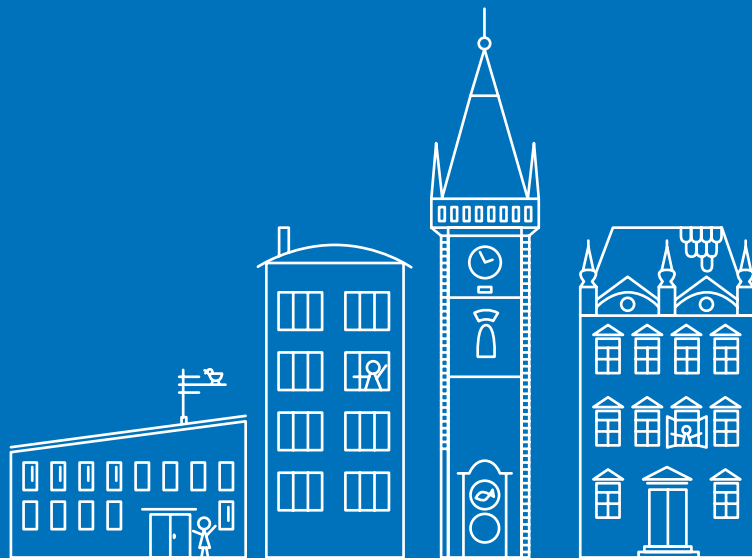




Voice of Real Estate

Bytový fond hlavního města Prahy
a jednotlivých městských částí



Úvod

Pro práci naší společnosti, jejíž podstata je poskytovat pravdivý obraz reality, je nezbytné vlastnit, získávat a dávat do souvislostí správné informace. **Právě na absenci souhrnných a aktuálních informací jsme narazili v případě bytového fondu ve vlastnictví hlavního města a jeho jednotlivých městských částí.** Proto jsme se rozhodli provést vlastní šetření, jehož výsledek vám nyní předkládáme. Mimo jiné díky němu získáte odpovědi na otázky týkající se počtu bytů vlastněných jednotlivými městskými částmi a hlavním městem, ale také jaké jsou plány pro jejich privatizaci v letošním a v příštím roce. Pražská data dáváme do souvislostí a provedli jsme také srovnání s ostatními městy v ČR i v zahraničí. Věříme, že tato studie vám **pomůže nahlédnout na pozici a roli hlavního města v bytové politice, stane se podkladem pro diskuse, které se bytové politiky týkají a také přispěje k nápravě roztržitosti a někdy obtížného přístupu k informacím.**

Náš dotazníkový výzkum probíhal v měsících červenci a srpnu 2016 a zúčastnilo se ho všech 57 městských částí a Magistrát.

Na závěr děkujeme všem pracovníkům městských částí i Magistrátu za spolupráci a trpělivost, bez kterých by naše studie nevznikla.

Za KPMG Česká republika

Pavel Dolák
Senior Manager
Sektor Nemovitosti a stavebnictví

Vývoj městského bytového fondu

Po roce 1991 přešlo do vlastnictví hl. m. Prahy 194 tis. bytů¹. V důsledku privatizace a prodejů se jejich počet každoročně snižoval a v roce 2003 dosáhl 100 tis. bytů¹. **K 31. květnu 2016 vlastnila Praha 35 tis. městských bytů²** (přibližně 18 % původního fondu), kde 26 tis. bytů bylo svěřeno do správy jednotlivým městským částem a **9 tis. bytů bylo ve správě Magistrátu hl. m. Prahy.**

Na základě schválených privatizačních plánů a koncepcí se počet městských bytů bude v následujících letech dále snižovat a **v roce 2016 se odhaduje prodej 2,4 tis. bytů² a v roce 2017 pak 2 tis. bytů²**. Tyto prodeje jsou srovnatelné s rokem 2015, kdy bylo privatizováno 2,1 tis. bytů².

Výstavba a investice do nových městských bytů je oproti prodejům na výrazně nižší úrovni. Dokládají to údaje Českého statistického úřadu, kde byl zaznamenán významný přírůstek nových městských bytů během posledních čtyř let pouze v roce 2014 a to 187 jednotek³.



