

TISKOVÁ ZPRÁVA

Dostupnější bydlení? Pomoci mohou multigenerační hypotéky i úprava standardů pro novou výstavbu, navrhuje poslankyně Červíčková

Praha, 23. března 2021

Dostupným bydlením se dnes zabýval kulatý stůl, k němuž pražská poslankyně Monika Červíčková (ANO) přizvala experty z různých oblastí. Hlavním smyslem diskuse bylo najít možná řešení, jak dostupnost bydlení zvýšit.

Spolu s poslankyní Červíčkovou diskutoval místostarosta Prahy 11 Ondřej Prokop, ředitelka Svazu měst a obcí ČR Radka Vladyková, Miroslav Singer, bývalý guvernér České národní banky, Vladimír Staňura, hlavní poradce Česká bankovní asociace, nebo Zdeněk Soudný, generální sekretář Asociace developerů ČR.

„Naším cílem musí být zpřístupnit bydlení širší skupině obyvatel. Zásadně se totiž rozevírají nůžky mezi dostupným bydlením a schopností jej měsíčně splácet bez fatálního dopadu na disponibilní příjem rodiny,“ uvedla hned v úvodu Červíčková. Jak dodala, jsou dvě možné cesty, kterými se lze vydat.

Snížení DPH i mezigenerační hypotéky

Jednou z nich je snížení cen bytů, což je ale velmi nesnadný úkol – už proto, že nejvíce dnes byty zdražuje stát. *„Ve veřejném prostoru stále více rezonuje téma snížení DPH u výstavby bytů. Já osobně jsem přesvědčená, že je nutné uvažovat o tomto nástroji v případě některých typů výstavby pro specifické účely, například u sociálního bydlení. Mohlo by se jednat buď přímo o snížení vstupní ceny produktu nebo o vratku DPH při splnění jasně definovaných podmínek. Vždy by každopádně muselo jít o podporu směřovanou přímo cílové skupině daného segmentu, nikoliv developerům,“* vysvětlila Červíčková.

Druhou, mnohem snazší a rychlejší cestou, by pak mohly být aktivity vedoucí ke snižování měsíčních výdajů za bydlení. Je přitom jedno, zda se jedná o vlastnické, nájemní nebo družstevní bydlení. Právě družstevní bydlení, které se u Čechů těší stále větší oblibě, by však mohlo být tzv. hudbou budoucnosti. V této souvislosti zmínil Zdeněk Soudný, generální sekretář Asociace developerů ČR, zajímavý nástroj garance financování družstevní bytové výstavby ze strany státu: *„Potenciál dřímá v Národním rozvojovém fondu, který založily banky a jenž by právě mohl být tím, kdo bude rozvoj družstev podporovat garancí. Stát by navíc mohl například mladým rodinám pomoci formou bezúročných půjček na první vklad do družstva,“* vysvětlil Soudný.

Dalším zajímavým nástrojem, o němž se v souvislosti se snižováním nákladů na bydlení hovořilo, byly tzv. mezigenerační hypotéky. V praxi se jedná o prodloužení splatnosti

hypotéky tak, aby byl měsíční náklad nižší a takto získané bydlení tím pádem dostupnější. Mladým rodinám by to umožnilo zásadně snížit měsíční výdaje na bydlení.

„Otevřít bychom nicméně měli i otázku norem, respektive standardů bydlení. V České republice dnes platí velmi přísné normy, kvůli nimž se často bydlení výrazně prodražuje. Vytvořit nové, méně striktní standardy, které by zároveň zachovaly stávající kvalitu bydlení, je tedy jedním z dílčích řešení,“ dodala Červíčková, která nyní k úpravě těchto standardů i výše uvedenému snížení DPH **připravuje pozměňovací návrhy, jež budou předloženy k návrhu zákona o veřejně prospěšných společnostech bytových (sněmovní tisk č. 952).**

Aktivnější role měst a obcí

Jen nové návrhy však nejsou všespásné, důležité je zapojit do řešení problematiky (ne)dostupného bydlení města a obce, apeloval Ondřej Prokop (ANO), místostarosta Prahy 11 a zastupitel hl. m. Prahy. **„Praha se dostala na pokraj absolutní nedostupnosti bydlení. Přestože bylo připraveno hned několik projektů, které mohly do bytového fondu města přinést až tisíc bytů, současné vedení Prahy v čele s primátorem Hřibem tyto projekty nechalo ležet ladem. Dlouhodobě se v Praze také povoluje výstavba výrazně méně bytů, než jich je potřeba. V roce 2020 to bylo 3 246 bytů, přitom Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy definoval, že jen pro zachování přirozené obměny bytového fondu města je nutné stavět ročně minimálně 6 000 bytů. I to má za následek extrémní zvýšení cen bytů ze zhruba 56 tisíc Kč za m² v roce 2015 až na cca 120 tisíc Kč za m² nyní,“** kritizoval Prokop.

Dostupnosti bydlení v Praze podle něj zároveň příliš nepomáhají ani některé další kroky současného vedení - například záměr kontribucí, který povede k dalšímu skokovému zdražení bytů v hlavním městě. Jak dále uvedl, **rozvoj bytového fondu měst a obcí by významně podpořila změna Rozpočtového určení daní tak, aby více peněz, které rozvoj přináší, zůstávalo v lokalitě,** jež takto vybrané peníze může využít pro své potřeby, tedy i budování bytového fondu.

Ředitelka Svazu měst a obcí České republiky Radka Vladyková vidí v tomto ohledu jako důležitý rovnoměrný rozvoj bytové kapacity v celé České republice. V rámci diskuse tak mimo jiné zmínila obavu z postupného vylidňování menších měst a obcí v neprospěch velkých měst.

Podle Zdeňka Soudného, generálního sekretáře Asociace developerů ČR, však nelze předpokládat zvýšení dostupnosti bydlení, pokud se v České republice nezačnou byty skutečně stavět. **„V současném systému nemohou být města a obce v procesu plánování, resp. povolování bytové výstavby rychlejší ani levnější. Navíc nemají dostatek volných pozemků, které by mohly k tvorbě dostupného bydlení využít. Městská či obecní výstavba, případně výstavba prostřednictvím různých neziskových stavebních družstev je důležitým doplňkem bytové výstavby v České republice, není ale řešením, jak dostupnost bydlení zvýšit,“** uzavřel Soudný.