

Glosář Evžena Korce: bytová výstavba skomírá, zlepšení je v nedohlednu

Author: Evžen Korec | Published: 13.10.2016

Čím je způsoben tak ohromný propad nové výstavby? Navíc v době, kdy historicky nízké úrokové sazby hypoték i růst ekonomiky a s ním spojený růst mezd, ženou poptávku po nových bytech raketově vzhůru? Dvě hlavní příčiny jsou jasné: neúměrná délka a neustálé protahování povolovacího procesu. A zároveň s tím už téměř šest let trvající bezradnost pražského magistrátu spojená s neschopností vypracovat smysluplný plán rozvoje města, který by Prahu nezaklel do podoby mrtvého města a zcela nezastavil výstavbu na dlouhé roky.

Stavební právo je v Česku nejsložitější ze všech zemí EU, což se promítá hlavně právě do délky povolovacího procesu. Získat stavební povolení na větší bytový projekt trvá často déle než pět let. U složitějších staveb je tato lhůta ještě delší. Největším problémem je třístupňový proces (EIA, územní rozhodnutí a stavební povolení), který přípravu stavby výrazně prodlužuje a prodražuje. Současná situace, kterou zhoršují i úřady nedodržováním správních lhůt, vede k tomu, že byty nesmyslně zdražují. Nedávno jsme v Ekospolu spočítali, že cena nového bytu kvůli liknavosti úřadů a špatné legislativě vzroste zhruba o deset procent. U bytu za 3,5 milionu korun tak kupující zaplatí o 350 tisíc korun více.

Problémem jsou však nejen neúměrně dlouhé lhůty, ale také možnost kohokoliv stavební záměr v kterékoli povolovací fázi opakovaně napadnout a jeho realizaci tím oddálit a často úplně znemožnit. Novou výstavbu tak zásadně komplikují účelově založené spolky, které ani nemusí prokázat oprávněný zájem. Jedno odvolání přitom znamená zhruba roční zpoždění projektu. Možnost vyjádřit se k budoucí stavbě by měla mít jen opravdu dotčená veřejnost, která prokáže oprávněný zájem, a ne jako nyní v podstatě kdokoliv i z druhého konce republiky.

Komplikovaného systému stavebního práva v Česku si všimla i Světová banka, která Česko kvůli složitosti získání stavebního povolení zařadila až na 127. místo ze 189 států. Ve své letošní ročence Doing business 2016 tato respektovaná instituce vypočítala, že stavebník v Česku stavební povolení získá v průměru za 247 dnů, což je o dva dny dříve než v Iráku.

Situace je natolik vážná, že ovlivňuje celý sektor stavebnictví. Zatímco ostatní obory národního hospodářství hlásí každý měsíc další a další růst, stavebnictví se od začátku roku neustále propadá. Jedinou cestou, jak z této překerní situace ven, je zásadní zjednodušení procesu povolování staveb sloučením všech procesů do jednoho řízení. Ministerstvo pro místní rozvoj sice takovou změnu ve stavebním zákoně zvažovalo, naráží však na nesouhlas některých jiných resortů, které se nechtějí vzdát svých kompetencí. Na tyto spory však doplácí nejen zájemci o nový byt, ale i stovky tisíc lidí zaměstnaných v českém stavebnictví.

Autor je majitelem a generálním ředitelem developerské společnosti Ekospol, která už více než dvě desetiletí působí na pražském rezidenčním trhu, jehož je významným hráčem.

13.10.2016 08:00, Evžen Korec