¹ Koncepce bytové politiky hlavního města Prahy pro rok 2004 a navazující období Příloha č. 1 k usnesení ZHMP č. 19/12 ze dne 24. 6. 2004

² Na základě dotazníkového šetření KPMG na souboru všech 57 městských částí hl. města Prahy a Magistrátu hl. města Prahy provedeného v červenci a srpnu 2016

³ 15-6. Dokončené byty v hlavním městě Praze podle způsobu využití, formy výstavby podle správních obvodů v roce 2014

Bytová koncepce Prahy

Dle stávajících bytových politik a koncepcí většiny městských částí i hl. města Prahy by měl zůstat ve vlastnictví města pouze **bytový fond pro zajištění potřeb sociálního bydlení a případně bytových potřeb osob potřebných pro zajištění kvalitního fungování veřejných služeb** – policisty, učitele, hasiče atd. a bytová rezerva pro nepředvídatelné události. Otázka kolik bytů přesně Praha a její městské části budou pro tyto účely potřebovat je předmětem detailních analýz a prognóz, a to i v souvislosti se změnou legislativy v oblasti sociálního bydlení.

Pro doplnění je třeba uvést, že Praha má Bytovou koncepci z roku 2004 a návrh Strategického plánu hl. města byl zveřejněn teprve v březnu 2016. V části Dostupné bydlení jsou navrhovány následující kroky:

- provedení auditu bytového fondu spravovaného hl. m. Prahou i jednotlivými městskými částmi za účelem identifikace disponibilních bytů
- založení jediné městské firmy spravující městský bytový fond za účelem vyšší efektivity jeho provozování (netýká se majetku svěřeného městským částem)
- zastavení privatizace volných menších či bezbariérových městských bytů eventuálně využitelných pro sociální účely
- využívání prostředků z fondu Rozvoje sociálního bydlení výhradně pro účely rekonstrukcí či výstavby sociálního bydlení
- zvýšení transparentnosti při správě bytového fondu a informovanosti o nabídce disponibilních bytů (např. zřízení realitního inzertního portálu nabízejícího byty ve vlastnictví města)

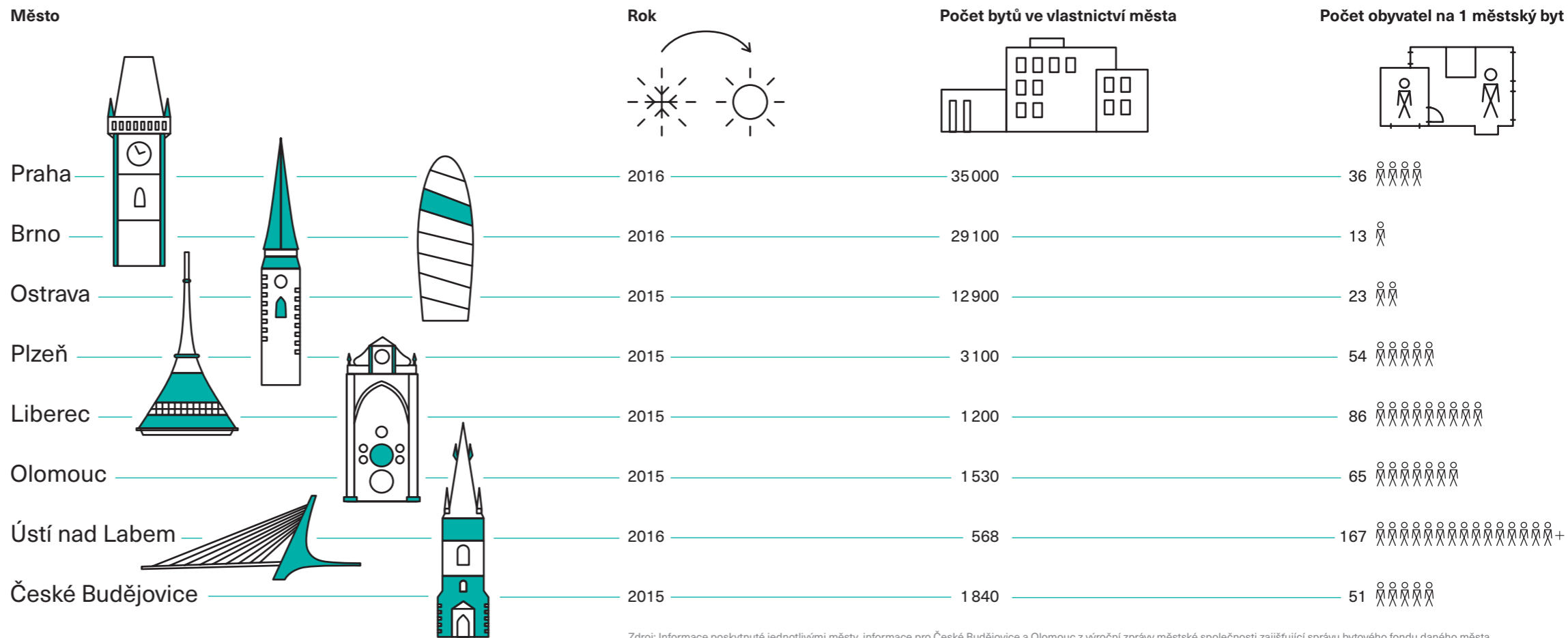
Celkový bytový fond Prahy je odhadován na cca 610 tis. bytů⁴ podíl městských bytů z tohoto objemu pak činí 5,7 %, což převyšuje diskutovaný požadovaný 5% podíl bytů pro sociální bydlení. Otázkou je rozdílná situace v jednotlivých městských částech, struktura a kvalita městských bytů, schválené prodeje v dalších letech, ale také skutečná potřeba sociálních bytů – odlišná od tohoto zjednodušeného výpočtu.



