

STRATEGIE ROZVOJE BYDLENÍ V HLAVNÍM MĚSTĚ PRAZE

Michal Němec

Nedostupné bydlení představuje v současnosti jeden z nejvýraznějších problémů hl. m. Prahy. V důsledku vysoké úrovně tržního nájemného a dlouhodobého a aktuálně velmi strmého růstu cen rezidenčních nemovitostí je Praha metropolí, kde je finanční dostupnost bydlení jedna z nejnižších v rámci celé Evropy. Problém dosáhnout na přiměřené a kvalitní bydlení má stále větší část Pražanů. Za této nepříznivé situace byla městskou politickou reprezentací schválena Strategie rozvoje bydlení v hl. m. Praze, která po více než 15 letech představuje první celoměstskou strategii zabývající se specificky oblastí bydlení, jejíž ambicí je na nastalé problémy reagovat a přispět tak ke zlepšení kvality života Pražanů. Cílem tohoto článku je shrnout hlavní teze, závěry a doporučení vyplývající z této strategie.

Úvod

Zpracováním *Strategie rozvoje bydlení v hl. m. Praze*¹⁾ (dále jen „Strategie“) byl pověřen Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy (dále jen „IPR Praha“) usnesením Rady hl. m. Prahy z ledna 2020. Záměr na zpracování strategie měl dále oporu i v platném *Strategic-*

kém plánu hl. m. Prahy (Aktualizace 2016) [1], v programovém prohlášení stávající Rady hl. m. Prahy [2], tak i ve zpracovaném materiálu *Teze rozvoje bydlení* z roku 2019 [3], který byl schválen Výborem pro bydlení Zastupitelstva hl. m. Prahy. IPR Praha zpracoval prvotní návrh strategie, který byl následně podroben širší diskusi za

účasti politických představitelů města, zástupců relevantních odborů Magistrátu hl. m. Prahy, expertů na oblast bydlení z ministerstev, akademického sektoru aj. Finální verze Strategie byla schválena Radou hl. m. Prahy a Zastupitelstvem hl. m. Prahy v dubnu 2021.

1) Ke stažení na: www.iprpraha.cz/strategiebydleni.

Hlavní důvody pro zadání a následné zpracování strategie byly již nastíněny v abstraktu výše. Zejména se tedy jednalo o nutnost reakce města na krizový vývoj z hlediska strmého růstu cen bydlení, který velmi negativně ovlivňuje životní standard a perspektivy obyvatel Prahy, ale zároveň je i rizikem sociální stability města a limitujícím faktorem pro jeho další rozvoj (viz podrobnější část „Analýza: Růst cena bydlení jako multifaktorový problém“). Nehledě na to, že kromě strmého růstu cen je potřeba věnovat pozornost i dalším méně závažným problémům, které se v Praze v oblasti bydlení rovněž vyskytují. V neposlední řadě Praha dlouhodobě postrádala strategický rámec, který by udával směr bytové politiky města. Poslední materiál tohoto druhu, *Koncepce bytové politiky hl. m. Prahy pro rok 2004 a navazující období* [4], byl schválen pražskou politickou reprezentací před 17 lety. Od té doby se událo na trhu s rezidenčními nemovitostmi a v bytové politice města mnoho podstatných změn a uvedený koncepční materiál byl tedy fakticky překonán již dávno (formálně byl ale nahrazen až schválením Strategie v dubnu 2021).

Strategie je strukturována obvyklým způsobem. Po manažerském shrnutí a úvodu následuje poměrně stručná analytická část, která je následovaná stěžejní návrhovou částí definující jednotlivé prioritní oblasti, strategické cíle a opatření a závěrečné části jsou věnovány představení postupu implementace Strategie a návrhu indikátorů pro sledování naplňování vytyčených strategických cílů.

