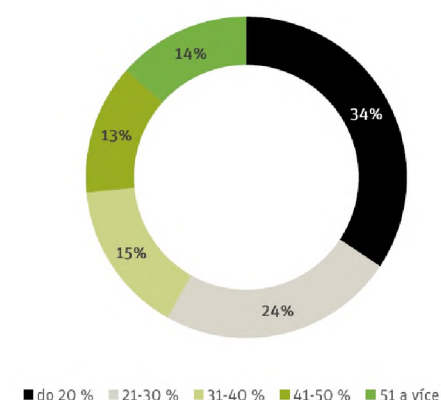


Zdroj dat: IPR Praha převážně na základě informací uvedených na webových stránkách porovnávaných měst

Vysoké tržní nájemné a nedostatečná nabídka finančně dostupného (nájemního) bydlení

Se snižující se finanční dostupností vlastnického bydlení vyvstává i problém dostupnosti a udržitelnosti nájemního bydlení. V roce 2018 bydlelo v nájemním bydlení 31 % obyvatel Prahy (tj. nejvyšší podíl v rámci krajů ČR), přičemž nájemníci vydávají v průměru přibližně jednu třetinu celkových disponibilních příjmů domácnosti na bydlení, tedy výrazně více oproti vlastníkům bytů (nezatížených hypotékou) či družstevníkům.¹⁵ V roce 2017 vydávalo na bydlení více než 30 % ze svých celkových příjmů dokonce 42 % pražských domácností (viz graf č. 8)

Graf č. 8: Podíl výdajů na bydlení z celkových příjmů pražských domácností (2017)



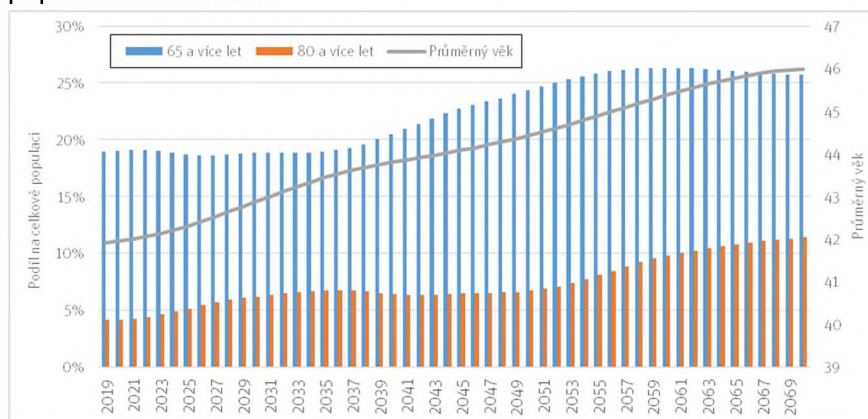
Zdroj dat: Median

Zvyšující se nároky na zajištění bytových potřeb seniorů

Charakteristickým rysem Prahy je stárnutí populace, které se projevuje zvyšující se hodnotou průměrného věku, zvyšujícím se počtem a podílem osob vyšších věkových kategorií či zvyšováním indexu stáří. Podle prognózy ČSÚ by měl průměrný věk do roku 2070 v Praze vzrůst na 46 let a podíl osob starších 65 let na 26 % (viz graf č. 9). Spolu s tím se bude zvyšovat tlak na sociální zabezpečení seniorů, se kterým problematika bydlení bezprostředně souvisí. Mimo jiné i vzhledem k nedostatku malých bezbariérových a finančně dostupných bytů senioři často setrvávají ve velkých a drahých bytech, které neodpovídají jejich bytovým potřebám ani jejich příjmovým poměrům. Tato skutečnost se stává bariérou mobility i fluidity celého města.

¹⁵ Viz podrobněji „Analýza životních podmínek domácností v hl. m. Praze - ohrožení chudobou a náklady na bydlení“ (IPR Praha, 2016), která je ke stažení: https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analzy/Obyvatelstvo/Analiza_zivotnich_podminek.pdf

Graf č. 9: Prognóza průměrného věku a podílu obyvatel vyšších věkových kategorií na celkové pražské populaci do roku 2070



Zdroj dat: ČSÚ

2.2. Kvantifikace poptávky po sociálním a dostupném bydlení

V kontextu Prahy se bydlení bohužel stává do značné míry spíše faktorem sociální exkluze než inkluze, o čemž svědčí mimo jiné rozsah problému bezdomovectví na území hlavního města a rovněž i přítomnost skupin osob a domácností, které se nacházejí v situaci akutní bytové nouze či nebezpečí ztráty bydlení. Nicméně je třeba vzít v potaz, že *Strategie* se ale nemůže zaměřovat výlučně jen na tyto sociálně vyloučené a zranitelné skupiny obyvatel. Nemůže opomenout ani Pražany se středními příjmy, kteří mají vzhledem k nepříznivému cenovému vývoji na pražském rezidenčním trhu rovněž velmi ztížený přístup k pořízení vlastního bydlení a nadměrnou finanční zátěž pro ně často představuje i nájemní bydlení.

Lidé v akutní bytové nouzi

Podle *Zprávy o vyloučení z bydlení*, kterou v roce 2018 publikovala Platforma pro sociální bydlení ve spolupráci s Lumos,¹⁶ bylo v roce 2018 na území Prahy celkem 9 800 domácností v akutní bytové nouzi. V těchto domácnostech žilo celkem 12 100 osob. Odhadovaný počet osob bez přístřeší je 8 160 lidí, kteří přebývají na ulici, v noclehárnách apod. (viz tabulka č. 1). Ovšem odhady počtu osob bez domova se dost rozcházejí. Například ze *Sčítání osob bez domova v ČR*, které v roce 2019 realizoval Výzkumný ústav práce a sociálních věcí, v. v. i.,¹⁷ vyplynul v rámci Prahy odhadovaný celkový počet osob bez domova na 3 251, z toho 2 075 tvoří tzv. zjevní bezdomovci spící venku či v noclehárnách (tento údaj je podle některých odborníků blíže realitě). Nejnovější *Analýza situace bezdomovectví v Praze*, kterou v roce 2020 publikovalo Centrum sociálních služeb Praha,¹⁸ uvádí, že v hlavním městě se nacházelo bez střechy, bez bytu či v bytové nouzi celkem okolo 20 tisíc osob, z toho 3,9–4,9 tis. osob přespávalo venku a v noclehárnách.

Rozdíly v jednotlivých výše prezentovaných studiích a odhadech lze přisuzovat odlišnostem v použitých metodikách a vyplývají i z toho, že postihnutí počtu osob bez domova je z objektivních důvodů velmi problematické. Nicméně lze s vysokou pravděpodobností konstatovat, že počet osob bez domova žijících v Praze je v řádu tisíců, respektive v rozpětí 3 až 8 tisíc.

¹⁶ Ke stažení: <https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2019/04/Zpr%C3%A1va-o-vylou%C4%8Den%C3%AD-z-bydlen%C3%AD-za-rok-2018.pdf>

¹⁷ Ke stažení: http://praha.vupsv.cz/Fulltext/vz_458.pdf

¹⁸ Ke stažení: https://www.csspraha.cz/wcd/aktuality/zprava_komplet_v14_mv-korektura_zlom3.pdf

Tabulka č. 1: Odhad počtu domácností a osob nacházejících se v Praze v akutní bytové nouzi (2018)

celkem domácností v akutní bytové nouzi	9 800
celkem osob v těchto domácnostech	12 100
celkem dětí v těchto domácnostech	1 110
rodiny s dětmi v bytové nouzi	540
rodiny v azylových domech	65
rodiny na ubytovnách	140
rodiny s dávkami na ubytovnách	84
děti na ubytovnách	295
děti v rodinách s dávkami na ubytovnách	177
děti v azylových domech	130
osoby bez přístřeší (noclehárny, ulice apod.)	8 160
osoby na ubytovnách	1 810
senioři na ubytovnách	220
senioři s dávkami na ubytovnách	88
osoby v azylových domech	580

Zdroj: Platforma pro sociální bydlení a LUMOS

Zranitelné skupiny obyvatel

Část pražského obyvatelstva tvoří rovněž zranitelné skupiny obyvatel, které jsou bytovou nouzí ohroženy. Sociální a ekonomická situace těchto osob či domácností je dlouhodobě neuspokojivá a jejich příjmy nemusí při nenadálém výkyvu postačovat na úhradu nákladů spojených s bydlením. Zranitelnými skupinami obyvatel máme na mysli zejména seniory, osoby s dlouhodobě nepříznivým zdravotním stavem či příjemce sociálních dávek.

Z níže uvedené tabulky č. 2, která vychází z *Tezí rozvoje bydlení v Praze*, ale byla pro potřeby *Strategie* aktualizována údaji za rok 2019, je patrné, že v Praze bylo evidováno 18 455 tisíc příjemců (okruhů společně posuzovaných osob) příspěvku na bydlení. Pro srovnání: v roce 2016 bylo příjemců příspěvku na bydlení přibližně o 5 tisíc více, konkrétně 23 468. Průměrný počet příjemců (okruhů společně posuzovaných osob) doplatku na bydlení dosahoval 2 355 v roce 2019, tj. o 1 373 méně ve srovnání s rokem 2016. Zjednodušeně lze konstatovat, že počet příjemců příspěvku na bydlení indikuje počet domácností, jejichž příjmy jsou vůči nákladům na bydlení natolik nízké, že bez dávky příspěvku na bydlení by dokonce některé z těchto domácností mohly být ohroženy ztrátou stávajícího bydlení. Počet příjemců doplatku na bydlení ve většině případů indikuje akutní bytovou nouzi. Riziko ztráty bydlení nebo situaci bez bydlení indikuje také příjem dávky příspěvku na živobytí. Příjemci příspěvku na živobytí, kterých bylo v Praze v roce 2019 celkem 2 355, mohou být současně příjemci doplatku nebo příspěvku na bydlení. Zvláště ohroženi jsou příjemci příspěvku na živobytí pouze ve výši existenčního minima. Pozitivní skutečností je, že ve srovnání s celou Českou republikou je v Praze počet příjemců výše uvedených sociálních dávek v přepočtu na počet obyvatel nižší (viz tabulka č. 3). V souvislosti s výše uvedeným je třeba vzít v úvahu, že přirozeně existuje řada lidí a domácností, které mají pro přiznání některé z výše uvedených sociálních dávek nárok (to týká se především příspěvku na bydlení), ale z různých důvodů je nepobírají. A pak tu jsou přirozeně další domácnosti, které nárok nesplňují, ačkoliv je jejich situace v souvislosti s bydlením rovněž špatná.