⁴ Odhad na základě výsledku posledního sčítání obyvatelstva v roce 2011 a výstavby nových bytů v letech 2012-2015 dle Českého statistického úřadu (15-6. Dokončené byty v hlavním městě Praze). Včetně neobydlených bytů. Pro zjednodušení neuvažujeme úbytek bytového fondu.

Praha ve srovnání s ostatními statutárními městy

Praha nedisponuje takovým počtem obecních bytů na obyvatele jako například Brno, kde byla v minulých letech privatizace zastavena a znovu zahájena až v letošním roce privatizací 600 bytů. Na druhou stranu není nucena intenzivně řešit potřebu získání nových obecních bytů pro sociální účely jako Ústí nad Labem nebo Liberec.

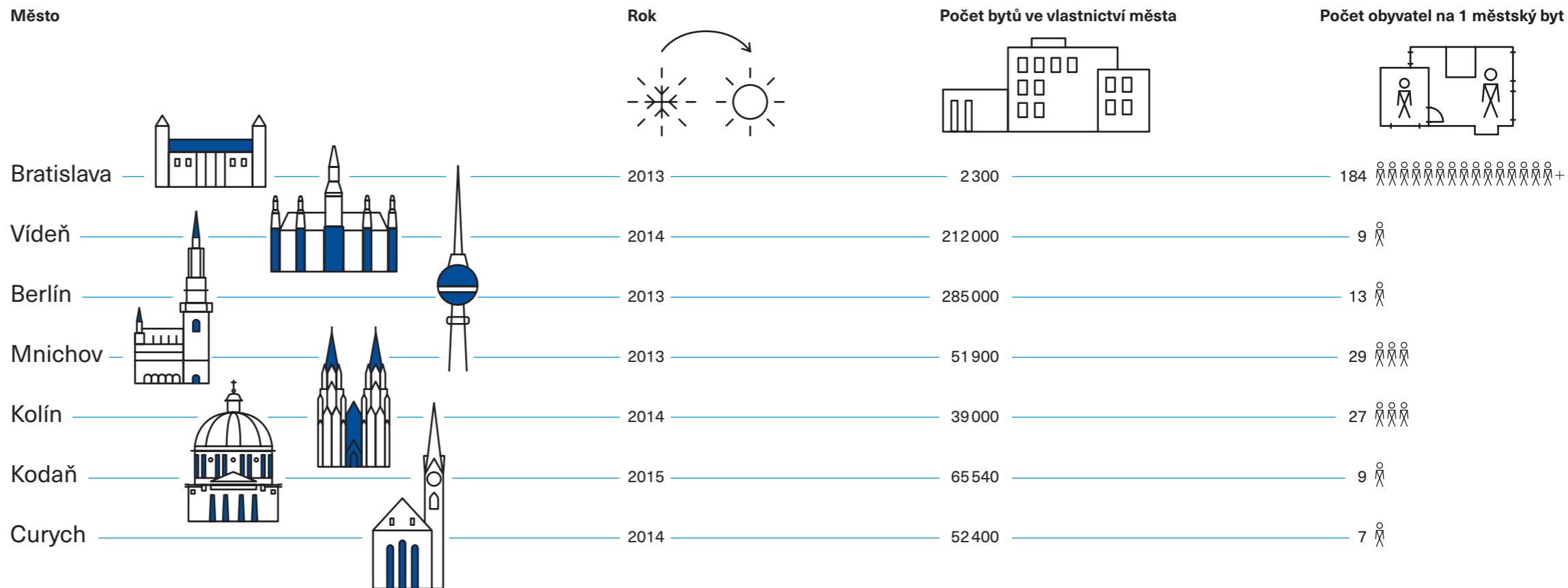


Zdroj: Informace poskytnuté jednotlivými městy, informace pro České Budějovice a Olomouc z výroční zprávy městské společnosti zajišťující správu bytového fondu daného města.

Praha a sousední metropole

Situace v sousedních metropolích je ovlivněna mimo jiné vysokým podílem nájemního bydlení a rozdílným historickým vývojem. **Zcela odlišná je z tohoto pohledu Bratislava, kde v posledních letech roste výstavba sociálních městských bytů kvůli potřebě navýšit jejich nedostatečnou kapacitu.**

Pro doplnění je nutné uvést, že ve Vídni je specificky dalších 200 tis. bytů vlastněných veřejně prospěšnými společnostmi.