Analýza: Růst cen bydlení jako multifaktorový problém

Ve Strategii obsažené strategické cíle a opatření byly formulovány na základě diagnózy současného stavu a trendů. Analytická část strategie identifikující hlavní problémy a výzvy vycházela zejména z již zpracovaných studií a analýz, které se zaměřovaly na postihnouti bytové situace v Praze z různých perspektiv. [5, 6, 7]

Průměrná prodejní cena i starších pražských bytů již aktuálně překonává hra-

nici 100 tisíc Kč/m². Strmý růst nemovitostí, a s ním spojená nízká finanční dostupnost vlastnického i nájemního bydlení, tak představují stěžejní problém a zároveň hlavní analytické východisko pro návrhovou část Strategie. Problém růstu cen bydlení má celou řadu vzájemně souvisejících příčin, přičemž těmi nejdůležitějšími jsou:

- 1) nedostatečný objem nové bytové výstavby,
- 2) problém distribuce bytového fondu,
- 3) výrazná redukce počtu obecních bytů a absence veřejné bytové výstavby.

Ad 1) V Praze bylo v období 2015–2020 dokončováno v průměru 5,3 tisíc bytů za rok, nicméně tento objem bytové výstavby není adekvátní vůči potřebám silné poptávky. Nedostatečná výstavba je zapříčiněna především politickými, administrativními a právními bariérami, které výrazně zpomalují a komplikují proces povolování nových staveb [8].

Ad 2) V důsledku selhávání distribuce bytového fondu se byty často nedostávají těm osobám a domácnostem, které skutečně potřebují řešit své bytové potřeby. S tím velmi úzce souvisí silná úroveň investiční poptávky na pražském trhu s byty. Vzhledem k nízkým úrokovým mírám, relativnímu nedostatku vhodných investičních příležitostí a přebytku peněz v ekonomice představuje koupě bytu v Praze vhodný a vyhledávaný nástroj ke zhodnocení volných finančních prostředků, který využívají zejména konzervativněji orientovaní investoři (mj. koupě investičního bytu slouží při neexistenci dalších pilířů důchodového spoření i jako forma finančního zajištění na stáří). Přírodním důsledkem je, že ceny bydlení odrážejí spíše koupěschopnost a finanční možnosti investorů, nikoliv příjmovou realitu běžných Pražanů.

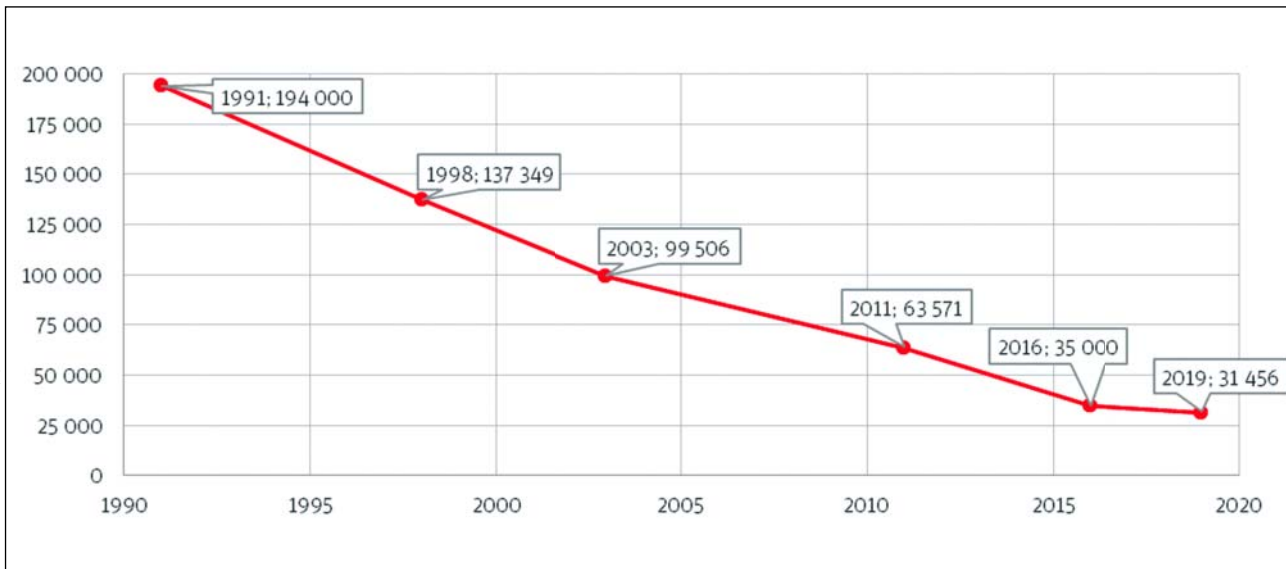
Ad 3) Ještě donedávna ústředním rysem bytové politiky hl. m. Prahy a většiny městských částí byla především rozsáhlá privatizace obecního bytového fondu, která doposud stále nebyla zcela ukončena (jen mezi lety 2011 až 2019 bylo zprivatizováno více než 32 tisíc bytů ve správě hlavního města a městských částí – viz graf 1). Záro-

