

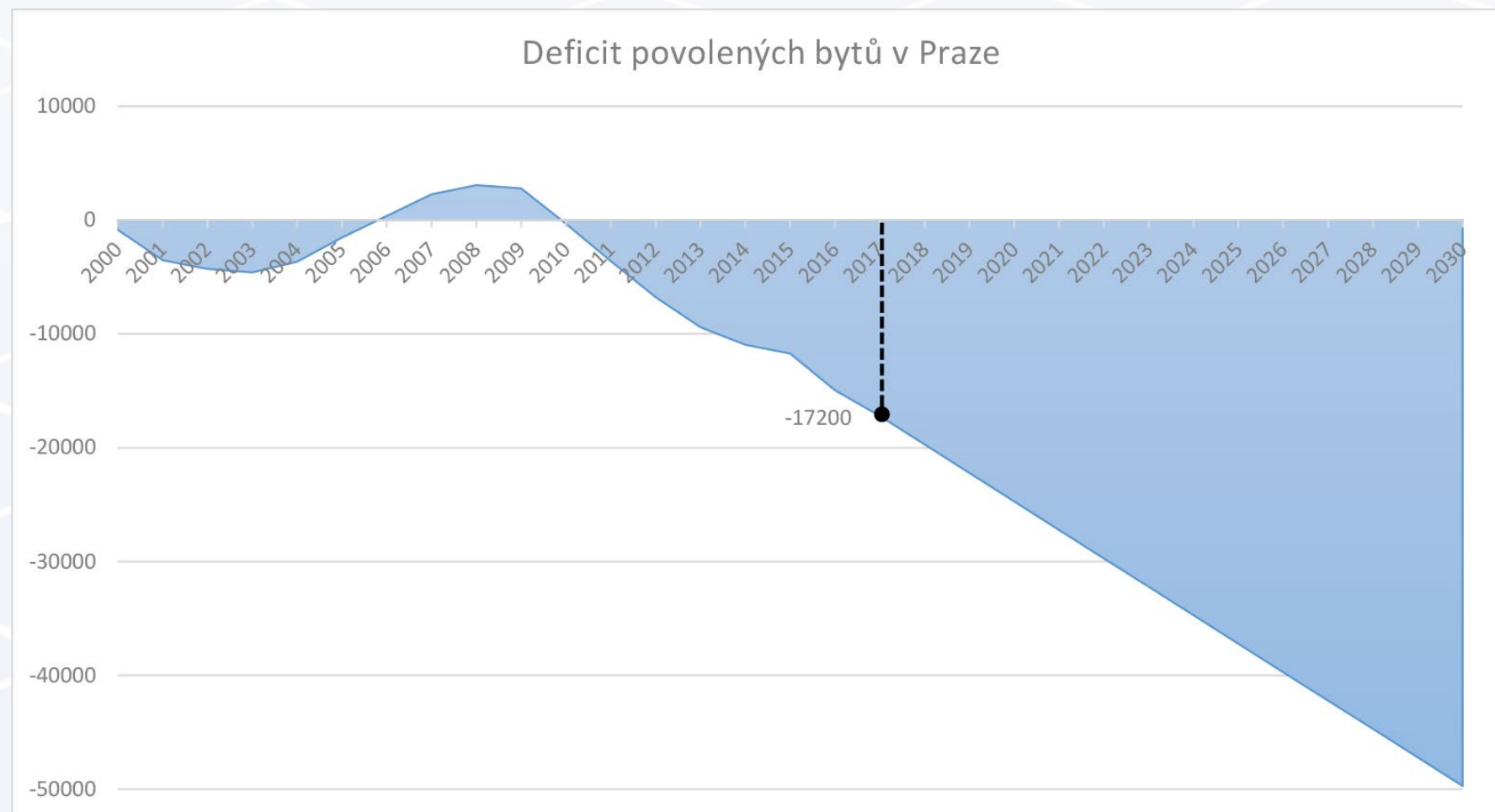
Jak vyřešit krizi
dostupného bydlení?

