



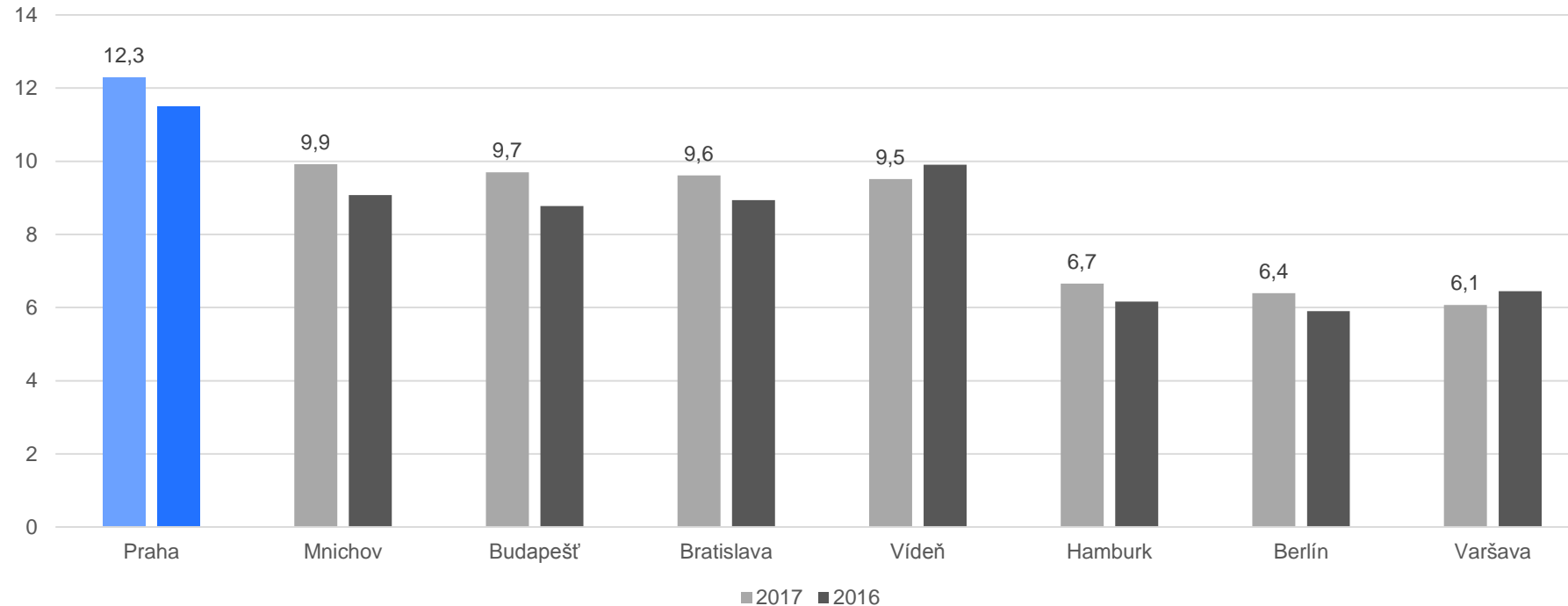
# Podpora dostupného bydlení

**Pavel Kliment, KPMG Česká republika**

20. června 2018

# Praha a sousední metropole

## Počet hrubých ročních platů na pořízení průměrného nového bytu



Zdroj: a) Praha - H1 2016 a H1 2017 analýza společností Trigema, Skanska Reality a Central Group; b) Bratislava - H1 2016 Lexxus Bratislava / Bencont, H1 2017 - Bencont c) Budapešť - H1 2016 Duna House, H1 2017 - Otthon Centrum / Maďarská národní banka d) Varšava - H1 2016 REAS Residential Advisors, H1 2017 - Polská národní banka e) Vídeň - 2015 a 2016 - EHL/BUWOG d) německá města - 2015 a 2016 - Jones Lang Lasalle / Landesbausparkassen, průměrná hrubá mzda - dle statistických úřadů daných zemí, u německých měst a Vídně pro rok 2016 použity data za 2015 a pro rok 2017 data za 2016; ostatní H1 2016 a H1 2017, u průměrné mzdy za Mnichov, Kolín odhadnutá KPMG na základě průměrné mzdy dané spolkové země a informací dle gehalt.de, průměrná mzda Bratislava - H1 2017 - kalkulovaná KPMG na základě mzdy za Bratislavu za rok 2016 a odhadu růstu mezd za H1 2017; kalkulace KPMG, Předpoklad výpočtu: neměnná průměrná velikost prodaného bytu v roce 2016/17 oproti roku 2015/2016