veň objem výstavby nových obecních bytů byl v poslední dekádě zcela zanedbatelný (viz graf 2). V důsledku pokračující privatizace obecních bytů a absentující veřejné výstavby se segment finančně dostupného a sociálního nájemního bydlení velmi významně zredukoval a spolu s tím Praha i městské části ztratily z velké části svůj vliv z hlediska možností realizovat skutečně účinnou bytovou politiku.

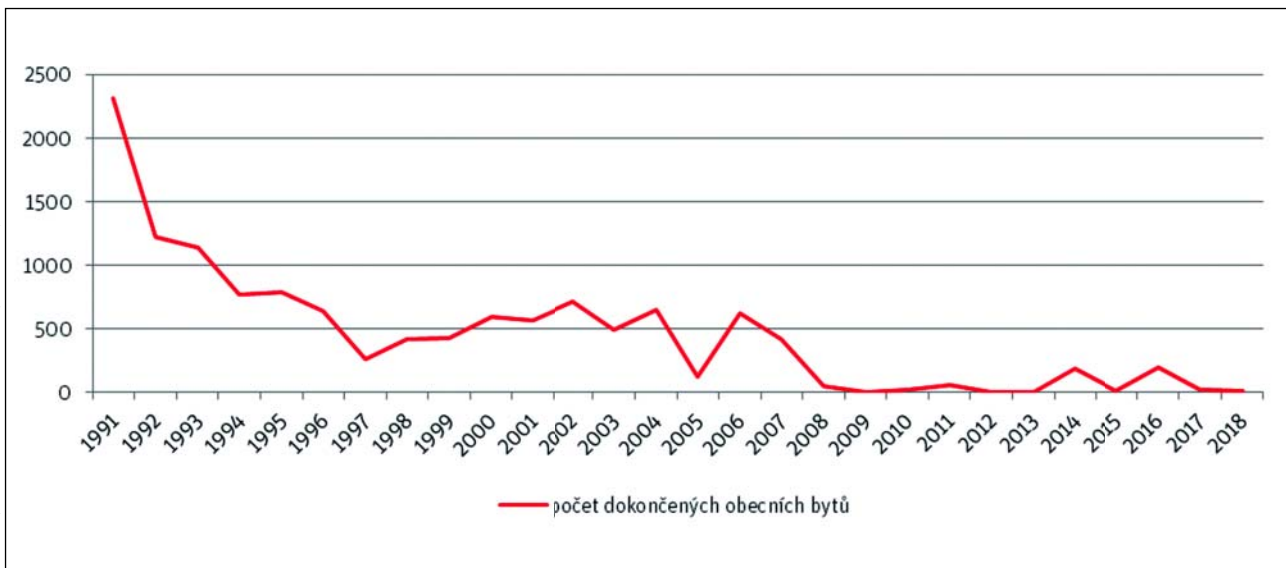
Výše uvedené tři příčiny strmého růstu cen na pražském rezidenčním trhu jsou patrně těmi hlavními, nikoliv však jedinými. Dalšími faktory zdražování bytů a domů jsou i probíhající sociodemografické změny, kdy v důsledku stárnutí populace a bydlení tzv. singles narůstá počet jednočlenných domácností a zvyšuje se nárok na počet bytů v relaci počtu obyvatel, resp. na prostorový standard bydlení. Rovněž také Praha jako dominantní centrum republiky představuje nejvýznamnější imigrační region v ČR, což neustále generuje tlak na navýšení bytových kapacit. A nemůžeme opominout ani další faktory, jakými jsou kupříkladu růst cen stavebních prací a materiálů či poskytování ubytovacích služeb v bytech skrze on-line platformy typu Airbnb. Z výše uvedeného tedy jednoznačně vyplývá, že růst cen bydlení v Praze představuje multifaktorový problém, který nemá pouze jedno řešení, ale je nutné na něj v rámci Strategie reagovat prostřednictvím různých a vzájemně provázaných aktivit a opatření.