Vztah veřejného
a soukromého prostoru

Situace na bytovém trhu v Praze

- Doba přípravy a schvalování běžného bytového domu v Praze se v posledních letech zvýšila na nepředstavitelných 10 let!
- V Praze je ročně potřeba postavit kolem 10.000 nových bytů (přírůstek dle ČSÚ 14.000 obyvatel ročně + deficit minulých let + přiměřená obnova bytového fondu), ale schvaluje se jen zhruba $\frac{1}{4}$ tohoto počtu
- Vytváří se obrovský nepoměr mezi nabídkou a poptávkou
 - loni se v Praze schválilo cca 2.500 bytů a prodalo se jich cca 5.500
 - za 1. pololetí letošního roku se schválilo jen cca 1.150 bytů a prodalo cca 2.750

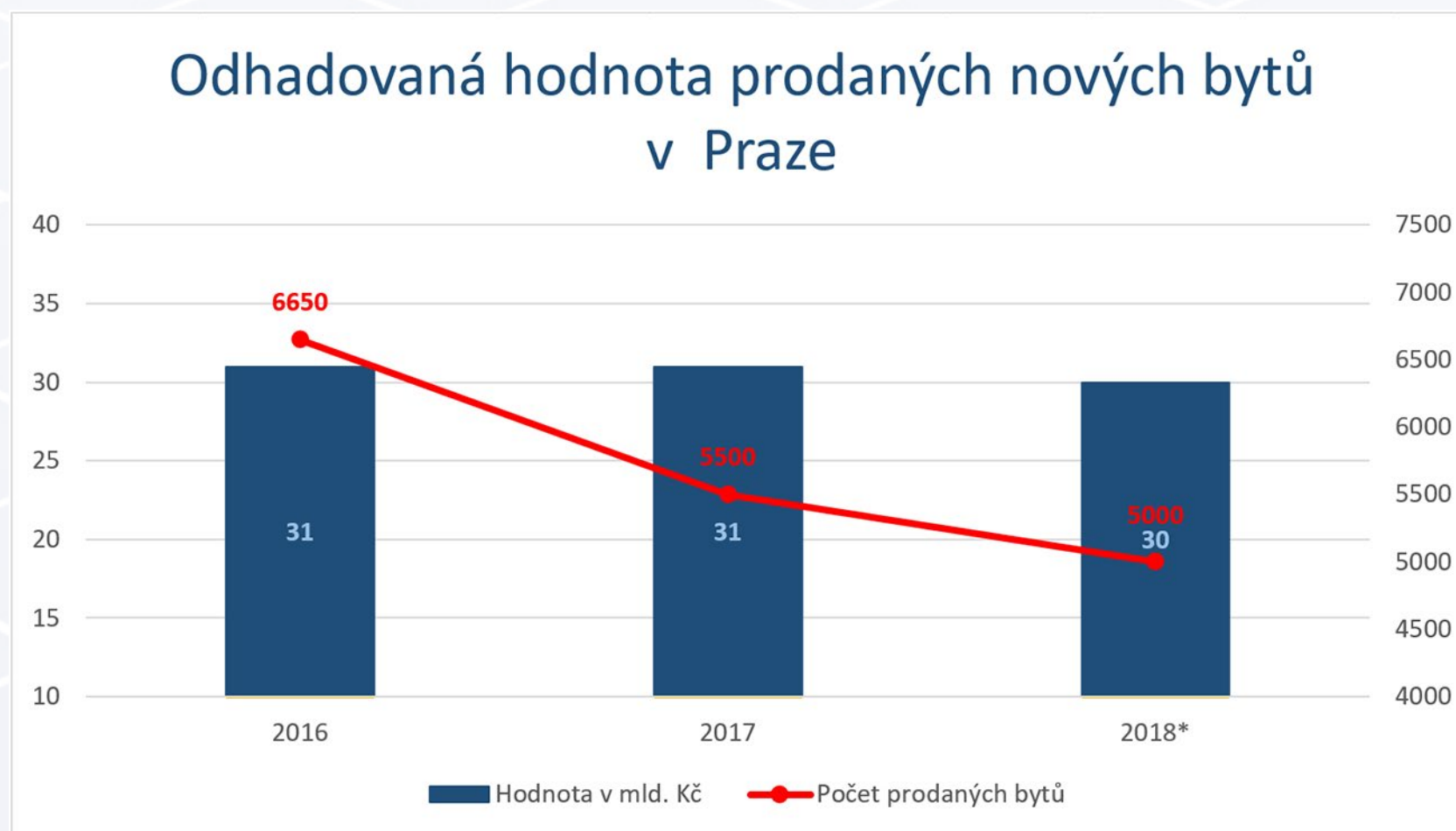
Už nyní chybí minimálně 17.000 bytů a v roce 2030 jich může chybět 50.000!