# Praha a sousední metropole

## Podíl nájemního bydlení (%)

	2008	2016
Švýcarsko	n/a	57,5
Německo	n/a	48,3
Rakousko	42,1	45,0
Velká Británie	27,5	36,6
Nizozemí	32,5	31,0
Itálie	27,2	27,7
Španělsko	19,8	22,2
<b>Česko</b>	<b>24,2</b>	<b>21,8</b>
Polsko	34,0	16,6
Maďarsko	11,0	13,7
Slovensko	10,7	10,5
Rumunsko	3,7	4,0
<b>Praha (2013)</b>		<b>32</b>
Londýn (2017)		49
Amsterdam (2015)		70
Hamburk (2013)		76
Vídeň (2014)		78
Berlín (2013)		84

## Byty ve vlastnictví města

	Počet bytů ve vlastnictví města	Počet obyvatel na městský byt
Bratislava (2013)	2 300	184
<b>Praha (2016)</b>	<b>35 000</b>	<b>36</b>
Mnichov (2013)	51 900	29
Berlín (2013)	285 000	13
Vídeň (2014)	212 000	9

Zdroj: EUROSTAT 2016, dle statistik jednotlivých měst, Amsterdam ABF Research;

Byty ve vlastnictví města - Mnichov, Berlín, Kodaň, Curych informace převzaty ze studie IPR - Porovnání Prahy s vybranými evropskými městy z hlediska využití území, bydlení a hospodaření, IPR Praha, říjen 2015, Bratislava, Vídeň vlastní dotazování KPMG, v přehledu nejsou zahrnuty byty ve vlastnictví veřejně prospěšných organizací (např. ve Vídni více než 200 tis. bytů)



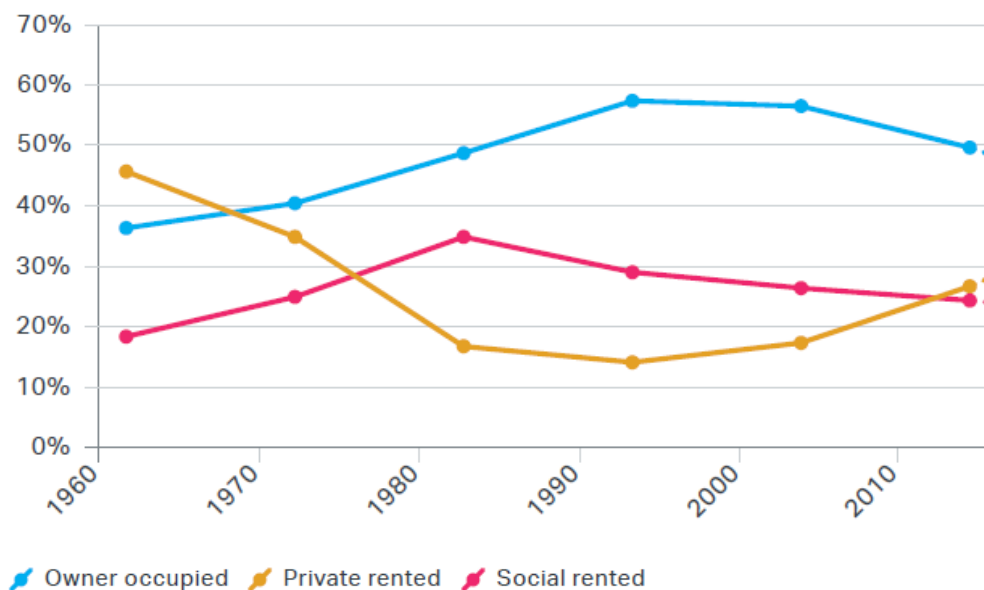
# Podpora dostupného bydlení v Londýně a Mnichově

