

# Dostupné bydlení České spořitelny

Stavební fórum – Dostupné bydlení

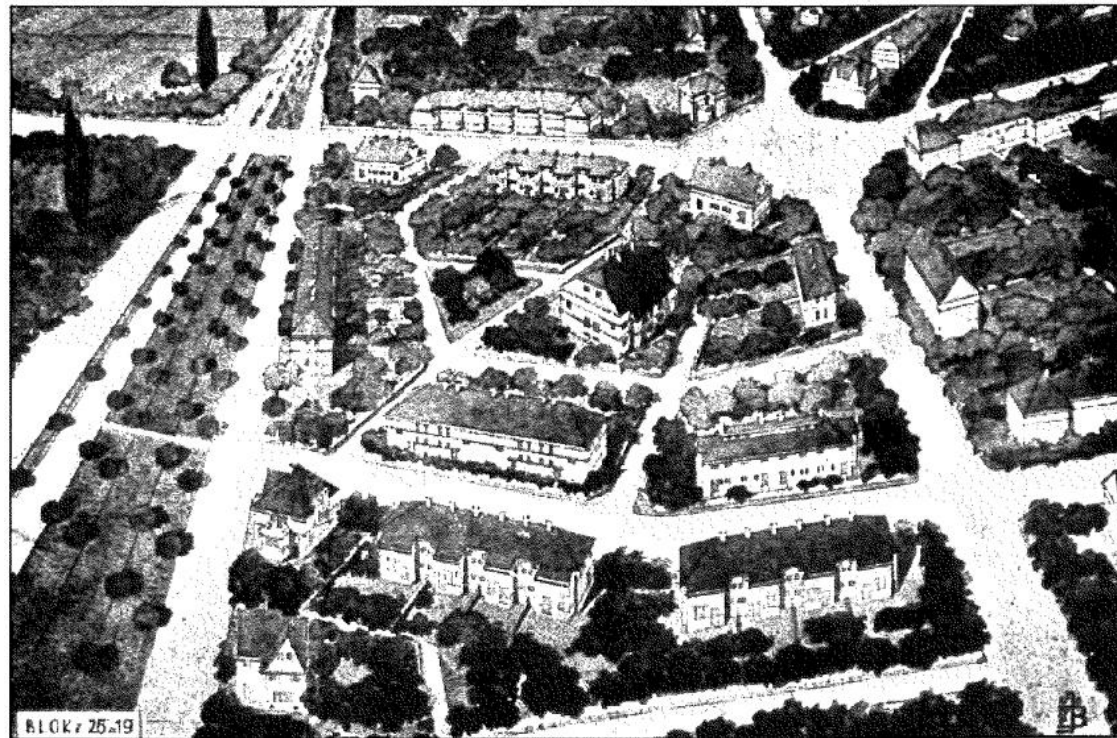
Pavel Kelner, CFO DBČS, a.s.

