

Jak na dostupnost bydlení...

Ing. Tomáš Kadeřábek
ředitel Asociace developerů České republiky
20. září 2022

Bez nových bytů to nepůjde



**ZÁSADNÍ JE VÝSTAVBA – VÍCE BYTŮ
= VĚTŠÍ DOSTUPNOST**



**DOSTUPNOST BYDLENÍ SE NEZLEPŠÍ,
KDYŽ NEBUDE DOSTATEČNÁ NABÍDKA**

Zkušenosti ze zahraničí

Německo

Německo má dlouhou tradici ve financování sociálního bydlení, které je subvencováno státem a určeno pro domácnosti s nízkým příjmem. Regulace nájemného ve vybraných městech přinesla velké problémy.

Francie

Investuje do výstavby sociálního bydlení. Územní plán Paříže schvaluje francouzská vláda.

Spojené království

Help to Buy (půjčka na vlastní kapitál). Státní program, který pomáhá lidem s nízkými úsporami koupit svůj první dům či byt.

Švédsko

Dlouhodobé plánování. Města často plánují bydlení na několik desetiletí dopředu.

Rakousko

Vídeň je známá svými bytovými družstvy, která poskytují cenově dostupné bydlení mnoha obyvatelům. Systém fungující 100 let, založený na vlastnictví pozemků.

Úplný základ, aneb kde je potřeba začít...

1. Zakotvit bydlení do výčtu **preferovaných a podporovaných veřejných zájmů**.
2. **Definovat sociální bydlení**, odlišit od **dostupného bydlení/dostupnosti** bydlení.
3. **Nové standardy bydlení** – nejde o kvalitu, ale o flexibilitu.
4. Potřeba skutečně **zrychlit a modernizovat územní plánovací a schvalovací** procesy.
5. **Sladit přijímanou legislativu**, a evropskou normu s uvedenými principy.

Legislativa

- **Modernizace územního plánování** – základ k legitimnímu rozvoji lokalit, stabilizace územního plánování, akceptace trendu urbanizace a příprava měst na vnitřní zástavbu.
- **Skutečné zjednodušení procesu stavebního povolování**, a to včetně podzákonných norem.
- **Harmonizace národních veřejných zájmů** /výstavba bytů/ s legislativou přijímanou v rámci členství v EU.