Tabulka č. 2: Odhad počtu domácností a osob potenciálně ohrožených bytovou nouzí v Praze

Senioři a lidé s dlouhodobě nepříznivým zdravotním stavem	
Počet seniorů (starobní důchodci) v roce 2019	262 990
Průměrný starobní důchod (v Kč) v roce 2019	14 384
Invalidní důchodci (invalidé I. –III. stupně) v roce 2019	30 169
Lidé s dlouhodobě nepříznivým zdravotním stavem (příspěvek na péči) v roce 2018	31 285
Domácnosti, které by bez podpory nemohly bydlet	
průměrný měsíční počet příjemců* příspěvku na bydlení v roce 2019	18 455
průměrný měsíční počet příjemců* doplatku na bydlení v roce 2019	2 355
průměrný měsíční počet příjemců* příspěvku na živobytí v roce 2019	4 116

Zdroj: MPSV

* příjemcem je míněn okruh společně posuzovaných osob

Tabulka č. 3: Podíl příjemců vybraných sociálních dávek v ČR a v Praze na obyvatelstvu ve věku 15+ (2019)

Podíl příjemců vybrané sociální dávky v průměrném měsíci r. 2019 na obyvatelstvo ve věku 15+	Praha	Česká republika
Příspěvek na bydlení	1,66 %	1,84 %
Doplatek na bydlení	0,21 %	0,38 %
Příspěvek na živobytí	0,37 %	0,70 %

Zdroj: MPSV

Obyvatelé s obtížným přístupem k vlastnímu bydlení

Jak již bylo uvedeno výše, v rámci *Strategie* nelze věnovat pozornost pouze lidem v akutní bytové nouzi a zranitelným skupinám obyvatel, tedy tématu vysloveně sociálního bydlení. Politika bydlení musí zahrnout i domácnosti běžně pracujících, kteří se potýkají s dnes velmi obtížným finančním přístupem k vlastnímu bydlení ve vztahu k jejich příjmům a mzdám, což se vesměs týká středně příjmových domácností.

Podle ČSÚ dosahovala v Praze v roce 2019 průměrná hrubá mediánová mzda 37 602 Kč, což odpovídalo u bezdětného jednotlivce čisté mzdě ve výši 27 974 Kč. Při porovnání této čisté mzdy s údaji v tabulce č. 4 lze konstatovat, že 50 % pražských výdělečně činných zaměstnanců nedosáhne svými příjmy na hypotéku ve výši 3 mil. Kč. Při současných cenách na pražském rezidenčním trhu lze přitom za tyto peníze pořídit maximálně malý jednopokojový byt v panelovém domě.

Tabulka č. 4: Maximální výše měsíční hypoteční splátky a maximální výše poskytnuté hypotéky v závislosti na čisté mzdě zaměstnanců (neplatí pro OSVČ)

Čistá mzda	Maximální výše měsíční hypoteční splátky	Maximální výše hypotéky
12 000 Kč	5 400 Kč	1 296 000 Kč
15 000 Kč	6 750 Kč	1 620 000 Kč
17 000 Kč	7 650 Kč	1 836 000 Kč
20 000 Kč	9 000 Kč	2 160 000 Kč
22 000 Kč	9 900 Kč	2 376 000 Kč
24 000 Kč	10 800 Kč	2 592 000 Kč
27 000 Kč	12 150 Kč	2 916 000 Kč
30 000 Kč	13 500 Kč	3 240 000 Kč
33 000 Kč	14 850 Kč	3 564 000 Kč
35 000 Kč	15 750 Kč	3 780 000 Kč
40 000 Kč	18 000 Kč	4 320 000 Kč
45 000 Kč	20 250 Kč	4 860 000 Kč

Zdroj: <https://www.porovnej24.cz/clanky/jak-vysokou-mzdu-potrebuje-pro-schvaleni-hypoteky>

2.3. Možné korekce analytických východisek v návaznosti na pandemii koronaviru

Všechny výše uvedené studie a analýzy (a z nich vyplývající analytická východiska) byly zpracovány ještě před vypuknutím koronavirové pandemie, která Českou republiku a potažmo Prahu zasáhla od března 2020, uvádíme níže i některé z možných krátkodobých a dlouhodobých dopadů koronavirové pandemie na pražský rezidenční trh:

Krátkodobé dopady pandemie koronaviru (cca pro roky 2020-2021)

- Propad v poskytování ubytovacích služeb v rámci bytového fondu (meziroční pokles poptávky po jednotkách Airbnb činil na začátku července 2020 až 70 %)
- Zvýšení počtu bytů určených k dlouhodobému pronájmu a snížení nabídkového nájemného
- Stagnace prodejních cen rezidenčních nemovitostí
- Zlevnění hypotečních úvěrů
- Nárůst počtu osob s potížemi se splácením nájemného a hypoték

Dlouhodobé dopady pandemie koronaviru

- Možné ochlazení poptávky na pražském rezidenčním trhu v souvislosti s hospodářskou recesí
- Částečný pokles nově zahajované bytové výstavby
- Zvýšení počtu bytů nabízených k prodeji (nárůst nucených prodejů, dražeb)
- Navýšení počtu osob v bytové nouzi
- Ohrožení realizace projektů městského bydlení financovaných z rozpočtu hl. m. Prahy
- Očekávaný negativní dopad na financování terénních a s ohledem na téma bydlení zejména pobytových sociálních služeb

2.4. Shrnutí analytických východisek

Z výše identifikovaných hlavních analytických východisek nepřímo vyplývá, že bydlení představuje multifaktorový problém. Řešení dílčích problémů tak bude synergicky působit všemi směry. Na druhou stranu to ale bude nezbytně vyžadovat koordinovaný a informovaný přístup, a to s jasným vědomím prioritních cílů (dosahovaných např. v sociální, materiálně-stavební či institucionální rovině). Předpokladem úspěšné *Strategie* je rovněž nutnost nalezení synergií spolu s městskými částmi, které v současné době realizují své bytové politiky do značné míry nezávisle na hl. m. Praze. Nelze opominout ani potřebnost náležité komunikace cílů bytové politiky vůči Pražanům, tak aby jim rozuměli a sdíleli je.

V návaznosti na identifikovaná analytická východiska je prostřednictvím *Strategie* zejména nutné:

- Reagovat na krizový cenový a pro sociální dynamiku města nepříznivý vývoj
- Přijmout politiku bydlení za jednu z klíčových agend města
- Odklonit se od zažitého paradigmatu, že řešení bydlení je vždy osobní odpovědností a zároveň „břemenem“ každého jedince
- Zastavit velký úpadek obecního bytového fondu a začít s projekty komunální bytové výstavby
- Poskytnout pomoc ve stále komplikovanějších životních situacích rizikových, ohrožených nebo již sociálním sítím propadlých obyvatel
- Eliminovat frustraci obyvatel se středními i s mírně nadprůměrnými příjmy, kteří na bydlení v Praze buď nedosáhnou, nebo jen za cenu extrémního zadlužení a rizika pádu do exekuční pasti
- Zastavit nežádoucí vývojové tendence ve specifických částech města, zejména v historickém centru

3. Návrhová část: struktura prioritních oblastí, strategických cílů a opatření

Bydlení představuje širokou tematickou oblast, která (nejenom) v kontextu hl. m. Prahy spadá do sféry působení velkého množství rozličných aktérů, mimo jiné z řad politických představitelů, úřednické i odborné veřejnosti aj. I proto jsou v rámci návrhové části Strategie jednotlivé strategické cíle (SC) a opatření logicky strukturovány do pěti níže uvedených prioritních oblastí (PO), které spolu sice vzájemně souvisejí a alespoň částečně se snaží zohledňovat kompetenční a institucionální uspořádání v rámci hlavního města (viz podrobněji podkapitola 5.1.).

Prioritní oblast č. 1 se primárně soustředí na oblast rozvoje různých forem nové bytové výstavby, prioritní oblast č. 2 řeší témata související se spravováním a s rozvojem městského bytového fondu, prioritní oblast č. 3 akcentuje problematiku bydlení z pohledu specifických skupin obyvatel, prioritní oblast č. 4 se zaměřuje na vyváženost kvality prostředí v rámci území Prahy a poslední z prioritních oblastí č. 5 cílí na potřebu posílení spolupráce mezi různými aktéry.

3.1. Prioritní oblast 1: Výstavba dostupného a kvalitního bydlení

Prioritní oblast cílí na významné navýšení objemu nabídky nových finančně dostupných a kvalitních bytů. Město by se mělo aktivně podílet na bytové výstavbě se soukromým sektorem a dalšími aktéry, aby výstavba nebyla nadále realizována výhradně developerskými projekty na tržní bázi. V souvislosti s tímto cílem je současně nutné připravit rozvojová a transformační území ve městě a eliminovat zejména administrativní bariéry spojené s povolováním nových staveb.

SC 1.1 Vytvořit stavebníkům podmínky pro rychlejší bytovou výstavbu

- Přijmout procesní kroky nezbytné ke zrychlení nové bytové výstavby (zejména urychleně schválit Metropolitní plán)
- Institucionálně a personálně posílit činnost stavebních úřadů (zřídit centrální pražský stavební úřad posuzující významné záměry, personálně posílit stavební úřady městských částí s cílem zvýšit vymahatelnost stavebního práva a dodržování zákonných lhůt)

SC 1.2 Připravovat strategicky významné rozvojové lokality pro bytovou výstavbu

- Vybrat a následně koncepčně a investičně připravit omezenější počet pozemků a rozvojových území vhodných pro bytovou výstavbu (město jako land-developer)
- Zajistit technickou a dopravní infrastrukturu v rámci vybraných rozvojových území pro bydlení (preferovat rozvojová území v bezprostřední blízkosti kompaktní zástavby)
- Uplatňovat nástroje územních studií a regulačních plánů
- Realizovat akvizice a směny vhodných pozemků (aktivní majetková politika města)
- Implementovat stavební projekty v režii města ve vybraných transformačních/rozvojových územích

SC 1.3 Realizovat stavební projekty dostupného bydlení s aktivní účastí města

- Stavět nové obecní byty prostřednictvím městského developera (Pražská developerská společnost bude prioritně připravovat projekty v lokalitách Nových Dvůrů a Palmovky a rovněž v dalších, v rámci nichž má svěřeny pozemky)
- V souladu se schválenými zásadami realizovat projekty družstevní bytové výstavby s účastí města, které za tímto účelem poskytne vhodné stavební pozemky, spoluzaloží a stane se členem nově vzniklých bytových družstev a následně na poskytnutých pozemcích zřídí právo stavby na dobu až 99 let (město bude mít dispoziční právo cca

k jedné třetině bytů a zároveň náklady na pořízení družstevního bytu budou až o cca 30 % nižší v porovnání s tržními cenami v dané lokalitě)