# Londýn – London Housing Strategy

- Za posledních 20 let **nárůst nových pracovních míst o 1,6 mil., obyvatel o 1,7 mil.**
- Počet **nových bytů** se zvýšil jen **o 470 tis.**
- Podíl cenově dostupných bytů meziročně klesá.
- Více než **50 % pracovníků veřejného sektoru** kritických pro chod města (požárníci, policisté, zdravotníci) žije **mimo Londýn.**
- Současná bytová krize představuje největší **bariéru rozvoje a prosperity Londýna.**
  
- **Květen 2018 – starosta Sadiq Khan zveřejnil finální verzi London Housing Strategy**

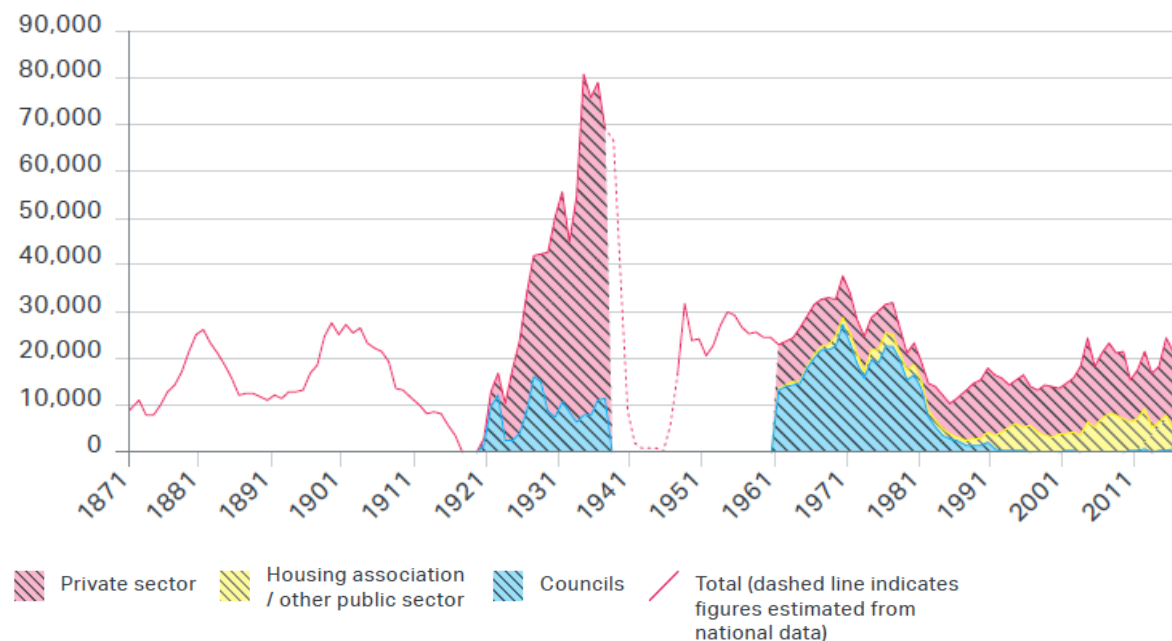
# Londýn - Výstavba bytů a podíl nájmu

## Vývoj podílu nájemního bydlení



Zdroj: London Housing Strategy

## Výstavba nových bytů



# Londýn - Vybrané cíle a nástroje

- Zahuštění zástavby a **maximální využití brownfieldů**
- **Podpora menších projektů** na menších pozemcích
- Podpora **30 lokalit s největším potenciálem** (fond 600 mil. liber)
- Posílení růstu **výstavby mimo centrum města**. Podpora staveb s **kombinovaným využitím** pro bytové i komerční/veřejné účely
- **Sjednocení daně z převodu nemovitostí** u nově stavěných nájemních bytů na úroveň jako u bytů na prodej
- **Snížení 20% sazby DPH na stavební úpravy** existujícího bytového fondu na 5 %, stejně jako u výstavby nových bytů
- Rychlejší řízení pro **projekty s minimálním 35% podílem bytů pro dostupné bydlení**
- Efektivnější **zestátnění pozemků** ve veřejném zájmu
- Využití **pozemků města** pro 50 tis. bytů., nákup nových pozemků (fond 250 mil. liber)
- Aktivace **pozemků státu**, podmínka minimálně 50% podíl dostupného bydlení

# Londýn – Affordable Homes Programme

- Podpora **výstavby dostupného bydlení z celostátního programu**
- 4,8 miliard liber na roky 2015-2022
- Především pro **bytová družstva** (neziskové soukromé společnosti)
- **Udělení podpory formou tendru** a jen pro developery splňující určité podmínky
- Program má podpořit výstavbu **116 tis. dostupných bytů** (nájem <80% tržní nájem).
- Především 59 tis. v kategorii „**Shared Ownership**“ (přímá koupě 25-75% hodnoty bytu a pronájem zbývající částí), **London Living Rent** (nájem max. 1/3 prům. příjmu domácnosti, doba nájmu max. 10 let) – cíl je našetřit si prostředky na koupi bytu
