

## **Zlepšení podmínek pro bytovou výstavbu si od nového pražského primátora slibuje jen čtvrtina developerů**

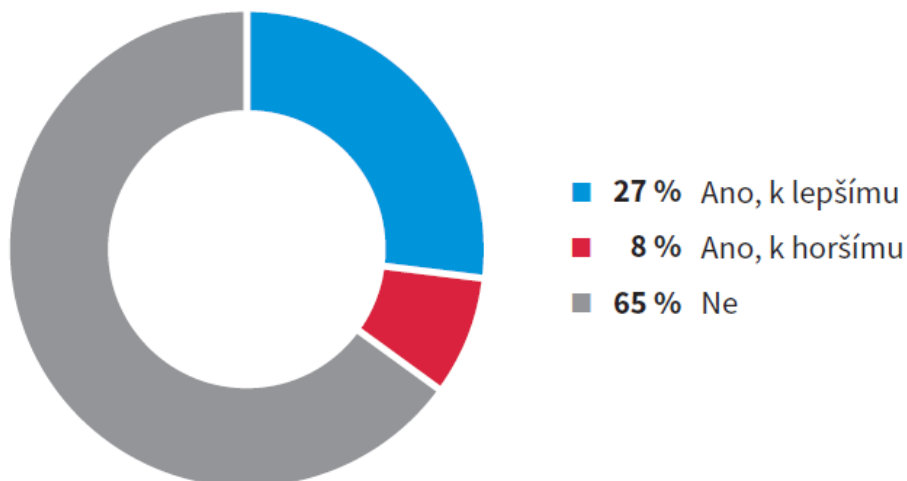
**Praha, 15. dubna – Nástup nového pražského primátora přinese zlepšení podmínek pro bytovou výstavbu v hlavním městě jen podle 27 procent ředitelů developerských firem. Metropolitní plán by měl podle drtivé většiny developerů být v takové podobě, aby se výstavba řídila jen jím, bez dalšího rozhodování. K realitě tohoto postupu se však firmy staví velmi skepticky. Ředitelé jsou také pro zavedení zákona/vyhlášky stanovující plátce nákladů za výstavbu navazující infrastruktury u nových projektů. Pro umožnění participace veřejnosti využívají developeři především internetovou prezentaci a prezentaci v tištěných médiích. Vyplývá to ze Studie developerských společností H1/2019, zpracované analytickou společností CEEC Research ve spolupráci se společností KPMG Česká republika.**

Změny v oblasti podmínek pro rezidenční development v hlavním městě s nástupem nového pražského primátora očekává třetina (35 procent) ředitelů developerských společností, z toho 27 procent si od změny na radnici slibuje zlepšení, o zhoršení aktuální situace v této souvislosti naopak mluvilo 8 procent dotázaných. Zbytek developerů má za to, že k žádným změnám v podmínkách pro bytovou výstavbu nedojde. O růstu rezidenční výstavby na okrajích Prahy je sice přesvědčena drtivá většina (81 procent) developerských firem, nové projekty v těchto oblastech však připravují jen dvě pětiny (40 procent) společností.

*„Trvale rostoucí ceny na jedné straně a poklesy prodejů a nabídek nových bytů na straně druhé, k nimž v posledních letech bohužel dochází, jednoznačně dokazují, že pražský bytový trh potřebuje rychlé a pružné řešení. K tomu by přispělo celkové zjednodušení povolovacích procesů a nastavení jednoznačného právního rámce, jenž by byl časově závazný také pro samotné úřady,“* uvádí **Radek Polák, mluvčí společnosti Trigema**. Situaci také komentuje **Ján Horváth, CEO Real Estate, CTR group**. *„Deklarovaný zájem představitelů samosprávy na zrychlení a zpřehlednění povolovacích procesů samozřejmě vítám. Už by to ale pomalu chtělo přejít od analýz a studií ke konkrétním krokům. Věřím, že například digitalizace a transparentnost povolovacího procesu v tom mohou, jako domény*

současného primátora, velmi pomoci, takže jsem optimistou.“ Podobný názor má **Kateřina Poláková, Marketing&Sales Director, UBM Development Czechia s.r.o.** „Rozhodně doufáme v plány nového vedení hl. města prioritně řešit problematické povolování staveb.“ Spíše pesimistický je naopak **Karel Tabery, projektový manažer, Moravská stavební – INVEST, a.s.** „Ne, neočekávám změny k lepšímu, není pro takové očekávání opora ve skladbě vedení a prováděných zásazích do procesů a organizační struktury MHMP.“