05.05.2022



# Dostupné bydlení bylo vždy v naší DNA

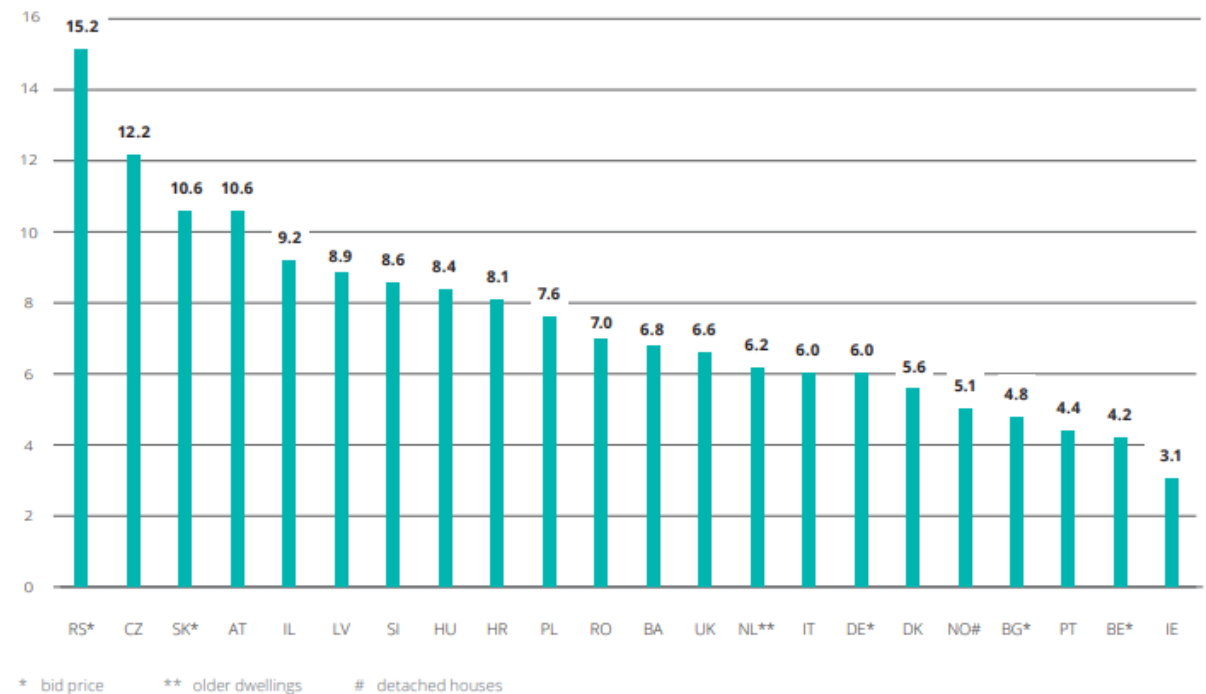
Dne 18. června 1925 bylo ustanoveno ze zástupců obou pražských spořitelén stavební družstvo, nazvané "Spořilov". Do štítu si dalo heslo: Cíl družstva je ryze humánní a nikoliv výdělečný, kteréhožto rázu je i finanční pomoc obou městských spořitelén". Cílem družstva je opatřit méně zámožným vrstvám obyvatelstva Prahy *zdravé a levné bydlení* ve vlastních rodinných domcích za *peněžních obětí velmi přístupných a snesitelných*.



# Cenová (ne)dostupnost bydlení v ČR

- Češi potřebují ke koupi bytu **12,2 ročního příjmu**, tedy více než v sousedních zemích
- **40%** lidí má potíže s **pokrytím měsíčních nákladů** na bydlení (oproti 31% v Rakousku a 14% v Německu)
- Problém se vyskytuje především ve velkých městech (v Praze se za posledních pět let ceny bytů zdvojnásobily)
- Příčina růstu cen je především na **straně dodávky**, stavíme asi o 2/3 méně bytů, než bychom potřebovali

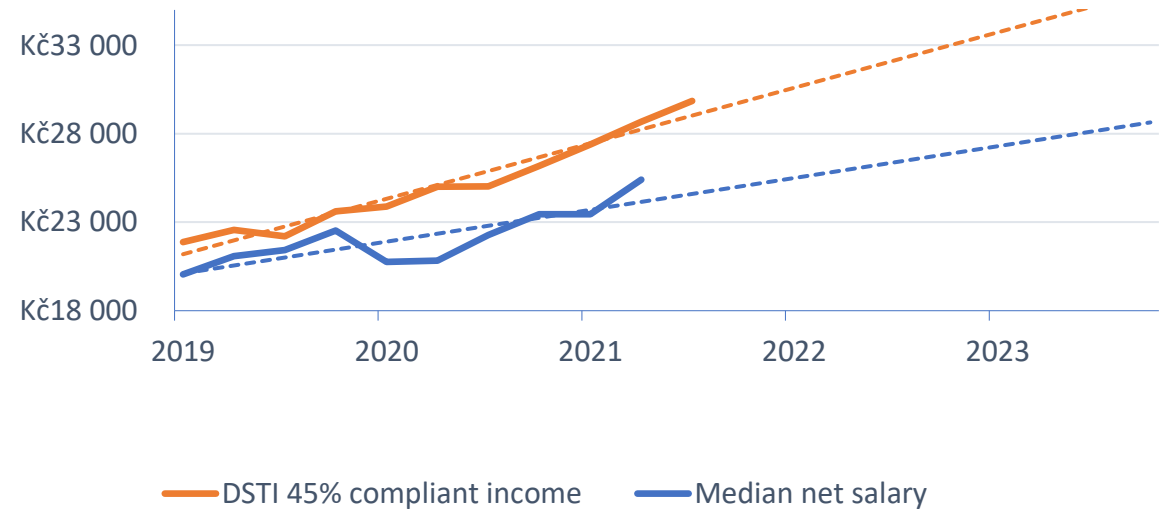
**Affordability of Own Housing**  
Multiple of annual gross salaries to purchase a 70 sqm dwelling