- Podporovat spolkové formy bytové výstavby (tzv. „baugruppe“), kdy město na základě soutěže poskytne vybraným spolkům konkrétní městské pozemky s právem stavby a na stavebních nákladech se samo nepodílí (v nově vzniklém objektu následně město získá určitý počet bytů, se kterými může disponovat)
- Využít část bytů v nově zahajovaných soukromých stavebních projektech pro účely dostupného bydlení (aktivní role města jako účastníka řízení při povolování nových staveb, různé formy protiplnění ze strany města za využití bytů v developerských projektech)
- Podporovat vznik různých forem sdíleného bydlení (co-living, cohousing apod.), a to například poskytnutím zvýhodněného pronájmu městských pozemků, podporou financování konkrétních projektů apod.
- Navázat spolupráci s významnými zahraničními institucionálními investory (např. z Německa, Nizozemí), kteří jsou dostatečně kapitálově silní a zároveň mají bohaté zkušenosti s investováním do projektů dostupného nájemního bydlení s dlouhodobou finanční návratností
- Využít navázaných kontaktů se zahraničními institucionálními investory i s ohledem na rozhýbání stavebního trhu – oživení stavební činnosti by přinesly i v ČR dosud nepůsobící velké zahraniční stavební firmy s patřičným zázemím a infrastrukturou
- Jednoznačně vymezit kompetence jednotlivých organizačních složek města (i členů Rady hl. m. Prahy) v oblasti bytové výstavby realizované za účasti města: týká se zejména Pražské developerské společnosti, Odboru investičního MHMP, Odboru hospodaření s majetkem MHMP

SC 1.4 Zvýšit kvalitu nově vystavěného prostředí s důrazem na jeho udržitelnost

- Stavět nové byty za účasti města s důrazem na ekonomickou, environmentální, sociální a kulturní udržitelnost
- Realizovat architektonické soutěže u všech rozsáhlejších projektů veřejné bytové výstavby
- Provádět výběrová řízení na zpracovatele architektonických a urbanistických studií nejenom s důrazem na cenu, ale i na kvalitu (vždy dodržovat zásady transparentního procesu při výběru)
- Vytvořit zejména legislativní podmínky pro uplatňování experimentální bytové výstavby

3.2. Prioritní oblast 2: Rozvíjející se městský bytový fond

Prioritní oblast se zaměřuje na obecní bytový fond, jeho další rozvoj, obnovu, zhodnocování a na optimalizaci jeho správy. Oproti MHMP spravují výrazně větší část obecních bytů městské části, je proto potřeba pracovat na zlepšení koordinace mezi MHMP a MČ (a napříč MČ). Zároveň je nutné směřovat k jednotné celoměstské politice bydlení založené na společných hlavních zásadách a principech.

SC 2.1 Posilovat roli podporovaného nájemního bydlení ve městě

- Realizovat projekty výstavby obecních bytů a bytové výstavby za aktivní účasti města (viz podrobněji SC 1.3)
- Vykupovat byty v rámci stávajícího bytového fondu za účelem zvýšení nabídky dostupného nájemního bydlení (komplementární aktivita k nové výstavbě)

- Motivovat soukromé vlastníky k dlouhodobému pronajímání bytů (na místo jejich krátkodobého poskytování prostřednictvím Airbnb apod.) a po vzoru Lisabonu implementovat model, v rámci kterého si bude město pronajímat od soukromých vlastníků byty, které bude dále v režimu dostupného nebo sociálního bydlení podnájímat či jinak poskytovat koncovým uživatelům (město vlastníkovu bytu garantuje předem dohodnutý fixní příjem a pokrývá rizika spojená s výpadkem výnosu či s eventuálním poškozením bytu)
- Zamezit další privatizaci obecního bytového fondu ve správě MHMP a aktivně v této oblasti působit i na MČ (případná změna Statutu hlavního města Prahy a podmínění privatizace bytů svěřených MČ souhlasem hl. m. Prahy)
- Zlepšit informovanost o možnostech občanů ve vztahu k získání dostupného či sociálního nájemního bydlení (prostřednictvím MHMP i úřadů MČ)
- Personálně posílit MHMP a především Odbor bytového fondu v souvislosti s některými opatřeními navrženými zejména v rámci SC 2.1, které město doposud nikdy nerealizovalo
- Zavést předkupní právo pro město zejména v případě prodeje nemovitých věcí v majetku státu, které mají význam pro další rozvoj města či pro naplňování cílů bytové politiky

SC 2.2 Rekonstruovat městské byty (ve správě MHMP i MČ) a snižovat jejich neobsazenost

- Průběžně modernizovat a zhodnocovat obecní bytový fond ve prospěch stávajících i nových nájemníků, a to i s ohledem na snižování jeho energetické náročnosti (příspěvek k plnění klimatického závazku města)
- Rekonstruovat městské domy a byty ve špatném stavebně-technickém stavu, mj. s cílem snížení míry neobsazenosti obecního bytového fondu
- Zohlednit požadavky na flexibilní využívání obecního bytového fondu při prováděných rekonstrukcích (především co se týče možnosti pružných změn v dispozicích bytů, pokud jde o jejich eventuální slučování, rozdělování aj.)

SC 2.3 Spravovat městský bytový fond transparentně, odpovědně a s jasnými ekonomickými cíli

- Redukovat počet správcovských firem a zvýšit efektivitu správy městských bytů
- Převést dohled nad správcovskými firmami z Odboru hospodaření s majetkem na Odbor bytového fondu MHMP
- Výrazně zvýšit nájemné v obecních bytech všem nájemníkům bez specifických sociálních potřeb (uplatňovat systém adresných slev na nájemném)
- Převádět veškeré výnosy z pronájmu a privatizace obecních bytů výhradně do Fondu rozvoje dostupného bydlení a v případě potřeby tento Fond navýšit o prostředky z jiných zdrojů za účelem financování nákladných investičních projektů (využívat sdružené financování, nutnost identifikace všech potenciálních finančních zdrojů)
- Ze strany MHMP metodicky podporovat MČ v záležitostech správy a péče o svěřený bytový fond

SC 2.4 Koordinovat bytové politiky napříč městskými částmi

- Sladit základní principy a pravidla bytové politiky na úrovni hl. m. Prahy a jednotlivých městských částí
- Zavést jednotný digitální systém monitorující stav, vývoj a základní charakteristiky obecního bytového fondu ve správě MHMP a MČ a rovněž i stav podaných žádostí o přidělení bytu

3.3. Prioritní oblast 3: Udržitelné a standardní bydlení pro specifické skupiny obyvatel

V rámci prioritní oblasti 3 je akcentován sociální rozměr problematiky bydlení. Cílem oblasti je rozvinout segment podporovaného bydlení určený zejména pro sociálně či generačně ohrožené skupiny obyvatel, jež mají ztížený přístup na volný trh s byty. Spolu s programy dostupného a sociálního bydlení by měly být rozvíjeny i další nástroje a doprovodné služby, jež budou nepřímo cílit na snižování počtu osob v bytové nouzi.

SC 3.1 Rozvíjet programy dostupného bydlení pro specifické skupiny obyvatel

- Implementovat nástroje ústupového seniorského bydlení
- Zprostředkovávat výměny obecních nájemních bytů (zejména větších za menší) napříč městskými částmi a pomáhat nájemníkům (především starším) větších obecních bytů s organizací stěhování do bydlení více odpovídajícímu jejich možnostem a zdravotnímu stavu
- Zavádět programy startovacího bydlení (je nutné úzce vymezit podporované cílové skupiny z řad mladých lidí a rodin)
- Zvýšit dostupnost bezbariérového bydlení (včetně bytů zvláštního určení)
- Podporovat projekty komunitního bydlení se zaměřením na seniory, rodiče samoživitele, mladé singles i na lidi s potížemi v učení

SC 3.2 Pronajímat městské byty prioritně potřebným skupinám obyvatel

- Rozvíjet stávající programy zvýhodněného nájemního bydlení pro vybrané zaměstnance veřejného sektoru a poskytovat tyto byty jen po dobu výkonu podporované profese
- Zpracovat celopražskou analýzu jednotlivých cílových sociálních skupin z hlediska potřebnosti dostupného a sociálního bydlení
- Revidovat všechny stávající nájemní smlouvy s cílem zvýšit podíl obecního bytového fondu pronajímaného skutečně potřebným skupinám obyvatel

SC 3.3 Snižovat počty osob v bytové nouzi a aktivně působit v oblasti prevence ztráty bydlení

- Podrobně rozpracovat problematiku bezdomovectví a sociálního vyloučení v rámci samostatného koncepčního materiálu, resp. aktualizovat *Koncepci návrhů řešení problematiky bezdomovectví v Praze* (stávající materiál má platnost jen do roku 2020)
- Zavést transparentní celoměstský systém sociálního bydlení včetně potřebného posílení doprovodných sociálních služeb
- Podporovat zavádění a institucionalizaci prevence ztráty bydlení pro nájemce v nesvěřeném i svěřeném městském bytovém fondu i na volném trhu (mj. zřizovat kontaktní místa pro bydlení disponující širokou paletou nástrojů pro řešení bytové nouze)
- Zřídit městský nadační sociální fond, který bude mj. poskytovat příspěvky umožňující udržet stávající bydlení a eliminovat bariéry pro získání nového bydlení
- Rozvíjet kapacity, odbornou přípravu a koordinaci a vyhodnocování podpory domácností s komplexními potřebami
- Rozvíjet neziskové realitní zprostředkování bydlení na volném trhu (zřídit městskou realitní agenturu, jež bude poskytovat vlastníkům garance placení nájemného a náhrady případných dalších škod)
- Průběžně monitorovat počet a strukturu lidí v bytové nouzi a vyhodnocovat efektivitu nástrojů řešení bytové nouze
- Aktivně spolupracovat s úřadem práce a získávat podrobné informace a data o příjemcích sociálních dávek

3.4. Prioritní oblast 4: Atraktivní bydlení na území celého města

Prioritní oblast se zaměřuje na územní aspekty bydlení, konkrétně na specifické problémy některých částí města – především historického centra či panelových sídlišť. Hlavním cílem prioritní oblasti je posilovat rezidenční funkci města a přitom zachovat jeho sociální prostupnost, územní soudržnost a eliminovat problémy a potenciální rizika v jeho dílčích částech.

