

ČBA odborná konference
30 LET HYPOTEČNÍHO TRHU V ČR

**DOSTUPNÉ BYDLENÍ VS. DOSTUPNOST BYDLENÍ –
ANEB JAK JEJ DOCÍLÍME A JAK JEJ URČITĚ NEDOCÍLÍME**

2025



30 LET HYPOTEČNÍHO TRHU V ČR



Dostupné bydlení je velmi komplexní společenský problém, který není řešitelný jediným ekonomickým zásahem, vyřešíme jej ani přidáváním dodatečných regulací, a ani jej nevyřešíme přetlačováním trhu veřejnými prostředky. Nedostupnost bydlení je problém natolik komplexní, že na jeho řešení budeme muset spolupracovat všichni – tedy stát ve spolupráci s privátním sektorem.

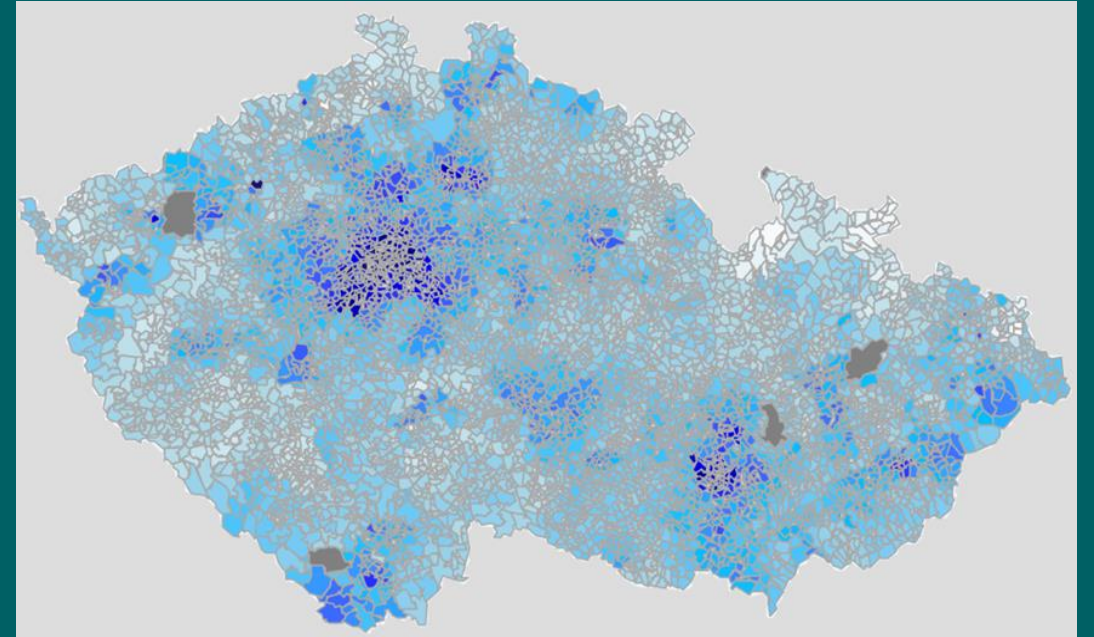
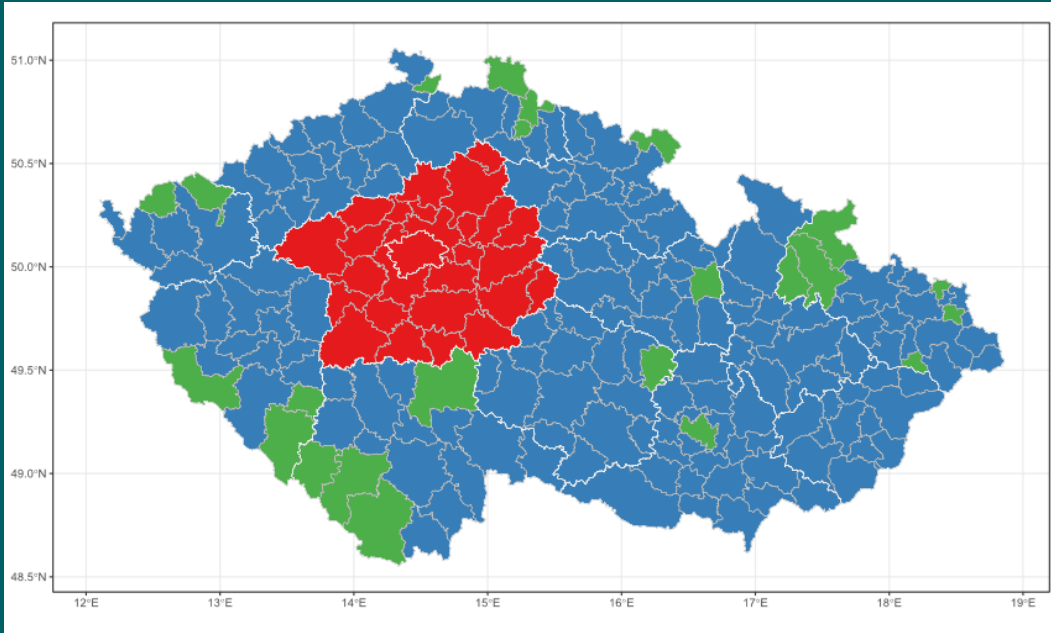