- **50% dotace splatná při akvizici pozemku** a 50% po dokončení výstavby
- Případné zisky z projektu jsou vráceny případně investovány do dalšího projektu



# Mnichov – Wohnen in München VI

- Strategie pro zajištění dostupného bydlení pro 2017-2021
- Koncept **zahuštění města**, změna stávajícího využití pozemků
- Existence řady programů včetně **tzv. Mnichovského modelu**, tj. výhodný odkup pozemku a poskytnutí půjčky/dotace, (za podmínky 40letého nájmu/užívání bytu v případě, že není projekt na pozemku města pak jen 25 let)
- Výstavba dostupného bydlení přímo **městskými společnostmi** (alokováno 250 mil. eur)
- **Regulace růstu nájmu**

# Mnichov – Sociálně spravedlivé využití území

- U významných projektů spojených se změnou regulačního plánu se uzavírá **investiční smlouva**.
- Investor má závazek za **rozvoj infrastruktury území**.
- U bytových projektů musí vyčlenit **40 % obytné plochy pro dostupné bydlení** na dobu 25 až 30 let.
- Investorovi musí zůstat **minimálně 1/3 z nárůstu hodnoty pozemku** v souvislosti se změnou jeho využití.
- Možnost **úhrady závazku jak formou finančního či věcného plnění**.
- Převod pozemků cest a ulic, veřejné zeleně a veřejných prostor nelze kompenzovat finančně.
  
- **Na základě tohoto konceptu v 1994-2017 vybudováno více než 47 tisíc bytů.**



# Děkuji za pozornost

**Pavel Kliment**

**KPMG Česká republika**

**pkliment@kpmg.cz**

© 2018 KPMG Česká republika, s.r.o., společnost s ručením omezeným a člen sítě nezávislých členských společností KPMG přidružených ke KPMG International Cooperative („KPMG International“), švýcarské organizační jednotce. Všechna práva vyhrazena. Název a logo KPMG jsou registrovanými ochrannými známkami či známkami KPMG International.

Informace zde obsažené jsou obecného charakteru a nejsou určeny k řešení situace konkrétní osoby či subjektu. Ačkoliv se snažíme zajistit, aby byly poskytované informace přesné a aktuální, nelze zaručit, že budou odpovídat skutečnosti k datu, ke kterému jsou doručeny, či že budou platné i v budoucnosti. Bez důkladného prošetření konkrétní situace a řádné odborné konzultace by neměla být na základě těchto informací činěna žádná opatření.