Graf ukazuje kumulovaný rozdíl v požadované úrovni objemu nových bytů a zahájených bytů v Praze.

Počty prodaných bytů letos zřejmě opět klesnou

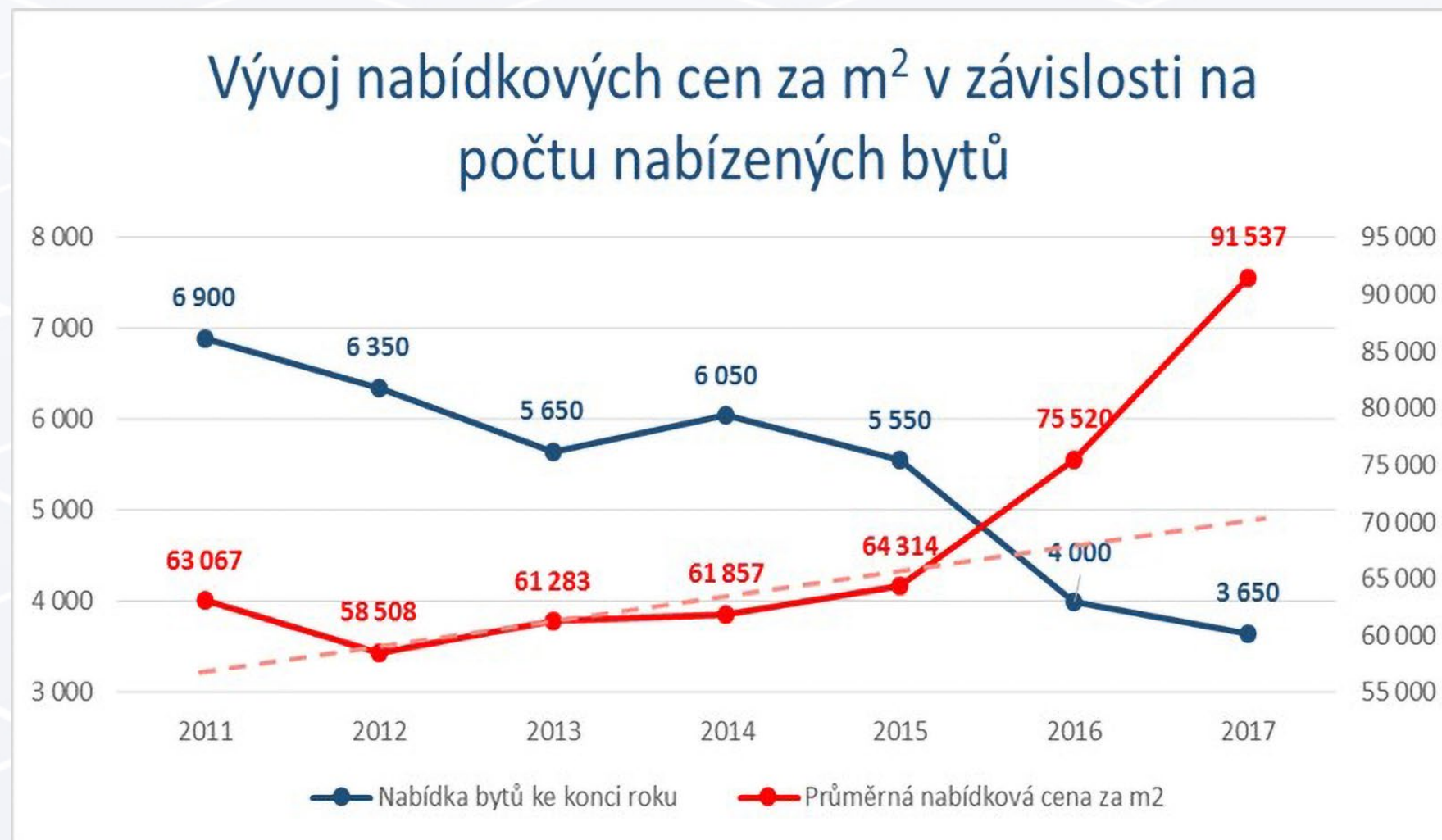
Za první pololetí 2018 se prodalo cca 2.750 nových pražských bytů, za celý rok pak odhadujeme okolo 5.000 bytů