Martina Sieber

Poradce představenstva
ČSOB

Předsedkyně PS Dostupného bydlení
ČBA

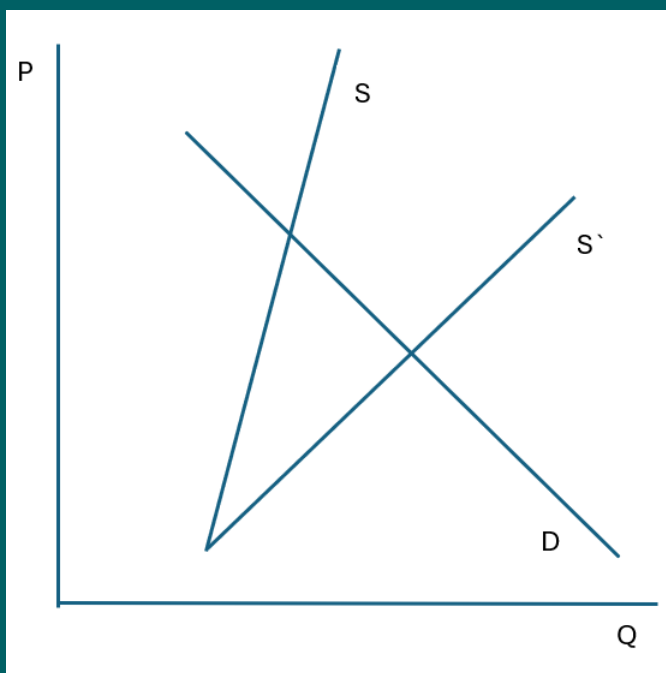
DOSTUPNÉ BYDLENÍ VS. DOSTUPNOST BYDLENÍ



Nedostupnost není vyvolána jedinou příčinou a tedy není vhodné jej řešit jediným nástrojem.

CESTA K DOSTUPNOSTI BYDLENÍ NEVEDE PŘES ŽÁDNÝ Z TĚCHTO INSTRUMENTŮ

Regulace

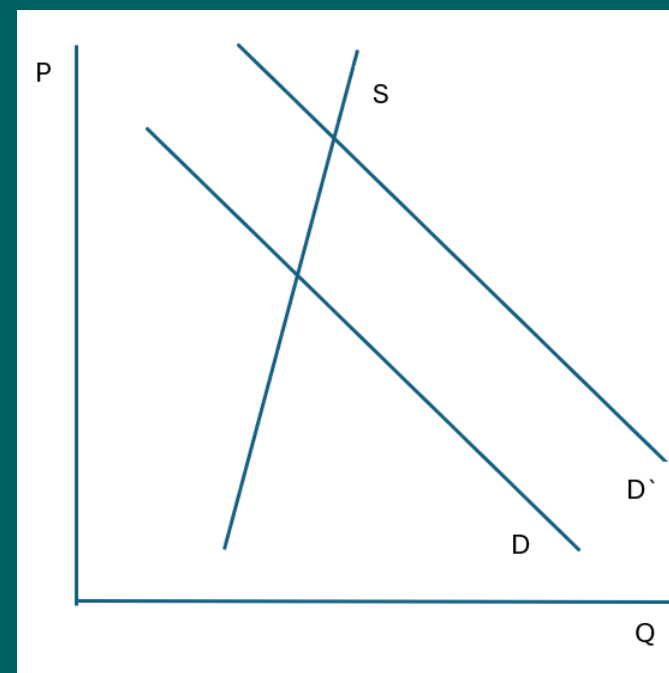


Dotace investiční i úroková

Podpora 1 m² nájemního bytu poskytovaného za dostupné nájemní bydlení je 65 – 97,5 tis. Kč.