Rozvoj bydlení jako priorita hl. m. Prahy

S ohledem na hlavní závěry z analytické části je evidentní, že z pozice hl. m. Prahy je nutné rychle a účinně reagovat na současný nepříznivý, a do značné míry krizový vývoj, i když je patrné, že v některých oblastech jsou nástroje města výrazně limitované (viz ad 2 výše). V každém případě je nezbytné politiku bydlení přijmout za jednu z klíčových agend města a zároveň počítat s tím, že dosažení vytyčených strategických cílů v oblasti politiky bydlení se neobejde bez zajištění signifikantního objemu finančních prostředků, a to v nesrovnatelně vyšším relativním po-



Graf 1: Vývoj počtu obecních bytů v Praze (1991–2019)



Graf 2: Vývoj počtu nově dokončených obecních bytů v Praze (1991–2018)

měru vůči prostředkům, které hlavní město na rozvoj bydlení přímo vynakládalo v uplynulých 10 letech. V dobách očekávaného zvýšeného tlaku na veřejné rozpočty v souvislosti s dopady koronavirové pandemie bude nutné využívat výhodných dlouhodobých úvěrů a nástrojů sdruženého financování. Bude potřeba navázat na dosavadní iniciativy stávající Rady hl. m. Prahy a dále je rozvíjet a posilovat. Spolu s přijetím Strategie dochází v rámci oblasti rozvoje bydlení ke změně přístupu města v těchto parametrech:

- Hlavní město již nebude prodávat své pozemky a bytový fond, ale naopak bude budovat své portfolio

a mimo jiné prostřednictvím nově vzniklé Pražské developerské společnosti (PDS) bude odpovědně spravovat a aktivně rozvíjet svá nemovitostní aktiva. Bude klíčovým partnerem soukromého sektoru ve vyjednávání tzv. dohody o využití území, bude spolutvůrcem této dohody a zavede transparentní systém spolupráce s privátními investory/developery včetně uplatňování kontribučních mechanismů.

- Bude se zasazovat o odstraňování zbytečných, umělých a iracionálních bariér v nové bytové výstavbě, což zahrnuje i prosazování cílů Strategie ze strany hl. m. Prahy v kom-

plikovaném prostředí administrativního správního členění města.

- Posílí svou roli vůči jednotlivým složkám státu, a to ve snaze prosazovat zájmy hlavního města na národní úrovni v rámci různých podtémat bydlení a při prosazování souvisejících legislativních změn.
- Bude usilovat o lepší propojení strategického a územního plánování i o integraci vnějších vazeb vůči metropolitnímu regionu.
- V oblasti správy obecního bytového fondu se bude chovat maximálně transparentně, odpovědně a bude distribuovat své byty spravedlivě, prioritně potřebným skupinám obyvatel.

Návrhová část Strategie

Ačkoliv je okruh problému a řešených témat v rámci Strategie velmi široký, její vize (globální cíl) je formulována do jediné věty: „*Praha se stane městem s aktivně řízenou bytovou politikou a dostatečnou nabídkou kvalitního, dlouhodobě udržitelného a především finančně dostupného bydlení, k němuž budou mít přístup obyvatelé všech sociálních vrstev.*“ Za účelem naplnění této ambiciózní vize, které by Praha měla dosáhnout do roku 2030, bylo v rámci Strategie vytyčeno pět hlavních prioritních oblastí:

- Prioritní oblast 1: Výstavba dostupného a kvalitního bydlení
- Prioritní oblast 2: Rozvíjející se městský fond
- Prioritní oblast 3: Udržitelné a standardní bydlení pro specifické skupiny obyvatel
- Prioritní oblast 4: Atraktivní bydlení na území celého města