Zdroj: Mnichov, Berlín, Kodaň, Curych informace převzaty ze studie IPR - Porovnání Prahy s vybranými evropskými městy z hlediska využití území, bydlení a hospodaření, IPR Praha, říjen 2015. Bratislava, Vídeň, Kolín vlastní dotazování KPMG.

Bytový fond v jednotlivých pražských městských částech

Bytový fond hl. města Prahy nesvěřený do správy městským částem (spravovaný přímo Magistrátem hl. m. Prahy) je nerovnoměrně rozložený na území celé Prahy s tím, že více než polovina bytů se nachází v katastru Černého Mostu, Hlubočep a Stodůlek. V květnu 2012 schválilo zastupitelstvo prodej 3 855 bytů ve čtyřech etapách, z kterých k dnešnímu dni byl realizován prodej 1 806 bytů, a to především formou prodeje celých bytových domů. **Dokončení prodeje zbývajících bytů by mělo proběhnout v následujících dvou až třech letech.** Specifický na tomto bytovém fondu je vysoký podíl bytů v panelových domech a bytů, na jejichž výstavbu či opravu byly použity dotace ze státního rozpočtu omezující prodej části těchto bytů ve střednědobém horizontu. Pro zajímavost Magistrát hl. m. Prahy spravuje a vlastní z historických důvodů i 21 bytů v obci Káraný.

Privatizace a prodej bytového fondu byly kompletně dokončeny u většiny městských částí v minulosti a k dispozici je pouze zlomek původního bytového fondu. Pro ilustraci na základě našeho výzkumu 47 městských částí z celkových 57 neočekává a neplánuje privatizovat svůj bytový fond v letošním ani příštím