Source: Deloitte national offices

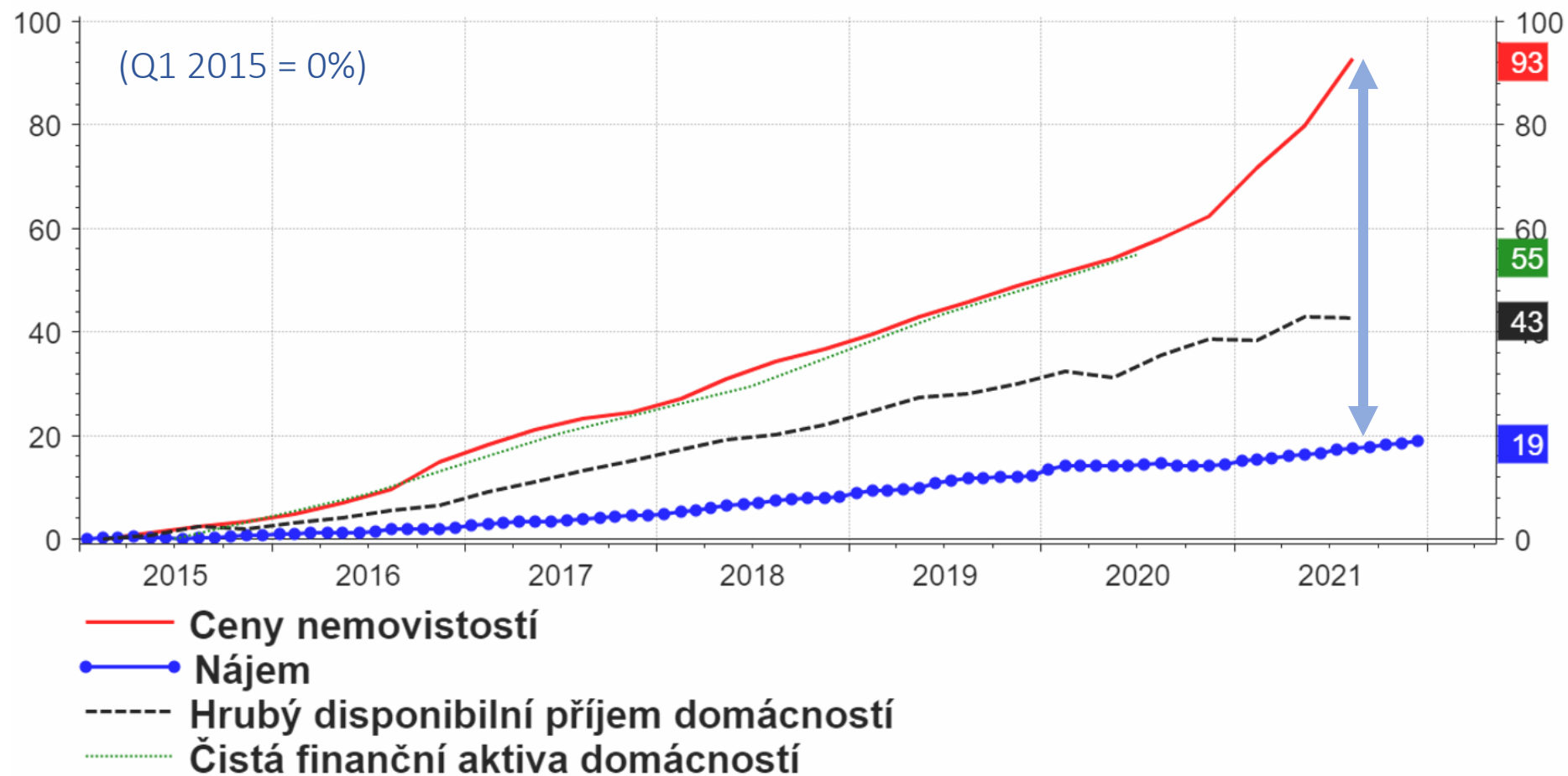
# Hypotéky mimo dosah

- Hypotéka se stává nedostupnou pro rodiny s nízkým a středním příjmem
- Rychlý růst cen nemovitostí způsobující divergenci mediánu příjmu ČR oproti požadovanému příjmu v kontextu DSTI/DTI



Sources: Czech Statistical Office, Hypoindex

# Ceny nemovitostí vs. nájem v ČR



Source: Refinitiv Datastream, Ceska sporitelna



... a máme tu  
problém,  
pánové!\*

\*) citace: laboratorní krysák Eda, Krysáci

# Řešení v širším kontextu

Zhoršená dostupnost bydlení = celospolečenský problém

DBČS si klade za cíl zprostředkovávat dostupné nájemní bydlení občanům, umožnit jim tak výkon společensky důležitých povolání a pomáhat tak růstu prosperity společnosti.

Tato iniciativa plně zapadá do strategie skupiny Erste a ESG přístupu



# Jak dosáhnout cíle?

## A. Co je dostupné nájemní bydlení?

- nájemné cca 20% pod úrovní trhu
- střednědobé nájemní smlouvy se spravedlivými a předvídatelnými podmínkami

## B. Co nám to umožní?

- dlouhodobé financování (30 - 50 let) = snižování splátky
- nižší požadovaná marže/zisk ve srovnání s komerčním vlastníkem
- dlouhodobý investiční horizont (50 let +)
- výhodné ceny pozemků (pronájem na 99let/právo stavby)
- dlouholeté know-how ve skupině Erste

## C. S kým budeme spolupracovat?

- obce
- vláda (Ministerstvo pro místní rozvoj)
- finanční partneři (Národní rozvojový fond, EIB, EIF, EBRD...)