- Prioritní oblast 5: Otevřená spolupráce města s klíčovými aktéry

Prioritní oblast 1 cílí na významné navýšení objemu nabídky nových finančně dostupných a kvalitních bytů. Město by se mělo aktivně podílet na bytové výstavbě se soukromým sektorem a dalšími aktéry, aby výstavba nebyla nadále realizována výhradně developerskými projekty na tržní bázi. V souvislosti s tímto cílem je současně nutné připravit rozvojová a transformační území ve městě a eliminovat zejména administrativní bariéry spojené s povoláním nových staveb.

Prioritní oblast 2 se zaměřuje na obecní bytový fond, jeho další rozvoj, obnovu, zhodnocování a na optimalizaci jeho správy. Oproti Magistrátu hl. m. Prahy (MHMP) spravují výrazně větší část obecních bytů městské části (MČ), je proto potřeba pracovat na zlepšení koordinace mezi MHMP a MČ (a na příč MČ). Zároveň je nutné směřovat

k jednotné celoměstské politice bydlení založené na společných hlavních zásadách a principech.

V rámci prioritní oblasti 3 je akcentován sociální rozměr problematiky bydlení. Cílem oblasti je rozvinout segment podporovaného bydlení určený zejména pro sociálně či generačně ohrožené skupiny obyvatel, jež mají ztížený přístup na volný trh s byty. Spolu s programy dostupného a sociálního bydlení by měly být rozvíjeny i další nástroje a doprovodné služby, jež budou nepřímo cílit na snižování počtu osob v bytové nouzi.

Prioritní oblast 4 se zaměřuje na územní aspekty bydlení, konkrétně na specifické problémy některých částí města – především historického centra či panelových sídlišť. Hlavním cílem prioritní oblasti je posilovat rezidenční funkci města a přitom zachovat jeho sociální prostupnost, územní soudržnost a eliminovat problémy a potenciální rizika v jeho dílčích částech.

Návrh sledovaných indikátorů a jejich cílových hodnot

Prioritní oblast	Indikátor	Výchozí hodnota	Žádoucí trend	Cílová hodnota (nejpozději do roku 2030)
č. 1 Výstavba dostupného a kvalitního bydlení	1.1. Počet nově dokončených bytů za rok – celkem	5 688 bytů (ø 2015–2019) Zdroj: ČSÚ	nárůst	min. 9 000 bytů
	1.2. Počet zahájených bytů za rok – celkem	4 485 bytů (ø 2015–2019) Zdroj: ČSÚ	nárůst	min. 9 000 bytů
	1.3. Počet průměrných ročních mezd potřebných ke koupi nového bytu o ploše 70 m ²	13,3 let –2019 Zdroj: ČSÚ, JLL	snížení	max. 10 let
	1.4 Počet realizovaných projektů prostřednictvím městského developera do roku 2030	0 –2019 Zdroj: MHMP, IPR Praha	nárůst	min. 10 projektů
č. 2 Rozvíjející se městský bytový fond	2.1. Počet obecních bytů – celkem	31 456 –2019 Zdroj: MHMP, MČ	nárůst	min. 35 000
	2.2. Podíl obecních bytů na celkovém bytovém fondu	5 % –2019 Zdroj: MHMP, MČ, ČSÚ	nárůst či alespoň zachování podílu	min. 5 %
	2.3. Míra neobsazenosti obecního bytového fondu	7,70 % –2019 Zdroj: MHMP, MČ	snížení	max. 5 %
	2.4. Počet nově dokončených obecních bytů za rok (včetně MČ)	81 bytů (ø 2014–2018) Zdroj: MHMP, MČ	nárůst	min. 500 bytů
	2.5. Násobek obvyklého tržního nájemného vůči průměrnému nájemnému v obecních bytech MHMP (netýká se nájemníků se speciálními sociálními potřebami a podporovaných skupin)	3,75 x –2019 Zdroj: MHMP, MČ	pokles	max. 2x

