

Do šířky, nebo do výšky? Stavaři řeší výstavbu v Praze

**Magistrát zveřejnil plán výstavby v metropoli.
Developeri budou mít desítky připomínek.**

-TEXT- JAN NĚMEC

Konec rozrůstání metropole do polí, zahuštění zástavby v širším centru, větší využití bývalých průmyslových ploch nebo omezení výšky nových staveb. Pražský magistrát v druhé polovině listopadu zveřejnil návrh takzvaného Metropolitního plánu, zásadního dokumentu, který má určit, kde a jak se v českém hlavním městě bude v budoucnosti stavět. Příští rok na jaře má začít veřejné projednávání návrhu a magistrát očekává tisíce připomínek. Platit by tak plán mohl podle realistických odhadů nejdříve v roce 2022, spíše ale až od roku 2023. Do té doby se bude rozvoj města řídit starým dokumentem z roku 1999.

Mezi důležité aktéry, kteří se budou snažit do návrhu plánu zasáhnout, patří stavební firmy. Jejich pohled

na aktuální podobu dokumentu se ovšem rozchází: jedněm se nelíbí, že by nemohli stavět na pozemcích na okraji Prahy, které jsou levnější než parcely v centru, další naopak omezení výstavby na širší centrum chválí a chystají se zastavět nevyužité brownfieldy. Jinak řečeno, hlavní roli u stavařů hrají především jejich zájmy a to, kde v minulosti nakoupili pozemky pro nové projekty.

Domy pouze na papíře

Omezování výstavby na okrajích Prahy kritizuje například společnost Ekospol, která se zaměřuje mimo jiné právě na výstavbu levnějšího bydlení na periferii. Generální ředitel firmy Evžen Korec se obává, že navrhovaný plán nebude poskytovat v širším centru Prahy dostatek nových rozvojových

ploch. „Neumožní tedy to, co je nejpodstatnější – zásadní snížení ceny pozemků,“ varuje Evžen Korec. Smysl podle něj dává důraz na výstavbu na brownfieldech. „Zároveň ale plán přináší zástavbu proluk nyní využívaných jako neoficiální parky. Jejich rušení přinese odpor lidí, kteří zde bydlí,“ myslí si šéf Ekospolu. Výsledkem tak podle něj může být stav, kdy formálně sice plán některé plochy určí k bytové výstavbě, v praxi ale budou pozemky mnoho let blokovány soudními spory. A stavět se tak tedy stejně nebude. I proto Ekospol podle Korce chystá celou řadu připomínek.

Zahušťování města naopak obhajuje třeba společnost Central Group, která se na lokality v širším centru zaměřuje a například na části území nákladového nádraží na Žižkově plánuje postavit až

Plány developerů v Praze

počet plánovaných bytů
v příštích pěti letech



Zdroj: Ekonom

2600 bytů. Stavět uvnitř města podle firmy dává smysl i z finančního pohledu. „Náklady na veškeré sítě, dopravu a infrastrukturu jsou v případě, kdy se město zahušťuje, násobně nižší než při rozlévání města do krajiny,“ tvrdí mluvčí Central Group Marcela Fialková.

Na kritice výškové regulace se naopak developéři shodnou: je podle nich příliš rigidní, a to obzvláště ve srovnání s metropolemi jako Paříž nebo Londýn. „Domníváme se, že je regulace pro moderní město málo ambiciózní. Přínosné je vytipování lokalit, kde je možná vyšší výstavba, ale v dnešní době snad není nezbytné ji limitovat 100 metry výšky,“ upozorňuje Marcela Fialková.

Je zjevné, že debata o podobě Metropolitního plánu bude bouřlivá. Různé zájmy totiž mají nejen jednotlivé developerské společnosti, do hry výrazně zasáhnou i městské části a občanské spolky. Ty už nyní avizují nespokojenost. Například Václav Orcígr ze sdružení Arnika se obává, aby nový plán nedal developerům v centru až příliš volnou ruku.

Byty budou, ale jen pro movité

Do roku 2030 se má počet obyvatel Prahy podle analýzy vypracované loni Institutem plánování a rozvoje, Hospodářskou komorou a poradenskou

firmou Deloitte zvýšit téměř o 100 tisíc. Jiné odhady hovoří dokonce o 150 tisících nových Pražanech. Další zalidňování metropole tak vytvoří poptávku po více než 82 tisících nových bytech. V průměru by tedy mělo v příštích letech jít do prodeje bezmála 6000 tisíc nových jednotek ročně. Je toto číslo reálné?

Podle analýzy společnosti Central Group připravují developerské firmy v Praze asi 84 tisíc nových bytů. Na první pohled by se tedy mohlo zdát, že poptávku lidí stěhujících se do Prahy uspokojit zvládnou. Má to však háček. Ten spočívá v tom, že podstatná část připravované výstavby zatím existuje jen na papíře a není jisté, kdy bude k mání. „Žijeme v době, kdy schválení nového rezidenčního projektu trvá osm i více let,“ upozorňuje mluvčí developerské společnosti Finep David Jirušek. Výjimkou tak nejsou ani projekty, jejichž příprava začala před sedmi nebo osmi lety, ale které mají stále nejistou budoucnost.

Týdeník Ekonom oslovil velké developerské společnosti s dotazem, kolik bytů plánují uvést na trh v příštích pěti letech. Celkem jich má být necelých 25 tisíc. To by sice teoreticky poptávce mohlo stačit, v praxi ale mohou mít lidé jiný problém, a sice

vysoké ceny. „Vzhledem k razantnímu zvýšení cen o 40 procent za poslední dva roky se velká část bytů dostala mimo možnosti běžných domácností. Reálně dostupná nabídka pro střední třídu v Praze se nyní pohybuje kolem pětistovky bytů a to je zcela nedostatečné,“ varuje výkonná ředitelka Central Group Michaela Tomášková.

Velká část bytů v Praze je mimo možnosti běžných domácností. Dostupná nabídka pro střední třídu se v Praze pohybuje kolem 500 bytů. A to je málo.

Firmy se shodují, že mají k dispozici pozemky i pro větší výstavbu. Narázejí však právě na problém pomalého schvalování nových projektů. Ukazuje se tak, že ani nový Metropolitní plán napjatou situaci na pražském reálném trhu nevyřeší, pokud se zároveň nezmění také legislativa. „Nekonečná délka řízení je spíše problémem stavebního zákona a přístupu stavebních úřadů a dalších dotčených orgánů,“ upozorňuje Marcela Fialková z Central Group.