SC 4.1 Zvýšit rezidenční atraktivitu historického centra

- Regulovat poskytování ubytovacích služeb v rámci bytového fondu (Airbnb a další online ubytovací platformy) a eliminovat související negativní dopady spojené s vysokou mírou jejich využívání
- Revitalizovat a chránit obecní bytový fond i veřejná prostranství zejména v historickém centru města

SC 4.2 Přispívat ke zlepšování kvality života na sídlištích

- Organizačně, metodicky a případně finančně podporovat všechny vlastníky, aby opravovali, řádně spravovali a snižovali energetickou náročnost domovního a bytového fondu (primárně v rámci panelových sídlišť)
- Zvyšovat rezidenční atraktivitu sídlišť prostřednictvím opatření a projektů realizovaných mimo rámec bytového fondu (zvelebování veřejného prostoru, center veřejné vybavenosti aj.)
- Strategicky rozvíjet jednotlivé sídlištní lokality s ohledem na jejich udržitelný rozvoj
- Ze strany města organizačně a případně i finančně podporovat SVJ a bytová družstva za účelem instalací fotovoltaických systémů na střechy panelových domů (vedlejším pozitivním efektem by byla dílčí úspora nákladů na bydlení)

SC 4.3 Zamezovat vzniku sociálně-segregačních tendencí projevujících se v území města

- Systematicky vyhodnocovat proměny sociální struktury v rámci jednotlivých území Prahy
- Prostřednictvím aktivního využívání územně plánovacích nástrojů napomáhat sociálnímu mixu v jednotlivých územích a kromě samostatně uvedených panelových sídlišť a historického centra věnovat zvýšenou pozornost zejména brownfieldům a suburbiím (např. různá velikost stavebních pozemků, rozmanitá typologie zástavby apod.)
- Usilovat o rozmanitou sociální skladbu nájemníků v rámci jednotlivých obecních bytových domů

3.5. Prioritní oblast 5: Otevřená spolupráce města s klíčovými aktéry

Prioritní oblast cílí na posílení schopnosti města komunikovat a koordinovat aktivity s ostatními relevantními aktéry v oblasti bydlení. Za takové aktéry lze považovat privátní investory-developery, stát a jeho instituce, organizace z neziskového sektoru aj. Klíčová je také role veřejnosti, se kterou je potřeba aktivně komunikovat (mimo jiné) záměry nové bytové výstavby.

SC 5.1 Zavést transparentní systém spolupráce s privátními investory-developery

- Přijmout transparentní a jednotné zásady upravující výši investičního příspěvku za zhodnocení pozemku vlastníka (developera) v důsledku změny územního plánu
- Koordinovat zásady pro odvádění investičních příspěvků mezi hl. m. Prahou a jednotlivými městskými částmi (implementovat jednotnou metodiku)

SC 5.2 Aktivní role Prahy na národní úrovni

- Iniciovat v Parlamentu ČR potřebné legislativní změny v daňové a finanční oblasti s cílem zvýšení finanční dostupnosti bydlení (daňové odečty u družstevních bytů, snížení stávající sazby DPH v případě pořízení nové nemovitosti k bydlení, zvýšení podílu obcí v rámci rozpočtového učení daní - dělení výnosů z DPH mezi stát a město aj.)
- Posílit interakci mezi Prahou a složkami státu (např. MMR) ve snaze silněji prosazovat zájmy hlavního města na národní úrovni, a to v rámci různých podtémat bydlení (např. neziskové bydlení, družstevnictví, SVJ, online ubytovací platformy, zákony o podpoře výstavby atd.)

SC 5.3 Spolupracovat s neziskovými organizacemi

- Rozšířit spolupráci města s neziskovým sektorem v oblasti bydlení za účelem zlepšení vzájemné informovanosti (např. o osobách v bytové nouzi, volných bytových kapacitách aj.)
- Pronajmout část městských bytů ve správě MHMP neziskovým organizacím za účelem poskytování sociálního bydlení integrovaného s poskytováním nezbytných sociálních služeb (tzn. ubytovávání klientů neziskových organizací v městských bytech)

SC 5.4 Aktivně komunikovat s veřejností nové rozvojové záměry bytové výstavby

- Transparentně informovat o nových rozvojových záměrech v území ve vztahu k veřejnosti
- Pořádat participační setkání a zprostředkovávat diskuzi mezi developery bytové výstavby a veřejností (nutnost spravedlivého a vyváženého přístupu vůči všem developerům)
- Do procesu pořizování územních studií i regulačních plánů zapojit veřejnost a občanská sdružení formou participace (nutnost nalezení shody nad využitím území)

SC 5.5 Posílit znalostní základnu a koordinaci jednotlivých aktérů v oblasti bydlení

- Zřídit nové analytické a koncepční pracoviště spadající pod IPR Praha, které se bude zaměřovat výlučně na problematiku bydlení (monitoring trendů na pražském rezidenčním trhu, komunikace s přímými aktéry trhu, zpracovávání akčních plánů navazujících na *Strategii* apod.)
- Podporovat vznik jednotné zastřešující platformy pro bydlení na úrovni hl. m. Prahy s cílem přenosu informací mezi jednotlivými aktéry, sdílení příkladů dobré praxe, koordinace jednotlivých aktivit, poskytování poradenství a metodické pomoci (například SVJ či bytovým družstvům) aj.

3.6. Vztah návrhové části *Strategie* vůči ústředním principům udržitelného rozvoje

Ve *Strategii* navržené prioritní oblasti (č. 1 až 5) a v nich obsažené strategické cíle a opatření jsou v obecném souladu se zásadami udržitelného bydlení, jež byly definovány v Ženevské Chartě OSN o udržitelném bydlení (dále jen „Charta“)¹⁹, a v různé míře následují níže uvedené čtyři ústřední principy Charty, kterými jsou:

- Ochrana životního prostředí
- Ekonomická efektivita
- Sociální začleňování a participace
- Kulturní přiměřenost

V Chartě vyjmenovaná opatření, prostřednictvím kterých by mělo být dosaženo čtyř výše vyjmenovaných ústředních principů vycházejících z definovaných základních pilířů udržitelného rozvoje, jsou uvedena v příloze č. 1 (1A–1D) *Strategie*.

¹⁹ Ke stažení zde: https://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/charter/Language_versions/CZE_Geneva_UN_Charter.pdf

Na základě porovnání těchto opatření z Charty s těmi, které byly uvedeny v návrhové části *Strategie* v rámci jednotlivých prioritních oblastí a strategických cílů (viz výše podkapitoly 3.1.-3.5.), lze konstatovat, že vytyčeným cílům *Strategie* v nevyšší míře odpovídají ústřední principy sociálního začleňování a participace a ekonomické efektivity, kdy těmto ústředním principům odpovídá téměř 80 %, resp. 70 % strategických cílů. Principům ochrany životního prostředí a kulturní přiměřenosti odpovídá výrazně menší část *Strategie* (viz obrázek č. 1). Uvedené orientační hodnocení navržených strategických cílů vůči ústředním principům Charty odráží prioritně tematické zaměření *Strategie*, které vychází z hlavních identifikovaných problémů, jímž hl. m. Praha v oblasti bydlení čelí.

Obrázek č. 1: Ústřední principy Ženevské Charty OSN o udržitelném bydlení a jejich relevance vůči návrhové části *Strategie*, resp. jednotlivým prioritním oblastem a strategickým cílům

Ochrana životního prostředí
• Bydlení by se mělo plánovat, stavět a užívat způsobem, který minimalizuje dopady na životní prostředí a podporuje ekologickou udržitelnost (<i>prostřednictvím opatření uvedených v příloze 1A</i>). • Části <i>Strategie</i>, jež jsou relevantní vůči tomuto ústřednímu principu: PO 1 - SC 1.2, 1.4 PO 2 - SC 2.2 PO 3 - X PO 4 - SC 4.2 PO 5 - X
Ekonomická efektivita
• Bydlení je a vždy bylo sektorem ovlivňujícím národní ekonomiku. Bydlení by mělo být jak udržitelným prvkem v živoucí ekonomice, tak sektorem, který uspokojuje lidské potřeby (<i>prostřednictvím opatření uvedených v příloze 1B</i>). • Části <i>Strategie</i>, jež jsou relevantní vůči tomuto ústřednímu principu: PO 1 - SC 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 PO 2 - SC 2.1, 2.2, 2.3 PO 3 - SC 3.3 PO 4 - SC 4.1, 4.2, 4.3 PO 5 - SC 5.1, 5.2
Sociální začleňování a participace
• Politika bydlení a debata o ní by se měly vést rychleji a měl by se přitom klást zvýšený důraz na zapojení občanské společnosti i její účast na vyjednávání aspektů sociálního začleňování, veřejného zdraví, transparentnosti a faktorů etických procesů (<i>prostřednictvím opatření uvedených v příloze 1C</i>). • Části <i>Strategie</i>, jež jsou relevantní vůči tomuto ústřednímu principu: PO 1 - SC 1.3, 1.4 PO 2 - SC 2.1, 2.2, 2.4 PO 3 - SC 3.1, SC 3.2, SC 3.3 PO 4 - SC 4.1, 4.3 PO 5 - SC 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5
Kulturní přiměřenost
• Politika bydlení by měla brát v úvahu otázky kulturní integrity, hodnoty a emocionální pohodu (<i>prostřednictvím opatření uvedených v příloze 1D</i>). • Části <i>Strategie</i>, jež jsou relevantní vůči tomuto ústřednímu principu: PO 1 - SC 1.4 PO 2 - X PO 3 - X PO 4 - SC 4.1, 4.2, 4.3 PO 5 - SC 5.2, SC 5.4

Zdroj: Ženevská Charta OSN o udržitelném bydlení, IPR Praha

4. Návrh indikátorů a jejich cílových hodnot

Navržená soustava indikátorů umožňuje průběžně měřit a vyhodnocovat účinnost *Strategie* a naplňování jejích cílů. Je nepravděpodobné, že společenské, ekonomické ale i politické podmínky na trhu s bydlením zůstanou během celého nadcházejícího desetiletí stejné. Proto je potřeba průběžně sledovat, zda je *Strategie* stále aktuální a vhodně nastavená. Pokud z průběžných hodnot indikátorů vyplyne, že navržená opatření nemají požadovaný dopad nebo jsou zcela neúčinná, je možné *Strategii* aktualizovat a navržená opatření revidovat.