- institucionální investoři (např. pojišťovny)
- lokální developereři a stavební firmy





# Formy výstavby bytových domů

- Výstavba na omezenou dobu pronajatém pozemku s právem stavby
  - Úspora z nákladů na pořízení pozemku se promítá do ceny nájmu
- Výstavba na vlastním pozemku
  - V případě, kdy varianta pronájmu není možná
- Nákup developerského projektu
  - V případě, kdy není možnost pozemek koupit či pronajmout

# Social mix - zásady výběru nájemníků pro dostupné bydlení

1. Analýza dostupných socioekonomických dat poslouží k identifikaci profesí, které:
  - A) jsou společensky důležité pro zdravý rozvoj místní společnosti a
  - B) nejvíce trpí rostoucími rozdíly v příjmech oproti tržním cenám.
2. Výsledky analýzy poslouží jako základ pro vytvoření zásad tzv. social mixu.
3. Navážeme partnerství s místní samosprávou, která bude provádět prioritizaci kandidátů podle těchto zásad.



# Legislativní rámec na podporu dostupného bydlení

Pro podporu dostupného nájemního bydlení chceme iniciovat diskusi s vládou ve věci potřebných legislativních změn ve čtyřech hlavních oblastech:

- DPH (SK: z 20% na 5%)
- RWA(AT: 0)
- Flexibilita daňové amortizace
- Investice aktiv penzijních fondů a rezerv pojišťoven (D, CH)
- Regulace vztahů mezi nájemcem a pronajímatelem

# Děkuji za pozornost!

Pavel Kelner

CFO Dostupné bydlení České spořitelny, a.s.

[pkelner@csas.cz](mailto:pkelner@csas.cz)