



Bydlení
pro život

Vládní podpora výstavby dostupného bydlení v ČR

27. května 2024



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



Ministerstvo financí
České republiky



MINISTERSTVO
PRŮMYSLU A OBCHODU



Úřad vlády
České republiky





Bydlení pro život

Dostupné nájemní bydlení (Investice)

- stavíme dostupné byty
- motivujeme obce ke spolupráci se soukromým sektorem

Zákon o podpoře bydlení

- předcházíme bytové nouzi

Nový stavební zákon a digitalizace stavebního řízení

- zrychlujeme a zjednodušujeme povolovací procesy



Vládní podpora výstavby dostupného bydlení v ČR



Právní a datový rámec

- ✓ Definice dostupného nájemního bydlení (MMR, MF)
- ✓ Notifikace programu pro dostupné bydlení Evropskou komisí (MMR/SFPI)
- ✓ Cenové mapy nájemného (MF)

Před výstavbou

- ✓ Státní pozemky pro obce k výstavbě dostupného bydlení (MF)
- ✓ Přes 1 mld. na projektovou přípravu dostupného bydlení pro obce (MMR)
- ✓ Pomoc při přípravě projektů dostupného bydlení pro obce v regionech (SFPI, NRB)

Vládní podpora výstavby dostupného bydlení v ČR

Financování výstavby, rekonstrukcí a výkupu dostupných bytů (od října 2024)

- Základem jsou zdroje Národního plánu obnovy
- Využití návratných finančních nástrojů, které nabídnou Státní fond podpory investic a Národní rozvojová banka.
- Zapojení soukromých zdrojů

Nastavení dlouhodobého systému a jeho budoucí rozvoj (rok 2025 a dál)

- Využití soukromých zdrojů institucionálních investorů
- Nastavení dlouhodobého systému financování: spolupráce s odborníky z EIB

Dostupné nájemní bydlení

2 miliony lidí

stačí být součástí jedné z těchto skupin



mladí lidé

domácnosti se všemi členy do 35 let



veřejně prospěšné profese

zdravotnictví, školství, veřejná bezpečnost,
integrováný záchranný systém, sociální služby,
výkon veřejné správy



střední třída

každý, kdo nepatří mezi 20 % obyvatel s nejvyšším příjmem (zahrnuje naprostou většinu seniorů)

Zvýhodněné financování projektů dostupného nájemního bydlení

Návratné finanční nástroje



NÁRODNÍ
PLÁN OBNOVY



- **zvýhodněný úvěr s dotační pobídkou** (spíše menší a střední projekty)
- září 2024 - 4,5 mld.



- **podřízená půjčka se zvýhodněnou sazbou** (spíše větší projekty)
- rok 2025 - 2,5 mld.



- **ko-investiční fond**
- rok 2025 - 1 mld.

využití pákového efektu soukromých zdrojů a zdrojů státního rozpočtu: celkem 15 až 20 mld.



Bydlení pro život



Ministerstvo pro místní rozvoj

- více informací najdete na: <https://mmr.gov.cz/cs/microsites/bydleni-pro-zivot/investice-do-bydleni/dostupne-bydleni>

Ministerstvo financí

- více informací najdete na: <https://www.mfcr.cz/cs/cenova-map>

Státní fond pro podporu investic

- více o poradenství na: <https://sfpi.cz/regionalni-centra-podpory-investic-do-bydleni/>
- více o financování na: <https://sfpi.cz/dostupne-bydleni/>

Národní rozvojová banka

- více o možnostech financování na:
<https://www.nrb.cz/verejny-sektor/financovani/zlepseni-zivotnich-podminek-ve-mestech-a-obcich/>

Národní plán obnovy

- komponenta 2.10 Dostupné bydlení:
<https://www.planobnovy.cz/fyzicka-infrastruktura-a-zelena-tranzice>
- komponenta 4.1 Systémová podpora veřejných investic:
<https://www.planobnovy.cz/institute-regulace-a-podpora-podnikani-v-reakci-na-covid>