Ceny nových bytů

- Kvůli nepoměru nabídky a poptávky ceny neúměrně rostou
=> nyní v průměru 94.000 Kč/m² (prodejní cena) a 99.000 Kč/m² (nabídková cena)
- Vlastní bydlení se stává nedostupné pro střední třídu, a to je zásadní problém pro fungování celého trhu a velké politické téma
- Přitom je v Praze v různé fázi přípravy a schvalování kolem 90.000 nových bytů (z cca 60 % na brownfieldech)

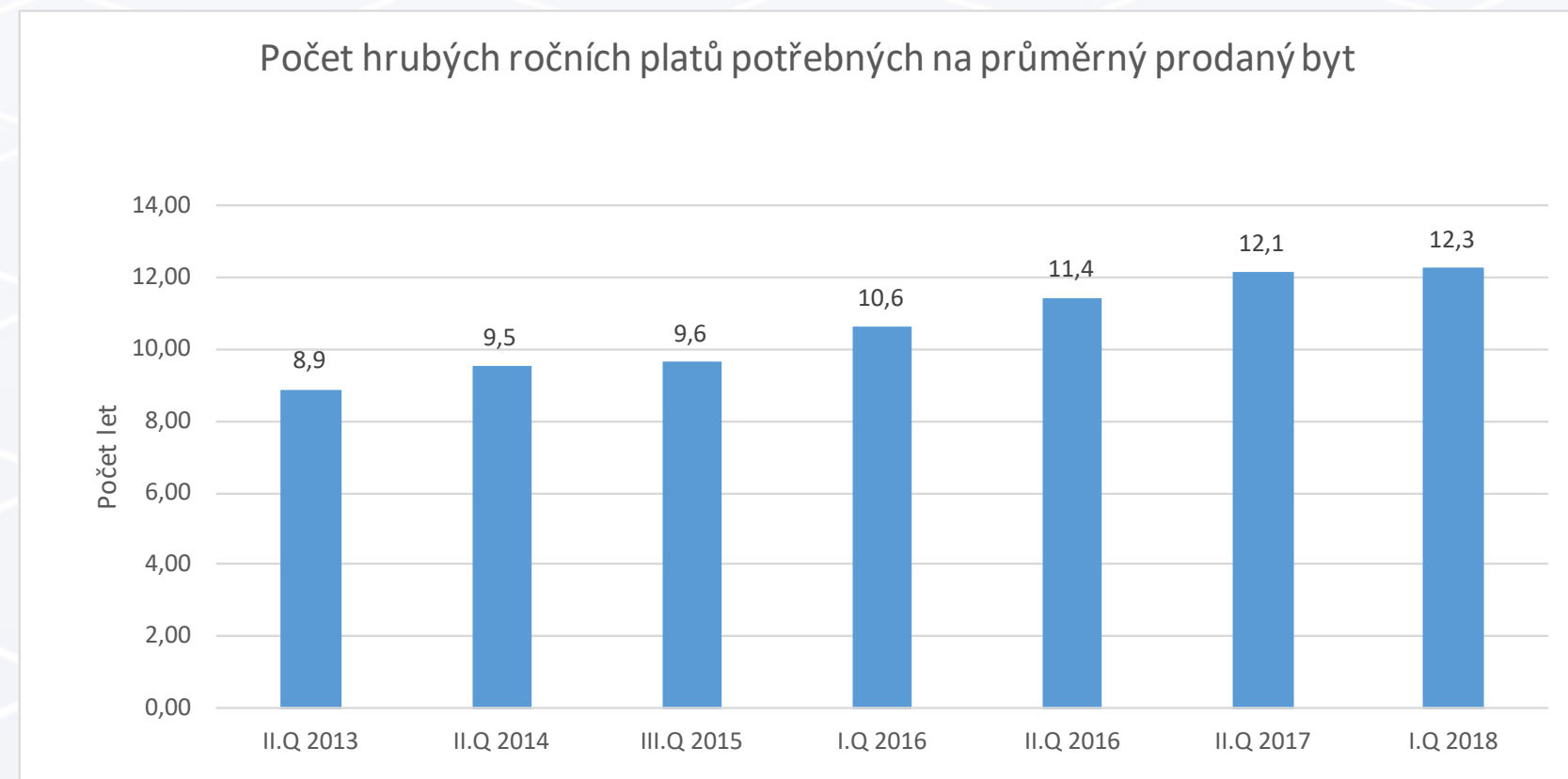
Méně bytů v nabídce = vyšší ceny



Zdroj: Nabízené byty s územním rozhodnutím do roku 2015 samostatné analýzy Central Group, 2016, 2017 Central Group, Trigema, Skanska Reality. Průměrné ceny Trigema, společné analýzy Central Group, Trigema, Skanska Reality

Dostupnost bydlení se stále zhoršuje

- Dostupnost bydlení se rok od roku zhoršuje
- ČR zažívá nejrychlejší růst cen z celé Evropy
- Na průměrný pražský byt bylo v roce 2015 potřeba necelých 10 ročních platů, loni již více než 12