Prioritní oblast	Indikátor	Výchozí hodnota	Žádoucí trend	Cílová hodnota (nejpozději do roku 2030)
č. 3 Udržitelné a standardní bydlení pro specifické skupiny obyvatel	3.1. Odhadovaný počet lidí bez domova	3 251 -2019 Zdroj: VUPSV	snížení	max. 2 500
	3.2. Odhadovaný počet domácností v akutní bytové nouzi	9 807 -2018 Zdroj: Platforma pro sociální bydlení a Lumos	snížení	max. 5 000
	3.3. Odhadovaný počet dětí a seniorů žijících na ubytovnách	780 -2018 Zdroj: Platforma pro sociální bydlení a Lumos	snížení	max. 0
	3.4. Odhadovaný počet dětí dlouhodobě pobývajících v azylových domech	130 -2018 Zdroj: Platforma pro sociální bydlení a Lumos	snížení	max. 0
	3.5. Počet obecních sociálních bytů (včetně MČ)	1 803 -2019 Zdroj: MHMP, MČ	zvýšení	min. 5 000
	3.6. Počet obecních bytů zvláštního určení (včetně MČ)	1 415 -2019 Zdroj: MHMP, MČ	zvýšení	min. 2 000
č. 3 Udržitelné a standardní bydlení pro specifické skupiny obyvatel	3.7. Počet obecních bytů vyčleněných pro seniory (včetně MČ)	2 259 -2019 Zdroj: MHMP, MČ	zvýšení	min. 5 000
	3.8. Počet obecních bytů vyčleněných pro veřejně prospěšné profese (včetně MČ)	2 290 -2019 Zdroj: MHMP, MČ	zvýšení	min. 5 000
	3.9. Počet vystěhovaných z magistrátních bytů kvůli dluhům	22 -2019 Zdroj: MHMP	snížení	0
	3.10. Počet kontaktních míst pro bydlení v rámci MČ	2 -2019 Zdroj: MHMP, MČ	zvýšení	10
	3.11. Počet bytů pronajatých městskou nájemní agenturou	0 -2020 Zdroj: MHMP, IPR Praha	nárůst	min. 500 bytů
	3.12. Počet domácností, které získaly nebo si udržely bydlení díky příspěvku ze sociálního nadačního fondu	0 -2020 Zdroj: MHMP, IPR Praha	nárůst	min. 500 domácností
č. 4 Atraktivní bydlení na území celého města	4.1. Počet sociálně vyloučených lokalit	7 -2015 Zdroj: MPSV a GAC, spol. s r. o.	snížení	max. 0
	4.2. Počet celých bytů poskytovaných / nabízených prostřednictvím Airbnb	11 357 (2/2020) Zdroj: Inside Airbnb	snížení	max. 5 000
č. 5 Otevřená spolupráce města s klíčovými aktéry	5.1 Podíl velmi a spíše nespokojených obyvatel s informovaností o rozvojových projektech	27 % -2018 Zdroj: IPR Praha	snížení	max. 20 %

Zdroj: IPR Praha

Prioritní oblast 5 cílí na posílení schopnosti města komunikovat a koordinovat aktivity s ostatními relevantními aktéry v oblasti bydlení. Za takové aktéry lze považovat privátní investory – developery, stát a jeho instituce, organizace z neziskového sektoru aj. Klíčová je také role veřejnosti, se kterou je potřeba aktivně komunikovat (mimo jiné) záměry nové bytové výstavby.

Výše uvedených pět prioritních oblastí je dále rozpracováno do 19 strategických cílů obsahujících 73 různých opatření, které ale bohužel vzhledem k omezenému rozsahu článku není možné představit jednotlivě. Strategie zároveň definuje okruhy konkrétních subjektů v rámci organizačních struktur hlavního města, které budou nést za realizaci jednotlivých strategických cílů a opatření odpovědnost.

Návrh indikátorů a jejich cílových hodnot

Navržená soustava indikátorů umožní je průběžně měřit a vyhodnocovat účinnost Strategie a naplňování jejích cílů. Je nepravděpodobné, že společenské, ekonomické, ale i politické podmínky na trhu s bydlením zůstanou během celého nadcházejícího desetiletí stejné. Proto je potřeba průběžně sledovat, zda je Strategie stále aktuální a vhodně nastavená. Pokud z průběžných hodnot indikátorů vyplyne, že navržená opatření nemají požadovaný dopad nebo jsou zcela neúčinná, je možné Strategii aktualizovat a navržená opatření revidovat.