Vždy existuje výjimka z řečeného a ne vždy dotace škodí trhu – podpora přípravy projektů trhu extrémně pomáhá.

Poptávkový stimul



POPTÁVKOVÝ STIMUL

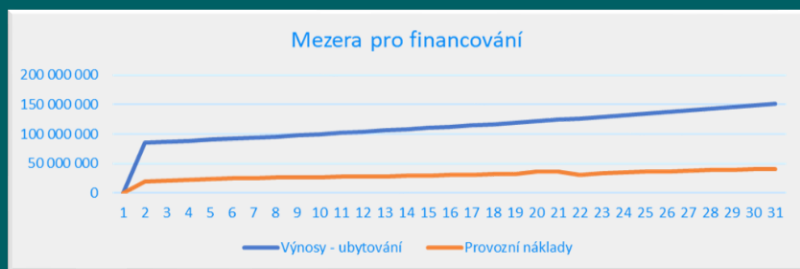
- **Polsko** – dotace na úvěry na bydlení který umožňuje kupujícím prvního bydlení platit 2 % úrok po dobu 10 let, přičemž rozdíl oproti tržním sazbám je hrazen z rozpočtu (fiskální náklady ve výši 0,5 % HDP po dobu 10 let)
- **Chorvatsko** – subvencované anuitní splátky
- **Německo** – cílené subvence nákupů
- **Belgie** – hypotéční daňová úleva
- **Nizozemsko** – odpočet úroků
- **Švédsko** – daňové zvýhodnění dluhu

Cesta k dostupnosti bydlení nevede přes poptávkové stimuly.

JAK NA DOSTUPNOST BYDLENÍ?

Studentské bydlení

Na univerzitách
ve studentských městech
(Olomouc, Brno, Praha...)
je 315 tisíc studentů
(z nichž jsou cca 18 %
cizinci).



Dotační model financování

- Vysoká jednorázová potřeba finančních zdrojů na počátku projektu – investiční dotace 484 806 Kč na jedno lůžko.
- Zákaz komerčních aktivit.
- Lze předpokládat, že po 30 letech bude opět tlak na další dotaci na obnovu.

PPP model

- Provozní dotace – nominální součet za 30 let provozní fáze: 580 555 Kč na jedno lůžko. Vzhledem k tomu, že platba je rozložena v čase – současná hodnota dané platby je 409 688 Kč.
- Veškerá rizika spojená s přípravnou, investiční i provozní fází jsou vždy rozložena tak, aby je nesla ta strana (privátní/ univerzita), pro kterou jsou rizika „řiditelnější“.

Bankovní model???

JAK NA DOSTUPNOST BYDLENÍ?

Družstevní bydlení

- Podpora družstevního bydlení je podpora nabídky i poptávky.
- Cílem bytového družstva není zisk, ale bydlení pro jeho členy.
- Velmi efektivní participace měst či zaměstnavatelů:
 - Inicie bytových družstev
 - Bytová družstva městská
 - Nájemně - družstevní forma bydlení
- Družstevní bydlení je dosažitelnější forma bydlení pro širší sociálně demografickou skupinu obyvatel – družstevní bydlení je dosažitelné pro lidi mladší, ale i starší (50 +), nebo jsou OSVČ.
- Družstevní bydlení je třeba legislativně modernizovat:
 - Vyšší míra vymahatelnosti případných pohledávek družstva vůči družstevníkům – považujeme za žádoucí, aby byla v legislativě vyřešena situace, kdy jeden z družstevníků neplatí své závazky vůči družstvu, které následně musí hradit ostatní družstevníci za jednoho neplatiče.
 - Řešení vypořádacího podílu
 - Definovat specifické postavení zakladatelů družstva – obcí, případně firem-zaměstnavatelů, coby subjektů, které nesou reputační riziko, nesou iniciační náklady.