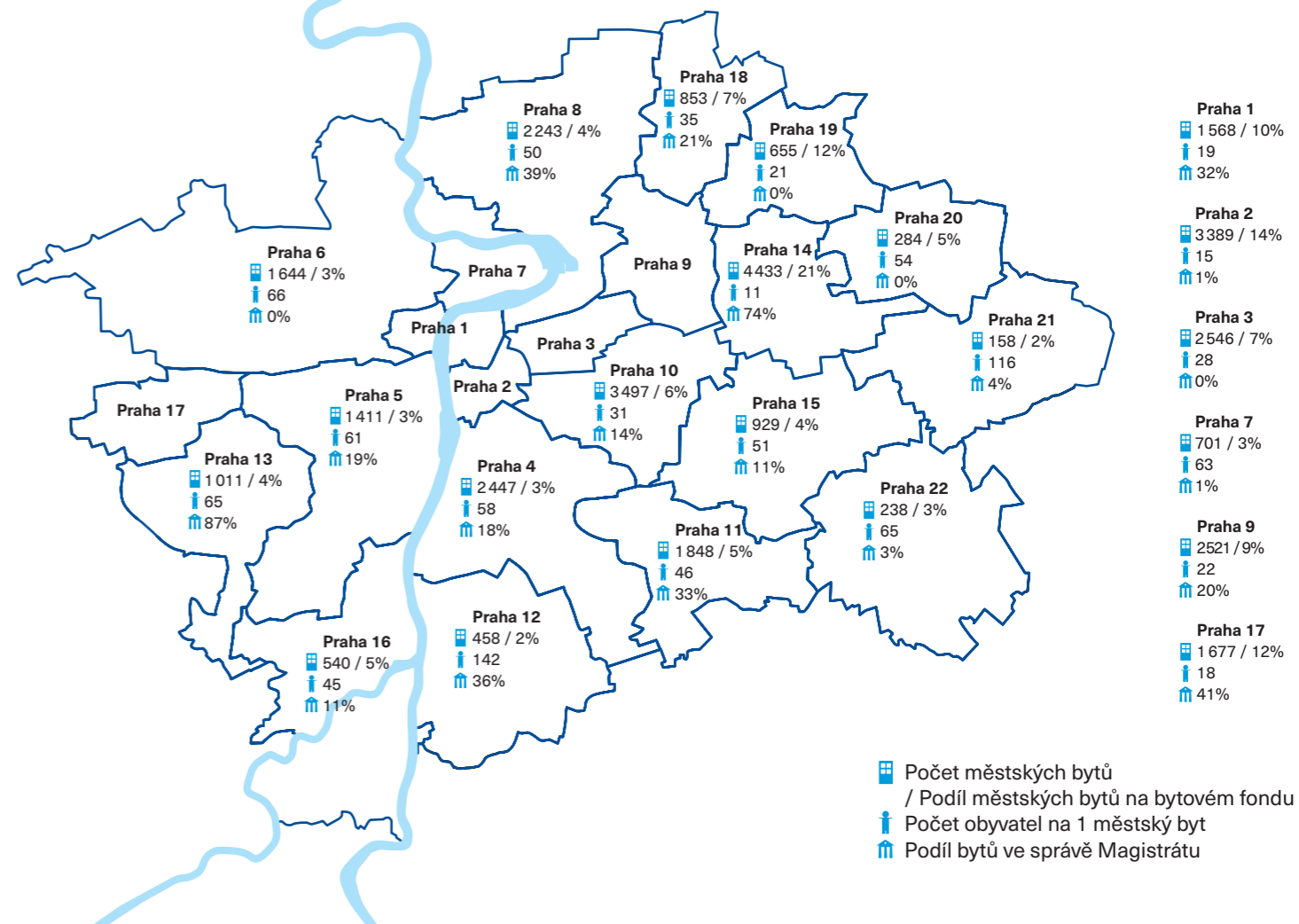
roce. Sedm, především nejmenších městských částí pak má k dispozici 1 nebo žádný městský byt.

Mezi městskými částmi, kde se dá očekávat významnější privatizace, jsou Praha 2, Praha 3 a Praha 9. Například Praha 3 v letošních létech deklarovala ponechání si do budoucna 1 200 městských bytů, což znamená, že přistoupí k privatizaci přibližně 1 300 bytů.