PODPORA VÝSTAVBY BYDLENÍ

Ministr financí Zbyněk Stanjura

27. 5. 2024

Ministerstvo financí
České republiky



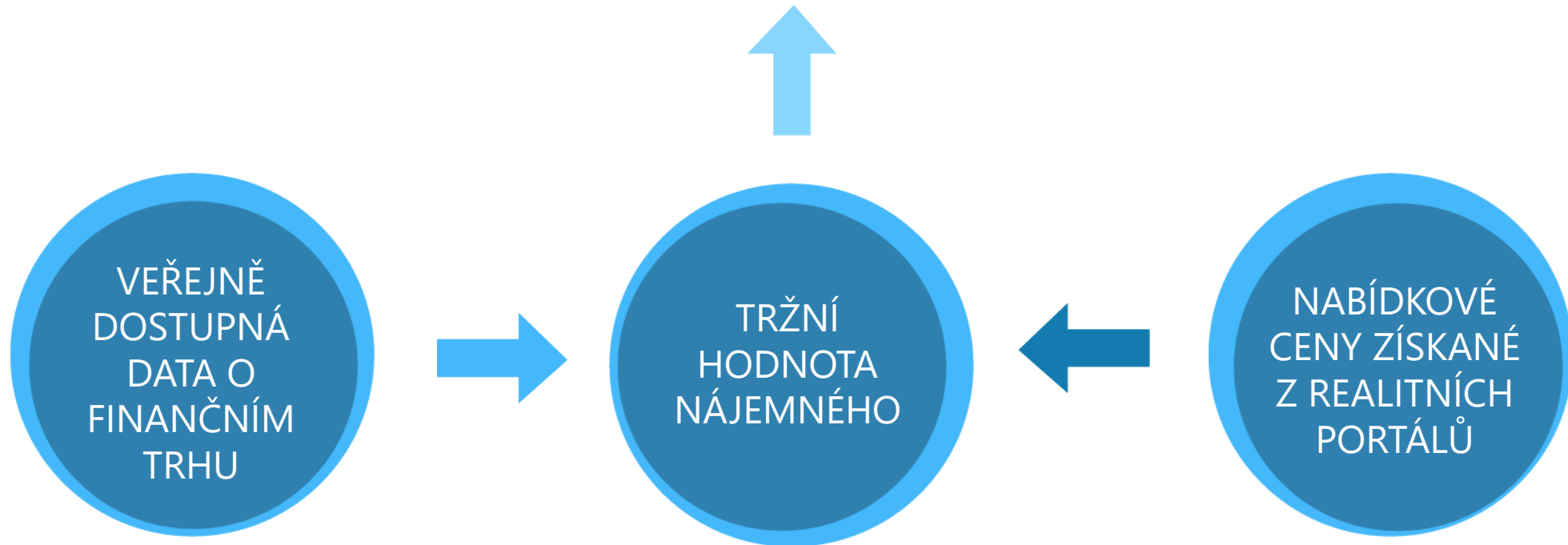
Geneze projektu dostupného bydlení

- Projekt podpory dostupného bydlení – příprava 2 roky
- Ministerstvo financí jako lídr projektu dostupného bydlení – gestor finančního sektoru
- K projektu se připojilo MMR a MPO
- Děkujeme za spolupráci na projektu ČBA a ČAP
- Začátek dlouhodobého projektu