## OČEKÁVÁTE S PŘÍCHODEM NOVÉHO PRIMÁTORA HL.M. PRAHY ZMĚNU, POKUD JDE O PODMÍNKY PRO REZIDENČNÍ DEVELOPMENT?



V Metropolitním plánu by podle 80 procent ředitelů měly být zaneseny všechny informace v aktuální podobě, takže výstavba v hlavním městě by se řídila pouze podle něj a žádné další rozhodování by nebylo třeba. Pro to, aby rozhodnutí na základě Metropolitního plánu byla přezkoumatelná soudem, se pak vyslovila třetina (36 procent) developerů. K výše uvedenému postupu je však většina firem skeptická a za reálný jej považuje jen 29 procent dotázaných.

U svých rezidenčních projektů využívají developerské společnosti pro zapojení veřejnosti především internetovou prezentaci (81 procent) a prezentaci v tištěných médiích (56 procent). Polovina developerů (48 procent) navíc pořádá veřejné prezentace a diskuze o projektu ve spolupráci s místní samosprávou, třetina (30 procent) pak neváhá pořádat tyto

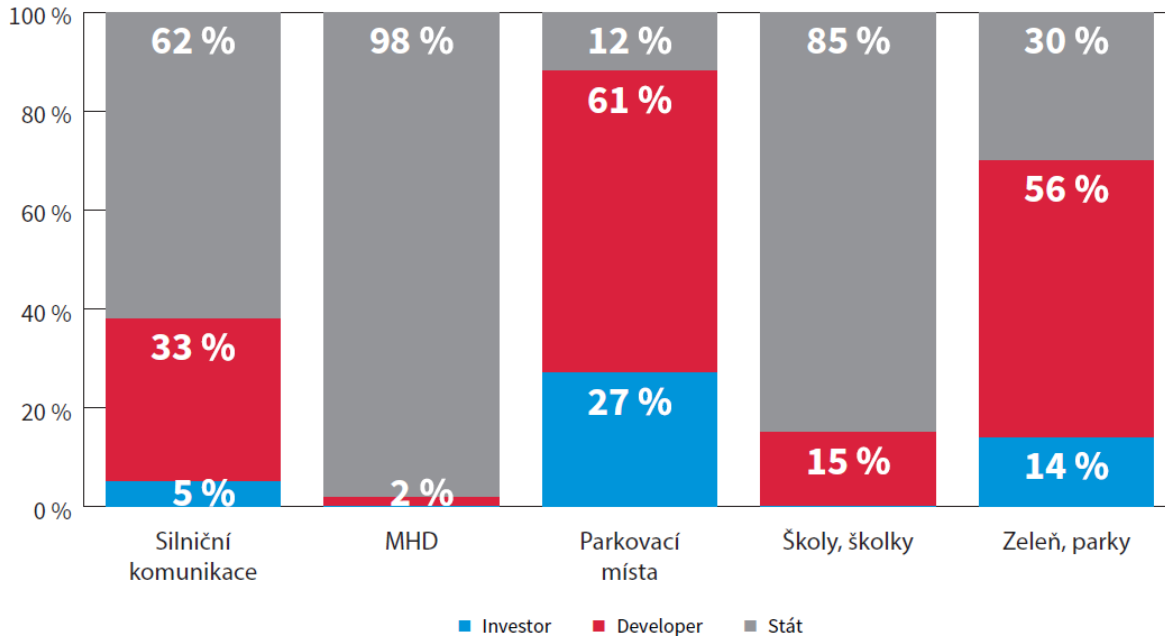
prezentace i samostatně. Tištěné informační publikace o projektu distribuuje místním občanům jen pětina (22 procent) firem.