Na základě délky jednoho volebního období navrhujeme, aby bylo naplňování Strategie vyhodnocováno každé dva roky. To umožní, aby zvolená politická reprezentace měla možnost sledovat dopad zavedených opatření a v případě potřeby je ještě během svého volebního období upravit. Současně je ale potřeba počítat s tím, že ne pro všechny indikátory budou každé dva roky dostupná aktuální data. Zároveň je třeba vzít v úvahu, že příprava a implementace mnoha opatření potrvá výrazně delší čas, a tedy že pozitivní efekt těchto opatření se v těchto případech dostaví později.

Soubor indikátorů, prostřednictvím kterých bude možné sledovat naplňování cílů Strategie, je uveden v tabulce. Pro větší přehlednost jsou jednotlivé indikátory přiřazeny k prioritním oblastem (č. 1–5) a pro každý indikátor zvlášť je uvedena jeho výchozí hodnota, žádoucí trend a rovněž i cílová hodnota, které by mělo být dosaženo nejpozději do roku 2030.

Implementace Strategie – akční plány

Akční plány budou představovat realizační dokumenty navazující na Strategii, které budou konkretizovat obsahovou náplň jednotlivých opatření a rozvinou je do podoby dílčích aktivit, projektů či systémových řešení, včetně přiřazení konkrétního harmonogramu a odhadovaných finančních nákladů.

V návaznosti na schválenou Strategii se počítá se zpracováním dvou akčních plánů, pokrývajících pětiletá období 2021–2025 a 2026–2030. Pětiletý časový horizont akčních plánů se zdá být jako přiměřený především s ohledem na časovou náročnost implementace některých nových agend a projektů v oblasti bydlení (především těch, jež souvisejí se stavební činností a s ní spojenou přípravou). Plnění akčních plánů se bude každoročně vyhodnocovat a v případě potřeby se počítá s tím, že akční plány mohou být každoročně dílčím způsobem revidovány.

Návrh prvního *Akčního plánu rozvoje bydlení v hl. m. Praze (2021–2025)* je již v současnosti zpracován a nejpozději do konce roku 2021 by mělo dojít k jeho schválení v Radě hl. m. Prahy. Návrh tohoto akčního plánu obsahuje celkem 80 projektů, z nichž většina spadá do kategorie stavebních projektů (nová výstavba, rekonstrukce, transformace), v jejichž rámci by mělo vzniknout přibližně 6 tisíc nových obecních bytů. Kromě toho draft akčního plánu obsahuje i projekty, které lze svým charakterem zařadit mezi systémová řešení, legislativní návrhy a koncepční či regulační opatření. Odhadované finanční náklady na realizaci všech projektů obsažených v prvním akčním plánu přesahují 29 miliard Kč.

Je nicméně potřeba vzít v potaz, že časový horizont těchto projektů, a tudíž i vynaložených nákladů zejména v případě velkých investičních akcí, významně přesahuje rok 2025.

Závěr

Strategie rozvoje bydlení v hl. m. Praze byla zpracována a politickým vedením města schválena za situace krajně nepříznivého cenového vývoje na trhu s rezidenčními nemovitostmi, který negativně ovlivňuje nejenom finanční dostupnost bydlení, ale v přeneseném důsledku i sociální dynamiku a perspektivy dalšího rozvoje hlavního města. Má-li být přijatá Strategie reálným východiskem pro zvrát dosavadního nepříznivého vývoje, pak bude nezbytné přijmout politiku bydlení za jednu z klíčových agend města, a to nejenom v deklaratorní rovině. Bude potřeba do oblasti bydlení alokovat značný objem veřejných financí a zároveň prostřednictvím sdruženého a úvěrového financování soustředit další finanční zdroje. Jedním z hlavních cílů nové Strategie je zastavit velký úpadek obecního bytového fondu a začít s projekty komunální bytové výstavby a zajistit i prostřednictvím dalších opatření (např. skrze akvizice stávajícího domovního a bytového fondu) dostatečnou nabídku kvalitního, dlouhodobě udržitelného a především finančně dostupného bydlení, k němuž budou mít přístup obyvatelé všech sociálních vrstev. Aby takto definovaná strategická vize neskončila pouze „na papíře“, je nutné přijmout akční plány definující smysluplné nové projekty a agendy. Předpokladem jejich realizace mimo jiné je, aby relevantní městští aktéři a potenciální realizátoři projektů sdíleli přesvědčení, že jejich implementace přispěje ke zlepšení bytové situace v hlavním městě a v důsledku i ke zvýšení kvality života Pražanů.