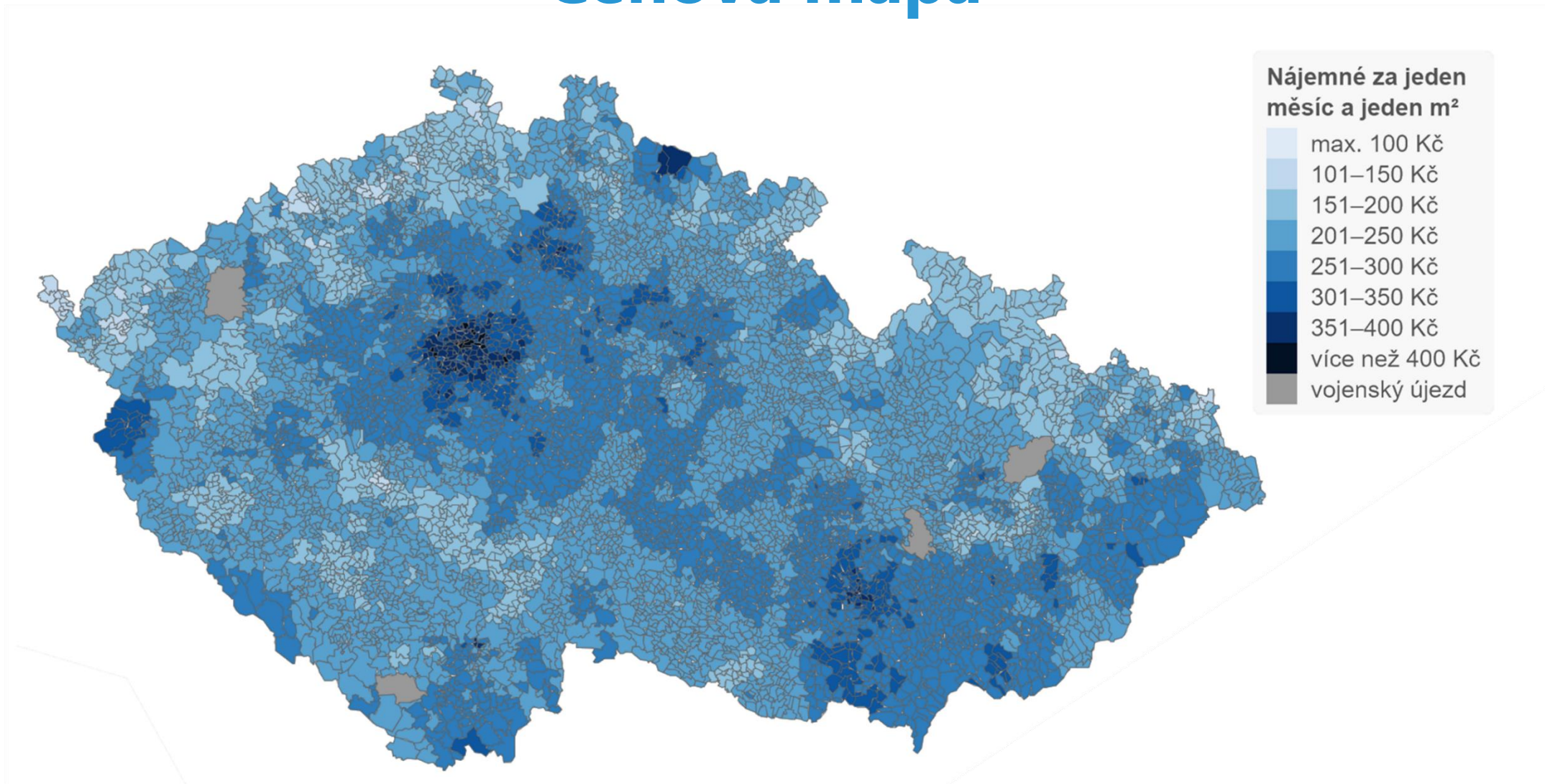


Dostupné bydlení

CENOVÁ MAPA



Cenová mapa



Pozemky – jako klíčová podmínka

- 2025 – bezplatný převod pozemků na obce pro účely výstavby dostupného bydlení
- Software pro snazší hledání pozemků ve vlastnictví státu vhodných pro výstavbu bydlení
- <https://www.uzsvm.cz/majetek-ceske-republiky>



Dostupné bydlení – jedinečná příležitost

- Podpora všech identifikovaných konceptů!
- Odkup hotových bytů
- Výstavba obce ve spolupráci s developerem/stavební firmou
- Výstavba developera/stavební firmy
- Výstavba obce

DOSTUPNÉ
BYDLENÍ
=
DOSTUPNÉ
NÁJEMNÉ



Město – akvizice hotových bytů

Jak pomůže stát?

- **Zvýhodněný kapitál** (cca 2 % úrokové sazby) – Národní rozvojová banka, Státní fond podpory investic
- **Poradenství** - Národní rozvojová banka, Státní fond podpory investic
- Konkrétní příklady: **Praha 9 (46 bytů), Ostrava – Mariánské Hory (58)**



Výstavba obce ve spolupráci s developerem/stavební firmou

Forma spolupráce – PPP projekty nebo Joint Venture model

Jak pomůže stát?

- **Poradenství** – Národní rozvojová banka
- **Zvýhodněný kapitál** (cca **2 %** úrokové sazby) – Národní rozvojová banka
- Konkrétní příklady: **Praha 14 (65 bytů)**



Výstavba developera/stavební firmy/investora



Jak pomůže stát?

- **Zvýhodněný kapitál** (cca **2 %** úrokové sazby) – Národní rozvojová banka, Státní fond podpory investic
- Konkrétní příklady: **Žďár nad Sázavou (34 bytů)**



Město staví samo

Jak pomůže stát?

- Zdarma **pozemek**
- **Zvýhodněný kapitál** (cca **2 %** úrokové sazby) –
Národní rozvojová banka, Státní fond podpory investic
- **Poradenství** – Národní rozvojová banka, Státní fond podpory investic
- Konkrétní příklady: **České Budějovice (323 bytů)**



Další možné modely

- Nejde o konečný seznam modelů řešení
- Jednáme s ČAP a nebráníme se spolupráci s dalšími subjekty
- Ministerstvo financí je připraveno dále rozšiřovat paletu možných způsobů spolupráce i potřebných zdrojů!



KONKRÉTNÍ PODPORA VÝSTAVBY NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

Hejtman Jihočeského kraje Martin Kuba

27. 5. 2024



České Budějovice – 4 Dvory



Parametry projektu

- Investiční výdaje: 1 600 mil. Kč
- Počet postavených bytů: 323 bytů
- Počet metrů bytové plochy: 16 703 m²
- Předpokládaná úroveň nájemného: 90 %
tržního nájemného: 200 – 300 Kč / m² /
měsíc
- Struktura financování:
 - Vlastní kapitál: 708 760 000 Kč
 - Úvěr – Národní rozvojová banka:
900 000 000 Kč



Parametry projektu

	2025 - 2027	2028	2029	2030	2031
Investiční výdaje	1 609 760 000				
Příjem - úvěr NRB	900 000 000				
Příjem - nájemné - byty		44 282 344	45 610 815	46 979 139	48 388 513
Příjem - nájemné - komerční prostory		2 643 660	2 722 970	2 804 659	2 888 799
Příjem - nájemné - garáže		4 959 000	5 107 770	5 261 003	5 418 833
Výdaje - správa objektu		781 440	804 883	829 030	853 901
Výdaje - tvorba fondu na opravy a rekonstrukce		1 000 000	5 000 000	10 000 000	10 000 000
Finanční výdaje - NRB	32 000 000	40 184 930	40 184 930	40 184 930	40 184 930
CASH FLOW	-741 760 000	9 918 634	7 451 741	4 030 841	5 657 314