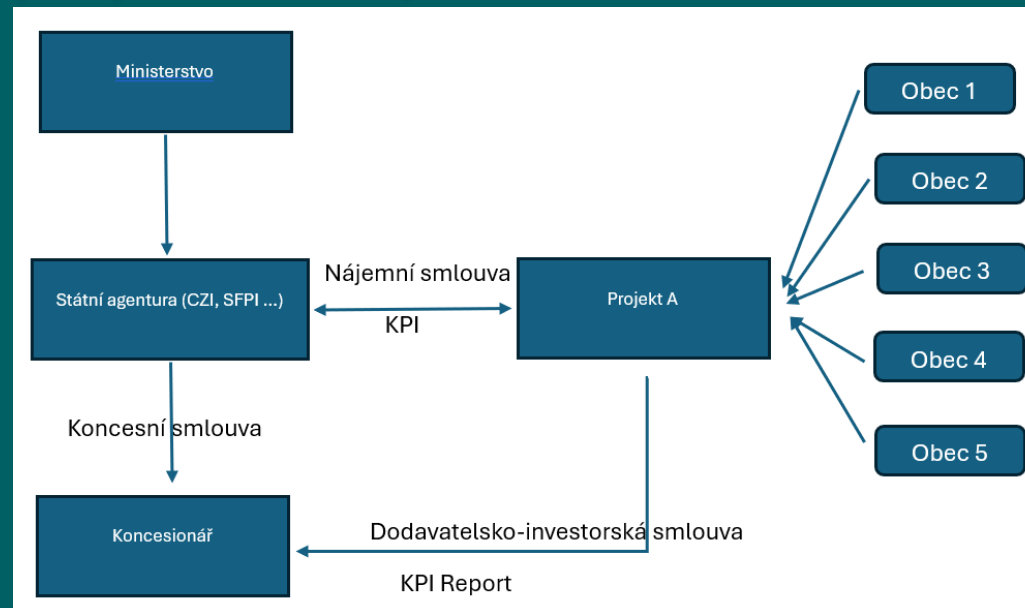
JAK NA DOSTUPNOST BYDLENÍ?

PPP projekty

- PPP model realizace je vhodný jak na výstavbu VŠ kolejí, tak i na výstavbu nájemního bydlení
- Privátní partner veřejného zadavatele integruje design + výstavbu + údržbu + náklady životního cyklu + financování

V mil. Kč	Nominální hodnota DPH	Diskontovaná hodnota DPH (4,5 %)	Poznámka
Klasická zakázka	120	120	DPH je hrazeno výhradně z CAPEX a v období výstavby
PPP (DPH 21 %)	485	250	DPH je hrazeno z platby průběžně, první platba do 12 měsíců od podpisu smlouvy
PPP (DPH 12 %)	277	143	DPH je hrazeno z CAPEX + finančních nákladů

- PPP projekty bydlení je možné realizovat ve velkých městech, příp. shlukování menších projektů do jednoho velkého – je před námi definování smluvních vztahů a doplnění do struktury PPP i vztahy mezi veřejnými zadavateli (obec, stát)
- Z pohledu daňového je PPP projekt služba!!! – DPH do 12 měsíců od podpisu smlouvy o PPP, 21 % vs. klasická zakázka



JAK NA DOSTUPNOST BYDLENÍ?

Státní záruky

- Nástroj, který při vhodném využití zajistí vytvoření velké finanční páky.
- Nástroj bez vlivu na státní či veřejný rozpočet.
- Nástroj, který při vhodném využití nebude mít dopad na rating ČR (využití státních záruk je na úrovni cca 30 % potenciálu).

Zapojení zdrojů bank finančních, znalostních, organizačních

Je nutné vést diskusi mezi státem a finančním trhem a hledat takové nástroje podpory, které umí realizovat obě strany a nejvíce pomohou dostupnosti bydlení.

**SPOLEČNĚ STAVÍME BUDOUCNOST,
KDE MÁ KAŽDÝ, KDE BYDLET.**

Martina Sieber

@ msieber@csob.cz

☎ + 420 703 855 085