Na základě délky jednoho volebního období navrhujeme, aby bylo naplňování *Strategie* vyhodnocováno každé dva roky (u navazujících akčních plánů se předpokládá každoroční evaluace – viz podrobněji podkapitola 5.2.). To umožní, aby zvolená politická reprezentace měla možnost sledovat dopad zavedených opatření a v případě potřeby je ještě během svého volebního období upravit. Současně je ale potřeba počítat s tím, že ne pro všechny indikátory budou každé dva roky dostupná aktuální data. Vyhodnocení by tak měla probíhat především v oblastech, jejichž vývoj je možné pomocí dostupných dat sledovat. Zároveň je třeba vzít v úvahu, že příprava a implementace mnoha opatření (především těch, která budou spojena se stavební činností) potrvá výrazně delší čas, a tedy že pozitivní efekt těchto opatření se v těchto případech dostaví později. Proto jako mezní termín pro dosažení žádoucích trendů a hodnot považujeme rok 2030.

Soubor indikátorů, prostřednictvím kterých bude možné sledovat naplňování cílů *Strategie*, je uveden v tabulce č. 5. Pro větší přehlednost jsou jednotlivé indikátory přiřazeny k prioritním oblastem (č. 1–5) a pro každý indikátor zvlášť je uvedena jeho výchozí, resp. nejaktuálnější známá hodnota, žádoucí trend, a dokonce i žádoucí hodnota, které by mělo být dosaženo nejpozději do roku 2030.

Tabulka č. 5: Návrh sledovaných indikátorů a jejich cílových hodnot

Prioritní oblast	Indikátor	Aktuální hodnota	Žádoucí trend	Žádoucí hodnota (nejpozději do roku 2030)
č. 1 VÝSTAVBA DOSTUPNÉHO A KVALITNÍHO BYDLENÍ	1.1. Počet nově dokončených bytů za rok – celkem	5 688 bytů (ø 2015-2019) Zdroj: ČSÚ	nárůst	min. 9 000 bytů
	1.2. Počet zahájených bytů za rok – celkem	4 485 bytů (ø 2015-2019) Zdroj: ČSÚ	nárůst	min. 9 000 bytů
	1.3. Počet průměrných ročních mezd potřebných ke koupi nového bytu o ploše 70 m ²	13,3 let (2019) Zdroj: ČSÚ, JLL	snížení	max. 10 let
	1.4 Počet realizovaných projektů prostřednictvím městského developera do roku 2030	0 (2019) Zdroj: MHMP, IPR Praha	nárůst	min. 10 projektů
č. 2 ROZVÍJECÍ SE MĚSTSKÝ BYTOVÝ FOND	2.1. Počet obecních bytů – celkem	31 456 (2019) Zdroj: MHMP, MČ	nárůst	min. 35 000
	2.2. Podíl obecních bytů na celkovém bytovém fondu	5 % (2019) Zdroj: MHMP, MČ, ČSÚ	nárůst či alespoň zachování podílu	min. 5 %
	2.3. Míra neobsazenosti obecního bytového fondu	7,7 % (2019) Zdroj: MHMP, MČ	snížení	max. 5 %

	2.4. Počet nově dokončených obecních bytů za rok (včetně MČ)	81 bytů (ø 2014–2018) Zdroj: MHMP, MČ	nárůst	min. 500 bytů
	2.5. Násobek obvyklého tržního nájemného vůči průměrnému nájemnému v obecních bytech MHMP (netýká se nájemníků se speciálními sociálními potřebami a podporovaných skupin)	3,75 x (2019) Zdroj: MHMP, MČ	pokles	max. 2x
č. 3 UDRŽITELNÉ A STANDARDNÍ BYDLENÍ PRO SPECIFICKÉ SKUPINY OBYVATEL	3.1. Odhadovaný počet lidí bez domova	3 251 (2019) Zdroj: VÚPSV	snížení	max. 2 500
	3.2. Odhadovaný počet domácností v akutní bytové nouzi	9 807 (2018) Zdroj: Platforma pro sociální bydlení a Lumos	snížení	max. 5 000
	3.3. Odhadovaný počet dětí a seniorů žijících na ubytovnách	780 (2018) Zdroj: Platforma pro sociální bydlení a Lumos	snížení	max. 0
	3.4. Odhadovaný počet dětí dlouhodobě pobývajících v azylových domech	130 (2018) Zdroj: Platforma pro sociální bydlení a Lumos	snížení	max. 0
	3.5. Počet obecních sociálních bytů (včetně MČ)	1 803 (2019) Zdroj: MHMP, MČ	zvýšení	min. 5 000
	3.6. Počet obecních bytů zvláštního určení (včetně MČ)	1 415 (2019) Zdroj: MHMP, MČ	zvýšení	min. 2 000
	3.7. Počet obecních bytů vyčleněných pro seniory (včetně MČ)	2 259 (2019) Zdroj: MHMP, MČ	zvýšení	min. 5 000
	3.8. Počet obecních bytů vyčleněných pro veřejně prospěšné profese (včetně MČ)	2 290 (2019) Zdroj: MHMP, MČ	zvýšení	min. 5 000
	3.9. Počet vystěhovaných z magistrátních bytů kvůli dluhům	22 (2019) Zdroj: MHMP	snížení	0
	3.10. Počet kontaktních míst pro bydlení v rámci MČ	2 (2019) Zdroj: MHMP, MČ	zvýšení	10
	3.11. Počet bytů pronajatých městskou nájemní agenturou	0 (2020) Zdroj: MHMP, IPR Praha	nárůst	min. 500 bytů
	3.12. Počet domácností, které získaly nebo si udržely bydlení díky příspěvku ze sociálního nadačního fondu	0 (2020) Zdroj: MHMP, IPR Praha	nárůst	min. 500 domácností
č. 4 ATRAKTIVNÍ BYDLENÍ NA ÚZEMÍ CELÉHO MĚSTA	4.1. Počet sociálně vyloučených lokalit	7 (2015) Zdroj: MPSV a GAC, spol. s r. o.	snížení	max. 0
	4.2. Počet celých bytů poskytovaných prostřednictvím Airbnb	11 357 (2/2020) Zdroj: Inside Airbnb	snížení	max. 5 000

Č. 5 OTEVŘENÁ SPOLUPRÁCE MĚSTA S KLÍČOVÝMI AKTÉRY	5.1 Podíl velmi a spíše nespokojených obyvatel s informovaností o rozvojových projektech	27 % (2018) Zdroj: IPR Praha	snížení	max. 20 %
---	---	---	---------	-----------

Zdroj: IPR Praha

5. Implementace *Strategie*

Předkládaná *Strategie* představuje základní strategický rámec, který formuluje hlavní principy a žádoucí směřování agend, jež v kontextu hl. m. Prahy souvisejí s tématem bydlení. Aby bylo možné ve *Strategii* navrhovaná opatření začít realizovat v praxi, je nutné:

- definovat okruhy konkrétních subjektů v rámci organizačních struktur hl. m. Prahy, které budou zodpovědné za jejich realizaci (viz podkapitola 5.1.).
- více precizovat obsahovou náplň jednotlivých opatření a rozvinout je do podoby dílčích aktivit, projektů a systémových řešení, k nimž bude rovněž nutné přiřadit časový harmonogram a odhadnout jejich finanční náročnost, včetně zajištění zdroje financování. To vše bude rozpracováno v rámci navazujících akčních plánů (viz podkapitola 5.2.).

5.1. Vymezení odpovědností za plnění jednotlivých cílů a opatření

Na oblast bydlení má v Praze vliv poměrně vysoký počet aktérů. V rámci některých dílčích agend se ale jako problematická jeví jejich vysoká fragmentace, nevyjasněnost kompetencí či existence kompetenčních přesahů. Výsledkem je stav, kdy není vždy zřejmé, kdo je odpovědný za řešení jednotlivých problémů. Takto popsaná situace není příznačná jenom pro prostředí pražského magistrátu a jím zřizovaných orgánů, ale týká se i volených orgánů hl. m. Prahy. Například při současném politickém uspořádání jsou bydlení a s ním související témata v gesci minimálně čtyř různých radních ze tří různých politických uskupení. Samostatnou problematiku pak představuje potřeba sjednocení zásad a principů bytové politiky vůči městským částem, které v této oblasti doposud představují víceméně autonomní subjekty.

Jak vyplývá z výše uvedeného textu, jedním ze zásadních problémů bytové politiky v Praze je slabá koordinace aktivit jednotlivých aktérů ve městě. Předkládaná *Strategie* se snaží tento problém alespoň částečně eliminovat tím, že ke každému z 18 definovaných strategických cílů přiřazuje okruh politických i odborných aktérů na úrovni hl. m. Prahy, kteří budou mít hlavní odpovědnost za realizaci opatření v rámci jednotlivých strategických cílů.

V tabulce č. 6 je mimo jiné uvedeno přiřazení politických garantů (členů Rady hl. m. Prahy) implementace jednotlivých prioritních oblastí. Strategické cíle obsažené pod prioritními osami č. 1 a č. 4, které se zaměřují na novou výstavbu, územní průmět bydlení a fyzické prostředí města, jsou převážně v gescích radního pro oblast územního rozvoje a územního plánu a radní pro oblast legislativy, veřejné správy a podpory bydlení. Strategické cíle obsažené pod prioritními osami č. 2 a č. 3, které se zaměřují zejména na sociální aspekty bydlení a na téma městského bytového fondu, jsou v gesci radního pro oblast bydlení a transparentnosti a v případě jednoho strategického cíle i radního pro oblast sociální politiky a zdravotnictví. Specifická je prioritní oblast č. 5 zaměřená především na posílení spolupráce a participace, která je ze strany členů RHMP garantována průřezově.

Uvedený návrh na rozdělení garancí vychází ze stávajícího uspořádání RHMP a organizační struktury Magistrátu hl. m. Prahy a může být během platnosti *Strategie* upřesňován a modifikován například akčními plány nebo usneseními RHMP.