*„Velký posun ve veřejné participaci na projektech v Brně přineslo zřízení a fungování Kanceláře architekta města, která se snaží jednotlivé projekty veřejnosti prezentovat a spolupracuje také s investory na veřejných projednáváních. Ty jsou nejčastější formou participace. V našich projektech také zapojujeme nejbližší sousedy projektu, jeden z našich projektů jsme s nejbližšími sousedy postupně upravovali a snažili se zapracovávat jejich připomínky v maximální možné míře,“* uvádí **Alexej Veselý, místopředseda představenstva, výkonný ředitel, Trikaya Project Management a.s.** Svůj pohled přidává také **Ondřej Valouch, projektový manažer, Prosperity s.r.o.** *„Zpětnou vazbou veřejnosti je samotný styk s našimi klienty a z toho vyplývající zpětná vazba z prodeje a následného řešení klientských změn a samotných požadavků, které následně přenášíme do našich projektů.“*

Nadpoloviční většina (56 procent) developerských společností je nakloněna tomu, aby plátce nákladů za výstavbu navazující infrastruktury u nových projektů stanovoval zákon, případně vyhláška. Desetinu (9 procent) by pak podle nich měl hradit investor, třetinu (32 procent) developer a zbylých 59 procent stát. Z hlediska jednotlivých typů občanské vybavenosti by měl být stát odpovědný především za zavedení MHD (98 procent), zřízení škol a školek (85 procent) a silničních komunikací (62 procent). Pod developerovu odpovědnost by měla spadat hlavně parkovací místa (61 procent) a výsadba parků a zeleně (57 procent), přičemž v těchto oblastech by také spolupracoval s investorem.

*„V souvislosti s otázkou případných investic developerů do navazující infrastruktury je rozhodující jejich přiměřenost, transparentnost a relevantnost k danému projektu. Tyto investice nebo příspěvky na investice by neměly být dodatečným zdaněním developerských aktivit, které v důsledku ponесou kupující bytů nebo nájemci komerčních prostor. Otázkou je, zda má stavebník opravdu konkurovat obci jako veřejnému investorovi. Na druhé straně jsme svědky celé řady projektů kde spolupráce mezi developery a městem funguje i bez pevně zakotvené legislativní podpory ve formě zákona či vyhlášky,“* vysvětluje **Pavel Dolák, Director, KPMG Česká republika.**

## JAKÝ TYP INFRASTRUKTURY/OBČANSKÉ VYBAVENOSTI BY MĚL BÝT V ODPOVĚDNOSTI STÁTU, DEVELOPERA A INVESTORA?



**Studie developerských společností H1/2019 bude publikována již brzy na stránkách**

[www.ceec.eu](http://www.ceec.eu)

### Kontakt pro média:

Ing. Jiří Vacek, Ph.D., MIM  
 Ředitel společnosti  
 CEEC Research s.r.o.  
 E-mail: [vacek@ceec.eu](mailto:vacek@ceec.eu)  
 Tel.: +420 774 325 111

Společnost CEEC Research je přední analytickou a výzkumnou společností zaměřující se na vývoj vybraných sektorů ekonomiky v zemích střední a východní Evropy. Naše studie jsou využívány v současné době více než 17 000 společnostmi. CEEC Research vznikl v roce 2005 jako analytická organizace specializující se na zpracovávání výzkumů a analýz stavebního sektoru, následně se analytické pokrytí rozšířilo i na další vybrané sektory ekonomiky, včetně strojírenství.

CEEC Research navíc k pravidelným a bezplatným analýzám také organizuje vysoce specializované odborné konference, kterých se účastní generální ředitelé nejvýznamnějších společností, prezidenti klíčových svazů, cechů a komor a rovněž i ministři a nejvyšší představitelé států z vybraných zemí.

Společnost **KPMG Česká republika** zahájila svou činnost v roce 1990, kdy byla v Praze otevřena první kancelář. V současné době má 770 zaměstnanců a kanceláře v Praze, Brně, Českých Budějovicích a Ostravě. KPMG Česká republika poskytuje služby v oblasti auditu, daní, poradenství a práva. Z 630 odborných pracovníků je 28 partnerů, 28 statutárních auditorů, 111 certifikovaných účetních a 71 daňových poradců. V KPMG Česká republika působí celkem 22 kvalifikovaných zahraničních odborníků.

**KPMG** je celosvětová síť poradenských společností poskytujících služby v oblasti auditu, daní a poradenství. V jejích členských společnostech pracuje více než 155 000 pracovníků v 155 zemích. Nezávislé členské společnosti sítě KPMG jsou přidružené ke KPMG International Cooperative („KPMG International“), švýcarské organizační jednotce. Každá členská společnost celosvětové sítě KPMG je právně samostatná a oddělená jednotka, a takto se i označuje.