Použité zdroje:

- [1] IPR Praha: *Strategický plán hl. m. Prahy (Aktualizace 2016)*. Praha. 2016. [online] Dostupné z: <https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/SP/FINAL/strategicky-plan-hl-m-prahy-navrhova-cast.pdf>.

- [2] *Programové prohlášení Pirátské strany, hnutí Praha sobě a koalice TOP 09 a Starostové a nezávislí ve spolupráci s KDU-ČSL*. Praha. 2018. [online] Dostupné z: https://www.praha.eu/file/2892031/programove_prohlaseni.pdf.
- [3] ZELENKA, P., ŠIMÁČEK, M. et al. *Teze rozvoje bydlení v Praze*. Magistrát hl. m. Prahy. Praha. 2019. [online] Dostupné z: http://www.praha.eu/public/a3/ac/46/3034286_1030341_Teze_rozvoje_bydleni_FINAL.pdf.
- [4] MHMP: *Koncepce bytové politiky hlavního města Prahy pro rok 2004 a navazující období*. Praha. 2014. [online] Dostupné z: https://www.praha.eu/public/9e/9/b1/840740_81825_koncepce_bytove_politiky_ZHMP_24_6_04.pdf.
- [5] Kolektiv IPR Praha: *Studie kvality života Pražanů*. Praha. 2019. [online] Dostupné z: https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/Obyvatelstvo/studie_kvality_zivota_prazanu.pdf.
- [6] NĚMEC, M. *Analýza bydlení a realitního trhu na území hl. m. Prahy z pohledu jeho dostupnosti a potřebnosti*. [online] IPR Praha. Praha. 2017. Dostupné z: https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni_realitni_trh/analiza_bydleni_a_realitniho_trhu_po_zohledneni_pripominiek.pdf.
- [7] NĚMEC, M. *Stav a vývoj obecního bytového fondu v městských částech hl. m. Prahy*. [online] IPR Praha. Praha. 2019. Dostupné z: https://www.praha.eu/file/3001849/stav_vyvoj_obecnio_bytoveho_fondu_v_mc_prahy_f.pdf.
- [8] ČVUT, Architekti Headhand, s. r. o., IPR Praha. *Zkvalitnění systémů a procesů povolování nové výstavby v Praze: dostupnost bydlení*. Praha. 2019. [online] Dostupné z: https://www.praha.eu/file/2919503/analiza_2019_final.pdf.
- [9] KPMG: *Voice of Real Estate, Bytový fond hlavního města Prahy a jednotlivých městských částí*. 2016. [online] Dostupné z: <https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/cz/pdf/studie-kpmg-praha-mestske-byty.pdf>.

Mgr. Michal Němec

*Sekce rozvoje města, Kancelář strategií a politik udržitelnosti
Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy*

ENGLISH ABSTRACT

A Strategy for Housing Development in Prague, by Michal Němec

Unaffordable housing is one of the city of Prague's biggest current problems. Due to high market rentals and increasing prices of residential property, which is now especially apparent, the financial accessibility of housing is now lower in Prague than in most other European capitals. Ever more inhabitants of Prague struggle to afford adequate high-quality housing. In this unfavourable situation, municipal politicians, who are keen to react to current problems and so contribute to improved quality of life, have approved the Strategy of Housing Development in Prague, the first new city-wide housing strategy for more than 15 years. The aim of this article is to summarize the main principles, conclusions and recommendations emerging from this strategy.