Tabulka č. 6: Návrh rozdělení garancí k jednotlivým strategickým cílům

Prioritní oblast	Strategický cíl	Politický garant implementace	Odborný garant implementace	Spolupráce městských aktérů
č. 1 VÝSTAVBA DOSTUPNÉHO A KVALITNÍHO BYDLENÍ	1.1. Vytvořit stavebníkům podmínky pro rychlejší bytovou výstavbu	radní pro oblast územního rozvoje a územního plánu	Odbor územního rozvoje MHMP	IPR Praha, městské části
	1.2. Připravovat strategicky významné rozvojové lokality pro bytovou výstavbu	radní pro oblast územního rozvoje a územního plánu	IPR Praha	Odbor hospodaření s majetkem MHMP, Pražská developerská společnost, městské části
	1.3. Realizovat stavební projekty dostupného bydlení za aktivní účasti města	radní pro oblast územního rozvoje a územního plánu a / nebo radní pro oblast legislativy, veřejné správy a podpory bydlení	Pražská developerská společnost / Odbor investiční MHMP ²⁰	Odbor hospodaření s majetkem MHMP, IPR Praha, městské části
	1.4. Zvýšit kvalitu nově vystavěného prostředí s důrazem na jeho udržitelnost	radní pro oblast územního rozvoje a územního plánu	IPR Praha	Pražská developerská společnost, Odbor investiční MHMP, městské části
č. 2 ROZVÍJEJÍCÍ SE MĚSTSKÝ BYTOVÝ FOND	2.1. Posilovat roli podporovaného nájemního bydlení ve městě	radní pro oblast bydlení a transparentnosti	Odbor bytového fondu MHMP	Odbor legislativní a právní MHMP, městské části
	2.2. Rekonstruovat městské byty a snižovat jejich neobsazenost	radní pro oblast bydlení a transparentnosti	Odbor bytového fondu MHMP	Odbor hospodaření s majetkem MHMP
	2.3. Spravovat městský bytový fond transparentně, odpovědně a s jasnými ekonomickými cíli	radní pro oblast bydlení a transparentnosti	Odbor bytového fondu MHMP	Odbor hospodaření s majetkem MHMP
	2.4. Koordinovat bytové politiky napříč městskými částmi	radní pro oblast bydlení a transparentnosti	Odbor bytového fondu MHMP	Operátor ICT, městské části

²⁰ Volba odborného garantu implementace stavebních projektů se bude odvíjet zejména od charakteru a velikosti řešeného území a z toho vyplývajícího rozsahu bytové výstavby: Odbor investiční MHMP bude realizovat projekty malého rozsahu bez nutnosti řešení urbanistických souvislostí, oproti tomu Pražská developerská společnost bude odpovídat za realizaci významnějších stavebních záměrů a těch, jež jsou součástí transformačních a rozvojových území.

č. 3 UDRŽITELNÉ A STANDARDNÍ BYDLENÍ PRO SPECIFICKÉ SKUPINY OBYVATEL	3.1. Rozvíjet programy dostupného bydlení pro specifické skupiny obyvatel	radní pro oblast bydlení a transparentnosti	Odbor bytového fondu MHMP	Odbor sociálních věcí MHMP, městské části
	3.2. Pronajímat městské byty prioritně potřebným skupinám obyvatel	radní pro oblast bydlení a transparentnosti	Odbor bytového fondu MHMP	Odbor sociálních věcí MHMP, IPR Praha, městské části
	3.3. Snižovat počty osob v bytové nouzi a aktivně působit v oblasti prevence ztráty bydlení	radní pro oblast sociální politiky a zdravotnictví a / nebo radní pro oblast bydlení a transparentnosti	Odbor bytového fondu MHMP	Odbor sociálních věcí MHMP, Centrum sociálních služeb Praha
č. 4 ATRAKTIVNÍ BYDLENÍ NA ÚZEMÍ CELÉHO MĚSTA	4.1. Zvýšit rezidenční atraktivitu historického centra	radní pro oblast legislativy, veřejné správy a podpory bydlení a / nebo radní pro oblast územního rozvoje a územního plánu	IPR Praha	Odbor legislativní a právní MHMP, IPR Praha, městské části (Praha 1 a 2)
	4.2. Přispívat ke zlepšování kvality života na sídlištích	radní pro oblast územního rozvoje a územního plánu	IPR Praha	Odbor ochrany prostředí MHMP, městské části
	4.3. Zamezovat vzniku sociálně-segregačních tendencí projevujících se v území města	radní pro oblast územního rozvoje a územního plánu a / nebo radní pro oblast bydlení a transparentnosti	IPR Praha	Odbor územního rozvoje MHMP, Odbor bytového fondu MHMP, městské části
č. 5 OTEVŘENÁ SPOLUPRÁCE MĚSTA S KLÍČOVÝMI AKTÉRY	5.1. Zavést transparentní systém spolupráce s privátními investory-developery	radní pro oblast územního rozvoje a územního plánu	IPR Praha	městské části
	5.2. Aktivní role Prahy na národní úrovni	radní pro oblast územního rozvoje a územního plánu a / nebo radní pro oblast legislativy, veřejné správy a podpory bydlení	v politické gesci	IPR Praha
	5.3. Spolupracovat s neziskovými organizacemi	radní pro oblast bydlení a transparentnosti a / nebo radní pro oblast sociální politiky a zdravotnictví	Odbor sociálních věcí MHMP	Odbor bytového fondu MHMP, městské části

	5.4. Aktivně komunikovat s veřejností nové rozvojové záměry bytové výstavby	radní pro oblast územního rozvoje a územního plánu	IPR Praha	městské části
	5.5. Posílit znalostní základnu a koordinaci jednotlivých aktérů v oblasti bydlení	radní pro oblast územního rozvoje a územního plánu	IPR Praha	Odbor bytového fondu MHMP

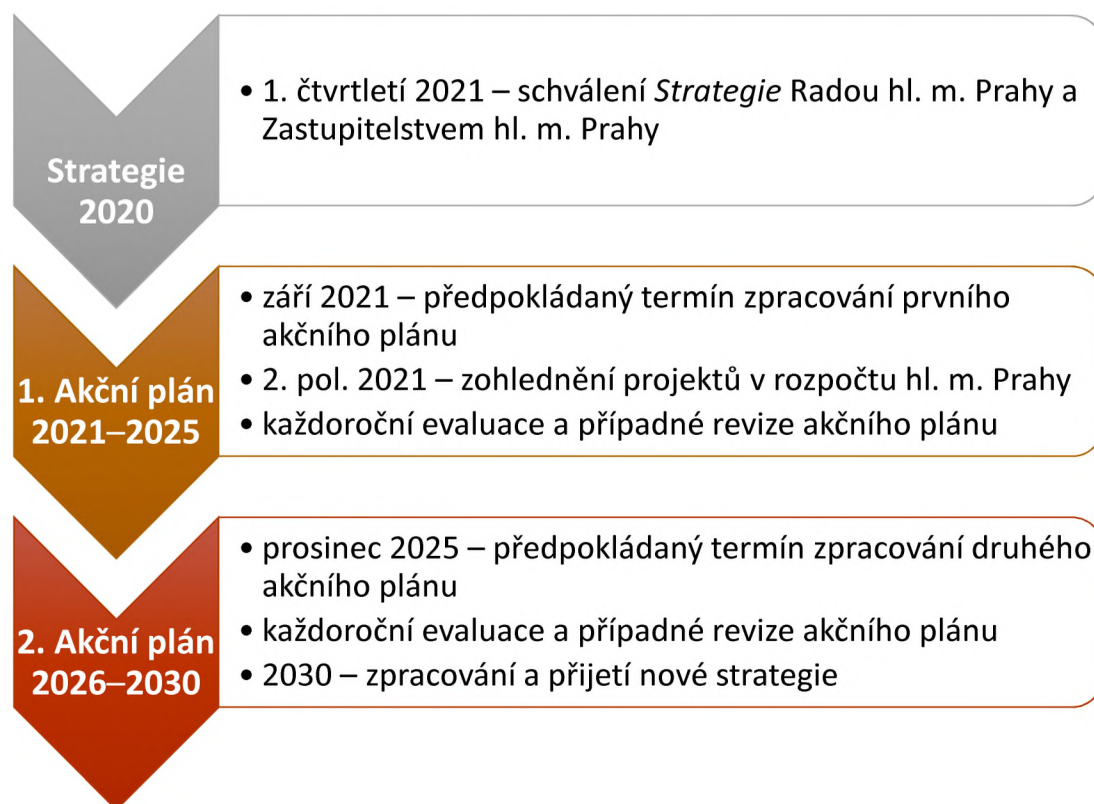
Zdroj: IPR Praha

5.2. Akční plány

Akční plány budou představovat realizační dokumenty navazující na *Strategii*, které budou konkretizovat obsahovou náplň jednotlivých opatření a rozvinou je do podoby dílčích aktivit, projektů či systémových řešení, včetně přiřazení konkrétního harmonogramu a odhadovaných finančních nákladů.

S ohledem na předpokládaný termín schválení *Strategie* v průběhu 1. čtvrtletí roku 2021 bude první akční plán zpracován do konce 3. čtvrtletí 2021. Cílem akčního plánu bude definovat soubor vybraných konkrétních aktivit a projektů vycházejících ze *Strategie*, z nichž u většiny by jejich realizace měla být započata nejpozději v roce 2022. Proto již v druhé polovině roku 2021 při sestavování rozpočtu na rok 2022 bude nutné zohlednit finanční nároky těchto aktivit a projektů. Projekty a systémová řešení bez zvláštních finančních nároků bude možné začít realizovat již v roce 2021. V návaznosti na *Strategii* se počítá se zpracováním dvou akčních plánů, pokrývajících pětiletá období 2021–2025 a 2026–2030 (viz obrázek č. 2). Pětiletý časový horizont akčních plánů se zdá být jako přiměřený především s ohledem na časovou náročnost implementace některých nových agend a projektů v oblasti bydlení (především těch, jež souvisejí se stavební činností a s ní spojenou přípravou). Plnění akčních plánů se bude každoročně vyhodnocovat a v případě potřeby se počítá s tím, že akční plány mohou být každoročně dílčím způsobem revidovány.

Obrázek č. 2: Návrh implementačního schématu *Strategie*



Zdroj: IPR Praha

Klíčovým předpokladem pro vytvoření “životaschopných” akčních plánů, potažmo nových projektů a agend je, aby se na jejich zpracování a nastavení aktivně podíleli všichni aktéři, kteří budou následně zodpovídat za finální realizaci (viz tabulka č. 5). V neposlední řadě je velmi důležité, aby tito aktéři byli sami vnitřně přesvědčeni o prospěšnosti těchto akčních plánů. Bez splnění tohoto základního předpokladu nemůže být *Strategie* úspěšně naplňována.