Aby toho nebylo málo, přichází další regulace hypoték ze strany ČNB

Od října 2018 dvě nová objektivní kritéria:

- DTI 9 = maximální výše hypotéky odpovídá 9-ti násobku čistého ročního příjmu žadatele
- DSTI 45 % = maximální výše podílu splátky úvěru na čistém příjmu žadatele

⇒ **Až 1/3 stávajících úspěšných žadatelů nově na hypotéku nedosáhne**

Praktický dopad regulace ČNB

Příklady potřebných úspor a příjmu na hypotéku (LTV 80 a DTI 9)

Velikost bytu + cena

Hrubý měsíční příjem

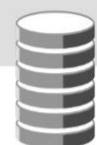
Minimální velikost úspor

1+kk

3,59 mil. Kč



35.600 Kč



718 tis. Kč

2+kk

5,11 mil. Kč



51.900 Kč

například příjem 43.200 Kč
+ 6.000 Kč rodičovský příspěvek
(RP v čistém příjmu)



1,02 mil. Kč

3+kk

7,33 mil. Kč



75.800 Kč

například oba rodiče příjem
37.900 Kč



1,47 mil. Kč

Zdroj dat: Průměrné ceny bytů v Praze dle dispozic statistiky CENTRAL GROUP, SKANSKA REALITY, TRIGEMA, zbytek výpočty CENTRAL GROUP

