

# Rezidenční development: (zatím) úspěšný slalom mezi legislativou a obstrukcemi



Author: SF/pb | Published: 11.03.2015

„Největší část trhu s novými byty v ČR tvoří Praha - až 60 % nových bytů se prodá právě tady. V Praze by také měla nabídka růst nejrychleji, a to až o 6,8 %. Z pohledu prodeje hovoří nejodvážnější odhady o rekordu v podobě až 6000 prodaných nových bytů v letošním roce,“ uvádí Jiří Vacek, ředitel analytické společnosti CEEC Research. Tento trend potvrzuje i Pavel Kliment z KPMG: „Růst poptávky po rezidenční výstavbě je tažen především nízkými úrokovými sazbami a optimističtějšími očekáváním kupujících. Roste také podíl poptávky po rezidenčních nemovitostech jako formě investice a uložení prostředků. Tato část poptávky tvoří okolo 25 %.“

## Hlavní problém: PSP

Hlavním rizikem, které tato pozitivní očekávání může ohrozit, je podle ředitelů developerských společností problematická legislativa, a to jak ta platná a také účinná, tak i ta připravovaná. Osm z deseti ředitelů uvádí, že aktuální neplatnost PSP jim působí značné komplikace a povede ke zpomalení přípravy pro novou výstavbu. „Podle mne budou nejméně dva roky v Praze platit pro výstavbu ty technické předpisy, které platí pro celou ČR. Novelu PSP se dříve projednat nepodaří. A problém je v tom, že pražské stavební úřady jsou zvyklé povolovat stavby podle speciální vyhlášky pro Prahu, která ale teď neplatí. Jenže dnes i pro Prahu platné celorepublikové předpisy neumí povolovat stavby v záplavovém území, v památkové zóně, neznačí posuzování dopravy v klidových zónách, v lokalitách obsluhovaných metrem a další. V kombinaci s přijatou novelou zákona o EIA a oddalováním projednání novely stavebního zákona to může být smrtící koktejl pro další pokračování investiční výstavby v Praze,“ vysvětluje Marcel Soral, šéf společnosti Trigema. To potvrzuje i Tomáš Pardubický z FINEPu: „Zmatky kolem PSP vytváří nejistotu ohledně plánování projektů. Nově připravované projekty může taková nejasnost výrazně zbrzdit.“ A stejně tak to vidí Vladimír Dvořák, ředitel firmy YIT Stavo, i Dušan Kunovský, předseda představenstva společnosti Central Group, jenž nejasnou budoucnost PSP považuje za přímo destruktivní.

## Špatná legislativa byty prodraží

Legislativní problémy by navíc podle developerů mohly mít i dopady na ceny bytů. „Jednoznačně dojde ke zpoždění některých projektů, a tím pádem k jejich prodražení z důvodu financování a nutnosti jejich úpravy - většinou se rozdíl mezi předpisy týká už hotového řešení projektů, takže změnou předpisů ze dne na den se vracejí více či méně na začátek. V konečném důsledku se to promítne ve vyšší ceně bytů,“

objasňuje Jan Ludvík, generální ředitel společnosti Karlín Group. S ním souhlasí i Václav Černý z Passerinvest Group: „Chybějící PSP negativně ovlivní činnost developerů a způsobí jim milionové ztráty, protože budou muset opět upravovat dokumentace ke svým projektům. Právní jistota není v tomto směru žádná, developeři potřebují pro svoji práci, která je z časového hlediska dlouhodobá, jasná pravidla a předvídatelnost.“

## System „mně se to nelíbí“ je kontraproduktivní

Komplikací při přípravě bytových projektů je ale podle průzkumu CEEC více. Přesně 90 % ředitelů developerských firem předpokládá, že další zpomalení výstavby bude způsobeno novelou zákona EIA - ta podle nich dovolí jednotlivcům či organizacím odvolávat se proti výsledkům povolení řízení donekonečna. Námitky proti realizaci nových projektů jsou přitom pro developery noční můrou. Na některé projekty se firmy snaží získat stavební povolení dlouhé roky, někdy tato doba přesáhne i deset let. Navíc, podle téměř šesti z deseti (57 %) ředitelů developerských společností, je naprostá většina námitek pouze účelová. Pouze jedna ze tří společností uvádí, že námitky odpůrců mají alespoň někdy reálné opodstatnění. „Jelikož firmám nabízíme pomoc už při přípravě projektů, víme, že schvalovací procesy v Česku jsou oproti jiným zemím neúměrně dlouhé už nyní. Novela zákona EIA a neplatnost PSP to může ještě zhoršit,“ komentuje současný stav Branislav Bačo ze společnosti Ruukki. „To, že se úřady musí zabývat námitkami osob, které bydlí až na druhém konci republiky, nebo kteří podají námitku ve stylu „Mně se to nelíbí“, je neobvyklé a pro rozvoj naší země řekl bych i nežádoucí,“ potvrzuje Robert Mikeš z divize Weber - Saint-Gobain Construction Products. A pokud architektonické a projektové kanceláře, které projekty připravují, najdou mezi často se měnícími zákony způsob, jak připravit dokumentaci, čeká je další oříšek při jednání s úřady. Tyto úřady podle 86 % ředitelů developerských společností ve většině případů neúměrně protahují schvalovací procesy. Pouze 14 % firem potvrzuje zkušenost, že úřady ve většině případů zákonné lhůty dodržují.

---

11.03.2015 08:16, SF/pb