Legislativa

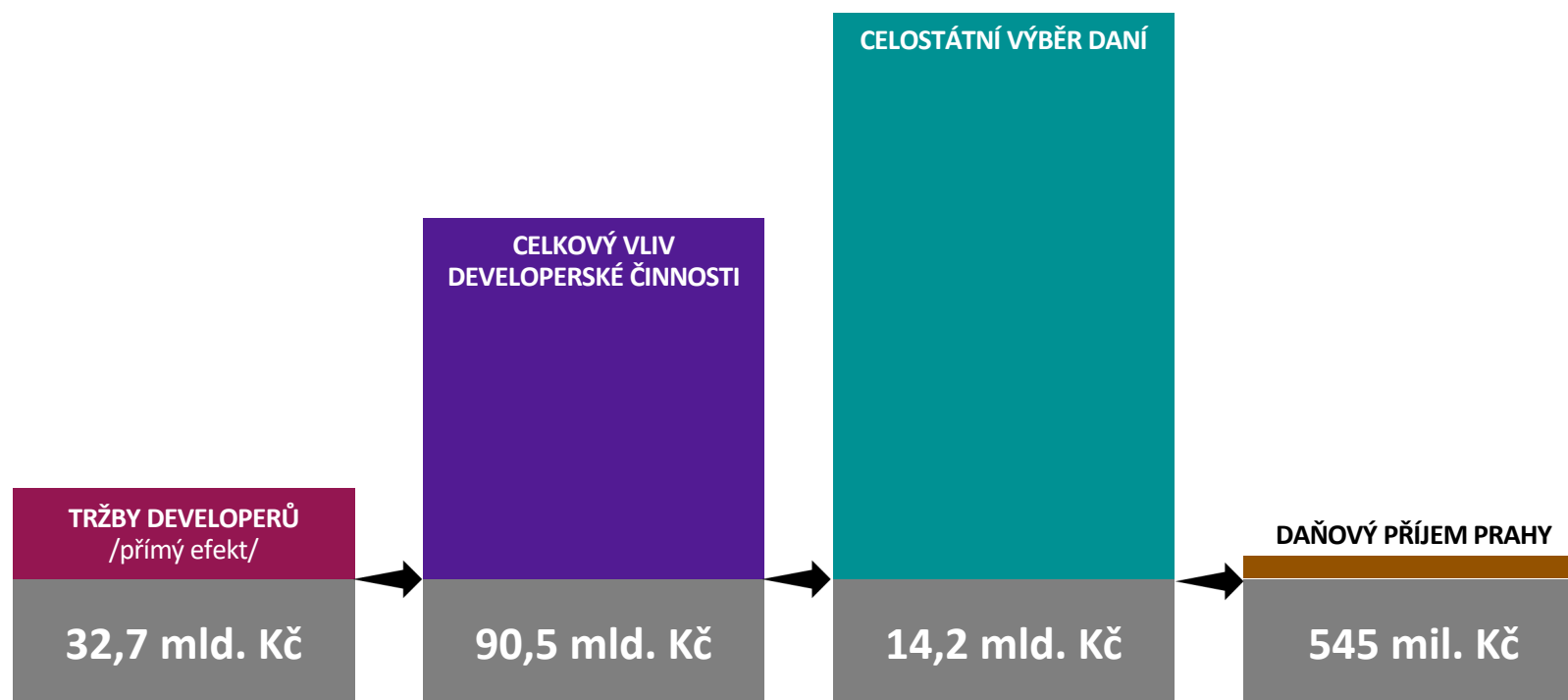
- Nastavení **přiměřených opatření v rámci globální politiky ESG.**
- Definice a rozdělení bydlení sociálního /s individuální podporou, realizovanou především veřejnou správou/, a bydlení dostupného /s vytvořením nových standardů bydlení – bez dopadů na kvalitu bydlení, s různými formami podpory/.
- **Podpora rozvoje měst prostřednictvím RUD**, případně účelová podpora na rozvoj území /veřejná vybavenost apod./.

Ekonomické aspekty výstavby

- **Vytvořit takové prostředí, které umožní vstoupit na trh bydlení dalším subjektům a investorům**, respektive jejich aktiva výrazně posílit /např. penzijní fondy, podpora družstevnímu bydlení apod./.
- **Revize daňové zátěže na celý řetězec vedoucí k zajištění dostupné bytové výstavby /od surovin, materiálu, přes výstavbu, nákup, správu/, a to s prioritou na preferované cílové skupiny, s principem individuální podpory.**
- **Daňová optimalizace je z hlediska příjmů veřejných rozpočtů pozitivní.**
- **Bytová výstavba /či obecně výstavba/ má významný multiplikační efekt .**

Ekonomické aspekty výstavby, aneb zdroje jsou

modelový příklad rezidenčního developmentu v Praze



Stát na bytech vydělává stále více

	2007	2022	
cena za m ²	49 750 Kč	153 400 Kč	▲ + 330 %
cena bytu	3 383 000 Kč	11 167 000 Kč	▲ + 330 %
DPH z bytu	161 095 Kč	1 311 000 Kč	▲ + 813 %
DPH z pozemku	0 Kč	194 000 Kč	▲ + 100 %
daň z nemovitosti	306 Kč	730 Kč	▲ + 235 %
CELKOVÉ DAŇOVÉ ZATÍŽENÍ			
	161 100 Kč	1 505 000 Kč	▲ + 924 %

Stát dnes vybere zhruba o 1 340 000 Kč více než před 15 lety

Co developeři již dnes dělají?

Vývoj smíšeného bydlení

Při plánování nových projektů developeři zahrnují různé typy jednotek, od vyšších kategorií po cenově dostupné. Funkční mix v lokalitách – nájemní, vlastnické, družstevní.

Optimalizace nákladů stavby

Využívání moderních stavebních technologií a materiálů, jako jsou prefabrikované jednotky nebo 3D tisk, může snížit náklady a zrychlit výstavbu.

Velikost bytu

Vývoj menších bytů, které optimalizují prostor, může být cenově dostupnější pro nájemníky a kupce.

Finanční inovace

Nabízení kreativních financování nebo nájemních modelů může usnadnit přístup k bydlení pro více lidí.