**CENTRAL
GROUP**

Úkoly veřejného sektoru při výstavbě

- Základní stavby dopravní a technické infrastruktury
- Důležité stavby pro zdravotnictví, sociální péči, vzdělávání a kulturu (vč. údržby historických památek)
- Stavby potřebné pro bezpečnost a fungování státu a města

⇒ to je důvod proč platíme tak vysoké daně

⇒ ostatní stavby efektivněji zajistí soukromý sektor za podmínek stanovených veřejnou správou

Stavební priority Prahy

- Dostavba vnějšího a vnitřního okruhu
- Nová trasa metra
- Rychlé kolejové spojení centra s letištěm
- Řešení problémů parkování (zejména P+R)
- Promyšlené a koordinované opravy stávajících komunikací
- Oprava starších mostů a výstavba nových

⇒ **desítky miliard Kč**

Výstavba bytů městem = černá díra na peníze

- Pro vlastní výstavbu obecních bytů nemá Praha
 - ani připravené vhodné pozemky
 - ani know-how
 - ani tým zkušených lidí
 - ani peníze
- Město má jiné úlohy a funkce než být developerem
- Povolovací proces stejný pro soukromé subjekty i veřejné instituce = nyní v Praze cca 10 let
- Požadavek na převod části bytů od developerů za jiné než tržní ceny = nezákonné a neoprávněné opatření
- Nápady dotovat např. družstevní výstavbu = nepovolená veřejná podpora narušující hospodářskou soutěž v rozporu s legislativou EU

Jaké je jediné řešení krize dostupného bydlení?

- Zrychlení a zjednodušení schvalování nových staveb
- Dostatek pozemků pro novou výstavbu
- Fungující tržní prostředí se zdravou konkurencí mezi developery a hypotečními bankami bez zbytečné přeregulace a zásahů veřejné správy

Bydlení pro sociálně potřebné

- Transparentní a motivační příspěvek na bydlení
- Doplňkově k tomu veřejné pečovatelské domy (pro nesoběstačné seniory a zdravotně postižené) a jednodušěji řešené veřejné ubytovny (pro sociální případy)

Další možnosti – například ručení za hypotéky

- Určeno např. pro potřebné městské/státní zaměstnance a pro mladé
- Vázalo by to minimum veřejných prostředků s minimálním rizikem
- Město/stát by to časově ani personálně nezatěžovalo
- Bylo by to velmi motivační a nedeformovalo by to tržní prostředí

Návrh CENTRAL GROUP

⇒ transparentní fond veřejných investic

- Až poté, kdy se podaří zásadně zrychlit a zjednodušit schvalovací procesy na úrovni města i státu
- Z tohoto příspěvku se nesmí stát forma sektorové daně pro developery (to by mohlo dále deformovat trh a způsobit další nárůst cen bytů)
- Do fondu by mohli přispívat všichni developeři nových staveb podle jednotného klíče – např. podle m² podlahové plochy
- Využití prostředků na investice do dopravní a technické infrastruktury a do kvalitního veřejného prostoru, s veřejnou zelení v okolí nového projektu a dále jako příspěvek na občanskou vybavenost

Návrh CENTRAL GROUP

⇒ výše peněz do fondu veřejných investic

- Příspěvek developerů do fondu 500 Kč/m² hrubé podlažní plochy bytů
- Finanční prostředky pro Prahu a městské části s dělbou 50/50 na veřejné investice:
 - od CG cca 50 mil. ročně (cca 500 mil. za 10 let)
 - celkem od bytových developerů min. 250 mil. ročně (2,5 mld. za 10 let)
 - celkem od developerů bytů, kanceláří, obchodů a průmyslových nemovitostí mnoho stovek milionů ročně (mnoho miliard za 10 let)

Děkuji za pozornost

a zkusme společně

změnit věci k lepšímu