Nejvíce diskutovanou otázkou je cena, za kterou jsou jednotlivé byty privatizovány. Obecně platí, že prodejní cena je stávajícím nájemníkům stanovena na základě externích znaleckých posudků a ceny obvyklé. Tato cena je dále snižována o případná skonta za včasnou platbu, případně slevy za kompenzaci předkupního práva dané městské části po dobu 5 až 10 let. U tzv. volných bytů tj. bytů, které nejsou pronajaty, nebo nájemník odmítl za stanovenou cenu privatizovat daný byt, pak jsou tyto byty prodávány formou aukcí. **Například Praha 1 nabízí v současnosti formou prodeje za nejvyšší cenu 23 bytových jednotek od 16 – 188 m² v centru metropole, Praha 2 pak 8 jednotek.**

Na základě našeho průzkumu jsme sestavili přehled městských bytů (bez ohledu zda jsou ve správě hl. města Prahy nebo byly svěřeny do správy jednotlivým městským částem) dle správních obvodů Prahy k 31. květnu 2016. Praha má 22 správních obvodů a 57 městských částí.

Nejvyšší počet obyvatel na 1 městský byt vykazují správní obvody Praha 12 (Městská část - Praha 12 a Libuš) a dále Praha 21 (Městská část - Běchovice, Klánovice, Koloděje a Praha 21). Na opačné straně je pak správní obvod Praha 14 (Městská část - Praha 14, Dolní Počernice) s vysokým podílem městských bytů ve správě Magistrátu.



Závěrečné shrnutí

3/4 městských bytů v Praze z celkového počtu 35 000 je svěřeno jednotlivým městským částem a 1/4 je ve správě Magistrátu což přináší požadavek na maximální spolupráci a **sladění bytové politiky a strategie mezi Magistrátem a jednotlivými městskými částmi** - včetně realizace auditu celého bytového fondu Prahy za účelem identifikace disponibilních bytů jak je uvedeno v návrhu nového Strategického plánu Prahy.

Privatizace městských bytů v Praze stále pokračuje a v letošním roce se odhaduje, že bude privatizováno přibližně 2,4 tis. bytů a v příštím roce pak další 2 tisíce, což je srovnatelné s privatizací 2,1 tis. bytů v roce 2015. **Privatizace se nezastaví ani volebním rokem 2018** a bude pokračovat v menším rozsahu v dalších letech - například z důvodu doběhnutí období, po které nemohly být privatizovány městské byty, na jejichž výstavbu byla poskytnuta dotace za státního rozpočtu. **Na druhou stranu investice do pořízení nových městských bytů je v posledních letech na minimální úrovni a situace kdy město bylo největším developerem je z mnoha racionálních důvodů minulostí.**

Situace je rozdílná mezi jednotlivými městskými částmi, a to jak v oblasti privatizace a správy bytového fondu, tak i v oblasti přípravy na změnu legislativy v oblasti sociálního bydlení a analýzy potřeb bytového fondu pro tuto oblast.

Opomineme-li řadu specifík Prahy pak počtem městských bytů na obyvatele se pohybuje na průměru největších měst u nás a je srovnatelná i s vybranými městy v zahraničí.

www.kpmg.cz

Tel.: +420 222 123 111

Informace zde obsažené jsou obecného charakteru a nejsou určeny k řešení situace konkrétní osoby či subjektu. Ačkoliv se snažíme zajistit, aby poskytované informace byly přesné a aktuální, nelze zaručit, že budou odpovídat skutečnosti k datu, ke kterému jsou doručeny, či že budou platné i v budoucnosti. Bez důkladného prošetření konkrétní situace a řádné odborné konzultace by neměla být na základě těchto informací činěna žádná opatření.

© 2016 KPMG Česká republika, s.r.o., společnost s ručením omezeným a člen sítě nezávislých členských společností KPMG přidružených ke KPMG International Cooperative („KPMG International“), švýcarské organizační jednotce. Všechna práva vyhrazena. Název a logo KPMG jsou registrovanými ochrannými známkami či známkami KPMG International.

© 2016 KPMG Česká republika, s.r.o. (KPMG ČR) poskytl tuto informaci pouze v rámci svého povinného auditu. Tato informace není a neměla by být považována za doporučení, investiční radu nebo jinou službu. KPMG ČR není odpovědná za jakoukoli ztrátu nebo škodu, která může vzniknout v důsledku použití této informace. KPMG ČR poskytl tuto informaci pouze v rámci svého povinného auditu. Tato informace není a neměla by být považována za doporučení, investiční radu nebo jinou službu. KPMG ČR není odpovědná za jakoukoli ztrátu nebo škodu, která může vzniknout v důsledku použití této informace.