Příloha č. 1: Opatření uvedená v Ženevské Chartě OSN o udržitelném bydlení přispívající k naplňování čtyř ústředních principů

Příloha 1A: Ochrana životního prostředí

Bydlení by se mělo plánovat, stavět a užívat způsobem, který minimalizuje dopady na životní prostředí a podporuje ekologickou udržitelnost, a to prostřednictvím těchto opatření:

- i. Praxe, která přispívá ke snížení uhlíkové stopy u obytných budov po celý jejich životní cyklus, od navrhování, dodávky materiálů, výroby a výstavby až po užívání, údržbu, renovaci a demolici těchto budov
- ii. Zlepšená ekologická a energetická účinnost bytového fondu, což přispívá k potírání energetické chudoby, ke zlepšení kvality života obyvatel i ke snížení zdravotních problémů
- iii. Odolná lidská sídla, která podle možností využívají energii z obnovitelných zdrojů a proaktivně zohledňují hlediska klimatických změn
- iv. Stávající obytné budovy, které jsou v maximální míře upraveny pro efektivní využívání zdrojů
- v. Bytový fond, který je odolný vůči přírodním rizikům i rizikům vyvolaných člověkem, z kvalitativního prostřednictvím odpovídajícího plánování, projektování i bezpečné výstavby
- vi. Zelené plochy v okolí i uvnitř obytných oblastí, včetně zahrnutí prostorů a ploch pro zvířata, rekreaci, sport a městské zemědělství
- vii. Kompaktní lidská sídla s plánovaným růstem jako prevence urban sprawl
- viii. Obytná sídla, v nichž se prioritou klade na udržitelné a integrované systémy dopravy a na zajištění zelené infrastruktury
- ix. Podpora zdravého života prostřednictvím kvalitního designu bydlení, údržby a oprav
- x. Nakládání s odpady, pojmávané jako nedílná součást strategií udržitelného bydlení, včetně výstavby, demolice a života domácností, s podporou znovuvyužití, recyklování a kompostování

Příloha 1B: Ekonomická efektivita

Bydlení je a vždy bylo sektorem ovlivňujícím národní ekonomiku. Bydlení by mělo být jak udržitelným prvkem v živoucí ekonomice, tak sektorem, který uspokojuje lidské potřeby, a to prostřednictvím těchto opatření:

- i. Jistota držby a neutralita vlastnictví (tzn. flexibilita mezi vlastnictvím a nájmem)
- ii. Registrace pozemků a fungující katastry nemovitostí s informacemi a službami, které usnadňují investice do bydlení a podporují jistotu držby pozemků i bytů
- iii. Transparentní, efektivní a účinné účetní standardy, systémy regulace a pravidla pro hypoteční úvěry k zajištění jejich dostupnosti, ochrana spotřebitele, posílení jistoty bydlení, možnost výběru bydlení a snížení rizika jeho ztráty
- iv. Zvýšené investice do udržitelného bydlení podpořené soukromými i veřejnými investicemi, včetně partnerství soukromého a veřejného sektoru a dalších finančních nástrojů
- v. Bytová výstavba a renovace, stejně jako modernizace stávajícího bytového fondu s cílem potírání energetické chudoby podporou energetické úspornosti (což přispívá i ke zmírnění následků a k přizpůsobení se klimatickým změnám)
- vi. Bytová výstavba realizovaná podle stavebních řádů a standardů, které podporují harmonizaci osvědčené praxe, postupů a specifikací výrobků pro zabezpečení kompatibility napříč hranicemi států a pro podporu bezpečnosti výstavby
- vii. Výstavba bytového fondu založená v maximální míře na místních řešeních, místní práci a místních materiálech pro projektování, výstavbu, modernizaci i údržbu, což přispívá k lokální zaměstnanosti
- viii. Modernizace stávajícího bytového fondu využíváním vhodných technologií způsobem vytvářejícím pracovní místa
- ix. Infrastruktura a služby tam, kde je to možné a vhodné, pro osoby s nízkými příjmy a osoby v nelegálních sídlech

- x. Národní politiky a programy, které v případě, že je to možné a vhodné, podporují obyvatele nelegální výstavby legalizovat a modernizovat svá obydlí za předpokladu, že jejich zeměpisná poloha a další faktory umožňují splnit minimální bezpečnostní požadavky
- xi. Využití integrovanějšího městského rozvoje a regenerace s pracovními místy a službami prostorově bližšími k obytným lokalitám, přičemž jsou brány v úvahu potenciální nebezpečí a rizika
- xii. Prostorové plánování zahrnující politiky vedoucí k efektivní distribuci ekonomických aktivit, ke zlepšení technické a sociální infrastruktury a sociálních služeb, k realizaci městské regenerace, k poskytování dostupného bydlení a k řešení urban sprawl

Příloha 1C: Sociální začleňování a participace

Politika bydlení a debata o ní by se měly vést rychleji a měl by se přitom klást zvýšený důraz na zapojení občanské společnosti i její účast na vyjednávání aspektů sociálního začleňování, veřejného zdraví, transparentnosti a faktorů etických procesů, a to prostřednictvím těchto opatření:

- i. Nástroje státní podpory pro přiměřené, zdravé, bezpečné a dostupné bydlení, zahrnující přístup k základní technické infrastruktuře a ke službám, které podporují sociální soudržnost a přispívají k naplňování potřeb bydlení různých sociálních skupin, včetně marginalizovaných a zranitelných skupin obyvatel
- ii. Zvýšení dostupnosti volby bydlení, zejména cenově dostupného a sociálního bydlení prostřednictvím různých nástrojů, včetně podpory neutrality vlastnictví
- iii. Plánování, projektování, údržba a modernizace bytového fondu, které podporují zdravý životní styl a aplikace principů univerzálního designu, které zvyšují využitelnost domů pro všechny osoby napříč generacemi bez ohledu na pohlaví a typ postižení a které podporují sociálně smíšené komunity
- iv. Podpora odpovídajících řešení bydlení pro lidi zasažené přírodními pohromami nebo katastrofami způsobenými člověkem
- v. Politiky bydlení a vlastnictví pozemků, které podporují sociální spravedlnost
- vi. Národní politiky bydlení vznikající demokratickými rozhodovacími procesy založenými na expertních znalostech, rozsáhlém sběru dat, transparentním poskytování statistických údajů a na široké a inkluzivní debatě s širokou účastí veřejnosti o všech aspektech rozvoje bydlení
- vii. Výzkumy a výměna zkušeností o všech aspektech udržitelného bydlení
- viii. Efektivní, jasná a transparentní správa na všech úrovních, zahrnující institucionalizované procesy odvolacích řízení pro rozhodnutí související s bydlením

Příloha 1D: Kulturní přiměřenost

Politika bydlení by měla brát v úvahu otázky kulturní integrity, hodnoty a emocionální pohodu, a to prostřednictvím těchto opatření:

- i. Národní politiky bydlení, které zohledňují sociální i územní specifika a podporují ochranu a zlepšování krajiny i historického a kulturního dědictví
- ii. Podporování rozvoje veřejných prostorů pro kulturní a společenské aktivity
- iii. Bydlení, které zohledňuje původ a kulturu obyvatel
- iv. Obytné části měst navrhované a aktivně udržované tak, aby zlepšovaly emocionální pohodu lidí, a to i zapojením místních komunit do těchto procesů

Seznam použitých zkratk

ČR – Česká republika

ČSÚ – Český statistický úřad

ČVUT – České vysoké učení technické v Praze

IPR Praha – Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

MČ – městská část

MHMP – Magistrát hl. m. Prahy

MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj

MPSV – Ministerstvo práce a sociálních věcí

OSN – Organizace spojených národů

OSVČ – osoba samostatně výdělečně činná

PO – prioritní oblast

RHMP – Rada hl. m. Prahy

SC – strategický cíl

SVJ – společenství vlastníků jednotek

Strategie – Strategie rozvoje bydlení v hl. m. Praze

VÚPSV – Výzkumný ústav práce a sociálních věcí

ZHMP – Zastupitelstvo hl. m. Prahy

Seznam použitých zdrojů

Aktuálně.cz: *Velcí hráči ustupují, byty se pronajímají Pražanům. Získali jsme data o pádu Airbnb.*

[online] Dostupné z:

<https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/airbnb-2020/r~37a5787cc68a11eab0f60cc47ab5f122/>

Brabec, T.; Němec, M. *Analýza prodejních cen nemovitostí a struktury poptávky na pražském rezidenčním trhu* [online]; IPR Praha: Praha, 2019. Dostupné z:

https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analzy/bydleni_realitni_trh/analiza_prodejnich_cen_nemovitosti_a_struktury_poptavky_na_prazskem_rezidencnim%20trhu.pdf

Brabec, T.; Němec, M. *Analýza vývoje sociální struktury velkých pražských sídlišť mezi lety 2001 a 2011* [online]; IPR Praha: Praha, 2015. Dostupné z:

<https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/obecne/analiza-vyvoje-socialni-struktury-velkych-prazskych-sidlist-mezi-lety-2001-a-2011-final.pdf>

Brabec, T.; Němec, M. *Analýza životních podmínek domácností v hl. m. Praze - ohrožení chudobou a náklady na bydlení* [online]; IPR Praha: Praha, 2016. Dostupné z:

https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analzy/Obyvatelstvo/Analiza_zivotnich_podminek.pdf

ČSÚ: *Ceny bytů.* [online] Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu

ČSÚ: *Projekce obyvatelstva v krajích ČR - do roku 2070.* [online] Dostupné z:

<https://www.czso.cz/csu/czso/projekce-obyvatelstva-v-krajich-cr-do-roku-2070>

ČSÚ: *Struktura mezd zaměstnanců v hl. m. Praze v letech 2012-2019.* [online] Dostupné z:

<https://www.czso.cz/csu/xa/struktura-mezd-zamestnancu-v-hl-m-praze-v-letech-20122019>

ČSÚ: *Vybrané údaje za Hlavní město Prahu - stavebnictví, byty.* [online] Dostupné z:

<https://www.czso.cz/csu/xa/stavebnictvi-xa>

ČVUT, Architekti Headhand, s. r. o., IPR Praha: *Zkvalitnění systémů a procesů povolování nové výstavby v Praze: dostupnost bydlení*, Praha, 2019. [online] Dostupné z:

https://www.praha.eu/file/2919503/analiza_2019_final.pdf

Deloitte: *Analýza nájemního bydlení v Praze*, zpracováno pro MHMP, Praha, 2019

Habalová, V. *Vplyv novej výstavby na ceny okolitých nehnuteľností a spokojenosť rezidentov* [online];

IPR Praha: Praha, 2018. Dostupné z:

https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analzy/bydleni_realitni_trh/vplyv_vystavby_v3.pdf

Hospodářské noviny: *V Praze chybí celkem 22 tisíc bytů. Vybudování bytového projektu trvá kvůli byrokracii až 9 let, ukázala analýza.* [online] 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>

iDNES.cz: *Pražané na koupi bytu spoří dvanáct let, Berlíňan jen šest.* [online] Dostupné z:

https://www.idnes.cz/praha/zpravy/prazane-praha-bydleni-ceny-bytu-rocni-mzda.A171120_365444_praha-zpravy_nuc

IPR Praha: *Strategický plán hl. m. Prahy (Aktualizace 2016)*, Praha, 2016. [online] Dostupné z:

<https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/SP/FINAL/strategicky-plan-hl-m-prahy-navrhova-cast.pdf>

IPR Praha: *Studie kvality života Pražanů*, Praha, 2019. [online] Dostupné z:

https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/Obyvatelstvo/studie_kvality_zivota_prazanu.pdf

JLL: *Analýza pražského trhu nemovitostí a jeho srovnání s vybranými evropskými městy*, zpracováno pro IPR Praha, Praha, 2019.

KPMG: *Voice of Real Estate, Bytový fond hlavního města Prahy a jednotlivých městských částí*, 2016.

[online] Dostupné z:

<https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/cz/pdf/studie-kpmg-praha-mestske-byty.pdf>

Marianovská, V.; Němec, M. *Fenomén Airbnb a jeho dopady v kontextu hl. m. Prahy* [online]; IPR

Praha: Praha, 2018. Dostupné z:

https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni_realitni_trh/fenomen_airbnb_a_jeho_dopady_v_kontextu_hl.m.prahy.pdf

Median: *Výzkum mezi obyvateli hlavního města Prahy*, zpracováno pro IPR Praha, Praha, 2017.

MHMP: *Koncepce bytové politiky hlavního města Prahy pro rok 2004 a navazující období*, Praha,

2014. [online] Dostupné z:

https://www.praha.eu/public/9e/9/b1/840740_81825_koncepce_bytove_politiky_ZHMP_24_6_04.pdf

Němec, M. *Analýza bydlení a realitního trhu na území hl. m. Prahy z pohledu jeho dostupnosti a potřebnosti* [online]; IPR Praha: Praha, 2017. Dostupné z:

https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni_realitni_trh/analiza_bydleni_a_realitního_trhu_po_zohledneni_pripominek.pdf

Němec, M. *Domovní a bytový fond v detailu pražských městských částí z pohledu statistických ukazatelů* [online]; IPR Praha: Praha, 2014. Dostupné z:

https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni_realitni_trh/FINAL_domovni-a-bytovy-fond-v-detailu-prazskych-mestskych-casti-z-pohledu-statistickych-ukazatelu.pdf

Němec, M. *Stav a vývoj obecního bytového fondu v městských částech hl. m. Prahy* [online]; IPR Praha: Praha, 2019. Dostupné z: https://www.praha.eu/file/3001849/stav_vyvoj_obecniho_bytoveho_fondu_v_mc_prahy_f.pdf

Nešporová, O.; Holpuch, P.; Janurová, K.; Kuchařová, V. *Sčítání osob bez domova v České republice v roce 2019*; VÚPSV, v. v. i.: Praha, 2019. [online] Dostupné z: http://praha.vupsv.cz/Fulltext/vz_458.pdf

Platforma pro sociální bydlení, LUMOS: *Zpráva o vyloučení z bydlení za rok 2018, 2019*. [online] Dostupné z: <https://socialnibydleni.org/wp-content/uploads/2019/04/Zpr%C3%A1va-o-vylou%C4%8Den%C3%AD-z-bydlen%C3%AD-za-rok-2018.pdf>

Porovnej24.cz: *Jak vysokou mzdu potřebujete pro schválení hypotéky?* [online] Dostupné z: <https://www.porovnej24.cz/clanky/jak-vysokou-mzdu-potrebujete-pro-schvaleni-hypoteky>

Programové prohlášení Pirátské strany, hnutí Praha sobě a koalice TOP 09 a Starostové a nezávislí ve spolupráci s KDU-ČSL, Praha, 2018. [online] Dostupné z: https://www.praha.eu/file/2892031/programove_prohlaseni.pdf

Veverková, M., Lojkásková, M., Vašát, P., Horníček, J., Mertlík, A. *Analýza situace bezdomovectví v Praze*; Median, s. r. o., (zpracováno pro Centrum sociálních služeb Praha): Praha, 2020. [online] Dostupné z: https://www.csspraha.cz/wcd/aktuality/zprava_komplet_v14_mv-korektura_zlom3.pdf

West, G. *Scale: The Universal Laws of Life, Growth, and Death in Organisms, Cities, and Companies*, Penguin US, 2018.

Zelenka, P.; Šimáček, M.; et al. *Teze rozvoje bydlení v Praze*; Magistrát hl. m. Prahy: Praha, 2019. [online] Dostupné z: http://www.praha.eu/public/a3/ac/46/3034286_1030341_Teze_rozvoje_bydleni_FINAL.pdf

Ženevská Charta OSN o udržitelném bydlení. Pracovní český překlad Ministerstva pro místní rozvoj. [online] Dostupné z: https://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/charter/Language_versions/CZE_Geneva_UN_Charter.pdf

Zpracovatelský tým

Zadavatel: Rada hl. m. Prahy

Zpracovatel: Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, Sekce strategií a politik

Koordinátoři přípravy *Strategie*: Jiří Jaroš, Tomáš Lapáček

Hlavní autor / projektový manažer: Michal Němec

Hlavní editor / odborný poradce: Ivan Gabal

Interní spolupráce (IPR Praha):

Tomáš Brabec, Lada Kolaříková, Jan Krůčka, Vojtěch Kubát, Tomáš Lukeš, Veronika Marianovská, Kristina Ullmanová, Martina Váchová

Externí spolupráce:

Jana Ben Gígi, Vladan Brož, Martin Červinka, Jakub Dutka, Lukáš Kohl, Alexandra Kdýrová, David Kocman, Michal Kohout, Roman Matoušek, Marek Pěkný, Zdeněk Soudný, Jan Snopek, Barbora Špicarová Stašková, Petr Sunega, Martin Šimáček, David Tichý, Tomáš Trejtnar, Petr Urbánek, Petr Wija

Řídící výbor: Petr Hlaváček, Hana Kordová Marvanová, Adam Zábranský, Milena Johnová, Pavel Zelenka, Ondřej Boháč, Josef Tunkl, Jan Rak, Ivo Freimann, Tomáš Veselý

Jazyková korektura: Nataša Macháčová

Důvodová zpráva

Překládaná Strategie rozvoje bydlení v hl. m. Praze (dále jen „Strategie“), kterou zpracoval IPR Praha na základě usnesení RHMP č. 76 ze dne 20. 1. 2020, představuje nový strategický rámec, který bude pro bytovou politiku hlavního města směrodatný a závazný v dlouhodobější perspektivě (minimálně do roku 2030). Strategie nahrazuje Konceptci bytové politiky hl. m. Prahy pro rok 2004 a navazující období, která byla fakticky již dávno překonána.

Zpracování Strategie bylo koordinováno s řídicím výborem, jehož členy byly relevantní zástupci RHMP i ZHMP, vybraní vedoucí pracovníci Magistrátu hl. m. Prahy a ředitel IPR Praha. Z hlediska poskytovaných odborných vstupů a připomínek byla velmi důležitá role dvou pracovních skupin, které byly za účelem tvorby Strategie ustanoveny. Jejimi členy byly zejména uznávaní odborníci na problematiku bydlení, kteří pracují nejenom v rámci organizačních složek hl. m. Prahy či státu (MMR, MPSV), ale i v akademické, neziskové či podnikatelské sféře.

Hlavní vize Strategie byla formulována na základě analýzy současného stavu a trendů v oblasti bydlení, a to následujícím způsobem: *„Praha se stane městem s aktivně řízenou bytovou politikou a dostatečnou nabídkou kvalitního, dlouhodobě udržitelného, a především finančně dostupného bydlení, k němuž budou mít přístup obyvatelé ze všech sociálních vrstev.“* Za účelem naplnění této ambiciózní vize, resp. globálního cíle Strategie bylo vytyčeno 5 hlavních priorit:

- 1) Výstavba dostupného a kvalitního bydlení
- 2) Rozvíjející se městský fond
- 3) Udržitelné a standardní bydlení pro specifické skupiny obyvatel
- 4) Atraktivní bydlení na území celého města
- 5) Otevřená spolupráce města s klíčovými aktéry

Výše uvedených 5 prioritních oblastí bylo dále rozpracováno do 19 strategických cílů, které obsahují 73 různých opatření. Strategie rovněž navrhuje soustavu 24 indikátorů umožňujících průběžně měřit a vyhodnocovat její účinnost a naplňování. Zároveň Strategie definuje okruhy konkrétních subjektů v rámci organizačních struktur hl. m. Prahy, které budou zodpovědné za realizaci jednotlivých strategických cílů.

Aby byly vytvořeny předpoklady pro reálné naplňování cílů Strategie, budou zpracovány dva pětileté Akční plány rozvoje bydlení v hl. m. Praze (dále jen „Akční plány“), a to konkrétně pro období 2021-2025 a následně pro období 2026-2030. Tyto Akční plány budou představovat realizační dokumenty navazující na Strategii a budou konkretizovat obsahovou náplň jednotlivých opatření a rozvinou je do podoby dílčích aktivit, projektů či systémových řešení, včetně přiřazení konkrétního harmonogramu a odhadovaných finančních nákladů. Plnění akčních plánů bude každoročně vyhodnocováno a v případě potřeby je počítáno i s tím, že Akční plány mohou být v průběhu času dílčím způsobem revidovány.

Zpracováním Akčních plánů bude opětovně pověřen Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, který má s tvorbou obdobně zaměřených dokumentů bohaté zkušenosti. Klíčovým předpokladem pro vytvoření „životaschopných“ Akčních plánů a potažmo nových projektů a agend je, aby se na jejich zpracování a nastavení aktivně podíleli všichni aktéři, kteří budou následně odpovědní za finální realizaci. V neposlední řadě je velmi důležité, aby tito aktéři byli sami vnitřně přesvědčeni o prospěšnosti vznikajících Akčních plánů. Bez splnění tohoto základního předpokladu a nastavení funkčních implementačních struktur nemůže být Strategie v praxi úspěšně naplňována.

Materiál byl projednán a doporučen na Výboru pro bydlení ZHMP dne 10. 3. 2021. Zároveň byl materiál představen městským částem na video konferenci dne 23. 3. 2021.

K naplňování Strategie rozvoje bydlení v hl. m. Praze, resp. jednotlivých Akčních plánů může v případě navrhovaných opatření finančně krytých nebo spolukrytých z rozpočtu hl. m. Prahy docházet vždy jen v souladu se stávajícími rozpočtovými možnostmi hl. m. Prahy v jednotlivých letech jejich implementace.

Přílohy DZ:

Zápis Výboru pro bydlení ZHMP konaného dne 10. 3. 2021

Návrh usnesení ZHMP